

BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2013 448 vom 19. März 2015

BE Verwaltungsgericht, 2015-03-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2013_448

FR: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2013 448 du 19 mars 2015

IT: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2013 448 del 19 marzo 2015

Regeste

Baubewilligung - Abbruch einer denkmalgeschützten Scheune (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 21. November 2013 - RA Nr. 110/2013/272) | Baubewilligung/Baupolizei

Erwägungen

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als private Organisation zur Beschwerde befugt (Art. 79 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 40a, 35a und 35c Abs. 3 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

E. 1.2

Die Beschwerdegegnerinnen 3 und 4 und der Beschwerdegegner 5, sowie G._____ und H._____ haben Miteigentum bzw. Alleineigentum an den vom Baugesuch betroffenen zwei Parzellen, sind aber nicht Baugesuchstellerinnen und Baugesuchsteller. Die von ihnen erteilte Zustimmung zum Vorhaben (vgl. Art. 10 Abs. 2 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]) bedeutet nicht die Beteiligung am Baubewilligungsverfahren (BVR 1998 S. 564 E. 2b; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 34 N. 10). Im Beschwerdeverfahren ist grundsätzlich nur Partei, wer bereits vor der Vorinstanz Parteirechte ausübte und dies weiterhin tun will (Art. 12 Abs. 2 Bst. a VRPG; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 12 N. 15). Indes sind die Beschwerdegegnerinnen 3 und 4 und der Beschwerdegegner 5, sowie G._____ und H._____ von der BVE von Amtes wegen als Hauptparteien am Verfahren beteiligt worden, in der Absicht, einen allenfalls negativen Bauentscheid, mit welchem die nachgesuchte Abbruchbewilligung verweigert würde, auch für sie als Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich zu machen (Verfügung vom 7.6.2013, Akten BVE [act. 3A], pag. 32 ff., 33 f.). Eine Beteiligung als Hauptpartei von Amtes wegen ist jedoch nur möglich, wenn den zu Beteiligten notwendige Parteistellung zukommt (Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., 1997, Art. 12 N. 5 sowie Art. 14 N. 4), was hier nicht zutrifft. Die Genannten konnten auch nicht mittels Beiladung von Amtes wegen am Verfahren beteiligt werden, da dieses Institut nur dem Einbezug von Dritten in das Verfahren dient, d.h. von Personen, deren Beteiligung als Hauptpartei nicht möglich ist

(Art. 14 Abs. 1 VRPG; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., 1997, Art. 14 N. 2). Sie sind damit von der BVE zu Unrecht von Amtes wegen am Verfahren beteiligt worden. Nach dem Gesagten kommt den Beschwerdegegnerinnen 3 und 4 und dem Beschwerdegegner 5 auch im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht keine Parteistellung zu.

E. 1.3

Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG).

E. 2

Die Baugesetzgebung umschreibt Baudenkmäler als herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen, innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen (Art. 10a Abs. 1 BauG). Baudenkmäler sind schützenswert, wenn sie wegen ihrer bedeutenden architektonischen Qualität oder ihrer ausgeprägten Eigenschaften ungeschmälert bewahrt werden sollen (Art. 10a Abs. 2 BauG). Sie sind erhaltenswert, wenn sie wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden sollen (Art. 10a Abs. 3 BauG; BVR 2012 S. 410 E. 3.3). – Die wohl um 1860 errichtete I.____scheune ist Teil der Baugruppe E (Mürren) und im Bauinventar als erhaltenswertes Schutzobjekt mit Situationswert aufgeführt (sog. K-Objekt; Art. 13 Abs. 3 Bst. b der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]; vgl. hinten E. 4.2). Die Aufnahme der schützenswerten und der erhaltenswerten Baudenkmäler in das Bauinventar ist Voraussetzung für den Schutz nach Art. 10b BauG (Art. 10e Abs. 1 BauG). Nach Art. 10b Abs. 3 BauG sind erhaltenswerte Baudenkmäler in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist.

E. 3

In der Sache ist strittig, ob die BVE die Abbruchbewilligung für die als erhaltenswert eingestufte I.____scheune zu Recht bestätigt bzw. das Abbruchverbot verweigert hat. – Ein Abbruchverbot stellt einen Eingriff in die verfassungsmässig gewährleistete Eigentumsgarantie dar (Art. 26 der Bundesverfassung [BV; SR 101] bzw. Art. 24 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]). Eingriffe in Freiheitsrechte sind zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sind und den Kerngehalt des betreffenden Grundrechts nicht verletzen (Art. 36 BV und Art. 28 KV; zu den Eingriffsvoraussetzungen in Grundrechte auch BGE 137 I 167 E. 3.6 mit Hinweisen; BVR 2014 S. 251 E. 5.1). Die Verfahrensbeteiligten sind sich einig, dass Art. 10b Abs. 3 BauG eine genügende gesetzliche Grundlage für ein Abbruchverbot darstellt. Umstritten ist hingegen das öffentliche Interesse am Erhalt der Scheune und die Verhältnismässigkeit des Abbruchverbots. Die BVE hat das Vorliegen eines öffentlichen Interesses bejaht, jedoch das Abbruchverbot als unverhältnismässig beurteilt.

E. 4

Die Beschwerdegegnerin 2 und der Beschwerdegegner 1 stellen vorab das öffentliche Interesse am Erhalt der Scheune bzw. an einem Abbruchverbot in Abrede.

E. 4.1

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts und des Verwaltungsgerichts liegen Beschränkungen der Eigentumsgarantie, die dem Schutz von Baudenkmalern dienen, ganz allgemein im öffentlichen Interesse (BGE 135 I 176 E. 6.1 [Pra 98/2009 Nr. 117]; BVR 2014 S. 251 E. 5.1, 1998 S. 440 E. 3c). Bei der Prüfung der Frage, ob ein Objekt Schutz verdient, hat eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung Platz zu greifen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt. Eine Baute soll gegebenenfalls als Zeugin und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben. Da Ortsbildschutzmassnahmen regelmässig mit Eigentumseingriffen verbunden sind, dürfen sie nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden. Sie müssen breiter, d.h. auf objektive und grundsätzliche Kriterien abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können (BGE 135 I 176 E. 6.2 [Pra 98/2009 Nr. 117]; BVR 1998 S. 440 E. 3c; VGE 2012/332 vom 11.9.2013, E. 4.2, 22935 vom 28.11.2007, E. 5.2). Das Verwaltungsgericht prüft deshalb im Streitfall, ob die Fachmeinung gefestigt und gut abgestützt ist, und ob sie – nach entsprechenden Erläuterungen – auch Laiinnen und Laien zu überzeugen vermag (BVR 1998 S. 440 E. 3d; zum Ganzen Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 3).

E. 4.2

Die Scheune ist im Bauinventar der Gemeinde wie folgt beschrieben (Beilage 2 zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde, act. 1C; ebenfalls einsehbar unter: <<http://www.erz.be.ch>>, Rubriken «Themen: Kultur/Denkmalpflege/Bauinventar online»): «Scheune, wohl um 1860 Kantholzblockbau unter Satteldach. Ausrichtung mit Giebel nach SO. Lage im Dorfkern von Mürren an einer Weggabelung. Die Fassade dominierende Spille. Stallbau mit hoher Heubühne. Zeuge des ehemals vollständig bäuerlichen Mürren. Guter Zustand ohne wesentliche Veränderungen.» Am Augenschein im vorinstanzlichen Verfahren führte der Vertreter der Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP) aus, dass es sich bei der Scheune um einen, wenn auch keinen besonders herausragenden, doch sehr schlichten, schönen und qualitätsvollen Kantholzbau handle. Speziell an der Scheune sei die Spillekonstruktion. Er betonte, dass das Gebäude weitgehend im Originalzustand erhalten sei, weshalb es sich um einen Zeitzeugen der Bauweise vor 150 Jahren handle. Die Scheune sei eine typische und gute Vertreterin des früheren Scheunenbaus in Mürren. Sie habe als Eckbau Situationswert und sei wichtig für das Ortsbild. Weiter sei es typisch für die Bauweise in Mürren, dass nahe an die nächsten Häuser und die Strasse gebaut wurde. Die Konstruktionsweise und der gute Standort zeichne die I. ___scheune aus. Ein Abbruch der Scheune wäre ein schmerzlicher Verlust für das Ortsbild (vgl. Protokoll Augenschein vom 25.6.2013, Akten BVE [act. 3A], pag. 37 ff. [nachfolgend: Protokoll], 41 f. Voten KDP-Vertreter). Diese Ausführungen stehen im Einklang mit dem Fachbericht der KDP vom 5. November 2012, worin bereits auf die charakteristische Konstruktionsweise mit der die Hauptfassade dominierenden Spille hingewiesen und die Bedeutung für das Ortsbild, aufgrund der Lage an der Weggabelung, hervorgehoben worden ist. Darin hat die KDP auch festgehalten, dass es sich um einen intakten Bau und nicht um ein Abbruchobjekt handle (vgl. Baugesuchsakten Gemeinde, Baugesuch und Abbruchbewilligung [act. 3A1], pag. 47 f.).

E. 4.3

Mürren ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von regionaler Bedeutung bewertet und als solches im Verzeichnis der besuchten Orte im Kantonsteil Oberland aufgeführt (ISOS, Kanton Bern, Bd. 8.2 Oberland Orte L-Z, 2007, S. 16). Die Lagequalitäten des Ortes werden als gut bezeichnet, wobei im Ortsbild ausser längs der Dorfstrasse keine besonderen räumlichen Qualitäten zu finden seien. Das regellose, jedoch zum Teil lebhaftes Gemisch von bäuerlichen und touristischen Bauten unterschiedlicher Dimensionen könne als architekturhistorische Qualität angesehen werden. Im Zuge der Siedlungsentwicklung hätten sich zudem einige kleine, bäuerliche Bauinseln als Touristenattraktion erhalten. Schliesslich wird zur Ortsgestalt unter anderem festgehalten, dass das Siedlungsgebiet durch ein komplexes Wegsystem erschlossen werde. Die Strassenräume würden durch die frei vor- und zurückgestaffelten Bauten geprägt. Diese Staffelung ergebe die für den Ort charakteristischen Platz- und Hofräume, welche als Bauerngärtchen, kleine Grünräume oder Haus- und Hotelvorplätze genutzt würden. Die I.____scheune liegt im Gebiet Nr. 1, welches das ISOS wie folgt beschreibt: Altes Dorf; 1- bis 3-geschossige Holzbauten; bäuerliche Blockbauten mit Ställen und Gaden, hohe Laubsägechalets aus dem 19. Jahrhundert; Blechdächer. Dem Gebiet wird eine besondere Bedeutung zugemessen und der Erhalt der Struktur als Ziel angegeben (Dokumentation zum Ortsbild von Mürren, Beilage 4 zur Beschwerde an die BVE, Akten BVE [act. 3A]).

E. 4.4

Die BVE hebt vor dem Hintergrund dieser Ausführungen den Situationswert der Scheune und deren architektonische Qualitäten hervor. Sie hält fest, dass sich mit den umgebenden Bauten, dem Nutzgarten zwischen den Strassen und der Scheune im Verlauf der Zeit ein schöner, harmonischer Platz herausgebildet habe, an dem die Scheune mit ihrem prominenten Standort einen markanten Eckpunkt bilde. Die Scheune sei mit ihrer Spillekonstruktion ein reizvoller Kantholzblockbau und eine wichtige Zeitzeugin, da sie weitgehend original erhalten und in gutem Zustand sei. Die BVE kam deshalb zum Schluss, dass die Scheune zu Recht als Baudenkmal eingestuft worden sei und dass ihr für das Ortsbild eine wichtige Funktion zukomme (vgl. angefochtener Entscheid, E. 3g und h).

E. 4.5

Diese Beurteilung durch die Vorinstanz ist nicht zu beanstanden: Entgegen der Meinung der Beschwerdegegnerin 2 und dem Beschwerdegegner 1 erweisen sich die Ausführungen der KDP, welche auch dem Entscheid der BVE zugrunde liegen, als nachvollziehbar und widerspruchsfrei (Beschwerdeantwort, S. 6 Ziff. 9). Die charakteristische Konstruktion und der Standort sind wiederholt als entscheidende Faktoren für die Einstufung der Scheune als (erhaltenswertes) Baudenkmal genannt worden. Entsprechend der Zielsetzung des ISOS für das Gebiet Nr. 1 ist die Erhaltung der I.____scheune auch relevant für die Erhaltung der Dorfstruktur. Dass ein Bau herausragend sein muss, bildet gemäss den zutreffenden Ausführungen des Vertreters der KDP am vorinstanzlichen Augenschein keine Voraussetzung für die Einstufung eines Gebäudes als erhaltenswertes Baudenkmal. Hingegen wäre eine gewisse Einzigartigkeit verlangt, damit ein Gebäude als schützenswert bezeichnet werden könnte (vgl. Protokoll, pag. 41 Voten KDP-Vertreter). Inwiefern die weiteren als Baudenkmäler eingestuften Scheunen in Mürren das Interesse am Erhalt der streitbetroffenen Scheune schmälern sollten, ist nicht ersichtlich. Der von der Vorinstanz eingesetzte Experte Jürg Foletti, dipl. Architekt FH/SIA/Reg A (nachfolgend:

Gutachter), hat festgehalten, dass sich die Scheune in einem guten, stabilen Zustand befindet und sanierungsfähig sei (vgl. Gutachten vom 26.8.2013, Akten BVE [act. 3A], pag. 94 f. Ziff. 8.1 f.). Wenn die Beschwerdegegnerin 2 und der Beschwerdegegner 1 aus der Notwendigkeit von Sanierungsmassnahmen auf einen schlechten baulichen Zustand der Scheune schliessen wollen, kann ihnen nicht gefolgt werden, zumal einige dieser Massnahmen (bspw. ordnungsgemässe Ableitung des Dachwassers, Anpassung der Umgebung, Freilegen der Holzfassade und neue Fenster) keine Rückschlüsse auf den Zustand der Bausubstanz zulassen. Hingegen sind die Sanierungskosten bei der Beurteilung der Verhältnismässigkeit des Abbruchverbots zu berücksichtigen (hinten E. 5.5 f.). Die BVE ist nach dem Gesagten zu Recht zum Schluss gelangt, dass der Erhalt der Scheune im öffentlichen Interesse liegt. Ein von der Scheune im jetzigen Zustand ausgehendes Sicherheitsrisiko wegen des vom Dach heruntertropfenden Wassers würde bei einer für den längerfristigen Erhalt nötigen Sanierung behoben. Allfällige entgegenstehende private Interessen sind sodann im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung zu berücksichtigen (vgl. Beschwerdeantwort, S. 6 f. Ziff. 10-12; vgl. hinten E. 5.4 ff.).

E. 5.1

Als Eingriff in die Eigentumsgarantie ist ein Abbruchverbot gestützt auf Art. 10b Abs. 3 BauG verhältnismässig, wenn es zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich und das verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln steht (sog. Zumutbarkeit bzw. Verhältnismässigkeit im engeren Sinn; statt vieler BGE 137 I 167 E. 3.6, 136 I 87 E. 3.2; BVR 2014 S. 251 E. 5.2).

E. 5.2

Ungeeignet ist ein Eigentumseingriff, wenn er keinerlei Wirkungen im Hinblick auf den angestrebten Zweck entfaltet oder die Erreichung des Ziels sogar erschwert oder verhindert (BVR 2010 S. 266 E. 6.2.3, 1998 S. 440 E. 6a; Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2014, § 21 N. 4). Vorliegend ist unbestritten, dass die Scheune sanierungsbedürftig ist. Die BVE hat den erforderlichen Reparaturaufwand erkannt und unter Bezugnahme auf die gutachterlichen Ausführungen – sie unterscheiden zwischen dringlichen und weniger dringlichen, aber doch notwendigen Sanierungsmassnahmen – die Sanierungsfähigkeit der Scheune bejaht (vgl. angefochtener Entscheid, E. 4c). Wie bereits ausgeführt, vermag der Umfang der notwendigen Sanierungsmassnahmen daran nichts zu ändern (vgl. vorne E. 4.5). Die Beschwerdegegnerin 2 und der Beschwerdegegner 1 bestreiten die Eignung eines allfälligen Abbruchverbots mit der Begründung, dass sich die Scheune auch nach Vornahme der Reparaturen nicht zu vernünftigen Konditionen nutzen lasse, weshalb ein längerfristiger Erhalt nicht sichergestellt sei. Ob dem so ist, wird im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung zu klären sein (vgl. E. 5.4 ff. hiernach). Im Gutachten vom 26. August 2013 werden die notwendigen Sanierungsmassnahmen aufgeführt, welche einen langfristigen Erhalt garantieren sollen. Ihre Geeignetheit kann durch eine allfällige Weigerung der privaten Beschwerdegegnerschaft, die notwendigen Reparaturmassnahmen auszuführen, nicht in Frage gestellt werden (VGE 2012/332 vom 11.9.2013, E. 5.2 f.). Die BVE hat die Eignung eines allfälligen Abbruchverbots zum Erhalt der Scheune mit Hinweis auf deren Sanierungsfähigkeit damit zu Recht bejaht.

E. 5.3

Ein Eingriff ist nicht erforderlich, wenn eine aus Sicht des Bürgers weniger einschneidende Anordnung das angestrebte Ziel ebenso erreicht (Tschannen/Zimmerli/Müller, a.a.O., § 21

N. 6). Die Beschwerdegegnerin 2 und der Beschwerdegegner 1 stellen die Erforderlichkeit eines allfälligen Abbruchverbots insoweit in Frage, als sie geltend machen, im Dorf Mürren würden sich noch weitere zwölf erhaltenswerte Scheunen befinden. Dabei verkennen sie, dass es um die Erforderlichkeit eines allfälligen Abbruchverbots zum Erhalt der hier betroffenen Scheune (Gebäude Nrn. 1___/1___a) geht, wofür kein milderes Mittel ersichtlich ist. Ob allenfalls noch weitere Scheunen erhalten werden können, ist demnach nicht entscheidend für die Frage, ob ein anderes (milderes) Mittel als ein allfälliges Abbruchverbot den Erhalt der I.___scheune an ihrem spezifischen Standort sicherstellen könnte.

E. 5.4

Eine Verwaltungsmassnahme ist schliesslich nur gerechtfertigt, wenn sie zumutbar ist, d.h. ein vernünftiges Verhältnis zwischen Eingriffszweck und Eingriffswirkung besteht (vgl. E. 5.1 hiavor). Eine geeignete und erforderliche Massnahme ist folglich unzumutbar und unverhältnismässig, wenn der damit verbundene Eingriff in die Rechtsstellung der betroffenen Person im Vergleich zur Bedeutung der verfolgten öffentlichen Interessen unvertretbar schwer wiegt. Um zu bestimmen, ob eine angemessene Zweck-/Mittel-Relation gegeben ist, sind die sich widerstreitenden Interessen abzuwägen (BGE 136 I 87 E. 3.2, 135 I 176 E. 8.1 [Pra 98/2009 Nr. 117], 126 I 219 E. 2c; BVR 2014 S. 251 E. 5.2 auch zum Folgenden). Je schutzwürdiger eine Baute ist, desto geringer sind Rentabilitätsüberlegungen zu gewichten. Kommt dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung kein überragendes Gewicht zu, kann ein Abbruchverbot den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern nicht zugemutet werden, wenn es auf Dauer mit finanziellen Verlusten verbunden wäre. Die Eigentumsbeschränkung ist hingegen zumutbar, wenn eine dem Erhaltungsgebot gerecht werdende Nutzung des Gebäudes auf längere Sicht tragbar ist. Dazu sind alle Optionen, d.h. Verkauf und Vermietung, zu berücksichtigen, welche einen Erhalt der Liegenschaft ermöglichen (vgl. VGE 2012/332 vom 11.9.2013, E. 5.9).

E. 5.5

Um die wirtschaftliche Tragbarkeit beurteilen zu können, liess die BVE ein Gutachten erstellen. Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren hat der Instruktionsrichter Zusatzfragen zu diesem Gutachten gestellt (vgl. vorne Bst. C). Der Gutachter hat die Sanierungskosten der Scheune im Hinblick auf eine künftige Lagernutzung auf Fr. 53'000.-- geschätzt. Als Ausgangslage dienten ihm die im Baubewilligungsverfahren eingereichten Kostenvoranschläge in der Höhe von Fr. 73'196.-- (Baugesuchsakten Gemeinde, Baugesuch und Abbruchbewilligung [act. 3A1], pag. 33 ff.). Nach einer Besichtigung vor Ort hat der Gutachter reduzierte bauliche Massnahmen empfohlen, welche ebenfalls für einen längerfristigen Erhalt der Scheune und deren Nutzung als Lagerraum ausreichen würden. Wenn nun die Beschwerdegegnerin 2 und der Beschwerdegegner 1 diesen Betrag (erstmal) in ihrer Stellungnahme vom 12. November 2014 in Frage stellen (act. 22, S. 5 Ziff. 11), kann ihnen nicht gefolgt werden. Der Gutachter hat nachvollziehbar begründet, dass statt 50 m² nur 10 m² der Fleckenwände ersetzt werden müssten und sowohl auf Betonfundamente als auch auf einen Betonboden verzichtet werden könne, woraus sich die genannten Kosteneinsparungen ergeben (vgl. auch angefochtener Entscheid, E. 4f). Die Abbruchkosten schätzte der Gutachter auf Fr. 11'000.-- bis Fr. 13'000.-- und den erzielbaren jährlichen Mietertrag auf Fr. 2'204.--. Er räumte ein, dass eine genaue Schätzung des

Mietertrags schwierig sei, da es sich bei der Scheune um ein Liebhaberobjekt handle. Als Berechnungsgrundlagen dienten ihm die Tabellen der Fahrländer Partner AG sowie der Wüest & Partner AG (zum Ganzen Gutachten vom 26.8.2013, Akten BVE [act. 3A], pag. 94 ff. Ziff. 8.1 ff.). Entgegen der Meinung der Beschwerdegegnerin 2 und des Beschwerdegegners 1 hat der Gutachter somit die Marktsituation anhand von Datengrundlagen zweier anerkannter Beobachterinnen des Immobilienmarkts eingeschätzt (Stellungnahme vom 9.9.2014, act. 16, S. 2 Ziff. 1). Um weitere Erkenntnisse zu gewinnen, schaltete der Gutachter im Amtsanzeiger Interlaken an zwei Erscheinungstagen Inserate zum (fiktiven) Verkauf oder zur Vermietung der streit- betroffenen Scheune. Den Interessierten wurde ein Flyer zugestellt mit den wichtigsten Angaben und der Bitte um ein unverbindliches Kaufpreisangebot. Dieses Vorgehen ist in Anbetracht der speziellen Situation nicht zu beanstanden (aussergewöhnliche Lage, Scheune, Baudenkmal, kleines Grundstück, Liebhaberobjekt). Eingegangen ist ein Kaufpreisangebot des Hotels J. _____ in Müren in der Höhe von Fr. 30'000.--. Zwei weitere Interessenten zogen sich zurück, ohne ein Angebot zu machen. Der Gutachter bezifferte die Anlagekosten für eine Nutzung als Lagerraum mit Fr. 61'000.-- (Kauf der Liegenschaft Fr. 35'000.-- zuzüglich Sanierungskosten Fr. 53'000.-- abzüglich Beitrag Lotteriefonds Fr. 27'000.--). Als wirtschaftlich notwendigen Mietzins errechnete er basierend auf einem Kapitalisierungszinssatz von 4,5 % einen Betrag von Fr. 2'745.- - pro Jahr (vgl. Beantwortung Zusatzfragen vom 8.8.2014, act. 13 inkl. Beilagen, act. 13A-E). Der Gutachter begründet die Höhe des Zinssatzes mit dem nach der Sanierung kleinen Unterhaltsbedarf des Gebäudes, dessen bescheidener technischer Ausstattung und dem geringen Komfort. Entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin 2 und des Beschwerdegegners 1 ist damit davon auszugehen, dass er auch die Zuschläge für die Nutzungskosten (Betriebskosten, Unterhalt, Verwaltungskosten, Rückstellungen und Mietzinsrisiko) in seine Berechnung mitein- bezogen hat (Stellungnahme vom 9.9.2014, act. 16, S. 4 Ziff. 6). Die Höhe des Zinssatzes ist schliesslich unter Berücksichtigung der vom Gutachter erwähnten und in der Lagernutzung begründeten geringen Nutzungskosten sowie des derzeit tiefen Referenzzinssatzes (aktuell 2 % [zugrundeliegender Durchschnittszinssatz 1,89 %; Stichtag 31.12.2014] gegenüber 3,5 % im Jahr 2008, Tendenz weiter sinkend; vgl. Bundesamt für Wohnungswesen, Entwicklung Referenzzinssatz und Durchschnittszinssatz, einsehbar unter: <<http://www.bwo.admin.ch>>, Rubriken «Themen/Mietrecht/Referenzzinssatz») und der Tatsache nachvollziehbar, dass es sich nicht um ein typisches Renditeobjekt, sondern um ein Liebhaberobjekt an exklusiver Lage handelt (zum Ganzen Francesco Canonica, Die Immobilienbewertung, 2009, S. 81 ff., 95 und 100 f.). Es besteht damit kein Grund, von den Berechnungen des Gutachters abzuweichen.

E. 5.6

Obwohl der Gutachter im August 2013 den jährlichen Mietertrag auf Fr. 2'204.-- geschätzt hat, geht er neu davon aus, dass der von ihm errechnete, wirtschaftlich notwendige Jahresmietzins von Fr. 2'745.-- erzielbar wäre. Er meint auch, dass die Anlagekosten bei einem Verkauf auf dem Markt realisierbar wären (Beantwortung Zusatzfragen vom 8.8.2014, act. 13). Auf Nachfrage erklärte er, das Inserat habe gezeigt, dass ein gewisser Markt für den Kauf oder die Miete der Scheune vorhanden sei, weshalb der Mietertrag variieren könne. Die Tendenz der Zinssätze zeige zudem nach unten, womit die Kapitalverzinsung etwas tiefer liegen könnte. Der erzielbare jährliche Mietertrag liege gemäss seiner Schätzung in der angegebenen Bandbreite zwischen Fr. 2'204.-- und Fr.

2'745.--. Das eingereichte Kaufangebot über Fr. 30'000.-- sei eher tief. Die Bandbreite schätzte der Gutachter auf Fr. 30'000.-- bis Fr. 40'000.--, weshalb er für die Kosten des Grundstücks inkl. Scheune Fr. 35'000.-- einsetzte (Antwort Gutachter vom 17.12.2014, act. 27). Diese Erklärungen leuchten ein. Das Kaufangebot des Hotels J. _____ ist als Verhandlungsgrundlage zu verstehen, bei der noch ein gewisser Spielraum verbleibt. Es kann zudem davon ausgegangen werden, dass dieses Angebot in grober Kenntnis des baulichen Zustands ergangen ist und ein gewisser Sanierungsbedarf in die finanziellen Überlegungen miteinbezogen worden ist, auch wenn dieser auf dem allgemein gehaltenen Flyer mit den Gebäudeeckdaten nicht erwähnt worden ist (Stellungnahme vom 9.9.2014, act. 16, S. 5 Ziff. 10). Dem steht auch das etwas tiefere Kaufangebot des Beschwerdegegners 1 und der Beschwerdegegnerin 2 in der Höhe von Fr. 24'000.-- nicht entgegen (vgl. deren persönliche Eingabe vom 15.1.2015, act. 30). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Scheune bei diesem Angebot als Abbruchobjekt betrachtet wird, was sich wertmindernd auf das Kaufobjekt auswirkt. Rechnet man zu den Fr. 24'000.-- die Abbruchkosten hinzu, ergibt sich ein Wert, welcher im Bereich der gutachterlichen Schätzung von Fr. 35'000.-- liegt. Insgesamt haben sich mindestens drei interessierte Parteien auf das Inserat gemeldet. Auch wenn letztlich nur ein einziges Angebot eingegangen ist, wurde damit auch ohne Inserierung in überregionalen Zeitungen eine gewisse Nachfrage nachgewiesen. Weiter ist auf das Angebot der Stiftung A. _____ zu verweisen, welche sich bereit erklärt hat, die Liegenschaft zu einem mittleren Baulandpreis für Wohnbauten in Mürren, abzüglich der Abbruchkosten von Fr. 12'000.--, zu erwerben (Stiftungsratsbeschluss vom 20.12.2013, Beilage 4 zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde, act. 1C). Es liegt damit ein Kaufangebot vor, welches mit demjenigen des Beschwerdegegners 1 und der Beschwerdegegnerin 2 vergleichbar ist (Fr. 24'000.--). Entgegen der Meinung der BVE (vgl. angefochtener Entscheid, E. 6f-6h) und der Beschwerdegegnerin 2 und dem Beschwerdegegner 1 (vgl. Beschwerdeantwort, S. 10 Ziff. 23 f.; Stellungnahme vom 9.9.2014, act. 16, S. 3 Ziff. 2) ist deshalb davon auszugehen, dass sich die vom Gutachter berechneten Mieterträge bzw. Verkaufspreise tatsächlich realisieren lassen.

E. 5.7

Zusammenfassend erweisen sich die gutachterlichen Ausführungen als nachvollziehbar und schlüssig. Was die Beschwerdegegnerin 2 und der Beschwerdegegner 1 dagegen vorbringen, vermag nicht zu überzeugen. Es ist damit davon auszugehen, dass für die Eigentümerschaft sowohl die Vermietung der sanierten als auch der Verkauf der unsanierten Liegenschaft wirtschaftlich tragbar wären. Ob eine von der Lagernutzung abweichende Bewirtschaftung der Scheune ebenfalls tragbar wäre – so der Beschwerdeführer –, braucht damit nicht weiter geklärt zu werden (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 8; Stellungnahme vom 21.10.2014, act. 19, Ziff. 4). Angesichts des öffentlichen Interesses am Schutz des erhaltenswerten Gebäudes (vorne E. 4) steht ein Abbruchverbot vor diesem Hintergrund in einem angemessenen Verhältnis zum Eingriff in die Eigentumsrechte. Daran ändert auch das Interesse der Beschwerdegegnerin 2 und des Beschwerdegegners 1 an einer besseren Besonnung ihrer benachbarten Liegenschaften nichts (vgl. Beschwerdeantwort, S. 7 Ziff. 10). Die Frage nach allfälligen Immissionen durch die Abluftableitung wäre schliesslich im Rahmen eines konkreten Baugesuchsverfahrens zu prüfen (vgl. persönliche Eingabe der Beschwerdegegnerin 1 und des Beschwerdegegners 2 vom 15.1.2015, act. 30).

E. 6

Der massgebliche Sachverhalt ergibt sich mit hinreichender Klarheit aus den Akten. Die Vorinstanz hat eine Augenscheins- und Instruktionsverhandlung vor Ort unter Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten, eines Vertreters der kantonalen Denkmalpflege sowie des Gutachters durchgeführt. Auf einen weiteren Augenschein, wie ihn die Parteien anbegehrt haben, kann daher verzichtet werden. Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen (vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 18 N. 10).

E. 7

Ein Abbruchverbot für die erhaltenswerte I.____scheune bewirkt somit keinen ungerechtfertigten Eingriff in das Eigentum. Die Beschwerde erweist sich damit als begründet und ist gutzuheissen. Der angefochtene Entscheid ist aufzuheben und die mit Gesuch vom 1. Oktober 2012 beantragte Abbruchbewilligung ist zu verweigern.

E. 8.1

Bei diesem Ausgang des Verfahrens obsiegt der Beschwerdeführer. Die Beschwerdegegnerin 2 und der Beschwerdegegner 1 sowie die Gemeinde, welche sinngemäss ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde schliesst, gelten je zur Hälfte als unterliegend. Die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht sind zur Hälfte der Beschwerdegegnerin 2 und dem Beschwerdegegner 1 unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (Art. 108 Abs. 1 i.V.m. Art. 106 VRPG). Da die ebenfalls unterliegende Gemeinde nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen ist, sind die hälftig auf sie entfallenden Verfahrenskosten nicht zu erheben (Art. 108 Abs. 2 Satz 2 VRPG). Die Parteikosten des anwaltlich vertretenen Beschwerdeführers sind zur Hälfte der Beschwerdegegnerin 2 und dem Beschwerdegegner 1 unter solidarischer Haftbarkeit und zur Hälfte der Gemeinde aufzuerlegen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Den Beschwerdegegnerinnen 3 und 4, dem Beschwerdegegner 5 sowie G.____ und H.____ sind nach dem vorne in E. 1.2 Gesagten keine Kosten aufzuerlegen (Art. 108 Abs. 1 VRPG; vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 12 N. 20 sowie Art. 108 N. 3).

E. 8.2

Die Kosten für die zusätzlichen Aufwendungen des Gutachters im verwaltungsgerichtlichen Verfahren sind Verfahrenskosten im Sinn von Art. 103 Abs. 1 Satz 2 VRPG und müssen unter den unterliegenden Parteien verlegt werden. Da jedoch der Gemeinde keine Verfahrenskosten auferlegt werden können (Art. 108 Abs. 2 Satz 2 VRPG; vgl. E. 8.1 hiervor), müssen dafür die Beschwerdegegnerin 2 und der Beschwerdegegner 1 aufkommen.

E. 8.3

Die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens sind entsprechend dem Ausgang des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens neu zu verlegen. Die Beschwerdegegnerinnen 3 und 4, der

Beschwerdegegner 5 sowie G.____ und H.____ sind von der BVE zu Unrecht von Amtes wegen am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt worden (vgl. vorne E. 1.2). Insoweit sind sie auch nicht kostenpflichtig.

E. 8.4

Gemäss Art. 41 Abs. 1 des Kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz zuzüglich allfälliger Zuschläge nach Art. 11 Abs. 2 und Art. 16 PKV. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). – Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers macht für das Verfahren vor der BVE ein Honorar von Fr. 4'500.-- zuzüglich Auslagen in der Höhe von Fr. 260.40 und Fr. 380.85 MWSt, somit total Fr. 5'141.25 geltend. Dies erscheint nach den genannten Grundsätzen als angemessen. Für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht beansprucht der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers ein Honorar von Fr. 7'100.-- zuzüglich Auslagen und MWSt. Dies ist nach den obgenannten Kriterien überhöht. Die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses sind als durchschnittlich einzustufen. Zwar war der gebotene Zeitaufwand angesichts der Stellungnahmen zu den gutachterlichen Ausführungen leicht überdurchschnittlich, indessen ist zu berücksichtigen, dass der Rechtsvertreter aus dem vorinstanzlichen Verfahren bereits über Aktenkenntnis verfügte und von den Parteieingaben einzig die Beschwerde und die Stellungnahme vom 21. Oktober 2014 zu den gutachterlichen Ausführungen von grösserem Umfang waren. Insgesamt ist deshalb auch der gebotene Zeitaufwand als durchschnittlich anzusehen. Ein Honorar für das Verfahren vor Verwaltungsgericht von Fr. 6'000.-- zuzüglich Fr. 188.-- Auslagen und Fr. 495.05 MWSt, somit total Fr. 6'683.05, erscheint nach dem Gesagten als angemessen. Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht: 1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 21. November 2013 wird aufgehoben. Die Abbruchbewilligung wird verweigert. 2. a) Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden zur Hälfte, ausmachend Fr. 1'500.--, zuzüglich der Kosten von Fr. ... für das Zusatzgutachten, ausmachend insgesamt Fr. ..., der Beschwerdegegnerin 2 und dem Beschwerdegegner 1 auferlegt. Die verbleibende Hälfte der Pauschalgebühr wird nicht erhoben.

b) Die Beschwerdegegnerin 2 und der Beschwerdegegner 1 haben dem Beschwerdeführer die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, festgesetzt auf Fr. 6'683.05 (inkl. Auslagen und MWSt), zur Hälfte, ausmachend Fr. 3'341.55, zu ersetzen. c) Die Beschwerdegegnerin 6 hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, festgesetzt auf Fr. 6'683.05 (inkl. Auslagen und MWSt), zur Hälfte, ausmachend Fr. 3'341.55, zu ersetzen. 3. a) Die Kosten des Verfahrens vor der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern von Fr. 1'600.-- werden zur Hälfte, ausmachend Fr. 800.--, zuzüglich der Kosten von Fr. ... für das Gutachten, ausmachend insgesamt Fr. ..., der Beschwerdegegnerin 2 und dem Beschwerdegegner 1 auferlegt. Die verbleibende Hälfte der Pauschalgebühr wird nicht erhoben. b) Die Beschwerdegegnerin 2 und der Beschwerdegegner 1 haben dem Beschwerdeführer die Parteikosten für das Verfahren vor der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, festgesetzt auf Fr. 5'141.25, (inkl. Auslagen und MWSt), zur Hälfte, ausmachend Fr. 2'570.65, zu ersetzen. c) Die Beschwerdegegnerin 6 hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten für das Verfahren vor der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, festgesetzt auf Fr. 5'141.25 (inkl. Auslagen und MWSt), zur Hälfte, ausmachend Fr. 2'570.65, zu ersetzen. 4. Zu eröffnen: - dem Beschwerdeführer - den Beschwerdegegnerinnen und

Beschwerdegegnern 1-5 - der Beschwerdegegnerin 6 - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern und mitzuteilen: - G. _____ - H. _____ - der Denkmalpflege des Kantons Bern Der Abteilungspräsident: Der Gerichtsschreiber: Rechtsmittelbelehrung Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.