



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 120/2024/67

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 25. März 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

und

Herrn **D.**_____
Beschwerdegegner 1

Frau **E.**_____
Beschwerdegegnerin 2

sowie

Baupolizeibehörde der Stadt Thun, Bauinspektorat, Industriestrasse 2, Postfach 145,
3602 Thun

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Stadt Thun vom 19. November 2024
(Fall-Nr. 942/2024-0339; Pumpenhaus)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer ist Miteigentümer der Parzelle Thun (Strättligen) Grundbuchblatt Nr. G._____ und die Beschwerdegegnerschaft Eigentümerin der Parzelle Thun (Strättligen) Grundbuchblatt Nr. H._____. Die Parzellen liegen in der Zone Wohnen W2. Die Beschwerdegegnerschaft erneuerte im August 2023 die Seitenwände des sich im nordöstlichen Bereich ihrer Parzelle befindlichen Pumpenhauses.

2. Der Beschwerdeführer erkundigte sich mit Schreiben vom 28. Mai 2024 bei der Stadt Thun, ob das neue Pumpenhaus in dieser Grösse erlaubt sei. Daraufhin eröffnete die Stadt Thun ein Baupolizeiverfahren und gab der Beschwerdegegnerschaft mit Schreiben vom 2. Oktober 2024 Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Stellungnahme der Beschwerdegegnerschaft ging am 29. Oktober 2024 bei der Stadt Thun ein. Mit Abschreibungsverfügung vom 19. November 2024 schrieb die Stadt Thun das Baupolizeiverfahren ab. Sie führte aus, soweit erkennbar habe die Baute eine Grundfläche von rund 7.50 m² (3.07 m x 2.42 m) sowie eine Höhe von aktuell ca.

2.00 m. Diese Höhe solle nach der Fertigstellung der Baute 1.85 m betragen (1.65 m plus 0.20 m Dachaufbau). Somit handle es sich um eine baubewilligungsfreie Baute.

3. Gegen diese Verfügung reichte der Beschwerdeführer am 10. Dezember 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt sinngemäss die Aufhebung der Abschreibungsverfügung vom 19. November 2024.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Stadt Thun führt in ihrer Stellungnahme vom 19. Dezember 2024 aus, aus ihrer Sicht handle es sich vorliegend um privatrechtlich zu klärende Angelegenheiten. Die Beschwerdegegnerschaft verzichtete auf das Einreichen einer Beschwerdeantwort.

5. Mit Verfügung 13. Februar 2025 nahm das Rechtsamt der BVD eine summarische Einschätzung vor und hielt fest, dass die beanstandete Mauer nicht Gegenstand der baupolizeilichen Anzeige des Beschwerdeführers vom 2. Oktober 2024 [recte: 28. Mai 2024] an die Stadt Thun gewesen sei und auch nicht Teil des baupolizeilichen Verfahrens vor der Vorinstanz gebildet habe. Entsprechend könnten die diesbezüglichen Rügen des Beschwerdeführers nicht gehört werden, da sie ausserhalb des in der angefochtenen Verfügung geregelten Rechtsverhältnisse lägen. Hinsichtlich der eingefallenen Mauer müsse sich der Beschwerdeführer somit mittels baupolizeilicher Anzeige an die Stadt Thun wenden. Gleichzeitig erhielt der Beschwerdeführer Gelegenheit zur Stellungnahme oder zum Beschwerderückzug. Der Beschwerdeführer nahm mit Schreiben vom 5. März 2025 Stellung.

6. Auf die Rechtsschriften und die vorhandenen Akten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG² können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Der Beschwerdeführer ist als Anzeiger durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Streitgegenstand

a) Der Beschwerdeführer führt aus, aus nicht bekannten Gründen habe die Beschwerdegegnerschaft das baubewilligte Gesuch für die Sanierung der Mauer auf der Grundstücksgrenze zurückgezogen und anstelle der Mauer das Pumpenhaus oberhalb saniert und erhöht. Die Mauer selbst sei bis heute nicht erneuert worden und sei vor einiger Zeit durch die Bauarbeiten am Pumpenhaus eingebrochen. Der Beschwerdeführer verlangt, dass die eingefallene Mauer auf der Grundstücksgrenze fachgerecht instand gestellt wird. In seinem Schreiben vom 5. März 2025 bittet der Beschwerdeführer um Prüfung der Verfügung der Stadt Thun vom 19. November 2024 (Ver-

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191).

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

grösserung des Pumpenhauses). Sodann hält er fest, bezüglich der Stützmauer hoffe er mit der Beschwerdegegnerschaft rasch eine einvernehmliche Lösung zu finden.

b) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gilt somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.³

c) Anfechtungsobjekt im vorliegenden Verfahren bildet die Abschreibungsverfügung der Stadt Thun vom 19. November 2024, welche die Erneuerung des Pumpenhauses auf der Parzelle Thun (Strättligen) Grundbuchblatt Nr. H. _____ zum Thema hat. Aus dem Schreiben des Beschwerdeführers vom 5. März 2025 geht sinngemäss hervor, dass die in der Beschwerde vom 10. Dezember 2024 beanstandete Mauer nicht mehr Gegenstand des Beschwerdeverfahrens bildet. Die diesbezüglichen Rügen könnten ohnehin nicht gehört werden, da sie ausserhalb des in der Verfügung geregelten Rechtsverhältnisses liegen. Die Instandstellung der Mauer auf der Grundstücksgrenze war nicht Gegenstand der baupolizeilichen Anzeige an die Stadt Thun⁴ und bildete entsprechend nicht Teil des baupolizeilichen Verfahrens vor der Vorinstanz. Sollte der Beschwerdeführer keine einvernehmliche Lösung mit der Beschwerdegegnerschaft finden und sich weiter an der eingefallenen Mauer stören, müsste er sich mittels baupolizeilicher Anzeige an die Stadt Thun wenden.

3. Grenzabstand

a) Sodann bringt der Beschwerdeführer vor, aus seiner Sicht müsse auch eine bewilligungs-freie Baute den Grenzabstand für Nebengebäude einhalten. Dieser betrage ca. 1.50 m, müsste aber nach Art. 15 aGBR⁵ (neu: Art. 33 GBR⁶) 2.00 m sein. Da der alte Pumpenunterstand als höl-zerne Palisadenwand (und nicht als Pumpenhaus) in Erscheinung getreten sei, habe der Abstand von 1.50 m trotz Hanglage auch nie störend gewirkt. Unter einem Winkel von 45 Grad sei der Grenzabstand für Einfriedungen eingehalten gewesen. Er sei der Ansicht, dass sich durch die unbewilligte Erhöhung und das massive Mauerwerk anstelle schlichter Holzpalisade eine Rechts-verstärkung zum vorherigen Zustand ergebe. Das Erscheinungsbild habe sich dadurch erheblich geändert. Die Höhe solle nach Fertigstellung 1.65 m plus 0.20 m Dachaufbau betragen. Mit dieser Höhe und dem heutigen Grenzabstand könne er sich einverstanden erklären. Bedingung sei aber, dass die eingefallene Mauer auf der Grundstücksgrenze fachgerecht instand gestellt und am Pum-penhaus eine passende Bepflanzung angebracht werde. Die Arbeiten seien mit einer Planskizze vorgängig zu dokumentieren.

b) Das streitgegenständliche Pumpenhaus misst gemäss den Angaben der Beschwerdegeg-nerschaft im vorinstanzlichen Verfahren ca. 2.42 m in der Breite und ca. 3.07 m in der Tiefe, seine Fläche beträgt somit ca. 7.43 m². Seine Höhe beträgt aktuell ca. 2.00 m und soll nach Fertigstel-lung 1.85 m betragen (1.65 m plus 0.20 m Dachaufbau). Lediglich die gegen das Grundstück Thun (Strättligen) Grundbuchblatt Nr. G. _____ ausgerichtete Fassade ist offen. In diese soll jedoch

³ Vgl. Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14.

⁴ Vgl. Schreiben des Beschwerdeführers vom 28. Mai 2024, pag. 77 ff. der Vorakten der Stadt Thun.

⁵ Baureglement der Stadt Thun vom 15. Februar 2002, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 24. Juli 2003 und 27. August 2003.

⁶ Baureglement der Stadt Thun vom 19. Oktober 2022 und 16. November 2022, genehmigt durch das Amt für Gemein-den und Raumordnung am 12. Juli 2024.

eine Holzwand mit Balkentür eingesetzt werden.⁷ Gegenüber der Parzelle Thun (Strättligen) Grundbuchblatt Nr. G._____ weist das Pumpenhaus gemäss den Ausführungen des Beschwerdeführers einen Grenzabstand von ca. 1.50 m auf.

c) Das von der Beschwerdegegnerschaft erneuerte Pumpenhaus erfüllt mit den Massen 2.42 m auf 3.07 m auf 2.00 m bzw. 1.85 m die Voraussetzungen von Art. 6 Abs. 1 Bst. a BewD⁸. Demgemäss sind unbeheizte Bauten mit einer Grundfläche von höchstens zehn Quadratmetern und einer Höhe von höchstens 2.50 m, die weder bewohnt noch gewerblich genutzt werden und die funktionell zu einer Hauptbaute gehören, bewilligungsfrei.⁹ Das neue Pumpenhaus konnte somit bewilligungsfrei erstellt werden, was vom Beschwerdeführer auch nicht bestritten wird.

d) Unterstehen Bauvorhaben nicht der Baubewilligungspflicht, ist es den Gemeinden nach Art. 69 Abs. 3 BauG untersagt, für baubewilligungsfreie Bauvorhaben im Baureglement materielle Vorschriften zu erlassen. Die Übergangsbestimmung in Art. T2-1 BauG sieht vor, dass bestehende Vorschriften der Gemeinden im Sinne von Art. 69 Abs. 3 BauG mit Inkrafttreten der Änderung vom 28. Januar 2009 nicht mehr anwendbar sind. Soweit Art. 15 aGBR bzw. Art. 33 GBR auch für nicht baubewilligungspflichtige Vorhaben gilt, sind sie folglich auf baubewilligungsfreie Bauvorhaben nicht mehr anwendbar. Die Beschwerdegegnerschaft hat somit keine öffentlich-rechtlichen Bauabstände einzuhalten. Der Beschwerdeführer hat sich denn auch mit dem heutigen Grenzabstand einverstanden erklärt. Soweit der Beschwerdeführer die Einhaltung zivilrechtlicher Regelungen nach Art. 79 ff. EG ZGB¹⁰ fordert, ist diese Frage Gegenstand des Zivilrechts und nicht des vorliegenden Verfahrens.

e) Stören baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen die öffentliche Ordnung (Art. 45 Abs. 2 Bst. c BauG), ordnet die Baupolizeibehörde die erforderlichen baupolizeilichen Massnahmen an, insbesondere im Interesse der Sicherheit und Gesundheit sowie des Ortsbild-, Landschafts- und Umweltschutzes (Art. 1b Abs. 3 BauG). Dass das erneuerte Pumpenhaus die öffentliche Ordnung stört, wird vom Beschwerdeführer nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich. Die Parzelle, auf der das Pumpenhaus errichtet wurde, liegt nach dem Zonenplan¹¹ weder in einem Ortsbild- noch Natur- und Landschaftsschutzgebiet der Stadt Thun. Auch befinden sich in der unmittelbaren Umgebung der Parzelle Thun (Strättligen) Grundbuchblatt Nr. H._____ weder geschützte Gebäude noch Baugruppen.¹² Da das baubewilligungsfreie Pumpenhaus die öffentliche Ordnung nicht stört, besteht kein Anlass, baupolizeiliche Massnahmen einzuleiten. Auch kann die Beschwerdegegnerschaft nicht verpflichtet werden, am Pumpenhaus eine passende Bepflanzung anzubringen. Sie kann eine solche aber jederzeit anbringen und so der Nachbarschaft entgegenkommen.

⁷ Vgl. Schreiben der Beschwerdegegnerschaft vom 28. Oktober 2024, pag. 69 ff. der Vorakten der Stadt Thun.

⁸ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

⁹ Vgl. Bernische Systematische Information Gemeinden (BSIG) Nr. 7/725.1/1.1 vom 25. April 2019 «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG», Ziff. 2.a S. 5.

¹⁰ Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1).

¹¹ Vgl. Zonenplan I, Bauzonenplan, Teil Thun mit Stützpunkten, im Massstab 1:5000 vom 19. Oktober 2022 und 16. November 2022, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 12. Juli 2024.

¹² Vgl. Zonenplan II, Schutzzonenplan 3: Historische Baustrukturen, Teil Thun, im Massstab 1:1000 vom 19. Oktober 2022 und 16. November 2022, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 12. Juli 2024.

4. Kosten

- a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG¹³). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 600.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁴).
- b) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 3 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Verfügung der Gemeinde Thun vom 19. November 2024 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 600.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn C. _____, eingeschrieben
- Frau E. _____ und Herrn D. _____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Stadt Thun, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.

¹³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).