

BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2022 223 vom 25. April 2024

BE Verwaltungsgericht, 2024-04-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2022_223

FR: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2022 223 du 25 avril 2024

IT: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2022 223 del 25 aprile 2024

Regeste

Baupolizei; verschiedene bauliche Veränderungen am Wohnhaus in der Landwirtschaftszone (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 22. Juni 2022; BVD 110/2022/16) | Baubewilligung/Baupolizei

Erwägungen

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig (vgl. auch Art. 49 Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]).

E. 1.2

Die nicht mehr anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden stellen vor Verwaltungsgericht die gleichen Rechtsbegehren wie vor der Vorinstanz und verlangen namentlich die Aufhebung der Bauentscheide der Gemeinde. Anfechtungsobjekt im verwaltungsgerichtlichen Verfahren bildet allein der Entscheid der BVD vom 22. Juni 2022. Er hat die Bauentscheide der Gemeinde ersetzt (sog. Devolutiveffekt; vgl. statt vieler BVR 2022 S. 515 E. 1.7). Die unter Berücksichtigung ihrer Begründung ausgelegten Rechtsbegehren sind deshalb so zu verstehen, dass die Beschwerdeführenden die Aufhebung des Entscheids der BVD vom 22. Juni 2022 verlangen. Die BVD hat im angefochtenen Entscheid die Beschwerde insofern gutgeheissen, als sie Ziff. 5.3 des Bauentscheids betreffend Wiederherstellung der bereits gebauten Autoabstellplätze bzw. des geplanten Carports aufgehoben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinn der Erwägungen an die Gemeinde zurückgewiesen hat. Insoweit handelt es sich beim angefochtenen Entscheid um einen Zwischenentscheid (vgl. Art. 74 Abs. 3 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdeführenden äussern sich vor Verwaltungsgericht nicht dazu, beantragen aber erneut, Ziff. 5.3 des Bauentscheids der Gemeinde sei aufzuheben, wenn die Baubewilligung für die Autoabstellplätze nicht erteilt werde. Die BVD hat dem Begehren mit der teilweisen Gutheissung der Beschwerde entsprochen (vorne Bst. B). Vor Verwaltungsgericht ist der Antrag so auszulegen, dass die Beschwerdeführenden den Entscheid der BVD diesbezüglich nicht anfechten. Damit kann offenbleiben, ob die Rückweisung als Zwischenentscheid überhaupt selbständig anfechtbar wäre. Im Übrigen, insbesondere auch für den geplanten Carport in der Dimension wie er in der Projektänderung vom 30. September 2021 vorgesehen ist, hat die BVD die Beschwerde abgewiesen, was einen Endentscheid

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 25.04.2024, Nr. 100.2022.223U, Seite 5 darstellt (vgl. zur Abgrenzung Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 61 N. 3 ff., insb. N. 12 f.).

E. 1.3

Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind als Baugesuchstellende und von baupolizeilichen Massnahmen Betroffene durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 BauG). Die Beschwerde wurde im Namen der beiden Ehegatten erhoben, ist jedoch nur vom Beschwerdeführer unterschrieben. Das schadet nicht, da der Beschwerdeführer auch allein zur Beschwerdeführung berechtigt wäre und das Verwaltungsgericht der Beschwerdeführerin keine Nachfrist nach Art. 33 Abs. 1 und 2 VRPG zur Verbesserung gesetzt hat.

E. 1.4

Weiter verweisen die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerdeschrift mehrmals auf ihre Beschwerde vor der BVD (vgl. Beschwerde S. 3 f.). Mit diesen pauschalen Verweisen kommen sie ihrer Begründungs- und Substanziierungspflicht nicht nach; es darf lediglich ergänzend auf früher Gesagtes hingewiesen werden (BVR 2006 S. 193 [VGE 22333 vom 20.1.2006] nicht publ. E. 1.3; VGE 2019/321 vom 22.4.2020 E. 1.2 mit Hinweisen; Michel Daum, a.a.O., Art. 18 N. 6, Art. 32 N. 24). Auf Einwände, die die Beschwerdeführenden in früheren Rechtsschriften erhoben haben, die sie vor Verwaltungsgericht aber nicht substanziieren, ist nicht einzugehen. Soweit die Beschwerdeführenden schliesslich wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren verlangen, die vier «Baubewilligungsverfahren» seien zu vereinigen (Beschwerde S. 2), ist darauf nicht weiter einzugehen, hat die BVD die Verfahren doch bereits vereinigt (vorne Bst. B). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 1.5

Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 25.04.2024, Nr. 100.2022.223U, Seite 6

E. 2

1989, 1994 und 2001 nahmen die Beschwerdeführenden verschiedene bewilligte Umbau- und Erweiterungsarbeiten an ihrer Liegenschaft vor (Ausbau des Estrichs zu Wohnraum, Einbau Treppenhaus im Ökonomieteil, Erweiterung Wohnteil um zwei Zimmer; vgl. Akten Gemeinde 5F-5H). 2020 brachen sie ohne Baubewilligung einen Anbau mit Schleppdach an der Nordwestfassade des Gebäudes ab und erstellten an dessen Stelle ein Gartenblockhaus mit Flachdach. Der alte Anbau hatte ihnen als wettergeschützter Platz gedient, insbesondere zum Verweilen und zum Spielen für die Kinder bei schlechtem Wetter. Gemäss ihren Angaben war der Anbau stark renovationsbedürftig (vgl. Protokoll Augenschein vom 27.4.2022 [nachfolgend: Protokoll Augenschein] S. 6, Akten BVD 5A pag. 74 ff.; Stellungnahme Beschwerdeführende vom 31.8.2021, Akten Gemeinde 5E pag. 42; Fotos 1988 und Bild Google Earth, Akten Gemeinde 5E pag. 29 f.). Das neu angebaute

Gartenblockhaus besteht aus Holz. Auf der Nordwest- und der Südwestseite weist es grosse Fensterfronten auf, auf der Nordostseite drei Oberlichter. Die Beschwerdeführenden nutzen das Gartenblockhaus als Aufenthaltsraum. Es ist möbliert, aber nicht beheizt. An die Südwestseite des Gartenblockhauses grenzt ein Terrassenbereich, der mit dem Bau des Gartenblockhauses erhöht und begradigt wurde (vgl. Fotos Augenschein vom 12.4.2022 [nachfolgend: Fotos Augenschein] Nrn. 34-40, 44, Akten BVD 5A pag. 102 ff.; Protokoll Augenschein S. 6). Nachdem die Gemeinde die Beschwerdeführenden auf die Baubewilligungspflicht für den Abbruch des Anbaus und den Neubau des Gartenblockhauses hingewiesen hatte (vgl. Schreiben vom 30.3.2021, Akten Gemeinde 5E pag. 5), stellten diese am 28. April 2021 ein entsprechendes nachträgliches Baugesuch (Akten Gemeinde 5E pag. 6 ff.). Für eine Garage an der Südostseite ihrer Liegenschaft stellten sie am 20. Mai 2021 ein teilweise nachträgliches Baugesuch (Akten Gemeinde 5D pag. 1 ff.). Nach Aufforderung der Gemeinde, die Bauarbeiten im Zusammenhang mit der Erstellung der Garage unverzüglich einzustellen (E-Mail vom 26.5.2021, Akten Gemeinde 5D pag. 14), setzten die Beschwerdeführenden die Arbeiten insoweit fort, als sie das Fundament für die Parkfläche von rund 36,72 m² fertig betonieren liessen, darauf Platten verlegten sowie auf drei Seiten Stützmauern und in der nordöstlichen Ecke ein Gelände erstellten. Sie nutzen den Platz seither als ungedeckten Parkplatz für

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 25.04.2024, Nr. 100.2022.223U, Seite 7 zwei Fahrzeuge (vgl. Protokoll Augenschein S. 10; Fotos Augenschein Nrn. 51-57; E-Mails vom 26./27. Mai 2021, Akten Gemeinde 5D pag. 15 f.). Am 30. September 2021 reichten die Beschwerdeführenden eine Projektänderung ein. Anstelle der Garage planen sie neu einen zu zwei Seiten hin offenen Carport mit einer Grundfläche von rund 36,72 m² und einem Pultdach (Akten Gemeinde 5D pag. 22 ff.). Am 18. August 2021 stellten die Beschwerdeführenden zwei weitere Baugesuche für den Ersatz der bestehenden Ölheizung durch eine Split-Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie für die Erstellung eines Wetterschutzes aus HPL-Platten an der Südwestfassade des Gebäudes (vgl. Akten Gemeinde 5B und 5C). Die Wärmepumpe und die HPL-Platten haben die Beschwerdeführenden bereits erworben, aber noch nicht montiert (vgl. Fotos Augenschein Nrn. 45-50). Am Augenschein der Vorinstanz am 12. April 2022 zeigte sich, dass die Beschwerdeführenden neben den erwähnten baulichen Veränderungen auch den ehemaligen Ökonometeil ohne Baubewilligung ausgebaut haben, indem sie eine weitere Erschliessungstreppe und neue Raumstrukturen mit teilweise neuen Fenstern erstellt haben (vgl. Protokoll Augenschein S. 5 und 9; Fotos Augenschein Nrn. 26-33; angefochtener Entscheid E. 3f). Die Frage, ob diese Änderungen rechtmässig waren, bildet nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

E. 3

Umstritten ist, ob die einzelnen Bauvorhaben (zum Teil nachträglich) bewilligt werden können. Dazu ist zu prüfen, ob die Beschwerdeführenden Anspruch auf Ausnahmegewilligungen nach Art. 24c des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) haben.

E. 3.1

Die Beschwerdeführenden nutzen das ehemalige Bauernhaus in der Landwirtschaftszone zonenfremd und benötigen für die verschiedenen bereits durchgeführten oder geplanten baulichen Veränderungen unbestrittenmassen eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24

ff. RPG. Sie berufen sich auf die Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG. Danach werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 25.04.2024, Nr. 100.2022.223U, Seite 8 (Abs. 1). Sie können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Abs. 2). Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen zusätzlich für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Abs. 4). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Abs. 5).

E. 3.2

Art. 24c RPG ist anwendbar auf Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinn des Bundesrechts wurde (altrechtliche Baute und Anlagen; Art. 41 Abs. 1 der Raumplannungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]). Stichtag ist in der Regel der 1. Juli 1972, d.h. das Datum des Inkrafttretens des Bundesgesetzes vom 8. Oktober 1971 über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (aGSchG; AS 1972 S. 950), das erstmals Bau- und Nichtbaugebiet klar trennte (BGE 147 II 309 E. 5.4, 129 II 396 E. 4.2.1; BVR 2016 S. 471 E. 3.2 mit Hinweisen). – Unter den Verfahrensbeteiligten ist nicht bestritten, dass es sich bei der Liegenschaft der Beschwerdeführenden um eine rechtmässig erstellte, altrechtliche Baute im Sinn von Art. 24c RPG handelt.

E. 3.3

Die nach Art. 24c RPG zulässigen Änderungen werden in Art. 42 RPV weiter konkretisiert. Danach gilt eine Änderung als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt, wobei Verbesserungen gestalterischer Art zulässig sind (Abs. 1). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Abs. 2). Ob die Identität der Baute im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Abs. 3 Satz 1). In Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV sind feste quantitative Obergrenzen verankert, bei deren Überschreiten die Identität der Baute in jedem Fall nicht mehr als gewahrt gilt (BGer 1C_518/2021 vom 12.6.2023 E. 3.2, 1C_312/2016 vom 3.4.2017, in ZBI 2018 S. 314 E. 2.1). So darf innerhalb

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 25.04.2024, Nr. 100.2022.223U, Seite 9 des bestehenden Gebäudevolumens die anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) nicht um mehr als 60 % erweitert werden, wobei das Anbringen einer Aussenisolation als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gilt (Bst. a). Eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf sowohl bezüglich der aBGF als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von aBGF und Brutto-Nebenfläche) weder 30 % noch 100 m² überschreiten, wobei Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur halb angerechnet werden (Bst. b). Art. 42 Abs. 4 RPV enthält Vorschriften zum Wiederaufbau von Bauten und Anlagen gemäss Art. 24c Abs. 2 RPG. Eine Baute oder Anlage darf nur wiederaufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und

an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Das Gebäudevolumen darf nur so weit wiederaufgebaut werden, dass es die nach Art. 42 Abs. 3 RPV zulässige Fläche umfassen kann. Abs. 3 Bst. a (zur maximal zulässigen Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens) ist nicht anwendbar. Sofern dies objektiv geboten erscheint, darf der Standort der Ersatzbaute oder -anlage von demjenigen der früheren Baute oder Anlage geringfügig abweichen.

E. 3.4

Die Beschwerdeführenden führen vorab aus, dem Kaufvertrag vom

E. 7

Streitig ist schliesslich die Baubewilligung für die Montage von HPL-Platten an der Westfassade der Liegenschaft.

E. 7.1

Die betroffene Fassade befindet sich in einem schlechten Zustand. Der weisse Verputz ist an mehreren Stellen abgebröckelt, so dass die darunterliegenden Ziegelsteine zum Vorschein kommen (vgl. Protokoll Augenschein S. 7; Fotos Augenschein Nrn. 45-46). Die Beschwerdeführenden planen, die Fassade mit einem Wetterschutz aus weissen HPL-Platten zu verkleiden, die auf einem Holzrost an die bestehende Fassade angebracht werden. Die dadurch entstehende Lücke zwischen Fassade und Platten dient der Hinterlüftung. Die Platten messen 3,05 m auf 1,3 m und sind 8 mm dick (Baugesuch vom 18.8.2021, Akten Gemeinde 5B pag. 1 ff.). Gemäss Angaben der Beschwerdeführenden zu der von ihnen nachgereichten Montageanleitung werden sie mit einer Fuge von 5-8 mm auf dem Holzrost montiert (vgl. E-Mail Beschwerdeführende inkl. Anhang vom 30.9.2021, Akten Gemeinde 5B pag. 14 ff.). Für die Fugen sind schwarze Fugenbänder vorgesehen, wobei gemäss den Beschwerdeführenden auch weisse Bänder eine Option sein könnten (vgl. Protokoll Augenschein S. 8; E-Mail Beschwerdeführende vom 3.11.2021, Akten Gemeinde 5B pag. 21).

E. 7.2

Die Vorinstanz erachtet es als fraglich, ob mit der neuen Fassade die Identität des Gebäudes im Sinn von Art. 42 RPV gewahrt werde, da sich die neuen Fassadenelemente optisch deutlich von den übrigen, in Holz und Stein gehaltenen Fassaden unterscheiden würden. Sie hat diese Frage letztlich offengelassen. Die HPL-Platten auf einem Holzrost an der Aussenfassade stellen eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens dar, weshalb Art. 24c Abs. 4 RPG Anwendung finde. Der Wetterschutz sei für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht erforderlich, selbst wenn die Platten für die dem Wetter ausgesetzte Fassade aufgrund ihrer Robustheit und Langlebigkeit besonders gut geeignet seien. Das System mit dem Holzrost diene der Hinterlüftung der Platten und nicht der Isolation des Gebäudes, weshalb die neue Fassade sich auch nicht für die energetische Sanierung als nötig erweise. Sodann werde durch das System die Einpassung in die Landschaft nicht verbessert. Die Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG seien nicht erfüllt, weshalb die Ausnahmebewilligung nach Art. 24c

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 25.04.2024, Nr. 100.2022.223U, Seite 20 RPG für das Anbringen der HPL-Platten zu verweigern sei (angefochtener Entscheid E. 6d und e). – Die Beschwerdeführenden setzen sich mit diesen Erwägungen der Vorinstanz kaum auseinander. Sie halten lediglich fest, es sei nicht nachvollziehbar, dass

diese die HPL-Platten als Gebäudevolumen-erweiterung einstufe. Weiter führen sie aus, dass der Sanierungsbedarf der Südwestfassade offensichtlich sei. Das Backsteinmauerwerk sei spröde. Keine Lösung sei, bloss den Verputz zu sanieren und die Fassade zu streichen. Als einzige nachhaltige Option seien ihnen die HPL-Platten empfohlen worden (Beschwerde S. 4 f.).

E. 7.3

Mauer- und Wandquerschnitte zählen nach den Vollzugsempfehlungen des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) betreffend Bewilligungen nach Art. 24c RPG zur aBGF und sind Teil des Gebäudevolumens (Vollzugshilfe des ARE, Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bern 2001, Anhang 1, S. 21, einsehbar unter: <www.are.admin.ch>, Rubriken «Raumentwicklung und Raumplanung/Raumplanungsrecht/Bauen ausserhalb der Bauzonen/Erläuterungen zur RPV und Empfehlungen für den Vollzug [2000/2001]»). Gemäss Bundesgericht ist die Umschreibung des ARE massgeblich für den Begriff der aBGF (vgl. BGer 1C_590/2021 vom 13.2.2023 E. 7.7.1 mit weiteren Hinweisen). Aufbauten an der Aussenfassade ohne Isolationswirkung (vgl. dazu Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV) wie die hier vorgesehene HPL-Platten sind daher Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens. Die Vorinstanz hat somit zu Recht die Voraussetzungen nach Art. 24c Abs. 4 RPG geprüft. Die entsprechenden Erwägungen sind nachvollziehbar und nicht zu beanstanden. Sie werden von den Beschwerdeführenden nicht substantiiert bestritten (vgl. E. 7.2 hiervor). Ihr unbegründetes und nicht belegtes Vorbringen, dass die HPL-Platten die «einzige nachhaltige Lösung» für die Erneuerung der Fassade seien, vermag am Ergebnis der Vorinstanz nichts zu ändern. Damit ist auch für die Erweiterung der Fassade mit den HPL-Platten keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG zu erteilen.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 25.04.2024, Nr. 100.2022.223U, Seite 21

E. 8.1

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde in allen Teilen als unbegründet und ist abzuweisen, ohne dass zur Klärung des rechtserheblichen Sachverhalts weitere Beweismassnahmen erforderlich wären (vgl. Beschwerde S. 5). Da die Wiederherstellungsfrist gemäss angefochtenem Entscheid unterdessen abgelaufen ist, ist eine neue Frist anzusetzen (rund fünf Monate; vgl. angefochtener Entscheid E. 7e).

E. 8.2

Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG). Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.