



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2025/73

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 26. Mai 2026

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____

und

Herrn **E.**_____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F._____

sowie

**Baupolizeibehörde der Gemeinde Safnern, Gemeindeverwaltung, Hauptstrasse 62,
2553 Safnern**

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Safnern vom 7. Oktober 2025
(Umbauarbeiten)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner ist Alleineigentümer des Grundstücks Safnern Grundbuchblatt Nr. H._____ und des darauf stehenden Wohnhauses. Zwischen Juli und November 2024 nahm er am Wohnhaus diverse Umbauarbeiten vor. Dabei deckte er das bisherige Eternitdach neu mit Ziegeln ein, dämmte es mit einer neuen Isolation und verstärkte den Dachstock zwecks Installation einer Solaranlage auf dem Dach. Auch kleidete er die Giebelfassade mit neuem Material in einer anderen Farbe ein. Zudem liess er den an der Westfassade des Wohnhauses bestehenden Wintergarten abbauen und an derselben Stelle auf dem bisherigen Fundament einen neuen Wintergarten mit denselben Abmessungen errichten.

2. Nachdem die Gemeinde Safnern auf die Umbauarbeiten aufmerksam wurde, teilte sie dem Beschwerdegegner mit E-Mail vom 25. September 2024 mit, dass die vorgenommenen Umbauarbeiten grundsätzlich baubewilligungspflichtig seien und er deshalb ein nachträgliches Baugesuch

einzureichen habe. Der Beschwerdegegner verzichtete aber auf die Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs.

3. Nachdem sich der benachbarte Beschwerdeführer aufgrund der Umbauarbeiten mit der Gemeinde Safnern in Verbindung setzte, fand zwischen den Verfahrensbeteiligten eine Besprechung und danach ein Augenschein auf der betreffenden Parzelle statt. Dabei stellte die Gemeinde Safnern gemäss dem entsprechenden Protokoll der Baukommission zu ihrer Sitzung vom 18. Juni 2025 fest, dass die strittigen Umbauarbeiten am Wohnhaus des Beschwerdegegners rechtmässig baubewilligungsfrei ausgeführt worden seien.

4. Danach ersuchte der Beschwerdeführer um Erlass einer anfechtbaren Verfügung, woraufhin die Gemeinde Safnern mit Verfügung vom 7. Oktober 2025 die strittigen Umbauarbeiten am Wohnhaus des Beschwerdegegners als baubewilligungsfrei beurteilte und von weiteren baupolizeilichen Massnahmen absah.

5. Gegen diese Verfügung reichte der Beschwerdeführer am 4. November 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er verlangt deren Aufhebung sowie die Feststellung, dass die strittigen Umbauarbeiten einer Baubewilligung bedürfen und schliesslich die Verpflichtung der Gemeinde Safnern, hierzu ein erneutes Baupolizeiverfahren unter Einhaltung der ordentlichen Vorschriften durchzuführen.

6. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. In ihrer Stellungnahme vom 20. November 2025 verweist die Gemeinde Safnern auf die angefochtene Verfügung. In seiner Beschwerdeantwort vom 30. Januar 2026 beantragt der Beschwerdegegner die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Gemäss ihren Schlussbemerkungen vom 31. März 2026 hält die Gemeinde Safnern an ihrer ursprünglichen Beurteilung der Baubewilligungsfreiheit fest. Mit Stellungnahme vom 27. April 2026 bestätigt der Beschwerdeführer die in seiner Beschwerde vom 4. November 2025 formulierten Rechtsbegehren im Grundsatz, verzichtet dabei aber auf das ursprünglich formulierte Feststellungsbegehren. Auch ergänzt er die Rechtsbegehren mit einem neuen Eventualbegehren, wonach die angefochtene Verfügung insoweit abzuändern sei, als dass die Bauherrschaft ein nachträgliches Baugesuch für die baubewilligungspflichtigen Veränderungen einzureichen habe und ansonsten der rechtmässige Zustand wiederherzustellen sei.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG² 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 Adressat durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten.

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).

2. Baubewilligungspflicht

a) Im vorliegenden Fall ist strittig, ob die am Wohnhaus des Beschwerdegegners vorgenommenen Umbauarbeiten baubewilligungspflichtig sind und demnach in einem Baubewilligungsverfahren auf ihre Rechtmässigkeit hin überprüft werden müssten. Der Beschwerdeführer geht davon aus und bringt in seiner Beschwerde vor, dass sich die Baubewilligungspflicht aus Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD³ sowie der BSIG-Weisung Nr. 7/725.1/1.1 ergebe. Es handle sich vorliegend nicht um Unterhalts- sondern Erneuerungsarbeiten, die eine Wertsteigerung zur Folge hätten. Auch die Änderung der Fassadenfarbe sowie deren Materialisierung – ebenso diejenige der Dachbedeckung – sei baubewilligungspflichtig. Weiter sei fraglich, ob die Strassen- und Parzellenabstände noch eingehalten seien und die Entsorgung des Asbests korrekt erfolgt sei. Schliesslich sei auch der Abbruch und Neuaufbau des Wintergartens baubewilligungspflichtig.

Der Beschwerdegegner entgegnet in seiner Beschwerdeantwort, dass die Vorinstanz gestützt auf die erfolgte Ortsbegehung sowie die erwähnte BSIG-Weisung zu Recht von baubewilligungsfreien Umbauarbeiten ausgegangen sei. So bedürfen seiner Ansicht nach geringfügige Änderungen von Fassaden keiner Baubewilligung. Aufgrund der Unterhaltsarbeiten am Wohnhaus sei es zu keiner wesentlichen Änderung dessen Erscheinungsbildes gekommen; bei der Änderung der Fassadenfarbe von dunkelgrau zu hellblau handle es sich um einen Farbwechsel innerhalb einer nicht auffälligen Farbpalette, der weder den Charakter noch das Erscheinungsbild des Gebäudes wesentlich verändert habe. Auch die vorgenommenen Arbeiten am Wintergarten hätten keine baurechtlich relevante Veränderungen zur Folge gehabt, sondern einzig der Substanzerhaltung gedient, weswegen diese baubewilligungsfrei hätten erfolgen dürfen.

b) Bauten und Anlagen dürfen gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG⁴ nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. 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). Nach Art. 1a Abs. 2 BauG ist ferner auch der Abbruch von Bauten, Anlagen und Einrichtungen baubewilligungspflichtig. Keiner Baubewilligung bedürfen hingegen insbesondere der Unterhalt von Bauten und Anlagen, für eine kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen sowie andere geringfügige Bauvorhaben. Im Übrigen bestimmt das Baubewilligungsdekret die baubewilligungsfreien Bauvorhaben (Art. 1b Abs. 1 BauG). So zählen die Art. 6 und 6a BewD detailliert auf, welche Vorhaben baubewilligungsfrei sind. Gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD ist beispielsweise das Unterhalten und Ändern von Bauten und Anlagen bewilligungsfrei möglich, wenn keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind.

In der BSIG-Weisung Nr. 7/725.1/1.1 «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Artikel 1b BauG» vom 25. April 2019 wird näher ausgeführt, dass das Unterhalten und das Ändern von Bauten und Anlagen dann bewilligungspflichtig ist, wenn feststeht, dass bau- oder umweltrechtlich relevante Tatbestände, wie z.B. Lärm- und Geruchsimmissionen, der Brandschutz, aber auch gewässerschutzrechtliche oder naturschutzrechtliche Aspekte betroffen sind. Geringfügige Änderungen von Fassaden, insbesondere das geringfügige Ändern von bestehenden Türen und Fenstern sind hingegen baubewilligungsfrei möglich. Das wesentliche Ändern einer Fassade, zum Beispiel der Fassadenfarbe, kann allerdings gemäss den Ausführungen auf Seite 7 der besagten BSIG-Weisung nicht als geringfügige Änderung bezeichnet werden. Eine bewilligungspflichtige Änderung ist dann gegeben, wenn sich aus den Bauvorgängen eine äusserlich sichtbare Umgestaltung

³ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

⁴ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

ergibt (wie z.B. eine Änderung von Fassadenfarbe, Fassadenmaterial oder Dachgestaltung).⁵ In der Gerichtspraxis wurde in Abgrenzung zu bewilligungsfreien Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten beispielsweise der vollständige Ersatz des Daches und seiner Isolation als bewilligungspflichtig angesehen: Diese Arbeiten überschreiten den gewöhnlichen Unterhalt, der sich auf das Auswechseln von einzelnen Ziegeln beschränken dürfte.⁶ Der Bewilligungspflicht unterstellt ist ferner auch der Wiederaufbau oder ein Ersatzbau anstelle einer abgebrochenen oder zerstörten Baute oder Anlage. Dies gilt selbst dann, wenn der Wiederaufbau punkto Abmessungen, Material, Gestaltung und Nutzung mit der alten Baute identisch ist.⁷

c) Nach den obigen Ausführungen und insbesondere mit Blick auf die in den Vorakten vorhandenen Fotos des sanierten Dachs auf dem Wohnhaus des Beschwerdegegners wird klar, dass es sich bei den hierzu erfolgten Arbeiten nicht mehr um baubewilligungsfreie Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten handeln konnte: Zum einen wurde die bisherige Materialisierung der Dachbedeckung (Eternit-Wellplatten) ersetzt und das Dach neu mit Ziegeln eingedeckt. Zum anderen wurde auch die bisherige Materialisierung bzw. Struktur und insbesondere die Farbe der Giebelfassade bzw. des obersten Bereichs der Hausfassade (Fassadenüberhang) verändert. Was vor dem Umbau noch in einem Dunkelgrau/-braun erschien, ist neu in einem sich deutlich von der Farbe der ursprünglichen und der neuen Dachbedeckung abgrenzenden Hellblau eingefärbt. Zumal der neu eingefärbte Fassadenüberhang fast einen Drittel der Nordfassade des Wohnhauses ausmacht, wird denn auch klar, dass es sich dabei nicht mehr um eine geringfügige Änderung der Fassade handeln kann. Vielmehr liegt eine äusserlich sichtbare Umgestaltung vor, womit das Erscheinungsbild des Wohnhauses – insbesondere aufgrund des nun verstärkten Kontrasts zwischen der gelborangen Hausfassade, dem hellblauen Fassadenüberhang und der braunen Dachbedeckung – deutlich verändert wurde. Bereits im Zusammenhang mit dem Austausch der Materialisierung der Dachbedeckung wurde die Schwelle der baubewilligungsfreien Unterhaltsarbeiten überschritten und es handelt sich um ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben, welches im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens auf seine Rechtmässigkeit hin überprüft werden müsste.

Gemäss den Ausführungen des Beschwerdegegners auf Seite 10 seiner Beschwerdeantwort vom 30. Januar 2025 hat er den ganzen Dachstuhl seiner Liegenschaft saniert und dabei auch die Dachisolation ersetzt. Ob die neue Dämmung den massgeblichen Energievorschriften entspricht und die betreffenden Anforderungen erfüllt sind, lässt sich mangels Vorliegen der hierzu notwendigen Formulare nicht verifizieren. Weiter lässt sich mangels Pläne und gestützt auf die Ausführungen des Beschwerdegegners nicht überprüfen, ob es bei dieser baubewilligungspflichtigen Dachsanierung zu einer Veränderung der baupolizeilichen Masse gekommen ist. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass das strittige Bauborhaben aufgrund der allenfalls notwendig gewordenen Entsorgung asbesthaltiger Materialien umweltrechtliche Tatbestände betrifft und nicht schon deshalb von einem baubewilligungspflichtigen Vorhaben ausgegangen werden müsste. So oder so verlangen alle diese Punkte grundsätzlich die Durchführung eines vorgängigen Baubewilligungsverfahrens bzw. müssen nachträglich noch in einem solchen überprüft werden. Was die Überprüfung der einzuhaltenden Energievorschriften sowie das Thema Asbest betrifft, hat die Vorinstanz dies in ihrer E-Mail vom 25. September 2024 an den Beschwerdegegner ursprünglich schon so festgehalten.

d) Auch was den Abbruch und anschliessenden Wiederaufbau des Wintergartens an der Westfassade der Liegenschaft des Beschwerdegegners angeht, ist gemäss den obigen Ausführungen von einem baubewilligungspflichtigen Vorhaben auszugehen: Wird eine Baute oder Anlage ganz

⁵ Bernhard Waldmann, Bauen ohne Baubewilligung? Von klaren und den Zweifelsfällen, Schweizerische Baurechtstagung 2017, S. 46 mit weiteren Hinweisen.

⁶ Bernhard Waldmann, a.a.O., S. 49 mit weiteren Hinweisen.

⁷ Bernhard Waldmann, a.a.O., S. 46 mit weiteren Hinweisen.

oder teilweise abgebrochen und wiederaufgebaut, so sprengt das den Rahmen des baubewilligungsfreien Unterhalts, und zwar selbst dann, wenn der Wiederaufbau punkto Abmessung und Materialwahl mit der alten Baute identisch ist.⁸ Dass der neue Wintergarten gemäss den Ausführungen des Beschwerdegegners auf Seite 10 seiner Beschwerdeantwort vom 30. Januar 2025 auf dem bestehenden Fundament mit identischen Abmessungen und in gleicher Nutzungsabsicht ersetzt wurde, ist für die Beurteilung der Baubewilligungspflicht folglich unerheblich; es handelt sich trotzdem um einen baubewilligungspflichtigen Ersatzneubau. Nichts anderes hat die Vorinstanz denn auch in ihrer E-Mail vom 25. September 2024 an den Beschwerdegegner festgehalten und ihn ursprünglich noch aufgefordert, betreffend den Abbruch und Neubau des Wintergartens ein Baugesuch einzureichen. Insbesondere zwecks Überprüfung, inwiefern die baupolizeilichen Masse nach dessen Wiederaufbau tatsächlich noch eingehalten sind und der Charakter der Baute – allem voran durch die vorgenommene Farbänderung – lediglich im bewilligungsfähigen Rahmen verändert wurde, ist somit auch diesbezüglich die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens zwingend.

3. Vertrauensschutz

a) Der Beschwerdegegner bringt auf Seite 15 f. seiner Beschwerdeantwort vom 30. Januar 2025 vor, dass im vorliegenden Fall der Vertrauensschutz zu seinen Gunsten greifen würde und er sich auf die Auskunft der Vorinstanz, wonach es sich vorliegend um baubewilligungsfreie Umbauarbeiten handeln würde, habe verlassen dürfen.

b) Private haben einen Anspruch darauf, von den staatlichen Organen ohne Willkür und nach Treu und Glauben behandelt zu werden (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV⁹). Berechtigtes Vertrauen in behördliche Zusicherungen oder anderes, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden ist zu schützen.¹⁰ Behörden dürfen sich gegenüber Privaten nicht widersprüchlich verhalten. Wenn sie in einer bestimmten Angelegenheit einen Standpunkt eingenommen haben, so dürfen sie diesen nicht ohne sachlichen Grund ändern. Wenn eine Privatperson auf das ursprüngliche Verhalten dieser Behörde vertraut hat, stellt ein widersprüchliches Verhalten dieser Behörde eine Verletzung von Treu und Glauben bzw. des Vertrauensprinzips dar.¹¹

Der Vertrauensschutz setzt zunächst eine Vertrauensgrundlage voraus. Dazu gehören insbesondere Auskünfte, die ein schutzwürdiges Vertrauen aber nur begründen, wenn sie vorbehaltlos von einer zuständigen Stelle erteilt worden sind und soweit die betroffene Person die Fehlerhaftigkeit nicht kannte und auch nicht hätte kennen sollen.¹² Weiter kann in der Regel Vertrauensschutz nur geltend machen, wer gestützt auf sein Vertrauen eine Disposition getätigt hat, die nicht oder jedenfalls nicht ohne Schaden rückgängig gemacht werden können. Zudem muss die behördliche Auskunft für die nachteilige Disposition kausal gewesen sein.¹³ Dies ist insbesondere zu verneinen, wenn anzunehmen ist, dass die Disposition auch ohne ein Vertrauen begründendes behördliches Verhalten bzw. bei Kenntnis der Mangelhaftigkeit der Vertrauensbasis vorgenommen worden wäre. Der Kausalitätsbeweis darf bereits als geleistet gelten, wenn es aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung als glaubhaft erscheint, dass sich der Adressat ohne die fragliche Auskunft

⁸ BSIG-Weisung Nr. 7/725.1/1.1 «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Artikel 1b BauG» vom 25. April 2019, Ziff. 2., Bst. c).

⁹ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

¹⁰ Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, N. 624.

¹¹ Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 713.

¹² Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 654 und 682.

¹³ Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 659 ff. und 688 f.

anders verhalten hätte.¹⁴ Die genannten Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein, damit eine Auskunft Rechtswirkungen entfalten kann. Ist bereits eine der Voraussetzungen nicht gegeben, erübrigt es sich, die anderen Voraussetzungen zu prüfen.¹⁵

c) Die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes sind vorliegend nicht erfüllt: Die vorgenommenen Dispositionen betreffend den Umbau seiner Liegenschaft hat der Beschwerdegegner nicht erst gestützt auf eine behördliche Auskunft der Vorinstanz vorgenommen. Die Einschätzung der Vorinstanz, wonach es sich um baubewilligungsfreie Umbauarbeiten handeln würde, erfolgte gemäss den Unterlagen in den Vorakten erst nach Beginn der Umbauarbeiten und konnte für die nachteilige Disposition folglich nicht mehr kausal sein. Mit Blick auf den gemeindeinternen E-Mailverkehr in den Vorakten wird deutlich, dass die Vorinstanz ohnehin erst während der bereits begonnenen oder schon fast abgeschlossenen Umbauarbeiten von diesen erfahren hatte und sie konnte somit dem Beschwerdegegner vorab kaum eine für dessen Dispositionen kausale Auskunft erteilen. Dass sich der Beschwerdegegner vor Beginn der Sanierungsarbeiten bei der Vorinstanz betreffend die Baubewilligungspflicht erkundigt haben soll, belegt er nicht. Die Vorbringen des Beschwerdegegners hinsichtlich des Vertrauensschutzes erweisen sich folglich als unbegründet.

4. Rückweisung an die Vorinstanz, Beweismittel und Kosten

a) Die Beschwerdeinstanz entscheidet gemäss Art. 72 Abs. 1 VRPG¹⁶ in der Sache oder weist die Akten ausnahmsweise und mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück. Die Bestimmung verbietet der Beschwerdebehörde nicht, kassatorisch unter Rückweisung an die Vorinstanz zu entscheiden. Die Beschwerdeinstanz soll von dieser Möglichkeit aber nur ausnahmsweise Gebrauch machen. Es müssen besondere Gründe vorliegen, welche die prozessökonomischen Gesichtspunkte überwiegen. Mangelnde Entscheidungsfähigkeit der Angelegenheit kann einen solchen Grund darstellen, sofern die Beschwerdebehörde selber umfassende Beweismassnahmen durchführen müsste.¹⁷

Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so verfügt die zuständige Baupolizeibehörde die Einstellung der Bauarbeiten; sie kann ein Benützungsverbot erlassen, wenn es die Verhältnisse erfordern (vgl. Art. 46 Abs. 1 BauG). Die Baupolizeibehörde setzt sodann der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer oder der Baurechtsnehmerin bzw. dem Baurechtsnehmer eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (vgl. Art. 46 Abs. 2 BauG). Die Wiederherstellungsverfügung wird aufgeschoben, wenn die pflichtige Person innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung einreicht (Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG). Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist gegebenenfalls zu prüfen, ob das Bauvorhaben ganz oder teilweise bewilligt werden kann (Art. 46 Abs. 2 Bst. c BauG).

Wie sich aus den vorangehenden Ausführungen ergibt, sind die erfolgten Umbauarbeiten am Wohnhaus und am Wintergarten des Beschwerdegegners baubewilligungspflichtig und bedürfen demnach einer Baubewilligung. Da die Vorinstanz jedoch von einem baubewilligungsfreien Vorhaben ausging, stellte sie dies in der angefochtenen Verfügung vom 7. Oktober 2025 fest und sah von weiteren baupolizeilichen Massnahmen sowie der Gewährung der Gelegenheit zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs an den Beschwerdegegner ab. Es ist nicht Sache der

¹⁴ Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 689 m.w.H.

¹⁵ Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 667; Tschannen/Müller/Kern, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl. 2022, N. 489 ff.

¹⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹⁷ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 8.

BVD als Rechtsmittelbehörde, ein nachträgliches Baubewilligungs- oder gegebenenfalls Wiederherstellungsverfahren durchzuführen. Die angefochtene Verfügung wird deshalb aufgehoben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen. Die Beschwerde ist folglich gutzuheissen.

b) Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anhand der zur Verfügung stehenden Akten genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf den vom Beschwerdeführer beantragten Augenschein sowie die zusätzliche Aktenedition konnte daher verzichtet werden, da von diesen Beweismitteln keine relevanten Erkenntnisse zu erwarten waren. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.¹⁸

c) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdegegner. Entgegen seinem Vorbringen liegen keine besonderen Umstände vor, welche es rechtfertigen würden, keine Verfahrenskosten zu erheben. Er hat folglich die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1'800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁹).

Mit Blick auf die obigen Ausführungen betreffend den Vertrauensschutz wird deutlich, dass es vorliegend entgegen dem Vorbringen des Beschwerdegegners auch zu keiner Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen kommen kann. Der Beschwerdegegner hat somit dem Beschwerdeführer die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers vom 27. April 2026 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdegegner hat somit dem Beschwerdeführer die Parteikosten im Umfang von CHF 4'849.70 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Verfügung der Gemeinde Safnern vom 7. Oktober 2025 wird aufgehoben und die Sache wird zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde Safnern zurückgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1'800.– werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der Beschwerdegegner hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten im Betrag von CHF 4'849.70 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt F. _____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Safnern, eingeschrieben

¹⁸ BVR 2017 S. 255 E. 5.1, 2012 S. 252 E. 3.3.3, je mit Hinweisen.

¹⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

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 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.