



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2026/5

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 3. Juli 2026

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

und

Frau **D.**_____
Beschwerdegegnerin

sowie

**Baupolizeibehörde der Gemeinde Walliswil bei Wangen, Schulhausstrasse 4,
3377 Walliswil b. Wangen**

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Walliswil bei Wangen vom
26. Januar 2026 (Gartenhaus)

I. Sachverhalt

1. Mit Schreiben vom 2. Juni 2025 erhob der Beschwerdeführer bei der Gemeinde Walliswil bei Wangen eine baupolizeiliche Anzeige. Er warf der Beschwerdegegnerin vor, durch das Errichten eines überdachten Gartenhauses auf ihrem Grundstück Walliswil bei Wangen Grundbuchblatt Nr. F._____ ein Bauvorhaben ohne Vorliegen der notwendigen Baubewilligung ausgeführt zu haben. Der Beschwerdeführer forderte die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Die Gemeinde führte am 14. August 2025 in Anwesenheit des Beschwerdeführers sowie der Beschwerdegegnerin eine Begehung vor Ort durch, an welcher keine Einigung erzielt werden konnte. Mit Verfügung vom 26. Januar 2026 verzichtete die Gemeinde auf die Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen.

2. Gegen diese Verfügung reichte der Beschwerdeführer am 5. Februar 2026 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt den Rückbau des Gartenhauses der Beschwerdegegnerin und damit die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Sinngemäss beantragt er zudem die Aufhebung der Verfügung der Gemeinde vom 26. Januar 2026. Zur Begründung bringt er insbesondere vor, es liege keine Baubewilligung für die Errichtung des Gartenhauses vor. Die Vorinstanz sei in ihren Erwägungen zu Unrecht auf die formelle

und materielle Rechtswidrigkeit der Baute nicht eingegangen und habe es unterlassen, die nachträgliche Baubewilligungsfähigkeit zu prüfen. Der Grenzabstand sei nicht eingehalten und die Baute rage auf sein Grundstück hinüber.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme vom 4. März 2026 an ihrer Verfügung vom 26. Januar 2026 fest und beantragt die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin ihrerseits beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 2. März 2026 sinngemäss ebenfalls die Abweisung der Beschwerde. Im Rahmen der Instruktion reichte der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 9. Juni 2026 eine weitere Stellungnahme ein.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist eine Verfügung, mit welcher auf die Anordnung von baupolizeilichen Massnahmen verzichtet wird. Damit handelt es sich um eine verfahrensabschliessende Baupolizeiverfügung. Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG¹ 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 Beschwerde zuständig.

b) Im Baupolizeiverfahren kommt den Anzeigern im Verfahren Parteistellung zu, wenn sie als Nachbarn durch die baurechtswidrigen Verhältnisse betroffen sind (Art. 46 Abs. 2 Bst. a BauG). Der Beschwerdeführer, an dessen Grundstücksgrenze die umstrittene Baute steht, ist als Nachbar betroffen.

Zur Beschwerde ist befugt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat, durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Verfügung hat (Art. 65 Abs. 1 VRPG²). Der Beschwerdeführer hat am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen. Mit der angefochtenen Verfügung, mit welcher die Vorinstanz auf die Anordnung von baupolizeilichen Massnahmen verzichtete, wurde dem Begehren des Beschwerdeführers um Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht entsprochen. Er ist daher formell und materiell beschwert und folglich zur Beschwerde befugt. Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde wird eingetreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Der Beschwerdeführer rügt in seiner Beschwerde, die Vorinstanz habe es unterlassen, die formelle und materielle Rechtswidrigkeit der fraglichen Baute zu untersuchen. Sie habe weder die Bewilligungsfähigkeit des Gartenhauses noch die Einhaltung der Grenzabstände zum Haupthaus sowie zum angrenzenden Grundstück des Beschwerdeführers geprüft und das Baujahr des Gartenhauses nicht festgestellt. Mit diesen Vorbringen macht der Beschwerdeführer sinngemäss eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, konkret der Begründungspflicht, geltend.

¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

² Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Weiter verlangt der Anspruch auf rechtliches Gehör, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.³

Vorliegend stützt sich die Gemeinde in ihrer Verfügung auf Art. 46 Abs. 3 BauG und legt dar, dass die fünfjährige Frist, innert welcher die Wiederherstellung grundsätzlich angeordnet werden kann, bereits abgelaufen sei. Weiter lägen keine zwingenden öffentlichen Interessen vor, welche eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nach Ablauf dieser Frist gebieten würden. Durch diese Ausführungen hat die Gemeinde ihre wesentlichen Argumente dargelegt, zumal bei dieser Schlussfolgerung eine Wiederherstellung selbst dann ausgeschlossen ist, wenn die Baute nicht den baurechtlichen Bestimmungen entsprechen sollte. Eine Prüfung des Grenzabstands und der nachträglichen Bewilligungsfähigkeit ist in dieser Konstellation nicht erforderlich. Die Gemeinde ist mit ihren Ausführungen ihrer Begründungspflicht zur Genüge nachgekommen.

3. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

a) 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. 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.⁴

Ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist im Allgemeinen gegeben, da das Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und an der konsequenten Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, generell gross ist.⁵

b) Nach Ablauf von fünf Jahren, seitdem die Rechtswidrigkeit erkennbar war, kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nur verlangt werden, wenn zwingende öffentliche Interessen es erfordern (Art. 46 Abs. 3 BauG). Das Gesetz stellt auf die Erkennbarkeit (für die zuständige Behörde) ab, weil sonst schwer feststellbare Änderungen im Innern von Gebäuden (Umbauten, Nutzungsänderungen) oft nicht rechtzeitig baupolizeilich erfasst werden können. Erkennbar ist ein rechtswidriger Zustand, wenn er von der Behörde bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätte erkannt werden können und müssen. Der Ablauf der Frist darf aber nicht leichthin angenom-

³ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7.

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1.

⁵ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a mit Hinweisen.

men werden, denn die Baupolizeibehörden sind nicht gehalten, regelmässig nach allfälligen widerrechtlichen Bauten zu suchen.⁶

Gemäss den Ausführungen der Beschwerdegegnerin wurde die fragliche Baute 1993 erstellt und ist damit 33 Jahre alt. Der Beschwerdeführer stellt sich in seiner Beschwerde auf den Standpunkt, die Baute sei gemäss Swisstopo Luftaufnahmen ca. 20 Jahre alt. Aus den Vorakten der Gemeinde geht das Baujahr 2000 und damit ein Alter von 26 Jahren hervor. Unbestrittenermassen ist die Baute damit deutlich über 15-jährig. Gemäss den Ausführungen der Beschwerdegegnerin ist die Baute in ihrem Bestand seit ihrer Errichtung unverändert. Der Beschwerdeführer bestreitet dies in seiner Stellungnahme vom 9. Juni 2026. Er macht geltend, die Baute sei vor ca. 20 Jahren vergrössert worden und habe ein neues Dach erhalten. Damit ist auch unbestritten, dass die Baute seit über 15 Jahren im Wesentlichen unverändert ist. Aus diesen Umständen ist zu schliessen, dass die Baute bzw. deren vom Beschwerdeführer behauptete Rechtswidrigkeit seit deutlich über 5 Jahren besteht.

Fraglich ist, ob diese behauptete Rechtswidrigkeit für die zuständige Behörde erkennbar war. Die vom Beschwerdeführer behauptete Rechtswidrigkeit der Baute betrifft insbesondere den Grenzabstand bzw. das Übertreten der Baute auf sein Grundstück sowie das Abführen von Dachwasser direkt auf sein Grundstück. Dabei handelt es sich um grundsätzlich von aussen erkennbare Gegebenheiten. Aus den Ausführungen des Beschwerdeführers in den Vorakten geht hervor, dass das Gartenhaus über die March stehe und von der Strasse her ein schlechtes Bild abgebe.⁷ Dass die Baute von der Strasse aus ersichtlich ist, geht denn auch aus Fotos in den Vorakten hervor.⁸ Ein diesbezüglich rechtswidriger Zustand hätte von der Gemeinde bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt zweifellos erkannt werden können und müssen. Die Gemeinde Walliswil bei Wangen bestreitet denn auch nicht, dass eine allfällige Rechtswidrigkeit für sie erkennbar gewesen wäre, sie hat ihre angefochtene Verfügung selber mit Art. 46 Abs. 3 BauG begründet. Die behauptete Rechtswidrigkeit der Baute war damit seit deren Errichtung und damit seit mindestens 15 Jahren für die zuständige Behörde erkennbar. Daraus folgt, dass die Fünfjahresfrist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verstrichen ist.

c) Es ist zu prüfen, ob zwingende öffentliche Interessen vorliegen, welche eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nach Ablauf der Fünfjahresfrist gebieten. Als zwingend erscheint die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands dann, wenn für die Öffentlichkeit untragbare Verhältnisse entstanden sind, wie erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt, des Ortsbildes oder der Landschaft oder Gefährdung von Leben, Gesundheit oder Sicherheit von Personen. Als zwingendes öffentliches Interesse gelten auch der Schutz der Wohnzone vor zonenwidrigen Immissionen oder vor krasser Übernutzung sowie der Schutz der Landwirtschaftszone vor zonenwidrigen Bauten.⁹

Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers stellt die Behebung der behaupteten Rechtswidrigkeit der Baute bzw. die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zwar ein öffentliches, jedoch kein zwingendes öffentliches Interesse dar. Die vom Beschwerdeführer behaupteten rechtswidrigen Umstände – die Einhaltung des Grenzabstands und das Abführen von Wasser auf das Grundstück des Beschwerdeführers – mögen zwar ein nachbarliches Interesse betreffen, jedoch begründen diese keine für die Öffentlichkeit untragbaren Verhältnisse. Des Weiteren ist die Baute zwar von der Strasse sichtbar, jedoch führt diese Sicht zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes. Es ist denn auch keine Gefährdung von Rechtsgütern ersichtlich, welche

⁶ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 11a mit Hinweisen.

⁷ Schreiben des Beschwerdeführers vom 11. Dezember 2025, pag. 14 der Vorakten.

⁸ Fotos Begehung vom 14. August 2025, pag. 6 der Vorakten.

⁹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 11d mit Hinweisen.

eine Behebung der behaupteten Rechtswidrigkeit durch Wiederherstellung als zwingend erscheinen lassen würde. Soweit der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde geltend macht, die Situation sei feuerpolizeilich bedenklich, führt er nicht weiter aus, woraus sich diese Bedenklichkeit ergeben sollte. Inwiefern das Gartenhaus mit Blick auf die Brandsicherheit problematisch sein sollte, ist denn auch nicht erkennbar. Im Ergebnis liegen keine zwingenden öffentlichen Interessen vor, welche eine Behebung der behaupteten Rechtswidrigkeit durch Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gebieten würden.

d) Als Fazit ist eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ausgeschlossen, weil die Fünffjahresfrist verstrichen ist und keine Beeinträchtigung von zwingenden öffentlichen Interessen vorliegt (vgl. Art. 46 Abs. 3 BauG). Vor diesem Hintergrund muss nicht geprüft werden, ob und wenn ja inwiefern die Baute überhaupt formell und/oder materiell rechtswidrig ist. Somit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

4. Kosten

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat daher die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1200.– (Art. 103 Abs. 1 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁰). Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Verfügung der Gemeinde Walliswil bei Wangen vom 26. Januar 2026 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1200.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

¹⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

IV. Eröffnung

- Herrn C._____, eingeschrieben
- Frau D._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Walliswil bei Wangen, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Die Direktorin

Evi Allemann
Regierungsrätin

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.