

# ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 120/2018/79

Bern, 12. März 2019

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer

und

**Baupolizeibehörde der Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh, Gemeindeverwaltung,**  
Jurastrasse 19, 3422 Alchenflüh



betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh vom  
8. November 2018 (Anstrich Garagentor)

## I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer liess die Tore der beiden Garagen, die in seinem Einfamilienhaus integriert sind, neu streichen. Auf dem dunklen Farbton liess er anschliessend hellgraue Längsstreifen aufmalen. Das Grundstück Rüttligen-Alchenflüh Gbbl. Nr. B. \_\_\_\_\_ liegt in der Einfamilienhauszone. Ein Nachbar ersuchte die Gemeinde, diese Fassadenveränderung zu überprüfen. Die Gemeinde beurteilte den Neuanstrich als baubewilligungspflichtige Fassadenveränderung und eröffnete ein Wiederherstellungsverfahren. Mit "Baueinstellungsverfügung, Bauen ohne Baubewilligung" vom 8. November 2018 forderte die Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh den Beschwerdeführer auf, alle Arbeiten auf der Parzelle Nr. B. \_\_\_\_\_ sofort einzustellen und verbot ihm, das Garagentor auf der Parzelle Nr. B. \_\_\_\_\_ weiter zu streichen. Weiter forderte die Gemeinde den Beschwerdeführer auf, die Fassadenveränderung am Garagentor, welches bereits angestrichen wurde, bis am 31. Dezember 2018 in der

ursprünglichen Farbe wiederherzustellen. Gleichzeitig drohte sie die Ersatzvornahme und eine Busse bei Nichtbefolgung an.

2. Gegen diese Verfügung reichte der Beschwerdeführer am 13. Dezember 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt, die Baueinstellungs- und Wiederherstellungsverfügung sei aufzuheben.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet<sup>1</sup>, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde beantragt mit Beschwerdeantwort vom 21. Dezember 2018, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne.

4. Das Rechtsamt gab dem Anzeiger, Herrn C.\_\_\_\_\_, Gelegenheit, sich als Partei am Verfahren zu beteiligen und teilte ihm gleichzeitig mit, dass Stillschweigen als Verzicht an der Beteiligung am Beschwerdeverfahren gelte. Herr C.\_\_\_\_\_ reichte innert der gesetzten Frist keine Stellungnahme ein und verzichtete damit auf eine Verfahrensbeteiligung.

5. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

---

<sup>1</sup> Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (Organisationsverordnung BVE, OrV BVE; BSG 152.221.191)

## II. Erwägungen

### 1. Eintretensvoraussetzungen

Baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden (Art. 49 Abs. 1 BauG<sup>2</sup>). Der Beschwerdeführer ist als Adressat durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

### 2. Neuanstrich der Garagentore

a) Die Baueinstellung und die Wiederherstellungsanordnung setzt voraus, dass ein unrechtmässiger Zustand besteht. Dies ist der Fall, wenn ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben ohne oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt wird oder wenn Bauvorschriften missachtet werden (Art. 45 Abs. 2 und Art. 46 Abs. 1 BauG). Vorliegend ist umstritten, ob die farbliche Veränderung der Garagentore baubewilligungspflichtig ist. Der Beschwerdeführer bestreitet dies und bringt vor, es handle sich nur um eine Unterhaltsmassnahme, die nicht baubewilligungspflichtig sei. Der Neuanstrich sei aufgrund der witterungsbedingten Abnutzung der Holzgaragentore erfolgt. Der Farbton sei jedoch dunkler ausgefallen als gewollt und habe zu schwer gewirkt. Aus optischen Gründen seien die Tore mit grauen, zur Mauerverkleidung passenden Streifen aufgehellt worden. Der neue dunkle Anstrich sei von keiner Seite beanstandet worden. Die Gemeinde beurteilt die erfolgte Veränderung demgegenüber als baubewilligungspflichtig. Sie macht geltend, eine Veränderung des Garagentores mit weissen, deutlichen Streifen könne nicht als geringfügig betrachtet werden.

b) Gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG<sup>3</sup> dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Baubewilligungspflichtig sind alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Bauvorhaben), die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich

---

<sup>2</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

<sup>3</sup> Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen (Art. 1a Abs. 1 BauG). Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit deren Realisierung nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Die Rechtsprechung geht von einer wirkungsbezogenen Betrachtung aus. Dabei kommt es in erster Linie auf qualitative und weniger auf quantitative Aspekte an.<sup>4</sup> Die Baubewilligungspflicht hängt auch von der Art und Empfindlichkeit der Umgebung ab, in der das Vorhaben verwirklicht werden soll.<sup>5</sup>

Die Baubewilligungspflicht besteht nicht nur bei Neubauten und Erweiterungen, sondern umfasst auch wesentliche Änderungen und Erneuerungen. Bei Fassaden ist der Einbau oder die Aufhebung von Türen oder Fenstern oder die Verwendung anderer Materialien bewilligungspflichtig. Die Baubewilligungspflicht besteht auch, wenn die Fassadenfarbe wesentlich geändert wird oder wenn wichtige Stilelemente der Fassade verändert werden, wie beim Ersatz von Sprossenfenstern durch solche ohne Sprossen oder beim Verputzen einer bisher sichtbaren Riegfassade.<sup>6</sup> Das Bewilligungserfordernis bezweckt in diesen Fällen vor allem den Schutz des Orts- und Landschaftsbilds und sichert die Einhaltung allfälliger Ästhetikvorschriften.<sup>7</sup> Keiner Baubewilligung bedürfen geringfügige Bauvorhaben wie der Unterhalt und das Ändern (einschliesslich Umnutzen) von Bauten und Anlagen, wenn keine bau- und umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind (Art. 1b Abs. 1 BauG und Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD<sup>8</sup>). So sind geringfügige Fassadenänderungen oder das geringfügige Ändern von bestehenden Türen und Fenstern baubewilligungsfrei.<sup>9</sup> Die Baubewilligungsfreiheit ist in der Bauzone allerdings eingeschränkt, wenn das Vorhaben ein Baudenkmal oder dessen Umgebung betrifft oder wenn es in einem Ortsbildschutzgebiet liegt. In solchen Fällen sind auch geringfügige Änderungen baubewilligungspflichtig, wenn das Schutzinteresse betroffen ist (vgl. Art. 7 BewD).

---

<sup>4</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 1a N. 10 mit Hinweisen und N. 21

<sup>5</sup> Bernhard Waldmann, Bauen ohne Baubewilligung? Von klaren und den Zweifelsfällen, in Schweizerische Baurechtstagung 2017, S. 31 ff., S. 32 und 42

<sup>6</sup> BSIG-Weisung Nr. 7/725.1/1.1, Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG, vom 15. Januar 2013, Ziffer 2 Bst. c; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 1a N. 22, Art. 1b N. 8 Bst. c

<sup>7</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 1a N. 22

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

<sup>9</sup> BSIG-Weisung Nr. 7/725.1/1.1, a.a.O., Ziffer 2 Bst. c; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 1b N. 8 Bst. c

c) Vorab ist festzustellen, dass die Gemeinde in der angefochtenen Verfügung nur von einer Garage spricht, während es sich effektiv um zwei Garagen handelt, deren Tore neu gestrichen wurden: einerseits um eine Einzelgarage mit Kassettenor,<sup>10</sup> andererseits um eine Doppelgarage.<sup>11</sup> Aus der Stellungnahme der Gemeinde geht hervor, dass sie nicht den Neuanstrich mit dem dunkleren Farbton als baubewilligungspflichtig erachtet, sondern die Gestaltung mit den hellen Längsstreifen.

Die Garagen sind in das Einfamilienhaus des Beschwerdeführers integriert, so dass die Garagentore Bestandteil der Gebäudefassade bilden. Das Erneuern des Farbanstrichs im gleichen oder einer geringfügig anderen Farbe stellt grundsätzlich eine baubewilligungsfreie Unterhaltsmassnahme dar. Fraglich ist, ob die hellen Längsstreifen dazu führen, dass das Vorhaben baubewilligungspflichtig wird. Auf den Garagentoren mit dunklem Grund entstand dadurch ein einfaches, symmetrisches Muster. Der Beschwerdeführer verwendete diskrete Farben und orientierte sich dabei an bestehenden Grautönen (vgl. Sockelfarbe neben der Doppelgarage). Im Verhältnis zur gesamten Gebäudefassade sind die Garagentore von untergeordneter Bedeutung und haben auch mit der vorliegenden Gestaltung nur eine geringe räumliche Auswirkung. Das Vorhaben tangiert weder Schutzobjekte noch liegt es in einem ästhetisch empfindlichen Gebiet. Es handelt sich somit um eine geringfügige Fassadenänderung, die baubewilligungsfrei ist.

d) Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung der anwendbaren Vorschriften (vgl. Art. 1b Abs. 2 BauG), wie beispielsweise der Ästhetikvorschriften.<sup>12</sup> Ein unrechtmässiger Zustand kann daher auch entstehen und baupolizeiliche Massnahmen erfordern, wenn ein baubewilligungsfreies Vorhaben die öffentliche Ordnung stört, wozu unter anderem die Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes gehören (vgl. Art. 1b Abs. 3 BauG). Eine solche Störung wird von der Gemeinde nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich. In Bezug auf das Ortsbild fallen die gestreiften Garagentore nicht ins Gewicht. Zudem ist das Einfamilienhaus von der Hauptstrasse zurückversetzt und vom öffentlichen Raum kaum einsehbar.

---

<sup>10</sup> Vgl. oberes und mittleres Foto auf der Anzeige von C.\_\_\_\_\_, Vorakten pag. 1

<sup>11</sup> Vgl. unterstes Foto auf der Anzeige von C.\_\_\_\_\_, Vorakten pag. 1

<sup>12</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 1b N. 3

e) Zusammenfassend ist die farbliche Veränderung der Garagentore nicht baubewilligungspflichtig. Der vorgenommene Farbanstrich führt nicht zu einer Störung der öffentlichen Ordnung. Es besteht daher kein widerrechtlicher Zustand. Somit fehlt es an der Grundvoraussetzung für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Die angefochtene Verfügung ist aufzuheben.

### 3. Kosten

a) Die Verfahrenskosten werden nach dem Ausmass des Unterliegens verlegt (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Der Gemeinde können keine Verfahrenskosten auferlegt werden, da sie nicht in eigenen Vermögensinteressen betroffen ist (Art. 108 Abs. 2 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die vorliegenden Verfahrenskosten, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV<sup>13</sup>), trägt daher der Kanton.

b) Der Beschwerdeführer war nicht anwaltlich vertreten und hat daher keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

## III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Verfügung der Gemeinde Rütligen-Alchenflüh vom 8. November 2018 wird aufgehoben.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

---

<sup>13</sup> Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

#### **IV. Eröffnung**

- Herrn A.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

**Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion**

Der Direktor

Christoph Neuhaus

Regierungspräsident