



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2023/29

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 27. Mai 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____

und

F._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G._____

und

Frau **I.**_____
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte 1

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G._____

Frau **J.**_____
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte 2

vertreten durch Frau Rechtsanwältin A._____ und/oder Herrn Rechtsanwalt
B._____

sowie

**Baupolizeibehörde der Gemeinde Wimmis, Gemeindeverwaltung, Bahnhofstrasse 7,
3752 Wimmis**

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Wimmis vom 6. April 2023
(Nutzung Aussenfläche als Lager- / Abstellplatz, Warenumschlag)

I. Sachverhalt

1. Die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte 1 reichte im November 2022 ein Baugesuch ein für das Erstellen eines Kiesplatzes als Lager-/Parkplatz mit einem Baucontainer und einem Regal auf der Parzelle Wimmis Gbbl. Nr. O. _____. Diese befindet sich in einer Wohnzone 2. Projektverfasserin war die Beschwerdegegnerin. Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer am 6. Dezember 2022 Einsprache. In seiner Eingabe beantragte er unter anderem, es sei zu Lasten der Eigentümerschaft des Grundstücks Wimmis Gbbl. Nr. O. _____ ein Baupolizeiverfahren durchzuführen. Die Eigentümerschaft des Grundstücks Wimmis Gbbl. Nr. O. _____ sei zu verpflichten, die rechtswidrig aufgestellten Container sowie alles rechtswidrig gelagerte Material zu entfernen sowie das rechtswidrige Abstellen von Fahrzeugen und Anhängern zu unterlassen. Zur Begründung führte er aus, bereits heute seien auf dem Grundstück auf Dauer Container abgestellt und es werde Material gelagert. Namentlich sei westlich am Gebäude 1c ein Regal erstellt worden und es würden Fernwärmerohre zwischen dem Gebäude 1c und der P. _____ strasse liegen, beides ohne Bewilligung. Die Container sowie das gelagerte Material würden sich widerrechtlich auf dem Grundstück befinden. Sie seien umgehend zu entfernen. Ebenfalls würden auf dem Grundstück widerrechtlich Fahrzeuge und Anhänger ausserhalb der Fahrzeugabstellplätze und teilweise unter Beanspruchung des öffentlichen Raums abgestellt. Der nordöstlich der Gebäude P. _____ strasse 1-1c liegende Kiesplatz sei widerrechtlich sukzessive ausgebaut worden. Das Baugesuch wurde daraufhin am 14. Dezember 2022 zurückgezogen.

2. Mit E-Mail vom 12. Januar 2023 teilte der damalige Anwalt des Beschwerdeführers der Gemeinde mit, Bestandteil seiner Eingabe vom 6. Dezember 2022 sei auch eine baupolizeiliche Anzeige, und er erkundigte sich nach den nächsten Schritten. Die Gemeinde führte am 27. Januar 2023 eine Begehung vor Ort durch. Der Beschwerdeführer und sein Anwalt verzichteten auf eine Teilnahme mit der Begründung, dass die Bestandsaufnahme durch die baupolizeiliche Behörde aufzunehmen und danach zu verfügen sei. Mit Eingabe vom 1. Februar 2023 machte der Beschwerdeführer von der Möglichkeit Gebrauch, zum Protokoll der Begehung Stellung zu nehmen. Er bestätigte und ergänzte seine Anträge wie folgt:

- «a. Es sei zu Lasten der Eigentümerschaft Wimmis Nrn. O. _____ und V. _____ und/oder der F. _____ ein Baupolizeiverfahren durchzuführen;
- b. Es sei die Eigentümerschaft Wimmis Nr. O. _____ und/oder die F. _____ unter Strafandrohung zu verpflichten, die rechtswidrig aufgestellten Container sowie alles rechtswidrig gelagerte Material zu entfernen sowie das rechtswidrige Abstellen von Fahrzeugen und Anhängern zu unterlassen;
- c. Der Eigentümerschaft Wimmis Nr. O. _____ und/oder der F. _____ sei für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands Frist zu setzen, unter Androhung der Ersatzvornahme bei deren unbenutztem Ablauf;
- d. Die Eigentümerschaft Wimmis Nr. V. _____ und/oder die F. _____ sei zu verpflichten, den Nachweis vorzulegen, dass das errichtete Flüssiggasflaschenlager den geltenden Bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften entspricht. Der Eigentümerschaft Wimmis Nr. V. _____ und/oder der F. _____ sei hierfür Frist anzusetzen und es sei bei deren unbenutztem Ablauf die Entfernung des Flüssiggasflaschenlagers zu verfügen.»

Mit Wiederherstellungsverfügung vom 6. April 2023 forderte die Gemeinde Wimmis die Beschwerdegegnerin auf, das Flüssiggasflaschenlager, das Lagergestell für Leitungen am Gebäude Nr. 1c sowie den Container auf dem Aussenplatz innert 30 Tagen «rückgängig zu machen» bzw. innert derselben Frist schriftlich Stellung zu nehmen oder ein Baugesuch einzureichen (Ziffer 1). Hinsichtlich des Containers entlang der E. _____ strasse hielt sie in den Erwägungen allerdings fest, dieser sei so nicht bewilligungsfähig. Sie verfügte deshalb, er sei bis am 31. Mai 2023 zu räumen (Ziffer 2). Demgegenüber beurteilte die Gemeinde sowohl das Abstellen von Fahrzeugen und Anhängern als auch das Lagern von Material auf dem Aussenplatz als rechtmässig.

3. Gegen diese Verfügung reichte der Beschwerdeführer eine als baupolizeiliche Anzeige, eventuell Beschwerde bezeichnete Eingabe vom 3. Mai 2023 beim Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental ein. Er stellt folgende Rechtsbegehren:

«1.1. Die Regierungsstatthalterin des Verwaltungskreises Frutigen-Niedersimmental habe anstelle der Einwohnergemeinde Wimmis folgende baupolizeilichen Massnahmen zu verfügen:

1.1.1 Die F._____ und/oder die Grundeigentümerin des Grundstücks Wimmis Nr. O._____ sei unter Strafandrohung zu verpflichten, per sofort jegliche zonenwidrige Tätigkeit auf dem Grundstück Wimmis Nr. O._____, insbesondere das gewerbliche Nutzen der Aussenflächen als Lager- und Abstellplatz, zu unterlassen;

1.1.2 Die F._____ und/oder die Grundeigentümerin des Grundstücks Wimmis Nr. V._____ sei unter Strafandrohung zu verpflichten, per sofort jegliche zonenwidrige Tätigkeit auf dem Grundstück Wimmis Nr. V._____, insbesondere das gewerbliche Nutzen der Aussenflächen als Lager- und Abstellplatz, zu unterlassen;

1.1.3. Der F._____ und/oder den Grundeigentümerinnen der Grundstücke Wimmis Nrn. O._____ und V._____ sei unter Strafandrohung zu verbieten, die P._____- und/oder E._____strasse für den Warenumschatz zu verwenden.

1.2. *Eventuell* habe die Regierungsstatthalterin des Verwaltungskreises Frutigen-Niedersimmental der Einwohnergemeinde Wimmis für die Verfügung der folgenden baupolizeilichen Massnahmen Frist anzusetzen:

1.2.1. Die F._____ und/oder die Grundeigentümerin des Grundstücks Wimmis Nr. O._____ sei unter Strafandrohung zu verpflichten, per sofort jegliche zonenwidrige Tätigkeit auf dem Grundstück Wimmis Nr. O._____, insbesondere das gewerbliche Nutzen der Aussenflächen als Lager- und Abstellplatz, zu unterlassen;

1.2.2. Die F._____ und/oder die Grundeigentümerin des Grundstücks Wimmis Nr. V._____ sei unter Strafandrohung zu verpflichten, per sofort jegliche zonenwidrige Tätigkeit auf dem Grundstück Wimmis Nr. V._____, insbesondere das gewerbliche Nutzen der Aussenflächen als Lager- und Abstellplatz, zu unterlassen;

1.2.3. Der F._____ und/oder den Grundeigentümerinnen der Grundstücke Wimmis Nrn. O._____ und V._____ sei unter Strafandrohung zu verbieten, die P._____- und/oder E._____strasse für den Warenumschatz zu verwenden.

1.3. *Eventuell* habe die Regierungsstatthalterin des Verwaltungskreises Frutigen-Niedersimmental die vorliegende Eingabe als Beschwerde mit folgenden Rechtsbegehren an die zuständige Rechtsmittelinstanz weiterzuleiten:

1.3.1. Die Verfügung vom 06. April 2023 sei teilweise aufzuheben;

1.3.2. Die F._____ habe das Lagern und dauerhafte Abstellen von Material und Fahrzeugen auf den Aussenflächen der Grundstücke Wimmis Nrn. O._____ und V._____ per sofort und dauerhaft zu unterlassen;

1.3.3. Der F._____ sei per sofort zu untersagen, die P._____- und/oder E._____strasse für den Warenumschatz zu verwenden;

1.3.4. Die Verfügung vom 06. April 2023 sei auch an die Grundeigentümerinnen der Grundstücke Wimmis Nrn. O._____ und V._____ zu adressieren;

1.3.2. Im Übrigen sei die Verfügung vom 06. April 2023 zu bestätigen;

1.3.6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegnerin.»

Zur Begründung machte er insbesondere geltend, die zuvor ansässige H._____ AG bzw. K._____ AG habe ihre Tätigkeiten auf die Innenräume der Liegenschaften P._____strasse 3 und E._____strasse 2 und 2a beschränkt und sei im Quartier nicht als störend empfunden worden. Auch das Gewerbe der Beschwerdegegnerin sei zunächst nicht als störend empfunden worden. Bereits nach kurzer Zeit habe diese jedoch damit begonnen, ihren Betrieb fortlaufend zu vergrössern und auszubauen. Insbesondere habe sie nach und nach damit begonnen, die Aus-

senflächen als Abstell- und Lagerplätze für Rohre, Fahrzeuge, Anhänger, Container und dergleichen zu nutzen. Insbesondere im Zeitraum 2017-2021 sei die Aussenfläche auf dem Grundstück Nr. O._____ deutlich vergrössert worden. Ebenfalls hätten die Immissionen dadurch, dass Arbeiten vermehrt im Freien stattgefunden hätten, zugenommen. Neu hinzugetreten sei zudem, dass die Lieferanten morgens und tagsüber Waren angeliefert und regelmässig die P._____ - und E._____strasse blockiert hätten. Dies regelmässig in Zeitfenstern, in denen sich zahlreiche Kinder unterschiedlichen Alters auf dem Schulweg befänden. In der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung habe die Vorinstanz verschiedene Wiederherstellungsmassnahmen verfügt. Nicht verfügt worden sei indes das Unterlassen der rechtswidrigen Nutzung der Aussenflächen auf den Grundstücken Nrn. O._____ und V._____ sowie die widerrechtliche Nutzung der P._____-/E._____strasse für den Warenumschat. Nicht adressiert mit ihrer Verfügung habe die Vorinstanz die Eigentümerin der beiden Grundstücke.

4. Das Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental leitete die Eingabe zuständigkeitshalber der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) weiter. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein.

5. In ihrer Beschwerdevernehmlassung vom 7. Juni 2023 beantragt die Gemeinde die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung führt sie insbesondere aus, abgesehen von der baupolizeilichen Anzeige des Beschwerdeführers seien keine Reklamationen oder Beschwerden im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb auf den Grundstücken Nrn. O._____ und V._____ bekannt. Seit 1968 bestehe dort ein Gewerbebetrieb (Heizung, Sanitär, Rohrleitungsbau). Die Werkstatt auf dem Grundstück Nr. V._____ sei bereits 1972 erstellt gewesen. Der erste Zonenplan der Gemeinde sei erst am 21. Februar 1978 von der kantonalen Baudirektion genehmigt worden. Somit sei die Besitzstandsgarantie klar gegeben. Anders als in der Beschwerde erwähnt, habe die Thematik der zonenwidrigen Nutzung Eingang in die Wiederherstellungsverfügung gefunden. Auf den Grundstücken Nrn. O._____ und V._____ bestehe sei mehr als 50 Jahren ein Gewerbebetrieb, der von L._____, dem Grossvater von M._____ geführt worden sei. M._____ führe das Geschäft mit demselben Angebot wie sein Grossvater seit rund vier fünf Jahren. Somit sei die Besitzstandsgarantie gegeben. Es habe bereits bei L._____ Zeiten gegeben, in denen der Angestelltenbestand kleiner oder grösser gewesen sei. In den Jahren 2006 bis 2008 habe die Firma N._____ das gesamte Leitungsnetz für die Fernwärme in Wimmis verlegt. Die Aussenflächen seien immer wieder, bereits in diesen Jahren von L._____, als Abstell- und Lagerplätze genutzt worden. Da ein Grossteil der Arbeiten auf den Baustellen ausgeführt werde und dabei die Materiallieferungen auch direkt auf die Baustellen gehen würden, würden sich die Emissionen in einem vertretbaren Rahmen halten und zudem nur tagsüber stattfinden. Kleinere Arbeiten, die vor Ort ausgeführt würden, fänden mehrheitlich in der Werkstatt statt. Bei dieser Betriebsgrösse sei auch der Verkehr, der hauptsächlich am Morgen bei Arbeitsbeginn und am Abend bei Arbeitsende stattfinde, kein Problem. Im Zusammenhang mit dem Erarbeiten eines Schulwegkonzepts sei im Jahr 2021 eine Umfrage durchgeführt worden. Von den 180 Rückmeldungen habe keine einzige den Betrieb der Beschwerdegegnerin erwähnt, auch nicht der Beschwerdeführer. Die Aussenfläche sei im Jahr 2001 im Zusammenhang mit der Heizzentrale inkl. Zufahrt bewilligt und erstellt worden. Der Aussenplatz entlang dieser Zufahrt werde seither als Abstell- und Lagerplatz genutzt. Auch wenn dieser Aussenplatz bei der Baubewilligung nicht explizit bewilligt worden sei, gelte er als rechtmässig. Zudem sei die Fünfjahresfrist abgelaufen. Zwingende öffentliche Interessen für eine Wiederherstellung seien nicht vorhanden. Der Aussenplatz sei in den letzten 22 Jahren nicht vergrössert worden. Das sei anhand der Luftbilder ersichtlich. Im Übrigen habe Herr M._____ alle in der Wiederherstellungsverfügung ge-

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)

setzten Termine eingehalten. Für das Errichten eines Flüssiggaslagers und eines Lagergestells für Leitungen sei ein Baugesuch eingegangen. Der Container entlang der E._____strasse sei vor dem 31. Mai 2021 und der Container auf dem Aussenplatz vor dem 6. Juni 2023 entfernt worden.

6. In ihrer Beschwerdeantwort bzw. Beschwerdevernehmlassung vom 5. Juli 2023 beantragen die Beschwerdegegnerin und die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte 1, auf die Rechtsbegehren 1.1, 1.2 und 1.3.3 sei nicht einzutreten, eventualiter seien sie abzuweisen. Im Übrigen sei die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen. Sie machen insbesondere geltend, wie dem ersten Zonenplan der Gemeinde entnommen werden könne, hätten sich die beiden Grundstücke Wimmis Gbbl. Nrn. O._____ und V._____ bereits damals in der Wohnzone W2 befunden. Die heutigen Gebäude Nrn. 2 (Wohnhaus mit Garage), 2a (Werkstatt) und 1a (Lagerraum) seien damals bereits vorhanden gewesen. Die H._____ AG sei gemäss Handelsregistereintrag von 1980 bis 2018 an der P._____strasse 3 in Wimmis domiziliert gewesen. Geschäftsführer sei L._____ gewesen, der Vater der heutigen Grundeigentümerinnen resp. Grossvater von M._____, dem Geschäftsführer der Beschwerdegegnerin. Der Geschäftsbetrieb von L._____ habe bereits seit Mitte der 1960er-Jahre an diesem Standort bestanden. Die beiden Grundstücke hätten L._____ gehört und er sei es auch gewesen der 1964/65 das Wohnhaus mit Garage (Gebäude Nr. 2) und 1969 die Werkstatt (Gebäude Nr. 2a) auf dem Grundstück Wimmis Gbbl. Nr. V._____ erbaut habe. Zwischen 1976 und 1989 seien diverse bewilligte Anbauten an den beiden Gebäuden Nrn. 2 und 2a vorgenommen worden. 1984 seien auf dem Grundstück Wimmis Gbbl. Nr. O._____ zudem der bereits bestehende Lagerraum im heutigen Gebäude Nr. 1a ausgebaut und ein neues Mehrfamilienhaus mit Büros erstellt (Gebäude Nr. 3) worden. 2001 habe L._____ auf dem Grundstück Wimmis Gbbl. Nr. O._____ zudem eine neue Holzschnitzelheizung im Gebäude Nr. 1c erstellt. Auf dem Plan zum Baugesuch seien auch die Abstell- und Lagerplätze auf beiden Seiten des Gebäudes 1c eingezeichnet. L._____ sei seit jeher als Spengler, Heizungs- und Sanitärinstallateur tätig gewesen und habe Fernheizungen in Interlaken, Wimmis und Grindelwald gebaut. Er habe in seinem Unternehmen mehrere Heizungszeichner und -planer, Handwerker und Büroangestellte beschäftigt, von denen mindestens vier in den Büros an der P._____strasse 3 tätig gewesen seien. 2008 hätten insgesamt 12 Personen für das Unternehmen gearbeitet. Auch der heutige Geschäftsführer der Beschwerdegegnerin habe zu dieser Zeit für die H._____ AG gearbeitet. Mit der Zeit sei es jedoch zu Differenzen zwischen Grossvater und Enkel gekommen, weshalb er sich mit der Beschwerdegegnerin selbständig gemacht habe. Nach dem Tod von L._____ habe seine Tochter, die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte 1, als damalige Betriebsinhaberin der H._____ AG die Geschäftstätigkeit reduziert und den Mietvertrag per Ende Juni 2018 gekündigt. Ab 1. Juli 2018 habe die Beschwerdegegnerin die Werkstatt im Gebäude Nr. 2a inklusive Park- und Lagerplätze auf dem Grundstück Wimmis Gbbl. Nr. V._____ übernommen. Zugleich habe sie auch die Lagerräume und die Park- und Abstellplätze auf dem Grundstück Wimmis Gbbl. Nr. O._____ übernommen. Sie habe jedoch nicht nur Werkstatt, Lagerräume, Park- und Abstellplätze von der H._____ AG übernommen, sondern auch deren Heizungs-, Sanitär- und Rohrleitungsbaubetrieb weitergeführt. Sie habe einen Grossteil des Kundenstamms der H._____ AG übernehmen können. Bis heute bestehe das Kerngeschäft der Beschwerdegegnerin in der Planung und Installation von Heizungs- und Sanitäranlagen und in der Erstellung der damit zusammenhängenden Rohrleitungen. Das Unternehmen beschäftige derzeit 12 Mitarbeiter. Der Gewerbebetrieb der Familie bestehe somit bereits seit über 50 Jahren am Standort an der P._____ - und E._____strasse, wobei es in dieser Zeit nie zu einer Nutzungsänderung oder zu einem Unterbruch der Nutzung gekommen sei. Auch die H._____ AG habe auf den beiden Grundstücken Leitungsrohre und sonstiges Material gelagert und dort auch Anhänger und Container abgestellt. Eine Vergrösserung der Aussenfläche auf dem Grundstück Wimmis Gbbl. Nr. O._____ habe nicht stattgefunden. Der Aussenplatz zwischen den Gebäuden Nrn. 3 und 2a sei bereits 1984 erstellt worden. Der Platz zwischen den Gebäuden Nrn. 3 und 1a-c sei seit seiner Erstellung 2001 unverändert. 2018 sei auf dem

Grundstück lediglich ein alter, verfallener Baum gefällt und die alte Stützmauer durch eine neue Mauer ersetzt worden. Ein Teil der Aussenplätze auf dem Grundstück Wimmis Gbbl. Nr. O._____ werde im Übrigen bereits seit Jahren von den Mietern des Wohnhauses P._____strasse 3 sowie von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke (insbesondere Wimmis Gbbl. Nr. Z._____) als Parkplatz genutzt. Es treffe auch nicht zu, dass vermehrt Arbeiten im Freien stattgefunden hätten. Dass der Materialumschlag sowie das Be- und Entladen der Montagefahrzeuge draussen stattfinde, liege in der Natur der Sache und sei seit jeher so gehandhabt worden. Der wesentliche Teil der anderen Arbeiten, wie beispielsweise Schweissarbeiten, würden grundsätzlich innerhalb der Werkstatt vorgenommen. In der Zeit zwischen Januar und März 2023 seien vor Ort mehrere Anhänger zu mobilen Schnitzelheizungen umgebaut worden. Diese Arbeiten seien jedoch inzwischen abgeschlossen und die Anhänger würden an einem anderen Standort gelagert. Abgesehen davon werde der grösste Teil der Arbeiten ohnehin nicht am Standort an der P._____-/E._____strasse, sondern direkt auf den jeweiligen Baustellen ausgeführt. Und auch das Baumaterial, insbesondere die Rohre für die Heizungs- und Fernwärmanlagen, werde grösstenteils direkt auf die Baustelle geliefert. Dementsprechend seien auch die Mitarbeiter der Beschwerdegegnerin nur vereinzelt am Standort P._____-/E._____strasse tätig. Die meisten würden ihr Betriebsfahrzeug jeweils mit nach Hause nehmen und direkt von dort zur Montage gehen. Schliesslich sei auch die H._____AG von ihren Lieferanten mit Lastwagen beliefert worden, die dazu die P._____- und E._____strasse befahren hätten. Die Ausnahmegewilligung, die ihr dafür von der Gemeinde am 13. Juni 2013 erteilt worden sei, gelte auch für die Beschwerdegegnerin. Es treffe im Übrigen nicht zu, dass die Lieferanten für den Ablad regelässig die P._____- bzw. E._____strasse blockieren würden. Dies sei bisher nur zweimal vorgekommen und auf ein Missverständnis zurückzuführen. Da sich die Büros der Beschwerdegegnerin an der R._____strasse 40 in Wimmis befänden, gebe es am Standort P._____-/E._____strasse zudem auch keinen Kundenverkehr. Zudem sei der Gewerbebetrieb der Beschwerdegegnerin nicht das einzige Gewerbe im P._____quartier. So grenze das Grundstück des Beschwerdeführers namentlich auch unmittelbar an die an der P._____strasse ansässige Firma Q._____AG, die mit ihrem 120 Mitarbeiter starken Betrieb wesentlich grössere Immissionen verursache als die Beschwerdegegnerin. Es erscheine widersprüchlich, wenn der Beschwerdeführer zunächst auf seinem Recht zur Teilnahme am Baupolizeiverfahren poche, danach jedoch grundlos auf eine Teilnahme am Augenschein verzichte und schliesslich geltend mache, die Baupolizeibehörde habe anlässlich des Augenscheins den Sachverhalt nicht richtig festgestellt.

7. In ihrer Beschwerdevernehmlassung vom 6. Juli 2023 beantragt die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte 2, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Sie macht insbesondere geltend, L._____, der Vater der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 und 2, bzw. Grossvater von M._____, habe die Liegenschaft Wimmis Gbbl. Nr. V._____ im Jahr 1964 erworben. Das Wohnhaus auf dieser Parzelle sei 1964, die Werkstatt 1969 bewilligt worden. Spätestens ab der Fertigstellung der Werkstatt habe L._____ dort seinen Heizungs- und Sanitärbetrieb betrieben. 1980 sei der Eintrag der H._____AG im Handelsregister mit Domiziladresse am heutigen Standort erfolgt. 1984 habe L._____ auf dem Grundstück Wimmis Gbbl. Nr. O._____ ein Mehrfamilienhaus mit Büroräumlichkeiten für seinen Betrieb erbaut. Die Büros seien täglich von L._____ sowie von Heizungszeichnern und -planern, Büroangestellten und Lehrlingen genutzt worden. 1993 habe L._____ die Liegenschaften Wimmis Gbbl. Nrn. O._____ und V._____ auf seine Töchter übertragen und sich ein lebenslängliches Nutznießungsrecht vorbehalten. Der Betrieb von L._____ sei seit Beginn im Heizungs- und Sanitärbereich sowie im Rohrleitungsbau tätig gewesen. Später seien auch Solaranlagen verbaut worden. Zudem sei L._____ ein Spezialist in Sachen Fernwärme gewesen und habe bereits ab den 1970er Jahren Fernheizungsanlagen in Erlenbach, Interlaken, Wimmis, Grindelwald und an anderen Orten gebaut. Während der jahrzehntelangen Tätigkeit habe die Anzahl der Mitarbeitenden geschwankt. 2008 habe die H._____AG 12 Mitarbeitende beschäftigt, gleich viele wie

heute die Beschwerdegegnerin. Nach dem Tod von L. _____ sei die Geschäftstätigkeit der H. _____ reduziert worden. Diese habe schliesslich den Mietvertrag für die Geschäftsräumlichkeiten auf den Parzellen Wimmis Gbbl. Nrn. O. _____ und V. _____ auf den 30. Juni 2018 gekündigt. Per 1. Juli 2018 habe die Beschwerdegegnerin nicht nur die Geschäftsräume der H. _____ übernommen, sondern auch einen Teil der Kundschaft. Ihre Büros habe sie jedoch an der R. _____ strasse 40 in Wimmis belassen. Damit sei erstellt, dass an der P. _____ strasse bereits seit über 50 Jahren dauernd ein Heizungs- und Sanitärbetrieb bestehe. Bis zur Intervention des Beschwerdeführers im Jahr 2022 seien niemals Reklamationen von Nachbarn, der Gemeinde oder der Schule eingegangen. Es treffe nicht zu, dass erst die Beschwerdegegnerin die Aussenflächen der Parzellen Nrn. O. _____ und V. _____ als Lager- und Abstellplatz für Material und Fahrzeuge genutzt habe. Bereits die H. _____ AG habe ihr Material an verschiedenen Orten auf dem Areal gelagert und ihre Fahrzeuge, Anhänger und Container auf den Aussenplätzen abgestellt. Auch unter der H. _____ AG hätten Materialanlieferung und Warenumsatz draussen stattgefunden. Damals sei öfter Sanitärmaterial in die Werkstatt geliefert worden, als das heute der Fall sei. Im Gegensatz zur H. _____ AG befinde sich das Büro der Beschwerdegegnerin nicht bei der Werkstatt. Im Gegensatz zum Vorgängerbetrieb bedeute das eine Entlastung des Verkehrsaufkommens durch die Mitarbeitende oder durch Kunden. Der Betrieb der Beschwerdegegnerin sei im Übrigen nicht das einzige Gewerbe in der ansonsten ruhigen Wohngegend. An der P. _____ strasse 4 befinde sich der Firmensitz der Q. _____ AG, einem weitaus grösseren Unternehmen als die Beschwerdegegnerin. Das durch die Q. _____ AG verursachte Verkehrsaufkommen sei weitaus grösser als die Fahrten, die durch die Beschwerdegegnerin verursacht würden. Vorliegend werde bereits seit über 50 Jahren ein Heizungs- und Sanitärbetrieb am heutigen Standort geführt. Die gewerbliche Nutzung sei erst nachträglich zonenwidrig geworden. Der Beschwerdeführer führe aus, die gewerbliche Tätigkeit weiche nachweislich von derjenigen des Vorgängerbetriebs ab. Dem sei zu widersprechen. Beide Betriebe bezweckten die Planung und Installation von Heizungs- und Sanitäranlagen, die Erstellung von Rohrleitungen sowie die Installation von Solaranlagen. Es sei nie zu einem grösseren Unterbruch der Geschäftstätigkeit gekommen. Zwischen 2016 und 2018 sei zwar die Geschäftstätigkeit reduziert, aber nie unterbrochen worden. Seit der Übernahme der Räumlichkeiten durch die Beschwerdegegnerin bewege sich die Intensität der Nutzung wieder auf dem gleichen Niveau wie zu Zeiten der H. _____ AG. Die Beschwerdegegnerin beschäftige zurzeit zwölf Arbeitnehmende und damit gleich viele wie die H. _____ AG 2008.

8. Das Rechtsamt holte sowohl bei der Gemeinde als auch beim Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental sämtliche Baubewilligungsakten betreffend die Grundstücke Wimmis Gbbl. Nrn. O. _____ und V. _____ ein. Anschliessend gab es den Beteiligten Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Die Parteien nahmen daraufhin Vergleichsverhandlungen auf. Mit Eingabe vom 20. Juni 201 teilte der Beschwerdeführer mit, dass sich einzelne Parteien aus den Vergleichsgesprächen zurückgezogen hätten, weshalb eine einvernehmliche Erledigung der Angelegenheit nicht möglich sei. Mit Eingabe vom 21. Juni 201 teilten auch die Beschwerdegegnerin und die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte 1 mit, dass die Vergleichsgespräche definitiv gescheitert seien. Mit Eingabe vom 21. Juni 201 reichte die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte 2 Schlussbemerkungen ein und teilte ergänzend mit, dass die Vergleichsverhandlungen gescheitert seien. Mit Eingabe vom 25. Juli 201 reichten die Beschwerdegegnerin und die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte 1 ihre Schlussbemerkungen ein. Mit Eingabe vom 11. September 201 reichte der Beschwerdeführer seine Schlussbemerkungen ein. Er teilte insbesondere mit, dass die Rechtsbegehren 1.1 und 1.2, die sich auf die baupolizeiliche Anzeige an das Regierungsstatthalteramt bezogen hätten, gegenstandslos geworden seien. Zudem präzierte er das Rechtsbegehren 1.3, das sich auf das Beschwerdeverfahren bezieht, wie folgt:

«Hauptbegehren

1. Die Ziffer 1 der Verfügung der Baupolizeibehörde Wimmis vom 6. April 2023 sei aufzuheben.
2. Der [wohl: Die] Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, das Lagern und dauerhafte Abstellen von Material und Fahrzeugen auf den Aussenflächen der Grundstücke Wimmis Nrn. O._____ und V._____, soweit es sich dabei nicht um bewilligte Park- und Lagerflächen handle, per sofort und dauerhaft zu unterlassen.
3. Der Beschwerdeführer [wohl: Beschwerdegegnerin] sei per sofort zu verbieten, die P._____ - und/oder E._____strasse für gefährliche Manöver durch betriebseigene Fahrzeuge und Lieferantenfahrzeuge sowie für Warenumschnitte, die über den Gemeingebrauch hinausgehen, zu nutzen.

Eventualbegehren

4. Die Ziffer 1 der Verfügung der Baupolizeibehörde Wimmis vom 6. April 2023 sei aufzuheben und die Sache sei zwecks Fortsetzung des Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.»
9. Mit Eingabe vom 29. November 201 teilte der Beschwerdeführer mit, er sehe sich veranlasst, über neuste Tatsachen und Entwicklungen, die für das Beschwerdeverfahren relevant seien, zu orientieren und zusätzliche Beweismittel zu unterbreiten. Er teilte insbesondere mit, dass die Gemeinde der Beschwerdegegnerin am 20. November 201 die nachträgliche Baubewilligung für die Errichtung eines Gasschranks für die Lagerung von Gasflaschen an der Südfassade des Werkstattgebäudes E._____strasse 2a sowie für das Erstellen eines Rohrlagers an der Westfassade des Gebäudes P._____strasse 1c erteilt habe. Die Gemeinde erachte die Zonenkonformität des Gaslagers als gegeben, ohne sich nur ansatzweise mit den rechtlichen Grundlagen und den Einwänden des Beschwerdeführers auseinanderzusetzen. Zudem reichte er verschiedene Fotos ein. Das Rechtsamt gab den übrigen Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Von dieser Möglichkeit machten sowohl die Gemeinde am 20. Dezember 201 als auch die Beschwerdegegnerin und die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte 1 am 23. Dezember 2025 sowie die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte 2 am 6. Januar 2025 Gebrauch. Auf die Rechtsschriften und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen
 - a) Für die Durchführung baupolizeilicher Verfahren ist primär die Gemeinde zuständig (vgl. Art. 45 Abs. 1 BauG², Art. 47 BewD³). Erst wenn sie ihren gesetzlichen Pflichten als Baupolizeibehörde nicht nachkommt und dadurch öffentliche Interessen gefährdet sind, kann die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter als Aufsichtsbehörde in Baupolizeisachen die erforderlichen Massnahmen verfügen (Art. 45 Abs. 1 und 48 Abs. 1 BauG). Vorher muss der säumigen Gemeinde eine angemessene Frist zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Pflichten gesetzt werden (Art. 48 Abs. 1 BewD). Gestützt auf die baupolizeiliche Anzeige des Beschwerdeführers hat die Gemeinde ein Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands durchgeführt und mit einer Verfügung abgeschlossen. Die Voraussetzungen für ein aufsichtsrechtliches Einschreiten der Regierungsstatthalterin von Frutigen-Niedersimmental sind daher nicht erfüllt. Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Das Regierungsstatthalter-

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

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

amt hat daher die Eingabe des Beschwerdeführers zu Recht gestützt auf Art. 4 Abs. 1 VRPG⁴ an die BVD weitergeleitet.

b) Der Beschwerdeführer hat sich als Eigentümer einer Nachbarparzelle zulässigerweise als Anzeiger am baupolizeilichen Verfahren beteiligt (Art. 46 Abs. 2 Bst a BauG). Soweit seinen Anträgen auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht stattgegeben wurde, ist er durch die vorinstanzliche Verfügung beschwert und daher insoweit zur Beschwerdeführung befugt (Art. 65 Abs. 1 VRPG). Soweit er die (vollumfängliche oder teilweise) Aufhebung von Ziffer 1 der angefochtenen Verfügung beantragt, ist hingegen kein schutzwürdiges Interesse erkennbar, hat doch die Gemeinde hinsichtlich des Flüssiggasflaschenlager, des Lagergestells für Leitungen sowie des Containers auf dem Aussenplatz die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet, soweit kein nachträgliches Baugesuch eingereicht wird. Insoweit kann auf die Beschwerde von vornherein nicht eingetreten werden. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Beschwerdegegnerin in der Folge ein nachträgliches Baugesuch für das Flüssiggasflaschenlager und das Lagergestell für Leitungen eingereicht hat. In diesem Umfang ist die Wiederherstellungsverfügung dahingefallen (vgl. Art 46 Abs 2 Bst. b bis e BauG). Allfällige Einwände dagegen sind daher im Baubewilligungsverfahren einzubringen, was der Beschwerdeführer denn auch getan hat.

c) Das Verfahren ist auf den Streitgegenstand beschränkt. Ausgangspunkt für dessen Bestimmung bildet die angefochtene Verfügung bzw. der angefochtene Entscheid, das sog. Anfechtungsobjekt. Dieses gibt den Rahmen des Streitgegenstands vor, d.h. der Streitgegenstand kann nicht über das hinausgehen, was die Vorinstanz geregelt hat bzw. hätte regeln sollen.⁵ Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz vom 6. April 2023. Mit dieser wurde der baupolizeilichen Anzeige des Beschwerdeführers weitgehend stattgegeben. Die Beschwerdegegnerin hat die umstrittenen Container in der Zwischenzeit entfernt. Für das Flüssiggaslager und das Lagergestell für Leitungen hat sie ein nachträgliches Baugesuch eingereicht. Hingegen kam die Vorinstanz bezüglich des Abstellens von Fahrzeugen und Anhängern sowie dem Lagern von Material auf dem Aussenplatz zum Schluss, dass diese Nutzung rechtmässig sei. Im Beschwerdeverfahren können deshalb nur diese Fragen Streitgegenstand bilden. Soweit der Beschwerdeführer in seinem modifizierten Rechtsbegehren Ziffer 2 beantragt, die Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, das Lagern und dauerhafte Abstellen von Material und Fahrzeugen auf den Aussenflächen der Grundstücke Wimmis Nrn. O._____ und V._____, soweit es sich dabei nicht um bewilligte Park- und Lagerflächen handle, per sofort und dauerhaft zu unterlassen, ist auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde grundsätzlich einzutreten (vgl. Erwägung 3 d).

d) Soweit der Beschwerdeführer mit seinem modifizierten Rechtsbegehren Ziffer 3 beantragt, der Beschwerdegegnerin sei per sofort zu verbieten, die P._____- und/oder E._____strasse für gefährliche Manöver durch betriebseigene Fahrzeuge und Lieferantenfahrzeuge sowie für Warenumschnitte, die über den Gemeingebrauch hinausgehen, zu nutzen, ist Folgendes festzuhalten: Mit diesem Rechtsbegehren werden neue, in der angefochtenen Verfügung nicht beurteilte Fragen aufgeworfen. Es trifft auch nicht zu, dass der Beschwerdeführer bereits in seiner Eingabe vom 6. Dezember 2022 die Durchführung eines baupolizeilichen Verfahrens betreffend den angeblich gefährlichen Betriebsverkehr verlangt hätte. Ziffer 3.3.5, in der er den Betriebsverkehr thematisierte, war Teil der Baueinsprache und nicht der baupolizeilichen Anzeige; diese betraf einzig die Container, das gelagerte Material sowie die ausserhalb der Abstellplätze abgestellten Fahrzeuge und Anhänger auf dem Grundstück Wimmis Gbbl. Nr. O._____. Das modifizierte Rechtsbegehren Ziffer 3 liegt somit ausserhalb des Streitgegenstands, weshalb

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁵ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 20a N. 5 ff.; BVR 2017 S. 514 E. 1.2 mit zahlreichen Hinweisen

insoweit nicht auf die Beschwerde eingetreten werden kann. Immerhin sei darauf hingewiesen, dass die Frage des freiwilligen Haltens auf (öffentlichen) Strassen vom Strassenverkehrsrecht des Bundes (und nicht vom kantonalen [Strassen-]Baupolizeirecht) geregelt wird und dass das Halten auf Strassen zum Güterumschlag nicht von vornherein unzulässig ist.⁶ Zudem verfügt der Gewerbebetrieb auf den Grundstücken Wimmis Gbbl. Nr. O. _____ und V. _____ über eine Ausnahmebewilligung, die es ihren Lieferanten erlaubt, den mit einem Lastwagenfahrverbot belegten Teil der P. _____ strasse zu nutzen.

2. Verfügungsadressaten

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, baupolizeiliche Massnahmen seien an den Störer bzw. die Störerin zu richten. Die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 und 2 seien als Grundeigentümerinnen Zustandsstörerinnen. Die baupolizeilichen Massnahmen seien daher auch ihnen gegenüber zu verfügen.

b) Nach Art. 46 Abs. 2 BauG ist eine Wiederherstellungsverfügung grundsätzlich an die Person zu richten, die über das Grundeigentum oder ein Baurecht verfügt. Diese Regelung ist auf den Normalfall zugeschnitten, in dem die widerrechtlich handelnde Bauherrschaft (Verhaltensstörerin) zugleich Grundeigentümerin (Zustandsstörerin) ist. Fallen Grundeigentum und Bauherrschaft auseinander, so kann sich die Wiederherstellungsverfügung auch an die Bauherrschaft richten, die als Verhaltensstörerin den ordnungswidrigen Zustand bewirkt und in erster Linie für die Beseitigung der Störung einzutreten hat. In solchen Fällen ist die Verfügung zwar regelmässig auch an die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer zu richten, es sei denn, dies sei die Gemeinde selbst. Damit wird eine allfällige Zwangsvollstreckung sichergestellt, die ohne förmlichen Beizug der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers ausgeschlossen wäre. Indes ist eine Verfügung nicht rechtswidrig oder gar nichtig, wenn sie nur einem Störer oder einer Störerin eröffnet wurde; allenfalls bedarf es aber einer weiteren Verfügung an die übrigen Störenden, damit die Verfügung durchgesetzt werden kann.⁷

c) Die Beschwerdegegnerin ist als Mieterin für die vom Beschwerdeführer angezeigte, angeblich baurechtswidrige Nutzung der Aussenflächen verantwortlich. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz sie als potenzielle Verhaltensstörerin, die gegebenenfalls zur Wiederherstellung zu verpflichten wäre, ins Recht gefasst hat. Es trifft zwar zu, dass die Vorinstanz aufgrund des Wortlauts von Art. 46 Abs. 2 BauG die von Amtes wegen Beteiligten 1 und 2 als Grundeigentümerinnen und Zustandsstörerinnen ebenfalls als Verfügungsadressatinnen hätte behandeln müssen, um sicherzustellen, dass die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen auch vollstreckt werden können. Die beiden Grundeigentümerinnen hätten daher zumindest verpflichtet werden müssen, die Ersatzvornahme zu dulden. Da die Beschwerdegegnerin die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen jedoch fristgerecht umgesetzt bzw. ein nachträgliches Baugesuch eingereicht hat, ist kein schutzwürdiges Interesse des Beschwerdeführers an der Änderung der Verfügung hinsichtlich dieser Anzeigepunkte erkennbar. Der Beschwerdeführer hält denn auch zu Recht in seinen modifizierten Rechtsbegehren nicht mehr am Antrag fest, die Verfügung vom 6. April 2023 sei auch an die Grundeigentümerinnen der Grundstücke Wimmis Grundbuchblatt Nrn. O. _____ und V. _____ zu adressieren.

⁶ Vgl. zum Ganzen René Schaffhauser, Grundriss des schweizerischen Strassenverkehrsrechts, Band I, Grundlagen, Verkehrszulassung und Verkehrsregeln, 2. Aufl. 2002, N. 795 ff.; Gerhard Fiolka in Basler Kommentar, 2014, Art. 37 N. 16 ff.

⁷ Vgl. BVR 2008 S. 261 E. 3.2, 2007 S. 362 E. 4.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 12

d) Was die umstrittene Nutzung der Aussenflächen betrifft, die Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bilden, sind die Grundeigentümerinnen von Amtes wegen am Verfahren beteiligt worden. Im Falle einer Gutheissung der Beschwerde würde die anzuordnende Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands daher auch für sie gelten.

3. Nutzung der Aussenflächen

a) Umstritten ist, ob die Aussenflächen der Grundstücke Wimmis Grundbuchblatt Nrn. O._____ und V._____ als Park- und Lagerplatz für den Betrieb der Beschwerdegegnerin genutzt werden dürfen oder ob in dieser Hinsicht die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen und die Nutzung der Aussenflächen für das Lagern und dauerhafte Abstellen von Material und Fahrzeugen zu verbieten ist. Die Nutzung einer Fläche als (dauerhafter) Abstellplatz für Motorfahrzeuge ist ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben im Sinn von Art. 22 Abs. 1 RPG⁸ und Art. 1a BauG.⁹ Baubewilligungspflichtig sind auch Lagerplätze für gewerbliche und industrielle Erzeugnisse, Bau- und andere Materialien.¹⁰ Das gilt im Kanton Bern zumindest seit dem Inkrafttreten des neu geordneten Bau- und Planungsrechts am 1. Januar 1971 (vgl. Art. 1 Abs. 1 aBauG¹¹ in Verbindung mit Art. 1 und 4 Bst. b BewD 1970¹²).¹³

Die Wiederherstellungsverfügung setzt voraus, dass ein unrechtmässiger Zustand besteht. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn eine Bauherrschaft ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben ausgeführt hat, ohne im Besitz einer Baubewilligung dafür zu sein (Art. 45 Abs. 2 und Art. 46 Abs. 1 BauG). Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts gilt es als unverhältnismässig, eine an sich bewilligungsfähige Baute oder Anlage bloss wegen Fehlens der Baubewilligung beseitigen zu lassen (sog. formelle Rechtswidrigkeit). In Fällen, in denen kein nachträgliches Baugesuch gestellt wird, hat die Rechtsmittelbehörde deshalb summarisch zu prüfen, ob das Vorhaben bewilligt werden könnte (sog. materielle Rechtswidrigkeit).¹⁴ Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen. 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.¹⁵ Nach Ablauf von fünf Jahren, seitdem die Rechtswidrigkeit erkennbar war, kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nur verlangt werden, wenn zwingende öffentliche Interessen es erfordern (Art. 46 Abs. 3 BauG). Erkennbar ist der rechtswidrige Zustand, wenn er von der Behörde bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätte erkannt werden können und müssen.¹⁶ Auf die Gut- oder Bösgläubigkeit der Wiederherstellungspflichtigen kommt es dabei nicht an.¹⁷ Die Frist ist durch die Aufforderung der Behörde gewahrt, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.¹⁸ Die Beweislast, dass seit der Erkennbarkeit mehr als fünf Jahre vergangen sind,

⁸ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 1a N. 20 und 26 sowie 16-18 N. 5

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 1a N. 18 Bst. d

¹¹ Baugesetz vom 7. Juni 1970 (aBauG; GS 1970 S. 163 ff.)

¹² Dekret vom 10. Februar 1970 über das Baubewilligungsverfahren (BewD 1970, GS 1970 S. 19 ff.)

¹³ Vgl. dazu auch Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 7. Juni 1970, Bern 1971, Art. 1 N. 9

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 15a

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1

¹⁶ BVR 2004 S. 440 E. 4.3

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 11 Bst. a; VGE 2016/74 vom 26.10.2016 E. 7.3

¹⁸ BVR 2000 S. 268 E. 3a

liegt bei der Bauherrschaft.¹⁹ Formell rechtswidrige Bauten, die nachträglich nicht bewilligt werden können, sind grundsätzlich zu beseitigen.²⁰ Die Befugnis der Behörden, im Falle einer rechtswidrig errichteten bzw. genutzten Baute die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen, ist bei Bauten innerhalb der Bauzone im Interesse der Rechtssicherheit grundsätzlich auf 30 Jahre beschränkt.²¹

b) Die Grundstücke Wimmis Gbbl. Nrn. O._____ und V._____ befinden sich gemäss Zonenplan in der Wohnzone W2. Dies gilt seit dem Erlass des ersten Zonenplans in Wimmis, d. h. seit 1978. Die Wohnzone W2 ist nach Art. 3 Abs. 1 GBR²² den Nutzungsarten Wohnen und stilles Gewerbe vorbehalten. Es ist unbestritten, dass der Betrieb der Beschwerdegegnerin kein stilles Gewerbe darstellt, weshalb er in der Wohnzone nicht zonenkonform ist. Der angefochtenen Verfügung lässt sich jedoch entnehmen, dass auf den Grundstücken Nrn. O._____ und V._____ seit mehr als 50 Jahren ein Gewerbebetrieb (Heizung, Sanitär, Rohrleitungsbau) besteht. Zu klären ist daher zunächst, ob der heutige Betrieb der Beschwerdegegnerin durch die Besitzstandsgarantie geschützt ist.

Die Besitzstandsgarantie wird aus der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV²³; Schutz getätigter Investitionen) und aus dem Gebot von Treu und Glauben (Art. 9 BV), das die Rückwirkung von Gesetzen grundsätzlich verbietet, abgeleitet. Sie bedeutet, dass rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen in ihrem Bestand geschützt, d. h. neue Vorschriften (neue Eigentumsbeschränkungen) auf sie nicht anwendbar sind. Sie dürfen, auch wenn sie neuen Vorschriften und Plänen nicht entsprechen, als sogenannte «altrechtliche Bauten» so, wie sie sind, weiterbestehen, unterhalten und weiterhin in der bisherigen Art genutzt werden. Die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG geht weiter als jene gestützt auf Art. 9 und Art. 26 BV. Sie umfasst auch die Befugnis, altrechtliche Bauten und Anlagen zeitgemäss zu erneuern und diese, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, umzubauen oder zu erweitern.²⁴ Die direkte Anwendung von Art. 3 BauG setzt eine Änderung der massgeblichen Rechtslage voraus. Wenn das Recht nicht geändert hat, wendet die Praxis aber Art. 3 BauG auf bewilligte Bauten und Anlagen, die von Anfang an materiell rechtswidrig waren oder heute nicht mehr bewilligt werden könnten, analog an.²⁵ Unter die Besitzstandsgarantie fallen alle aufgrund bisherigen Rechts bewilligten oder bewilligungsfreien, somit formell rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen. Dass die seinerzeitige Bewilligung auch materiell rechtmässig war, wird nicht verlangt. Als rechtmässig gilt nach der Praxis auch eine mit Ausnahmebewilligung erstellte Baute, ebenso eine zwar nicht bewilligte, aber bewilligungsfähig gewesene Baute oder Anlage. Dagegen wird eine nicht bewilligte und nicht bewilligungsfähige Baute nicht dadurch rechtmässig, dass sie nicht (mehr) beseitigt werden kann bzw. muss. Eine solche Baute darf nur noch mit bewilligungsfrei zulässigen Massnahmen unterhalten werden. Der Nachweis, dass eine Baute einst bewilligt worden ist oder bewilligungsfähig gewesen wäre, obliegt der Bauherrschaft; diese trägt auch die Folgen einer allfälligen Beweislosigkeit (Art. 8 ZGB²⁶). Die Besitzstandsgarantie erstreckt sich auch auf die Fortsetzung der bisherigen Nutzung der Bauten und Anlagen im bisherigen Umfang, wenn sie durch eine Rechtsänderung widerrechtlich geworden ist. Diese Nutzung muss aber tatsächlich und ohne grösseren Unterbruch ausgeübt worden sein, wofür die Bauherrschaft die Beweislast trägt; es genügt nicht, dass die Nutzung an sich oder in grösserem Umfang zulässig gewesen wäre. Eine aufgegebenen, nach neuem Recht nicht mehr

¹⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 11a mit Hinweis auf VGE 19559 vom 27.3.1996 E. 3c

²⁰ vgl. BGE 136 II 359 E. 6 mit Hinweisen

²¹ vgl. BGE 132 II 21 E. 6.3

²² Baureglement der Gemeinde Wimmis vom 8. Juni 2023 (GBR)

²³ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

²⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 3 N. 1 f.

²⁵ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 3 N. 1b und 2c

²⁶ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210)

zulässige Nutzung kann nicht gestützt auf die Besitzstandsgarantie wiederaufgenommen werden; ausgenommen sind Fälle eines bloss vorübergehenden Nutzungsunterbruchs. Eine blosser Reduktion der Mitarbeiterzahl und damit der Betriebstätigkeit führt noch nicht zum Verlust des Besitzstandsanspruchs auf die volle ursprüngliche Betriebstätigkeit.²⁷ Art. 3 BauG vermittelt keinen Anspruch auf Nutzungsänderung. Die Besitzstandsgarantie besteht nur so weit, als die bisherige Nutzung im bisherigen Umfang weitergeführt wird; dies kann auch durch einen Rechtsnachfolger geschehen.²⁸

c) Auf dem Grundstück Wimmis Gbbl. Nr. V. _____ wurde bereits seit mindestens Ende der 60iger Jahre des letzten Jahrhunderts ein Heizungs- und Sanitärbetrieb geführt, zuerst von L. _____, dem Vater der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 und 2 bzw. dem Grossvater des Gesellschafters und Geschäftsführers der Beschwerdegegnerin, später von der H. _____ AG. Wie der Beschwerdeführer in seinen Schlussbemerkungen ausführt, dürfte es zwar zutreffen, dass der Betrieb im Zeitpunkt der Zuweisung der Grundstücke Nrn. O. _____ und V. _____ zur Wohnzone W2 im Jahr 1978 hinsichtlich Grösse und Verkehrsaufkommen nicht mit dem heutigen Betrieb der Beschwerdegegnerin vergleichbar war. Insbesondere war die heutige Werkstatt (Gebäude E. _____ strasse 2a, bewilligt mit Baubewilligung des Regierungsstatthalters des Amtsbezirks Niedersimmental vom 8. Oktober 1969), im damaligen Zeitpunkt noch kleiner als heute. Das ändert allerdings nichts daran, dass auf dem Grundstück Wimmis Gbbl. Nr. V. _____ im Jahr 1978 ein Gewerbebetrieb geführt wurde, dem Besitzstandsgarantie im Sinn von Art. 3 BauG zukommt. Obwohl die Grundstücke Wimmis Gbbl. Nrn. O. _____ und V. _____ ab dem Jahr 1978 in der Wohnzone W2 lagen, wurden L. _____ bzw. der H. _____ AG weitere Baubewilligungen erteilt, die nicht nur dem Wohnen, sondern auch dem Gewerbe dienten. So wurde etwa das heutige Gebäude P. _____ strasse 3 am 6. September 1984 vom Regierungsstatthalters des Amtsbezirks Niedersimmental als «Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Büros auf Parzelle Nr. O. _____/S. _____» bewilligt. Am 4. April 1984 erteilte die Gemeinde Wimmis eine kleine Baubewilligung für den Ausbau des bestehenden Lageraums, den teilweisen Abbruch der Sockelpartie sowie den Einbau von zwei neuen Türen im bestehenden Gebäude Nr. 111 A auf Parzelle Nr. O. _____ (heute 1a). Am 9. September 1988 bewilligte die Gemeinde den unterkellerten Anbau an das bestehende Gebäude 112 E auf Parzelle Nr. V. _____ (heute E. _____ strasse Nr. 5a). Am gleichen Tag erteilte sie eine Baubewilligung für das Erstellen eines Velo- und Container-Unterstands auf der Parzelle Nr. O. _____. Das Gebäude P. _____ strasse 1c wurde am 14. Februar 2001 von der Gemeinde Wimmis als «Neubau einer Holzschnitzelheizung mit Installations- und Lagerraum» bewilligt. Aktenkundig sind noch weitere Baubewilligungen, die aber, soweit ersichtlich, ausschliesslich der Wohnnutzung dienten. Aufgrund der vorhandenen Baubewilligungsakten steht somit fest, dass nicht nur alle Gebäude auf den Grundstücken Wimmis Gbbl. Nrn. O. _____ und V. _____ bewilligt sind, sondern dass nach 1978 auch mehrere Erweiterungen des nicht mehr zonenkonformen Betriebs bewilligt wurden. Dem Gewerbebetrieb kommt daher in dem Umfang, wie er von der H. _____ AG betrieben wurde, Besitzstand nach Art. 3 BauG zu. Angaben zum Personalbestand sind in den Baubewilligungsakten nicht enthalten. Den Eingaben der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 und 2 lässt sich jedoch entnehmen, dass der Personalbestand wechselhaft war und dass zwischen 1996 und 2017 stets zwischen fünf bis zehn AHV-pflichtige Personen sowie drei bis sechs nicht AHV-pflichtige Personen (Lernende, Pensionierte) und oftmals noch ein bis zwei Temporär-Angestellte für die H. _____ arbeiteten. Im November 2008 waren es beispielsweise 12 Personen.

Die H. _____ AG reduzierte ihren Betrieb nach dem Tod von L. _____ im Jahr 2016 und gab den Betriebsstandort an der P. _____ gasse bzw. E. _____ strasse per Ende Juni 2018

²⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 3 N. 2

²⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 3 N. 2a

auf. Ab 1. Juli 2018 übernahm die Beschwerdegegnerin die die Werkstatt im Gebäude Nr. 2a samt Park- und Lagerplätze auf dem Grundstück Wimmis Gbbl. Nr. V. _____ sowie die Lagerräume und die Park- und Abstellplätze auf dem Grundstück Wimmis Gbbl. Nr. O. _____. Ein grösserer Unterbruch der gewerblichen Nutzung fand somit nicht statt. Ebenso wenig liegt eine Nutzungsänderung von einer zonenwidrig gewordenen Nutzung zu einer anderen zonenwidrigen Nutzung vor. Auch wenn die Umschreibung des Zwecks im Handelsregisterauszug der Beschwerdegegnerin und der H. _____ AG nicht identisch sind, geht doch klar hervor, dass sie in der gleichen Branche tätig sind. Insbesondere wird bei beiden die Planung und Installation von Heizungs- und Sanitäranlagen genannt. Zudem erstellte auch die H. _____ AG Rohrleitungsanlagen. Der heutige Betrieb der Beschwerdegegnerin ist daher grundsätzlich durch die Besitzstandsgarantie geschützt.

d) Der Beschwerdeführer verlangt, die Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, das Lagern und dauerhafte Abstellen von Material und Fahrzeugen auf den Aussenflächen der Grundstücke Wimmis Nrn. O. _____ und V. _____ per sofort und dauerhaft zu unterlassen, soweit es sich dabei nicht um bewilligte Park- und Lagerflächen handle. Die baupolizeiliche Anzeige bezog sich in dieser Hinsicht nur auf das Grundstück Nr. O. _____. Es daher fraglich, ob der Beschwerdeführer mit seinem Begehren überhaupt zu hören ist, soweit es das Grundstück Nr. V. _____ betrifft. Dies kann jedoch mit Blick auf die nachfolgenden Ausführungen offengelassen werden.

Das Gebäude E. _____ strasse Nr. 5 wurde im Jahr 1964, das Gebäude E. _____ strasse 2a am 8. Oktober 1969 bewilligt. Weder den Baugesuchen noch den Baugesuchsplänen lässt sich etwas zur Umgebungsgestaltung entnehmen. Eine Bewilligung für die Abstell- und Lagerplätze auf dem Grundstück Nr. V. _____ ist somit nicht aktenkundig. Nach kantonalem Recht waren aber Abstell- und Lagerplätze bis 1.1.1971 nicht baubewilligungspflichtig. Ob das kommunale Recht damals eine Baubewilligungspflicht kannte, ist nicht bekannt, kann aber offenbleiben. Die befestigten Flächen auf dem Grundstück Nr. V. _____ sind bereits auf den öffentlich zugänglichen Luftbildern des Bundesamts für Landestopografie (swisstopo) von 1969, 1972 und 1975²⁹ erkennbar und wurden mindestens seit 1972 als Abstellplatz für Fahrzeuge genutzt. Die Nutzung der Aussenflächen des Grundstücks Nr. V. _____ als Lager- und Parkplatz hätte bis zum Inkrafttreten des ersten Zonenplans als zonenkonform bewilligt werden können. Sie ist daher aufgrund einer summarischen Prüfung materiell nicht rechtswidrig. Selbst wenn sie rechtswidrig wären, wäre die 30-jährige Verwirkungsfrist abgelaufen. Zwingende öffentliche Interessen, die eine Wiederherstellung nach so langer Zeit rechtfertigen würden, sind weder dargetan noch ersichtlich.

Was die befestigte Fläche auf dem Grundstück Nr. O. _____ nordöstlich des Gebäudes Nr. 3 betrifft, lässt sich den Baubewilligungsakten Folgendes entnehmen: Am 6. September 1984 erteilte der Regierungsstatthalter des Amtsbezirks Niedersimmental die Baubewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Büros auf den Parzellen Nrn. O. _____/S. _____. Gemäss Baugesuch und Baugesuchsplänen umfasste die Bewilligung sechs Autoabstellplätze, drei im Gebäude und drei Aussenparkplätze auf der befestigten Fläche auf der Nordostseite des Gebäudes. Die befestigte Fläche auf dem Grundstück Nr. O. _____ nordöstlich des Gebäudes Nr. 3 sowie die daran anschliessende Hauszufahrt wurden ebenfalls bewilligt. Am 9. September 1988 erteilte die Gemeinde Wimmis zudem eine kleine Baubewilligung für das Erstellen eines Velo- und Container-Unterstandes auf Parzelle Nr. O. _____. Die befestigte Fläche und deren Nutzung als Autoabstellplatz ist somit grundsätzlich rechtmässig. Zudem wird mit den bewilligten sechs Parkplätzen die heute zulässige Anzahl Parkplätze für drei Wohnungen sowie für 50 m²

²⁹ einsehbar unter: <www.map.geo.admin.ch>, Rubriken «Geokatalog/ Grundlagen und Planung/Luft-, Satellitenbilder/SWISSIMAGE Zeitreise»

Büroräumlichkeiten nicht ausgeschöpft (vgl. dazu Art. 50 ff. BauV³⁰). Selbst wenn die befestigte Fläche über die Bewilligung hinaus als Parkplatz genutzt würde, bestünde aufgrund einer summarischen Prüfung keine materielle Rechtswidrigkeit.

Was den Kiesplatz und die befestigte Fläche auf dem Grundstück Nr. O. _____ nordöstlich der Gebäude Nr. 1a und 1c betrifft, lässt sich den Baubewilligungsakten Folgendes entnehmen: Am 4. April 1984 erteilte die Gemeinde eine kleine Baubewilligung für den Ausbau des bestehenden Lagerraums, den teilweisen Abbruch der Sockelpartie sowie den Einbau von zwei neuen Türen im bestehenden Gebäude Nr. 111 A (heute 1a) auf dem Grundstück Wimmis Gbbl. Nr. O. _____. Im Baugesuch wurde die Erschliessung (Zufahrt, Abstellplatz sowie rechtliche Sicherung) als bestehend bezeichnet. In den Baugesuchsplänen ist eine Zufahrt ab der E. _____ strasse und ein Vorplatz auf der Ostseite des Gebäudes als bestehend eingetragen. Am 14. Februar 2001 erteilte die Gemeinde die Baubewilligung für den Neubau einer Holzschneitzelheizung mit Installations- und Lagerraum auf Parzelle Nr. O. _____ (Gebäude 1c). Gegenstand der Bewilligung bildete eine Terrainaufschüttung samt befestigtem Vorplatz zwischen Westfassade und Strasse. Dem Situationsplan lässt sich entnehmen, dass auch die Zufahrt ab E. _____ strasse Gegenstand der Bewilligung bildet, nicht hingegen der Kiesplatz östlich davon. Auch Autoabstellplätze und ein Lagerplatz wurden nicht bewilligt. Die Zufahrt auf dem Grundstück Nr. O. _____, die zum Gebäude Nr. 1c führt ist daher rechtmässig. Der daran anschliessende Kiesplatz ist demgegenüber nicht bewilligt und daher formell rechtswidrig. Da der Betrieb der Beschwerdegegnerin durch die Besitzstandsgarantie geschützt ist, sind aber nicht nur Unterhalt, sondern auch zeitgemässe Erneuerung, Umbau und Erweiterung zulässig (Art 3 Abs 2 BauG). Lager- und Abstellflächen, die dem Gewerbebetrieb dienen, sind daher grundsätzlich bewilligungsfähig. Insbesondere könnte die Nutzung des Kiesplatzes als Autoabstellplatz für Fahrzeuge der Mitarbeitenden oder für die betriebsnotwendigen Lieferwagen bzw. Aussendienstfahrzeuge wohl bewilligt werden. Ebenso wäre wohl ein Lagerplatz zulässig. Aufgrund einer summarischen Prüfung besteht daher keine materielle Rechtswidrigkeit. Selbst wenn die Lager- und Abstellflächen auf dem Grundstück Nr. O. _____ rechtswidrig wären, könnte auf die Wiederherstellung verzichtet werden. Es ist zwar nicht bekannt, wann der Kiesplatz erstellt wurde und seit wann er als Park- und Lagerplatz für den Gewerbebetrieb genutzt wird. Gemäss Angaben der Gemeinde sowie der Beschwerdegegnerin und der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 wurde der Kiesplatz 2001 erstellt. Auf den Luftbildern von Swisstopo ist er etwa ab 2007 gut erkennbar. Er wird seither regelmässig als Autoabstell- und Lagerplatz genutzt. Die Fünfjahresfrist von Art. 46 Abs. 3 BauG ist seit langem abgelaufen. Zwingende öffentliche Interessen für eine Wiederherstellung nach so langer Zeit sind nicht erkennbar. Insbesondere wird die Verkehrssicherheit nicht tangiert und es ist weder dargetan noch ersichtlich, dass die Nutzung als Lager- und Abstellplatz aus Gründen des Ortsbildschutzes untersagt werden müsste. Auch die mangelnde Zonenkonformität wäre kein zwingendes öffentliches Interesse für die Wiederherstellung, sind doch die Auswirkungen der fraglichen Nutzung auf das zonenkonforme Wohnen gering, zumal davon auszugehen ist, dass Parkplätze für ein zonenkonformes stilles Gewerbe mit gleich viel oder gar mehr Fahrbewegungen verbunden wären.

e) Aus diesen Gründen steht fest, dass der Betrieb der Beschwerdegegnerin Besitzstand genießt. Zwar besteht teilweise ein formell rechtswidriger, aber kein materiell rechtswidriger Zustand. Es besteht daher keine Grundlage, die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, das Lagern und dauerhafte Abstellen von Material und Fahrzeugen auf den Aussenflächen der Grundstücke Wimmis Nrn. O. _____ und V. _____ per sofort und dauerhaft zu unterlassen. Die Gemeinde hat somit zu Recht darauf verzichtet, Wiederherstellungsmassnahmen anzuordnen. Soweit auf die Beschwerde eingetreten werden kann, ist sie daher abzuweisen.

³⁰ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

4. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat deshalb die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³¹).

b) Als unterliegende Partei hat der Beschwerdeführer zudem den Gegenparteien die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV³² beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis CHF 11 800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG³³).

Die Beschwerdegegnerin ist mehrwertsteuerpflichtig³⁴ und kann somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwältzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die in der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.³⁵ Im Übrigen gibt die Kostennote zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Kostennote des Rechtsvertreters der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Rechtsvertreterin der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 2 macht einen Parteikostenersatz in der Höhe von CHF 8415.25 geltend. Im vorliegenden Fall sind der gebotene Zeitaufwand und die Schwierigkeit des Prozesses als durchschnittlich zu werten. Da die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte 2 lediglich als Grundeigentümerin und Vermieterin betroffen ist, ist die Bedeutung der Streitsache als eher unterdurchschnittlich einzustufen. Daher erscheinen Parteikosten von pauschal CHF 5000.– (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) als angemessen.

Der Beschwerdeführer hat daher der Beschwerdegegnerin die Parteikosten in der Höhe von CHF 5626.55 (inkl. Auslagen, ohne Mehrwertsteuer), der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 die Parteikosten von CHF 3642.05 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) und der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 2 Parteikosten in der Höhe von CHF 5000.– (pauschal, inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Verfügung der Gemeinde Wimmis vom 6. April 2023 wird bestätigt.

³¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

³² Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

³³ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

³⁴ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

³⁵ BVR 2015 S. 541 E. 8.2, 2014 S. 484 E. 6

2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von CHF 5626.55, der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 im Betrag von CHF 3642.05 (inkl. Mehrwertsteuer) und der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten im Betrag von CHF 5000.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt G. _____, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin A. _____ und/oder Herrn Rechtsanwalt B. _____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Wimmis, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental, zur Kenntnis, per Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

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 fünf 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.