



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2025/5

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 5. März 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. _____
Beschwerdeführer

und

Baupolizeibehörde der Gemeinde Täuffelen, Bauverwaltung, Hauptstrasse 86, Postfach 176,
2575 Täuffelen

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Täuffelen vom 20. Dezember
2024 (Baueinstellung)

I. Sachverhalt

1. Das Gebäude A. _____ Nr. 4a befindet sich heute auf der Parzelle Täuffelen Grundbuchblatt Nr. E. _____ im Alleineigentum des Beschwerdeführers. Er erwarb dieses Grundstück im Juli 2024, nachdem es im Juni 2024 von der Parzelle Täuffelen Grundbuchblatt Nr. F. _____ abparzelliert wurde. Die Parzelle Täuffelen Grundbuchblatt Nr. E. _____ liegt in der Kernzone des Ortsteils Gerolfingen sowie im Ortsbildschutzgebiet.

Mit Baubewilligung vom 24. Mai 2024 erteilte die Gemeinde dem vormaligen Eigentümer des Gebäudes A. _____ Nr. 4a (welcher noch immer Eigentümer der Parzelle Täuffelen Grundbuchblatt Nr. F. _____ ist) die Baubewilligung für folgendes Bauvorhaben am strittigen Gebäude Nr. 4a: Rückbau Dacheindeckung und -konstruktion auf Nordseite, Umbau Rüstraum zu Garagen und Innensanierung, Ersatz des Pultdachs durch Satteldach mit naturroten Tonziegeln, Sanierung/Ersatz der Fassade und Tore.

2. Anlässlich einer Baukontrolle stellte die Gemeinde am 13. Dezember 2024 fest, dass beim Gebäude A. _____ Nr. 4a mehr Bausubstanz zurückgebaut wurde als mit Baubewilligung vom 24. Mai 2024 bewilligt. So stellte die Bauverwaltung fest, «dass das komplette Dach, wesentliche Teile der Tragstruktur (tragende Wände, Stützen und Träger) sowie die meisten Aussenwände rückgebaut wurden».¹ Am selben Tag hat die Gemeinde gemäss Aktennotiz vom 19. Dezember 2024 mündlich die Einstellung der Bauarbeiten angeordnet.

¹ Aktennotiz der Gemeinde vom 19. Dezember 2024, Vorakten pag. 5.

Mit Verfügung vom 20. Dezember 2024 erliess die Gemeinde gegenüber dem Beschwerdeführer eine schriftliche Baueinstellung und verfügte darin Folgendes:

- «1. Sie werden aufgefordert, sämtliche Bauarbeiten am Gebäude A. _____ 4a einzustellen. Aufräumarbeiten von bereits losem Material und Umgebungsarbeiten dürfen weiter stattfinden.
2. Die Baueinstellung ist aufrecht zu erhalten, bis die getätigten und geplanten baubewilligungspflichtigen Vorkehrungen bewilligt sind.
3. Diese Verfügung ist unbeschrieben der Anfechtungsmöglichkeit (Ziffer 7) sofort vollstreckbar (Art. 46 Abs. 1 BauG²).
4. [Androhung Busse]
5. [Verfahrenskosten]
6. [Zahlungsfrist, Verzugszins]
7. [Rechtsmittelbelehrung]»

3. Gegen diese Verfügung vom 20. Dezember 2024 reichte der Beschwerdeführer am 17. Januar 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er ersucht darin um Aufhebung des Baustopps und beantragt damit sinngemäss die Aufhebung der angefochtenen Verfügung vom 20. Dezember 2024.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet³, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 12. Februar 2025 die Abweisung der Beschwerde.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist eine Baueinstellungsverfügung im Sinne von Art. 46 Abs. 1 BauG. Eine solche Verfügung kann gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer des von der Baueinstellung betroffenen Hauses durch die Baueinstellungsverfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 65 Abs. 1 VRPG⁴). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde wird eingetreten.

2. Baueinstellung

a) Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt, so verfügt die zuständige Baupolizeibehörde die Einstellung der Bauarbeiten (Art. 46 Abs. 1 BauG). Nicht ausdrücklich genannte, aber selbstverständliche Voraussetzung für eine Baueinstellungsverfügung ist zudem, dass die vorgenommenen Bauarbeiten oder das in Ausführung stehende Bauvorhaben überhaupt der Bau-

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

³ 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).

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

bewilligungspflicht unterliegen. Sind diese beiden Voraussetzungen gegeben, so liegt eine formelle Rechtswidrigkeit vor, die für den Erlass der Baueinstellungsverfügung genügt. Ob das Bauvorhaben auch materiell rechtswidrig ist oder ob es den Bauvorschriften entspricht, ist erst in einem allfälligen späteren Baubewilligungs- oder Wiederherstellungsverfahren zu prüfen.⁵ Stellt die Baupolizeibehörde eine formelle Rechtswidrigkeit fest, so ist sie verpflichtet, die illegale Bautätigkeit zu stoppen. Sie geniesst dabei keinen Beurteilungsspielraum und hat keine Interessenabwägung vorzunehmen. Die Baueinstellung stellt noch keine definitive, sondern erst eine vorläufige, vorsorgliche Massnahme dar, die unter Zeitdruck ergeht. Für deren Erlass genügt es daher, dass aufgrund einer summarischen Prüfung die Rechtswidrigkeit der Bautätigkeit als wahrscheinlich erscheint.⁶

b) Der Beschwerdeführer bringt vor, entgegen der Behauptung, dass beim Bauprojekt mehr Bausubstanz abgebrochen worden sei als die Baubewilligung vorsah, habe beim Zurückbauen vielmehr nicht verhindert werden können, dass mehrere Bauten bzw. Teile davon eingestürzt seien. Dies sei auf die schlechte Bauqualität und zuletzt auch auf das Alter dieses mehr als baufälligen Objektes zurückzuführen. Die Baute sei im Jahr 1915 erstellt worden. In den folgenden Jahren sei der Schopf in ca. drei bis vier Etappen erweitert worden. Teile der Erweiterung und ev. auch bereits Teile der ursprünglichen Baute seien in einem desolaten Zustand gewesen und hätten nicht mehr erhalten werden können. Teilweise seien Mauerteile auf bestehende Sandsteinadern abgestellt, so dass sie bei der Demontage des darüberliegenden Pultdaches unweigerlich eingestürzt seien oder einzustürzen drohten. Er sei ausserdem immer wieder auf Kehricht und Altlasten gestossen, welche er auf seine Kosten habe entsorgen müssen. Entgegen den Baubewilligungsplänen gebe es einen Rüstraum und eine Remise nicht. Der bestehende Rüstraum sei de facto ein alter Stall und die Remise habe sich als alter Heizöltank entpuppt. Diesen habe er ebenfalls auf seine Kosten entsorgen müssen. Um den doppelwandigen Tank überhaupt ausbauen zu können, hätten weitere Mauern abgebrochen werden müssen. Weiter liege gemäss Baubewilligung für den vermeintlichen Rüstraum sehr wohl eine Baubewilligung vor, steht doch dort unmissverständlich «Umbau Rüstraum zu Garagen und Innensanierung». Ebenso seien die Sanierung und/oder der Ersatz der Fassaden und Tore bewilligt worden. Schliesslich liege ein wohlwollender Bericht des Berner Heimatschutzes vor, welcher dem Projekt positiv gegenüberstehe. Bei genauerem Einhalten der Aufsichtspflicht, ev. anlässlich eines Augenscheins während der Ausführung, hätten alle diese Punkte bereits auffallen müssen/können. Die strittigen Punkte hätten somit während dem Abbruch bereits entsprechend korrigiert und angesprochen sowie im besten Fall sogar bereinigt werden können. Er empfinde das gewählte Vorgehen der Gemeinde als unverhältnismässig. Es sei nicht nachvollziehbar, wieso dieses relativ kleine Bauvorhaben gestoppt werden müsse, obwohl es eine klare Verbesserung der momentanen Situation darstelle.

c) Bauten und Anlagen dürfen grundsätzlich nur mit einer behördlichen Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 RPG). 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 verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen (Art. 1a Abs. 1 BauG). Baubewilligungspflichtig sind auch die Zweckänderung und der Abbruch von Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie wesentliche Terrainveränderungen (Art. 1a Abs. 2 BauG).

d) Vorliegend steht fest, dass der Beschwerdeführer beim Bauvorgang über die am 24. Mai 2024 erteilte Baubewilligung hinaus ging. Dies scheint auch der Beschwerdeführer nicht zu be-

⁵ BVR 2004 S. 424 E. 2.

⁶ Vgl. zum Ganzen Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 46 N. 6 und 6b.

streiten. Was den Umfang dieser Überschreitung anbelangt, so zeigt ein Vergleich zwischen der Baubewilligung bzw. baubewilligten Plänen (mit Stempel der Gemeinde vom 24. Mai 2024) und den Fotos anlässlich der Baukontrolle vom 13. Dezember 2024⁷, dass es sich um weitreichende Abweichungen handelt. Wie die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 12. Februar 2025 richtig ausführt, ist auf den bewilligten Plänen zu erkennen, dass die Aussenwände bis auf die Erweiterung des Rüstraumes wie auch die vordere Dachfläche als bestehend eingezeichnet sind. Auch dem Projektbeschrieb⁸ lässt sich entnehmen, dass lediglich ein Rückbau der einsturzgefährdeten Dacheindeckung und -konstruktion und ein Ersatz des Pultdaches durch ein mit naturroten Tonziegeln eingedecktes Satteldach vorgesehen ist, bei dem neu als Garage vorgesehenen Rüstraum und bei den bestehenden Remisen dagegen ist von einer «Herrichtung» die Rede, bei den Fassadenverkleidungen und der Toranlagen von «Herrichtung und Ersatz». Es wird klar und ergibt sich auch in eindeutiger Weise aus den bewilligten Plänen sowie der Umschreibung des Bauvorhabens in der Baubewilligung vom 24. Mai 2024, dass kein Abbruch und Ersatzneubau bewilligt wurde, sondern eine Sanierung unter Erhalt der Aussenwände mit bloss teilweisem Rückbau einzelner Elemente und teilweisem Rückbau der Dacheindeckung. Demgegenüber lässt sich den vorhandenen Fotos entnehmen, dass die bestehende Bausubstanz bis auf einen Teil der südlichen Aussenwand, drei Stützen und Teilen der nordöstlichen Grundmauer abgebrochen wurde. Dieser praktisch komplette Abbruch statt der bewilligten Sanierung unter Erhalt der Aussenwände sowie Teilen des Daches erweist sich gestützt auf Art. 1a Abs. 2 BauG klarerweise als baubewilligungspflichtig. Erst recht gilt dies, wenn man den Umstand berücksichtigt, dass sich das strittige Gebäude im Ortsbildschutzgebiet befindet (vgl. Art. 7 Abs. 2 BewD), wobei die Baubewilligungspflicht auch unabhängig davon zu bejahen ist. Da die nötige Baubewilligung für diesen Abbruch (und Ersatzneubau) fehlt, erwiesen sich diese Bauarbeiten im Zeitpunkt der verfügten Baueinstellung als formell rechtswidrig, weshalb die Voraussetzungen für eine Baueinstellung nach Art. 46 Abs. 1 BauG erfüllt waren und diese von der Gemeinde zu Recht verfügt wurde.

Die Einwände des Beschwerdeführers vermögen daran nichts zu ändern. Aus welchen Gründen er von den bewilligten Plänen abwich, ist irrelevant. Vielmehr liegt es in der Verantwortung der Bauherrschaft, sich an die erteilte Baubewilligung zu halten und die Gemeinde im Falle von baubewilligungspflichtigen Abweichungen vom bewilligten Projekt zu benachrichtigen. Der Vorwurf, die Gemeinde hätte die Abweichungen bei genauerem Einhalten der Aufsichtspflicht früher bemerken müssen, geht daher fehl. Überdies wurde in der Baubewilligung vom 24. Mai 2024 noch ausdrücklich auf diese Pflicht, welche sich aus Art. 47a Abs. 3 BewD ergibt, hingewiesen. Selbst wenn der Beschwerdeführer daher unverschuldeterweise – etwa aufgrund der ihm allenfalls nicht bekannten Baufälligkeit des Gebäudes – zu einem Abbruch gezwungen wurde, hätte er dies melden und mit den Arbeiten bis zur Erteilung der nötigen Baubewilligung warten müssen. Weder die angeblich falsche Bezeichnung der Räume in den baubewilligten Plänen noch der positive Fachbericht des Berner Heimatschutzes, welcher auf dem bewilligten Sanierungsprojekt basierte, vermögen an der Baubewilligungspflicht des darüberhinausgehenden Abbruchs (und geplanten Wiederaufbaus) etwas zu ändern. Wenn der Beschwerdeführer schliesslich argumentiert, das gewählte Vorgehen der Gemeinde sei unverhältnismässig, so ist er nochmals darauf hinzuweisen, dass die Baupolizeibehörde bei Feststellen einer formellen Rechtswidrigkeit verpflichtet ist, die illegale Bautätigkeit zu stoppen und dabei keinen Beurteilungsspielraum oder eine Interessenabwägung vorzunehmen hat (vgl. E. 2a). Die Anordnung einer vorsorglichen Baueinstellung nach Art. 46 Abs. 1 BauG kann daher, unabhängig von der Grösse des strittigen Vorhabens, nicht unverhältnismässig sein.

⁷ Vorakten pag. 10 und 18.

⁸ Vorakten pag. 86.

3. Ergebnis und Kosten

- a) Im Ergebnis erweist sich die Baueinstellungsverfügung der Gemeinde vom 20. Dezember 2024 als rechtmässig. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.
- 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 1000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁹).
- c) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

- 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Verfügung der Gemeinde Täuffelen vom 20. Dezember 2024 wird bestätigt.
- 2. Die Verfahrenskosten von CHF 1000.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung aufgelegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
- 3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn C. _____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Täuffelen, 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 drei 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.

⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).