

# **BE\_VERWALTUNGSGERICHT 100 2024 292 vom 31. Juli 2025**

BE Verwaltungsgericht, 2025-07-31, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be\\_verwaltungsgericht\\_100\\_2024\\_292](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2024_292)

FR: BE\_VERWALTUNGSGERICHT 100 2024 292 du 31 juillet 2025

IT: BE\_VERWALTUNGSGERICHT 100 2024 292 del 31 luglio 2025

## **Regeste**

Baupolizei, Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Zusammenhang mit einer Pferdepension (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 26.08.2024; BVD 120/2024/21) | 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]). Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist als Adressatin der Wiederherstellungsanordnung durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

### **E. 1.2**

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

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 31.07.2025, Nr. 100.2024.292U, Seite 4

## **E. 2**

Die Beschwerdeführerin rügt zunächst eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör.

### **E. 2.1**

Sie bringt vor, die Gemeinde habe eine Gehörsverletzung begangen, indem sie in der Wiederherstellungsverfügung vom 11. April 2024 ihre Stellungnahme vom 7. März 2024 unberücksichtigt gelassen habe. Die Vorinstanz habe dies nicht geheilt, sondern ihr Vorbringen vielmehr erneut ignoriert (Beschwerde S. 4 f.).

### **E. 2.2**

Der Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 21 ff. VRPG sowie Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV; SR 101) und Art. 26 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern (KV; BSG 101.1) garantiert namentlich das Recht, dass die Behörde die Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, prüft und bei der

Entscheidfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen (vgl. auch Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG), wobei sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken kann (BGE 149 V 156 E. 6.1; BVR 2022 S. 51 E. 2.3; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 15 und 28, Art. 52 N. 6 f.).

### **E. 2.3**

Es trifft zu, dass die Gemeinde in der Wiederherstellungsverfügung vom 11. April 2024 die Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 7. März 2024 nicht erwähnt, sondern fälschlicherweise ausgeführt hat, die Beschwerdeführerin habe innert verlängerter Frist bzw. bis zum Versand der Wiederherstellungsverfügung keine Stellungnahme eingereicht (Akten Gemeinde [act. 3B] act. 22, Sachverhalt S. 3 Ziff. 17). Mit Ergänzung zur Wiederherstellungsverfügung hielt die Gemeinde am 3. Mai 2024 fest, dass am 8. März 2024 eine Stellungnahme der Beschwerdeführerin eingegangen sei; die Wiederherstellungsverfügung behalte weiterhin ihre Gültigkeit (Akten Gemeinde [act. 3B] act. 23). Wohl hatte sich die Beschwerdeführerin in ihrer Eingabe hauptsächlich zum Stand des hängigen Zivilverfahrens betreffend die Pächterstreckung geäußert und hatte die Gemeinde bereits Kenntnis von diesem Verfahren (vgl. Stellungnahme Grundeigentümer vom 21.11.2023, Akten Gemeinde [act. 3B] act. 10). Auch hat die Gemeinde mit

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 31.07.2025, Nr. 100.2024.292U, Seite 5 ihrem Vorgehen während laufender Rechtsmittelfrist (Ergänzung zur Wiederherstellungsverfügung) sowie in der Stellungnahme vor der BVD am 29. Mai 2024 (Akten BVD [act. 3A] pag. 24) dargetan, dass sie das Zivilverfahren inklusive einer allfälligen Pächterstreckung für das Baupolizeiverfahren nicht für relevant hielt (vgl. angefochtener Entscheid E. 2b). Wie sich zeigen wird, war eine Koordination der Verfahren nicht angezeigt (vgl. hinten E. 3.5). Deswegen ungeachtet erscheint das Vorgehen der Gemeinde hinsichtlich des Gehörsanspruchs der Beschwerdeführerin problematisch. Es ist fraglich, ob der Mangel mit der Ergänzung zur Wiederherstellungsverfügung innert Rechtsmittelfrist (Schreiben Gemeinde vom 3.5.2024; Beschwerdeerhebung am 10.5.2024) behoben werden konnte, wovon die Vorinstanz ausgeht (vgl. angefochtener Entscheid E. 2b). Wie es sich damit im Einzelnen verhält, muss hier allerdings nicht abschliessend beurteilt werden. Anders als die Beschwerdeführerin vorbringt, hat sich die BVD ausführlich mit ihrem Vorbringen auseinandergesetzt. Ein allfälliger Verfahrensfehler ist spätestens im Verfahren vor der BVD geheilt worden, konnte sich die Beschwerdeführerin doch umfassend zur Sache äussern; zudem stellen sich (ausser im Kostenpunkt) nur Rechts- und nicht auch Angemessenheitsfragen (Art. 66 Abs. 1 VRPG und vorne E. 1.2; vgl. zu den Voraussetzungen einer Heilung von Gehörsverletzungen BVR 2021 S. 285 E. 3.4.3; Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 11 mit weiteren Hinweisen). Im Übrigen ist nicht ersichtlich, inwiefern der Beschwerdeführerin mit der Heilung ein wesentlicher Nachteil erwachsen wäre.

### **E. 3**

Strittig ist im Wesentlichen die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auf der Parzelle Nr. 2\_\_\_\_\_ in der Landwirtschaftszone.

#### **E. 3.1**

Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer solchen ausgeführt, ist der rechtmässige Zustand wiederherzustellen (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG).

Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen, was von Amtes wegen zu prüfen ist (Art. 47 Abs. 6 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baube-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 31.07.2025, Nr. 100.2024.292U, Seite 6 willigungsdekret, BewD; BSG 725.1]; statt vieler BVR 2020 S. 380 E. 2.1; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 46 N. 9 mit Hinweisen). Das Gesetz ermöglicht der Bauherrschaft, innert 30 Tagen nach Erhalt der Wiederherstellungsverfügung ein Gesuch um nachträgliche Bewilligung der ohne Bewilligung vorgenommenen Arbeiten oder Nutzungen zu stellen (Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG). Wird kein nachträgliches Baugesuch gestellt, ist summarisch zu prüfen, ob die im Streit liegende Anlage oder Nutzung materiell rechtswidrig ist, da es unverhältnismässig wäre, eine an sich bewilligungsfähige Baute oder Anlage bloss wegen Fehlens der förmlichen Baubewilligung (formelle Rechtswidrigkeit) beseitigen zu lassen (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 15a mit Hinweisen).

### **E. 3.2**

Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands muss ebenfalls verhältnismässig sein, d.h. die zur Vorbereitung und Durchführung der Massnahmen notwendige Zeit einräumen (BVR 2001 S. 207 E. 3d; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. a). Auch vertragliche Vereinbarungen der Bauherrschaft mit Dritten (z.B. langjähriger Mietvertrag, vertragliche Mieterstreckung) stehen einer Wiederherstellung nicht entgegen (BVR 1995 S. 527 E. 6b; VGE 22607 vom 12.7.2006 E. 4.5). Hingegen sind gesetzliche Minimalfristen (Kündigungsfristen) bei der Festsetzung der Wiederherstellungsfrist zu beachten (VGE 2012/419 vom 3.7.2013 E. 5.5 [bestätigt durch BGer 1C\_691/2013 vom 28.3.2014]; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. a/ee).

### **E. 3.3**

Für die ausgeführten Bauten und Anlagen liegen unbestrittenermassen keine Baubewilligungen vor. Die Beschwerdeführerin hat kein nachträgliches Baugesuch gestellt. Sie ist der Auffassung, eine Prüfung der Bewilligungsvoraussetzungen könne erst nach Abschluss ihrer Ausbildung zur Landwirtin erfolgen; bis dahin seien sämtliche Ausführungen zu den Bewilligungsvoraussetzungen rein spekulativ und zu unterlassen (Beschwerde S. 6 unten). Sie bestreitet damit wie in den vorinstanzlichen Verfahren auch vor Verwaltungsgericht nicht, dass die Bauten materiell nicht rechtmässig sind (vgl. auch bereits Stellungnahme Beschwerdeführerin vom 7.3.2024, Akten Gemeinde [act. 3B] act. 21 Ziff. 2 und 4; angefochtener Entscheid E. 3b). Das ergibt sich im Übrigen bereits deshalb, weil verschiedene Voraussetzungen betreffend die Zonenkonformität zurzeit nicht (mehr) erfüllt bzw. belegt

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 31.07.2025, Nr. 100.2024.292U, Seite 7 sind. So ist namentlich das Pachtverhältnis gekündigt und bis längstens am 31. März 2026 erstreckt worden (vgl. Vereinbarung vom 27.6.2024, Beschwerdebeilage 5 act. 1C) und fehlt es bereits am allgemeinen Erfordernis des längerfristig bestehenden Betriebs (Art 34 Abs. 4 Bst. c der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]; vgl. z.B. BGer 1C\_17/2015 vom 16.12.2015 E. 4). Wie es sich mit den weiteren Bewilligungsvoraussetzungen verhält, kann offenbleiben (vgl. Stellungnahme Grundeigentümer vom 28.10.2024, Ziff. II.B.11 f. [act. 4] mit Hinweis auf den fehlenden

Ausbildungsnachweis zur Landwirtin und die fehlende Voraussetzung der überwiegend betriebseigenen Futtergrundlage und Weiden nach Art. 16abis Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700] und Art. 34b RPV). Die Bauten erweisen sich damit als formell und materiell rechtswidrig.

### **E. 3.4**

Die Wiederstellung liegt zweifelsfrei im öffentlichen Interesse. Die Trennung von Bau- und Nichtbaugelände stellt gemäss der Rechtsprechung einen fundamentalen Grundsatz des Raumplanungsrechts dar. Dem konsequenten Vollzug des Baurechts ausserhalb des Baugeländes kommt besondere Bedeutung zu (BGE 147 II 309 E. 5.5, 132 II 21 E. 6.4; BVR 2013 S. 85 E. 5.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a mit weiteren Hinweisen). Werden in der Landwirtschaftszone widerrechtlich errichtete Bauten nicht zurückgebaut, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, wird der Trennungsgrundsatz in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Rechtswidrige Bauten müssen daher grundsätzlich beseitigt werden (BGE 136 II 359 E. 6; BGer 1C\_344/2017 vom 17.4.2018 E. 5.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 10). Die Wiederherstellung ist auch verhältnismässig; der Rückbau der 26 unbewilligten Bauten und Anlagen ist geeignet, erforderlich und der Beschwerdeführerin ohne weiteres zumutbar, was von ihr auch nicht (substantiiert) bestritten wird. Eine Verletzung des Vertrauensgrundsatzes ist nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht behauptet.

### **E. 3.5**

Die Beschwerdeführerin beanstandet denn auch zur Hauptsache die «Verhältnismässigkeit der Wiederherstellungsfrist» (Beschwerde Ziff. III. Materielles, Titel zu Art. 2). Sie bringt vor, die Frist sei zu Unrecht nicht auf das Pachtende per 31. März 2026 abgestimmt worden. Zur Begründung führt sie aus, ihre wirtschaftliche Existenz sei betroffen (Beschwerde S. 5 ff.).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 31.07.2025, Nr. 100.2024.292U, Seite 8 – Der Grundeigentümer kündigte das Pachtverhältnis für die Parzelle Nr. 2\_\_\_\_\_ am 31. Januar 2023 ordentlich und am 1. Juni 2023 ausserordentlich per 29. Februar 2024 (Akten Gemeinde [act. 3B] act. 10 Beilagen 1 und 2). Am 27. Juni 2024 und damit während Hängigkeit des vorinstanzlichen Verfahrens einigten sich der Grundeigentümer und die Beschwerdeführerin als Pächterin auf eine einmalige Pächterstreckung bis am 31. März 2026 (act. 1C Beilage 5). Zivilrechtliche Vertragsbeziehungen ändern aus öffentlich-rechtlicher Sicht nichts an der Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands innert angemessener Frist. Vereinbaren die Vertragsparteien einvernehmlich Erstreckungen, so hindert das die zuständigen Behörden nicht, ihrerseits eine den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechende Nutzung durchzusetzen (vgl. VGE 22607 vom 12.7.2006 E. 4.5 mit Hinweisen). Der Beschwerdeführerin musste spätestens seit Frühjahr 2023 (vgl. Sachverhalt Bst. A) bewusst sein, dass die Rechtmässigkeit der Bauten fraglich ist und sie diese womöglich aufgeben muss; sie hätte sich folglich längstens nach einer Alternative umsehen können. Den gesetzlichen Minimalfristen wurde hier mit einer Wiederherstellungsfrist von ursprünglich achteinhalb Monaten genügend Rechnung getragen (vgl. Art. 17 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht [LPG; SR 221.213.2]). Die Vorinstanz hat die Wiederherstellungsfrist der Gemeinde per 31. Dezember 2024 bestätigt, d.h. rund vier Monate ab ihrem Entscheid; dabei hat sie die

(allfällige) Notwendigkeit der Rückgabe der Pensionspferde an deren Eigentümerinnen und Eigentümer mitberücksichtigt (angefochtener Entscheid E. 4d). Diese Frist ist zwischenzeitlich abgelaufen und neu anzusetzen. Die Beschwerdeführerin muss mehrheitlich mobile und leicht entfernbare Bauten zurückbauen (so auch Beschwerde S. 3). Sie macht denn auch nicht geltend, es wäre ihr in- nert der angesetzten Frist nicht möglich, die Objekte zu entfernen oder al- lenfalls eine neue Unterkunft für die Pensionspferde zu finden. Eine Wieder- herstellungsfrist von rund vier Monaten erscheint dafür als ausreichend und angemessen.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 31.07.2025, Nr. 100.2024.292U, Seite 9

#### **E. 4**

Wie vor der BVD beanstandet die Beschwerdeführerin schliesslich die Kos- tenverlegung im baupolizeilichen Verfahren. Nicht bestritten wird hingegen die Höhe der Kosten.

##### **E. 4.1**

Die Verfahrenskosten (amtliche Kosten) bestehen aus den Gebühren und Auslagen, welche die Gemeinde für ihre Tätigkeit im Baubewilligungs- verfahren und für ihre baupolizeilichen Verrichtungen erheben kann (Art. 51 Abs. 1 BewD). Sie erlässt gemäss Art. 51 Abs. 3 BewD einen Gebührentarif. Gemäss Art. 3 Abs. 2 des Gebührenreglements der EG Münsingen vom 2. Dezember 2014 schuldet Verwaltungsgebühren, wer Verrichtungen und Dienstleistungen des Gemeindepersonals veranlasst oder bestellt. Massge- blich ist somit das sogenannte Verursacherprinzip (vgl. dazu allgemein Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 107 N. 2 und 9). Das Verwaltungsgericht auferlegt sich in Bezug auf die Bestimmung und Verlegung von Verfahrens- und Parteikosten praxisgemäss eine gewisse Zurückhaltung und billigt den vorinstanzlichen Behörden in dieser Hinsicht einen grossen Beurteilungs- und Ermessens- spielraum zu. Das Gericht greift nur ein, wenn die Behörde ihr Ermessen oder den Beurteilungsspielraum rechtsfehlerhaft ausgeübt hat (BVR 2004 S. 133 E. 1.3; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 66 N. 22, Art. 80 N. 19, je mit Hin- weisen).

##### **E. 4.2**

Die Beschwerdeführerin ist für den baurechtswidrigen Zustand ver- antwortlich und hat als Verursacherin (Verhaltensstörerin) des baupolizeili- chen Verfahrens zu gelten. Der entsprechende Aufwand wäre nicht entstan- den, wenn die Beschwerdeführerin vor Ausführung der Arbeiten vorschrifts- gemäss eine Baubewilligung eingeholt hätte (Art. 1a Abs. 3 BauG, Art. 2 BewD; vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 17; vgl. auch VGE 2015/285 vom 14.12.2015 E. 3.6). Die Beschwerdeführerin bestreitet ihre Kostentra- gungspflicht im Grundsatz denn auch nicht. Sie ist aber der Ansicht, ihr seien zu Unrecht die gesamten Verfahrenskosten auferlegt worden; der Grundei- gentümer sei ebenfalls anteilmässig an den Verfahrenskosten zu beteiligen (vgl. Beschwerde S. 7). Es trifft zwar zu, dass der Grundeigentümer für drei der insgesamt 26 beanstandeten Bauten und Anlagen verantwortlich ist (Nrn. 20 [Silos], 25 [«Reiterstube»], 26 [Garten inkl. Steingittermauer und

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 31.07.2025, Nr. 100.2024.292U, Seite 10 Whirlpool]; vgl. Stellungnahme Grundeigentümer vom 28.10.2024, Ziff. II.B.17 [act. 4]; vgl. auch bereits sein Schreiben vom 6.5.2024 im Nach- gang zur

Wiederherstellungsverfügung, Akten Gemeinde [act. 3B] act. 24). Mit ihren verschiedenen nicht bewilligten baulichen Tätigkeiten hat die Beschwerdeführerin aber die Hauptursache für das Baupolizeiverfahren gesetzt und trotz Hinweis, dass keine weiteren Arbeiten ohne vorgängige Klärung vorgenommen werden dürfen, weitere Arbeiten getätigt (Wanddurchbruch, weiteres Zelt; vgl. Wiederherstellungsverfügung, Akten Gemeinde [act. 3B] act. 22 Sachverhalt Ziff. 4, 8 und 12). Der Grundeigentümer hat sich demgegenüber kooperativ verhalten. Mit Blick auf den dadurch entstandenen Aufwand ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanzen der Beschwerdeführerin als Hauptverursacherin die gesamten Kosten auferlegt und auf eine Kostenausscheidung zulasten des Grundeigentümers verzichtet haben. Die vollumfängliche Kostenauflegung an die Beschwerdeführerin kann nicht als unangemessen oder rechtswidrig betrachtet werden, auch wenn eine geringfügig andere Kostenverteilung ebenfalls vertretbar gewesen wäre. Die Vorinstanz hat demnach die Verfügung vom 11. April 2024 auch im Kostenpunkt zu Recht bestätigt (angefochtener Entscheid E. 5).

### **E. 5.1**

Der angefochtene Entscheid hält der Rechtskontrolle in allen Teilen stand. Die Beschwerde erweist sich als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen. Das Verwaltungsgericht beurteilt solche Rechtsmittel in Zweierbesetzung (Art. 56 Abs. 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]). Die von der Vorinstanz bestätigte Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist unterdessen verstrichen, weshalb eine neue Frist anzusetzen ist (vorne E. 3.5).

### **E. 5.2**

Bei diesem Prozessausgang wird die unterliegende Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Gemeinde hat keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Der Grundeigentümer dringt mit seinem Antrag durch, weshalb er als obsiegend gilt und eine Parteientschädigung beanspruchen kann (Art. 108 Abs. 3).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 31.07.2025, Nr. 100.2024.292U, Seite 11 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdeführerin hat ihm die entstandenen Parteikosten zu ersetzen. Die entsprechende Honorarnote des Rechtsvertreters vom 28. Mai 2025 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

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