



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2025/17

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 9. September 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

und

Herrn **D.**_____
Beschwerdegegner

vertreten durch Frau Fürsprecherin E._____

sowie

Baupolizeibehörde der Gemeinde Brenzikofen, Schulhausstrasse 2, 3671 Brenzikofen

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Brenzikofen vom 30. Januar 2025 (Pferdestall, Schopf, Allwetterplatz, Zufahrt, Traktorunterstand)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle Brenzikofen Grundbuchblatt Nr. H._____, der Beschwerdegegner Eigentümer der Parzelle Brenzikofen Grundbuchblatt Nr. I._____. Die beiden Parzellen sind benachbart und liegen in der Landwirtschaftszone. Auf der Parzelle Nr. I._____ befinden sich ein Bauernhaus (A._____) und ein Nebengebäude (A._____a). Der Beschwerdeführer machte die Gemeinde Brenzikofen mit Schreiben vom 12. Februar 2022 darauf aufmerksam, dass auf der Parzelle Nr. I._____ weitere Bauten erstellt worden seien. Die Gemeinde Brenzikofen stellte bei einer Ortsbesichtigung vom 13. April 2023 fest, dass auf der Parzelle Nr. I._____ zusätzlich ein Unterstand für einen Traktor und ein Treibhaus aus alten Fenstern erstellt worden waren. Die Gemeinde forderte den Beschwerdegegner mit Schreiben vom 7. Juni 2023 auf, diese Bauten bis spätestens 30. September 2023 zu entfernen. Der Beschwerdegegner antwortete am 19. Juni 2023, dass er den Traktorunterstand, der weniger als 10 m² Grundfläche aufweise, auf eine baubewilligungsfreie Höhe von 2,50 m reduzieren wolle. Das Treibhaus aus alten Fenstern wolle er entfernen und stattdessen die Pflanzen mit Plastikplanen schützen. Der Beschwerdeführer, der eine Kopie des Schreibens vom 7. Juni 2023 erhalten hatte, zeigte der Gemeinde Brenzikofen am 29. Juni 2023 an, dass der Beschwer-

degegner auf der Parzelle Nr. I. _____ weitere rechtswidrige Bauten erstellt habe. Er beantragte die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens für alle unbewilligten Bauten, namentlich für die Pferdestallungen und die Reitanlage. Eventuell sei der rechtmässige Zustand wiederherzustellen. Es sei zu klären, weshalb der illegal erstellte Anbau auf der Nordostseite des Bauernhauses A. _____ als schützenswertes Baudenkmal im Bauinventar des Kantons Bern eingetragen sei. Mit Schreiben vom 28. November 2023 bestätigte die Gemeinde Brenzikofen dem Beschwerdegegner, dass der Traktorunterstand mit den reduzierten Massen baubewilligungsfrei sei. Die Plastikplane zum Pflanzenschutz gelte im Rahmen von Art. 6 Abs. 1 Bst. m und Bst. k BewD¹ ebenfalls als baubewilligungsfrei. Die Gemeinde bat den Beschwerdegegner, die Rückbauarbeiten – soweit diese noch nicht erfolgt seien – bis Mitte Dezember 2023 auszuführen. Für den Fall der Nichtbefolgung behielt sie sich den Erlass einer kostenpflichtigen Wiederherstellungsverfügung vor. Der Beschwerdeführer erhielt eine Kopie des Schreibens vom 28. November 2023.

Der Beschwerdeführer beanstandete mit Beschwerde vom 18. Dezember 2023 an die Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD), dass die Gemeinde Brenzikofen seine baupolizeiliche Anzeige vom 29. Juni 2023 nicht behandelt habe. Mit einer Verfügung vom 14. März 2024 gewährte die Gemeinde Brenzikofen dem Beschwerdegegner das rechtliche Gehör zu einer in Aussicht genommenen baupolizeilichen Wiederherstellungsverfügung, die nebst dem Traktorunterstand und dem zwischenzeitlich entfernten Treibhaus aus Altfenstern auch eine Erweiterung des an das Gebäude A. _____ angebauten Holzschopfs (südlich der Einfahrt), die Erneuerung der Schopf- und Stallanbauten nördlich der Einfahrt und deren Vereinigung unter einem Dach, den Allwetterplatz für Pferde, den Ausbau der Zufahrt Nordwest und die entlang dieser Zufahrt aufgeschichteten Holzlager behandle. Die BVD erwog in ihrem Beschwerdeentscheid BVD 120/2023/78 vom 22. Mai 2024, die Gemeinde Brenzikofen habe mit der Verfügung vom 14. März 2024 unter Beweis gestellt, dass sie auch hinsichtlich der Beanstandungen vom 29. Juni 2023 ein Baupolizeiverfahren führe. Die BVD wies die Gemeinde Brenzikofen an, den Beschwerdeführer an diesem Verfahren als Partei zu beteiligen. Weitere Anweisungen an die Gemeinde Brenzikofen erachtete die BVD in Anbetracht der Verfügung vom 14. März 2024 nicht als nötig.

Die Gemeinde Brenzikofen setzte das Baupolizeiverfahren fort. Mit Feststellungs- und Wiederherstellungsverfügung vom 30. Januar 2025 ordnete die Gemeinde Brenzikofen an:

- « 1. Das unbewilligte abgestützte Vordach mit Lichtplatten des Pferdestalls ist bis am 30. Juni 2025 zurückzubauen.
2. Der befestigte Zufahrtsweg Nordwest ist auf einen Feldweg zurückzubauen und bis am 30. November 2025 mit einer natürlichen Pflanzendecke dauerhaft zu begrünen.
3. Die Baubewilligung 349/1999 Erneuerung Schopf- und Stallanbauten wird nicht widerrufen. In diesem Sinn ist der Pferdestall nicht zurückzubauen und auf eine Wiederherstellung wird verzichtet.
4. Der am Gebäude B. _____ angebaute Unterstand wird nach BewD Art. 6 Abs. 1 Bst. a als baubewilligungsfrei beurteilt. In diesem Sinn wird keine Verfügung für einen Rückbau erlassen.
5. Es wird festgestellt, dass die übrigen noch bestehenden Kleinbauten als Spielgeräte nach BewD Art. 6 baubewilligungsfrei beurteilt werden und kein Rückbau verfügt wird.»

Die Kosten des Baupolizeiverfahrens von insgesamt CHF 10'302.10 wurden dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner je zur Hälfte auferlegt.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 27. Februar 2025 bei der BVD Beschwerde ein. Er stellt folgende Anträge:

- « 1. Die Verfügung des Gemeinderates vom 30.01.2025 sei aufzuheben, ausgenommen Punkt 5.

¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

2. Für die Pferdestallungen und den Schopf (Anbau Nordwestseite des Bauernhauses) sei der Rückbau zu verfügen; oder es sei unverzüglich ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen, und zwar für einen Baukörper mit einem Grundriss von maximal 9.00x3.70 Meter (Massangaben des aktuellen Anbaus gemäss der vorgenannten Verfügung: 9.00x3.70 Meter)[.]
 3. Der Allwetterplatz für Pferde sei bis am 30. November 2025 zurückzubauen; die Schnitzel seien somit zu entfernen und mit Humus zu ersetzen.
 4. Die befestigte Zufahrt Nordwest sei bis am 30. November 2025 zurückzubauen; die Koffering sei somit zu entfernen und mit Humus zu ersetzen; es sei kein Mattenweg zu bewilligen.
 5. Der Holzschopf (Anbau Nordostseite des Bauernhauses) sei vom Nachführungsgeometer im Vermessungswerk zu aktualisieren. Gemäss Angaben der vorgenannten Verfügung wurde dieser von 46.24 m² auf 22.55 m² (5.50x4.10 Meter) zurückgebaut.
 6. Für den Traktorunterstand am Gebäude B._____ sei ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen.
 7. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.
 8. Dem Beschwerdeführer seien die Kosten für Anwalt und Geometer zu vergüten.»
3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde Brenzikofen beantragt mit Vernehmlassung vom 28. März 2025 die Abweisung bzw. das Nichteintreten auf die Beschwerde. Der Beschwerdegegner schliesst mit Beschwerdeantwort vom 16. Mai 2025 auf Abweisung der Beschwerde und Bestätigung der angefochtenen Verfügung.
4. Mit Verfügung vom 24. Juni 2025 stellte das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten ein Satellitenbild von Google Maps und drei Bilder von Swisstopo (Swissimage Zeitreise; 1930, 1952 und 1969) zu und teilte mit, dass es diese zu den Akten nehme. Zudem gewährte es den Verfahrensbeteiligten Gelegenheit zur Einreichung von Schlussbemerkungen. Der Beschwerdeführer hält gemäss Schlussbemerkungen vom 14. Juli 2025 an seiner Beschwerde fest. Auch die Gemeinde Brenzikofen teilt mit Schlussbemerkungen vom 10. Juli 2025 mit, dass sie an ihren Anträgen festhält. Der Beschwerdegegner hat mit Eingabe vom 16. Juli 2025 auf Schlussbemerkungen verzichtet.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG³ 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 und Eigentümer eines Nachbargrundstücks durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

2. Streitgegenstand; Akten

a) Nach Angaben beider Parteien ist der Beschwerdeführer nach der Eröffnung der angefochtenen Verfügung an den Beschwerdegegner gelangt und hat in Aussicht gestellt, dass er auf eine

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)

Beschwerde verzichte, wenn der Beschwerdegegner bestimmte beim Beschwerdeführer angefallene Kosten übernehme. Der Beschwerdegegner hat deswegen gegen den Beschwerdeführer Strafanzeige wegen versuchter Nötigung erstattet. Der Beschwerdeführer hat der BVD mit Eingabe vom 18. März 2025 einzelne Akten des Strafverfahrens eingereicht. Der Beschwerdegegner beantragt in seiner Beschwerdeantwort vom 16. Mai 2025, dass die Strafakten bei der Staatsanwaltschaft zu edieren seien.

b) In den Akten eines Verfahrens ist alles festzuhalten, was zur Sache gehört und entscheidungswesentlich sein kann. Was offensichtlich nichts zur Sache tut, bleibt von den Akten ausgespart oder kann ausnahmsweise auch nachträglich entfernt werden.⁴ Im vorliegenden baupolizeilichen Beschwerdeverfahren sind keine strafrechtlichen Würdigungen vorzunehmen. Die eingereichte Strafanzeige, sonstige Akten des Strafverfahrens und dessen Ausgang sind für die hier vorzunehmende baurechtliche Beurteilung ohne Belang. Das Rechtsamt der BVD hat daher den Beteiligten mit Verfügung vom 24. Juni 2025 mitgeteilt, dass die Beilagen zum Schreiben des Beschwerdeführers vom 18. März 2025 nicht zu den Akten genommen werden. Auch auf die Edition der Strafakten wird verzichtet, da sie nichts zur Sache tun.

3. Verfahrensverschleppung

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, dass die Gemeinde bereits seit 2013 Anlass für ein baupolizeiliches Einschreiten gegen unbewilligte Bauten auf der Parzelle Nr. I. _____ gehabt und ein solches Verfahren auch in Aussicht gestellt habe. Es bestünden auf der Parzelle Nr. I. _____ jedoch weiterhin unbewilligte Bauten und Anlagen, namentlich ein Anbau an das Bauernhaus mit Pferdestallungen und Schopf, ein Allwetterplatz für die Pferde und eine Zufahrt von Nordwesten her.

b) Eine Rechtsverweigerung oder Rechtsverzögerung kann grundsätzlich jederzeit mit Beschwerde geltend gemacht werden (Art. 49 Abs. 2 i.V.m. Art. 60 Abs. 1 Bst. a VRPG⁵). Der Grundsatz von Treu und Glauben, der im Verfahren von allen Beteiligten zu beherzigen ist (Art. 5 Abs. 3 BV⁶), gebietet allerdings, dass als unrechtmässig empfundene Vorkehren innert nützlicher Frist zu rügen sind. Ab dem Zeitpunkt, in dem die betroffene Person mit zureichenden Gründen annehmen muss, dass die Behörde Recht verweigert oder verzögert, muss daher eine Rechtsverweigerungs- oder Rechtsverzögerungsbeschwerde innerhalb der Anfechtungsfrist für den verweigerten oder verzögerten Akt eingereicht werden.⁷ Die Rüge, wonach die Baupolizeibehörde vor mehr als einem Jahrzehnt in einer bestimmten Angelegenheit hätte tätig werden müssen, erfolgt verspätet.

Hinzu kommt, dass eine Rechtsverweigerungs- oder Rechtsverzögerungsbeschwerde nur zulässig ist, wenn ein aktuelles Rechtsschutzinteresse besteht.⁸ Wenn wie hier geltend gemacht wird, dass eine Behörde ein bestimmtes Verfahren zunächst verschleppt, später aber doch noch an die Hand genommen und in der Sache verfügt hat, fehlt es an der Aktualität des Rechtsschutzinteresses. Die Gemeinde hat sich in der angefochtenen Verfügung mit den vom Beschwerdeführer erwähnten Bauten und Anlagen befasst. Ob das Verfahren in einem früheren Stadium verschleppt wurde, ist nicht zu prüfen.

⁴ Urteil des Bundesgerichts 2C_779/2019 E. 3.3.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 23 N. 5

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁶ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

⁷ Markus Müller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 99

⁸ Markus Müller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 100 und 102; Michael Pflüger, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 65 N. 18

4. Schopf- und Stallanbauten nördlich der Bühneneinfahrt

a) Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, dass die Vorinstanz hinsichtlich der Schopf- und Stallanbauten nördlich der Bühneneinfahrt unzutreffende Sachverhaltsangaben des Beschwerdegegners übernommen habe. Er verlangt, dass der Rückbau dieser Anbauten zu verfügen oder dafür ein Baubewilligungsverfahren – für einen Baukörper mit einem Grundriss von maximal 9,00 m x 3,70 m – durchzuführen sei.

b) Für das Vorhaben «Erneuerung verschiedener Schopf-/Stallanbauten, unter ein einheitliches Dach stellen, auf der Nordseite der Bühneneinfahrt, ohne wesentli[]che Veränderungen» existiert eine Baubewilligung vom 27. Februar 1999. Die Gemeinde hat sich in der angefochtenen Verfügung mit der Frage befasst, welches Bauvolumen von dieser Bewilligung abgedeckt wird. Sie hielt fest, gemäss den Angaben des Grundeigentümers sei das heute bestehende Schopfvo-lumen bestehend gewesen. Einzig das Vordach mit Lichtplatten sei zusätzlich angebaut worden. Entgegen den Behauptungen des Beschwerdeführers übernahm die Gemeinde diese Behauptungen nicht ungeprüft, sondern tätigte dazu eigene Nachforschungen, wobei die alten Luftbilder wegen der Baumkronen keine exakten Schlüsse über das damalige Ausmass der Schopf- und Stallbauten zulassen. Letztlich kam die Gemeinde zum Schluss, aus der Umschreibung des bewilligten Vorhabens gehe hervor, dass das Bauvolumen – mit Ausnahme des Vordachs mit Lichtplatten – damals schon bestanden habe und von der Baubewilligung vom 27. Februar 1999 abgedeckt werde. Der Beschwerdeführer bestreitet dies.

c) Am 18. Mai 1976 bewilligte das Regierungsstatthalteramt des damaligen Amtsbezirks Kollnigen die Renovation und den Umbau des Bauernhauses auf der heutigen Parzelle Nr. I. _____ (Baubewilligung Nr. 82/1976). Gemäss dem damals bewilligten Grundrissplan «Erd- und Obergeschoss» umfasste die Bewilligung auch die Erstellung eines Pferdestalls unter der Bühne, welcher auf einer Länge von ca. 3,80 m um eine Breite von 2 m über die Nordwestfassade des Bauernhauses hinausragte; dies entspricht einer Fläche von rund 7,60 m². Der entsprechende Anbau ist auf dem am 18. Mai 1976 bewilligten Grundrissplan als neu markiert. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass diese Anbaute, geschweige denn umfangreichere Stall- und Schopf-anbauten, bereits vor 1976 Bestand hatten.

Auf den Situations- und Grundrissplänen zur Baubewilligung Nr. 114/1980 vom 12. Juni 1980 (Einbau eines Zimmers, eines Ateliers sowie Dusche/WC im Obergeschoss des Bauernhauses) ist der Anbau nördlich der Bühneneinfahrt unverändert im Umfang von ca. 7,60 m² eingetragen.

d) In der Zeit bis 1999 wurde offenbar die Stallanbaute nördlich der Bühneneinfahrt erweitert. Am 27. Februar 1999 erging die erwähnte Baubewilligung Nr. 349/1999 für die «Erneuerung verschiedener Schopf-/Stall-Anbauten, unter ein einheitliches Dach stellen, auf der Nordseite der Bühneneinfahrt, ohne wesentli[]che Veränderungen». Das Baugesuch bezog sich gemäss den Projektunterlagen auf Anbauten im Umfang von 9 m x 3,70 m; dies entspricht einer Fläche von 33,30 m².

e) Die Baubewilligung Nr. 349/1999 leidet an gravierenden Mängeln. Mit dieser Baubewilligung sollte die bis dahin noch unbewilligte Erweiterung der Anbaute von 7,60 m² auf 33,30 m² legalisiert werden. Ein Vorhaben in diesem Umfang in der Landwirtschaftszone hätte publiziert werden müssen. Eine Baupublikation unterblieb jedoch.

Die Bauparzelle liegt in der Landwirtschaftszone. Bereits nach damaligem Recht hätte die zuständige kantonale Behörde darüber befinden müssen, ob eine Ausnahmbewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzonen gewährt werden könne. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung

ist die Zustimmung der kantonalen Behörde nach Art. 25 Abs. 2 RPG⁹ ein unentbehrliches, konstitutiv wirkendes Element der kommunalen Bewilligung. Baubewilligungen, die ohne (allenfalls stillschweigende) Zustimmung der zuständigen kantonalen Bewilligungsbehörde erteilt wurden, sind grundsätzlich als nichtig zu qualifizieren.¹⁰ Aufgrund ihres fundamentalen Charakters wird das Erfordernis einer kantonalen Mitwirkung für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone grundsätzlich auch ohne juristische Beratung als bekannt vorausgesetzt.¹¹

Die Baubewilligung vom 27. Februar 1999 wurde gemäss den Akten ohne Einbezug der kantonalen Behörde erteilt. Damit fehlte ein unentbehrliches, konstitutiv wirkendes Element der Baubewilligung. Eine nachträgliche Gewährung der Ausnahmegewilligung durch das AGR als zuständige kantonale Behörde (Art. 84 Abs. 1 BauG, Art. 108a BauV¹²) fällt ausser Betracht, denn seit 1999 hat sich der Zustand wiederum erheblich verändert. Heute beträgt die Gesamtfläche der Anbauten nördlich der Bühneneinfahrt gemäss der amtlichen Vermessung rund 50 m². Zudem wurde ein Vordach erstellt, das von der Baubewilligung vom 27. Februar 1999 nicht umfasst wurde.¹³ Eine Beurteilung des nicht mehr aktuellen Zustands durch das AGR wäre müssig. Es besteht somit Klarheit, dass die Baubewilligung vom 27. Februar 1999 ohne die dafür unentbehrliche Ausnahmegewilligung durch die zuständige kantonale Behörde erteilt wurde und dass dieser Mangel auch nicht nachträglich behoben wird. Die Baubewilligung vom 27. Februar 1999 ist somit nichtig.

Auch weitere materielle Bewilligungsvoraussetzungen blieben ungeprüft. Die Gemeinde erwähnt in der angefochtenen Verfügung, dass zumindest der Brandschutz und der Gewässerschutz hätten geprüft werden müssen. Die Baubewilligung vom 27. Februar 1999 ist auch diesbezüglich unzulänglich. Dies hat insofern keine selbständige Bedeutung, als die Baubewilligung vom 27. Februar 1999 ohnehin nichtig ist.

f) Nichtigkeit bedeutet rechtliche Unwirksamkeit. Die Frage, ob hinsichtlich der Baubewilligung vom 27. Februar 1999 die Voraussetzungen eines Widerrufs (Art. 43 BauG) gegeben sind, stellt sich daher nicht. Die Nichtigkeit einer Verfügung oder eines Entscheids kann jederzeit geltend gemacht werden und ist von jeder rechtsanwendenden Behörde von Amtes wegen zu beachten, ohne dass dafür eine Aufhebung oder ein Widerruf erfolgen muss.¹⁴

Dies bedeutet, dass die Anbauten nördlich der Bühneneinfahrt nur in dem Umfang rechtmässigen Bestand haben, in dem sie am 18. Mai 1976 bewilligt wurden, d.h. im Umfang des damals bewilligten Pferdestalls, der auf einer Fläche von rund 7,60 m² über die Nordwestfassade des Bauernhauses hinausragte. Mit der Baubewilligung Nr. 444/2007 vom 2. April 2007 wurde die Umnutzung des am 18. Mai 1976 bewilligten Pferdestalls zum Entree bewilligt. Als Stallungen dienen offenbar seither die weiteren Anbauten nördlich der Bühneneinfahrt. Diese weiteren Anbauten, die über das am 18. Mai 1976 bewilligte Mass von 7,60 m² hinausgehen, sind nicht gültig bewilligt und daher formell rechtswidrig. Für diese über das bewilligte Mass hinausgehenden Anbauten ist nach den Vorgaben von Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen.

⁹ Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

¹⁰ BGE 111 Ib 213 E. 5; BGE 128 I 254 S. 257 E. 3.1; BGer 1C_500/2016 vom 30. Mai 2017 E. 3.1 mit weiteren Hinweisen; BGE 132 II 21 E. 3.3; vgl. auch Bernhard Waldmann / Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 25 N 37

¹¹ Urteil des Bundesgerichts 1C_709/2020 vom 24. August 2021 E. 4.2.2, vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 1C_566/2019 vom 5. August 2020 E. 5.2

¹² Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹³ Angefochtene Verfügung S. 3; Vorakten pag. 92; vgl. auch Fotografien in den Baubewilligungsakten 349/1999

¹⁴ Markus Müller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 85

g) 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). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verwirkt der Wiederherstellungsanspruch ausserhalb der Bauzone für Bauten und Anlagen, die unter Missachtung des verfassungsmässigen Trennungsgrundsatzes (Art. 75 Abs. 1 BV) erstellt wurden, nicht (BGE 147 II 309 E. 5). Der Gesetzgeber hat anlässlich der Revision des RPG vom 29. September 2023 in Art. 25 Abs. 5 RPG eine neue Bestimmung eingefügt, wonach der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ausserhalb der Bauzone nach 30 Jahren verjährt; die Frist sei gewahrt, wenn die zuständige Behörde vor Ablauf der Frist erstmals einschreite. Keine Verjährung tritt nach dieser Bestimmung ein, wenn Polizeigüter, insbesondere die öffentliche Ordnung, Ruhe, Sicherheit oder Gesundheit, gefährdet sind (BBI 2023 2488). Der neue Art. 25 Abs. 5 RPG ist noch nicht in Kraft. Seine Anwendung würde beim vorliegenden Sachverhalt auch nichts ändern, da seit der Erneuerung der Anbauten im Jahr 1999 noch keine 30 Jahre verstrichen sind.

h) Gestützt auf den Vertrauensgrundsatz (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV) haben Private Anspruch darauf, in ihrem berechtigten Vertrauen in behördliche Zusicherungen oder in anderes, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden geschützt zu werden.¹⁵

Nach Ansicht der Gemeinde bildet die Baubewilligung Nr. 349/1999 vom 27. Februar 1999 eine Grundlage für Vertrauensschutz. Ausgeklammert bleibe das Vordach mit Lichtplatten, das von dieser Baubewilligung nicht umfasst wird. Zu den übrigen Teilen der Schopf- und Stallanbauten nördlich der Bühneneinfahrt erwägt die Gemeinde in der angefochtenen Verfügung, dass von der Bauherrschaft keine Kenntnis darüber habe erwartet werden können, welche Fachberichte für eine Baubewilligung erforderlich waren. Das Vertrauen in die Baubewilligung Nr. 349/1999 vom 27. Februar 1999 sei zu schützen. Die Gemeinde hat auf eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bzw. auf einen Rückbau der Schopf- und Stallanbauten nördlich der Bühneneinfahrt verzichtet.

Nach der in Erwägung 4e dargestellten bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist allerdings die Erforderlichkeit einer kantonalen Mitwirkung für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone aufgrund ihres fundamentalen Charakters grundsätzlich auch ohne juristische Beratung als bekannt vorzusetzen. Der Bauentscheid Nr. 349/1999 weist zudem nebst der fehlenden Zustimmung der kantonalen Behörde weitere offenkundige Mängel auf. Auch ein juristischer Laie durfte nicht in guten Treuen annehmen, dass der Anbau von Stallungen und Schopfgebäuden ohne Baupublikation und ohne jegliche Abklärungen bewilligt werden konnte. Die Baubewilligung Nr. 349/1999 bildet demnach keine Vertrauensgrundlage.

Auch der Umstand, dass die Baupolizeibehörde während langen Jahren nicht gegen die Stallungen und den Schopf eingeschritten ist, begründet keinen Vertrauensanspruch. Geschützt wird nicht das Vertrauen an sich, sondern die gestützt auf eine Vertrauensgrundlage getätigten Dispositionen, sofern sie ohne Nachteil nicht wieder rückgängig gemacht werden können.¹⁶ Die Investitionen für die Ausführung der Baubewilligung Nr. 349/1999 wurden gemäss den Akten noch im Jahr 1999 getätigt. Aus einer behördlichen Duldung im Nachgang zu diesen Investitionen kann kein Vertrauensanspruch abgeleitet werden.

Der Vertrauensgrundsatz steht somit der Verpflichtung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht entgegen. Die vom Beschwerdeführer angeführten angeblichen personellen Ver-

¹⁵ Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Zürich/St. Gallen 2020, N. 624

¹⁶ Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 659

flechtungen zwischen dem Beschwerdegegner und den zuständigen Gemeindebehörden spielen unter diesen Umständen keine Rolle.

i) Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein. Eine Wiederherstellungsmassnahme ist verhältnismässig, wenn sie geeignet ist, das angestrebte Ziel zu erreichen, wenn sie nicht weiter geht, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands nötig ist und wenn die Belastung für die pflichtige Person in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht.¹⁷

Generell besteht ein grosses öffentliches Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und an der konsequenten Verhinderung von unrechtmässigen Bauten und Anlagen. Das Bundesgericht misst der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands grosses Gewicht zu, insbesondere wenn die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet betroffen ist. Würden in der Landwirtschaftszone widerrechtliche Bauvorhaben nicht beseitigt, würde der fundamentale Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen daher grundsätzlich beseitigt werden.¹⁸ Die zuständigen kantonalen und kommunalen Behörden sind bundesrechtlich verpflichtet, die Beseitigung von formell und materiell rechtswidrigen Bauten ausserhalb der Bauzone anzuordnen. Dagegen wiegt das private Interesse, weiterhin von illegalen Bauten und Nutzungen ausserhalb der Bauzone profitieren zu können, in aller Regel weniger schwer.¹⁹

Nach Ansicht der Gemeinde ist dem Beschwerdegegner zugute zu halten, dass auf dem Hof seit jeher Tiere gehalten wurden und eine kleine hobbymässige Land- und Forstwirtschaft betrieben wird. Wie in Erwägung 4h gezeigt wurde, berechnete dies den Beschwerdegegner nicht zur Annahme, er sei zur Erweiterung der Anbauten über das 1976 bewilligte Mass von 7,60 m² hinaus berechtigt. Ein Vertrauensanspruch besteht nicht. Angesichts der langjährigen Duldung der Anbauten seitens der Gemeinde besteht jedoch kein Anlass, der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands hier besondere Dringlichkeit beizumessen. Die (allenfalls seit längerer Zeit) bestehende Situation kann und muss im Rahmen des Verhältnismässigkeitsprinzips berücksichtigt werden. In den Stallungen werden offenbar auch heute noch Tiere gehalten.²⁰ Das Tierwohl muss bei der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gewährleistet bleiben. Bei älteren Tieren wäre beispielsweise denkbar, dass der Abbruch der unbewilligten Anbauten auf den Zeitpunkt des Ablebens der Tiere angeordnet wird. Bei einer solchen Regelung müsste beachtet werden, dass Herdentiere nicht allein gehalten werden dürfen (bspw. wenn das ältere von zwei Tieren stirbt). Auf der anderen Seite darf die Wiederherstellungspflicht auch nicht durch das Neuanschaffen von Tieren ausgehebelt werden.

Die Anordnung verhältnismässiger Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erfordert noch sachverhaltliche Abklärungen. Namentlich muss geklärt werden, in welchen Teilen der Anbauten Tiere gehalten werden. Anhand Tierart, Alter etc. müssen die zu beachtenden Tierwohlbedürfnisse geklärt werden. Anschliessend ist gestützt auf diese Abklärungen eine Regelung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu finden. Für Teile der Anbauten, die bspw. als Schopf genutzt werden und keine Tierwohlfragen aufwerfen, ist allenfalls ein früherer Rückbau anzuordnen als für Stallungen. Bei der Festlegung der Wiederherstellungsmassnahmen besteht ein beträchtlicher Entscheidungsspielraum. Die BVD sollte diesen Entscheidungsspielraum nicht als erste Instanz ausfüllen. Zumal auch noch Beweismassnahmen nötig sind, ist daher

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1

¹⁸ Vgl. BGE 136 II 359 E. 6 mit Hinweisen

¹⁹ BGE 147 II 309 E. 5.6

²⁰ Vgl. Vorakten pag. 68 f., pag. 92

die Sache hinsichtlich der Schopf- und Stallanbauten nördlich der Bühneneinfahrt an die Gemeinde zurückzuweisen (Art. 72 Abs. 1 VPRG).²¹

Die Gemeinde muss die nötigen Sachverhaltsabklärungen vornehmen und Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bei den Anbauten nördlich der Bühneneinfahrt (Pferdestallungen und Schopf) anordnen. Dabei ist die Durchsetzungskontrolle sicherzustellen, beispielsweise indem der Beschwerdegegner verpflichtet wird, der Gemeinde die Umsetzung der Wiederherstellungsanordnung mitzuteilen. Für den Fall der Nichtbefolgung können eine Busse (Art. 50 BauG und Art. 292 StGB²²) und die Ersatzvornahme (Art. 47 BauG) angedroht werden. In der Wiederherstellungsverfügung ist auf die Möglichkeit eines nachträglichen Baugesuchs hinzuweisen, sofern eine Baubewilligung nicht offensichtlich ausser Frage steht.²³

Ein allfälliges nachträgliches Baugesuch hätte zur Folge, dass die Wiederherstellungsverfügung aufgeschoben, d.h. vorläufig hinfällig würde (Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG). Eine Legalisierung des bestehenden Zustands könnte nur im Umfang einer allfälligen nachträglichen Baubewilligung erfolgen. Wenn bestehende Anbauten von einem nachträglichen Baugesuch nicht vollständig umfasst würden oder das nachträgliche Baugesuch nicht in vollem Umfang bewilligt werden könnte, müsste im nachträglichen Bauentscheid erneut über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verfügt werden (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG).

j) Hinsichtlich der Schopf- und Stallanbauten nördlich der Bühneneinfahrt ergibt sich somit, dass die Gemeinde zu Unrecht keine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet hat. Die Beschwerde ist insoweit gutzuheissen. Dispositivziffer 3 der angefochtenen Verfügung (im Abschnitt «5. Verfügung») ist aufzuheben und die Sache ist zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der vorstehenden Erwägungen an die Gemeinde zurückzuweisen.

In Dispositivziffer 1 hat die Gemeinde den Rückbau des abgestützten Vordachs des Pferdestalls angeordnet. Der Beschwerdegegner hat diese Anordnung nicht angefochten. Sie ist jedoch nicht in Rechtskraft erwachsen, da der Beschwerdeführer die Verfügung vom 30. Januar 2025 «ausgenommen Punkt 5» integral angefochten hat. Die für den Rückbau des Vordachs angesetzte Frist ist am 30. Juni 2025 verstrichen. Vor einer Neuansetzung der Frist wäre zu klären, ob der Beschwerdegegner den Rückbau des Vordachs allenfalls bereits vorgenommen hat; gemäss den Feststellungen in der angefochtenen Verfügung hat er sich dazu bereit erklärt. Soweit dies nicht der Fall ist, wäre es allenfalls sinnvoll, den Rückbau des Vordachs mit anderen Anordnungen bezüglich der Schopf- und Stallanbauten nördlich der Bühneneinfahrt abzustimmen.

Aus diesen Gründen wird auch Dispositivziffer 1 der angefochtenen Verfügung aufgehoben und die Sache auch insoweit zur Fortsetzung des Verfahrens an die Gemeinde zurückgewiesen. Die Gemeinde wird zu klären haben, ob der Rückbau des Vordachs bereits erfolgt ist. Sollte dies nicht der Fall sein, hat die Gemeinde für den Rückbau des Vordachs (allenfalls in Koordination mit den Rückbauanordnungen bezüglich der übrigen Teile der Stall- und Schopf- und Stallanbauten nördlich der Bühneneinfahrt) eine neue Frist anzusetzen.

5. Allwetterplatz für Pferde

a) Die Gemeinde hat hinsichtlich des Allwetterplatzes keine Anordnung getroffen, weil sie an der Begehung vom 18. September 2014 festgestellt hatte, dass der Beschwerdegegner die ange-

²¹ Vgl. Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 8

²² Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937 (StGB; SR 311.0)

²³ Zaugg/Ludwig, A.a.o., Art. 46 N. 13 Bst. d

brachten Holzschnitzel entfernt hatte und die natürliche Pflanzendecke wieder nachzuwachsen begann.

Der Beschwerdeführer beanstandet den Verzicht auf Anordnungen zum Allwetterplatz. Er ist der Ansicht, dass zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands alle Holzschnitzel entfernt und mit Humus ersetzt werden müssten. Er beantragt, dass dem Beschwerdegegner dafür eine Wiederherstellungsfrist bis zum 30. November 2025 anzusetzen sei.

b) Der Allwetterplatz war ursprünglich knapp 300 m² gross.²⁴ Der Beschwerdegegner erklärte in einer Stellungnahme an die Gemeinde vom 17. Juni 2024, dass er den Platz auf die Hälfte reduziert und auf der aufgegebenen Hälfte wieder eine Begrünung angesät habe. Auf der zweiten Hälfte wolle er ab Herbst 2024 ebenfalls ansäen, sobald die Witterung günstig sei.²⁵ An der Begehung vom 18. September 2024 stellte die Gemeinde fest, dass der Platz wieder weitgehend begrünt sei. In der angefochtenen Verfügung führte sie aus, dass sich die nachwachsende Pflanzendecke in der nächsten Vegetationsperiode weiter schliessen werde. Dies entspreche einem natürlichen Pflanzenwuchs. Das Nachwachsen könne nicht innerhalb weniger Wochen erfolgen.

Die BVD hat ein mit 2025 datiertes Satellitenbild von Google zu den Akten genommen und den Parteien am 24. Juni 2025 zugestellt. Auf dem Bild sind die Bäume im Laub; es wurde wohl im Frühling 2025 aufgenommen. Der Allwetterplatz ist noch sichtbar, seine Konturen erscheinen jedoch verwischt. Die erste (d.h. die südwestliche) Hälfte des Allwetterplatzes ist bereits wieder weitgehend bewachsen. Auch auf der zweiten (nordöstlichen) Hälfte beginnt von den Rändern her ein Grünbewuchs. Der zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzustrebende Pflanzenbewuchs ist somit im Gang. Der Gemeinde ist darin beizupflichten, dass es sich beim Pflanzenwachstum um einen natürlichen Prozess handelt, der nicht beschleunigt werden kann. Allfällig noch auf der Fläche verbliebene Holzschnitzel würden das Nachwachsen der Wiese kaum massgebend behindern, zumal sie in absehbarer Zeit zersetzt werden. Eine Verpflichtung des Beschwerdegegners zum Eintrag von Humus erscheint unnötig. Wiesenpflanzen wachsen auch auf eher nährstoffarmen Böden. Zudem ist der fortschreitende Grünwuchs auf dem ehemaligen Allwetterplatz dokumentiert. Die Gemeinde hat weitere Anordnungen zu Recht als unnötig erachtet.

c) Hinsichtlich des Allwetterplatzes erweist sich somit die Beschwerde als unbegründet.

6. Zufahrt Nordwest

a) Das Bauernhaus des Beschwerdegegners wird von der Südwestseite her über die Gemeindestrasse A. _____ erschlossen. Zusätzlich führt von Nordwesten her ein Weg von der Gemeindestrasse zur Rückseite des Hauses, wo sich die Bühneneinfahrt befindet. Gemäss den Feststellungen der Gemeinde²⁶ existiert für diesen Weg («Zufahrt Nordwest») keine Baubewilligung. In der angefochtenen Verfügung erwägt die Gemeinde, ab 1992 sei auf Luftbildern ein Weg sichtbar. Später verliere er sich wieder (2006). Ab 2007 bis ca. 2021 sei dieser Weg ausgebaut worden. Ein solcher Ausbau wäre baubewilligungspflichtig gewesen; der Ausbau der Zufahrt Nordwest sei demnach formell rechtswidrig. Die Gemeinde hat daher in der angefochtenen Verfügung angeordnet, dass der befestigte Zufahrtsweg Nordwest auf einen Feldweg zurückgebaut und bis am 30. November 2025 mit einer natürlichen Pflanzendecke dauerhaft begrünt werden muss.

²⁴ Vorakten pag. 92

²⁵ Vorakten pag. 75

²⁶ Vorakten pag. 92

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass vor 1997 bei der heutigen Zufahrt Northwest überhaupt kein Weg, auch kein Feldweg, bestanden habe. Ein zweiter Strassenanschluss sei nicht zonenkonform. Seit 2007/2008 sei die Zufahrt Northwest massiv ausgebaut und mit einer soliden Koffierung versehen. Der Beschwerdeführer beantragt eine Ergänzung der Wiederherstellungsanordnung für die Zufahrt Northwest. Der Beschwerdegegner sei zu verpflichten, die Koffierung des Wegs zu entfernen und mit Humus zu ersetzen. Es sei kein Mattenweg zu bewilligen.

b) Das Rechtsamt der BVD hat den Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 24. Juni 2025 mitgeteilt, dass es u.a. drei Luftbilder von Swisstopo (Swissimage Zeitreise; 1930, 1952 und 1969) zu den Akten nehme. Es stellte den Beteiligten Kopien dieser Bilder zu und gab ihnen Gelegenheit zur Einreichung von Schlussbemerkungen. Von den Beteiligten äusserte sich niemand zu den drei Bildern von Swisstopo.

Auf den drei Bildern lässt sich auf der Strecke der heutigen Zufahrt Northwest jeweils ein Weg erkennen. Auf Luftbildern von Swisstopo aus den dazwischenliegenden Jahren ist dort kein Weg sichtbar. Mutmasslich handelte es sich damals um einen unbefestigten Feldweg, der bei häufigem Gebrauch sichtbare Spuren hinterliess, bei geringem Gebrauch jedoch überwuchs. Dieser Feldweg wurde wohl insbesondere für das Einfahren in die Bühneneinfahrt des Bauernhauses genutzt; dafür eignete er sich besser als die Zufahrt von Südwesten her. Es ist daher plausibel, dass das Bauernhaus schon seit jeher für landwirtschaftliche Zwecke auch von Nordwesten her erschlossen war. Gestützt auf die Bilder von Swisstopo ist davon auszugehen, dass mindestens seit 1930 ein Feldweg von Nordwesten an das Bauernhaus heranführte und damals rechtmässig für die Zwecke eines landwirtschaftlichen Gewerbes genutzt wurde.

c) Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 24c Abs. 1 RPG). Nach dem Gesagten bestand der Feldweg einschliesslich Strassenanschluss rechtmässig, lange bevor mit Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes²⁷ am 1. Juli 1972 erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet vorgenommen wurde.²⁸ Im Umfang seines rechtmässigen Bestands kann daher für den Feldweg der Besitzstand beansprucht werden. Erweiterungen und Zweckänderungen bestandesgeschützter Bauten und Anlagen sind unter bestimmten Voraussetzungen zulässig; sie erfordern jedoch eine Baubewilligung, wie die Gemeinde in der angefochtenen Verfügung zu Recht festhält. Da keine Baubewilligung für den Ausbau der Zufahrt Northwest vorliegt, hat die Gemeinde das Rückgängigmachen des unbewilligten Ausbaus bzw. den Rückbau auf einen Feldweg und die dauerhafte Begrünung mit einer natürlichen Pflanzendecke angeordnet. Mit dieser Anordnung wird der bauliche Zustand wiederhergestellt, für den der Bestandeschutz nach Art. 24c Abs. 1 RPG beansprucht werden kann. Der Rückbau auf einen Feldweg und die dauerhafte Begrünung verhindern eine unbewilligte Zweckentfremdung des Wegs. Die angeordnete Begrünung kann auch ohne Humuseintrag erfolgen, da Wiesenpflanzen nicht auf nährstoffreichen Boden angewiesen sind. Die Gemeinde hat anlässlich der Begehung vom 18. September 2024 festgestellt, dass der Weg bereits wieder teilweise überwachsen ist, und dies mit einer Fotografie dokumentiert.²⁹ Die vom Beschwerdeführer verlangten weitergehenden Anordnungen sind unnötig.

d) Hinsichtlich der Zufahrt Northwest erweist sich die Beschwerde somit als unbegründet.

²⁷ Bundesgesetz vom 8. Oktober 1971 über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (aGSchG; AS 1972 I 950)

²⁸ BGE 129 II 396 E. 4.2

²⁹ Vorakten pag. 93, vgl. auch pag. 79

7. Bauernhaus

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Gemeinde habe seine erstinstanzlichen Schlussbemerkingen nicht richtig gewürdigt. Er habe der Gemeinde in seinen Schlussbemerkingen den «Verdacht» mitgeteilt, dass beim Ausbau des Bauernhauses der Baukörper verlängert worden sei. Die Gemeinde sei darauf nicht eingegangen.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung 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. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.³⁰

Der Beschwerdeführer hat seinen «Verdacht» bezüglich einer Verlängerung des Baukörpers des Bauernhauses in seinen Schlussbemerkingen nicht näher begründet. Es ist daher unter dem Aspekt des rechtlichen Gehörs des Beschwerdeführers nicht zu beanstanden, dass sich die Gemeinde in der angefochtenen Verfügung nicht zu dieser Frage geäussert hat.

b) In seiner Beschwerdeschrift erklärt der Beschwerdeführer, sein «Verdacht» sei durch Vergleiche mit massstabsgetreuen Plänen und historischen Fotos veranlasst worden. Nähere Angaben dazu, was ihm bei diesen Vergleichen aufgefallen sei, macht er auch im Beschwerdeverfahren nicht. Auf den vom Beschwerdeführer eingereichten Situationsplänen, auf den Projektplänen der Baubewilligung Nr. 82/1976 vom 18. Mai 1976, auf den Projektplänen der am 2. April 2007 erteilten Baubewilligung für den «Einbau 5-Zimmerwohnung im DG und Ökonomieteil / Ersatz Holzschopf und Heizungsanlage» (Nr. 444/2007) und in der aktuellen amtlichen Vermessung ist das Bauernhaus – ohne Anbauten nördlich und südlich der Bühneneinfahrt, d.h. von der Südwestfassade bis zur Nordostfassade – immer als 15 m lang eingezeichnet. Es bestehen keine ersichtlichen Hinweise auf eine unbewilligte Verlängerung des Bauernhauses. Entsprechend besteht kein Anlass für diesbezügliche Abklärungen oder Anordnungen.

8. Holzschopf (Anbau südlich der Bühneneinfahrt)

a) Am 5. November 1977 bewilligte die Gemeinde den Anbau eines 5,50 m x 4,10 m (22,55 m²) grossen Holzschopfs auf der Südseite der Bühneneinfahrt (Baubewilligung Nr. 89/1977). In der angefochtenen Verfügung hält die Gemeinde fest, dass dieser Schopf zunächst ohne Bewilligung auf 46,24 m² vergrössert worden sei. An der Begehung vom 18. September 2024 habe sich gezeigt, dass der Schopf auf die bewilligte Masse von 5,50 m x 4,10 m (22,55 m²) zurückgebaut worden sei. Die Gemeinde ordnete daher in der angefochtenen Verfügung keine Wiederherstellungsmassnahmen bezüglich dieses Schopfs an.

Der Beschwerdeführer beanstandet dies nicht. Er beantragt jedoch in seiner Beschwerde, dass der Nachführungsgeometer das Vermessungswerk entsprechend dem erfolgten Rückbau aktualisieren solle.

b) Gemäss Art. 37 Abs. 3 BewD stellt die Baubewilligungsbehörde der Nachführungsgeometerin oder dem Nachführungsgeometer Kopien von erteilten Baubewilligungen unter Beilage einer

³⁰ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7

Situationsplankopie zu. Die aktuelle Darstellung des Anbaus südlich der Bühneneinfahrt in der amtlichen Vermessung dürfte auf eine Mitteilung der Baubewilligung Nr. 444/2007 vom 2. April 2007 an die Nachführungsgeometerin oder den Nachführungsgeometer zurückzuführen sein. Auf dem damals bewilligten Situationsplan ist der Anbau südlich der Bühneneinfahrt mit einer Länge von 9,52 m und einer Breite von zwischen 4,78 m und 4,14 m (dies entspricht einer Fläche von rund 42,5 m²) in roter Farbe, d.h. als neu dargestellt.³¹ Dieser am 2. April 2007 bewilligte Umfang stimmt mit der heutigen Darstellung in der amtlichen Vermessung überein.³²

Gemäss den Feststellungen in der angefochtenen Verfügung ist der Anbau südlich der Bühneneinfahrt auf 5,50 m x 4,10 m reduziert worden. Nach Art. 41 KGeolG³³ ist die amtliche Vermessung laufend nachzuführen. Dies findet jedoch ausserhalb eines Baupolizeiverfahrens statt. Im Baupolizeiverfahren und in einem baupolizeilichen Beschwerdeverfahren sind keine Anordnungen zur amtlichen Vermessung zu treffen. Auf das diesbezügliche Rechtsbegehren des Beschwerdeführers ist nicht einzutreten.

9. Traktorunterstand

a) Die Gemeinde beanstandete gegenüber dem Beschwerdegegner mit Schreiben vom 7. Juni 2023 u.a. die Erstellung eines neuen Traktorunterstands.³⁴ Der Beschwerdegegner reduzierte die Höhe des weniger als 10 m² grossen Traktorunterstands auf 2,50 m.³⁵ Die Gemeinde beurteilte den in der Höhe reduzierten Traktorunterstand in der angefochtenen Verfügung als baubewilligungsfrei. Sie hat diesbezüglich keine Wiederherstellungsmassnahmen angeordnet.

b) Der Beschwerdeführer beantragt die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens für den Traktorunterstand. Er begründet diesen Antrag nicht.

Nach Art. 32 Abs. 2 VRPG müssen Parteieingaben begründet werden. An die Begründung werden – insbesondere bei Laieneingaben – keine hohen Anforderungen gestellt. Es wird aber verlangt, dass die Eingabe wenigstens sinngemäss darauf schliessen lässt, weshalb die angefochtene Verfügung unrichtig sein soll, d.h. welche Rechtsnormen oder Grundsätze der Ermessensausübung nach Auffassung der opponierenden Partei verletzt oder inwiefern Sachverhaltselemente unrichtig oder unvollständig festgestellt worden sind.³⁶ Wenn ein Antrag überhaupt nicht begründet wird, ist diese Voraussetzung nicht erfüllt. Auf den Beschwerdeantrag zum Traktorunterstand ist daher nicht einzutreten.

10. Ergebnis

a) Nach dem Gesagten sind – im Abschnitt «5. Verfügung» der angefochtenen Verfügung – die Dispositivziffern 1 und 3 aufzuheben, und die Sache ist insoweit im Sinne der Erwägungen zur Fortsetzung des Verfahrens und zur neuen Entscheidung über die Schopf- und Stallanbauten nördlich der Bühneneinfahrt an die Gemeinde zurückzuweisen. Hinsichtlich der Dispositivziffer 2 (Zufahrtsweg Nordwest) ist die Beschwerde abzuweisen, hinsichtlich Dispositivziffer 4 (Traktorunterstand) ist nicht darauf einzutreten. Dispositivziffer 5 (Spielgeräte) ist nicht angefochten.

³¹ Vgl. Baubewilligungsakten Nr. 444/2007 der Gemeinde Brenzikofen

³² Vgl. Geoportal des Kantons Bern, abrufbar unter

<https://www.agi.dij.be.ch/de/start/geoportal/karten/angebot-an-karten.html>

³³ Kantonales Geoinformationsgesetz vom 8. Juni 2015 (KGeolG; BSG 215.341)

³⁴ Vorakten pag. 11

³⁵ Vorakten pag. 12, vgl. auch pag. 19 und pag. 93

³⁶ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 22

b) Infolge der Rückweisung ist auch die Kostenregelung der angefochtenen Verfügung gemäss dem Abschnitt «6. Kosten» aufzuheben. Im Rahmen ihrer neuen Verfügung wird die Gemeinde die erstinstanzlichen Kosten neu zu verlegen haben. Dabei wird zu beachten sein, dass Anzeigerinnen und Anzeiger in baupolizeilichen Verfahren in der Regel keine Verfahrenskosten zu tragen haben. Art. 6 des Gebührenreglements der Gemeinde Brenzikofen vom 30. November 2017 legt fest, dass Gebühren und Auslagen schuldet, wer die fragliche Amtshandlung veranlasst. Massgeblich ist somit das Verursacherprinzip. Demnach soll, wer Aufwand verursacht, diesen bezahlen bzw. sich angemessen an den Kosten beteiligen müssen.³⁷ Der Beschwerdeführer hat zwar das Verfahren mit seiner Anzeige in Gang gesetzt. Das heisst jedoch nicht, dass er als verursachende Person im Sinn des Gebührenrechts gilt. Die Gemeinden üben im Rahmen ihrer baupolizeilichen Zuständigkeit die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften aus (vgl. Art. 45 Abs. 2 Bst. a BauG). Sie sind verpflichtet, im Rahmen dieser Zuständigkeit alle Massnahmen zu treffen, die zur Durchsetzung der Bauvorschriften erforderlich sind.³⁸ Die zuständige Baupolizeibehörde hat von Amtes wegen ein Wiederherstellungsverfahren einzuleiten, sobald sie Kenntnis von wesentlichen baurechtswidrigen Zuständen erhält. Sie hat dementsprechend einer Anzeige nachzugehen, mit der sie auf solche Verhältnisse hingewiesen wird. Sie hat mindestens zu prüfen, ob ein unrechtmässiger Zustand besteht und ob die Wiederherstellung zu verfügen ist.³⁹ Die Pflicht zur Abklärung des massgeblichen Sachverhalts ergibt sich dabei nicht aus der baupolizeilichen Anzeige, sondern aus Art. 45 f. BauG. Falls ein rechtswidriger Zustand vorliegt, hat die Baupolizeibehörde somit unabhängig vom Vorliegen einer privaten Anzeige ein Verfahren einzuleiten. Wer für einen baurechtswidrigen Zustand verantwortlich ist, gilt als Verursacherin oder Verursacher eines baupolizeilichen Verfahrens und hat deshalb die Verfahrenskosten zu tragen. Die anzeigende Person kann nur dann kostenpflichtig werden, wenn sie mutwillig, mithin ohne berechtigten Verdacht ein entsprechendes Verfahren anstösst.⁴⁰

c) Nach Art. 51 Abs. 1 BewD bestehen die Verfahrenskosten aus den Gebühren und Auslagen, welche die Gemeinde für ihre Tätigkeit im Baubewilligungsverfahren und für ihre baupolizeilichen Verrichtungen erheben kann. Die Gemeinden können gemäss Art. 69 Abs. 4 Bst. a BauG im Baureglement oder in besonderen Reglementen Gebühren für Leistungen der Gemeindeorgane im Baubewilligungsverfahren und bei baupolizeilichen Verrichtungen vorsehen. Sie erlassen einen Gebührentarif (Art. 51 Abs. 3 BewD). Nach Art. 36 des Gebührenreglements der Gemeinde Brenzikofen wird für baupolizeiliche Massnahmen (Verfahrensinstruktion, Wiederherstellungsverfügungen) die Aufwandgebühr II erhoben oder es werden die angefallenen externen Kosten weiter verrechnet. Die Aufwandgebühr II ist in der Gebührenverordnung vom 16. Januar 2018 festgelegt. Für die weiterverrechneten externen Kosten besteht kein Gebührentarif.

Es ist den Gemeinden freigestellt, für gewisse Aufgaben auf die Unterstützung von externen Fachpersonen zurückzugreifen. Eine Überwälzung der dafür anfallenden Kosten auf eine Verfahrenspartei rechtfertigt sich, wenn die Verfügung besonderes Fachwissen voraussetzt, für das die Gemeinde gemäss Art. 19 Abs. 1 Bst. g VRPG Sachverständige beiziehen kann.⁴¹ Solche Expertisekosten gelten als Auslagen, die zu den Gebühren hinzugeschlagen werden können.⁴² Für ordentlichen Baupolizeiaufgaben können hingegen die externen Kosten nicht unbesehen auf eine Verfahrenspartei überwältzt werden. Nach dem Äquivalenzprinzip darf die erhobene Abgabe im Einzelfall nicht in ein offensichtliches Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung treten und

³⁷ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 107 N. 9

³⁸ BVR 2011 S. 400 E. 4.4.2

³⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 2

⁴⁰ Vgl. BVD 120/2024/64 vom 4. März 2025 E. 3c; BVD 120/2023/49 vom 29. Mai 2024 E. 3d; BVD 120/2020/53 vom 29. April 2021 E. 2c, mit weiteren Hinweisen

⁴¹ Vgl. Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 19 N. 85

⁴² Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 33a N. 2

muss sich in vernünftigen Grenzen bewegen.⁴³ Vergibt die Gemeinde ordentliche Baupolizeiaufgaben an Externe, so kann sie dafür eine angemessene Gebühr verlangen, die dem Zeitaufwand entspricht, der entstanden wäre, wenn sie die fraglichen Schritte selber durchgeführt hätte.⁴⁴

11. Kosten des Beschwerdeverfahrens

a) Die Verfahrenskosten des Beschwerdeverfahrens bestehen aus einer Pauschalgebühr. Diese wird bestimmt auf CHF 2200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁴⁵). Gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, sofern nicht das prozessuale Verhalten einer Partei eine andere Verlegung gebietet oder die besonderen Umstände es rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben.

Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens sind die Verfahrenskosten dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner je hälftig, d.h. zu je CHF 1100.–, aufzuerlegen.

b) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder die Wett-schlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Im vorliegenden Beschwerdeverfahren war nur der Beschwerdegegner anwaltlich vertreten. Seine Rechtsvertreterin macht Parteikosten von CHF 1735.05 geltend. Dies gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Entsprechend dem Verfahrensergebnis hat der Beschwerdeführer dem Beschwerdegegner die Hälfte dieser Kosten, also CHF 867.50, zu erstatten.

c) Der Beschwerdeführer beantragt, dass ihm eine Parteientschädigung zugesprochen werde. Ihm seien Kosten für anwaltschaftliche Vertretung und Beratung sowie für Geometerpläne angefallen.

Der Beschwerdeführer hat seine Sache im Verfahren vor der BVD selber vertreten. Ein Ersatz von Anwaltskosten nach Art. 104 Abs. 1 VRPG fällt daher ausser Betracht.

Private, die ihren Prozess selber geführt haben, können bei aufwendigen Verfahren eine angemessene Parteientschädigung und Auslagenersatz beanspruchen (Art. 104 Abs. 2 VRPG). Solcher Ersatz wird jedoch nur ausnahmsweise und mit grosser Zurückhaltung zugesprochen.⁴⁶ Das vorliegende Beschwerdeverfahren war nicht besonders komplex; die Voraussetzungen einer Entschädigung nach Art. 104 Abs. 2 VRPG sind nicht erfüllt. Der Beschwerdeführer kann demnach auch keinen Ersatz von Auslagen für Geometerpläne beanspruchen.

Soweit es sich um Kosten handelt, die schon im erstinstanzlichen Verfahren angefallen sind,⁴⁷ hätte der Beschwerdeführer diese vor erster Instanz geltend machen müssen. Der Beschwerdeführer legt nicht dar, dass er im Verfahren vor der Gemeinde den Ersatz von Parteikosten beantragt hat, und erhebt in dieser Hinsicht keine Rügen gegen die angefochtene Verfügung. Ohnehin

⁴³ Andreas Lienhard/Gerhard Engel/Andreas Schmutz, Finanzverwaltungsrecht, in Müller/Feller [Hrsg.], Bernisches Verwaltungsrecht, 3. Auflage, Bern 2021, S. 984 N. 92

⁴⁴ Vgl. BVD 120/2016/13 E. 3

⁴⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁴⁶ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 104 N. 29

⁴⁷ Vgl. Vorakten pag. 125

stellt Art. 107 Abs. 3 VRPG klar, dass für Parteikosten, die im erstinstanzlichen Verfahren anfallen, kein Ersatz beansprucht werden kann.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Im Abschnitt «5. Verfügung» der Verfügung der Gemeinde Brenzikofen vom 30. Januar 2025 werden die Dispositivziffern 1 und 3 aufgehoben. Die Kostenregelung im Abschnitt «6. Kosten» der Verfügung der Gemeinde Brenzikofen vom 30. Januar 2025 wird ebenfalls aufgehoben. Im Umfang der Aufhebungen wird die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens und zu neuer Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde Brenzikofen zurückgewiesen.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist, und die Verfügung der Gemeinde Brenzikofen vom 30. Januar 2025 bestätigt.

2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.– werden im Umfang von CHF 1100.– dem Beschwerdeführer und im Umfang von CHF 1100.– dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat dem Beschwerdegegner Parteikosten im Betrag von CHF 867.50 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn C. _____, eingeschrieben
- Frau Fürsprecherin E. _____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Brenzikofen, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Soweit die Rückweisung angefochten werden soll, müssen die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sein. 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.

Beilage: Situationsplan, erstellt aus dem Geoportal des Kantons Bern am 4. September 2025