



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/86

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 7. Januar 2026

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

und

Frau **D.**_____
Beschwerdegegnerin 1

Herrn **E.**_____
Beschwerdegegner 2

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Meiringen, Gemeindeverwaltung, Rudenz 14,
Postfach 532, 3860 Meiringen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Meiringen vom 24. Juni
2025 (eBau Nummer A._____; Dachvorsprung)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegner 2 sind Eigentümer der Parzelle Meiringen Grundbuchblatt Nr. F._____ mit dem sich darauf befindenden Wohnhaus. Dieses grenzt im nördlichen Bereich der Parzelle insbesondere mit dem an dessen Nordostfassade angebauten Schopf an die benachbarte Parzelle Meiringen Grundbuchblatt Nr. G._____, welche im Eigentum des Beschwerdeführers steht.
2. Die Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegner 2 liessen in der Vergangenheit diverse Sanierungs- und Umbauarbeiten an ihrer Liegenschaft vornehmen. Unter anderem sanierten sie das Dach des erwähnten Schopfs und verlängerten dabei dessen Dachvorsprünge.
3. Am 24. April 2024 reichte der Beschwerdeführer eine baupolizeiliche Anzeige bei der Gemeinde Meiringen ein. Nach Gewährung des rechtlichen Gehörs teilte diese der Beschwerdegegnerin 1 und dem Beschwerdegegner 2 mit Verfügung vom 6. August 2024 mit, dass sie in Erwägung ziehe, die ausgeführten Sanierungs- und Umbauarbeiten als baubewilligungspflichtig einzu-

stufen. Gleichzeitig wies sie auf die Möglichkeit eines nachträglichen Baugesuchs hin sowie die allfällige Einleitung eines Verfahrens zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, insofern kein Baugesuch eingereicht werden sollte.

4. Die Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegner 2 reichten sodann am 27. September 2024 für die erfolgten Sanierungs- und Umbauarbeiten an ihrer Liegenschaft und insbesondere für die vorgenommenen Änderungen am Schopfdach ein nachträgliches Baugesuch ein. Mit Schreiben vom 20. Februar 2025 beantragten sie zudem die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Grenzabstands aufgrund des vergrösserten Dachvorsprungs auf der Westseite des Schopfs. Gegen das nachträgliche Baugesuch erhob der Beschwerdeführer Einsprache.

5. Mit Verfügung vom 24. Juni 2025 erteilte die Gemeinde Meiringen der Beschwerdegegnerin 1 und dem Beschwerdegegner 2 für die Sanierungs- und Umbauarbeiten an ihrer Liegenschaft grundsätzlich die Baubewilligung. Die beantragte Ausnahmegewilligung betreffend die Unterschreitung des Grenzabstands wies sie hingegen ab und hielt diesbezüglich fest, dass der vergrösserte Dachvorsprung auf der Westseite des Schopfs nicht Bestandteil der Baubewilligung sei. Von der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und somit von einer Pflicht zum Rückbau des betreffenden Dachvorsprungs sah die Gemeinde Meiringen ab.

6. Gegen diese Verfügung reichte der Beschwerdeführer am 9. Juli 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sinngemäss beantragte er die Aufhebung der Verfügung, was den Verzicht auf die Wiederherstellung angeht. Zudem beantragte er die Anordnung einer diesbezüglichen Ersatzmassnahme im Sinne eines Rückbaus des vergrösserten Dachvorsprungs.

7. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde Meiringen verzichtete gemäss ihrem Schreiben vom 24. Juli 2025 auf die Stellung eines Antrags und verwies auf die eingereichten Vorakten. Mit Schreiben vom 14. August 2025 beantragten die Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegner 2 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne.

8. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

¹ 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).

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

b) Beschwerden haben die Formvorschriften von Art. 32 VRPG zu beachten (vgl. Art. 67 VRPG). Sie müssen einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; greifbare Beweismittel sind beizulegen (Art. 32 Abs. 2 VRPG). Die Praxis ist hinsichtlich der Anforderungen an Antrag und Begründung bei Laieneingaben nicht streng: Dem Antragserfordernis ist bereits Genüge getan, wenn sich aus dem Zusammenhang und unter Zuhilfenahme der Begründung sinngemäss ergibt, was anbegehrt wird.³ Als Begründung reicht aus, wenn aus dem Rechtsmittel ersichtlich ist, inwiefern und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird. Die Begründung braucht nicht zuzutreffen, sie muss aber sachbezogen sein; es genügt nicht, bloss zu behaupten, der angefochtene Entscheid sei falsch. Die Begründung muss sich wenigstens in minimaler Form mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und sinngemäss darauf schliessen lassen, inwiefern dieser unrichtig sein soll.⁴

Der Beschwerdeführer stellt in seiner Beschwerde folgendes Rechtsbegehren:

«Aufgrund der oben dargelegten Erwägungen beantrage ich die erteilte Ausnahmegewilligung aufzuheben und den Bauentscheid in eine Teilbaugewilligung mit Wiederherstellungsverfügung inkl. Ersatzvornahme für die Erweiterung des Dachvorsprungs um 22 cm».

Die Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegner 2 bringen diesbezüglich in ihrer Beschwerdeantwort vom 14. August 2025 vor, es sei unklar, was der Beschwerdeführer damit beantragen wolle. Ausserdem könne keine Ausnahmegewilligung aufgehoben werden, zumal keine solche erteilt worden sei. Auf die Beschwerde sei daher nicht einzutreten.

Zwar erscheint das gestellte Rechtsbegehren auf den ersten Blick tatsächlich unverständlich und hinsichtlich der nicht erteilten Ausnahmegewilligung auch falsch. Im Zusammenhang mit den vom Beschwerdeführer erfolgten Ausführungen in der entsprechenden Begründung wird aber deutlich, dass er sinngemäss die Aufhebung der Ziff. 3.3 des angefochtenen Bauentscheids beantragt – das heisst, den Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands betreffend den vergrösserten Dachvorsprung auf der Westseite des Schopfs – und gleichzeitig im Sinne einer Ersatzmassnahme die Anordnung des Rückbaus dieses Dachvorsprungs auf das ursprüngliche Mass fordert. Mit Blick auf die obigen Ausführungen und unter Berücksichtigung des Umstands, dass es sich vorliegend um eine Laienbeschwerde handelt, sind die Formvorschriften und insbesondere die Anforderungen an einen rechtsgenügenden Antrag somit erfüllt.

Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten.

2. Gegenstand des Verfahrens

a) Das Verfahren ist auf den Streitgegenstand beschränkt. Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gilt somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.⁵

b) Anfechtungsobjekt im vorliegenden Verfahren bildet der Bauentscheid der Vorinstanz vom 24. Juni 2025. Mit Blick auf das oben erwähnte, sinngemässe Rechtsbegehren des Beschwerde-

³ BVR 2015 S. 468 E. 4.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 18 und 13.

⁴ BVR 2006 S. 470 E. 2.4; Michel Daum, a.a.O., Art. 32 N. 22.

⁵ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14.

führers wird deutlich, dass sich dessen Beschwerde allerdings einzig auf den vergrösserten Dachvorsprung auf der Westseite des Schopfs bezieht. Somit umfasst der Streitgegenstand auch einzig diesen Teil des angefochtenen Entscheids; konkret die Ziffer 3.3 des Entscheiddispositivs. Soweit der angefochtene Bauentscheid die übrigen Sanierungs- und Umbauarbeiten an der Liegenschaft der Beschwerdegegnerin 1 und des Beschwerdegegners 2 betrifft, ist die Baubewilligung unangefochten geblieben und somit in Rechtskraft erwachsen. Insoweit kann die Baubewilligung ausgeübt werden und die Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegner 2 können insbesondere vom erteilten vorzeitigen Baubeginn für den Zimmerausbau mit neuem Dachfenster Gebrauch machen.

3. Rechtswidrigkeit des Dachvorsprungs beim Schopf

a) Im vorliegenden Fall ist unbestritten, dass die Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegner 2 im Rahmen der erfolgten Sanierungs- und Umbauarbeiten an ihrem Wohnhaus unter anderem den Dachvorsprung des Schopfs auf dessen Westseite um 22 cm verlängern liessen. Ebenso ist unter den Verfahrensparteien unbestritten, dass mit dem betreffenden Dachvorsprung bereits vor dem Umbau der Grenzabstand gegenüber dem Nachbargrundstück des Beschwerdeführers unterschritten wurde und die Unterschreitung mit der nun erfolgten Vergrösserung um weitere 22 cm verstärkt wird. Nichts anderes hat schliesslich auch die Vorinstanz in Ziffer 10 des angefochtenen Entscheids festgehalten:

«Das Schopfdach wurde durch eine zusätzliche Schalung und eine neue Konterlattung um 8 cm saniert. Zudem wurde der Dachvorsprung des Schopfs auf der Nordostseite um 22 cm verlängert. Durch diese Verlängerung des Dachvorsprungs verringert sich der Abstand zur Parzelle G. _____, wodurch die ohnehin schon minimalen Grenzabstände weiter reduziert werden. Der Schopf ist in seinem Bestand grundsätzlich durch die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG geschützt. Durch die Erweiterung des Schopfdachs wird der Abstand (vorspringende Gebäudeteile) zur Parzellengrenze weiter unterschritten. Vorspringende Gebäudeteile dürfen (vgl. Art. 212 Abs. 4 lit. d GBR) im Grenzabstand maximal 1.8 m in den Grenzabstand hineinragen. Die Erweiterung des Schopfdachs auf der Nordostfassade überschreitet dieses Mass».

b) Gemäss Art. 3 Abs. 1 BauG werden aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden (Art. 3 Abs. 2 BauG). Die Rechtswidrigkeit wird im Sinne des Gesetzes verstärkt, wenn das öffentliche oder nachbarliche Interesse, das durch die verletzte Norm geschützt werden soll, durch den Umbau oder die Erweiterung noch stärker beeinträchtigt würde als bisher, wenn also die Auswirkungen des Vorhabens zu einer Verschlechterung des bereits rechtswidrigen Zustands führen würden. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn ein Gebäude, das zu nahe an der Nachbargrenze steht, aufgestockt wird.⁶

Mit der Verlängerung des Schopfdachs auf dessen Westseite um 22 cm innerhalb des bereits zuvor unterschrittenen Grenzabstands wird die Rechtswidrigkeit der Baute verstärkt. Der vorgenommene Umbau kann folglich entgegen dem Vorbringen der Beschwerdegegnerin 1 und des Beschwerdegegners 2 nicht durch die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG geschützt sein und hätte folglich nur mittels einer Ausnahmegewilligung oder bei Vorliegen eines Näherbaurechts bewilligt werden können. Letzteres liegt nicht vor und würde von Seiten des Beschwerdeführers wohl kaum erteilt werden. Die von der Beschwerdegegnerin 1 und dem Beschwerdegegner 2 beantragte Ausnahmegewilligung hat die Vorinstanz sodann gemäss Ziffer 13 des angefochtenen Entscheids zu Recht verweigert. Der vergrösserte Dachvorsprung ist somit rechtswidrig.

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 3, N. 4 f., mit Hinweisen; VGE 100.2019.392 vom 15. Dezember 2020, E. 3, S. 4 ff.

4. Wiederherstellung

a) Im Falle eines (teilweisen) Bauabschlags bei einem nachträglichen Baugesuch entscheidet die Baubewilligungsbehörde zugleich darüber, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG). Die Wiederherstellung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen (Art. 47 Abs. 6 BewD). Eine Wiederherstellungsmassnahme ist verhältnismässig, wenn sie geeignet ist, das angestrebte Ziel zu erreichen, nicht weiter geht, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands nötig ist und die Belastung für die pflichtige Person in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht.⁷ Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unverhältnismässig sein, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, er sei zur Bauausführung berechtigt.

b) Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz gemäss Ziffer 3.3 des Dispositivs im angefochtenen Entscheid auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet. Nach ihren Ausführungen in Ziffer 14 auf Seite 7 des angefochtenen Entscheids erachtete sie den Rückbau des Dachvorsprungs als unverhältnismässig und befand, dass ein betreffender Rückbau nicht im öffentlichen Interesse liegen würde.

Auch die Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegner 2 führten in ihrer Stellungnahme vom 14. August 2025 aus, dass kein öffentliches Interesse an einem Rückbau des verlängerten Dachvorsprungs bestehe. Die Vorinstanz habe die nötige Interessenabwägung vorgenommen und innerhalb ihres grossen Ermessensspielraums korrekterweise auf die Wiederherstellung verzichtet. Weiter bezweifelten sie die Verhältnismässigkeit und führten aus, dass ein Rückbau weder erforderlich noch geeignet sei. Es sei keine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks ersichtlich und die Zufahrt auf das betreffende Grundstück sei auch nach der Verlängerung des Dachvorsprungs weiterhin möglich. Schliesslich hätten sie ein Interesse daran, den Schopf mit dem verlängerten Vordach vor wetterbedingter Abnutzung zu schützen. Schliesslich hätten sie gestützt auf die vorinstanzliche Auskunft gutgläubig gebaut.

c) Mit ihren Ausführungen, wonach ein Rückbau des verlängerten Schopfvordachs nicht im öffentlichen Interesse liege, verkennt die Vorinstanz, dass an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands grundsätzlich ein erhebliches öffentliches Interesse besteht. Ein solches ist im Allgemeinen gegeben, da das Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und an der konsequenten Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, generell gross ist.⁸ Andererseits sprechen auch präjudizielle Gründe für eine Wiederherstellung: Der Bauherr, der sich nicht an die Baubewilligung hält oder ohne Baubewilligung baut, soll nicht besser gestellt werden als ein Bauherr, der die Baubewilligung einhält. Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands besteht weiter auch im Schutz der Rechtsgleichheit und kann sich schon aus der Gefahr ergeben, dass sich Gleiches wiederholen könnte. Es soll nicht der Eindruck vermittelt werden, dass einfach vollendete Tatsachen geschaffen werden können und die Wiederherstellung unterbleiben kann, wenn sich die Nachbarn nicht daran stören bzw. sich nicht vehement dagegen wehren.⁹ Im vorliegenden Verfahren hat sich der Beschwerdeführer als direkt betroffener Nachbar sogar stets gewehrt und die weitere Unterschreitung des Grenzabstands zu seiner Parzelle von Anfang an bemängelt. Vorliegend bestehen also

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9 und 9c Bst. a; BVR 2013 S. 85 E. 5.1.

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

⁹ BGer 1C_209/2023 vom 16. November 2023 E. 3.2.3.

nicht nur öffentliche, sondern auch nachbarliche Interessen an der Durchsetzung der Wiederherstellung, dienen doch die verletzten Abstandsvorschriften direkt dem Schutz der Nachbarn.

Weiter ist festzuhalten, dass die Vorinstanz entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegnerin 1 und des Beschwerdegegner 2 im angefochtenen Entscheid keinerlei Interessenabwägung vorgenommen hat und praktisch ohne Begründung festhielt, dass der vom Beschwerdeführer geforderte Rückbau unverhältnismässig sein soll. Wie die soeben erfolgten Ausführungen allerdings zeigen, liegen hier durchaus öffentliche Interessen sowie ein privates Interesse des betroffenen Nachbarn vor, welche die privaten Interessen der Bauherrschaft an der Beibehaltung des bestehenden Zustandes überwiegen. Letzteren können vorliegend ohnehin nur wenig Gewicht beigegeben werden, zumal einer wetterbedingten Abnutzung des Schopfs durchaus auch anderweitig entgegengewirkt werden könnte und bereits mit der ursprünglichen Grösse des Vordachs zumindest ein Stück weit Rechnung getragen wurde.

Zudem können die Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegner 2 aufgrund der ihrer Ansicht nach nur geringfügigen Überschreitung des Grenzabstands nichts zu ihren Gunsten ableiten: Mit der Verlängerung des sich bereits im Grenzabstand befindenden Vordachs um weitere 22 cm ergibt sich gemäss den Baugesuchsplänen in den Vorakten, dass der Dachvorsprung auf der Westseite des Schopfs nun bis zu 0.13 m an die betreffende Parzellengrenze heranreicht. Das erlaubte Mass – und somit der minimale Grenzabstand von 1.8 m gemäss Art. 212 Abs. 4 Bst. d GBR¹⁰ – ist vorliegend bei weitem überschritten und es kann somit nicht von einer unbedeutenden Abweichung vom Erlaubten gesprochen werden, auch wenn die zusätzliche Vergrösserung des Vorsprungs lediglich 22 cm beträgt. Auch befindet sich diese Abweichung nicht mehr innerhalb der Masstoleranzen gemäss der entsprechenden SIA-Norm.¹¹ Ohnehin wäre eine geringe Grösse einer Baute oder ein geringes Mass der Abweichung kein pauschaler Grund, um stets auf eine Wiederherstellung zu verzichten, da sonst ein falsches Signal gesendet würde, dass Kleinbauten ohne Baubewilligung erstellt werden könnten oder geringe Abweichungen folgenlos bleiben würden.¹²

d) Fraglich ist weiter, ob vorliegend gestützt auf den Grundsatz des Vertrauensschutzes gemäss Art. 9 BV¹³ auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet werden kann. Der Vertrauensschutz gibt Privaten einen Anspruch darauf, in ihrem berechtigten Vertrauen in behördliche Zusicherungen oder in anderes, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden geschützt zu werden.¹⁴ Bei gutem Glauben der Bauherrschaft kann daher die Wiederherstellung unterbleiben, sofern sie nicht durch gewichtige öffentliche oder private Interessen geboten ist. Geschützt wird nicht der gute Glaube an sich, sondern die gestützt darauf getätigten Dispositionen, insbesondere bauliche Investitionen, die nicht ohne Schaden rückgängig gemacht werden können.¹⁵ Gutgläubig kann eine Bauherrschaft beispielsweise sein, wenn sie bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zum Beispiel aufgrund einer Auskunft zur entsprechenden Bauausführung berechtigt. Die Auskunft muss dabei von der zuständigen Amtsstelle ausgegangen sein und die Unrichtigkeit der Auskunft darf nicht ohne weiteres erkennbar gewesen sein.¹⁶ Eine erfolgte Falschauskunft der Behörde muss schliesslich kausal sein für die getätigte Disposition.

¹⁰ Baureglement der Gemeinde Meiringen vom 9. Juni 2013, genehmigt durch den Kanton am 14. April 2014.

¹¹ SIA-Norm 414/2 (Messtoleranzen im Hochbau) vom 1. März 2016.

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

¹³ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

¹⁴ Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020, N. 624.

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b/a.

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b/a/aa.

Nach Ansicht der Beschwerdegegnerin 1 und des Beschwerdegegners 2 sollen diese als gutgläubig gelten, zumal sie sich vorgängig bei der Gemeinde hinsichtlich der Bewilligungspflicht informiert und die baulichen Massnahmen sodann gestützt auf die eingeholte Auskunft vorgenommen hätten. Angesprochen ist damit offensichtlich der sich in den Vorakten befindende Mailverkehr zwischen dem Beschwerdegegner 2 und der Vorinstanz vom September 2022. Mit seiner E-Mail vom 1. September 2022 erkundigte sich der Beschwerdegegner 2 bei der Bauverwaltung der Gemeinde Meringen sinngemäss betreffend die Baubewilligungspflicht und schilderte dabei die vorgesehenen Sanierungs- und Umbauarbeiten an der betreffenden Liegenschaft wie folgt:

«Vorgesehen sind folgende Massnahmen:

- Entfernen der bestehenden Dacheindeckung
- Bei Bedarf: Ersatz von schadhaften, tragenden Balken
- Einbau einer Zwischensparrendämmung (bei Zimmer mit Dachschräge)
- Einrichten eines Unterdachs
- Neue Eindeckung des Dachs mit Ziegeln»

Nach Rückfrage des zuständigen Abteilungsleiters Infrastruktur der Gemeinde Meringen führte der Beschwerdegegner 2 betreffend Dachstärke und Dachaufbau in seiner E-Mail vom 8. September 2022 – nebst technischen Ausführungen zum Dachaufbau – einzig noch aus, dass sich die Dachstärke nur geringfügig ändern werde. Daraufhin schätzte der zuständige Abteilungsleiter Infrastruktur der Gemeinde Meringen die geschilderte Dachsanierung gemäss seiner E-Mail vom 14. September 2022 als baubewilligungsfrei ein. Nach Fertigstellung der Sanierungs- und Umbauarbeiten führte die Vorinstanz in Ziffer 9 ihrer Verfügung vom 6. August 2024 allerdings aus, dass es sich bei den Arbeiten um eine umfassende Dachsanierung mit verschiedenen Anpassungen und Ergänzungen gehandelt hätte, die über die im Jahr 2022 vom Bauinspektorat beurteilten Grundlagen hinausgegangen seien. Dem Mailverkehr lassen sich denn auch keinerlei spezifische Ausführungen zum hier strittigen Schopfdach entnehmen. Eine vorgängige Beurteilung dessen daraufhin erfolgten Verlängerung konnte von Seiten der Vorinstanz also gar nicht vorgenommen werden und beim erwähnten E-Mailverkehr kann es sich diesbezüglich nicht um eine die Bauherrschaft als gutgläubig erscheinende Auskunft einer Behörde handeln. Die vorliegende Einschätzung der Behörde zur Baubewilligungsfreiheit der gestützt auf den erwähnten Mailverkehr beurteilten Dachsanierung kann auch nicht kausal sein für die strittige und vorab niemals zur Diskussion gestandenen Verlängerung des Schopfdachs. Vorliegend kann somit nicht auf eine Gutgläubigkeit der Bauherrschaft im baurechtlichen Sinn geschlossen werden. Die Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegner 2 gelten im baurechtlichen Sinn als bösgläubig.

e) Zusammengefasst ist folglich festzuhalten, dass die Abweichung vom Erlaubten vorliegend nicht unbedeutend ist und nicht nur ein grosses öffentliches Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Ordnung und des Rechtsgleichheitsgebots besteht, sondern auch ein privates Interesse des beschwerdeführenden Nachbarn vorliegt. Bei der erwähnten fehlenden Gutgläubigkeit der Bauherrschaft gewinnen diese Grundsätze zusätzlich an Bedeutung.¹⁷

Eine Anordnung, das verlängerte Schopfdach um 22 cm und somit auf dessen ursprüngliche Grösse zu reduzieren, ist zudem sowohl geeignet als auch erforderlich: Ein milderer Mittel als den Rückbau, mit welchem dasselbe Ziel erreicht werden könnte, ist nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht. Eine anzuordnende Verkleinerung des Dachvorsprungs um 22 cm ist ohne weiteres geeignet, um die ursprüngliche und besitzstandsgeschützte Grösse des Vordachs wiederherzustellen und somit die zusätzliche Grenzabstandsverletzung rückgängig zu machen. Auch die zu erwartenden Kosten bzw. Nachteile der Wiederherstellung sind der Beschwerdegegnerin 1 und dem Beschwerdegegner 2 zumutbar, handelt es sich bei der erwähnten Verkleinerung des

¹⁷ BVR 2001 S. 207 ff. E. 3cc.

Vordachs kaum um ein bautechnisch kompliziertes oder aufwändiges Vorgehen. Ziffer 3.3. im Dispositiv des angefochtenen Entscheids ist somit in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und mit einer entsprechenden Wiederherstellungsanordnung zu ersetzen.

5. Wiederherstellungsfrist und Ersatzvornahme

a) Mit der Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen ist gemäss Art. 46 Abs. 2 BauG eine Frist für deren Umsetzung anzusetzen. Für den Rückbau des westlichen Schopfvordachs auf die ursprüngliche Grösse erachtet die BVD eine Frist von rund sechs Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Entscheids, das heisst bis zum 1. August 2026, als angemessen.

b) Der Abschluss der Wiederherstellungsarbeiten ist der Gemeinde Meiringen zur Kontrolle zu melden. Wird die Wiederherstellung innert der gesetzten Frist nicht oder nicht vorschriftsgemäss ausgeführt, wird die Baupolizeibehörde der Gemeinde Meiringen die Wiederherstellungsmassnahmen auf Kosten der Beschwerdegegnerin 1 und des Beschwerdegegners 2 selbst ausführen oder durch Dritte ausführen lassen (Ersatzvornahme gemäss Art. 47 BauG).

6. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegner 2. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁸).

b) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Ziffer 3.3 des Bauentscheids der Gemeinde Meiringen vom 24. Juni 2025 wird aufgehoben und mit folgender Anordnung ersetzt:

3.3 Das verlängerte westseitige Vordach des Schopfs an der Nordostfassade der Liegenschaft der Beschwerdegegnerin 1 und des Beschwerdegegners 2 auf der Parzelle Meiringen Grundbuchblatt Nr. F. _____ ist um 22 cm auf das ursprüngliche Mass zurückzubauen.

Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes hat bis zum 1. August 2026 zu erfolgen. Der Abschluss der Wiederherstellungsarbeiten ist der Gemeinde Meiringen zur Kontrolle zu melden.

Wird der Wiederherstellung innert der gesetzten Frist nicht oder nicht vorschriftsgemäss nachgekommen, kann die Baupolizeibehörde der Gemeinde Meiringen die Wiederherstellungsmassnahme auf Kosten der Beschwerdegegnerin 1 und des Beschwerdegegners 2 selber ausführen oder durch Dritte ausführen lassen (Ersatzvornahme).

Widerhandlungen gegen diese Verfügung sind nach Art. 50 BauG mit Busse strafbar.

¹⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

2. Die Verfahrenskosten von CHF 1'000.– werden der Beschwerdegegnerin 1 und dem Beschwerdegegner 2 zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegner 2 haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn C. _____, eingeschrieben
- Frau D. _____ und Herrn E. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Meiringen, Gemeindeverwaltung, 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. 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.