



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2022/62

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 22. März 2023

in der Beschwerdesache zwischen

Frau C. _____
Beschwerdeführerin

und

Baupolizeibehörde der Gemeinde Meiringen, Gemeindeverwaltung, Rudenz 14,
3860 Meiringen

betreffend die Verfügung der Baupolizei der Gemeinde Meiringen vom 5. Oktober 2022
(BG 785 / 2016-0054; Abbruch der Grundmauern des alten Wohnhauses und Kultivierung
Terrain)

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. A. _____ (im Folgenden: Bauparzelle) in der Landwirtschaftszone.¹ Im Rahmen der Abbrucharbeiten des bestehenden Wohnhauses kam historische Bausubstanz zum Vorschein. Aus den darauffolgenden Abklärungen inkl. einer Begehung, in Anwesenheit der Bauherrschaft, dem Architekten, dem Archäologischen Dienst sowie dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern und dem Bauinspektor der Gemeinde, resultierte eine Projektänderung für das «Verschieben des Gebäudes um 5.00 m nach Südosten» zur Baubewilligung vom 31. Januar 2017. Damit konnte mit dem Bau des neuen Wohnhauses begonnen werden, ohne dass die historische Bausubstanz (Grundmauern) betroffen war, damit die Bauherrschaft hierfür Zeit für eine geeignete Lösung bekam. Dieser Projektänderung wurde vom AGR mit Verfügung vom 23. Mai 2018 zugestimmt, u.a. mit folgender Nebenbestimmung:

«- Spätestens mit der Fertigstellung des Neubaus sind die Grundmauern des alten Wohnhauses Nr. B. _____ zu entfernen und das Terrain ist zu rekultivieren, es sei denn bis zu diesem Zeitpunkt wird der Fortbestand der Grundmauern mittels einer Projektänderung in der Umgebungsgestaltung des neuen Wohnhauses bewilligt.

¹ Vgl. Vorakten, pag. 146 ff.

- Gültig ist der Situationsplan mit der Skizze der Standortverschiebung vom 22. Mai 2018.
- Mit Ausnahme der nun vorliegenden Projektänderung bleibt die Verfügung vom 26. Januar 2017 vollumfänglich gültig.»²

Mit Baubewilligung vom 21. Juni 2018 bewilligte die Gemeinde diese Projektänderung gestützt auf die genannte Verfügung des AGR. Darin wiederholte sie die obgenannte Nebenbestimmung im Dispositiv der kommunalen Baubewilligung.³ Nach der Fertigstellung des neuen Wohnhauses wurden anlässlich der Bauabnahme am 4. April 2022⁴ diverse Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen festgestellt. Hierzu läuft ein separates Wiederherstellungsverfahren («1. Wiederherstellungsverfügung»), welches vom vorliegenden Beschwerdeverfahren zu Grunde liegenden Wiederherstellungsverfahren («2. Wiederherstellungsverfügung») getrennt wurde.⁵ Ebenfalls an der Bauabnahme stellte die Baupolizeibehörde fest, dass die Nebenbestimmung der Bewilligung der Projektänderung vom 21. Juni 2018 nicht erfüllt wurde.

2. Mit Wiederherstellungsverfügung vom 5. Oktober 2022 («2. Wiederherstellungsverfügung») ordnete die Gemeinde Meiringen sodann folgende Massnahmen an:

«1. Für den Rückbau der Grundmauern des alten Wohnhauses und die Rekultivierung des Terrains wird eine Frist bis Ende April 2023 (Freitag, 28. April 2023) gewährt.

2. [Strafandrohung]

3. [Androhung Ersatzvornahme]

4. [Kosten]

5. [Eröffnung]»

3. Gegen diese Verfügung reichte die Beschwerdeführerin am 8. November 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt eine «Fristerstreckung von 12. Monaten», «mit der Absicht, in dieser Frist der Behörde einen Vorschlag zu unterbereiten.»

4. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,⁶ führte den Schriftenwechsel durch und holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein. Die Gemeinde Meiringen hält mit Vernehmlassung vom 29. November 2022 an ihrer Verfügung vom 5. Oktober 2022 fest. Das vom Rechtsamt angehörte AGR beantragt in seiner Eingabe vom 26. Januar 2023 die Abweisung der Beschwerde.

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

² Vgl. Vorakten, pag. 102 f.

³ Vgl. Vorakten, pag. 94 ff.

⁴ Vgl. Vorakten, pag. 68 ff.

⁵ Vgl. hierzu die «1. Wiederherstellungsverfügung vom 5. Oktober 2022», in den Vorakten, pag. 7 ff.

⁶ 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).

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG⁷ können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes

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 eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Die Frist zur Wiederherstellung ist verhältnismässig, wenn die pflichtige Person nach allgemeiner Erfahrung ihre Pflicht bis zum Ablauf der Frist erfüllen kann.⁸

b) In ihrer Beschwerde bringt die Beschwerdeführerin zum Ausdruck, sie möchte die alte Bausubstanz – die Sockelmauern des alten Wohnhauses – erhalten. Hierfür beantragt sie eine Verlängerung der Frist gemäss der Wiederherstellungsverfügung Nr. 2, welche sie zum Rückbau dieser alten Bausubstanz sowie zur Rekultivierung des Terrains verpflichtet. Sie macht geltend, sie habe leider die Frist gemäss der Nebenbestimmung zur Projektänderung [Verschiebung des Hauptgebäudes] nicht eingehalten. Sie sei aber in der verstrichenen Zeit nicht untätig gewesen und habe mit entsprechenden Fachleuten einen Entwurf ausgearbeitet. Das daraus resultierende Projekt sei im Gesamtumfang in finanzieller Hinsicht von ihr jedoch nicht umsetzbar. Sie sei der Überzeugung, mit etwas Zeit einen ansprechenden und passenden Lösungsvorschlag zu finden. Aus dem aufwändigen Verschiebungsprozedere des Neubaus, sei es die logische Konsequenz, die alte Substanz dann auch zu erhalten.

Sinngemäss gedenkt die Beschwerdeführerin damit, in der verlängerten Zeit ein Baugesuch einzureichen, welches die vorliegende Wiederherstellungsverfügung im Sinne von Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG aufschiebt. Die alte Bausubstanz würde in die Umgebungsgestaltung eingebunden und durch eine erteilte Baubewilligung wäre deren Erhalt rechtlich sicherstellt. Die Gemeinde Meiringen verweist in ihrer Vernehmlassung auf die Abklärungen beim Archäologischen Dienst und bemerkt, dass «in Abwägung des Tatbestandes, welcher im Fachbericht des AGR vom 23. Mai 2018 verfügt worden sei, der Sachverhalt klar sei.» Das AGR verzichtet auf eine inhaltliche Stellungnahme im Beschwerdeverfahren und verweist auf seine Verfügung vom 23. Mai 2018 zur Projektänderung.

c) Zum Zeitpunkt der Projektänderung im Jahr 2018 bestand das primäre Ziel, den Bau des neuen Wohnhauses nicht wegen der zum Vorschein getretenen, historischen Bausubstanz zu verzögern. Da die Bauherrschaft bereits damals das Bedürfnis äusserte, die historische Bausubstanz zu erhalten, bewilligte die Gemeinde gestützt auf die zustimmende Verfügung des AGR die Verschiebung des Neubaus als Projektänderung zur ursprünglichen Baubewilligung. Die Umgebungsgestaltung blieb dadurch jedoch unberührt, mithin war auch nach der bewilligten Projektänderung die alte Bausubstanz gemäss der ursprünglichen Baubewilligung des

⁷ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9c/a.

Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 31. Januar 2017 komplett abzubrechen und zu entfernen. In der Projektänderung hielten das AGR und die Gemeinde Meiringen als Nebenbestimmung denn auch fest, dass die historische Bausubstanz – die Grundmauern des alten Wohnhauses – spätestens bis zur Fertigstellung des neuen Wohnhauses zu entfernen und das Terrain zu rekultivieren sei. Dies unter dem Vorbehalt, dass bis zu diesem Zeitpunkt der Fortbestand der Grundmauern mittels einer neuerlichen Projektänderung in der Umgebungsgestaltung des neuen Wohnhauses bewilligt werde. Weiter verwies das AGR darauf, dass der Situationsplan mit der Skizze der Standortverschiebung vom 22. Mai 2018 gültig sei und ansonsten die Verfügung vom 26. Januar 2017 vollumfänglich gültig bleibe. Damit gewährten die vorinstanzlichen Behörden der Beschwerdeführerin bereits mit der Projektänderungsbewilligung eine Fristverlängerung für den Abbruch der alten Bausubstanz, welcher ja bereits Bestandteil der ursprünglichen Baubewilligung vom 31. Januar 2017 war. Der Beschwerdeführerin wurde somit schon einmal Zeit gewährt, eine Alternative zum Abbruch der alten Bausubstanz auszuarbeiten. Diese Fristverlängerung in der Nebenbestimmung der bewilligten Projektänderung war an das Ende der Bauarbeiten des Neubaus gekoppelt. Diese Anknüpfung ist sachlich gerechtfertigt, da nach Vollendung des Neubaus auch dessen Umgebungsgestaltung fertigzustellen war. Die Projektänderungsbewilligung vom 21. Juni 2018 und damit auch deren Bedingungen und Auflagen sind unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Anders ausgedrückt besteht mit der Nebenbestimmung der Projektänderungsbewilligung vom 21. Juni 2018 für die mit Verfügung vom 5. Oktober 2022 («2. Wiederherstellungsverfügung») angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bereits eine rechtskräftige Wiederherstellungsanordnung. Diese ist folglich inhaltlich in vorliegendem Beschwerdeverfahren nicht mehr zu überprüfen.

d) Die Beschwerdeführerin gab auf dem Formular Selbstdeklaration Baukontrolle 2 vom 1. Juli 2019 an, die Umgebungsgestaltung sei noch nicht fertiggestellt und der Zeitpunkt der Fertigstellung noch offen.⁹ Auf Nachfrage der Gemeinde vom 25. Oktober 2021, dass dieser Umstand den Bedingungen und Auflagen aus der Bewilligung der Projektänderung vom 21. Juni 2018 widerspreche, reagierte die Beschwerdeführerin zuerst nicht und gab dann an, es seien Abklärungen zum Erhalt der Grundmauern im Gange.¹⁰ Anlässlich der Bauabnahme vom 4. April 2022 gab die Beschwerdeführerin zu Protokoll, die Projektänderung [für die Umgebungsgestaltung zwecks Erhalt der Grundmauern] werde ca. Sommer 2022 eingereicht. Das Bauvorhaben mit dem neuen Wohnhaus ist vor mehr als drei Jahren abgeschlossen worden. Die Beschwerdeführerin hat es bis heute unterlassen, ein Gesuch für eine Projektänderung der Umgebungsgestaltung zwecks Erhalt der alten Grundmauern einzureichen. Damit steht fest, dass die Beschwerdeführerin die Bedingung in der Auflage der Projektänderungsbewilligung, unter welcher ein Erhalt der alten Grundmauern allenfalls möglich sein könnte, bis heute nicht erfüllt. Die alten Grundmauern sind gemäss der rechtskräftigen Projektänderungsbewilligung vom 21. Juni 2018 bzw. der darin enthaltenen Wiederherstellungsanordnung in den Nebenbestimmungen zu entfernen und das Terrain ist zu rekultivieren. Die Gemeinde war bei diesem Sachverhalt gehalten, für die bereits rechtskräftige Wiederherstellungsanordnung eine neuerliche Frist anzusetzen sowie die Wiederherstellung unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 2 BauG) zu stellen.

e) Vorliegend besteht kein öffentliches Interesse am Erhalt der alten Bausubstanz, da der Archäologische Dienst die Aufnahme der alten Sockelmauern in ein archäologisches Schutzgebiet als nicht gerechtfertigt eingestuft hatte.¹¹ Demnach besteht auch an der Verlängerung der mit der «2. Wiederherstellungsverfügung» vom 5. Oktober 2022 angesetzten Wiederherstellungsfrist bis

⁹ Vgl. Vorakten, pag. 84.

¹⁰ Vgl. die verschiedene Korrespondenz zwischen der Beschwerdeführerin und der Gemeinde ab 25. Oktober 2021 bis zur Bauabnahme vom 4. April 2022, Vorakten pag. 76-83.

¹¹ Vgl. die Stellungnahme des archäologischen Diensts des Kantons Bern vom 1. Juni 2022, Vorakten, pag. 38.

am 28. April 2023 kein öffentliches Interesse. Auf der anderen Seite ist das Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und an der konsequenten Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, generell gross.¹² Da sich die Bauparzelle der Beschwerdeführerin in der Landwirtschaftszone befindet, hat dieses Interesse aufgrund des Prinzips der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet besonderes Gewicht.¹³ Es besteht somit ein erhebliches öffentliches Interesse an der Entfernung der Grundmauern und Rekultivierung des Terrains. Seit der Projektänderungsbewilligung vom 21. Juni 2018 sind bis zum Erlass der Wiederherstellungsverfügung vom 5. Oktober 2022 gut vier Jahre vergangen, in denen die Beschwerdeführerin kein Projektänderungsgesuch für die Umgebungsgestaltung einreichte. Demnach liegt nicht nur ein inhaltlich erhebliches, sondern auch ein zeitlich gewichtiges Interesse vor, dass die Wiederherstellungsanordnung vom 21. Juni 2018 nunmehr umgesetzt wird. Die Beschwerdeführerin vermag denn auch nicht überzeugend zu begründen, weshalb es ihr in dieser doch langen Frist nicht gelang, ein für sie genehmes und wirtschaftlich tragbares Projekt für die Umgebungsgestaltung auszuarbeiten, mit welchem die alte Bausubstanz erhalten werden könnte. Mit Erlass der Wiederherstellungsverfügung verlängerte die Gemeinde die Wiederherstellungsfrist noch einmal bis Ende April 2023. Auch in dieser Zeit reichte die Beschwerdeführerin kein Gesuch für die Umgebungsgestaltung ein, welche den Erhalt der alten Bausubstanz beinhaltet. Die Gemeinde ist der Beschwerdeführerin bereits im Rahmen der Projektänderungsbewilligung vom 21. Juni 2018 und nun auch im Rahmen der Wiederherstellungsverfügung zeitlich erheblich entgegengekommen. Unter Würdigung der gesamten Umstände hatte die Beschwerdeführerin genügend Zeit, ein Gesuch für die Umgebungsgestaltung unter Einbezug der bestehenden Grundmauern des alten Wohnhauses einzureichen oder die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen auszuführen. Eine nochmalige Verlängerung dieser Frist ist angesichts der erheblichen öffentlichen Interessen, welche dem entgegenstehen, nicht angezeigt. Die Gemeinde verlangte die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bis zum 28. April 2023 und damit innert gut sechs Monaten ab Erlass der Verfügung vom 5. Oktober 2022. Eine solche Frist ist für den Rückbau der Grundmauern des alten Wohnhauses und die Rekultivierung des Terrains mehr als ausreichend. Sie ist damit offensichtlich (mehr als) verhältnismässig und rechtlich nicht zu beanstanden. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet und ist demnach abzuweisen.

f) Die von der Gemeinde angesetzte Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands läuft kurz nach Ablauf der Rechtmittelfrist gegen vorliegenden Beschwerdeentscheid ab und ist daher von Amtes wegen neu anzusetzen. Eine Frist von rund sechs Monaten erscheint vorliegend angesichts der von der Beschwerdeführerin vorzunehmenden Wiederherstellungsmassnahmen zu grosszügig und nicht (mehr) als angemessen für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Für den Rückbau der alten Bausubstanz – und nur daran hat sich eine erneute Wiederherstellungsfrist zu richten – erscheint eine Frist von gut drei Monaten als angemessen. Die Frist wird daher neu angesetzt auf den 30. Juni 2023.

¹² Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a.

¹³ Vgl. etwa BGE 1C_381/2020 vom 27. Juli 2021 E. 6.4.

3. Kosten

- a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG¹⁴). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁵).
- b) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gemäss Ziffer 1 des Dispositivs der 2. Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde Meiringen vom 5. Oktober 2022 wird von Amtes wegen neu auf den 30. Juni 2023 angesetzt. Im Übrigen wird die 2. Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde Meiringen vom 5. Oktober 2022 bestätigt.
3. Die Verfahrenskosten von CHF 800.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Frau C. _____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Meiringen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung, per Kurier

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

¹⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

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 5 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.