



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2025/47

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

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

und

Baupolizeibehörde der Gemeinde Gals, Gemeindeverwaltung, Dorfstrasse 2, 3238 Gals

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Gals vom 7. Mai 2025 (Offerten, Belege, Abrechnungen mit Rapporten und Rechnungen der Rückbaumassnahmen)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer ist Grundeigentümer der Parzelle Gals Grundbuchblatt Nr. F. _____, auf welcher sich Schloss «A. _____» befindet. Die Parzelle liegt zu grossen Teilen in der Kernzone sowie im Ortsbildschutzperimeter. Ein kleinerer Streifen der Parzelle entlang der nordöstlichen Grenze liegt im Wald / ausserhalb der Bauzone sowie im Perimeter des kantonalen Naturschutzgebiets «B. _____brücke»¹. Die westlich angrenzende Parzelle Gals Grundbuchblatt Nr. H. _____, welche den E. _____kanal bis zur Mitte und die Uferböschung umfasst, befindet sich im Eigentum des Kantons Bern, handelnd durch das Amt für Wasser und Abfall (AWA).

Mit Entscheid vom 5. August 2021 erteilte das Regierungsstatthalteramt für die folgenden Bauvorhaben den Bauabschlag: Bauten östlich entlang der Schlossmauer (verlegte Bodenplatten, Hühnerstall, Geräteschopf, von der Schlossmauer ausgehende Quermauer mit Durchgang, grosses Tor), Sitzplatz im Norden der Parzelle und Bauten im Bereich des G. _____kanal auf der Wasserparzelle im Eigentum des AWA (Plattform auf der I. _____, auf der Uferböschung liegende Treppe, Aufschüttungen im Uferbereich, zwei Kleinbauten südlich der Treppe zum Bootsteg). Gleichzeitig verfügte die Vorinstanz die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, wobei sie auf eine Anordnung des Rückbaus der Plattform auf der I. _____ und der auf der Uferböschung liegenden Treppe aus Gründen des Vertrauensschutzes und der Verhältnismässigkeit

¹ Schutzbeschluss RRB 4285 vom 19. November 1975.

keit verzichtete. Gegen diesen Entscheid erhoben einerseits der Beschwerdeführer und sein Rechtsvorgänger Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Andererseits erhob das AWA Beschwerde gegen den Verzicht auf die Wiederherstellung betreffend die Plattform auf der I._____ und die auf der Uferböschung liegende Treppe. Mit Entscheid vom 5. Mai 2022 (BVD 110/2021/156) wies die BVD die Beschwerde des Beschwerdeführers und seines Rechtsvorgängers ab, hiess die Beschwerde des AWA gut und dehnte die Wiederherstellungsverfügung auf die Plattform und die angrenzende Treppe aus. Die dagegen erhobene Beschwerde des Beschwerdeführers und seines Rechtsvorgängers wies zuerst das Verwaltungsgericht (VGE 2022/163 vom 7. November 2023) und danach das Bundesgericht (BGer. 1C_667/2023 vom 3. Juni 2024) ab.

2. Nachdem sich die Abteilung Naturförderung (ANF) des Amts für Landwirtschaft und Natur (LANAT) am 1. Oktober 2024 bei der Gemeinde über den Stand der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erkundigte und die Gemeinde diesem mit E-Mail vom 12. November 2024 mitteilte, dass der Rückbau erfolgt sei, wendete sich das AWA mit einem Schreiben vom 7. Februar 2025 an die Gemeinde. Darin führte das AWA aus, man habe indirekt über die ANF Kenntnis erhalten, dass der Grundeigentümer der Parzelle Gals Grundbuchblatt Nr. F._____ offenbar den Rückbau vorgenommen und die Gemeinde diesen Rückbau abgenommen habe. Man nehme zur Kenntnis, dass das AWA als Grundeigentümer nicht dazu eingebunden worden sei, über die technischen Anforderungen für den Rückbau der Böschung angehört zu werden. Weiter führte das AWA in diesem Schreiben im Detail aus, welche Punkte aus seiner Sicht bei einem Rückbau der Bauten in der Böschung des G._____ kanal (Böschung/Bootssteg und Kleinbauten entlang der Böschung) zu beachten sind. Schliesslich bat das AWA die Gemeinde, ihm die Dokumentation der Rückbauarbeiten, insofern sie seine Parzelle betreffen, und eine Kopie der Abnahme zukommen zu lassen. Die Dokumentation solle den Rückbau dahingehend dokumentieren, als dass erkennbar sei, wie der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt worden sei und dass seine Auflagen erfüllt würden. Überdies sollten Nachweise vorhanden sein, dass die Abfälle ordnungsgemäss entsorgt worden seien.

Am 6. März 2025 erging ein Schreiben der Gemeinde an den Beschwerdeführer und seinen Rechtsvorgänger mit folgendem Inhalt:

«Seitens der verschiedenen, im Wiederherstellungsverfahren beteiligten Ämter, ist die Gemeinde Gals unter anderem aufgefordert worden, ein Abnahmeprotokoll der Wiederherstellung einzureichen.

Ein solches wurde anlässlich des Augenscheins nicht erstellt.

Wie Sie der beiliegenden Korrespondenz entnehmen können, reicht die von uns durchgeführte Abnahme nicht.

Das Amt für Wasser und Abfall verlangt nun folgende Unterlagen:

Es darf davon ausgegangen werden, dass die Grundeigentümerschaft die Rückbauarbeiten von mindestens einem Unternehmen hat offerieren lassen. Wir gehen weiter davon aus, dass die Arbeiten in der Folge durch eine oder mehrere Unternehmungen ausgeführt wurden. Wir verlangen daher als ersten, weiteren Schritt, dass die Grundeigentümerschaft des Schlosses A._____, alle vorhandenen Offerten, Aufträge, Abrechnungen mit den Rapporten (inkl. Entsorgungsbelege) als Dokumentation zur Verfügung stellt. Wir würden dann anhand der Unterlagen und des Zustandes vor Ort einschätzen können, ob der Rückbau soweit dokumentiert ist, damit nachvollziehbar ist, ob die verfügbaren Arbeiten ausgeführt worden sind.

Wir bitten Sie, die Unterlagen innert 30 Tagen der Gemeindeverwaltung Gals einzureichen. Im Verlaufe des Monats Mai wird zudem mit allen beteiligten Ämtern eine Besichtigung vor Ort stattfinden. Dazu werden wir Sie zu gegebener Zeit einladen.»

3. Mit Verfügung vom 7. Mai 2025, adressiert an «die Familie C. _____», erwog die Gemeinde, dem Verfügungsadressat sei mit Schreiben vom 6. März 2025 mitgeteilt worden, dass der Gemeinde sämtliche Offerten, Belege, Abrechnungen mit Rapporten, Rechnungen etc. von den Rückbauarbeiten einzureichen seien, diese Belege aber nicht eingereicht worden seien. Sodann verfügte die Gemeinde Folgendes: «Die Offerten, Belege, Abrechnungen mit Rapporten, Rechnungen der Rückbaumassnahmen sind der Gemeindeverwaltung Gals bis am 31. Mai 2025 einzureichen.»

4. Gegen diese Verfügung reichte der Beschwerdeführer am 6. Juni 2025 Beschwerde bei der BVD ein. Er beantragt, die Verfügung der Gemeinde vom 7. Mai 2025 sei aufzuheben, es seien keine Verfahrenskosten zu erheben und der Kanton Bern als betroffenes Gemeinwesen (eventuell die Gemeinde Gals) sei zu verurteilen, dem Beschwerdeführer für das vorliegende Verfahren eine Parteientschädigung zu leisten.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Stellungnahme vom 3. Juli 2025 beantragt die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werde. Das AWA nahm mit Eingabe vom 8. Juli 2025 zur Beschwerde Stellung.

6. Mit Verfügung vom 19. August 2025 führte das Rechtsamt aus, mit der Aufforderung des Beschwerdeführers in der angefochtenen Verfügung zur Einreichung verschiedener Unterlagen («Offerten, Belege, Abrechnungen mit Rapporten, Rechnung der Rückbaumassnahmen») scheine das Verfahren weder ganz noch teilweise abgeschlossen zu werden. Aufgrund einer ersten summarischen Einschätzung des Rechtsamts scheine es sich bei der angefochtenen Verfügung somit um eine Zwischenverfügung zu handeln (vgl. Art. 61 Abs. 1 VRPG³). Soweit es sich nicht um eine Zwischenverfügung im Sinne von Art. 61 Abs. 2 VRPG handle, sei eine solche nur dann selbständig anfechtbar, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken könne oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Art. 61 Abs. 3 VRPG). Im vorliegenden Fall dürfte nur ein nicht wieder gutzumachender Nachteil in Frage kommen. Aufgrund einer ersten summarischen Beurteilung sei fraglich, ob für den Beschwerdeführer ein solcher Nachteil vorliege und ob folglich auf die Beschwerde eingetreten werden könne. Die Verfahrensbeteiligten erhielten die Gelegenheit, zu diesen Überlegungen des Rechtsamts Stellung zu nehmen, wobei der Beschwerdeführer gebeten wurde, sich insbesondere zum nicht wieder gutzumachenden Nachteil zu äussern.

Mit Eingabe vom 25. August 2025 schloss sich die Gemeinde der Auffassung des Rechtsamts an. Nach verlängerter Frist reichte der Beschwerdeführer die Stellungnahme vom 24. September 2025 ein und hielt dabei an seiner Beschwerde fest.

7. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

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

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) Angefochten ist eine Verfügung der Gemeinde im Rahmen eines baupolizeilichen Verfahrens, mit welcher die Gemeinde zwecks Kontrolle, ob die rechtskräftig verfügten Rückbaumassnahmen ordnungsgemäss vorgenommen wurden, vom Beschwerdeführer «die Offerten, Belege, Abrechnungen mit Rapporten, Rechnungen der Rückbaumassnahmen» einverlangte. 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 somit zur Behandlung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde ist befugt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheids hat (Art. 65 Abs. 1 VRPG). Der Beschwerdeführer ist Adressat der angefochtenen Verfügung und durch diese insofern beschwert, als er darin zu einem Tun aufgefordert wird. Er ist daher grundsätzlich zur Beschwerde befugt.

c) Mit der Aufforderung zur Einreichung der «Offerten, Belege, Abrechnungen mit Rapporten, Rechnungen der Rückbaumassnahmen» innert Frist wird das Baupolizeiverfahren weder ganz noch teilweise abgeschlossen. Bei der angefochtenen Verfügung handelt es sich somit um eine Zwischenverfügung (vgl. Art. 61 Abs. 1 VRPG). Dass die Gemeinde die Verfügung nicht als Zwischenverfügung deklariert hat, wie der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 24. September 2025 moniert, ändert daran nichts.

Als Zwischenverfügung, die nicht in Art. 61 Abs. 2 VRPG genannt wird, ist sie nur dann selbständig anfechtbar, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken kann oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Art. 61 Abs. 3 VRPG). Die zweite der beiden genannten Konstellationen kommt hier nicht in Frage, die Gutheissung der Beschwerde würde nicht sofort einen Endentscheid herbeiführen. Daran vermag auch der Einwand des Beschwerdeführers in der Stellungnahme vom 24. September 2025 nichts zu ändern. Darin bringt er vor, seine Rüge, das Wiederherstellungsverfahren sei mit Abnahme durch die Gemeinde und deren Mitteilung am 12. November 2024 abgeschlossen worden und es seien daher weitere Verfügungen ausgeschlossen gewesen, sei geeignet, bei deren Gutheissung einen Endentscheid herbeizuführen. Selbst wenn die E-Mail vom 12. November 2024 der Gemeinde an die ANF als offizieller Abschluss des Baupolizeiverfahrens zu bezeichnen wäre (was ohne Beteiligung des AWA als Grundeigentümerin und mittels E-Mail an eine beteiligte Fachbehörde ohnehin ausgeschlossen zu sein scheint), konnte und musste die Gemeinde nach Intervention des AWA auf diesen Schluss zurückkommen und das Verfahren wieder aufnehmen. Ohnehin könnte der Beschwerdeführer mit der Gutheissung der Beschwerde einzig bewirken, dass die angefochtene Verfügung mit der Aufforderung zur Einreichung diverser Unterlagen aufgehoben und das Verfahren in den Zeitpunkt unmittelbar vor dieser Verfügung zurückversetzt würde. Zu diesem Zeitpunkt korrigierte die Gemeinde ihre E-Mail vom 12. November 2024 bereits mit dem Schreiben an den Beschwerdeführer vom 6. März 2025, wonach ihre durchgeführte Abnahme nicht ausreiche und weitere Abklärungen notwendig seien. Die Gutheissung der Beschwerde hätte

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

demnach nicht zu einem sofortigen Endentscheid geführt. Somit ist die angefochtene Zwischenverfügung nur dann selbständig anfechtbar, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken kann.

Ein nicht wieder gutzumachender Nachteil wird praxisgemäss bejaht, wenn die anfechtende Person ein schutzwürdiges Interesse an der sofortigen Aufhebung oder Abänderung des Zwischenentscheids hat, wobei kein irreparabler Schaden erforderlich ist. Ein hinreichendes Rechtsschutzinteresse an der sofortigen Anfechtung der Zwischenverfügung ist bereits dann gegeben, wenn ein günstiger Endentscheid für die betroffene Person nicht jeden Nachteil zu beseitigen vermag. Dabei genügt auch ein tatsächliches – etwa bloss wirtschaftliches – Interesse, soweit es für die betroffene Person nicht nur darum geht, eine Verteuerung oder eine aus wirtschaftlicher Sicht ungünstige Verlängerung des Verfahrens zu verhindern. Der nicht wieder gutzumachende Nachteil muss in jedem Fall dargetan sein, wobei das Glaubhaftmachen genügt.⁵

d) Der Beschwerdeführer äussert sich in seiner Beschwerde nicht zum nicht wieder gutzumachenden Nachteil. Allerdings wurde in der Rechtsmittelbelehrung der angefochtenen Verfügung auch nicht auf dieses Erfordernis aufmerksam gemacht. In seiner Eingabe vom 24. September 2025 führt er aus, die angefochtene Verfügung sei nicht als prozessleitende Verfügung gekennzeichnet, sondern mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen worden. Diese prozessuale Vorgehensweise wecke die Befürchtung, dass er mit Nachteilen konfrontiert sein könnte, wenn er die Verfügung nicht anfechte, indem ihm im Endentscheid die Rechtskraft der Verfügung entgegengehalten werden könnte. Im Falle eines Nichteintretens auf die Beschwerde müsse mindestens sehr deutlich zum Ausdruck gebracht werden, dass der angefochtenen Verfügung keine Rechtskraftwirkung zukomme. Wenn man davon ausgehen wolle, dass mit der Verfügung kein nicht wieder gutzumachender Nachteil verbunden sei, müsste die Möglichkeit bestehen, dass er all seine Rügen auch gegen eine spätere Endverfügung geltend machen könne.

Abgesehen davon, dass eine blosser Befürchtung, bei Nichtanfechtung einer Verfügung mit Nachteilen konfrontiert zu werden, nicht ohne weiteres einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil darstellen kann, ist auch nicht erkennbar, welche Nachteile der Beschwerdeführer erfahren sollte, wenn er sich nicht gegen die Verfügung zur Wehr gesetzt hätte. In seiner Beschwerde (Rz. 25) führt er aus, dass er über die Unterlagen, welche verlangt worden seien, gar nicht verfüge. Diese Unterlagen seien nicht vorhanden, weil er die Wiederherstellung teilweise in Eigenregie zusammen mit seiner Ehefrau vorgenommen habe, und teilweise Unternehmer beauftragt habe, die ohnehin Unterhaltsarbeiten durchführten. Mangels Vorhandensein der geforderten Unterlagen konnte er daher der Verfügung gar nicht Folge leisten, was er der Gemeinde – statt Beschwerde zu erheben – als Reaktion auf die Verfügung auch einfach hätte mitteilen können. Die einzige Folge des Nichteinreichens der gewünschten Unterlagen als Beleg für die Rückbauarbeiten ist ohnehin nur, dass die Gemeinde – wie sie in der Stellungnahme vom 3. Juli 2025 selber ausführt – den massgeblichen Sachverhalt durch Vornahme eines Augenscheins unter Beizug der zuständigen kantonalen Behörden wird feststellen müssen. Diese Massnahme zur Kontrolle, ob der Rückbau tatsächlich ordnungsgemäss und vollständig vorgenommen wurde, wird – mangels Vorhandensein der geforderten Unterlagen – unabhängig vom Bestand der angefochtenen Verfügung durchzuführen sein. Ob also die angefochtene Verfügung rechtmässig ist oder nicht, ändert daran nichts. Entsprechend fehlt es an einem nicht wieder gutzumachenden Nachteil und an einem schutzwürdigen Interesse an der sofortigen Aufhebung dieser Verfügung. Sollte das Fehlen der geforderten Unterlagen an sich im Rahmen einer Endverfügung in dieser Baupolizeisache tatsächlich rechtliche, für den Beschwerdeführer nachteilige Konsequenzen zur Folge haben, so wird der Beschwerdeführer seine diesbezüglich vorgebrachten Einwände dann vorbringen können.

⁵ BVR 2017 S. 221 E. 2.2.

e) Nach dem Gesagten kann die angefochtene Verfügung vom 7. Mai 2025 beim Beschwerdeführer keinen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken. Auf die Beschwerde gegen die Zwischenverfügung kann daher nicht eingetreten werden. Daran vermag auch der mit Verweis auf den Kommentar zum VRPG⁶ gemachte Einwand des Beschwerdeführers in der Stellungnahme vom 24. September 2025, wonach Verfügungen gemäss Art. 61 Abs. 1 Bst. d VRPG mindestens dann anfechtbar seien, wenn sie sich gegen nicht am Verfahren beteiligte Dritte richten, nichts zu ändern. Der blosser Umstand, dass die Verfügung förmlich nicht ganz korrekt an die «Familie C. _____» adressiert war (und nicht an «C. _____»), macht den Beschwerdeführer nicht zur unbeteiligten Drittperson in diesem Sinne.

Auf eine neue Fristansetzung der inzwischen abgelaufenen Frist zur Einreichung der geforderten Unterlagen bis am 31. Mai 2025 kann verzichtet werden, da der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde – wie ausgeführt – klarstellte, dass er nicht über diese Unterlagen verfüge. Die Gemeinde wird daher das Baupolizeiverfahren mittels Durchführung des angekündigten Augenscheins zwecks Kontrolle, ob der Rückbau tatsächlich ordnungsgemäss und vollständig vorgenommen wurde, weiterzuführen haben.

2. Kosten

a) Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.00 bis CHF 4000.00 erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV⁷). Wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten, so kann die Gebühr angemessen reduziert oder es kann ganz auf sie verzichtet werden (Art. 21 Abs. 1 GebV). In Anwendung dieser Bestimmung wird die Pauschale auf CHF 800.00 festgelegt.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat daher die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Der Umstand, dass in der Rechtsmittelbelehrung der angefochtenen Verfügung nicht auf die besonderen Eintretensvoraussetzungen für eine Zwischenverfügung aufmerksam gemacht wurde, ändert daran nichts. Auch in Kenntnis dieser Voraussetzungen aufgrund der Verfügung vom 19. August 2025 hielt der Beschwerdeführer mit seiner Stellungnahme vom 24. September 2025 an seiner Beschwerde fest.

b) Als unterliegende Partei hat der Beschwerdeführer keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

III. Entscheid

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 800.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

⁶ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 61 N. 27.

⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D. _____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Gals, eingeschrieben
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Rechtsdienst, im Haus

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 vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen An-

trag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.