



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2025/9

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 5. Juni 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

und

Baupolizeibehörde der Gemeinde Oberhofen, Gemeindeverwaltung, Schoren 1, Postfach 59,
3653 Oberhofen am Thunersee

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Oberhofen vom 19. Dezember
2024 (Geschäftsnummer 2023-105; Anbringen Siegelung)

I. Sachverhalt

1. Am 7. Juni 2024 verfügte die Gemeinde Oberhofen ein vorsorgliches Benützungsverbot für die gewerbliche Vermietung der Liegenschaften der Beschwerdeführenden auf Parzelle Oberhofen Grundbuchblatt Nr. F._____ an der G._____strasse 20. Zugelassen sei ausschliesslich die Nutzung als Erstwohnungen. In Ziffer III.3 des Dispositivs hielt die Gemeinde fest, der Gemeinderat werde die Verfügung nötigenfalls mit Polizeigewalt (Anbringung eines Siegels) durchsetzen. Gegen das vorsorgliche Benützungsverbot reichten die Beschwerdeführenden Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Mit Entscheid vom 23. September 2024 hiess die BVD die Beschwerde teilweise gut und hob das Benützungsverbot für die gewerbliche Vermietung der Wohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss auf. In Bezug auf das Studio im Untergeschoss und die Wohnung im Dachgeschoss bestätigte sie das Benützungsverbot. Der Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

2. Mit Verfügung vom 31. Oktober 2024 setzte die Gemeinde die Beschwerdeführenden unter anderem darüber in Kenntnis, dass sie zur Durchsetzung des sofortigen Benützungsverbots in sämtlichen Wohneinheiten die Anbringung eines Siegels an den Wohnungseingangstüren beabsichtige. In der Verfügung wurde unter anderem festgehalten, es sei nachweislich festgestellt wor-

den, dass sämtliche Wohnungen im Widerspruch zum Benützungsverbot weiterhin kurzfristig vermietet und via Booking.com ausgeschrieben würden. Die Beschwerdeführenden erhielten Gelegenheit, zur Absicht der Gemeinde Stellung zu nehmen.

3. Am 22. November 2024 fand eine Besprechung in Anwesenheit des Beschwerdeführers, des Gemeindepräsidenten und des Gemeinderats Ressort Bau statt, bei der unter anderem das baupolizeiliche Verfahren bezüglich der Liegenschaft an der G._____strasse 20 diskutiert wurde.¹

4. Mit Eingabe vom 29. November 2024 nahmen die Beschwerdeführenden zur Absicht der Gemeinde, an allen Wohnungen ein Siegel anzubringen, Stellung.

5. Mit Verfügung vom 19. Dezember 2024 ordnete die Gemeinde an, dass an den Wohnungseingängen der Wohneinheiten im Untergeschoss (Studio) und im Dachgeschoss der Liegenschaft der Beschwerdeführenden an der H._____strasse 20 zur Durchsetzung des vorsorglichen Benützungsverbots am 6. Januar 2025 um 14:00 ein amtliches Siegel angebracht werde. Diese Verfügung sei im Sinne von Art. 46 Abs. 1 BauG sofort vollstreckbar. Überdies wurden die Beschwerdeführenden verpflichtet, die Zugänglichkeit der Wohneinheiten zur Anbringung der Siegel zum genannten Zeitpunkt zu gewährleisten. Die Verfahrenskosten wurden auf CHF 300.- festgelegt und den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt.

6. Mit E-Mail vom 27. Dezember 2024 teilte der Beschwerdeführer dem Gemeindepräsidenten mit, er sei von der Verfügung vom 19. Dezember 2024 überrascht worden. Bereits anlässlich der Besprechung vom 22. November 2024 habe er zugesichert, dass die strittigen Wohnungen nicht mehr als Airbnb vermietet würden.² Daran hätten sich die Beschwerdeführerin und er gehalten. Die Wohnungen seien auf booking.com nicht mehr buchbar. Sie würden sich jedoch aus technischen und vertraglichen Gründen nicht gänzlich von der Buchungsplattform entfernen lassen. Wie von der Gemeinde gewünscht, würden sie sich nun auch schriftlich zur ausnahmslosen Einhaltung des Verbots einer gewerblichen Nutzung der beiden Wohnungen verpflichten. Sie hätten sämtliche Massnahmen ergriffen, um zu verhindern, dass die interessierenden Wohnungen weiter gewerblich vermietet würden, weshalb sie der Meinung seien, dass auf die Anbringung eines Siegels verzichtet werden könne und müsse. Sie seien sodann auch bereit, eine Vereinbarung zu unterzeichnen, sofern erforderlich und gewünscht.

7. Am 28. Dezember 2024 stellte der Gemeinderat Ressort Bau dem Beschwerdeführer per E-Mail eine «Verpflichtungserklärung» mit der Bitte um Unterzeichnung durch die Beschwerdeführenden zu.³ Damit könne der Gemeindepräsident am 6. Januar 2025 einen Entscheid fällen, die Siegel nicht anzubringen. Am 30. Dezember 2024 retournierte der Beschwerdeführer die durch ihn und die Beschwerdeführerin unterzeichnete «Verpflichtungserklärung».⁴ Gemäss der Erklärung verpflichteten sich die Beschwerdeführenden zur Einhaltung sämtlicher im Baupolizeiverfahren von der Gemeinde rechtsgültig erlassenen Auflagen sowie zum Verzicht auf die gewerbliche Vermietung der beiden betroffenen Wohnungen, solange die behördlich geforderten Massnahmen nicht erfüllt seien und eine entsprechende Genehmigung der Gemeinde für eine gewerbliche Vermietung der Wohnungen vorliege. Eine Vermietung als Erstwohnung bleibe vorbehalten. Gemäss E-Mail des Gemeinderats Ressort Bau vom 5. Januar 2025 habe die Gemeinde den Beschwerdeführenden in Aussicht gestellt, dass am 6. Januar 2025 auf die angekündigte Siegel-

¹ Vgl. E-Mail des Gemeinderats vom 22. November 2024.

² Vgl. E-Mail des Beschwerdeführers vom 27. Dezember 2024, Beilage 11 zur Beschwerde vom 20. Januar 2025.

³ Vgl. E-Mail des Gemeinderats vom 28. Dezember 2024, Beilage 12 zur Beschwerde vom 20. Januar 2025.

⁴ Vgl. E-Mail des Beschwerdeführers vom 30. Dezember 2024 inkl. Verpflichtungserklärung, Beilage 13 zur Beschwerde vom 20. Januar 2025.

lung verzichtet werden könne. Mit Zirkularbeschluss vom 7. Januar 2025 beschloss der Gemeinderat, auf die Anbringung des Siegels vorerst zu verzichten.⁵

8. Am 20. Januar 2025 reichten die Beschwerdeführenden gegen die Verfügung vom 19. Dezember 2024 betreffend die Anbringung eines Siegels Beschwerde bei der BVD ein. Darin beantragen sie die Aufhebung der angefochtenen Verfügung. In prozessualer Hinsicht stellen sie den Verfahrensantrag, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu gewähren, falls die Gemeinde die Verfügung nicht zurückziehe. Zur Begründung führen sie insbesondere aus, die Gemeinde habe stillschweigend auf die mit der angefochtenen Verfügung angekündigte Anbringung eines Siegels verzichtet, ohne jedoch die Verfügung zurückzuziehen. Da damit formell die Anbringung eines Siegels weiterhin im Raum stehe, werde die Erteilung der aufschiebenden Wirkung sowie die Aufhebung der Verfügung beantragt. Sollte die Gemeinde die Verfügung, welche sie bisher nicht umgesetzt habe, zurückziehen, würden sich die Beschwerde sowie der Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung erübrigen.

9. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁶, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Mit Verfügung vom 27. Februar 2025 hat die Gemeinde die angefochtene Verfügung teilweise aufgehoben. Hinsichtlich der Kostenverlegung gemäss Dispositivziffer 5 der Verfügung vom 19. Dezember 2024 hat sie jedoch nicht neu verfügt. In ihrer Stellungnahme vom 27. Februar 2025 beantragte die Gemeinde die Abschreibung des Beschwerdeverfahrens infolge Wegfalls des Streitgegenstands nach Eintritt der Rechtskraft der Aufhebungsverfügung. Sie beantragte ausserdem, der Beschwerde sei – sofern weiterhin relevant – die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

10. Mit Verfügung vom 4. März 2025 stellte das Rechtsamt die Abschreibung des Verfahrens in Aussicht, soweit es durch die neue Verfügung der Gemeinde vom 27. Februar 2025 gegenstandslos geworden ist. Es bat sodann die Beschwerdeführenden um Mitteilung, ob sie in Bezug auf die ihnen mit Verfügung vom 19. Dezember 2024 auferlegten Verfahrenskosten an ihrer Beschwerde festhalten oder ob sie diese zurückziehen. Im Falle des Festhaltens an der Beschwerde wurde in Bezug auf die vorinstanzlichen Verfahrenskosten ein Entscheid in der Sache und im Falle des Beschwerderückzugs eine Abschreibung des gesamten Beschwerdeverfahrens in Aussicht gestellt. Mit Stellungnahme vom 1. April 2025 hielten die Beschwerdeführenden an ihrer Beschwerde fest. Sie beantragten ausserdem eine Vereinigung mit dem mit Beschwerde vom 31. März 2025 anhängig gemachten Beschwerdeverfahren BVD 120/2025/25 (Beschwerde gegen Kosten der Aufhebungsverfügung vom 27. Februar 2025).

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG⁷ 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 Beurteilung der form- und fristgerecht eingereichten Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeführenden sind als Adressatin bzw. Adressat durch die angefochtene Verfügung zudem grundsätzlich zur Beschwerdeführung legitimiert.

⁵ Vgl. Protokollauszug Gemeinderat vom 15. Januar 2025 (pag. 812 der Vorakten).

⁶ 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).

⁷ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

b) Ein Sachentscheid setzt ein schutzwürdiges, d.h. aktuelles und praktisches Interesse an der Aufhebung oder Änderung der angefochtenen Verfügung voraus (vgl. Art. 65 Abs. 1 Bst. c VRPG⁸).⁹ Das rechtserhebliche Interesse an einem Entscheid in der Sache fällt namentlich dann weg und das Beschwerdeverfahren ist als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abzuschreiben, wenn die angefochtene Verfügung durch eine neue Verfügung ersetzt wird (Art. 39 Abs. 1 VRPG). Für das Beschwerdeverfahren sieht Art. 71 VRPG¹⁰ ausdrücklich vor, dass die verfügende Behörde zugunsten der beschwerdeführenden Partei neu verfügen oder die angefochtene Verfügung aufheben kann, statt eine Beschwerdevernehmlassung einzureichen. Soweit das Beschwerdeverfahren durch die neue Verfügung nicht gegenstandslos geworden ist, wird es durch die Beschwerdeinstanz fortgesetzt (Art. 71 Abs. 2 VRPG).

Die Beschwerde vom 20. Januar 2025 richtet sich gegen die Verfügung der Gemeinde vom 19. Dezember 2024 betreffend die Anbringung eines Siegels. In ihrer Beschwerde beantragen die Beschwerdeführenden die Aufhebung der angefochtenen Verfügung sowie die Erteilung der aufschiebenden Wirkung. Mit der neuen Verfügung vom 27. Februar 2025 hat die Gemeinde dem Antrag der Beschwerdeführenden teilweise entsprochen, indem sie Ziffer 1 bis 4 der angefochtenen Verfügung aufgehoben hat. Bezüglich der Anbringung eines Siegels (Ziffer 1), der Verpflichtung der Grundeigentümerschaft zur Gewährleistung der Zugänglichkeit der Wohneinheiten (Ziffer 2), den Hinweis auf die sofortige Vollstreckbarkeit (Ziffer 3) sowie der Strafandrohung im Widerhandlungsfall (Ziffer 4) ist das Beschwerdeverfahren demnach gegenstandslos geworden und als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abzuschreiben. Damit erübrigt es sich sodann, über den Verfahrensantrag um Erteilung der aufschiebenden Wirkung zu entscheiden. Diesbezüglich ist das Beschwerdeverfahren ebenfalls gegenstandslos geworden und vom Geschäftsverzeichnis abzuschreiben.

Einzig in Bezug auf die ebenfalls angefochtenen Kosten gemäss Ziffer 5 der Verfügung vom 19. Dezember 2024 hat die Gemeinde nicht neu verfügt. Betreffend die Kostenregelung ist das Beschwerdeverfahren somit fortzuführen; die Beschwerdeführenden haben insoweit nach wie vor ein schutzwürdiges Interesse an der diesbezüglichen Behandlung der Beschwerde.

2. Kosten der Verfügung vom 19. Dezember 2019

a) Mit Ziffer 5 des Dispositivs der Verfügung vom 19. Dezember 2019 auferlegte die Gemeinde den Beschwerdeführenden Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 300.-. Die Beschwerdeführenden machen in ihrer Beschwerde geltend, die Anbringung eines Siegels wäre unverhältnismässig. Durch die Anbringung eines Siegels würde die Wartung und die zeitnahe Vermietung als Erstwohnung unnötig erschwert. Sie hätten das Benützungsverbot befolgt und die Wohnungen nicht mehr vermietet. In ihrer Stellungnahme bringen sie zudem vor, die Gemeinde habe die inhaltliche Fehlerhaftigkeit der Verfügung eingeräumt, indem sie den inhaltlichen Teil der Verfügung vom 19. Dezember 2024 aufgehoben habe. Damit habe sich die Gemeinde dem Begehren der Beschwerdeführenden unterzogen und die Gegenstandslosigkeit des Verfahrens bewirkt. Sie gelte als unterliegend und habe daher die Verfahrenskosten zu tragen. Die Gemeinde habe keinen Anlass gehabt, die angefochtene Verfügung zu erlassen. Die Beschwerdeführenden hätten die Wohnungen nach dem Entscheid der BVD nicht mehr weitervermietet. Es gäbe keine erkennbaren Anzeichen dafür, dass sich die Beschwerdeführenden nicht an den klaren und rechtskräftigen Entscheid der BVD halten würden. Dies hätten sie der Gemeinde denn auch mehrmals mündlich und schriftlich zugesichert. Die Gemeinde habe keinen Verstoss gegen den Entscheid nachgewiesen und selbst

⁸ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁹ Markus Müller, Bernische Verwaltungsrechtspflege, 3. Aufl., Bern 2021, S. 188.

¹⁰ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

festgestellt, dass die Wohnungen auf den Websites nicht mehr buchbar seien. Die Beschwerdeführenden hätten das vorliegende Verfahren nicht in Gang gesetzt und auch kein Gesuch gestellt. Es sei die Gemeinde gewesen, welche eine Verfügung erlassen habe, die sie später wieder aufhob. Den Beschwerdeführenden könne für ein rechtmässiges Verhalten und eine dahingefallene Fehlbeurteilung der Vorinstanz nach dem Verursacherprinzip keine Verfahrenskosten auferlegt werden. Die Beschwerdeführenden seien bereits vor der von der Gemeinde ins Feld geführten «Verpflichtungserklärung» verpflichtet gewesen, sich an den Entscheid der BVD zu halten, was sie auch getan hätten. Es habe zum Zeitpunkt des Erlasses der Verfügung zur Anbringung eines Siegels keinen Grund gegeben, eine Siegelung zu verfügen. Dass der Verzicht aufgrund der eingereichten Verpflichtungserklärung und der Zusicherung, dass auf die Vermietung der betroffenen Wohneinheiten verzichtet würde, entschieden worden sei, erscheine unter diesen Umständen nicht stichhaltig. Alles, was in dieser «Verpflichtungserklärung» stehe, hätten die Beschwerdeführenden bereits in der Stellungnahme vom 29. November 2024 dargelegt.

Die Gemeinde begründet die Notwendigkeit der angefochtenen Verfügung damit, dass vorliegend nachweislich bekannt sei, dass die Grundeigentümerschaft die gewerbliche Vermietung nicht unterbrochen habe. Erst nach dem Gespräch vom 22. November 2024 mit Mitgliedern des Gemeinderats sei im Nachgang die Buchung der mit dem Benützungsverbot belegten Wohneinheiten auf der Buchungsplattform eingeschränkt worden. Auf der Website seien sie weiterhin aufgelistet, jedoch für den aktuellen Zeitraum nicht buchbar. Das Siegel stelle sicher, dass das Verbot nicht nur formell, sondern auch tatsächlich durchgesetzt werde. Die von den Beschwerdeführenden in der Stellungnahme vom 29. November 2024 dargelegten Einwände gegen die Anbringung eines Siegels würden an der Beurteilung durch die Gemeinde nichts zu ändern vermögen. Für die Erhebung der Verfahrenskosten stütze sich die Gemeinde in der angefochtenen Verfügung auf Art. 38 des Gebührenreglements. Der neuen Verfügung vom 27. Februar 2025 ist zu entnehmen, dass sich die Grundeigentümerschaft gemäss den Angaben der Gemeinde nach dem Erlass der angefochtenen Verfügung direkt an verschiedene Mitglieder des Gemeinderats gewendet habe, mit der Bitte, auf die Anbringung eines Siegels zu verzichten. Zudem habe die Grundeigentümerschaft am 28. Dezember 2024 eine Verpflichtungserklärung eingereicht, in welcher sie sich verpflichte, die behördlichen Auflagen einzuhalten, auf die Vermietung der betroffenen Wohnungen zu verzichten und ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. In ihrer Stellungnahme vom 27. Februar 2025 führte die Gemeinde aus, der Gemeinderat vertrete nach wie vor die Meinung, dass die Anbringung eines Siegels ein geeignetes und zumutbares Mittel für die Überprüfung und Durchsetzung des sofortigen Benützungsverbots für das Studio im Untergeschoss und die Wohneinheiten im Dachgeschoss darstelle. Gestützt auf die von den Beschwerdeführenden eingereichte Verpflichtungserklärung vom 28. Dezember 2024 schenke der Gemeinderat den Beschwerdeführenden jedoch das Vertrauen, dass das Benützungsverbot auch ohne Siegel eingehalten werde.

b) Das VRPG enthält für das Verwaltungsverfahren keine allgemeine Regel über die Kostenverlegung (vgl. Art. 107 Abs. 1 VRPG). Wer die Kosten zu tragen hat, bestimmt sich somit nach dem Verursacherprinzip und nach den verschiedenen Sacherlassen. Das Baugesetz regelt die Kostentragungspflicht nur für das Baubewilligungsverfahren (Art. 52 Abs. 1 BewD) und das nachträgliche Baubewilligungsverfahren (Art. 52 Abs. 1 BewD analog). Für das Baupolizeiverfahren fehlt eine entsprechende Regelung, weshalb primär das Verursacherprinzip gilt. Das Verursacherprinzip besagt, dass die Kosten von derjenigen Person zu tragen sind, die sie verursacht hat.¹¹ Dieses Prinzip allein genügt als gesetzliche Grundlage zur Auferlegung von Verfahrenskosten indessen nicht. Gemäss Art. 69 Abs. 4 Bst. b der Kantonsverfassung¹² sind der Gegenstand von Abgaben, die Grundsätze ihrer Bemessung und der Kreis der Abgabepflichtigen mit Ausnahme von Gebühren in geringer Höhe in einem Gesetz im formellen Sinn zu regeln. Diese Be-

¹¹Tschannen/Müller/Kern, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl., Bern 2022, § 56 N 1573.

¹² Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1).

stimmung gilt als verfassungsrechtlicher Grundsatz auch für Gemeinden.¹³ Die Gemeinde muss daher ihre Gebühren in einem Gebührenreglement regeln. Die Gemeinde Oberhofen verfügt mit ihrem Gebührenreglement (GebR) sowie ihrem Gebührentarif über eine ausreichende gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Gebühren.¹⁴ Gemäss Art. 1 GebR erhebt die Gemeinde Gebühren für die im GebR aufgeführten Dienstleistungen. In Art. 6 GebR wiederholt die Gemeinde das Verursacherprinzip, wonach Gebühren und Auslagen schuldet, wer eine Dienstleistung nach dem GebR veranlasst oder verursacht. Die Gebühren werden nach dem Aufwand oder pauschalisiert bemessen (Art. 3 Abs. 1 GebR). Für baupolizeiliche Massnahmen wie bspw. Verfahrensinstruktion oder Verfügungen wird gemäss Art. 38 GebR die Aufwandgebühr II verrechnet. Die Aufwandgebühr II beträgt CHF 100.- pro Stunde (Position 2 des Gebührentarifs).

c) Gestützt auf die vorangehenden Ausführungen ist zunächst zu beurteilen, wer die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens verursacht hat. Dazu ist es unerlässlich, über die Rechtmässigkeit der von der Gemeinde verfügten – und mittlerweile wieder aufgehobenen – Versiegelung zu befinden.

Für die Wohnungen im Untergeschoss sowie im Dachgeschoss hat die Gemeinde ein vorsorgliches Benützungsverbot verfügt, dessen Rechtmässigkeit die BVD mit Entscheid vom 23. September 2024 bestätigte. Die Anbringung eines Siegels ermöglicht es der Gemeinde zu kontrollieren, ob die Wohnungen, welche mit einem Benützungsverbot belegt sind, nicht (wieder) unrechtmässig genutzt werden. Die Versiegelung ist damit zur Verhinderung einer unrechtmässigen Nutzung bzw. für die Kontrolle der Nutzungseinschränkung grundsätzlich geeignet. Die Einhaltung des Benützungsverbots lässt sich mit verhältnismässigem Verwaltungsaufwand denn auch kaum anders kontrollieren: Bauliche Massnahmen scheiden als Kontroll- und Durchsetzungsinstrument aus, da eine Nutzung als Erstwohnung möglich bleiben muss. Auch eine Unterbrechung der Strom- oder Wasserzufuhr wäre unter den gegebenen Umständen – wie die Gemeinde in der angefochtenen Verfügung zu Recht ausführt – kaum verhältnismässig. Eine Entfernung der Möbel dürfte sodann ebenfalls nicht im Interesse der Beschwerdeführenden liegen. Die Anbringung eines Siegels stellt damit die mildeste der geeigneten Massnahmen dar. Die Beschwerdeführenden würden durch die Versiegelung schliesslich nicht weitgehender in der Ausübung ihrer Eigentumsrechte eingeschränkt werden, als es zur Verhinderung einer unrechtmässigen Vermietung als Zweitwohnung erforderlich ist. Die Gemeinde hat in der angefochtenen Verfügung denn auch in Aussicht gestellt, dass eine temporäre Aufhebung des Siegels nach Voranmeldung für dringlichen Unterhalt oder allfällige Besichtigungen durch Mietinteressenten möglich sei. Unter Erwägung 7.c des Entscheids vom 23. September 2024 führte die BVD in Bezug auf die von der Gemeinde beantragte Festlegung von Massnahmen zur Durchsetzung des Benützungsverbots bereits aus, dass die Gemeinde mit Dispositivziffer 3 der Verfügung vom 7. Juni 2024 (Androhung Versiegelung) eine grundsätzlich geeignete Massnahme zur Durchsetzung des Benützungsverbots festgelegt habe. Die Versiegelung ist sodann auch in Art. 17 Abs. 2 ZWG zur Unterbindung unrechtmässiger Zweitwohnungsnutzungen ausdrücklich als Massnahme vorgesehen. Die Schwierigkeit der Kontrolle der Einhaltung des Benützungsverbots dürfte die Anordnung einer Versiegelung demnach in der Regel bereits rechtfertigen. Die Gemeinde wäre deshalb wohl grundsätzlich bereits zum Zeitpunkt des Erlasses des vorsorglichen Benützungsverbots berechtigt gewesen, für die Wohnungen im Dach- und im Untergeschoss die Anbringung eines Siegels zu verfügen, um dessen Einhaltung sicherzustellen. Die Tatsache, dass das vorsorgliche Benützungsverbot für die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss von der BVD aufgehoben wurde, erschwert die Überprüfung der Einhaltung des (von der BVD bestätigten) Benützungsverbots für die Wohnungen im Unter- und Dachgeschoss zusätzlich. Bspw. sind regelmässig wechselnde, parkende Autos auf

¹³ Vgl. dazu Ulrich Zimmerli, Gemeinden, in: Handbuch des bernischen Verfassungsrechts, hrsg. von Walter Kälin/Urs Bolz, Bern 1995, S. 208.

¹⁴ Gebührenreglement vom 1. August 2011; Gebührentarif vom 1. August 2011.

den Parkplätzen der Liegenschaft lediglich ein Hinweis darauf, dass weiterhin Wohnungen gewerblich vermietet werden, nicht jedoch, ob die Feriengäste die Wohnungen mit oder ohne rechtskräftig verfügbarem, vorsorglichem Benützungsverbot belegen. Bei dieser Ausgangslage war die Gemeinde auch nach dem rechtskräftigen Entscheid der BVD noch dazu berechtigt, die Anbringung eines Siegels anzuordnen, um die Einhaltung des (rechtskräftigen) vorsorglichen Benützungsverbots zu kontrollieren. Für die Rechtmässigkeit der Anordnung der Versiegelung spricht vorliegend ausserdem, dass gemäss den Angaben der Gemeinde Hinweise darauf vorlagen, dass sich die Beschwerdeführenden erst nach dem Gespräch vom 22. November 2024 an das von der BVD rechtskräftig bestätigte vorsorgliche Benützungsverbot gehalten haben. Die betroffenen Wohnungen waren auch nach dem Entscheid der BVD unbestrittenermassen weiterhin auf den Buchungsplattformen sowie auf der Website der Beschwerdeführenden aufgeführt. Sodann geht aus dem Auszug von Booking.com in den Vorakten hervor, dass am 21. November 2024 – und damit knapp zwei Monate nach dem Entscheid der BVD, mit welchem das Benützungsverbot für zwei der vier Wohnungen bestätigt wurde – weiterhin alle vier Wohnungen zur Vermietung angeboten wurden und für den Zeitraum vom 27. November bis 28. November 2024 auch buchbar waren.¹⁵ Die Gemeinde durfte unter diesen Umständen davon ausgehen, dass sich die Beschwerdeführenden nicht an das Benützungsverbot halten und die Wohnungen weiterhin gewerblich vermieten. Ob die Beschwerdeführenden die betroffenen Wohnungen auch nach dem Entscheid der BVD vom 23. September 2024 tatsächlich weiterhin als Zweitwohnungen vermietet haben oder nicht, ist bei dieser Ausgangslage schlussendlich unerheblich. Konkrete Anhaltspunkte für eine Missachtung reichen vorliegend aus. Dass die Gemeinde zunächst auf die Anordnung der Siegelung verzichtet und diese nicht gleich zusammen mit dem Erlass des vorsorglichen Benützungsverbots verfügt hat, kann ihr schliesslich nicht entgegengehalten werden, zumal ein solches Vorgehen kaum im Interesse der Beschwerdeführenden gelegen haben dürfte. Auch im Sinne der Verhältnismässigkeit ist es nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde die Versiegelung erst verfügt hat, als konkrete Anhaltspunkte für eine Missachtung des Benützungsverbots vorlagen.

Die Gemeinde war nach den Gesagten zur Anordnung der Versiegelung der Wohnungen im Untergeschoss sowie im Dachgeschoss der Liegenschaft der Beschwerdeführenden berechtigt. Es erscheint daher auch gerechtfertigt, dass sie für die baupolizeiliche Verfügung, mit welcher die Anbringung eines Siegels angeordnet wurde, Kosten erhoben hat. Der von der Gemeinde verrechnete Aufwand von 3 h erscheint sodann angemessen und nicht übersetzt. Mit Art. 38 GBR liegt denn auch eine genügende Rechtsgrundlage für die Kostenerhebung vor. Die Kosten belaufen sich bei Verrechnung mit der von Art. 38 GBR in Verbindung mit dem Gebührentarif vorgesehenen Aufwandgebühr II auf CHF 300.00. Die Beschwerdeführenden haben mit der gewerblichen Vermietung der Wohnungen im Dach- und Untergeschoss Anlass zum Erlass des vorsorglichen Benützungsverbots und damit auch Anlass zur Anordnung der Versiegelung als Kontroll- und Durchsetzungsinstrument des Benützungsverbots gegeben. Sodann bestehen konkrete Anhaltspunkte, dass sich die Beschwerdeführenden allenfalls nicht vollumfänglich an das von der Gemeinde verfügte und von der BVD bestätigte vorsorgliche Benützungsverbot für die Wohnungen im Unter- und Dachgeschoss gehalten haben. Die Verfahrenskosten sind daher nach dem Verursacherprinzip von den Beschwerdeführenden zu tragen.

3. Verfahrensvereinigung

a) Die Beschwerdeführenden beantragten in ihrer Stellungnahme vom 1. April 2025 eine Vereinigung mit dem Beschwerdeverfahren BVD 120/2025/25 (Beschwerde vom 31. März 2025 gegen die Kosten der Aufhebungsverfügung der Gemeinde vom 27. Februar 2025). Zur Begründung

¹⁵ Vgl. Auszug Booking.com vom 21. November 2024, pag. 802 der Vorakten.

führen sie aus, beide Verfahren würden die Kostenregelung betreffen. Die Kosten würden sodann aufgrund des Sachverhalts direkt voneinander abhängen.

b) Die instruierende Behörde kann getrennt eingereichte Verfahren vereinigen, wenn sie denselben Gegenstand betreffen (Art. 17 Abs. 1 VRPG), wobei ihr bei der Frage, ob getrennte Eingaben zu vereinigen sind, ein grosser Ermessensspielraum zukommt.

c) Zwar trifft es zu, dass in beiden Beschwerdeverfahren die Kostenauflegung umstritten ist und dieselben Parteien involviert sind. Dennoch richten sich die Beschwerden gegen zwei separate Verfügungen der Gemeinde, sie betreffen also gerade nicht denselben Gegenstand. Auch wenn die Verfahren aufgrund des Sachverhalts zusammenhängen, stellen sich in beiden Verfahren unterschiedliche Fragen. Im vorliegenden Verfahren war primär die Rechtmässigkeit der angeordneten – und wieder aufgehobenen – Versiegelung zu prüfen, während es im Verfahren BVD 120/2025/25 um die Klärung der Frage ging, aus welchen Gründen die Gemeinde die Verfügung vom 19. Dezember 2024 wieder aufgehoben hat. Bei einer Vereinigung des Verfahrens hätte kein wesentlicher Aufwand vermieden werden können. Von einer Verfahrensvereinigung wäre unter diesen Umständen demnach kein prozessökonomischer Gewinn zu erwarten gewesen. Der Antrag auf Verfahrensvereinigung wird abgewiesen.

4. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Grundsätzlich sind die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei aufzuerlegen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten, oder wird ein Verfahren gegenstandslos oder durch Vergleich, Abstand oder Unterziehung erledigt, so kann die Gebühr angemessen reduziert oder es kann ganz auf sie verzichtet werden (Art. 21 Abs. 1 GebV¹⁶).

Für die Abschreibung des Verfahrens betreffend Ziffer 1 bis 4 des angefochtenen Entscheids (Anbringen Siegel) werden aufgrund des geringen Verfahrensaufwands keine Verfahrenskosten erhoben.

In Bezug auf den Kostenentscheid gelten die Beschwerdeführenden als unterliegende Partei. Sie haben demnach die Verfahrenskosten zu tragen. Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 600.- (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁷). Praxisgemäss reduziert die BVD die Pauschalgebühr, wenn verschieden Entscheide teilweise identisch ausfallen. Mit Verweis auf den Entscheid BVD 120/2025/25 BVD vom 5. Juni 2025 wird die Pauschale auf zwei Drittel, ausmachend CHF 400.00, reduziert.

b) Die Beschwerdeführenden machen Parteikostenersatz geltend. In Bezug auf Ziffer 1 bis 4 der angefochtenen Verfügung (Anbringen Siegel) hat die Gemeinde zu Gunsten der Beschwerdeführenden neu verfügt.

Gemäss Art. 110 Abs. 1 VRPG gilt als unterliegende Partei, «wer ein Gesuch, eine Klage oder ein Rechtsmittel zurückzieht, den Abstand erklärt oder auf andere Weise dafür sorgt, dass das Verfahren gegenstandslos wird». Vorliegend erscheint glaubhaft, dass die Gemeinde nur deshalb auf die Anbringung des Siegels verzichtet hat, weil die Beschwerdeführenden nach dem Erlass der

¹⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

¹⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

angefochtenen Verfügung um den Verzicht auf die Versiegelung ersucht haben und in der «Verpflichtungserklärung» vom 28. Dezember 2024 ein weiteres Mal explizit und schriftlich erklärten, auf die gewerbliche Vermietung der betroffenen Wohnungen zu verzichten. Gestützt auf diese Erklärung vertraute die Gemeinde gemäss eigenen Angaben darauf, dass sich die Beschwerdeführenden auch ohne Siegel an das vorsorgliche Benützungsverbot halten würden. Diese Begründung ist nachvollziehbar. Die Gemeinde hat demnach nicht neu verfügt, weil sie die Beschwerde für berechtigt hielt. Sie hat damit nicht eine inhaltlich fehlerhafte Verfügung korrigiert, sondern die Beschwerdeführenden haben mit der «Verpflichtungserklärung» dafür gesorgt, dass das Verfahren gegenstandslos geworden ist. Die Beschwerdeführenden gelten daher gemäss Art. 110 Abs. 1 VRPG auch bezüglich der Abschreibung des Verfahrens als unterliegend. Sie haben daher keinen Anspruch auf Parteikostenersatz für die (teilweise) Abschreibung des Verfahrens.

Betreffend den Kostenentscheid unterliegen die Beschwerdeführenden, weshalb sie auch diesbezüglich keinen Anspruch auf Parteikostenersatz haben (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Es sind folglich keine Parteikosten zu sprechen (Art. 104 Abs. 3 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Das Beschwerdeverfahren wird als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben, soweit es sich auf Ziffer 1 bis 4 des Dispositivs der Verfügung der Gemeinde Oberhofen vom 19. Dezember 2024 bezieht.
2. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen und die Verfügung der Gemeinde Oberhofen vom 19. Dezember 2024 betreffend Ziffer 5 des Dispositivs (Kostenregelung) bestätigt.
3. Das Gesuch der Beschwerdeführenden um Erteilung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde wird als gegenstandslos vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.
4. Das Gesuch der Beschwerdeführenden um Vereinigung der Beschwerdeverfahren BVD 120/2025/9 und BVD 120/2025/25 wird abgewiesen.
5. Die Verfahrenskosten von CHF 400.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
6. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Oberhofen, 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.