

BGer 1C_475/2025 vom 13. Februar 2026

Bundesgericht, 2026-02-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_475_2025

FR: TF 1C_475/2025 du 13 février 2026

IT: TF 1C_475/2025 del 13 febbraio 2026

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid im Bereich des öffentlichen Baurechts. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG). Ein Ausschlussgrund gemäss Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde legitimiert. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist - vorbehältlich hinreichend begründeter Rügen - auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV).

E. 2.1

Die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt grundsätzlich ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (sog. "formelle Natur"; vgl. statt vieler BGE 149 I 91 E. 3.2 mit Hinweis). Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann jedoch ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Partei die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann bzw. über die gleiche Kognition wie ihre Vorinstanz verfügt (vgl. BGE 142 II 218 E. 2.8.1 ; 137 I 195 E. 2.3.2 ; 135 I 279 E. 2.6.1 ; 129 I 129 E. 2.2.3).

E. 2.2

Aus dem angefochtenen Urteil ergibt sich, dass die Gemeinde in der Wiederherstellungsverfügung vom 11. April 2024 die Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 7. März 2024 nicht erwähnt hat. Mit Ergänzung zu ihrer Verfügung hat die Gemeinde am 3. Mai 2024 festgehalten, dass die betreffende Stellungnahme der Beschwerdeführerin eingegangen sei, jedoch die Wiederherstellungsverfügung weiterhin ihre Gültigkeit behalte. Dieses Vorgehen wurde von der Vorinstanz hinsichtlich des Gehörsanspruchs der Beschwerdeführerin als problematisch bezeichnet. Da sich die BVD jedoch ausführlich mit ihrem Vorbringen auseinandergesetzt habe, sei ein allfälliger Verfahrensfehler spätestens im Verfahren vor der BVD geheilt worden, zumal sich die Beschwerdeführerin umfassend zur Sache habe äussern können und sich (ausser im Kostenpunkt) nur Rechts- und nicht auch Angemessenheitsfragen stellten.

E. 2.3

Die Beschwerdeführerin behauptet, es hätten sich entgegen der vorinstanzlichen Feststellung Angemessenheitsfragen gestellt und ihr sei durch die mangelnde Heilung ein wesentlicher Nachteil entstanden. Aus dem angefochtenen Urteil geht indessen hervor, dass sich die Beschwerdeführerin in ihrer Eingabe hauptsächlich zum Stand des hängigen Zivilverfahrens betreffend die Pächterstreckung geäußert hat, was diese vorliegend nicht bestreitet. Die Gemeinde hat während der Rechtsmittelfrist sowie in der Stellungnahme an die BVD dargetan, dass sie das Zivilverfahren inklusive einer allfälligen Pächterstreckung für das Baupolizeiverfahren nicht für relevant gehalten habe, was von der BVD bestätigt wurde. Welche Angemessenheitsfragen sich in diesem Zusammenhang gestellt haben sollten und welche Nachteile die Beschwerdeführerin dadurch erfahren hätte, wird von ihr nicht näher erläutert und ist auch nicht ersichtlich. Sie macht im Übrigen auch nicht geltend, dass die BVD nicht über die gleiche Kognition verfügt hätte wie die Gemeinde. Die Beschwerdeführerin konnte sich vor der BVD erneut äussern und sowohl diese Stellungnahme als auch diejenige, welche sie bei der Gemeinde am 7. März 2024 eingereicht hatte, wurden in der Entscheidung berücksichtigt. Insofern ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Heilung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin bejaht hat. Soweit die diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdeführerin somit überhaupt den qualifizierten Begründungsanforderungen von Art. 106 Abs. 2 BGG entsprechen, erweisen sie sich als unbegründet.

E. 3

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, die Wiederherstellungsverfügung sei in zeitlicher Hinsicht nicht verhältnismässig. Die anstehenden Arbeiten und Übersiedlungen seien äusserst umfangreich und nicht selbständig bewältigbar. Zudem falle die Wiederherstellung in die ausserordentlich stressige Vorweihnachtszeit. Da die Beschwerdeführerin auf das Pachtende am 31. März 2026 den rechtmässigen Zustand ohnehin wiederherstellen müsse, hätte die Vorinstanz diesen Termin abwarten können.

E. 3.1

Hinsichtlich der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellungsfrist hält die Vorinstanz fest, dass zivilrechtliche Vertragsbeziehungen (Pacht) aus öffentlich-rechtlicher Sicht nichts an der Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands innert angemessener Frist ändern würden. Vereinbarung der Vertragsparteien einvernehmlich Erstreckungen, so hindere das die zuständige Behörde nicht, ihrerseits eine den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechende Nutzung durchzusetzen. Der Beschwerdeführerin habe spätestens seit Frühjahr 2023 bewusst sein müssen, dass die Rechtmässigkeit der Bauten fraglich ist und sie diese womöglich aufgeben müsse; sie hätte sich folglich längstens nach einer Alternative umsehen können. Die Vorinstanz hat deshalb die Wiederherstellungsfrist der Gemeinde von ursprünglich acht Monaten bzw. der BVD von rund vier Monaten ab ihrem Entscheid bis am 31. Dezember 2024 als verhältnismässig erachtet. Weil die Frist in der Zwischenzeit abgelaufen war, hat sie der Beschwerdeführerin eine neuerliche Wiederherstellungsfrist von rund vier Monaten bis am 15. Dezember 2025 gesetzt.

E. 3.2

Diesen Ausführungen der Vorinstanz kann zugestimmt werden. Mit ihrer nicht weiter präzisierten Behauptung, die anstehenden Arbeiten und Übersiedlungen seien äusserst umfangreich und könnten nicht selbständig bewältigt werden, vermag die Beschwerdeführerin die Wiederherstellungsfrist nicht als unverhältnismässig darzustellen.

Auch die Tatsache, dass die Frist in die "ausserordentlich stressige Vorweihnachtszeit" falle, ist für die Frage der Verhältnismässigkeit der Frist nicht von Bedeutung. Ungeachtet dessen, dass die Beschwerdeführerin nicht gezwungen war, die gesamte Wiederherstellung erst im Dezember vorzunehmen (ihr wurde das vorinstanzliche Urteil bereits am 6. August 2025 zugestellt), musste sie angesichts der Prozessgeschichte schon früher mit der Wiederherstellung rechnen. Bei der Festlegung der Wiederherstellungsfristen wurde sodann nicht nur dem Umstand Rechnung getragen, dass die Beschwerdeführerin seit längerer Zeit mit der Wiederherstellung rechnen musste, sondern auch berücksichtigt, dass der Grossteil der rechtswidrigen Bauten und Anlagen ohne grösseren Aufwand zurückgebaut bzw. entfernt werden können und allenfalls Pensionspferde an deren Eigentümerinnen und Eigentümer zurückgegeben werden müssen. Den konkreten Umständen wurde dementsprechend mit der ursprünglichen Frist der EG Münsingen von acht Monaten bzw. der Frist der BVD von vier Monaten ab Entscheid hinreichend Rechnung getragen. Dasselbe gilt für die aufgrund der im Rechtsmittelverfahren abgelaufenen Wiederherstellungsfrist neu festgelegte Frist der Vorinstanz von rund vier Monaten auf den 15. Dezember 2025.

E. 3.3

Im bundesgerichtlichen Verfahren ist die unterdessen abgelaufene Frist abermals neu festzusetzen. Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, hat das Bestehen des Pachtverhältnisses keinen Einfluss auf die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Selbst wenn die Beschwerdeführerin mit der Verpächterin vereinbart hat, mit der Beendigung des Pachtverhältnisses am 31. März 2026 die rechtswidrigen Bauten auf eigene Kosten zurückzubauen, erübrigt sich damit die Festlegung einer Wiederherstellungsfrist nicht. Mit Blick auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands können sich die Behörden nicht ohne Weiteres darauf verlassen, dass die Beschwerdeführerin ihren privatrechtlichen Pflichten am Ende der Pacht auch tatsächlich nachkommt und sämtliche Bauten zurückbaut. Ausserdem stellt die Beschwerdeführerin in Aussicht, allenfalls mit der neuen Verpächterin einen neuen Pachtvertrag für das betreffende Grundstück abzuschliessen. So oder anders ist die Wiederherstellungsfrist unabhängig vom Ende des Pachtverhältnisses festzulegen. Vorliegend rechtfertigt sich eine Wiederherstellungsfrist von erneut rund vier Monaten, mithin bis am 30. Juni 2026.

E. 4

Schliesslich kritisiert die Beschwerdeführerin die Kostenverteilung. Sie sei nur teilweise Verursacherin der Verfahrenskosten, da sie auch nur teilweise für den rechtswidrigen Zustand der Bauten und Anlagen auf dem Grundstück verantwortlich sei. Für die grössten und aufwändigsten Bauten (Silos, Reiterstube und Garten mit Mauer und Whirlpool) sei der frühere Grundeigentümer verantwortlich. Die 23 Bauten, für welche die Beschwerdeführerin verantwortlich sei, seien eher geringer Natur. Die Kostenverteilung sei daher teilweise dem früheren Grundeigentümer aufzuerlegen, diese ansonsten unangemessen und rechtswidrig sei. Aus denselben Gründen sei diesem keine Parteientschädigung zuzusprechen.

E. 4.1

Die Kostenverteilung richtet sich nach kantonalem Gesetzesrecht. Dessen Verletzung stellt, von hier nicht in Betracht fallenden Ausnahmen abgesehen, keinen Beschwerdegrund dar (vgl. Art. 95 BGG). Soweit es um die Anwendung kantonalen Rechts geht, kann im

Wesentlichen vorgebracht werden, der angefochtene Entscheid verstosse gegen Bundesrecht, namentlich das Willkürverbot nach Art. 9 BV (BGE 141 I 36 E. 1.3 ; 138 I 143 E. 2). Willkür in der Rechtsanwendung liegt vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (vgl. BGE 148 II 106 E. 4.6.1; 145 II 32 E. 5.1 ; 144 I 170 E. 7.3 je mit Hinweisen).

E. 4.2

Die Vorinstanz hat nachvollziehbar dargelegt, weshalb die Beschwerdeführerin allein kostenpflichtig ist. Demnach ist sie für den baurechtswidrigen Zustand verantwortlich und hat als Verursacherin des baupolizeilichen Verfahrens zu gelten; der entsprechende Aufwand wäre nicht entstanden, wenn sie vor Ausführung der Arbeiten vorschriftsgemäss eine Baubewilligung eingeholt hätte. Auch die Schlussfolgerungen der Vorinstanz, dass die Beschwerdeführerin mit 23 von 26 unbewilligten baulichen Tätigkeiten die Hauptursache für das Baupolizeiverfahren gesetzt hat, ist nicht zu beanstanden. Darüber hinaus durfte sie ohne Willkür zulasten der Beschwerdeführerin berücksichtigen, dass sich der frühere Grundeigentümer kooperativ verhalten hat, während die Beschwerdeführerin trotz Hinweis, dass keine weiteren Arbeiten ohne vorgängige Klärung vorgenommen werden dürfen, weitere Arbeiten getätigt hat. Inwieweit die Vorinstanz mit dieser Begründung in Willkür verfallen sein soll, vermag die Beschwerdeführerin weder darzulegen, noch ist dies ersichtlich. Die Rüge ist unbegründet, soweit sie überhaupt den Begründungsanforderungen entspricht (vgl. Art. 106 Abs. 2 BV).

E. 5

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist neu auf den 30. Juni 2026 festzusetzen.

Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Parteientschädigungen sind keine geschuldet (vgl. Art. 68 BGG).

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