



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2024/42

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 13. Dezember 2024

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

und

Herrn **B.** _____
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligter

sowie

Baupolizeibehörde der Gemeinde Grindelwald, Bauverwaltung, Spillstattstrasse 2,
Postfach 104, 3818 Grindelwald

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Grindelwald vom 5. August 2024
(BG3491/2020; Kosten Ersatzvornahme)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle Grindelwald Grundbuchblatt Nr. C. _____ in der Landwirtschaftszone, welche seit Januar 2020 an den von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten verpachtet ist. Auf der Parzelle stand gemäss dem Grundstückdateninformationssystem des Kantons Bern (GRUDIS) eine Scheune. Anlässlich eines Augenscheins im Juli 2020 stellte die Gemeinde fest, dass an der Scheune baubewilligungspflichtige Um- und Ausbauarbeiten ohne Baubewilligung vorgenommen worden sind. Gemäss den Angaben des Beschwerdeführers und des von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten wurden die Arbeiten vom Vormieter unter Mithilfe des von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten ausgeführt. Im November 2020 reichte der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte ein nachträgliches Baugesuch für die vorgenommenen Änderungen ein. Mit Gesamtbauentscheid vom 6. August 2021 erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli aufgrund des negativen Fachberichts des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) den Bauabschlag und verpflichtete den Beschwerdeführer sowie den von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten unter Androhung der Ersatzvornahme zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

2. Da die verfügten Wiederherstellungsmassnahmen nicht fristgerecht umgesetzt wurden, gewährte die Gemeinde dem von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes eine letzte Frist bis am 19. September 2022.¹

3. Im November 2022 brannte die Scheune komplett nieder. Anlässlich einer Zustandsaufnahme stellte die Gemeinde vor Ort fest, dass die Brandruine noch nicht beseitigt wurde und in der Nähe der Ruine diverse Ablagerungen (Flaschen, Blech, Baumaterial usw.) deponiert wurden.

4. Mit Verfügung von 15. Mai 2023 gewährte die Gemeinde dem Beschwerdeführer sowie dem von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten das rechtliche Gehör zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes in Bezug auf die Brandruine sowie die Ablagerungen. Da die Verfügung von dem von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten nicht abgeholt wurde, verschickte die Gemeinde diese zusätzlich per A-Post Plus. Mit Wiederherstellungsverfügung vom 26. Juni 2023 forderte die Gemeinde den Beschwerdeführer sowie den von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten zur Räumung der Brandruine, zur fachgerechten Entsorgung des Materials, zur Renaturierung des Terrains sowie zur Entfernung der Ablagerungen auf. Gleichzeitig drohte sie die Ersatzvornahme auf Kosten des Beschwerdeführers als Grundeigentümer gestützt auf Art. 47 BauG² an. Die Wiederherstellungsverfügung wurde vom Beschwerdeführer nicht abgeholt und wurde zusätzlich per A-Post Plus verschickt. Sie erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

5. Mit Verfügung vom 13. März 2024 gewährte die Gemeinde dem Beschwerdeführer und dem vom Amtes wegen am Verfahren Beteiligten eine letzte Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Sie kündigte an, dass sie nach Ablauf dieser Frist unmittelbar zur Ersatzvornahme schreiten und die Wiederherstellung auf Kosten des Beschwerdeführers vornehmen lassen werde. Die Gemeinde schätzte die Kosten der Ersatzvornahme auf CHF 20'000.00. Die Verfügung wurde weder vom Beschwerdeführer noch vom von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten abgeholt, weshalb sie an beide Beteiligten zusätzlich per A-Post Plus versendet wurde. Auch gegen die Verfügung vom 13. März 2024 wurde kein Rechtsmittel erhoben.

6. Die Ersatzvornahme wurde vom 20. bis 26. Juni 2024 durch die Firma «D. _____» durchgeführt. Mit Kostenverfügung vom 5. August 2024 auferlegte die Gemeinde dem Beschwerdeführer die durch die Ersatzvornahme entstandenen Kosten in Höhe von CHF 13'247.65 sowie die Kosten für die eigenen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ersatzvornahme in der Höhe von CHF 1'380.00.³

7. Gegen diese Verfügung vom 5. August 2024 reichte der Beschwerdeführer Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Darin macht er geltend, er sei nicht bereit, die ihm auferlegten Kosten allein zu tragen. Der Pächter habe unerlaubt Material deponiert und sei beim Brand vor Ort gewesen. Sodann habe ihm der Pächter versprochen, die Räumung zu erledigen und das Gebäude wieder aufzubauen. Des Weiteren sei er von der Brandversicherung informiert worden, dass die Räumung nicht ohne seine Einwilligung erfolgen dürfe. Der Beschwerdeführer beantragt demnach sinngemäss eine Aufteilung der verfügten Kosten. Da der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde nicht zwischen den Kosten für die Durchführung der Ersatzvornahme durch die Firma «D. _____» und den Aufwendungen der Gemeinde differenziert, ist davon auszugehen, dass sich seine Beschwerde gegen die gesamten Kosten im Umfang von CHF 14'627.65 richtet.

¹ Vgl. E-Mail der Gemeinde an den von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten vom 18. August 2022, pag. 29 der Vorakten der Gemeinde.

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

³ Vgl. Rechnung der Firma D. _____ vom 8. Juli 2024 (pag. 3 der Vorakten der Gemeinde) sowie Kostenzusammenstellung der Gemeinde (pag. 2 der Vorakten der Gemeinde).

8. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁴, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Sie gab zudem dem AGR Gelegenheit zur Einreichung einer Stellungnahme. Die erste Verfügung vom 10. September 2024 konnte dem von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten nicht zugestellt werden, weshalb die Post die Sendung mit dem Verweis «nicht abgeholt» an das Rechtsamt retournierte. Das Rechtsamt liess dem von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten die Verfügung deshalb erneut mit A-Post zukommen. Die Gemeinde teilte dem Rechtsamt anschliessend telefonisch mit, dass der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte an keiner Adresse mehr gemeldet sei. Mit Stellungnahme vom 18. September 2024 beantragt die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung der angefochtenen Kostenverfügung. Das AGR verzichtete mit Stellungnahme vom 26. September 2024 auf einen Antrag und ergänzende Erläuterungen.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG und damit zusammenhängende Kostenverfügungen innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden.

b) Der Beschwerdeführer ist als Adressat durch die angefochtene Kostenverfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Streitgegenstand

a) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen.⁵ Gegen Verfügungen betreffend die Ersatzvornahmekosten kann (abgesehen von der Nichtigkeit) nur geltend gemacht werden, was nicht schon gegen die Ersatzvornahmeverfügung oder die Wiederherstellungsverfügung gerügt werden konnte, insbesondere dass der Vollzug der Ersatzvornahme über das hinausgegangen sei, was in den zugrunde liegenden Verfügungen festgelegt worden ist, oder dass die Kostenrechnung nicht korrekt oder übermässig hoch sei.⁶

b) Anfechtungsobjekt des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildet die Kostenverfügung der Gemeinde vom 5. August 2024, mit welcher dem Beschwerdeführer einerseits die Kosten in Höhe von CHF 13'247.65 für die von der Firma «D. _____» durchgeführte Ersatzvornahme (Räumung Brandruine und weitere Ablagerungen) sowie die Kosten für die baupolizeilichen Aufwendungen der Gemeinde im Zusammenhang mit der Ersatzvornahme in Höhe von CHF 1'380.00 in Rechnung gestellt wurden. Sowohl die Wiederherstellungsverfügung als auch die Ersatzvornahmeverfügung sind unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Über die Frage der Rechtmässigkeit

⁴ 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).

⁵ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14.

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 49 N 4; Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 117 N 13.

der Wiederherstellung sowie der Ersatzvornahme wurde demnach bereits rechtskräftig entschieden. Auf die Rüge des Beschwerdeführers, die Ersatzvornahme hätte nicht ohne seine Einwilligung durchgeführt werden dürfen, ist demnach nicht einzutreten, da er Einwände gegen die Rechtmässigkeit der Ersatzvornahme bereits gegen die Ersatzvornahmeverfügung vom 13. März 2024 hätte vorbringen müssen. Der Vollständigkeit halber ist dennoch darauf hinzuweisen, dass die Einwilligung des Beschwerdeführers für die Räumung entgegen seiner Auffassung nicht notwendig war. So ist die Gemeinde gestützt auf Art. 47 BauG ermächtigt resp. verpflichtet, rechtskräftig verfügte Wiederherstellungsmassnahmen, welche die pflichtige Person innert der angesetzten Frist nicht ausführt, durch Dritte vornehmen zu lassen. Die zur Wiederherstellung verpflichtete Person ist diesfalls gehalten, den Vollzug der rechtskräftigen Verfügung zu dulden.

Sodann bringt der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde keine Einwände gegen die Höhe resp. die Angemessenheit der ihm in Rechnung gestellten Kosten vor. Er stellt sich lediglich auf den Standpunkt, diese seien nicht von ihm allein zu tragen. Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildet demnach einzig die Frage nach der Verteilung der Kosten.

3. Kosten der Ersatzvornahme

a) Mit Gesamtbauentscheid vom 6. August 2021 verpflichtete das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli den Beschwerdeführer sowie den von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten hinsichtlich der aus- und umgebauten Scheune zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Da die Scheune rund ein Jahr später komplett niederbrannte, verpflichtete die Gemeinde sowohl den Beschwerdeführer als Grundeigentümer als auch den von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten als Bauherr mit Wiederherstellungsverfügung vom 26. Juni 2023 insbesondere zur Entfernung der Bauruinen sowie der festgestellten, deponierten Ablagerungen. Im Dispositiv wurde unter anderem festgehalten, dass die Gemeinde die Wiederherstellung auf Kosten des Grundeigentümers selber ausführen wird oder durch Dritte wird ausführen lassen, sollten die Pflichtigen der Verfügung nicht nachkommen. Mit Vollstreckungsverfügung vom 13. März 2024 kündigte die Gemeinde die Ersatzvornahme an. Sie führte aus, für die Kosten der Ersatzvornahme habe gestützt auf Art. 47 Abs. 1 BauG der Beschwerdeführer aufzukommen.

b) Der Beschwerdeführer rügt, der Pächter habe unerlaubt Material deponiert und sich beim Brand auf dem Grundstück aufgehalten. Sodann habe der Pächter ihm versprochen, die Räumung zu erledigen und das Gebäude wieder aufzubauen. Er sei nicht bereit, die ihm auferlegten Kosten alleine zu tragen.

c) Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, setzt die Baupolizeibehörde der jeweiligen Grundeigentümerschaft oder der Baurechtsinhaberin/dem Baurechtsinhaber eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Gemäss Art. 46 Abs. 2 BauG ist die Wiederherstellungsverfügung an die jeweilige Grundeigentümerschaft oder die Baurechtsinhaberin/den Baurechtsinhaber zu richten. Diese Regelung ist auf den Normalfall zugeschnitten, in dem die widerrechtlich handelnde Bauherrschaft zugleich Eigentümerin oder Baurechtsinhaberin des Baugrundstücks ist. Sind aber Bauherrschaft und Grundeigentümerschaft nicht identisch und ist die Rechtswidrigkeit auf ein Handeln der Bauherrschaft zurückzuführen, so empfiehlt es sich, die Wiederherstellungsverfügung an beide zu richten. Denn nach den allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsrechts ist die Wiederherstellungsverfügung an die Störerin oder den Störer zu richten. Als Störerin oder Störer gilt sowohl diejenige Person, die die Baurechtswidrigkeit verursacht hat (Verhaltensstörerin), also in der Regel die Bauherrschaft, als auch diejenige

Person, die über die Sache, die den ordnungswidrigen Zustand bewirkt, rechtliche oder tatsächliche Gewalt hat (Zustandsstörerin), also in der Regel die Grundeigentümerschaft.⁷

Rechtskräftig verfügte Massnahmen, welche die pflichtige Person innerhalb der angesetzten Frist nicht oder nicht vorschriftsgemäss ausführt, lässt die Baupolizeibehörde gemäss Art. 47 Abs. 1 BauG auf Kosten der pflichtigen Person durch Dritte vornehmen. Die Kosten der Ersatzvornahme gehen zu Lasten der zur Wiederherstellung verpflichteten Person, soweit sie notwendig und angemessen sind.⁸ Nebst den Kosten für Aufwendungen Dritter kann die Rechnung auch Kosten für Aufwendungen der Gemeinde enthalten. Bei einer Mehrheit von Wiederherstellungspflichtigen kann die Gemeinde jede einzelne zur Wiederherstellung verpflichtete Person für die gesamten Kosten in die Pflicht nehmen.⁹ Sie kann sich diesfalls demnach grundsätzlich auch alleine an die nach Art. 46 Abs. 2 BauG primär Pflichtigen, d.h. an die Grundeigentümerschaft bzw. an die BaurechtsinhaberIn/den Baurechtsinhaber halten.¹⁰

d) Vorliegend wurden sowohl der Beschwerdeführer als Grundeigentümer als auch der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte als Pächter und Bauherr rechtskräftig zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verpflichtet, was mit Verweis auf das Ebengesagte nicht zu beanstanden ist, unabhängig davon, ob allein der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte den unrechtmässigen Zustand verursacht hat oder nicht. Art. 47 Abs. 1 BauG regelt lediglich, dass die Kosten der Ersatzvornahme von der zur Wiederherstellung verpflichteten Person zu tragen sind, nicht jedoch, nach welchem Grundsatz die Kosten bei einer Mehrzahl von Wiederherstellungspflichtigen zu verlegen sind. Gemäss der zitierten Lehre sowie dem Dokument «Arbeitshilfe Baupolizei – Leitfaden für Gemeinden» der Geschäftsleitung der Regierungsstatthalterinnen und Regierungsstatthalter darf sich die Gemeinde in diesem Fall an den Grundeigentümer halten. Dieses Vorgehen erscheint auch mit Blick auf das nach Art. 47 Abs. 2 BauG zur Sicherung der Forderung bestehende gesetzliche Grundpfandrecht schlüssig. Die Gemeinde war demnach berechtigt, die Kosten für die Ersatzvornahme sowie die eigenen Aufwendungen, welche mit der Ersatzvornahme einhergingen, allein dem Beschwerdeführer als Grundeigentümer aufzuerlegen. Die Beschwerde erweist sich folglich als unbegründet und ist abzuweisen.

4. Ergebnis und Kosten

a) Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen und die Kostenverfügung der Gemeinde vom 5. August 2024 zu bestätigen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat demnach die Verfahrenskosten zu tragen. Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 500.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹¹).

c) Da keine Partei anwaltlich vertreten war, werden keine Parteikosten gesprochen (Art. 104 Abs. 1, 3 und 4 VRPG).

⁷ BVR 2007 S. 362 E. 4.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 12.

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 47 N 7.

⁹ Vgl. Geschäftsleitung der Regierungsstatthalterinnen und Regierungsstatthalter, Arbeitshilfe Baupolizei, Leitfaden für Gemeinden vom August 2024, S. 18, abrufbar unter www.rsta.dij.be.ch > Themen > Bauen > Arbeitshilfe Baupolizei – Leitfaden für die Gemeinden.

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 47 N 8.

¹¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann, und die Verfügung der Gemeinde Grindelwald vom 5. August 2024 wird bestätigt.
2. Dem Beschwerdeführer werden Verfahrenskosten von CHF 500.00 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn A. _____, eingeschrieben
- Herrn B. _____, A-Post
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Grindelwald, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Kurier

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 drei 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.