

BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2014 1 vom 4. April 2014

BE Verwaltungsgericht, 2014-04-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2014_1

FR: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2014 1 du 4 avril 2014

IT: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2014 1 del 4 aprile 2014

Regeste

Baubewilligung für ein Einfamilienchalet (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 2. Dezember 2013 - RA Nr. 110/2012/178) | 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. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

E. 1.2

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

E. 2

Umstritten ist, ob die BVE die Baubewilligung ohne weitere Abklärungen mit der Auflage ergänzen durfte, das Einfamilienchalet dürfe nur als Erstwohnung genutzt werden.

E. 2.1

Am 11. März 2012 ist mit Annahme der Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» Art. 75b der Bundesverfassung (BV; SR 101) in Kraft

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 04.04.2014, Nr. 100.2014.1U, Seite 4 getreten (vgl. Art. 195 BV i.V.m. Art. 15 Abs. 3 des Bundesgesetzes vom 17. Dezember 1976 über die politischen Rechte [BPR; SR 161.1]; BGE 139 II 243 E. 8). Die neue Verfassungsnorm bestimmt, dass der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde auf höchstens 20 Prozent beschränkt ist. Das Bundesgericht hat entschieden, dass Art. 75b Abs. 1 BV seit seinem Inkrafttreten anwendbar ist. Zwar bedarf die Bestimmung in weiten Teilen der Ausführung durch ein Bundesgesetz. Unmittelbar anwendbar ist sie jedoch insoweit, als sie (in Verbindung mit Art. 197 Ziff. 9 Abs. 2 BV) ein Baubewilligungsverbot für Zweitwohnungen in allen Gemeinden anordnet, in denen der 20 %-Zweitwohnungsanteil bereits erreicht oder überschritten ist. Dieses vorläufige Bauverbot kommt im Ergebnis einer Planungszone gleich. Es ist weit auszulegen, um dem

Gesetzgeber nicht vorzugreifen und eine Präjudizierung der künftigen Ausführungsgesetzgebung zu vermeiden (BGE 139 II 243 E. 9 ff.; Bernhard Waldmann, Das Bundesgericht hat gesprochen – erste Leiturteile zur Zweitwohnungsinitiative, in BR 2013 S. 233 ff.). Insofern erfasst es nicht nur Bauten, die erklärermassen als Zweitwohnung genutzt werden sollen, sondern auch solche, die als Zweitwohnungen genutzt werden könnten (vgl. BGer 1C_289/2013 vom 28.10.2013, E. 3.2, 1C_604/2013 vom 8.10.2013, E. 3; VGE 2012/422 vom 10.2.2014 [zur Publ. bestimmt]). Die Nutzung von Wohnungen als Erstwohnungen hingegen ist von Art. 75b BV nicht erfasst, so dass diese weiterhin bewilligt werden können (Art. 75b BV e contrario; Art. 4 Bst. a der Verordnung vom 22. August 2012 über Zweitwohnungen [Zweitwohnungsverordnung, SR 702]). Als Erstwohnung gelten Wohnungen, die dauernd durch Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde genutzt werden. Art. 2 Bst. b Zweitwohnungsverordnung stellt den Erstwohnungen die Wohnungen gleich, die dauernd durch Personen zu Erwerbs- oder Ausbildungs- zwecken genutzt werden (BGE 139 II 243 E. 10.2; vgl. dazu Erläuternder Bericht zur Verordnung über Zweitwohnungen, S. 6, einsehbar unter: <www.are.admin.ch>, Rubriken «Themen/Raumordnung und Raumplanung/Siedlung/Zweitwohnungen»). Bewilligungen für Erstwohnungen müssen aber mit einer Auflage versehen werden, mit welcher die Bauherrschaft verpflichtet wird, die Wohnung als Erstwohnung zu nutzen. Zusätzlich bedarf es einer entsprechenden Anmerkung im Grundbuch (Art. 4 Bst. a i.V.m. Art. 6 Zweitwohnungsverordnung; vgl. auch Merkblatt des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE für die Erteilung von Baubewilligungen, S. 1, einsehbar unter: <www.are.admin.ch>, Rubriken «Themen/Raumordnung und Raumplanung/Siedlung/Zweitwohnungen»).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 04.04.2014, Nr. 100.2014.1U, Seite 5

E. 2.2

Der Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens wird durch das Baugesuch bestimmt (vgl. Art. 11 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]). Die Baubewilligung beinhaltet die Feststellung, dass dem Bauvorhaben keine bau- und planungsrechtlichen Hindernisse entgegenstehen und das Vorhaben auch den übrigen im Baugesuchsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht (Art. 2 Abs. 1 BauG; BVR 2007 S. 164 E. 4.3; Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Aufl. 2008, S. 322 f.). Die Behörde hat das Projekt so zu beurteilen, wie es die Bauherrschaft zuletzt zur Bewilligung beantragt hat (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 38-39 N. 14). Mit der Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen verbunden werden. Sie kommen grundsätzlich nur in Betracht bei Bauvorhaben, die je nach ihrer näheren Gestaltung oder Einrichtung oder je nach der Art der Nutzung oder Betriebsführungen sowohl gesetzeskonform als auch gesetzwidrig sein können und sind in diesen Fällen das Mittel, um die gesetzwidrigen Auswirkungen zu verhindern (BVR 2012 S. 74 E. 4.3.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15a Bst. c). Die Kontrolle der hinsichtlich der Erfüllung der für die Zeit nach Bauvollendung geltenden Auflagen der Baubewilligung obliegt aber nicht der Baubewilligungs-, sondern der Baupolizeibehörde (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 45 N. 2). Diese ist verantwortlich für die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und die Ersatzvornahme (Art. 45 Abs. 2 und

Art. 46 f. BauG).

E. 2.3

Das Baugesuch der Beschwerdegegnerschaft wurde am 16. Mai 2012 und damit nach Inkrafttreten von Art. 75b BV ohne Nutzungsbeschränkung als Erstwohnung eingereicht. Die Gemeinde hat die Baubewilligung am 10. Oktober 2012 erteilt. Unbestritten ist, dass in der EG E._____ der Zweitwohnungsanteil mehr als 20 Prozent beträgt (vgl. Art. 1 Abs. 2 i.V.m. Anhang der Zweitwohnungsverordnung, Gemeinde Nr. ...). Da der geplante Bau als Zweitwohnung hätte genutzt werden können, entsprach das ursprüngliche Baugesuch aufgrund von Art. 75b BV nicht den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften. Mit ihren Eingaben vom 6. August 2013 sowie vom 23. September 2013 (Vorakten BVE [act. 4A], pag. 111 und 128) sicherte die Beschwerdegegnerschaft jedoch zu, das geplante Einfamilienchalet künftig als Erstwohnung zu nutzen und beantragte der Vorinstanz, die Baubewilligung unter dieser Auflage zu erteilen. Die von der Beschwerdegegnerschaft veranlasste Ergänzung der Baubewilligung war mit keinen baulichen Veränderungen am geplanten Vorhaben

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 04.04.2014, Nr. 100.2014.1U, Seite 6 verbunden. Die BVE hatte lediglich (aber immerhin) zu prüfen, ob das Bauvorhaben, wie es ihr seitens der Beschwerdegegnerschaft zuletzt unterbreitet worden war – nämlich zur Nutzung als Erstwohnung – bewilligungsfähig war. Da das Baugesuch sowohl eine gesetzeskonforme als auch eine gesetzeswidrige Nutzung zuliess, die Auflage der Erstwohnungsnutzung aber die gesetzeswidrigen Auswirkungen zu verhindern vermochte, musste es mit dieser Nebenbestimmung bewilligt werden. Wes- halb eine Anpassung des Bauvorhabens hätte erfolgen müssen, wie es die Beschwerdeführenden verlangen (vgl. Beschwerde, Ziff. III/11), ist weder substantiiert dargelegt noch ersichtlich. Auch ein Chalet mit einem Badezimmer zu jedem Schlafzimmer schliesst eine Nutzung als Erstwohnung nicht aus, weil der Begriff der Erstwohnung nicht auf die bauliche Struktur, sondern auf die Nutzung zielt (vgl. E. 2.1 hiervor). Auch musste die BVE keine Abklärungen zur späteren Nutzung als Erstwohnung vornehmen. Für die Überprüfung der Einhaltung der Nutzungsbeschränkung ist vielmehr die Baupolizeibehörde zuständig. Insbesondere hat sie die Einhaltung der Auflage zur Nutzung als Erstwohnung zu kontrollieren und nötigenfalls die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verfügen bzw. durchzusetzen. Die Gemeinde hat denn auch in ihrer Stellungnahme vom 10. Januar 2014 (act. 3) das Vollzugsprozedere erläutert. Soweit die Beschwerdeführenden eine ungenügende Kontrolle durch die Baupolizeibehörde befürchten (vgl. Beschwerde, Ziff. III/42), sind sie auf die kantonale Aufsicht hinzuweisen: Sollten sie der Ansicht sein, dass die Gemeinde ihre baupolizeilichen Pflichten missachtet, können sie die Regierungstatthalterin oder den Regierungstatthalter anrufen, die oder der die entsprechenden Massnahmen zu verfügen hat (Art. 45 Abs. 1 und Art. 48 BauG). Auch der Einwand, es liege eine Ermessensüberschreitung der BVE vor, vermag nicht zu überzeugen: Die BVE prüft das Bauvorhaben frei (Art. 40 Abs. 3 BauG) und kann demnach im Beschwerdeverfahren auch Auflagen zur Baubewilligung anbringen. Die übrigen Vorbringen der Beschwerdeführenden vermögen an den obigen Ausführungen nichts zu ändern. Die Erteilung der Baubewilligung mit einer Auflage ist weder als Projektänderung i.S.v. Art. 43 BewD anzusehen noch ist damit eine Umgehung von gesetzlichen Regelungen verbunden.

E. 2.4

Soweit die Beschwerdeführenden eine Verletzung der Begründungspflicht und demnach eine Gehörsverletzung (Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 26 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1], Art. 21 ff. VRPG) geltend machen, kann ihnen ebenfalls nicht gefolgt werden. Umfang und Inhalt der Begründungspflicht (vgl. auch Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG) können nicht abstrakt umschrieben werden, sondern sind

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 04.04.2014, Nr. 100.2014.1U, Seite 7 je nach Sach- und Rechtslage zu konkretisieren. Im Allgemeinen muss die Begründung zumindest so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung oder den Entscheid gegebenenfalls sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Das bedeutet aber nicht, dass sich die Behörde ausdrücklich mit jeder tatbestandlichen Behauptung, mit jedem rechtlichen Einwand und mit jedem Beweismittel auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für ihren Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. Erforderlich ist bloss, dass sich aus der Gesamtheit der Begründung ergibt, weshalb die Behörde einem Parteistandpunkt nicht folgen kann (BVR 2012 S. 109 E. 2.3.3, 2004 S. 133 E. 4.4.1; BGE 136 I 229 E. 5.2, 133 I 270 E. 3.1, 133 III 439 E. 3.3; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5 ff.). – Die BVE hat in ihrem Entscheid festgehalten, dass sich die Beschwerdegegnerschaft mit ihrer Stellungnahme vom 23. September 2013 damit einverstanden erklärte, das Objekt als Erstwohnung zu nutzen. Damit habe sich die Beschwerdegegnerschaft einem Anliegen der Beschwerdeführenden unterzogen (angefochtener Entscheid, E. II/2c). Wie vorstehend ausgeführt, musste die BVE keine Abklärungen zum tatsächlichen Nutzungswillen der Beschwerdegegnerschaft vornehmen. Die Vorinstanz hat demnach den Anspruch der Beschwerdeführenden auf rechtliches Gehör nicht verletzt.

E. 3

Aufgrund des angefochtenen Entscheids besteht eine Verpflichtung zur Nutzung der Wohnung als Erstwohnung. Ob und unter welchen Voraussetzungen eine spätere Nutzungsänderung aufgrund der dannzumaligen Bestimmungen des Zweitwohnungsgesetzes möglich sein wird, ist nicht Thema des vorliegenden Verfahrens (vgl. VGE 2012/448 vom 3.4.2014, E. 5.1 a.E.). Einer Sistierung des Verfahrens bis zum Inkrafttreten der Ausführungsgesetzgebung zum Zweitwohnungsartikel der Bundesverfassung bedarf es daher nicht. Der entsprechende Antrag der Beschwerdeführenden ist abzuweisen.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 04.04.2014, Nr. 100.2014.1U, Seite 8

E. 4

Der angefochtene Entscheid hält der Rechtskontrolle folglich in allen Teilen stand. Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen. Solche Beschwerden entscheidet das Gericht in Zweierbesetzung (Art. 56 Abs. 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

E. 5

Zu eröffnen: - den Beschwerdeführenden - der Beschwerdegegnerschaft - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern - der Einwohnergemeinde E._____

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 04.04.2014, Nr. 100.2014.1U, Seite 9 - dem Bundesamt für Raumentwicklung Der Abteilungspräsident: Der Gerichtsschreiber: i.V. 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.