



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2022/50

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 1. Dezember 2022

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. _____
Beschwerdeführer

und

Baupolizeibehörde der Gemeinde Eriswil, Gemeindeverwaltung,
Ahornstrasse 9, 4952 Eriswil

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Eriswil vom 18. Juli 2022
(4.301/1324; WC im Dachgeschoss, Balkon, Stützmauer, Treppe, Sickersverbundsteine auf
Parkplatz, Fassadenfarbe, Türe)

I. Sachverhalt

1. Der vormalige Eigentümer der Parzelle Eriswil Grundbuchblatt Nr. F. _____, A. _____, reichte am 30. Juni 2015 bei der Gemeinde Eriswil ein Baugesuch ein für die Sanierung der drei bestehenden Wohnungen im südlichen, angebauten Teil der alten Mühle sowie der Isolation der Südseite des Gebäudes. Die Parzelle liegt in der Dorfzone 2-geschossig sowie im Ortsbildschutzgebiet. Das auf der Parzelle stehende Gebäude ist im Bauinventar als erhaltenswertes Baudenkmal verzeichnet und bildet Teil der Baugruppe A (Eriswil, Dorf). Das Baubewilligungsverfahren wurde durch das Regierungsstatthalteramt Ob- und Nid- u. Aargau geführt, welches mit Gesamtbauentscheid vom 4. November 2015 die Baubewilligung erteilte.¹ Mittels Selbstdeklaration Baukontrolle 1 zeigte A. _____ den Baubeginn auf den 25. Oktober 2016 an.

2. In der Folge verkaufte A. _____ die Liegenschaft Eriswil Grundbuchblatt Nr. F. _____ an den Beschwerdeführer. Die Eigentumsübertragung erfolgte per 30. November 2018.² Als Rechtsnachfolger übernahm der Beschwerdeführer auch die Baubewilligung vom 4. November 2015 und führte das Bauvorhaben weiter. Mit Selbstdeklaration Baukontrolle 2 vom 2. September 2020 meldete er, das Bauvorhaben sei im August 2020 gemäss Baubewilligung ausgeführt und die Umgebung fertiggestellt worden.³ Anlässlich der Schlusskontrolle vom 4. Juni 2021 wurden

¹ Vorakten, pag. 50 ff.

² Vorakten, pag. 62 f.

³ Vorakten, pag. 65.

diverse Arbeiten festgestellt, welche zusätzlich oder anders ausgeführt wurden, als in der ausgestellten Baubewilligung vom 4. November 2015 bewilligt.⁴ In der Folge forderte die Vorinstanz mehrmals die Einreichung von Ausführungsplänen.⁵ Nachdem am 8. Juni 2022 eine Besprechung stattfand, reichte der Architekt des Beschwerdeführers am 7. Juli 2022 revidierte Ausführungspläne ein, auf denen die Korrekturen farblich markiert wurden.⁶

3. Am 18. Juli 2022 erliess die Gemeinde Eriswil folgende Wiederherstellungsverfügung:

1. C. _____ wird aufgefordert, innerhalb von 30 Tagen (d.h. bis am Donnerstag, 18. August 2022) seit der Eröffnung dieser Verfügung ein Projektänderungsgesuch inkl. der zusätzlich geplanten Arbeiten am Gewerbeteil einzureichen.
2. Wenn kein Projektänderungsgesuch eingereicht wird, wird C. _____ aufgefordert, auf dem Grundstück Nr. F. _____ folgendes vorzunehmen:
 - Entfernung des neu erstellten WC im Dachgeschoss
 - Umwandlung des abgestützten Metall-Balkon in einen hängenden Metall-Balkon
 - Entfernung der neuen Stützmauer beim Sitzplatz
 - Entfernung der Metall-Treppe
 - Entfernung der Sickerverbundsteine auf dem Parkplatz
 - Änderung der Fassadenfarbe unterhalb der Hochzufahrt (aktuell: rot) in eine von der Denkmalpflege des Kantons Bern bewilligte Farbe
 - Entfernung der Türe und Treppe unterhalb der HochzufahrtMit Erledigung gilt die Baute als wiederhergestellt.
3. Der Bauherrschaft wird für die Wiederherstellung eine Frist bis Freitag, 16. September 2022 eingeräumt.
4. [Androhung von Busse bei Nichtbefolgung]
5. [Androhung von Ersatzvornahme]
- 6.-9. [...]

4. Gegen diese Verfügung reichte der Beschwerdeführer am 16. August 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt sinngemäss die Aufhebung der Verfügung vom 18. Juli 2022. Zur Begründung führt er insbesondere aus, die Verfügung sei vollkommen übertrieben sowie unverhältnismässig und werde von ihm nicht akzeptiert. Gleichzeitig macht er zu sämtlichen Wiederherstellungsmassnahmen Ausführungen.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁷, holte bei der Gemeinde die Vorakten und eine Vernehmlassung ein. Die Gemeinde beantragt in ihrer Stellungnahme vom 8. September 2022 die kostenpflichtige Beschwerdeabweisung. Sie führt aus, das Verlangen eines Projektänderungsgesuchs sei nicht unverhältnismässig, sondern eine gesetzlich vorgegebene Pflicht. Werde dieses nicht eingereicht, müsse eine Wiederherstellung erfolgen. Weiter hat sie zu den einzelnen Wiederherstellungsmassnahmen Ausführungen gemacht und hält weiter fest, eine Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit der einzelnen Gegenstände wäre im Hinblick auf das weitere Verfahren hilfreich, weshalb die BVD gebeten werde, sich zur Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung zu äussern. Dies für den Fall, dass die Gegenstände eines Projektänderungsgesuchs nicht vollständig bewilligt werden könnten.

⁴ Vorakten, pag. 78 inkl. Fotodokumentation (Vorakten, pag. 67 ff.).

⁵ Vorakten, pag. 79 (Schreiben vom 21. Juni 2021), pag. 80 (Schreiben vom 21. Dezember 2021), pag. 81 (Feststellungsverfügung vom 12. Mai 2022).

⁶ Vorakten, pag. 88.

⁷ 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).

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

II. Erwägungen

1. Eintreten

Angefochten ist eine Baupolizeiverfügung. Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG⁸ 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 einzutreten.

2. Wiederherstellungsverfahren, Treu und Glaube

a) Die Baupolizeibehörde sorgt für die Einhaltung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen. Sie ist insbesondere für die Kontrolle der Bauvorhaben gemäss Bauausführung entsprechend den bewilligten Plänen und Auflagen zuständig.⁹ Sobald sie Kenntnis von wesentlichen baurechtswidrigen Tatbeständen erhält, leitet sie ein Wiederherstellungsverfahren ein.¹⁰ Stellt sie fest, dass ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet wurden, so setzt die Baupolizeibehörde dem jeweiligen Grundeigentümer eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unter Androhung der Ersatzvornahme. Die Wiederherstellungsverfügung wird aufgeschoben, wenn der Pflichtige innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung einreicht (vgl. Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG).

b) Aus den Vorakten geht hervor, dass am 4. Juni 2021 in Anwesenheit des Beschwerdeführers die Schlusskontrolle betr. der Sanierung der bestehenden Wohnungen der Liegenschaft an der B. _____ 4 in Eriswil stattfand. Ein Protokoll dieser Schlusskontrolle wurde – soweit ersichtlich – nicht erstellt. In den Akten befindet sich jedoch eine Mail von D. _____ mit Bemerkungen zur Schlusskontrolle sowie diversen Fotos der Situation vor Ort.¹¹ Mit Schreiben vom 21. Juni 2021 teilte die Gemeinde dem Architekten des Beschwerdeführers mit, es seien diverse Arbeiten zusätzlich oder anders ausgeführt worden, als in der ausgestellten Baubewilligung vom 4. November 2015 bewilligt. Zur Prüfung der Baubewilligungspflicht der zusätzlichen Arbeiten bat die Gemeinde um Einreichung von Ausführungsplänen. Weiter hielt sie fest, nach Prüfung der eingereichten Pläne würde das weitere Vorgehen mitgeteilt. Das Schreiben enthielt keine Frist. In den amtlichen Akten finden sich jedoch handschriftliche Notizen zu Telefongesprächen. Demnach wurde die Frist zur Einreichung der Ausführungspläne bis am 3. Dezember 2021 erstreckt.¹² Nachdem innert dieser Frist keine Ausführungspläne bei der Gemeinde eingegangen waren, rekapitulierte diese mit Schreiben vom 21. Dezember 2021 das bisherige Vorgehen und forderte den Architekten des Beschwerdeführers erneut auf, bis am 24. Januar 2022 die geforderten Ausführungspläne einzureichen. Gleichzeitig teilte die Gemeinde mit,

⁸ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 45 N. 2.

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 2.

¹¹ Vorakten, pag. 77-78 (Mail) sowie pag. 68-74 (Fotos).

¹² Vorakten, pag. 79.

sollten die Pläne nicht fristgerecht eingereicht werden, sähe sie sich zur Einleitung baupolizeilicher Schritte gezwungen.¹³

Mit Feststellungsverfügung vom 12. Mai 2022 teilte die Gemeinde dem Beschwerdeführer mit, die Ausführungspläne seien innert der gesetzten sowie telefonisch verlängerten Frist nicht eingereicht worden und ohne die Einreichung der Ausführungspläne könne die Baubewilligungspflicht der ausgeführten Arbeiten nicht abschliessend beurteilt werden.¹⁴ Sie verfügte deshalb Folgendes:

- «1. Herr C._____ wird aufgefordert, bis am Mittwoch, 1. Juni 2022 die Ausführungspläne einzureichen.
2. Sollten die Ausführungspläne nicht eingereicht werden, wird die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes mit Androhung der Ersatzvornahme durch die Gemeinde verfügt (...).
- 3.-6. [...]»

Der Architekt des Beschwerdeführers teilte mit Schreiben vom 28. Mai 2022 der Gemeinde mit, das Bauprojekt sei noch nicht fertig erstellt und es müssten laufend weitere Arbeiten ausgeführt werden. Weiter führte er aus, mit dem Ende der Bauarbeiten sei erst in ca. zwei Monaten zu rechnen. Es bringe nichts, laufend Pläne zu ändern und zu ergänzen.¹⁵

Die Gemeinde hält in ihrem Schreiben vom 9. Juni 2022 an den Architekten des Beschwerdeführers Folgendes fest:¹⁶

«Gemäss der gestrigen Besprechung teilen wir Ihnen die wichtigsten Besprechungspunkte schriftlich mit.

- Die Ausführungspläne zum obengenannten Baugesuch sind bis am Freitag, 8. Juli 2022 bei der Gemeindeverwaltung Eriswil einzureichen. Auf den Ausführungsplänen sind alle Veränderungen zu den Baugesuchsplänen vom 29. Juli 2015 zu markieren.
- [...]

Sollten die Ausführungspläne nicht fristgerecht eingereicht werden, sehen wir uns gehalten, rechtliche Schritte einzuleiten. Wir weisen Sie darauf hin, dass das Bauen ohne Baubewilligung oder in Missachtung von Bedingungen, Auflagen oder Vorschriften mit Busse bis zu Fr. 40'000.00 bestraft werden kann (Art. 50 Abs. 1 Baugesetz des Kantons Bern).»

Nachdem der Architekt des Beschwerdeführers am 7. Juli 2022 korrigierte Baueingabepläne mit pink markierten Korrekturen eingereicht hat, erliess die Gemeinde am 18. Juli 2022 die hier angefochtene Wiederherstellungsverfügung.

c) Vorliegend hat die Baupolizeibehörde zu Recht ein Wiederherstellungsverfahren eingeleitet, nachdem sie anlässlich der Schlusskontrolle feststellte, dass der Beschwerdeführer in Überschreitung der Baubewilligung gebaut hat. Bei einem durch die Baupolizeibehörde geführten Wiederherstellungsverfahren handelt es sich um ein Verwaltungsverfahren im Sinne von Art. 1 Abs. 1 VRPG¹⁷. Dabei sind die anerkannten Prinzipien des Verfahrensrechts einzubeziehen.¹⁸ Zentral ist dabei der Grundsatz von Treu und Glauben. Dieser in Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV sowie

¹³ Vorakten, pag. 80.

¹⁴ Vorakten, pag. 81 ff.

¹⁵ Vorakten, pag. 84.

¹⁶ Vorakten, pag. 87.

¹⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹⁸ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 1 N. 9.

Art. 11 Abs. 2 KV¹⁹ verankerte Grundsatz umfasst insbesondere auch das Verbot widersprüchlichen Verhaltens der Verwaltungsbehörden.²⁰

d) Die Gemeinde hat dem Beschwerdeführer mit Feststellungsverfügung vom 12. Mai 2022 die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angedroht, für den Fall, dass die Ausführungspläne nicht bis am 1. Juni 2022 eingereicht werden. Mit Schreiben vom 9. Juni 2022 hat sie ihn nochmals aufgefordert, bis am 8. Juli 2022 die Ausführungspläne einzureichen. Gleichzeitig hat die Gemeinde festgehalten, dass sie bei nicht fristgerechtem Einreichen der Ausführungspläne gehalten sei, rechtliche Schritte einzuleiten. Die Androhung, die Wiederherstellung zu verfügen bzw. rechtliche Schritte einzureichen, erfolgte somit immer für den Fall, dass keine Ausführungspläne eingereicht werden.

Der Architekt des Beschwerdeführers hat am 7. Juli 2022 bei der Gemeinde Ausführungspläne eingereicht. Die Eingabe der Pläne erfolgte damit innert der von der Gemeinde verlangten (mehrfach verlängerten) Frist. Trotz der fristgerechten Einreichung der Ausführungspläne erliess die Baupolizeibehörde am 18. Juli 2022 ohne weitere Information eine Wiederherstellungsverfügung mit Kostenfolge. Mit diesem Vorgehen musste der Beschwerdeführer nicht rechnen: Die Gemeinde hat in der Feststellungsverfügung vom 12. Mai 2022 wie auch im Schreiben vom 9. Juni 2022 lediglich aufgezeigt, welche Schritte sie bei Nichteinreichung der geforderten Ausführungspläne einleitet. Sie hat dabei jedoch nicht ausgeführt, wie sie bei Einreichung der Ausführungspläne weiter vorgeht. Es ist von der Gemeinde widersprüchlich, wenn sie ankündigt, bei Nichteinreichen der Ausführungspläne die Wiederherstellung zu verfügen, und dann trotz fristgerechtem Eingang der Ausführungspläne ohne Weiteres die Wiederherstellung verfügt. Ein solches Vorgehen verstösst gegen Treu und Glauben und verdient keinen Schutz.

3. Rechtliches Gehör

a) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG gibt den Parteien unter anderem das Recht, sich zur Sache zu äussern. Die von einer Verfügung betroffene Person hat insbesondere das Recht, zu den wesentlichen Punkten Stellung nehmen zu können, bevor der Entscheid gefällt wird.²¹ Dies dient einerseits der Klärung der Sachlage und andererseits der Wahrung der Interessen des von einer allfälligen Wiederherstellungsverfügung betroffenen Grundeigentümers. Denkbar ist, dass der Grundeigentümer, nachdem er auf einen potenziell rechtswidrigen Zustand aufmerksam gemacht wurde, die nötigen Schritte unternimmt, so dass sich der Erlass einer Wiederherstellungsverfügung erübrigt.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst.

b) Die angefochtene Wiederherstellungsverfügung wurde dem Beschwerdeführer unmittelbar nach Einreichen der korrigierten Baugesuchspläne eröffnet. Weder aus dem Sachverhalt der Wiederherstellungsverfügung noch aus den Akten geht hervor, dass ihm vorgängig das rechtliche

¹⁹ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1).

²⁰ BGer 2C_842/2009 vom 21. Mai 2010 E. 3.2; Christoph Rohner, St. Galler Kommentar zu Art. 9 BV N. 47 ff.; Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl., Bern 2014, § 22 N. 15 ff.; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich 2020, N. 712 ff.

²¹ BGE 132 II 485 E. 3.2.

Gehör gewährt worden wäre. Insbesondere gibt es keine Hinweise, dass an der Besprechung vom 8. Juni 2022 über Wiederherstellungsmassnahmen gesprochen resp. dem Beschwerdeführer in diesem Rahmen mündlich das rechtliche Gehör gewährt wurde. Es liegt weder ein Protokoll dieser Besprechung vor noch wird im Schreiben vom 9. Juni 2022, in welchem die wichtigsten Besprechungspunkte zusammengefasst werden, auf die Gewährung des rechtlichen Gehörs vor Ort hingewiesen. Daher muss davon ausgegangen werden, dass der Beschwerdeführer vor Erlass der Wiederherstellungsverfügung nicht die Möglichkeit hatte, sich zum weiteren Vorgehen resp. den beabsichtigten Wiederherstellungsmassnahmen zu äussern. Insoweit liegt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor.

4. Bezeichnung der Wiederherstellungsmassnahmen

a) Eine Wiederherstellungsverfügung muss die genaue Bezeichnung der Massnahmen enthalten, welche die pflichtigen Personen zur Herbeiführung des rechtmässigen Zustands zu treffen haben. Ergeben sich die Massnahmen klar aus den Plänen, genügt unter Umständen ein Verweis darauf.²² Das Verfügungsdispositiv muss also in einer Weise formuliert sein, dass für die Verfügungsadressatinnen und -adressaten sowie die verfügende Behörde klar und unmissverständlich ist, was zwischen ihnen genau gilt.²³

b) In Ziffer 2, erster Punkt der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung wird verfügt: «Entfernung des neu erstellten WC im Dachgeschoss». Auf dem Dachgeschossplan des Baubewilligungsverfahrens (Bewilligungsstempel des Regierungsstatthalteramts Oberaargau vom 4. November 2015) war für die Wohnung im Dachgeschoss ein bestehendes WC eingezeichnet. Es lässt sich der Wiederherstellungsverfügung und den Akten nicht entnehmen, ob es sich um dieses WC oder um ein WC ausserhalb der Wohnung im Gewerbegebiet handelt, das entfernt werden muss. Da weder ein Foto noch ein Protokoll vorliegt und das umstrittene WC im Dachgeschoss auch nicht auf einem Plan markiert wurde, ist die Wiederherstellungsmassnahme in diesem Punkt nicht klar bezeichnet. Sollte es sich um das WC in der Wohnung im Dachgeschoss handeln, ist jedoch zu beachten, dass gemäss Art. 69 Abs. 2 BauV²⁴ für jede Wohnung mindestens eine Toilette erforderlich ist.

In Ziffer 2, dritter Punkt der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung wird verfügt: «Entfernung der neuen Stützmauer beim Sitzplatz». Im Baubewilligungsverfahren wurden keine Umgebungsarbeiten bewilligt (vgl. Baubewilligung und Situationsplan mit Bewilligungsstempel des Regierungsstatthalteramts Oberaargau, beide vom 4. November 2015). Der Beschwerdeführer hat im Baupolizeiverfahren auf dem nachgereichten Situationsplan im Bereich des Sitzplatzes sowohl die Stützmauer bei der Hocheinfahrt als auch die Blocksteinmauer entlang der Parzellengrenze farblich als Veränderung markiert. Während die Baupolizeibehörde in der aufgehobenen Wiederherstellungsverfügung die «Entfernung der neuen Stützmauer beim Sitzplatz» verfügt hat, verweist sie im vorliegenden Beschwerdeverfahren auf aktienkundige Fotos²⁵, auf denen sowohl die Stützmauer der Hocheinfahrt als auch die Blocksteinmauer ersichtlich ist und macht in ihrer Stellungnahme Ausführungen zur Blocksteinmauer und der Untermuerung der Hocheinfahrt. Es ist vorliegend nicht klar, ob die Gemeinde die Entfernung beider Mauern oder einzelne Teile dieser Mauern meint. Die Wiederherstellungsmassnahme ist somit nicht genau bezeichnet. Gleichzeitig ist fraglich, ob die Hocheinfahrt auch nach einer

²² BVR 2004 S. 498 E. 6; VGE 2016/74 vom 26.10.2016, E. 6.2, 23134 vom 25.6.2008, E. 5.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 10 und 13 Bst. a.

²³ VGE 2018/212 vom 10.7.2019, E. 3.1 mit weiteren Hinweisen; vgl. auch Markus Müller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 8; Michel Daum, a.a.O., Art. 52 N. 11.

²⁴ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

²⁵ Vorakten, pag. 71 und 74.

allfälligen Entfernung der Stützmauer noch benutzbar ist. Diesbezüglich ist der Sachverhalt noch abzuklären.

In Ziffer 2, vierter Punkt der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung wird verfügt: «Entfernung der Metall-Treppe». Soweit ersichtlich, dient diese Treppe der Erschliessung der Wohnungen. Es geht aus der Wiederherstellungsverfügung nicht hervor, ob auch nach Entfernung der Metall-Treppe die Erschliessung der Wohnungen noch sichergestellt ist. Der Sachverhalt ist folglich noch nicht vollständig abgeklärt.

Nach dem Gesagten sind die Wiederherstellungsmassnahmen in verschiedenen Punkten zu wenig klar bezeichnet und es sind weitere Sachverhaltsabklärungen nötig.

5. Rückweisung

a) Nach Art. 72 Abs. 1 VRPG entscheidet die Beschwerdeinstanz in der Sache oder weist die Akten ausnahmsweise mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück. Erweist sich die Beschwerde als begründet, soll die Beschwerdeinstanz das streitige Rechtsverhältnis wenn möglich nach ihrer eigenen Erkenntnis abweichend von der angefochtenen Verfügung neu regeln. Das Gesetz verbietet ihr jedoch nicht, kassatorisch zu entscheiden. Die Beschwerdeinstanz soll von der Möglichkeit der Rückweisung nur ausnahmsweise Gebrauch machen. Es müssen besondere Gründe dafür sprechen, die die prozessökonomischen Gesichtspunkte in den Hintergrund treten lassen. Mangelnde Entscheiderreife der Angelegenheit kann einen solchen Grund darstellen, sofern die Beschwerdebehörde selber umfassende Beweismassnahmen durchführen müsste.²⁶

b) Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass die Baupolizeibehörde zu Recht ein Wiederherstellungsverfahren eröffnet hat. Sie hat dabei von Amtes wegen Abklärungen vorgenommen und den Beschwerdeführer zur Einreichung von Ausführungsplänen aufgefordert. Nachdem dieser die geforderten Ausführungspläne eingereicht hat, erliess sie am 18. Juli 2022 die hier angefochtene Wiederherstellungsverfügung betreffend die Parzelle Eriswil Grundbuchblatt Nr. F._____. Wie aufgezeigt, musste der Beschwerdeführer nicht direkt mit der Eröffnung der Wiederherstellungsverfügung rechnen (E. 2d). Zudem hätte die Baupolizeibehörde dem Beschwerdeführer vorgängig das rechtliche Gehör gewähren müssen (E. 3b). Hinzu kommt, dass nicht alle verfügten Wiederherstellungsmassnahmen klar und verständlich sind und weitere Sachverhaltsabklärungen notwendig sind (E. 4b). Damit erweist sich die Sache als noch nicht entscheidreif. Es ist nicht Aufgabe der BVD, diese notwendigen weiteren Abklärungen zu treffen. Die Beschwerde ist deshalb gutzuheissen, die Wiederherstellungsverfügung vom 18. Juli 2022 ist aufzuheben und die Akten gehen zur Fortsetzung des baupolizeilichen Verfahrens zurück an die Baupolizeibehörde. Diese hat nach vollständiger Abklärung des Sachverhalts und genauer Bezeichnung der Wiederherstellungsmassnahmen dem Beschwerdeführer zu den Wiederherstellungsmassnahmen das rechtliche Gehör zu gewähren. Soweit sich aus der Gewährung des rechtlichen Gehörs nichts Anderes ergibt, hat sie nochmals die Wiederherstellung zu verfügen. Sie hat dabei die Voraussetzungen der Wiederherstellung gemäss Art. 47 Abs. 6 BewD (öffentliches Interesse, Verhältnismässigkeit und Vertrauensgrundsatz) zu prüfen und den Entscheid entsprechend zu begründen.²⁷ In der Wiederherstellungsverfügung muss sie den Beschwerdeführer auf die Möglichkeit eines nachträglichen Baugesuchs innert 30 Tagen seit Eröffnung hinweisen (Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG).

²⁶ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 8.

²⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9.

6. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 erster Satz VRPG). Diese wird festgesetzt auf CHF 1200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁸). Gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben.

Beim vorliegenden Ausgang des Verfahrens gilt die Gemeinde Eriswil als unterliegende Partei. Vorliegend können dieser jedoch keine Verfahrenskosten auferlegt werden, da sie nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen ist (Art. 108 Abs. 2 zweiter Satz VRPG). Der Kanton trägt daher die Verfahrenskosten.

b) Der Beschwerdeführer ist nicht anwaltlich vertreten. Parteikosten werden daher keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Verfügung der Gemeinde Eriswil vom 18. Juli 2022 wird aufgehoben. Die Akten gehen zur Fortsetzung des baupolizeilichen Verfahrens im Sinne der Erwägungen zurück an die Gemeinde Eriswil.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn C. _____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Eriswil, Gemeindeverwaltung, mit Beilagen gemäss Ziffer 1, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Ob- und Nidwalden, zur Kenntnis, per Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

²⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in 3 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.