



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2023/84

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 29. April 2024

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

und

Stockwerkeigentümergeinschaft A._____, bestehend aus:

Frau **D.**_____
Beschwerdegegnerin 1

Frau **E.**_____
Beschwerdegegnerin 2

Frau **F.**_____
Beschwerdegegnerin 3

sowie

Baupolizeibehörde der Gemeinde I._____

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde I._____ vom 28. November 2023 (Primärkonstruktion Erd- und 1. Obergeschoss)

I. Sachverhalt

1. Die Parzelle I._____ Grundbuchblatt Nr. H._____ befindet sich heute im Stockwerkeigentum der Beschwerdegegnerinnen. Sie liegt in der Landwirtschaftszone. Auf ihr befinden sich das ehemalige Bauernhaus (B._____ 12) und ein Schopf (B._____ 12a).

Früher gehörte die Parzelle Nr. H._____ dem Beschwerdeführer. Die Gemeinde I._____ hatte ihm am 28. April 1997 den Um- und Ausbau des ehemaligen Bauernhauses und die Erstellung des Schopfs bewilligt.¹ Der Beschwerdeführer erstellte den neuen Schopf. Anschliessend verkaufte er die Parzelle, ohne den Um- und Ausbau des Bauernhauses selber ausgeführt zu haben. Die Käufer begannen im August 1998 mit dem Um- und Ausbau. Nachdem eine Baukon-

¹ Baubewilligungsakten betreffend Baugesuch Nr. 328 der Gemeinde I._____, roter Ordner, pag. 8

trolle ergeben hatte, dass in Abweichung von der erteilten Baubewilligung die Dachkonstruktion (Dreieckbinder) zersägt worden war, ersuchten sie die Gemeinde um nachträgliche Bewilligung einer entsprechenden Projektänderung. Diese wurde ihnen am 22. Oktober 1998 erteilt. Dagegen führte der Beschwerdeführer erfolgreich Beschwerde bei der damaligen Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion BVE (heute Bau- und Verkehrsdirektion BVD). Die BVE hob die Bewilligung vom 22. Oktober 1998 und die für das Vorhaben erteilte Ausnahmbewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzone auf und wies die Sache an die Gemeinde zurück (Entscheid der BVE 11026-99 vom 7. März 2000). Die BVE hielt fest, dass die Veränderungen gegenüber dem bewilligten Projekt den Rahmen einer Projektänderung nach Art. 43 BewD² sprengten und daher ein ordentliches Baubewilligungsverfahren erforderten. Mit dem Bauentscheid sei auch über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands für Teile des Baugesuchs, welche nicht bewilligt werden könnten, zu befinden. Das Verwaltungsgericht bestätigte den Entscheid der BVE mit Urteil 20944 vom 3. April 2001.

Am 25. Juni 2001 stellte die Bauherrschaft ein Baugesuch betreffend die Abweichungen von der Baubewilligung vom 28. April 1997. Dafür wurde die Ausnahmbewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzone erteilt, und die Gemeinde gewährte die nachträgliche Baubewilligung am 25. Januar 2002.³ Der Beschwerdeführer focht diese Bewilligung mit Baubeschwerde an die BVE an (Verfahren RA Nr. 110/2002/30). Gestützt auf einen Vergleich mit der Bauherrschaft zog er in der Folge seine Beschwerde wieder zurück, woraufhin die BVE am 19. März 2003 das Beschwerdeverfahren als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abschrieb.

Am 23. Juni 2023 wandte sich der Beschwerdeführer mit diversen baupolizeilichen Beanstandungen bezüglich der Liegenschaft B. _____ 12 an die BVD. Die BVD machte ihn mit Antwortschreiben vom 26. Juni 2023 darauf aufmerksam, dass die Gemeinde in erster Instanz für baupolizeiliche Belange zuständig sei. Am 29. Juni 2023 reichte der Beschwerdeführer bei der Gemeinde I. _____ eine baupolizeiliche Anzeige betreffend «illegaler Zerstörung der Primärkonstruktion im alten Wohnteil, EG sowie 1. OG» der Liegenschaft B. _____ 12 ein.⁴ Er stellte folgende Anträge:

- « 1. Es sei die Wiederherstellung der ursprünglichen Primärkonstruktion im alten Wohnteil (Erd- und 1. Obergeschoss) zu verfügen.
2. Der Rückbau sei zu verfügen, damit das Bauernhaus B. _____ 12 wieder als schützenswertes Denkmal im Bauinventar des Kantons Bern eingetragen werden kann.
3. So oder so sei das ehemalige Bauernhaus B. _____ 12 als schützenswertes Denkmal im Bauinventar des Kantons Bern einzutragen.
4. Bis zum Abschluss der Wiederherstellung seien für sämtliche Räume im 1. OG, in welchen die Fussböden angehoben und die Fensterbrüstungshöhe somit geringer wurde, entsprechende Fensterabsurzsicherungen unverzüglich anzuordnen.
5. Eventuell sei für sämtliche Volumenvergrösserungen im EG sowie im 1. OG ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, um dem Beschwerdeführer die Möglichkeit zur Einspracheerhebung einzuräumen.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.»

Die Gemeinde I. _____ wies die Anträge des Beschwerdeführers mit Verfügung vom 28. November 2023 ab, soweit sie darauf eintrat. Zur Begründung führte sie an, die Sache sei bereits rechtskräftig erledigt worden und es bestehe für die Gemeinde I. _____ kein Handlungsbedarf. Hinsichtlich der Inventarisierung im Bauinventar gelte ein anderer Rechtsweg.

² Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

³ Baubewilligungsakten betreffend Baugesuch Nr. 328 der Gemeinde, roter Ordner, Mappe Nr. 18 pag. 24

⁴ Beilage 5 zur Stellungnahme der Gemeinde vom 16. Januar 2024

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 18. Dezember 2023 Beschwerde bei der BVD ein. Er beantragt die Aufhebung der Verfügung vom 28. November 2023 und den Erlass der vor erster Instanz verlangten Anordnungen durch die BVD. Es sei zu klären, weshalb die Baubewilligungsbehörde für die Volumenvergrösserungen im alten Wohnteil (Erd- und 1. Obergeschoss) nicht von Amtes wegen ein ordentliches Baubewilligungsverfahren eingeleitet habe.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁵, holte die Vorakten einschliesslich der Baubewilligungsakten zu den Bauentscheiden vom 28. April 1997 und vom 25. Januar 2002 ein. Es beteiligte die Stockwerkeigentümergeinschaft B. _____ 12 und 12a (Beschwerdegegnerinnen) am Verfahren und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde I. _____ beantragt mit Stellungnahme vom 16. Januar 2024 die Abweisung der Beschwerde. Auch die Beschwerdegegnerinnen beantragen mit Beschwerdeantwort vom 3. Januar 2024 sinngemäss die Abweisung der Beschwerde.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG⁶ können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Der Beschwerdeführer ist als Anzeiger durch die angefochtene Verfügung formell beschwert, da seinen Rechtsbegehren keine Folge gegeben wurde. Als Eigentümer eines Nachbargrundstücks ist er auch materiell beschwert. Er ist daher zur Beschwerde legitimiert. Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Rechtskräftig beurteilte Sache (res iudicata)

a) Die BVE hat im Beschwerdeentscheid 11026-99 vom 7. März 2000 in Erwägung 3 festgehalten, dass der Dachstuhl des Gebäudes B. _____ 12 für die Unterschutzstellung als Bau- und Denkmal wesentlich gewesen sei. Dessen Zerstörung sprengte den Rahmen einer Projektänderung. Es müsse ein ordentliches nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Für diejenigen Teile der ausgeführten Arbeiten, die nicht bewilligt werden könnten, sei über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu entscheiden. Das Verwaltungsgericht hat den Entscheid der BVD mit Urteil 20944 vom 3. April 2001 bestätigt.

Am 25. Juni 2001 hat die Bauherrschaft ein ordentliches nachträgliches Baugesuch eingereicht. Im anschliessend geführten nachträglichen Baubewilligungsverfahren hat der heutige Beschwerdeführer Einsprache geführt. Er brachte u.a. vor, dass mit dem Vorhaben das Gebäude im Verhältnis zur Baubewilligung vom 28. April 1997 in unzulässiger Weise nutzungsmässig aufgewertet werde. Er stützte sich dabei auf ein Gutachten von G. _____ Architekten vom 16. April 1999.⁷

In ihrem Bauentscheid vom 25. Januar 2002 hat die Gemeinde das Vorhaben mit Ausnahme der Zerstörung des Dachstuhls bewilligt. Auf eine Anordnung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands hat sie verzichtet, da eine nachträgliche Wiedergutmachung nicht möglich sei. Die

⁵ 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)

⁶ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁷ Baubewilligungsakten betreffend Baugesuch Nr. 328 der Gemeinde, roter Ordner, Mappe Nr. 18 pag. 10

Einsprache des heutigen Beschwerdeführers hat die Gemeinde abgewiesen. Zur Begründung hielt sie fest, dass die nötigen Nachmessungen erfolgt seien. Durch das Ausnivellieren der Böden seien geringe Abweichungen entstanden, die aber zu keiner Mehrnutzung bzw. Volumenvergrösserung führten.

Mit der Abschreibung des dagegen geführten Baubeschwerdeverfahrens ist der Bauentscheid vom 25. Januar 2002 in Rechtskraft erwachsen. Demnach ist die Umsetzung des Vorhabens gemäss nachträglichem Baugesuch vom 25. Juni 2001 abgesehen von der Zerstörung des Dachstuhls formell rechtmässig. Bezüglich des Dachstuhls wurde rechtskräftig auf eine Wiederherstellung verzichtet. Die Baubewilligung sowie der Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands beim Dachstock waren somit Gegenstand eines nunmehr rechtskräftig erledigten Verfahrens. Sie bilden eine sogenannte *res iudicata*.

b) Nach dem Grundsatz der materiellen Rechtskraft ist es unzulässig, über eine bereits beurteilte Sache ein neues ordentliches Prozessverfahren durchzuführen. Eine abgeurteilte Sache (*res iudicata*) liegt vor, wenn der streitige Anspruch mit einem schon rechtskräftig beurteilten Anspruch identisch ist. Dies trifft zu, wenn ein Anspruch aus demselben Rechtsgrund und gestützt auf denselben Sachverhalt erneut zur Beurteilung unterbreitet wird.⁸ Nur wenn das neue Verfahren den sachlichen Rahmen des früheren Entscheidgegenstands sprengt, ist die materielle Rechtskraft kein Hinderungsgrund mehr.⁹

c) Der Beschwerdeführer begründet die angebliche Erforderlichkeit von Fensterabsturzsicherungen (Rechtsbegehren 4) mit den von ihm beanstandeten Veränderungen der Primärkonstruktion im alten Wohnteil des Bauernhauses. Durch das Anheben des Fussbodens im 1. Obergeschoss habe sich die Höhe der Fensterbrüstungen verringert.

Gemäss dem Fachbericht der KDP im nachträglichen Baubewilligungsverfahren zum geänderten Projekt¹⁰ musste das Gebäude zum Ausgleich von Senkungen ausgerichtet werden. Dies sei – unkorrekterweise – so erfolgt, dass im Bauverlauf jeweils die Niveaus nach oben ausgeglichen wurden. Es ist somit denkbar, dass dabei der Boden des 1. Obergeschosses angehoben wurde und dort die Fensterbrüstungen nun zu wenig hoch liegen. Bei den von der Gemeinde veranlassenen Nachmessungen am 20. August 1998 und am 19. Februar 2001¹¹ wurden Fensterbrüstungshöhen nicht beanstandet. Jedenfalls wurden die der Ausrichtung dienenden Anpassungen mit dem Bauentscheid vom 25. Januar 2002 bewilligt. Die Rechtmässigkeit dieser Anpassungen ohne zusätzliche Fensterabsturzsicherungen im 1. Obergeschoss gilt somit als abgeurteilte Sache (*res iudicata*). Darüber ist kein erneutes Verfahren zu führen. Entsprechend erübrigt sich auch die diesbezüglich beantragte Besichtigung vor Ort.

d) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Baubewilligungsbehörde habe ihm im nachträglichen Baubewilligungsverfahren über das geänderte Projekt versichert, dass das Bauernhaus als schützenswert eingestuft bleibe, weil die Primärkonstruktionen im alten Wohnteil abgesehen vom Dachstock erhalten blieben. Nun sei jedoch das Bauernhaus im Bauinventar auf erhaltenswert zurückgestuft worden. Beim Rückzug seiner Beschwerde gegen den Bauentscheid vom 25. Januar 2002 habe er nicht wissen können, dass der alte Wohnteil im Erd- und 1. Obergeschoss erheblich verändert und das Wohnvolumen vergrössert worden sei. Die Pläne hätten dies nicht ausgewiesen. Die inzwischen erfolgten Abklärungen deuteten darauf hin, dass auch im alten Wohnteil die Primärkonstruktion erheblich verändert und das Wohnvolumen vergrössert worden

⁸ BVR 2017 S. 459 E. 4.6.1

⁹ BVR 1999 S. 81 E. 1b

¹⁰ Baubewilligungsakten betreffend Baugesuch Nr. 328 der Gemeinde I. _____, roter Ordner, Mappe Nr. 18, pag. 15

¹¹ Baubewilligungsakten betreffend Baugesuch Nr. 328 der Gemeinde, roter Ordner, pag. 19

sei. Der Beschwerdeführer stützt sich diesbezüglich wiederum auf das Gutachten von G. _____ Architekten vom 16. April 1999, das er auch im vorliegenden Verfahren als Beschwerdebeilage eingereicht hat.

e) Die Bauherrschaft hatte mit dem Baugesuch vom 25. Juni 2001 eine Übersicht über die Planänderungen im Verhältnis zur Baubewilligung vom 28. April 1997 eingereicht.¹² Darin nannten sie u.a. den Ersatz der drei Dachbinder über der ursprünglichen Bauernhauswohnung sowie das Ausrichten des Gebäudes. Die KDP äusserte sich zu diesem Projekt.¹³ Sie hielt fest, wie bei vielen alten Holzhäusern habe das Bauernhaus Senkungen aufgewiesen. Anstatt als erstes das Haus zu richten, seien die Niveaus nach oben ausgeglichen worden. Als zu wenig Höhe verblieb, sei der wertvolle liegende Dachstuhl über dem Wohnteil zerstört worden. Mit dem Nivellieren der Firstpfette habe die Baubehörde eine schleichende Volumenvergrösserung verhindern können. Infolge des Ausgleichens der Senkungen insbesondere beim Querfirst seien die heutigen Schopfhölzer am Dachstuhl höher als früher; dadurch werde aber kein eigentlicher Volumenzuwachs erreicht.

Dass im alten Wohnteil nebst dem Abbruch des Dachstuhls auch Veränderungen zum Ausgleich von Senkungen erfolgt sind, bildet demnach keine neue Erkenntnis. Die Anpassungen zum Ausgleich von Senkungen bildeten Gegenstand des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens. Sie werden von der Rechtswirksamkeit der Baubewilligung vom 25. Januar 2002 erfasst und sind nicht erneut zu beurteilen.

f) Es bestehen keine Hinweise darauf, dass am alten Wohnteil weitere Veränderungen erfolgt sind, die von der Baubewilligung vom 25. Januar 2002 nicht gedeckt waren. Der Beschwerdeführer erwähnt diesbezüglich, dass das Bauernhaus B. _____ 12 heute im Bauinventar als «erhaltenswert» eingestuft ist, nachdem es früher im Schutzzonenplan der Gemeinde als schutzwürdiges Gebäude verzeichnet gewesen war.¹⁴ Die damalige BVE hatte im Beschwerdeentscheid 11026-99 vom 7. März 2000 in Erwägung 3 darauf hingewiesen, dass die Zerstörung der ursprünglichen Dachkonstruktion über dem ehemaligen Wohnteil des Bauernhauses die Einstufung des Gebäudes als schützenswert in Frage stelle. Das Verwaltungsgericht hat dies in seinem Urteil 20944 vom 3. April 2001 in Erwägung 4c bestätigt. Daher ist nichts Auffälliges daran, dass das Gebäude B. _____ 12 im Bauinventar seit 2013¹⁵ als «erhaltenswert» verzeichnet ist. In den Jahren 2016-2023 wurde das Bauinventar revidiert, wobei gestützt auf diesbezügliche Planungs-erklärungen des Grossen Rates ein strengerer Massstab zur Anwendung gelangte als bisher. Der Eintrag des Gebäudes B. _____ 12 als erhaltenswertes Baudenkmal ist dabei unverändert geblieben. Auch insofern bestehen keine Anzeichen für zusätzlich erfolgte Veränderungen. Für eine Ortsbesichtigung besteht damit kein Anlass.

g) Da keine Anzeichen für einen geänderten Sachverhalt bestehen, bleibt der mit Abschreibungsverfügung der damaligen BVE vom 19. März 2003 rechtskräftig gewordene Bauentscheid vom 25. Januar 2002 auch im vorliegenden Zusammenhang verbindlich und die darin beurteilten Fragen sind nicht erneut zu prüfen. Das vom Beschwerdeführer mit Rechtsbegehren Nrn. 5 und 6 verlangte Baubewilligungsverfahren ist bereits durchgeführt und zu einem rechtskräftigen Abschluss gebracht worden. Die Frage, ob und inwiefern Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen sind, bildete ebenfalls Gegenstand des rechtskräftig gewordenen Entscheids vom 25. Januar 2002. Die mit den Rechtsbegehren Nrn. 2 und 3 geltend gemachten Wiederherstellungsansprüche sind mit den damals bereits abgeurteilten Ansprüchen

¹² Baubewilligungsakten betreffend Baugesuch Nr. 328 der Gemeinde, roter Ordner, Mappe Nr. 18 pag. 3

¹³ Baubewilligungsakten betreffend Baugesuch Nr. 328 der Gemeinde I. _____, roter Ordner, Mappe Nr. 18 pag. 15

¹⁴ Vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts 20944 vom 3. April 2001 Sachverhalt, A

¹⁵ Vgl. Objektblatt B. _____ 12 im Bauinventar

identisch und können nicht zum Gegenstand eines erneuten Verfahrens gemacht werden. Die Gemeinde hat diese Begehren zu Recht abgewiesen, soweit darauf überhaupt einzutreten war.

h) Über den Eintrag bzw. die Einstufung im Bauinventar hatte die Gemeinde im vorinstanzlichen Baupolizeiverfahren nicht zu befinden. Auch insofern ist die angefochtene Verfügung nicht zu beanstanden.

3. Ergebnis und Kosten

a) Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen und die angefochtene Verfügung zu bestätigen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁶).

c) Ersatzfähige Parteikosten sind nicht angefallen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Verfügung der Gemeinde I. _____ vom 28. November 2023 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1200.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

¹⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

IV. Eröffnung

- Herrn C._____, eingeschrieben
- Frau D._____, eingeschrieben
- Frau E._____, eingeschrieben
- Frau F._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde I._____, eingeschrieben

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 4 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.