



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/160

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 8. Januar 2024

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2024/47 vom 27.02.2025).

in der Beschwerdesache zwischen

Frau C. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn A. _____

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Meiringen, Gemeindeverwaltung, Rudenz 14,
Postfach 532, 3860 Meiringen

Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Nydegasse 11/13, 3011 Bern

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Meiringen vom 29. August 2023 (eBau Nr. B. _____; Änderungen Nord- und Südfassade) sowie die Verfügung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 2. März 2023 (G.-Nr.: 2010.JGK.5879)

I. Sachverhalt

1. Am 31. Januar 2017 erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli der Beschwerdeführerin die Baubewilligung für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses inkl. Nebengebäude und den Neubau eines Wohnhauses mit Autoabstellplätzen auf der Parzelle Meiringen Gbbl. Nr. E. _____ in der Landwirtschaftszone. Am 21. Januar 2018 bewilligte die Gemeinde die Projektänderung «Verschieben des Gebäudes um 5.00 m nach Südosten».

2. Nach der Fertigstellung des neuen Wohnhauses wurden anlässlich der Bauabnahme am 4. April 2022 diverse Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen festgestellt. Nach Gewährung des rechtlichen Gehörs erliess die Gemeinde am 5. Oktober 2022 eine Wiederherstellungsverfügung, worin sie die Beschwerdeführerin zur Wiederherstellung der ursprünglich genehmigten Bauten aufforderte. Gleichzeitig wurde auf die Möglichkeit eines nachträglichen Baugeuchs hingewiesen und für den Fall der Nichtbefolgung die Ersatzvornahme angedroht.

Die Beschwerdeführerin reichte am 10. Oktober 2022 ein nachträgliches Baugesuch bei der Gemeinde ein, bezeichnet als «Projektänderung». Mit Stellungnahme vom 9. Dezember 2022 äusserte sich das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zu den Änderungen gegenüber dem ursprünglich bewilligten Projekt. Nach diversen Anpassungen erliess das AGR die Verfügung vom 23. März 2023. Darin kam es zum Schluss, dass für die folgenden Teile des nachträglichen Baugesuchs die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG¹ erteilt werden könne (Ziff. 1): a) Neuer Standort Parkplatz, unter der Nebenbestimmung, wonach die Zwischenräume der Rasengittersteine zu humusieren und mit Gras anzusäen sind, b) Veränderung Weggefälle, c) Weglassen des Eingangs West, g) Änderungen der Fenster auf der Ost- und Westfassade. Ebenso erteilte das AGR die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG für f) Einbau eines Dachflächenfensters und für die vertikale statt horizontale Balkonverschalung mit den Nebenbestimmungen, wonach sämtliche Dachflächenfenster das Maximalmass 0.78 x 0.98 Meter aufweisen dürfen und mit dem Bauentscheid zwingend eine Frist anzusetzen ist, bis wann diese Teile des geplanten Bauvorhabens, d.h. die Anpassung der Dachflächenfenster und des Balkons zu realisieren sind (Ziff. 3). Für folgende Teile des nachträglichen Baugesuchs verweigerte das AGR schliesslich die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG (Ziff. 2): d) Änderungen der Nordfassade, e) Änderungen der Südfassade (mit Ausnahme Balkongestaltung).

Die Projektänderung wurde im Anzeiger vom 6. April 2023 und 14. April 2023 sowie im Amtsblatt des Kantons vom 5. April 2023 publiziert. Es gingen keine Einsprachen ein.

3. Nach einem Verbesserungsvorschlag / einer Projektanpassung der Beschwerdeführerin zur Nord- und Südfassade vom 9. Mai 2023 und trotz mündlicher Aussage des Bauinspektors des AGR, wonach an der Verfügung vom 2. März 2023 festgehalten werde, erteilte die Gemeinde mit Bauentscheid vom 13. Juni 2023 die Baubewilligung für das gesamte Vorhaben entsprechend der eingereichten Projektanpassung. Nach einer vorsorglichen aufsichtsrechtlichen Intervention des Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli mit Schreiben vom 22. Juni 2023 verfügte die Gemeinde am 30. Juni 2023 die Aufhebung des Bauentscheids vom 13. Juni 2023 und die Wiederaufnahme des Baubewilligungsverfahrens. Die Gemeinde stellte daraufhin dem AGR die Projektanpassung, Fassaden Nord und Süd, revidiert am 4. Mai 2023, zu und bat dieses um Stellungnahme. Mit Stellungnahme vom 11. Juli 2023 teilte das AGR mit, dass es an seiner Verfügung vom 11. Juli 2023 festhalte.

Mit «Bauentscheid mit teilweisem Bauabschlag und Wiederherstellung» vom 29. August 2023 verfügte die Gemeinde Folgendes:

«Dieser Bauentscheid umfasst:

- a. Die ordentliche Baubewilligung gestützt auf Art. 32a BauG gemäss Baugesuch vom 10. Oktober 2022 mit den von der Einwohnergemeinde abgestempelten Situations- und Projektplänen:
 - Situationsplan 1:500, Projektänderung vom 14.09.2022
 - Projektänderung Umgebung, revidiert am 13. Mai 2022
 - Fassaden Ost & West, Schnitt, Projektanpassung, revidiert am 6. Juni 2023
- b. Die Verfügung des Amts für Gemeinden und Raumordnung vom 02. März 2023
- c. Die Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstandes für den Standort des Parkplatzes
- d. Den Bauabschlag für die Ausführung der Nord- und Südfassade
- e. Die Wiederherstellung der Nord- und Südfassade gemäss Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramtes vom 31. Januar 2017 innert 6 Monaten ab Zustellung des Entscheids.

¹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

Bedingungen und Auflagen

1. Die für die baupolizeiliche Selbstdeklaration verantwortliche Person gibt der Gemeindebaupolizeibehörde unter Verwendung des kantonalen Übermittlungssystems nach Vollendung der Bauarbeiten Erklärungen über die Einhaltung der Baubewilligung und der darin enthaltenen Bedingungen und Auflagen ab.
 2. Sie meldet der Gemeindebaupolizeibehörde den Zeitpunkt der durchzuführenden Pflichtkontrollen und sorgt dafür, dass der Baufortschritt die ordnungsgemässe Abwicklung dieser Kontrollen nicht verhindert oder erschwert.
 3. Nach Vollendung der Bauarbeiten hat die für die baupolizeiliche Selbstdeklaration verantwortliche Person die erforderliche Meldung SB2 vollständig und wahrheitsgetreu einzugeben.
 4. Die vollständige Wiederherstellung der ursprünglich genehmigten Fassaden Nord und Süd gemäss Plan, Ansichten vom 31. Januar 2016 ist innert 6 Monaten ab Rechtskraft des Entscheids auszuführen.
 5. Die Dachflächenfenster auf der Ost- und Westfassade sind gemäss Plan Fassaden Ost und West, revidiert am 6. Juni 2023 zu ändern. Sie dürfen das Maximalmass von 0.78 x 0.98 m aufweisen.
 6. Die Zwischenräume der Rasengittersteine beim neuen Standort des Parkplatzes sind zu humusieren und mit Gras anzusäen.
 7. [Strafandrohung]
 8. [Androhung Ersatzvornahme]
 9. [Kosten]
 10. [Kosten für allfällige Baukontrollen]»
4. Gegen den Bauentscheid vom 29. August 2023 reichte die Beschwerdeführerin am 29. September 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt, der Bauentscheid vom 29. August 2023 sei soweit Bauabschlag und Wiederherstellung betreffend aufzuheben und die Baubewilligung für Nord- und Südfassade sei zu erteilen. Zudem sei die Verfügung des AGR vom 2. März 2023 aufzuheben.
5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Eingabe vom 24. Oktober 2023 verzichtete die Gemeinde auf Einreichen einer förmlichen Vernehmlassungseingabe. Das AGR beantragt mit Stellungnahme vom 25. Oktober 2023 die Abweisung der Beschwerde.
6. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein teilweiser Bauabschlag mit einer Wiederherstellungsverfügung nach Art. 46 BauG³, der aufgrund eines nachträglichen Baugesuchs ergangen ist. Bauentscheide sowie baupolizeiliche Verfügungen können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der

² 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).

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

BVD angefochten werden (Art. 40 Abs. 1 und Art. 49 Abs. 1 BauG). Verfügungen des AGR können zusammen mit dem Bauentscheid ebenfalls mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 84 Abs. 4 BauG). Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Die Beschwerdeführerin ist als Baugesuchstellerin und Adressatin der angefochtenen Verfügung zur Beschwerde befugt (Art. 40 Abs. 2 BauG und Art. 65 Abs. 1 VRPG⁴). Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Streitgegenstand

a) 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.⁵

b) Die Beschwerdeführerin beantragt die Aufhebung des Bauabschlags hinsichtlich der Ausführungen an der Nord- und Südfassade und die in diesem Zusammenhang erlassene Wiederherstellungsanordnung. Die Baubewilligung hinsichtlich der übrigen Bauvorhaben gemäss Ziffer III a bis c des angefochtenen Entscheids (Gegenstände a, b, c, f und g gemäss Verfügung des AGR vom 2. März 2023 inkl. den hierzu teilweise verfüigten Nebenbestimmungen) sind nicht angefochten und bilden damit nicht Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens.

3. Art. 24c RPG

a) Mit Verfügung vom 2. März 2023 verweigerte das AGR den (im Vergleich zu dem mit Entscheid vom 31. Januar 2017 bewilligten Zustand) vorgenommenen Änderungen an der Nord- und Südfassade mit Ausnahme der Balkongestaltung an der Südfassade die Ausnahmbewilligung nach Art. 24c RPG. Gestützt darauf erteilte die Gemeinde dieser Ausführung der Nord- und Südfassade mit Entscheid vom 29. August 2023 den Bauabschlag. Die Beschwerdeführerin erachtet die Ausführung dieser Fassaden unter Art. 24c RPG als bewilligungsfähig.

b) Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 24c Abs. 1 RPG). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c Abs. 2 RPG). Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 5 RPG). Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 RPV⁶). Die Veränderungen können sowohl in inneren Umbauten als auch in äusseren Erweiterungen sowie in Zweckänderungen bestehen. Ob die Identität der Baute im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 Satz 1 RPV).

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁵ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14.

⁶ Raumplanungsverordnung des Bundesrats vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

In Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV sind allerdings feste quantitative Obergrenzen verankert, bei deren Überschreiten die Identität der Baute in jedem Fall als nicht mehr gewahrt gilt.

Bei der Beurteilung der Identität ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts darauf abzustellen, ob eine Änderung bei einer Gesamtbetrachtung von untergeordneter Natur ist. Die Wesensgleichheit muss hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung gewahrt werden.⁷ Dies beurteilt sich sowohl nach baulichen Kriterien (inklusive Erscheinung der Baute) als auch nach der Art und Intensität der Nutzung und deren Auswirkungen. Mit dem Bauvorhaben dürfen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden.⁸ Die Identität einer Baute wird in massgeblicher Weise durch die Umgebung mitgeprägt. Gefordert ist nicht völlige Gleichheit von Alt und Neu, sondern die Identität bezieht sich auf die «wesentlichen Züge», also die aus raumplanerischer Sicht wichtigen Merkmale des Objekts. Daraus leitet sich auch die Aussage von Art. 42 Abs. 1 zweitem Satz RPV ab, wonach gestalterische Verbesserungen erlaubt sind. In die Gesamtbeurteilung einzubeziehen sind namentlich das äussere Erscheinungsbild, die Nutzungsart und das Nutzungsmass, die Anzahl Wohneinheiten, die Erschliessung, die wirtschaftliche Zweckbestimmung sowie die Auswirkungen auf die Raumordnung und die Umwelt.⁹ Auch bei Fällen von Abbruch und Wiederaufbau – wie hier – ist die Identität oder Wesensgleichheit von abgebrochenem und neuem Objekt Voraussetzung.¹⁰ Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV), d.h. in der Regel beim Inkrafttreten des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972.

c) Das AGR führte in seiner Verfügung vom 2. März 2023 im Zusammenhang mit den Änderungen an der Nord- und Südfassade Folgendes aus:

«d) Änderungen der Nordfassade

Das bewilligte Projekt sah auf allen Geschossebenen, jeweils mittig ein hochrechteckiges Fenster vor. Das Erscheinungsbild der Fassade des ursprünglichen Wohnhauses konnte im bewilligten Projekt so noch gerade gewahrt werden. Nun wurden weitere Fenster dieser Form, sowohl im Erd- wie im Dachgeschoss eingebaut. Auf der Ebene des Erdgeschosses wurden zwei zusätzliche Fenster eingebaut. Im Galeriegeschoss wurden die zwei bewilligten Fenster vergrössert. Die Gesuchstellerin und der Projektverfasser versuchen die Situation nun zu verbessern, indem die Brüstungen der drei hohen Fenster im Dachgeschoss mit horizontaler Lamellenschalung abgedeckt werden.

Die Ausführung Nordfassade verfügt über 7 (!) verschiedenartige Fensterformen. Die Fassade wirkt unruhig. Es kann auch nicht von einer ästhetischen Verbesserung gesprochen werden. An dieser Beurteilung vermag auch die nachträglich eingereichte Fotodokumentation der Nordfassade des ursprünglichen Wohnhauses nichts zu ändern. Die von der Gesuchstellerin vorgeschlagene Projektpassung führt zu keiner Verbesserung des Erscheinungsbildes bzw. das ursprüngliche kann dadurch nicht besser gewahrt werden.

e) Änderungen der Südfassade

Bei der Südfassade handelt es sich um die Hauptfassade des Wohnhauses. Mit dem bewilligten Projekt konnte das Erscheinungsbild des ursprünglichen Gebäudes gerade noch gewahrt werden. Dabei wurde auch der Tatsache Gewicht beigemessen, dass das Erscheinungsbild einer ortsüblichen Baute im überbauten Gebiet entspricht (vgl. Verfügung AGR vom 26. Januar 2017). Die nun ausgeführte Fassade wahrt das Erscheinungsbild des ursprünglichen Gebäudes bei weitem nicht mehr. Es wurden zahlrei-

⁷ BGer 1C_312/2016 vom 3. April 2017 E. 2.2, 3.1 und 3.2 mit Hinweisen, in ZBI 2018 S. 314 ff.

⁸ BGer 1C_312/2016 vom 3. April 2017 E. 2.2, 3.1 und 3.2 mit Hinweisen, in ZBI 2018 S. 314 ff.

⁹ VGE 2017/169 vom 20. März 2018, E. 2 mit weiteren Hinweisen, Muggli, in Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24c N. 24 ff.

¹⁰ Muggli, a.a.O., Art. 24c N. 39.

che Hebeschiebefenster und Dreiecksfenster eingebaut. Das ausgeführte Projekt macht den Anschein, als wären wo immer möglich Fenster eingebaut worden. Die Fassade wirkt nahezu wie eine einzige Fassade aus Glas. Viel mehr als um eine Anpassung an Bedürfnisse des zeitgemässen Wohnens handelt es sich vorliegend um eine Ausführung zur Befriedigung individueller Bedürfnisse an modernes Wohnen.

Die Gesuchstellerin unterbreitet den Verbesserungsvorschlag, sowohl die Schrägfenster wie auch die nicht bewilligten Fensterflächen mit einer horizontalen Lamellenschalung abzudecken, zwischen den einzelnen Lamellen maximal 4 cm Abstand. Auch der untere Teil der beiden Fenster im Obergeschoss soll mit derselben Lamellenabdeckung horizontal abgedeckt werden. Das Abdecken von einzelnen Fensterflächen mit einem Lamellenfilter führt zu keiner besseren Wahrung des ursprünglichen Erscheinungsbildes des Wohnhauses.

Es scheint als würde die Gesuchstellerin im vorliegenden Fall die Gestaltungsgrundsätze zu Artikel 24c RPG anwenden wollen, werden doch unter dem Thema Fassaden Verglasungen mit Lamellenfilter als bewilligungsfähige Elemente zur Belichtung aufgeführt. Hierzu sei erwähnt, dass solcher Arten von Verglasungen fast nur bei Ökonomiebauten in Bauernhäusern zum Zuge kommen, da diese Gebäude-teile oftmals über keine oder nur eine geringfügige Befensterung verfügen. Mit solchen Lamellenfiltern kann das Erscheinungsbild der ursprünglichen Baute gewahrt werden. Vorliegend trifft dies jedoch nicht zu, da es sich um ein reines Wohnhaus handelt.»

Gestützt auf diese Ausführungen verweigerte das AGR den Änderungen an der Nordfassade sowie den Änderungen an der Südfassade (mit Ausnahme der Balkongestaltung) die Ausnahmebewilligung nach Art. 24c RPG. Mit Stellungnahme vom 11. Juli 2023 nahm es zu den von der Beschwerdeführerin vorgeschlagenen Anpassungen Stellung. Aus den angepassten Plänen mit Revisionsdatum vom 4. Mai 2023 gehe hervor, dass auf beiden Fassaden bei einzelnen Fenstern nachträglich die Holzschalung durchgezogen werden solle. Mit den geplanten Änderungen werde zwar die Fensterfläche geringfügig verkleinert, die Gesuchstellerin betreibe damit aber lediglich kosmetische Massnahmen und führe die Fassaden nicht in den bewilligten Zustand zurück. Man halte daher an der Verfügung vom 2. März 2023 vollumfänglich fest.

d) Die Beschwerdeführerin bringt in ihrer Beschwerde vor, den Gestaltungsgrundsätzen des AGR sei unter Ziffer 2 Fassadengestaltung zu entnehmen, dass Verglasungen mit Lamellenfilter zulässig seien. Dass dies nur bei Bauernhäusern gelten solle, sei den Gestaltungsgrundsätzen nicht zu entnehmen. Vielmehr werde darin Folgendes ausgeführt: «Die folgenden Gestaltungsgrundsätze gelten für altrechtliche Bauernhäuser. Für die übrigen Bauten (Wohnhäuser, Stöcklis, Ferienhäuser und Ähnliches) gelten diese Gestaltungsgrundsätze sinngemäss». Dies bedeute nichts anderes, als dass Lamellenfilter eben gerade auch für ihre Baute zulässig seien. Mit den Lamellenfiltern würden die Flächen der Fenster derart reduziert, dass diese wieder der ursprünglich erteilten Baubewilligung entsprächen und damit bewilligungsfähig seien. Die Argumentation des AGR sowie der Vorinstanz erweise sich damit als reine Behauptung und nicht als substantiiert.

e) Unbestritten ist vorliegend, dass die vorgenommenen Anpassungen an der Nord- und Südfassade im Vergleich zu dem mit Gesamtentscheid des Regierungsrates Interlaken-Oberhasli vom 31. Januar 2017 und Verfügung des AGR vom 26. Januar 2017 bewilligten Neubau bewilligungspflichtig sind und nie bewilligt wurden (formelle Rechtswidrigkeit). Entsprechend ersuchte die Beschwerdeführerin mit ihrem nachträglichen Baugesuch u.a. um Bewilligung dieser Fassadenänderungen.

Der Abbruch des ursprünglichen Wohnhauses und der Neubau eines Wohnhauses wurde mit Gesamtentscheid des Regierungsrates Interlaken-Oberhasli vom 31. Januar 2017 und die Verfügung des AGR vom 26. Januar 2017 gestützt auf Art. 24c RPG bewilligt. Beim geplanten

Neubau gemäss den damals bewilligten Plänen kam das AGR in seiner Verfügung zum Schluss, dass die Anforderungen an die Wahrung des Erscheinungsbildes noch als eingehalten eingestuft werden können. Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft, so dass nicht mehr zu beurteilen ist, ob dieser Schluss des AGR zur Wahrung der Identität / des Erscheinungsbildes richtig war oder nicht. Im Hinblick auf die vorliegend zu beurteilenden Anpassungen an der Nord- und Südfassade in Abweichung des mit Entscheid vom 31. Januar 2017 bewilligten Neubaus lässt sich aber immerhin festhalten, dass der damals bewilligte Neubau im Vergleich zum ursprünglichen Wohnhaus bereits weitgehende Änderungen des Erscheinungsbildes beinhaltete, insbesondere was die Fassadengestaltung und die Dachgestaltung anbelangt. Neben einer Reduktion der Anzahl Geschosse und weitgehenden Veränderungen hinsichtlich der Lage und Anzahl der Fenster auf allen vier Seiten wies der geplante Neubau im Unterschied zum alten Gebäude insbesondere neu drei grosse Balkone auf zwei Ebenen auf, welche sich praktisch über die ganze Südfassade und – die zwei unteren Balkone betreffend – sogar übers Eck auf die Ost- und Westfassade erstreckten. Zudem waren neu sowohl ost- als auch westseitig je eine grosse Dachaufbaute vorgesehen. Der Formulierung des AGR in der damaligen und in der vorliegend angefochtenen Verfügung lässt sich entnehmen, dass es das Erscheinungsbild mit dem damals beurteilten Neubau als gerade noch gewahrt erachtete.

Das Erscheinungsbild der Nord- und Südfassade des inzwischen realisierten Neubaus weicht nun nochmals deutlich von dem im Jahr 2017 bewilligten Fassadenbild ab. Was die südseitige Hauptfassade anbelangt, so wurde die Fensterfläche deutlich erhöht und die Fenster weichen in Art und Grösse wesentlich vom Fassadenbild des 2017 bewilligten Neubaus ab. Die Nordfassade des realisierten Neubaus weist deutlich mehr Fenster auf als bewilligt wurden und weicht aufgrund der anders realisierten Fensterformen ebenfalls klar von der 2017 bewilligten Fassade ab. Während dem die Nordfassade im 2017 bewilligten Zustand noch einigermaßen ruhig wirkte, haben die vorgenommenen Anpassungen inzwischen zu einem unruhigen Fassadenbild ohne klar erkennbares Muster geführt. Wenn man nun mit dem für die Beurteilung der Identität nach Art. 24c RPG massgebenden Erscheinungsbild dieser Fassaden im ursprünglichen Zustand des alten Wohnhauses vergleicht, so haben die Nord- und Südfassade des Neubaus keine Gemeinsamkeiten mit denjenigen des ursprünglichen Gebäudes mehr. Das Erscheinungsbild dieser Fassaden des realisierten Neubaus ist komplett anders und weicht damit in erheblichem Umfang vom Erscheinungsbild des alten Wohnhauses ab. Daran vermögen auch die vorgeschlagenen Lamellenfilter an einzelnen Fenstern gemäss dem von der Beschwerdeführerin eingereichten Plan vom 4. Mai 2023 nichts zu ändern. Bei einer Gesamtbetrachtung aller Änderungen des realisierten Neubaus im Vergleich zum ursprünglichen Wohnhaus kann daher die Identität nicht mehr als gewahrt gelten. Mit den umschriebenen, weitgehenden Veränderungen der Fenster im Vergleich zum 2017 bewilligten Neubau wurde das Mass der in diesem Zusammenhang zulässigen Änderungen überschritten, selbst wenn die von der Beschwerdeführerin vorgeschlagenen Lamellenfilter nach den Gestaltungsgrundsätzen des AGR zu Art. 24c RPG als grundsätzlich zulässiges Element der Fassadengestaltung aufgeführt werden. Unabhängig von der Frage, ob sich diese Gestaltungsgrundsätze hinsichtlich der Zulässigkeit der primär bei Ökonometeilen von bestehenden Bauernhäusern genutzten Lamellenfilter auch auf neu gebaute Wohnhäuser wie das Vorliegende beziehen, hat sich das anhand des jeweiligen Einzelfalls zu beurteilende Erscheinungsbild hier (auch mit den vorgeschlagenen Lamellenfiltern an einzelnen Fenstern) in seiner Gesamtheit so stark verändert, dass die Grundsätze der Identitätswahrung des ursprünglichen Gebäudes mit dem Neubau verletzt wurden. Das AGR ist damit zu Recht zum Schluss gekommen, dass die vorliegend ersuchten Änderungen an der Süd- und der Nordfassade den Rahmen von Art. 24c RPG sprengen und eine entsprechende Ausnahmegewilligung zu verweigern ist.

4. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

a) Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so setzt die Baupolizeibehörde der Grundeigentümerschaft eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG).

Nach dem Gesagten steht fest, dass die im Vergleich zum 2017 bewilligten Neubau vorgenommenen, vorliegend zu beurteilenden Änderungen an der Nord- und der Südfassade des Neubaus sowohl formell (fehlende Bewilligung) als auch materiell (fehlende Bewilligungsfähigkeit) rechtswidrig sind. Vorliegend hat die Gemeinde daher mit der angefochtenen Verfügung die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Sinne von Art. 46 Abs. 2 BauG angeordnet, indem sie verlangt, dass die vollständige Wiederherstellung der ursprünglich genehmigten Fassaden Nord und Süd gemäss Plan «Ansichten» vom 31. Januar 2017 innert einer Frist von 6 Monaten ab Rechtskraft des Entscheids auszuführen ist.

b) Die Wiederherstellung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen (Art. 47 Abs. 6 BewD¹¹). Eine Wiederherstellungsmassnahme ist verhältnismässig, wenn sie geeignet ist, das angestrebte Ziel zu erreichen, nicht weiter geht, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands nötig ist und die Belastung für die pflichtige Person in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht.¹² Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unverhältnismässig sein, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht gewichtigen öffentlichen Interessen widerspricht.¹³

c) Die Beschwerdeführerin erachtet die verfügte Wiederherstellung als unverhältnismässig. Hier erscheine die Abweichung vom Erlaubten als unbedeutend, insbesondere wenn die vorgeschlagenen Verbesserungsmassnahmen mit den Lamellenfiltern vor den Fenstern ausgeführt würden. Diese seien gemäss den Gestaltungsgrundsätzen zu Art. 24c RPG zulässig. Auch sei zwar unbestritten, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im öffentlichen Interesse liege. Zu beachten sei aber auch, dass insbesondere unter Berücksichtigung der Lamellenfilter dem öffentlichen Interesse an einer identischen Baute auf einfache Weise Genüge getan werden könne. Ihr Interesse an der Aufhebung der Wiederherstellung überwiege, da die Wiederherstellung mit grossem finanziellem Aufwand verbunden sei. In diesem Zusammenhang sei der Kostenvoranschlag über einen Betrag von CHF 297 000.00 (Beschwerdebeilage 3) zu beachten. Die Höhe des Kostenvoranschlags möge zwar überraschen, es sei aber zu beachten, dass die Fenster und Flügeltüren nicht nur abmontiert und ersetzt, sondern auch gegen Wind, Wasser und Dampf abgeschlossen werden müssten, was die Kosten entsprechend hoch ausfallen lasse. Es sei festzuhalten, dass sie nicht in der Lage sei, diese Kosten aufzubringen, was ebenfalls bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen sei.

d) Vorab ist festzuhalten, dass an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands grundsätzlich ein erhebliches öffentliches Interesse besteht. Dieses besteht zum einen in der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und der konsequenten Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, wobei dem öffentlichen Interesse am konsequenten Vollzug des Bau-, Planungs- und Umweltrechts ausserhalb des Baugebiets besonderes Gewicht

¹¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9 und 9c Bst. a.

¹³ BGE 132 II 21 E. 6 mit Hinweis.

zukommt.¹⁴ Andererseits sprechen auch präjudizielle Gründe für eine vollständige Wiederherstellung. Der Bauherr, der sich nicht an die Baubewilligung hält oder ohne Baubewilligung baut, soll nicht besser gestellt werden als ein Bauherr, der die Baubewilligung einhält. Die von der Beschwerdeführerin vorgeschlagenen Lamellenfilter an einzelnen Fenstern ändern nach dem Gesagten (E. 3) nichts an der materiellen Rechtswidrigkeit, weshalb damit dem öffentlichen Interesse an einer Wiederherstellung – entgegen der Argumentation der Beschwerdeführerin – nicht Genüge getan werden kann. Weiter kann der Beschwerdeführerin nicht gefolgt werden, wenn sie die Abweichung vom Erlaubten aufgrund dieser Lamellenfilter als unbedeutend bezeichnet. Auch mit diesen verändert sich das Erscheinungsbild im Vergleich zum 2017 bewilligten Neubau nach dem Gesagten so wesentlich, dass mit den vorgenommenen Änderungen an diesen beiden Fassaden die Identität im Vergleich zum ursprünglichen Wohnhaus insgesamt nicht mehr gewahrt werden kann. Von einer unbedeutenden Abweichung vom Erlaubten kann entsprechend nicht gesprochen werden.

e) Gutgläubig kann eine Bauherrschaft sodann nur sein, wenn sie bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung berechtigt. Im Übrigen wird aber vorausgesetzt, dass die Bewilligungspflicht für Bauvorhaben bekannt ist. Wer bauen und nutzen will, muss sich um die Zulässigkeit seines Tuns kümmern.¹⁵ Die Beschwerdeführerin macht vorliegend selber nicht geltend, gutgläubig gehandelt zu haben. Dies zu Recht: Selbst als Laie hätte sie bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt wissen müssen, dass die weitgehenden Veränderungen am Fassadenbild der Nord- und Südfassade im Vergleich zum bewilligten Zustand gemäss Gesamtentscheid vom 31. Januar 2017 in der Landwirtschaftszone baubewilligungspflichtig sind und sie daher nicht einfach so zur Bauausführung berechtigt war.

Die Beschwerdeführerin kann daher nicht als gutgläubig gelten. Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen.¹⁶

f) Bleibt die Frage der Verhältnismässigkeit der angeordneten Wiederherstellung durch Rückbau der Nord- und Südfassade in den Zustand gemäss den mit Gesamtentscheid vom 31. Januar 2017 bewilligten Plänen (mit Ausnahme der der Balkongestaltung an der Südfassade). Der angeordnete Rückbau dieser Fassaden in den bewilligten Zustand ist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes geeignet und erforderlich. Mildere Massnahmen, mit denen dasselbe Ziel erreicht werden könnte, sind nicht ersichtlich. Insbesondere kann auch das Anbringen von Lamellenfiltern vor einzelnen Fenstern nicht als milderes Mittels betrachtet werden, wird doch damit nach dem Gesagten der rechtmässige Zustand nicht wiederhergestellt. Der innert einer Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft des Entscheids angeordnete Rückbau in den bewilligten Zustand gemäss Gesamtentscheid vom 31. Januar 2017 ist für die Beschwerdeführerin auch zumutbar. Das öffentliche Interesse an der vollständigen Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands überwiegt die Nachteile, die der Beschwerdeführerin durch die Wiederherstellung entstehen, zumal diese angesichts des fehlenden guten Glaubens nicht oder nur in verringertem Masse zu berücksichtigen sind (vgl. E. 4e). Angesichts der strengen Rechtsprechung¹⁷ betrifft dies auch die Vermögensinteressen der Beschwerdeführerin, selbst wenn diese Kosten nicht leicht wiegen sollten. Ob die Kosten für diese Wiederherstellung tatsächlich CHF 297 000.00 betragen, wie dies die

¹⁴ BGE 1C_397/2007 vom 27. Mai 2008 E. 3.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a.

¹⁵ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b, mit Hinweisen.

¹⁶ BGE 132 II 21 E. 6.4 mit Hinweis.

¹⁷ BGE 132 II 21 E. 6.4; BVR 2003 S. 97 E. 3b; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. c.

Beschwerdeführerin mittels Kostenvoranschlag moniert, kann bei diesem Ergebnis offen bleiben, überwiegen doch selbst bei diesem Betrag die öffentlichen Interessen an der Wiederherstellung. Die Beschwerdeführerin trägt schliesslich das finanzielle Risiko einer rechtswidrigen Bauweise vollumfänglich selber. An der Zumutbarkeit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands vermag daher auch der von der ihr geltend gemachte Umstand, wonach sie nicht in der Lage sei, diese Kosten aufzubringen, nichts zu ändern.

Nach dem Gesagten werden die privaten Interessen der Beschwerdeführerin an der Beibehaltung des rechtswidrigen Zustands von den öffentlichen, für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sprechenden Interessen, klar übertroffen. Die angeordnete Wiederherstellungsmassnahme ist für die Beschwerdeführerin insgesamt zumutbar und verhältnismässig.

g) Zusammenfassend liegt die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im öffentlichen Interesse und ist verhältnismässig und damit rechters.

5. Ergebnis und Kosten

a) Die Beschwerde ist abzuweisen und der Entscheid der Gemeinde Meiringen vom 29. August 2023 sowie die Verfügung des AGR vom 2. März 2023 sind zu bestätigen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁸).

c) Als unterliegende Partei hat die Beschwerdeführerin keinen Anspruch auf Parteikostenerstattung (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid mit teilweisem Bauabschlag und Wiederherstellung der Gemeinde Meiringen vom 29. August 2023 und die Verfügung des AGR vom 2. März 2023 werden bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1200.00 werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung aufgelegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

¹⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

IV. Eröffnung

- Herrn D._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Meiringen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Mail

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.



Kanton Bern
Canton de Berne

