



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2025/23

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 29. August 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

und

Baupolizeibehörde der Gemeinde Wilderswil, Baukommission, Gewerbeweg 1,
3812 Wilderswil

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Wilderswil vom 24. Februar 2025
(Abschränkung Zufahrt)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle Wilderswil Grundbuchblatt Nr. B. _____. Diese befindet sich in der Landwirtschaftszone. Auf dem Grundstück steht eine Lagerhalle. Zudem wird es als Einbootstelle für Riverraffing auf der Lütshine genutzt. Das Grundstück befindet sich im Perimeter des Wasserbauplans «Hochwasserschutz Bödeli, Lütshine», genehmigt vom Tiefbauamt des Kantons Bern am 19. Dezember 2014. Gemäss Landerwerbsplan wurde es in diesem Zusammenhang vorübergehend genutzt und es wurde eine vorübergehende Rodung vorgenommen. Nachdem die Gemeinde festgestellt hatte, dass der Beschwerdeführer auf dem Grundstück Wohnmobilstellplätze vermietete und diese im Internet bewarb, eröffnete sie am 11. März 2022 ein Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und gab dem Beschwerdeführer die Möglichkeit zur Stellungnahme. Dieser räumte unter anderem ein, dass er die Stellplätze auf der Homepage von «C. _____»¹ anbiete. Mit Wiederherstellungsverfügung vom 10. Mai 2022 verbot die Gemeinde Wilderswil die Nutzung des Grundstücks als Wohnmobilstellplatz und forderte den Beschwerdeführer auf, verschiedene Massnahmen zu treffen, um die nicht bewilligte Nutzung zu stoppen. Gleichzeitig wies die Gemeinde auf die Möglichkeit eines nachträglichen Baugesuchs hin und drohte eine Busse bei Nichtbefolgung an. Zudem behielt sie sich vor, nötigenfalls weiterführende Massnahmen zu verfügen. Der Beschwerdeführer informierte die Gemeinde daraufhin, er habe veranlasst, dass der Eintrag auf der Seite von «C. _____» entfernt werde. Geeignete Mittel vor Ort seien bereits vorhanden und sehr gut mit Verbotstafeln markiert. Zudem reichte er mit Eingabe vom 1. Juni 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrs-

¹ www.C._____.eu

direktion des Kantons Bern (BVD) ein. Diese wies die Beschwerde mit Entscheid vom 26. August 2022 ab, soweit sie darauf eintrat (BVD 120/2022/31). Dieser Entscheid erwuchs unangetroffen in Rechtskraft.

2. Anfang Juli 2023 stellte die Gemeinde fest, dass auf dem Grundstück ein mobiles WC aufgestellt worden war. Mehrere Kontrollen im Juli und August 2023 ergaben, dass das Grundstück nach wie vor von einzelnen Wohnmobilen oder Campern als Stellplatz genutzt wurde. Am 14. August 2023 erstattete die Gemeinde daher Strafanzeige gegen den Beschwerdeführer wegen wiederholtem Verstoss gegen das Nutzungsverbot gemäss Ziffer 1 der Wiederherstellungsverfügung vom 10. Mai 2022. Da auch im Jahr 2024 wieder vermehrt Wohnmobile auf dem Grundstück abgestellt wurden, eröffnete die Gemeinde mit Verfügung vom 25. Juni 2024 ein baupolizeiliches Verfahren. Sie hörte den Beschwerdeführer mehrmals an, liess bei einem Ingenieurbüro einen Vorschlag für eine Abschränkung ausarbeiten und holte beim Tiefbauamt des Kantons Bern eine Stellungnahme zum Strassenanschluss an die Kantonsstrasse ein. Anschliessend gab sie dem Beschwerdeführer Gelegenheit zur geplanten Abschränkung Stellung zu nehmen. Mit Wiederherstellungsverfügung vom 24. Februar 2025 forderte die Gemeinde den Beschwerdeführer auf, innert 60 Tagen seit Rechtskraft dieser Verfügung die Zufahrt zum Grundstück Parzelle Nr. B. _____ mit einem Zaun so abzusperren, dass Unbefugte, respektive Wohnmobile nicht mehr auf das Grundstück fahren können. Gleichzeitig drohte sie die Ersatzvornahme und eine Busse bei Nichtbefolgung an.

3. Gegen diese Verfügung reichte der Beschwerdeführer am 12. März 2025 Beschwerde bei der BVD ein. Er beantragt sinngemäss die Aufhebung der Wiederherstellungsverfügung. Er macht insbesondere geltend, dass die geplante Absperrung der Zufahrt zum Grundstück das Problem um die unberechtigten Camper nur verschlimmern werde.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,² führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In ihrer Vernehmlassung vom 9. April 2025 beantragt die Gemeinde, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen. Das Rechtsamt gab den Parteien Gelegenheit, allfällige Schlussbemerkungen einzureichen. Davon machte der Beschwerdeführer Gebrauch. Mit Verfügung vom 22. August 2025 nahm das Rechtsamt einen Auszug aus dem auf der Webseite von «D. _____»³ publizierten Stellplatz «E. _____» zu den Akten und gab den Beteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme. Von dieser Möglichkeit machte der Beschwerdeführer am 29. Juli 2025 Gebrauch. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG⁴ können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist daher für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

² 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)

³ www.D.com

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

b) Zur Beschwerde befugt ist, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat, wer durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und wer ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Verfügung hat (Art. 65 Abs. 1 VRPG⁵). Der Beschwerdeführer ist als Adressat der Wiederherstellungsverfügung durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Gemäss Art. 67 i.V.m. Art. 32 Abs. 2 VRPG müssen Beschwerden unter anderem einen Antrag und eine Begründung enthalten. Bei Laienbeschwerden werden praxisgemäss keine hohen Anforderungen gestellt. Es reicht aus, wenn aus dem Rechtsmittel ersichtlich ist, in welchen Punkten und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird. Die Begründung braucht zwar nicht zuzutreffen, muss aber insofern sachbezogen sein, als sie sich wenigstens in minimaler Form mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzt und sinngemäss darauf schliessen lässt, inwiefern dieser unrichtig sein soll.⁶ Diesen Anforderungen vermag die Eingabe des Beschwerdeführers deshalb (knapp) zu genügen. Auf die fristgerecht eingereichte Beschwerde ist deshalb unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägung einzutreten.

d) 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.⁷ Gegenstand des Beschwerdeverfahrens bildet einzig die Frage, ob die Vorinstanz den Beschwerdeführer zu Recht verpflichtet hat, die Zufahrt zu seinem Grundstück mit einem Zaun oder einer Abschränkung so abzusperren, dass sie nicht mehr als Wohnmobilstellplatz genutzt werden kann. Soweit der Beschwerdeführer wie im vorangegangenen Beschwerdeverfahren erneut Rügen im Zusammenhang mit dem Wasserbauplan «Hochwasserschutz Bödeli, Lüttschine» bzw. dessen Umsetzung vorbringt, liegen seine Begehren ausserhalb des Streitgegenstands. Soweit sich der Beschwerdeführer auf die Grundeigentümerhaftung nach Art. 679 ZGB⁸ beruft, kann er ebenfalls nicht gehört werden. Dabei handelt es sich um eine privatrechtliche Frage. Für deren Durchsetzung ist der Beschwerdeführer auf den zivilrechtlichen Weg zu verweisen. Insoweit kann daher nicht auf die Beschwerde eingetreten werden.

2. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

a) Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so setzt die Baupolizeibehörde eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG⁹). 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 recht-

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁶ statt vieler BVR 2006 S. 470 E. 2.4; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 13 und 22

⁷ 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.

⁸ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210)

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

mässigen Zustands nötig ist und die Belastung für die pflichtige Person in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht.¹⁰

b) Die Nutzung des Grundstücks Wilderswil Gbbl. Nr. B. _____ als Stellplatz für Wohnmobile ist formell und materiell rechtswidrig. Die Gemeinde ordnete deshalb mit Wiederherstellungsverfügung vom 10. Mai 2022 die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an, indem sie ein Nutzungsverbot aussprach und den Beschwerdeführer anwies, verschiedene Massnahmen zur Herstellung des rechtmässigen Zustands zu treffen. Die BVD bestätigte diese Wiederherstellungsverfügung mit Entscheid vom 26. August 2022. Der Beschwerdeführer kam den rechtskräftig gewordenen Anordnungen der Wiederherstellungsverfügung nur teilweise nach. So entfernte er zwar das Angebot auf der Webseite von «C. _____». Auf anderen Webseiten, insbesondere auf «D. _____», war das Angebot aber nach wie vor aufgeschaltet und wurde gemäss den Kommentaren auch rege genutzt. Weiter entfernte der Beschwerdeführer zwar das Plakat mit dem QR-Code für die Bezahlung. Stattdessen hatte es nun ein Plakat mit der Aufschrift «*Wenn sie schon gegen den Willen der Bauverwaltung Wilderswil hier parkieren oder Übernachten, bezahlen sie bitte einen Unkostenbeitrag von Fr. 10.00 an den Besitzer dieser Liegenschaft, und hinterlassen sie den Platz sauber*», sowie Angaben zu verschiedenen Zahlungsmöglichkeiten (Twint, PayPal, Banküberweisung) und dem Hinweis auf die Webseite von «D. _____». Zudem stellte der Beschwerdeführer im Bereich des Strassenanschlusses zwar ein Schild mit der Aufschrift «Privat» sowie Halteverbotsschilder an einem Baumstamm und am Tor der Lagerhalle auf, ein gut ersichtliches Campingverbot ist jedoch gemäss Akten nicht vorhanden. Trotz des rechtskräftigen Benutzungsverbots wird das Grundstück nach wie vor regelmässig als Stellplatz für Wohnmobils und dergleichen genutzt. Den Kommentaren auf «D. _____» lässt sich zudem entnehmen, dass der Grundeigentümer regelmässig vorbeigehe und die Übernachtungsgebühr einkassiere. Das Nutzungsverbot und die damit verbundenen Massnahmen gemäss Wiederherstellungsverfügung vom 10. Mai 2022 genügen somit offensichtlich nicht, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen.

c) Die rechtswidrige Nutzung verletzt das für die Raumplanung grundlegende Prinzip der Trennung von Bau- und Nichtbauzone. Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist erheblich und überwiegt die Nachteile, die dem Beschwerdeführer durch die Wiederherstellung entstehen. Die Gemeinde hat daher zu Recht ein weiteres Wiederherstellungsverfahren eingeleitet und weitergehende Massnahmen geprüft. Abschränkungen sind grundsätzlich geeignet, die illegale Nutzung einer Fläche als Abstellplatz zu verhindern. Es sind wo möglich immer objektive Tatsachen zu schaffen, die die rechtswidrige Nutzung verunmöglichen oder zumindest erheblich erschweren.¹¹ Die Anordnung der Gemeinde, die Zufahrt zum Grundstück mit einem Zaun oder einer Abschränkung so abzusperren, dass Unbefugte nicht mehr auf das Grundstück fahren können, ist daher grundsätzlich geeignet, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Was der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, vermag nicht zu überzeugen. Zum einen belegt er seine Behauptung, er habe das Gelände erfolglos mit einer Kette abgesperrt, nicht weiter. Aktenkundig sind lediglich das Schild mit der Aufschrift «Privat» sowie die beiden Halteverbotsschilder. Zum anderen ist das Anbringen eines stabilen Zaunes oder einer Abschränkung beispielsweise durch grosse Steine oder Betonelemente als eine deutlich wirksamere Massnahme zu beurteilen, um Camper an der Einfahrt auf das Grundstück des Beschwerdeführers zu hindern als das (angeblich) erfolgte Anbringen einer Kette, die gemäss den nicht weiter belegten Angaben des Beschwerdeführers beschädigt oder zerrissen wurde. Ein Zaun oder eine Abschränkung ist daher eine geeignete Massnahme, um die illegale Nutzung des Grundstücks des Be-

¹⁰ 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

¹¹ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 10

schwerdeführers als Stellplatz für Wohnmobile zu verhindern. Da die mit Wiederherstellungsverfügung vom 10. Mai 2022 angeordneten mildernden Massnahmen nicht ausreichen, braucht es eine Massnahme, die weitergeht. Mildere Massnahmen, mit denen dasselbe Ziel erreicht werden könnte, sind weder dargetan noch ersichtlich. Zudem wird berücksichtigt, dass die zulässige Nutzung des Grundstücks (Nutzung der Lagerhalle, Einbootstelle für Riverrafting auf der Lüttschinen) weiterhin möglich ist. Die zusätzliche Massnahme geht somit auch nicht über das hinaus, was zur Herstellung des rechtmässigen Zustandes notwendig ist. Folglich ist die Absperrung der Zufahrt zum Grundstück des Beschwerdeführers auch erforderlich. Der Beschwerdeführer macht zwar geltend, dass er nichts mit den Einträgen im Internet zu tun habe und dass sich eine ihm unbekannte Person als Grundeigentümer ausgegeben habe. Wie es sich damit verhält, kann offengelassen werden. Gemäss Art. 46 Abs. 2 BauG ist eine Wiederherstellungsverfügung grundsätzlich an die Person zu richten, die über das Grundeigentum oder ein Baurecht verfügt. Als Zustandsstörer hat der Beschwerdeführer die tatsächliche und rechtliche Herrschaft über sein Grundstück, weshalb er in der Lage und verpflichtet ist, dieses in einem ordnungsgemässen Zustand zu halten und Störungen zu beseitigen.¹² Als Grundeigentümer hat er für einen rechtswidrigen Zustand auf seinem Grundstück als Zustandsstörer grundsätzlich einzustehen, unabhängig davon, wodurch dieser Zustand entstanden ist und ob ihn dafür ein Verschulden trifft.¹³ Angesichts des erheblichen öffentlichen Interesses an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen, an der konsequenten Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, an der Durchsetzung des Grundsatzes der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet, das viel grösser ist als das private Interesse des Beschwerdeführers an der Beibehaltung des rechtswidrigen Zustands, ist die angeordnete Massnahme auch zumutbar. Dass der Vertrauensgrundsatz verletzt worden wäre, ist weder geltend gemacht noch erkennbar. Insgesamt ist die Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde im öffentlichen Interesse sowie verhältnismässig und damit rechters.

3. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.– bis CHF 4000.– erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV). In Anwendung dieser Bestimmungen werden die Verfahrenskosten auf CHF 600.– festgelegt. Laut 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 rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben. Der Beschwerdeführer dringt mit seinen Anträgen nicht durch. Er gilt daher als unterliegend im Sinn von Art. 108 Abs. 1 VRPG, weshalb er die Verfahrenskosten zu tragen hat. Gründe für eine andere Kostenverlegung oder für den Verzicht auf die Erhebung von Verfahrenskosten sind keine ersichtlich.

b) Da keine Partei anwaltlich vertreten war, sind keine Parteikosten im Sinne des Gesetzes entstanden (Art. 104 Abs. 1 und 2 VRPG). Die Gemeinde hätte ohnehin keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 104 Abs. 4 VRPG). Daher werden keine Parteikosten gesprochen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Verfügung der Gemeinde Wilderswil vom 24. Februar 2025 wird bestätigt.

¹² Vgl. zum Ganzen Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, N. 2608 ff.

¹³ Vgl. BGer 1C_180/2021 vom 19. August 2021 E. 3.3 mit weiteren Hinweisen

2. Die Verfahrenskosten von CHF 600.– werden dem Beschwerdeführer 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
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Wilderswil, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

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.