



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2025/81

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 28. Mai 2026

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer

und

Baupolizeibehörde der Gemeinde Frutigen, Bauabteilung, Vordorfgasse 1, 3714 Frutigen

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Frutigen vom 30. Oktober 2025 (eBau Nummer B._____), interne BG-Nr. 2021-9024; Terrasse/Sitzplatz, Parkplatz, Weidgemach)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer ist Grundeigentümer der Parzelle Frutigen Grundbuchblatt Nr. I._____, auf welcher sich ein Weidhaus befindet (Gebäude H._____, strasse 3a). Dieses Gebäude ist im Bauinventar als erhaltenswert eingestuft. Die Parzelle befindet sich in der Landwirtschaftszone.

Mit Wiederherstellungsverfügung vom 30. Oktober 2025 verfügte die Gemeinde Frutigen gegenüber dem Beschwerdeführer Folgendes:

- 4.1 Die Baupolizeibehörde verpflichtet den Grundeigentümer der Parzelle Frutigen Gbbl.-Nr. I._____, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wie folgt vorzunehmen:
 - a. Bis spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der vorliegenden Verfügung ist der Aussensitzplatz mit Betonplatten vollständig zurückzubauen.
 - b. Bis spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der vorliegenden Verfügung ist die talseitig verlängerte und erhöhte Stützmauer zurückzubauen. Massgebend ist der bauliche Zustand im Jahr 2015.
 - c. Bis spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der vorliegenden Verfügung ist die bergseitig verlängerte und erhöhte Stützmauer zurückzubauen. Massgebend ist der bauliche Zustand im Jahr 2015.
 - d. Bis spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der vorliegenden Verfügung ist der Parkplatz nördlich des Gebäudes zurückzubauen.
- 4.2 Für das Weidgemach auf der Parzelle Frutigen Gbbl.- Nr. I._____ wird ab Rechtskraft der vorliegenden Verfügung ausserhalb der Sömmerungszeit ein Benützungsverbot erlassen.
- 4.3 [Androhung Busse]

- 4.4 [Gelegenheit zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs]
- 4.5 [Androhung Ersatzvornahme]
- 4.6 [Kosten]
- 4.7 [Eröffnung]
- 4.8 [Rechtsmittelbelehrung]

2. Gegen diese Verfügung reichte der Beschwerdeführer am 27. November 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Darin beantragt er die Aufhebung der angefochtenen Verfügung. Eventualiter sei die Verfügung auf den Bereich der veränderten Terrasse/des Sitzplatzes inkl. berg- und talseitiger Stützmauer zu beschränken und auszusetzen, bis über das nachträglich eingereichte Baugesuch entschieden und die Parkplatzfrage zivilrechtlich geklärt worden sei. Eventualiter sei das Beschwerdeverfahren vorläufig zu sistieren.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Gleichzeitig führte es in der Verfügung vom 2. Dezember 2025 Folgendes aus (Ziffer 4):

«Gemäss den Ausführungen in der Beschwerde und der Beschwerdebeilage 1 hat der Beschwerdeführer ein nachträgliches Baugesuch eingereicht für die «Erneuerung und Ergänzung Steinmauern, Geländer und Aussensitzplatz». Dieses nachträgliche Baugesuch scheint damit die Gegenstände gemäss Dispositiv-Ziffer 4.1.a (Aussensitzplatz mit Betonplatten), 4.1.b (talseitig verlängerte und erhöhte Stützmauer) und 4.1.c (bergseitig verlängerte und erhöhte Stützmauer) der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung zu betreffen, nicht aber die Gegenstände gemäss Dispositiv-Ziffer 4.1.d (Parkplatz nördlich des Gebäudes) und 4.2 (Benützungsverbot für das Weidgemach ausserhalb der Sömmerungszeit).

Gemäss Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG² wird eine Wiederherstellungsverfügung «aufgeschoben», wenn innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung ein nachträgliches Baugesuch eingereicht wird. Nach ständiger Praxis des Rechtsamts der BVD ist diese Bestimmung so zu verstehen, dass die Wiederherstellungsverfügung durch das nachträgliche Baugesuch aufgehoben wird. Die Bestimmung von Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG will erreichen, dass nicht zwei Verfahren zum gleichen Gegenstand geführt werden, sondern dass über die Bewilligungsfähigkeit und die Wiederherstellung in einem Verfahren entschieden wird. Das Rechtsamt der BVD beabsichtigt daher, das Beschwerdeverfahren hinsichtlich der vom nachträglichen Baugesuch umfassten Gegenstände (Aussensitzplatz und Stützmauern) als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abzuschreiben (vgl. Art. 39 VRPG³) und das Verfahren danach einzig hinsichtlich der weiteren Gegenstände (Parkplatz und Weidgemach) weiterzuführen.»

Die Gemeinde wurde gebeten, den Eingang und die Anhandnahme des in dieser Verfügung erwähnten nachträglichen Baugesuchs im umschriebenen Umfang zu bestätigen.

4. Mit Stellungnahme vom 16. Dezember 2025 verwies die Gemeinde auf die Ausführungen in der angefochtenen Verfügung und nahm gleichzeitig Stellung zu den Vorbringen in der Beschwerde im Zusammenhang mit dem Parkplatz und der Umnutzung des Weidgemachs. Zum nachträglichen Baugesuch und dessen Inhalt äusserte sie sich nicht. Auf telefonisches Nachfragen jedoch bestätigte der Bauverwalter der Gemeinde den Eingang und die Anhandnahme des nachträglichen Baugesuchs im Umfang, wie dieser in der Verfügung vom 2. Dezember 2025 umschrieben wurde (vgl. Telefonnotiz vom 5. Januar 2026). Das Amt für Gemeinden und Raumord-

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).

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

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

nung (AGR) beantragt mit Stellungnahme vom 18. Dezember 2025 die Abweisung der Beschwerde.

5. Mit Teil-Abschreibungsverfügung vom 7. Januar 2026 schrieb das Rechtsamt das Beschwerdeverfahren BVD 120/2025/81 hinsichtlich Dispositiv-Ziffer 4.1.a (Aussensitzplatz mit Betonplatten), Dispositiv-Ziffer 4.1.b (talseitig verlängerte und erhöhte Stützmauer) und Dispositiv-Ziffer 4.1.c (bergseitig verlängerte und erhöhte Stützmauer) der Wiederherstellungsverfügung vom 30. Oktober 2025 als erledigt vom Geschäftsverzeichnis ab. Hinsichtlich Dispositiv-Ziffer 4.1.d (Parkplatz nördlich des Gebäudes) und Dispositiv-Ziffer 4.2 (Benützungsverbot für das Weidgemach ausserhalb der Sömmerungszeit) der Wiederherstellungsverfügung vom 30. Oktober 2025 teilte das Rechtsamt mit, dass das Beschwerdeverfahren weitergeführt werde.

6. Mit Verfügung vom 16. Februar 2026 bat das Rechtsamt die Gemeinde, nähere Angaben zum Standort und zur Grösse des strittigen Parkplatzes einzureichen und zwei Fragen dazu zu beantworten. Weiter verlangte es im Zusammenhang mit der umstrittenen Nutzung des Weidgemachs als Ferienhaus sowie dem diesbezüglich verfügten Benützungsverbots ausserhalb der Sömmerungszeit sowohl von der Gemeinde als auch vom AGR die Einreichung sämtlicher vorhandener Bauakten/Unterlagen zum strittigen Gebäude H. _____ strasse 3a und dessen Umgebung auf Parzelle Frutigen Grundbuchblatt Nr. I. _____ seit dessen Entstehung im Jahr 1787. Die Gemeinde wurde dabei gebeten, die Frage zu beantworten, ob zum Zeitpunkt der gemäss dem Beschwerdeführer vorgenommenen Umnutzung der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Temporärwohnbaute zu einem zonenfremd genutzten Ferienhaus im Jahr 1931 bereits kommunale baurechtliche Bestimmungen existierten. Schliesslich wurde der Beschwerdeführer gebeten, eine chronologische Liste sämtlicher von ihm und seinen Rechtsvorgängern vorgenommenen baulichen Massnahmen am strittigen Gebäude H. _____ strasse 3a und dessen Umgebung auf Parzelle Frutigen Grundbuchblatt Nr. I. _____ einzureichen und dabei diverse Fragen zu beantworten.

Mit Stellungnahme vom 3. März 2026 beantwortete die Gemeinde die Fragen und gab zu Protokoll, dass keine früheren/zusätzlichen Bauakten vorhanden seien. Das AGR reichte mit Eingabe vom 6. März 2026 ihre vorhandenen Unterlagen ein. Schliesslich ging vom Beschwerdeführer mit Stellungnahme vom 11. März 2026 eine chronologische Liste der Baumassnahmen sowie die Antworten zu den ihm gegenüber gestellten Fragen ein.

7. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit zur Einreichung von Schlussbemerkungen. Diese Gelegenheit nahm der Beschwerdeführer mit den Schlussbemerkungen von 16. April 2026 wahr.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

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. Der Beschwerdeführer ist als Adressat durch die angefochtene Verfügung 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. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gilt somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.⁴

b) Aufgrund des innert Frist eingereichten Baugesuchs des Beschwerdeführers für die «Erneuerung und Ergänzung Steinmauern, Geländer und Aussensitzplatz», welches die Gegenstände gemäss Dispositiv-Ziffer 4.1.a (Aussensitzplatz mit Betonplatten), 4.1.b (talseitig verlängerte und erhöhte Stützmauer) und 4.1.c (bergseitig verlängerte und erhöhte Stützmauer) der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung beinhaltet, schrieb das Rechtsamt das Beschwerdeverfahren bezüglich dieser Gegenstände mit Teil-Abschreibungsverfügung vom 7. Januar 2026 als erledigt vom Geschäftsverzeichnis ab, da die angefochtene Wiederherstellungsverfügung diesbezüglich dahingefallen ist. Die vom Beschwerdeführer in seinen Eventualanträgen beantragte Beschränkung der Wiederherstellungsverfügung auf den Bereich der veränderten Terrasse / des Sitzplatzes inkl. berg- und talseitiger Stützmauer und Aussetzung bzw. Sistierung des Verfahrens, bis über das nachträgliche Baugesuch entschieden worden ist, muss daher aufgrund der diesbezüglichen Abschreibung des Verfahrens nicht mehr eingegangen werden. Die in der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung angeordneten Massnahmen beschränken sich auf den Parkplatz nördlich des Gebäudes (Dispositiv-Ziffer 4.1.d) und das Benützungsverbot für das Weidgemach ausserhalb der Sömmerungszeit (Dispositiv-Ziffer 4.2).

3. Parkplatz

a) In der angefochtenen Verfügung ordnete die Gemeinde den Rückbau des Parkplatzes nördlich des Gebäudes bis spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Verfügung an. Dabei führte sie aus, für den Parkplatz liege keine Bewilligung vor. Der Parkplatz sei dem Beschwerdeführer von der Wasserversorgungsgenossenschaft Elsigbach zwar mittels Dienstbarkeitsvertrag zur Nutzung überlassen worden. Das Vorhandensein eines Dienstbarkeitsvertrages ändere aber nichts an der Tatsache, dass für die Erstellung und Nutzung des Parkplatzes die erforderliche Baubewilligung fehle. Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers sei der Parkplatz nicht mit Gesamtsentscheid vom 6. Februar 2006 (Nr. 2006-001) bewilligt worden.

b) Der Beschwerdeführer bringt vor, für die bauliche Erstellung des Parkplatzes rechtserheblich sei der bewilligte Projektplan in den Baugesuchsakten Nr. 2006-0001, welcher die bewilligte Zufahrtsstrasse mit einer Wendemöglichkeit (Wendehammer in Y-Form) am Ende der bewilligten Strasse aufzeige, sowie der angegebene Ausführungsplan und der Abschluss des Baubewilligungsverfahrens mit Bauabnahmen. Der Parkplatz befinde sich auf der Fläche des bewilligten Wendehammers des bewilligten Projekts. Es seien keine Parkplätze ausserhalb des bewilligten Projekts erstellt worden. Auf diese Wendeflächen am Ende der erstellten Zufahrtsstrasse könne die wegberechtigte Wasserversorgungsgenossenschaft keinesfalls verzichten. Diese habe das Bauvorhaben mit Zustimmung des damaligen Grundeigentümers erstellt. Das Projekt sei damals eng vom Bauverwalter der Gemeinde begleitet und auch vom LANAT subventioniert worden. Es sei sowohl baupolizeilich als auch von der Subventionsbehörde abgenommen worden. Da die erstellten Weg- und Platzflächen bereits damals Gegenstand eines öffentlich-rechtlichen und ordnungsgemäss geführten Bauverfahrens gewesen seien, sei es unzulässig, für diese erneut ein

⁴ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14.

Baugesuchsverfahren einzufordern oder gar deren Beseitigung zu verlangen. Die gesamte erstellte Zufahrtsstrasse, inkl. der Wendefläche, die auch zum Abladen und Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden könne, sei mit der Abnahme des ausgeführten Werkes sowie mit dem anschliessend unter den Beteiligten abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrag mit öffentlicher Beurkundung als Bestandteil des Grundstücks Nr. I. _____ in sein Eigentum übergegangen. Entgegen den Ausführungen der Gemeinde sei daher nicht die Wasserversorgungsgenossenschaft Eigentümerin des Parkplatzes und könne diese ihm den Parkplatz entsprechend nicht mittels Dienstbarkeitsvertrag zur Nutzung überlassen. Ob die zivilrechtlichen Nutzungsrechte im Dienstbarkeitsvertrag korrekt umschrieben seien, sei nicht in einem neuen öffentlich-rechtlichen Baupolizei- bzw. Baugesuchsverfahren zu prüfen. Allenfalls wäre eine Bereinigung der zivilrechtlichen Dienstbarkeiten anzuordnen.

Die Gemeinde entgegnet in ihrer Stellungnahme vom 16. Dezember 2025, der Wasserversorgungsgenossenschaft habe aufgrund Standortgebundenheit am 6. Februar 2006 die Baubewilligung für eine Zufahrt zum Reservoir mit Wendemöglichkeit erteilt werden können. Der Wendehammer werde nun ohne entsprechende Baubewilligung als Parkplatz genutzt. Zivilrechtliche Nutzungsrechte und Dienstbarkeiten würden keine entsprechende Baubewilligung ablösen.

Das AGR führt in seiner Stellungnahme vom 18. Dezember 2025 aus, mit der im damaligen Verfahren erteilten Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG⁵ vom 18. Januar 2006 habe es die Standortgebundenheit der Zufahrt anerkannt, da die jederzeitige Erreichbarkeit und Zugänglichkeit der Anlagen der Wasserversorgung für deren Überwachung und Unterhalt als erforderlich beurteilt worden seien. Eine nun teilweise anderweitige Nutzung des als Teil der standortgebundenen Anlage der Wasserversorgung geltenden Zufahrtsweges (als Parkplatz zu Gunsten einer zonenfremden Nutzung des Wohnteils des Weidgemachs H. _____ strasse 3a) übersteige die mit der Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG anerkannte Standortgebundenheit des Zufahrtsweges zu den Anlagen der Wasserversorgung. Sollte der von der Baupolizeibehörde verfügte Rückbau Teile des rechtmässig bewilligten Zufahrtsweges zu dem Wasserreservoir betreffen und die bestimmungsgemässe Nutzung des Weges einschränken, erscheine der verfügte Rückbau als Wiederherstellungsmassnahme ungeeignet. Für die Unterbindung einer nicht bestimmungsgemässen, nicht standortgebundenen Nutzung von Teilen der Weganlage erscheine als mildere Massnahme eine entsprechende Nutzungsbeschränkung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes als geeignet.

Nach Rückfrage des Rechtsamts führte die Gemeinde in der Stellungnahme vom 3. März 2026 aus, im Rahmen der Realisierung der bewilligten Zufahrt zum Reservoir der Wasserversorgungsgenossenschaft sowie des ebenfalls bewilligten Wendehammers sei dieser zum Gebäude H. _____ strasse 3a hin verlängert worden und werde dort heute als Parkplatz benutzt. Die Verlängerung der Zufahrt, welche den bewilligten Wendehammer überschreite, sei zurückzubauen. Zur Veranschaulichung reichte die Gemeinde eine Luftaufnahme aus dem Jahr 2025 sowie einen Ausschnitt aus dem am 8. Februar 2006 bewilligten Plan für die Erstellung einer Zufahrt mit Wendehammer ein.

Der Beschwerdeführer hält in seinen Schlussbemerkungen vom 16. April 2026 fest, die Gemeinde verhalte sich widersprüchlich. So habe diese bis zur Stellungnahme vom 3. März 2026 festgehalten, dass der Wendehammer selber als Parkplatz genutzt werde. Nun behaupte die Gemeinde neu, mit dem verfüigten «Parkplatzrückbau» sei die Verlängerung der Zufahrt gemeint. Neu werde ein Luftbild aus dem Jahr 2025 mit dem bewilligten Plan verglichen. Parkierte Autos seien darauf keine ersichtlich. Es werde ignoriert, dass die Gemeinde mit ihrem jeweils zuständigen Bauverwalter in die Abnahmeprozesse involviert gewesen sei. Fakt sei, dass er die in den Plänen nach-

⁵ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

geführte und abgenommene Verlängerung der Zufahrt nicht als Parkplatz nutze. Diese Verlängerung diene landwirtschaftlichen Fahrzeugen als Zufahrt zum weiterhin als Weideland genutzten Grundstück mit Lagermöglichkeiten im Untergeschoss und könne nicht als Parkplatz bezeichnet werden. Der Situationsplan aus dem Anhang des Dienstbarkeitsvertrags stimme praktisch mit dem abgenommenen Projekt der Wasserversorgungsgesellschaft überein. Falls zivilrechtlich das eingetragene Parkierungsrecht abgeändert werden müsse, könne resp. müsse er oder seine Mieter Fahrzeuge direkt vor dem Weidgemach (beim Brunnen oder vor der Westseite auf der ebenen Wiesenfläche) abstellen. Dies sei er bereit zu akzeptieren. Irritierend sei, dass das AGR in seiner Stellungnahme vom 18. Dezember 2025 zum Parkplatz mitteile, dass ihm kein Bauentscheid dazu vorliege. Dies zeige, dass offensichtlich die von Art. 25 RPG zwingend verlangte Verfahrenskoordination und Aktenablage im Kanton Bern nicht ausreichend sichergestellt sei. Falls das Rechtsamt wider Erwarten zum Schluss komme, dass die Gemeinde bei der Verfahrensabwicklung des Baugesuchs der Wasserversorgungsgenossenschaft bzw. bei der Abnahme der Änderungen seine Kompetenzen überschritten oder Fehler gemacht habe (Nichteinholen der kantonalen Zustimmung für die Projektänderung), so wäre die Gemeinde anzuweisen, die materielle Beurteilung der Notwendigkeit der Wegverlängerung als Projektänderungsgesuch nachzuholen. Immerhin halte aber das AGR fest, dass eine Rückbauanordnung als Wiederherstellungsmassnahme ungeeignet sei, soweit es sich um einen Bestandteil der bewilligten Weganlage handle. Dies würde demnach auch bei einer formellen Nachholung einer Bewilligung für die Wegverlängerung gelten. Wie das AGR zu Recht ausführe, erscheine eine entsprechende Nutzungsbeschränkung als mildere Massnahme besser geeignet als eine Rückbauanordnung.

c) Entgegen den Vorbringen des Beschwerdeführers und entsprechend den Ausführungen der Gemeinde und des AGR beinhaltet die gegenüber der Wasserversorgungsgenossenschaft am 6. Februar 2006 erteilte Baubewilligung gemäss den von der Gemeinde eingereichten Akten und bewilligten Plänen⁶ einzig eine Zufahrt zum Reservoir mit Wendemöglichkeit, nicht jedoch eine als Parkplatz ausgeschiedene Fläche (weder im Bereich des bewilligten Wendehammers noch als Verlängerung dieses Wendehammers Richtung Gebäude H. _____ strasse 3a). Auch die damals vom AGR erlassene Verfügung vom 18. Januar 2006 erwähnt keinen Parkplatz, sondern umschreibt den interessierenden Teil des damaligen Baugesuchs ebenfalls mit «Zufahrt zu Reservoir und UV-Anlage». Dieses Wegstück mit Wendehammer wurde damit einzig mit dem Zweck der Zufahrt und Wendemöglichkeit in Zusammenhang mit dem Wasserreservoir bewilligt. Eine Nutzung dieser Flächen bzw. einer verlängerten Fläche als Parkplatz dagegen wurde damals nicht baubewilligt und es ist nicht erkennbar, dass eine solche Nutzung danach bewilligt worden wäre. Soweit der Beschwerdeführer sinngemäss von danach ergangenen Änderungen des bewilligten Projekts oder einer Projektänderung spricht, so ist eine entsprechende Bewilligung nicht aktenkundig und wird auch von ihm nicht beigebracht. Von einem Fehler der Behörden kann daher nicht gesprochen werden und es ist auch nicht an der Gemeinde, «die materielle Beurteilung der Notwendigkeit der Wegverlängerung als Projektänderungsgesuch nachzuholen», wäre ein solches Projektänderungsverfahren doch von der Baugesuchstellerin (hier die Wasserversorgungsgenossenschaft) anzustossen.

Die Nutzung bzw. Umnutzung einer Fläche als dauerhafter Abstellplatz für Motorfahrzeuge (selbst ohne bauliche Massnahmen) stellt ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG und Art. 1a BauG dar.⁷ Mit der von der Gemeinde mit Eingabe vom 3. März 2026 eingereichten Luftaufnahme aus dem Jahr 2025 belegt diese sodann, dass der im Jahr 2006 bewilligte Wendehammer gemäss dem damaligen Plan hin zum Gebäude H. _____ strasse 3a verlängert wurde. Gleichzeitig führt sie unmissverständlich aus, dass diese Verlängerung heute

⁶ BG 2006-0001/WV Elsigbach.

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 1a N. 20 und 26 sowie Art. 16-18 N. 5.

als Parkplatz benutzt werde und sie mit ihrer Rückbauanordnung diese Verlängerung des Wendehammers gemeint hat; die BVD sieht trotz den Einwänden des Beschwerdeführers keinen Anlass, diese Aussagen der Gemeinde in Frage zu stellen. Dass diese Verlängerung nicht als Parkplatz genutzt werde bzw. dafür gar nicht nutzbar sei, stellt eine unbelegte Behauptung des Beschwerdeführers dar. Diese Verlängerung des Wendehammers und die dadurch geschaffene, als Parkplatz nutzbare Fläche ist in der Landwirtschaftszone baubewilligungspflichtig und wurde nie bewilligt. Damit ist diese als Parkplatz nutzbare Erweiterung des Wendehammers nördlich des Gebäudes formell rechtswidrig. Daran vermag auch ein allfälliger Dienstbarkeitsvertrag nichts zu ändern, da dieser keine Baubewilligung ersetzen kann und zumal allfällige darin enthaltene Nutzungsrechte nicht im öffentlich-rechtlichen Baubewilligungs- oder Baupolizeiverfahren zu prüfen sind. Wenn daher darin bzw. im als Anhang dieses Dienstbarkeitsvertrags erstellten Situationsplan diese Wegverlängerung eingezeichnet ist und darin zudem eine Fläche im Bereich des Wendehammers als Parkplatz bezeichnet ist, so vermag dies eine Baubewilligung nicht zu ersetzen und ändert dies entsprechend nichts an der formellen Rechtswidrigkeit der Wegverlängerung und dem Fehlen einer Baubewilligung für eine Parkplatznutzung. Damit steht auch fest, dass die vom Beschwerdeführer angetönte, allfällige Bereinigung der zivilrechtlichen Dienstbarkeit nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sein kann; vielmehr ist der Beschwerdeführer auch dafür auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Für eine in diesem Zusammenhang eventualiter beantragte Sistierung des Beschwerdeverfahrens besteht kein Anlass; dieser Antrag des Beschwerdeführers ist abzuweisen.

d) Wurde ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt, so setzt die Baupolizeibehörde eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen.⁸ Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts gilt es als unverhältnismässig, eine an sich bewilligungsfähige Baute oder Anlage bloss wegen Fehlens der Baubewilligung (sogenannte formelle Rechtswidrigkeit) beseitigen zu lassen. In Fällen, in denen kein nachträgliches Baugesuch gestellt wird, hat die Rechtsmittelbehörde deshalb summarisch zu prüfen, ob das Vorhaben bewilligt werden könnte (sogenannte materielle Rechtswidrigkeit).⁹ Nach der Praxis der BVD kommt ein Verzicht auf die Wiederherstellung nur dann in Betracht, wenn es offensichtlich klar ist, dass die getätigten Arbeiten bewilligungsfähig wären.¹⁰ Die einlässliche Prüfung des Bauvorhabens aufgrund der einschlägigen Vorschriften und seine Bewilligung nach Massgabe des Ergebnisses übersteigen den Rahmen einer summarischen Prüfung und ist nicht Sache der Beschwerdeinstanz. Dies kann nur im Rahmen eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens erfolgen.¹¹

Die summarische Prüfung ergibt vorliegend, dass die als Parkplatz nutzbare Fläche im Bereich der Verlängerung des Wendehammers nördlich des Gebäudes ausserhalb der Bauzone nicht baubewilligungsfähig ist. So dient eine solche Parkierungsfläche einer zonenfremden Nutzung des Wohnteils des Weidgemachs und kann damit nicht als zonenkonform im Sinne von Art. 16a RPG bewilligt werden. Dass diese Verlängerung des Wendehammers landwirtschaftlichen Fahrzeugen als Zufahrt zum Weidhaus dient, wie dies der Beschwerdeführer in seinen Schlussbemerkungen argumentiert, ist weder glaubhaft noch belegt, zumal das Weidhaus gemäss seinen eigenen Aussagen ganzjährig als Ferienhaus vermietet wird. Selbst wenn Teile des Hauses noch als landwirtschaftlicher Lagerraum genutzt würden, so gilt, dass eine solche Zufahrt für die in Frage stehende landwirtschaftliche Bewirtschaftung eines längerfristig bestehenden Landwirtschaftsbetriebs not-

⁸ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1.

⁹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 15a.

¹⁰ BVD 110/2024/59 vom 19. August 2024 E. 6.b.

¹¹ Vgl. VGE 100.2008.23496 vom 28. April 2009 E. 4.3.4.

wendig sein müsste, um als zonenkonform gelten zu können (vgl. Art 34 RPV¹²), was im Rahmen dieser summarischen Prüfung zumindest als zweifelhaft gelten muss. Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG für die in Verlängerung des Wendehammers errichtete, als Parkplatz nutzbare Fläche fällt ausser Betracht, da die dafür vorausgesetzte Standortgebundenheit nicht mit der Zugehörigkeit zu einer Baute begründet werden kann, welche selbst zonenfremd ist. Die zusätzlich geschaffene Fläche steht sodann in keinem Zusammenhang mit der bewilligten Zufahrt inkl. Wendehammer zu den Anlagen der Wasserversorgung bzw. ist für diese Zufahrt nicht nötig, womit nicht auf die damals mit Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG anerkannte Standortgebundenheit des Zufahrtsweges zu den Anlagen der Wasserversorgung zurückgegriffen werden kann. Auch die weiteren Ausnahmetatbestände von Art. 24 ff. RPG gelangen für die strittige Parkierungsfläche in Erweiterung des Wendehammers nicht zur Anwendung: Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24a RPG (Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen) fällt nicht nur wegen des Vorliegens von baulichen Massnahmen (Schaffen einer bekiesten Fläche) ausser Betracht, sondern auch aufgrund des Umstands, dass durch eine solche Parkfläche neue Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen. Die erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG kommt für diese als Parkplatz nutzbare Fläche nicht zum Tragen, da einerseits bei dieser Fläche nicht von einer altrechtlichen Baute oder Anlage (d.h. vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt) ausgegangen werden kann und andererseits die Parkierungsfläche als eigenständiges Vorhaben ohne körperlichen Zusammenhang zum altrechtlichen Weidhaus auch nicht als Erweiterung des Letzteren geltend kann. Schliesslich fallen auch die Tatbestände von Art. 24b RPG (Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb), Art. 24d RPG (Umnutzung von landwirtschaftlichen Wohnbauten in eine landwirtschaftsfremde Wohnnutzung, vollständige Zweckänderung von schützenswerten Bauten), Art. 24e RPG (Hobbymässige Tierhaltung) und Art. 37a RPG (Zweckänderungen und Erweiterungen von ehemaligen gewerblichen Bauten und Anlagen) von vornherein ausser Betracht. Der strittige Parkplatz erweist sich damit gestützt auf diese summarische Prüfung auch aus materieller Sicht als rechtswidrig.

e) Erweist sich ein Bauvorhaben als formell und materiell rechtswidrig, ist weiter zu prüfen, ob die Anordnung der Wiederherstellung durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig ist und ob das Vertrauensprinzip nicht verletzt wird. 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.¹³

Vorliegend hat die Gemeinde den Rückbau des strittigen Parkplatzes nördlich des Gebäudes bis spätestens sechs Monate nach Rechtskraft der angefochtenen Verfügung angeordnet.

Generell besteht ein grosses öffentliches Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und an der konsequenten Verhinderung von unrechtmässigen Bauten und Anlagen. Das Bundesgericht misst der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands grosses Gewicht zu, namentlich wenn das Raumplanungsrecht betroffen ist. Werden in der Landwirtschaftszone widerrechtliche Bauvorhaben nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, wird der fundamentale Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt.¹⁴ Insbesondere in der Landwirtschaftszone besteht folglich ein grosses öffentliches Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen.¹⁵ Die zuständigen kantonalen und kommunalen Behörden sind bundesrechtlich verpflichtet, die Beseitigung von formell und materiell rechtswidrigen Bauten ausserhalb der Bauzone anzuordnen. Da-

¹² Raumplanungsverordnung des Bundesrats vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

¹³ –Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1.

¹⁴ –Vgl. BGE 136 II 359 E. 6 mit Hinweisen.

¹⁵ –Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a.

gegen wiegt das private Interesse, weiterhin von illegalen Bauten und Nutzungen ausserhalb der Bauzone profitieren zu können, nicht schwer.¹⁶

Die in Verlängerung des Wendehammers geschaffene, als Parkplatz nutzbare Fläche liegt in der Landwirtschaftszone. Die formell und materiell rechtswidrig erfolgte Nutzung dieser Fläche verletzt das für die Raumplanung grundlegende Prinzip der Trennung von Bau- und Nichtbauzone. Das öffentliche Interesse an der vollständigen Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist erheblich und überwiegt die Nachteile, die dem Beschwerdeführer durch die Wiederherstellung entstehen.

Die Anordnung der Vorinstanz – der Rückbau der Parkierungsfläche – ist geeignet und erforderlich, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Eine mildere Massnahme, mit der dasselbe Ziel erreicht werden könnte, ist nicht ersichtlich. Ein blosses Benützungsverbot reicht für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht aus. Da sich die strittige Parkierungsfläche ausserhalb des 2006 bewilligten Wendehammers befindet, schränkt der Rückbau die bestimmungsgemässe Nutzung des bewilligten Zufahrtsweges zum Wasserreservoir nicht ein. Auf die diesbezüglichen Ausführungen des AGR muss daher nicht weiter eingegangen werden. Die angeordneten Massnahmen sind letztlich für den Beschwerdeführer auch zumutbar, da diese insbesondere mit keinem grossen Aufwand verbunden sind.

Zusammengefasst ist die angefochtene Wiederherstellungsverfügung der Vorinstanz im öffentlichen Interesse und verhältnismässig. Eine Verletzung des Vertrauensprinzips ist weder erkennbar noch geltend gemacht. Der angeordnete Rückbau des Parkplatzes ist damit nicht zu beanstanden. Die von der Vorinstanz angesetzte Frist für den Rückbau (6 Monate nach Rechtskraft der Verfügung) wird vom Beschwerdeführer schliesslich nicht beanstandet. Sie erweist sich als verhältnismässig, weshalb auch die BVD keinen Anlass sieht, diese Frist anzupassen.

4. Nutzung des Weidhauses: Grundlagen, Parteivorbringen, Sachverhalt

a) Für das Weidgemach erliess die Gemeinde in der angefochtenen Verfügung ein Benützungsverbot ausserhalb der Sömmerungszeit ab Rechtskraft der Verfügung. Dabei führte sie aus, das Weidgemach sei ursprünglich zur temporären landwirtschaftlichen Nutzung während der Sömmerungszeit erbaut worden. Dementsprechend beschränke sich eine bewilligungsfähige, zonenfremde Nutzung ebenfalls auf die schneefreien Monate. Gemäss Aussagen des Beschwerdeführers werde der Wohnteil ganzjährig als Ferienhaus vermietet. Für diese zonenfremde Nutzung liege keine Bewilligung vor. Soweit der Beschwerdeführer geltend mache, das Weidgemach werde seit 1931 ganzjährig als Ferienhaus genutzt, so gelte, dass eine solche Nutzung trotzdem baubewilligungspflichtig sei. Aus der Stellungnahme des AGR vom 30. Juli 2021 ergebe sich, dass der Wohnteil des Weidhauses resp. Weidgemachs ursprünglich landwirtschaftlich begründet worden sei und lediglich während der Sömmerungszeit genutzt werden dürfe. Eine rechtmässige Nutzung des Weidhauses resp. Weidgemachs als Ferienhaus liege damit nicht vor. Aus der Stellungnahme ergebe sich sodann, dass sich eine bewilligungsfähige zonenfremde Nutzung gemäss Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV ebenfalls auf die schneefreien Monate beschränke. Damit sei erstellt, dass die Nutzung als Ferienhaus prima vista nicht bewilligungsfähig sei.

b) Der Beschwerdeführer rügt, er habe nachgewiesen, dass die Umnutzung des Weidgemaches in eine Ferienwohnung bereits 1931 erfolgt sei. Damals seien weder das Raumplanungsgesetz noch die Bestimmungen über Zweitwohnungen in Kraft gewesen. Bei der Beantwortung der Rechtsfrage, ob diese Umnutzung rechtmässig erfolgt sei, sei die Rechtslage von 1931 mass-

¹⁶ –BGE 147 II 309 E. 5.5 f.

gebend. Seine Recherchen beim Regierungsstatthalteramt hätten ergeben, dass die Zuständigkeit für die Definition der Bewilligungspflicht von Bauvorhaben und die Festlegung entsprechender Vorschriften schon früher bei der kantonalen Behörde und nicht bei den Gemeinden gelegen sei. Das erste kantonale Baugesetz sei am 26. Januar 1958 erlassen worden und regle die Kompetenzen der Gemeinden bezüglich Reglemente, Zonenpläne und des Baubewilligungsverfahrens. Erst anschliessend habe der Regierungsrat ein Dekret erlassen, welches die baubewilligungspflichtigen Bauten und allenfalls auch die Baubewilligungspflicht von Umnutzungen definiert habe. Die teilweise Umnutzung des historischen landwirtschaftlichen Gebäudes sei somit im Jahr 1931 noch nicht bewilligungspflichtig gewesen und müsse daher wie die Erstellung des historischen Gebäudes vollumfänglich als rechtmässig gelten. Das Gebäude sei landwirtschaftlich nicht mehr betriebsnotwendig. Allfällige künftige Nutzungsveränderungen im Untergeschoss sowie bauliche Veränderungen im und neben dem Gebäude seien gestützt auf Art. 24c RPG zu beurteilen. Für die baupolizeiliche Aussprechung eines saisonalen Nutzungsverbots der altrechtlich bestehenden ganzjährigen Wohnnutzung (Ferienwohnung) fehle jegliche Rechtsgrundlage.

Die Gemeinde entgegnet in ihrer Stellungnahme vom 16. Dezember 2025, der Wohnteil des Weidgemachs sei ursprünglich landwirtschaftlich begründet gewesen. Die frühere zeitweise Nutzung als Ferienwohnung habe gemäss Nachweis schon länger bestanden. Mit dem ganzjährigen und kurzzeitigen Anbieten der Wohnung über die Homepage www.C._____.ch liege der Hauptzweck nicht mehr bei einer zeitweisen Wohnnutzung, sondern bei der Beherbergung oder Unterbringung von Gästen. Diese Umnutzung habe aufgrund des Standorts in der Landwirtschaftszone Einfluss auf bau- und umweltrechtliche Tatbestände (Erschliessung, Parkplätze, Emissionen, Verkehr) und sei somit baubewilligungspflichtig. Eine solche Baubewilligung liege nicht vor.

Das AGR führt in seiner Stellungnahme vom 18. Dezember 2025 aus, bestimmungsgemäss habe der Wohnteil des Weidgemachs der landwirtschaftlichen Bevölkerung in der Sömmerungszeit und damit lediglich temporär während der schneefreien Zeit gedient. Die vom Beschwerdeführer erläuterte bereits jahrzehntelang erfolgende nichtlandwirtschaftliche Nutzung des Wohnteils zu Ferienzwecken gelte raumplanungsrechtlich als nichtzonenkonforme Nutzung des Gebäudes und erfordere dementsprechend eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG. Dabei würden ausschliesslich die Ausnahmemöglichkeiten von Art. 24c RPG in Betracht fallen. Der Beschwerdeführer mache geltend, dass das Weidgemach aufgrund dessen bereits langjähriger Nutzung als zonenfremdes Ferienhaus gelte. Damit das landwirtschaftlich begründete Weidhaus raumplanungsrechtlich als zonenfremdes Weidhaus gelten könnte, sei das Vorliegen eines positiven Bauentscheids zu einem erfolgten Baugesuch für eine entsprechende Umnutzung erforderlich. Ein solcher Bauentscheid liege dem AGR nicht vor und das Vorhandensein eines solchen Bauentscheids sei aus der Beschwerdeschrift auch nicht ersichtlich. Aus den Erläuterungen zu der bernischen Baugesetzgebung in der Beschwerdeschrift ergebe sich kein Hinweis auf einen altrechtlichen rechtmässigen Bestand des Weidgemachs als ganzjährig genutztes Ferienhaus mit den entsprechenden raumplanungsrechtlichen Möglichkeiten. Entgegen den Erläuterungen des Beschwerdeführers hätten auch zum erläuterten Zeitpunkt des Beginnes der nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen des Weidhauses (seit 1931) bereits gesetzliche Regelungen zur Baubewilligungspflicht im Kanton Bern gegolten (Dekret betreffend das Verfahren zur Erlangung von Baubewilligungen und zur Beurteilung von Einsprachen gegen Bauten vom 13. März 1900). Aus der erläuterten, bereits jahrzehntelang erfolgten Vermietung des Wohnteils des Weidgemachs ergebe sich aufgrund des Fehlens eines entsprechenden Bauentscheids raumplanungsrechtlich kein rechtmässiger Besitzstand für eine solche zonenfremde Nutzung. Aufgrund des erfolgten Wechsels in der Art und Weise der Vermietung (vorher als Ganzjahresvermietung, nun tageweise/wochenweise Vermietung), würden die zum Zeitpunkt des erfolgten Wechsels geltenden raumplanungsrechtlichen Vorgaben von Art. 24c RPG i.V.m. Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV bei der Beurteilung eines allfälligen Baugesuchs zur Umnutzung des Weidgemachs für eine nichtzonenkonforme Nutzung in Betracht fallen. Unter Einhaltung der Vorgaben von Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV könnten

nichtlandwirtschaftliche Nutzungen von ehemals landwirtschaftlichen Bauten mit Wohnteil im Temporärsiedlungsgebiet mit entsprechender Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG grundsätzlich positiv beurteilt werden. Da solche Bauten, wie auch das betreffende Weidgemach, bestimmungsgemäss lediglich während der Sömmerungszeit landwirtschaftlich genutzt worden seien und Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV keine weitergehenden, zonenfremden Nutzungen zulasse, habe sich der bewilligungsfähige Zeitraum für eine Nutzung des Weidgemachs auch als Ferienhaus/Ferienwohnung auf den Zeitraum der ehemals landwirtschaftlichen, bestimmungsgemässen Nutzung zu beschränken (Sömmerungszeit). Die erforderliche Verfügung mit Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG des AGR zu einem allfälligen Baugesuch für eine Umnutzung würde eine entsprechende Auflage zur Anmerkung im Grundbuch beinhalten. Mit dem von der Baupolizeibehörde der Gemeinde verfügten Benutzungsverbot des Weidgemachs ausserhalb der Sömmerungszeit werde eine allfällige zonenfremde Nutzung gemäss den Vorgaben von Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV eingeschränkt. Da jedoch zu jeglicher zonenfremden Nutzung des Weidgemachs wohl noch kein rechtskräftiger Entscheid zu einer entsprechenden Umnutzung vorliege, wäre diese vom Beschwerdeführer für eine allfällige weitergehende und zukünftige Vermietung des Weidgemachs als Ferienhaus/Ferienwohnung auch in der schneefreien Zeit (Sömmerungszeit) mit einem Baugesuch, ein begründetes Ausnahmegesuch nach Art. 24c RPG beinhaltend, zu beantragen.

c) Was die in der Vergangenheit vorgenommenen baulichen Massnahmen am strittigen Weidhaus anbelangt, so führte die Gemeinde mit Stellungnahme vom 3. März 2026 aus, dass für dieses Gebäude keine früheren Bauakten vorhanden seien. Der Beschwerdeführer nahm in seiner Eingabe vom 11. März 2026 eine chronologische Auflistung früherer Baumassnahmen vor, welche aus seiner Sicht und gestützt auf die Angaben seines Vaters vorgenommen wurden: So sei vermutlich im Hinblick auf die Vermietung (1931) einzig das Schlafgemach (Nebenkammer) mit einem «Massenlager» (einfachste Etagenbetten mit Lattenrosten und selbst zugeschnittenen Schaumstoffmatratzen, total 6 Schlafplätze) ausgerüstet worden. Sein Vater erinnere sich sodann an Schilderungen, wonach vermutlich in den 1940er-Jahren der nordseitige Stallenbau im Untergeschoss mit der nordseitigen Dachverlängerung erstellt worden sei. Bis mindestens Mitte der 1980er-Jahre seien aus Kostengründen jeweils nur bei dringendem Bedarf vereinzelte Reparaturarbeiten (beschädigte Ziegel, verfaulte Bretter oder Funktionstüchtigkeit der beiden Holzöfen und der beiden Kamine) durchgeführt worden. Eine grössere Reparatur sei gemäss Erinnerung seines Vaters ca. 1987 bis 1988 am nordseitigen Dach notwendig geworden. Genauer könnten diese baubewilligungsfreien Reparaturen bzw. Unterhaltsarbeiten jedoch zeitlich nicht mehr bestimmt werden. In den 1990er-Jahren hätten die Haustüre ersetzt sowie beim Toilettenhäuschen die Fassadebretter auf der Nord- und Westseite erneuert werden müssen. In den Jahren 2006 bis 2008 seien die Zufahrtsstrasse und die Anlagen der Wasserversorgungsgenossenschaft erstellt worden. Im Jahr 2015 seien die Solaranlage auf dem Dach und die elektrischen Installationen mit Steckdosen und Beleuchtung erstellt worden. Die Solaranlage mit Installationen für den autarken Eigengebrauch habe keinen Netzanschluss des Elektrizitätswerkes. Im Jahr 2017 habe er die alten Etagenbetten (Wandmontage) und die Matratzen im Schlafgemach ersetzt; die im Schlafgemach vorhandene innere Holzverkleidung habe deshalb ebenfalls ersetzt werden müssen. Im Jahr 2020 seien die Anpassungen beim Hauszugang und Sitzplatz (vgl. nachträgliches Baugesuch) erfolgt.

Auf die Fragen des Rechtsamts gab der Beschwerdeführer in dieser Stellungnahme die folgenden Antworten: Die Solaranlage sei die einzige Stromquelle und sei gleichzeitig mit den hausinternen elektrischen Installationen für Licht und Steckdosen 2015 erstellt worden. Zuvor sei die Beleuchtung ausschliesslich mit Öllampen und Kerzen erfolgt. Die Hütte werde einzig mit einem Holzofen beheizt. Seit Urzeiten bestünden zwei Kamine, einer für den Holzofen und einer für den Holzkochherd. Weiter sei das Gebäude nicht an die Wasserversorgung angeschlossen. Das Wasser stamme von der eigenen Quelle und werde vom Brunnen mit frostsicherem Anschluss ausserhalb des Gebäudes bezogen. Das Gebäude mit Kantholzbau von guter Qualität sei nie isoliert bzw.

wärme gedämmt worden. Untergeschoss, Estrich und nordseitiger Stallanbau würden, wie früher üblich, als isolierender Wärmepuffer für die beheizten Wohnräume im Erdgeschoss dienen. So dann seien mit Ausnahme des nordseitigen Stallanbaus in den 1940er-Jahren und der ersetzten Haustüre keine Änderungen an der historischen Bausubstanz vorgenommen worden. Wann die im Inventarblatt der Denkmalpflege erwähnte, nachträgliche Befensterung des Giebels und der Nebenkammer stattgefunden habe, könne nicht mehr eruiert werden. Anhand der einheitlich gleichen Bauart aller Fenster sei davon auszugehen, dass dies lange vor 1931 erfolgt sei. Es seien weiter immer sechs Schlafplätze zur Verfügung gestanden und schon immer ein Toilettenhäuschen (Plumpsklo) über der Jauchegrube vorhanden gewesen. Die Fassaden bestünden aus unbehandeltem Kantholz und beim nachträglichen Anbau aus unbehandelten Brettern; es hätten keine Erneuerungen stattgefunden. Das Dach sei mit Ziegeln eingedeckt und wie ausgeführt, hätten einzig gewisse Dachreparaturen stattgefunden. Als Unterdach seien die Holzschindel und darunter die originale Holztragkonstruktion bis heute erhalten.

5. Nutzung des Weidhauses: Baubewilligungspflicht

a) Zu untersuchen ist zunächst, welcher Zustand / welche Nutzung des Weidhauses als formell rechtmässig zu gelten hat. Unbestrittenermassen wurde das Weidhaus 1787 erstellt, um temporär (im Sommer) einen landwirtschaftlichen Zweck zu erfüllen. Ebenfalls kann gestützt auf die Angaben des Beschwerdeführers (insbesondere das Schreiben der Mieterfamilie vom 18. März 2015) davon ausgegangen werden, dass das Weidhaus ab 1931 als Ferienwohnung vermietet und genutzt wurde. Umstritten ist, ob diese Umnutzung des zuvor landwirtschaftlich genutzten Gebäudes zu einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung als Ferienhaus um 1931 nach damaligem Recht baubewilligungspflichtig war. Nur wenn dies zu bejahen ist, muss bei der landwirtschaftsfremden Nutzung des Weidhauses als Ferienhaus von einem formell rechtswidrigen Zustand ausgegangen werden. Das AGR ist der Ansicht, dass eine solche Umnutzung 1931 schon baubewilligungspflichtig war und begründet dies damit, dass mit dem Dekret betreffend das Verfahren zur Erlangung von Baubewilligungen und zur Beurteilung von Einsprachen gegen Bauten vom 13. März 1900 bereits gesetzliche Regelungen zur Baubewilligungspflicht im Kanton Bern vorhanden gewesen seien. Dieses Dekret verlangte gemäss § 1 das Einholen einer Baubewilligung jedoch nur für die Erstellung von neuen Gebäuden und unter bestimmten Umständen für die Veränderung an bestehenden Gebäuden. Reine Umnutzungen dagegen schienen – wie dies auch der Beschwerdeführer in seinen Schlussbemerkungen vorbringt – nach dem damaligen Recht nicht baubewilligungspflichtig zu sein. Gleiches galt auch noch unter dem Bauvorschriftengesetz von 1958 und dem Baubewilligungsdekret von 1966. Erst mit dem Baugesetz und dem Baubewilligungsdekret von 1970 wurde kantonal eine umfassendere Regelung zur Baubewilligungspflicht erlassen, welche auch die Änderung der Zweckbestimmung unter gewissen Voraussetzungen der Baubewilligungspflicht unterstellte.¹⁷ Da gemäss den Ausführungen der Gemeinde im Jahr 1931 auch noch keine kommunalrechtlichen Bestimmungen existierten, ist davon auszugehen, dass die zu diesem Zeitpunkt vorgenommene Umnutzung des zuvor landwirtschaftlich genutzten Gebäudes zu einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung als Ferienhaus damals noch nicht baubewilligungspflichtig war und damit formell rechtmässig ist, zumal gemäss den Ausführungen des Beschwerdeführers keine oder höchstens untergeordnete baulichen Massnahmen mit dieser Umnutzung verbunden waren (erwähnt wird einzig die Umrüstung des Schlafgemachs zu einem «Massenlager» mit sechs einfachen Betten). Spätere bauliche Massnahmen dagegen (insb. nordseitiger Stallanbau mit Dachverlängerung in den 1940er-Jahren, grössere Reparaturarbeiten am Dach 1987/1988, Solaranlage auf Dach des denkmalgeschützten Gebäudes und elektrische Installationen im Jahr 2015, Renovation des Schlafgemachs unter Ersatz der Holzverkleidung im Jahr 2017, Hauszugang und

¹⁷ Vgl. hierzu Entscheid BVD 110/2020/108 vom 3. Dezember 2020, E. 3g/h.

Sitzplatz im Jahr 2020) dürften nach dem jeweils geltenden Recht baubewilligungspflichtig gewesen sein und müssen somit als formell rechtswidrig bezeichnet werden.

b) Damit steht fest, dass die ab 1931 stattfindende Ferienhausnutzung als formell rechtmässig einzustufen ist (da nach damaligem Recht nicht baubewilligungspflichtig). Diese rechtmässige Ferienhausnutzung umfasste jedoch höchstens eine sporadisch stattfindende Nutzung des Weidhauses als Ferienhaus im Winter (vgl. hierzu die Ausführungen unter E. 6c).

Eine regelmässige und intensivere Nutzung im Winter, wie sie inzwischen aufgrund diverser baulicher Massnahmen ab den 80er-Jahren (Renovation von Teilen des Daches, Ersetzen der Haustüre und des Toilettenhäuschens, Solaranlage und elektrische Installationen im Haus, Erneuerung des Schlafgemachs mit Ersatz der inneren Holzverkleidung) ermöglicht oder zumindest begünstigt wurde, und damit die Umnutzung in ein ganzjährig nutzbares Ferienhaus, ist davon nicht umfasst, erst recht nicht die seit 2015 und aktuell stattfindende kurzzeitige bzw. tageweise Vermietung als Ferienhaus über die Homepage an wechselnde Gäste. Diese baulichen Massnahmen und die damit ermöglichte Nutzungsintensivierung fanden nach Erlass der umfassenden Regelung zur Baubewilligungspflicht mit dem Baugesetz und dem Baubewilligungsdekret von 1970 statt. Die Umnutzung in ein auch im Winter dauerhaft und somit ganzjährig nutzbares Ferienhaus des bislang nur temporär und vor allem im Sommer nutzbaren Weidhauses ist in der Landwirtschaftszone als baubewilligungspflichtige Zweckänderung/Umnutzung zu bezeichnen (Art. 1a Abs. 2 BauG, Art. 6 BewD i.V.m. Art. 7 Abs. 1 und 2 BewD) und unterliegt damit der Baubewilligungspflicht. Dass diese Umnutzung bewilligt worden wäre, ist weder ersichtlich noch dargetan. Wie die Gemeinde ausführt, sind bei ihr keine Bauakten vorhanden, die im Falle eines entsprechenden Bewilligungsverfahrens vorhanden sein müssten.

Die Umnutzung in ein auch im Winter dauerhaft und somit ganzjährig nutzbares Ferienhaus ist daher – unbeschrieben von der Frage der Rechtmässigkeit der 1931 vorgenommenen Nutzungsänderung zu einem Ferienhaus – als formell rechtswidrig einzustufen.

6. Nutzung des Weidhauses: Bewilligungsfähigkeit der Nutzung ausserhalb der Sömmerungszeit und Wiederherstellung

a) Zu beurteilen ist sodann die materielle Bewilligungsfähigkeit der unbewilligten Umnutzung. Diese hat sich im vorliegenden Beschwerdeverfahren auf die auch im Winter dauerhafte und damit ganzjährige Nutzung des Weidhauses als Ferienhaus zu beschränken, hat die Gemeinde doch mit der angefochtenen Verfügung einzig ein Benützungsverbot ausserhalb der Sömmerungszeit erlassen. Die Frage, ob die Umnutzung des Weidhauses von einem dauerhaft vermieteten Feriendomizil zu einem der kurzzeitigen Vermietung durch wechselnde Gäste dienenden Feriendomizil zulässig ist, bildet vorliegend nicht Streitgegenstand.

Was die hier strittige Umnutzung von dem nur temporär und vor allem im Sommer zu Ferienzwecken nutzbaren Weidhauses zum auch im Winter dauerhaft und damit ganzjährig zu Ferienzwecken genutzten Weidhaus anbelangt, so ist deren Bewilligungsfähigkeit mangels Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung nur summarisch zu beurteilen (vgl. E. 3d). Zur Diskussion steht dabei einzig der Ausnahmetatbestand nach Art. 24c RPG, alle anderen Ausnahmetatbestände kommen nicht in Betracht.

b) Gemäss Art. 24c RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Abs. 1). Solche Bauten können erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Abs. 2). In jedem Fall

bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Abs. 5). Richtschnur bei der Beurteilung von Änderungen ist, dass die Identität der Baute in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (vgl. Art. 42 Abs. 1 bis 3 RPV). Massgeblicher Vergleichszustand ist der Zustand, in dem sich die Baute im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet (rechtmässig) befand (vgl. Art. 42 Abs. 2 RPV). Stichtag ist in der Regel das Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes¹⁸ am 1. Juli 1972, weil damit erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet vorgenommen wurde.

Ob die Identität der Baute in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt, ist gemäss Art. 42 Abs. 3 RPV unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Die Änderung darf nur von untergeordneter Natur sein. Die Wesensgleichheit muss hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung gewahrt werden.¹⁹ Das zulässige Erweiterungsmass bestimmt sich nach Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV. Bei ursprünglich bloss zeitweise bewohnten Bauten dürfen bauliche Veränderungen keine wesentlich veränderte Nutzung ermöglichen (vgl. Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV). Diese Bestimmung konkretisiert das Identitätserfordernis von Art. 42 Abs. 1 RPV in Bezug auf Temporärwohnbauten. Mit Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV soll die raumplanerisch unerwünschte Umnutzung von Alphütten, Weidhäusern und dergleichen zu ganzjährig bewohnten Wohnbauten mit entsprechend hohen Ansprüchen der Bewohnenden verhindert werden.²⁰ Der temporäre Charakter dieser ursprünglich nur zeitweise bewohnten Gebäude in der Landwirtschaftszone soll erhalten bleiben. Solches wäre nicht der Fall, wenn bauliche Veränderungen eine wesentlich veränderte Nutzung ermöglichen würden (anders als temporär genutzt, z.B. Winternutzung, Dauerwohnsitz, vermietbare Wohnungen). Sowohl eine energetische Sanierung, der Einbau einer Heizung wie auch eine erweiterte Erschliessung mit Strom, Wasser und Abwasser sind nicht bewilligbar, weil diese Massnahmen eine wesentlich veränderte Nutzung der ursprünglich bloss zeitweise bewohnten Bauten ermöglichen würden. Die Bewilligung zur Umnutzung des Wohnteils zu nicht landwirtschaftlichen Wohnzwecken ist mit einem Zweckentfremdungsverbot bzw. einer Nutzungseinschränkung gemäss Art. 29 BauG zu verknüpfen.²¹

Die Bestimmung von Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV betrifft in erster Linie landwirtschaftliche Bauten, die ursprünglich bloss im Sommerhalbjahr bewohnt oder bewohnbar waren, wie Maiensässe, Rustici oder Weidhäuser. Altrechtliche Zweitwohnungen, die zwar auch im Winter genutzt wurden, aber nicht dauernd bewohnt waren, sind vom Anwendungsbereich jedoch nicht ausgenommen. Der bereits gehobene Standard von 1972 fällt aber unter den Besitzstandsschutz, kann weiter geführt und im Rahmen der Wahrung der Identität auch noch in gewissem Mass gesteigert werden.²² Die Gerichtspraxis hat altrechtliche Wochenend- oder Ferienhäuser denn auch in konstanter Rechtsprechung als ursprüngliche Temporärwohnbauten qualifiziert, die in den Anwendungsbereich von Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV fallen.²³ Für die Qualifizierung als Temporärwohnbaute ist somit nicht entscheidend, ob das Gebäude landwirtschaftlich oder nichtlandwirtschaftlich zu Ferienzwecken genutzt wurde und ob es überhaupt ganzjährig bewohnbar war. Entscheidend ist viel-

¹⁸ Bundesgesetz vom 8. Oktober 1971 über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (aGSchG; AS 1972 I 950).

¹⁹ BGer 1C_312/2016 vom 3. April 2017 E. 2.2, 3.1 und 3.2 mit Hinweisen, in ZBI 2018 S. 314 ff.

²⁰ Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Erläuternder Bericht zur Teilrevision der Raumplanungsverordnung vom Oktober 2012, S. 5 und 9f.

²¹ JGK, BSIG-Information Nr. 7/721.0/14.4 vom 18. Dezember 2017 «Möglichkeiten zum Ausbau, zur Umnutzung und Aparzellierung von temporär genutzten landwirtschaftlichen Bauten mit Wohnteil (Alphütten, Weidhäuser, Sömmerungsbetriebe, Vorsässe...) ausserhalb der Bauzonen», S. 2; ARE, Erläuternder Bericht zur Teilrevision der Raumplanungsverordnung vom Oktober 2012, S. 9f.

²² ARE, Erläuternder Bericht zur Teilrevision der Raumplanungsverordnung vom Oktober 2012, S. 9f.; BGer 1C_312/2016 vom 3. April 2017 E. 2.1, in ZBI 2018 S. 314 ff.

²³ BGer 1C_312/2016 vom 3. April 2017 E. 2.1, in ZBI 2018 S. 314 ff.; BGer 1C_162/2019 vom 25. November 2019. E. 3.4; BGer 1C_118/2018 vom 12. März 2019 E. 2.4 ff.; VGE Zürich VB.2017.00668 vom 20. September 2018 E. 3.4.

mehr, ob es ein (bewilligter) Dauerwohnsitz war oder nur sporadisch bewohnt wurde. Nur altrechtliche Dauerwohnsitze sind von Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV ausgenommen.²⁴

c) Das hier betroffene Weidhaus wurde gemäss dem kantonalen Bauinventar 1787 erstellt und befindet sich auf einer Höhe von rund 1390 m ü. M. Es steht – wie bereits ausgeführt (E. 5a) – fest und wird auch nicht bestritten, dass dieses Weidhaus ursprünglich erstellt wurde, um temporär (im Sommer) einen landwirtschaftlichen Zweck zu erfüllen. Es handelt sich mit anderen Worten nicht um einen altrechtlichen Dauerwohnsitz, sondern um ein ursprünglich nur saisonal bewohntes Gebäude, d.h. um eine Temporärwohnbaute im Sinne von Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV. Wie ausgeführt gelten auch altrechtliche Ferienwohnungen und -häuser in der Landwirtschaftszone als Temporärwohnbauten, wenn sie kein Dauerwohnsitz waren und nur sporadisch bewohnt wurden. Selbst wenn daher die Umnutzung 1931 in ein Ferienhaus mangels Baubewilligungspflicht rechtmässig war und entsprechend im massgebenden Zeitpunkt vom 1. Juni 1972 von einem rechtmässigen Ferienhaus gesprochen werden kann, bleibt dieses im Anwendungsbereich von Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV: So behauptet der Beschwerdeführer selber nicht, dass das Gebäude als Dauerwohnsitz genutzt wurde. Vielmehr muss anhand der Akten (insb. dem Schreiben der Mieterfamilie aus dem Jahr 2015) davon ausgegangen werden, dass das Weidhaus in Vergangenheit und damit auch im massgebenden Zeitpunkt vom 1. Juni 1972 nur sporadisch für die Ferien genutzt wurde. Dafür spricht auch, dass das Gebäude gemäss der chronologischen Auf- führung der baulichen Massnahmen des Beschwerdeführers abgesehen von vereinzelten kleinen Reparaturarbeiten bis zu diesem Zeitpunkt nahezu unverändert blieb, mit Ausnahme des in den 1940er-Jahren realisierten nordseitigen Stallanbaus mit Dachverlängerung. Eine Dauernutzung und damit auch eine längere Nutzung während der Winterzeit lag nicht vor, solches wird vom Beschwerdeführer auch nicht behauptet. Eine regelmässige oder dauerhafte Nutzung des Weid- hauses als Feriendomizil im Winter vor 1972 erscheint auch nicht plausibel zu sein. So dürfte das einfache Weidhaus aufgrund der Höhenlage und der in diesen Zeiten noch schneereicheren Win- tern kaum geeignet gewesen sein für längere Aufenthalte im Winter. Das gelegentliche Nutzen dieser Alphütte für Ferien im Winter vermag nichts an deren eigentlichen Zweck zu ändern bzw. diese Hütte nicht zu einer rechtmässigen Baute für eine ganzjährige Nutzung bzw. eine Dauernut- zung zu machen. Trotz dieser sporadischen Feriennutzung blieb das Weidhaus auch im massge- benden Zeitpunkt vom 1. Juni 1972 eine Temporärwohnbaute für die Sommernutzung, welche in den Anwendungsbereich von Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV fällt.

d) Eine ganzjährige bzw. dauerhafte Nutzung stellt eine wesentlich veränderte Nutzung der auch am 1. Juni 1972 noch bloss zeitweise bewohnten Baute dar und fällt daher nicht unter den Bestandesschutz von Art. 24c RPG. Der Beschwerdeführer kann sich auch nicht auf einen gehö- benen, rechtmässig bestehenden Standard im Zeitpunkt 1. Juni 1972 berufen, welcher weiterge- führt werden könnte. Wie ausgeführt blieb das Gebäude bis zu diesem Zeitpunkt, was den Stan- dard anbelangt, praktisch unverändert. Die nie bewilligten Massnahmen, welche die ganzjährige bzw. dauerhafte Nutzung der bis dahin bloss zeitweise bewohnten Baute ermöglichten oder zu- mindest begünstigten, fanden nach diesem Zeitpunkt statt (Renovation von Teilen des Daches, Ersetzen der Haustüre und des Toilettenhäuschens, Solaranlage und elektrische Installationen im Haus mit Steckdosen und Beleuchtung, Erneuerung des Schlafgemachs mit Ersatz der inneren Holzverkleidung, aber wohl auch die vom Beschwerdeführer unerwähnte, auf den Fotos der Ho- mepage erkennbare Komfortsteigerung durch neue Einrichtungsgegenstände wie einen mobiler Gasherd und einen Kühlschrank sowie den nebst dem frostsicheren Brunnen ca. 80 Meter hinter dem Haus vorhandenen Brunnen an der Nordfassade des Hauses). Das früher als Temporär- wohnbaute für die Sommernutzung geltende Weidhaus (zuerst landwirtschaftlich genutzt, dann nichtlandwirtschaftlich) wurde schleichend und ohne Bewilligung zu einer für die ganzjährige Nut- zung und damit auch im Winter dauerhaft zur Nutzung geeignete Baute umgenutzt und diese

²⁴ ARE, Erläuternder Bericht zur Teilrevision der Raumplanungsverordnung vom Oktober 2012, S. 10.

ganzjährige Nutzbarkeit wurde durch die erwähnten baulichen Veränderungen ermöglicht oder zumindest begünstigt. Dies sprengt den Rahmen von Art. 24c RPG.

e) Damit steht fest, dass gemäss summarischer Beurteilung eine nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzung (auch zu Ferienzwecken) zwar gestützt auf Art. 24c RPG grundsätzlich möglich ist, aber nur im Rahmen der ursprünglichen, bloss temporären Nutzung und damit nur mit Beschränkung auf den Zeitraum der ehemals landwirtschaftlichen, bestimmungsgemässen Nutzung (Sömmerungszeit). Nur so handelt es sich um keine wesentlich veränderte Nutzung einer ursprünglich und auch 1972 bloss zeitweise bewohnten Baute. Die regelmässige/dauernde Nutzung als Ferienhaus im Winter dagegen ist eine wesentlich veränderte Nutzung, welche den Rahmen von Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV überschreitet und nach Art. 24c RPG nicht bewilligt werden kann.

f) An dem von der Gemeinde in der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung angeordneten Benützungsverbot des Weidgemachs ausserhalb der Sömmerungszeit und damit der Wiederherstellung der rechtmässigen Nutzung eines Weidhauses in der Landwirtschaftszone besteht grundsätzlich ein grosses öffentliches Interesse, welches die privaten Interessen des Beschwerdeführers überwiegt. Dieser kann sodann nicht als gutgläubig gelten, hätte er doch wissen müssen, dass die Umnutzung einer Temporärwohnbaute für die Sommernutzung in ein ganzjährig und damit auch im Winter nutzbares Ferienhaus baubewilligungspflichtig ist. Auch ist das Benützungsverbot geeignet und erforderlich, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Dass dieses Benützungsverbot für den Beschwerdeführer nicht zumutbar wäre, ist sodann angesichts des grossen öffentlichen Interesses und der fehlenden Gutgläubigkeit nicht erkennbar und wird vom Beschwerdeführer auch nicht geltend gemacht.

Insgesamt ist das angeordnete Benützungsverbot des Weidgemachs ausserhalb der Sömmerungszeit im öffentlichen Interesse und verhältnismässig. Eine Verletzung des Vertrauensprinzips ist weder erkennbar noch geltend gemacht. Das Benützungsverbot ist damit nicht zu beanstanden. Die Vorinstanz ordnete dieses Benützungsverbot ab Rechtskraft der Verfügung an, was vom Beschwerdeführer nicht beanstandet wird und sich als verhältnismässig erweist, zumal dieses ohne grossen Aufwand umsetzbar ist. Die BVD sieht daher keinen Anlass, diese Frist anzupassen.

7. Ergebnis und Kosten

a) Insgesamt werden der in der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung angeordnete Rückbau des Parkplatzes nördlich des Gebäudes (Dispositiv-Ziffer 4.1.d) und das darin angeordnete Benützungsverbot für das Weidgemach ausserhalb der Sömmerungszeit (Dispositiv-Ziffer 4.2) in Abweisung der Beschwerde bestätigt. Hinsichtlich der Gegenstände gemäss Dispositiv-Ziffer 4.1.a (Aussensitzplatz mit Betonplatten), 4.1.b (talseitig verlängerte und erhöhte Stützmauer) und 4.1.c (bergseitig verlängerte und erhöhte Stützmauer) wurde das Beschwerdeverfahren aufgrund der Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs mit Teil-Abschreibungsverfügung vom 7. Januar 2026 als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben und die angefochtene Wiederherstellungsverfügung ist bezüglich dieser Gegenstände dahingefallen. Die weiteren Dispositiv-Ziffern der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung (Dispositiv-Ziffer 4.3 bis 4.8) bleiben dagegen unverändert bestehen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁵).

²⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

- c) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Verfügung der Gemeinde Frutigen vom 30. Oktober 2025 wird – mit Ausnahme der Dispositiv-Ziffern 4.1.a, 4.1.b und 4.1.c (vgl. Teil-Abschreibungsverfügung vom 7. Januar 2026) – bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auf-erlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft er-wachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn A._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Frutigen, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungs-gericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Ver-waltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen An-trag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift ent-halten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.