

100.2022.303U  
HAM/BIM/SRE

## Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 22. November 2024

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident  
Verwaltungsrichter Häusler, Verwaltungsrichter Stohner  
Gerichtsschreiberin Bickel

A. \_\_\_\_\_  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. ...  
Beschwerdeführerin

gegen

**Einwohnergemeinde Sigriswil**  
Baupolizeibehörde, Kreuzstrasse 1, 3655 Sigriswil  
Beschwerdegegnerin

und

**Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern**  
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

sowie als weitere Beteiligte

1. B. \_\_\_\_\_ und C. \_\_\_\_\_



## 2. Stockwerkeigentümergeinschaft der Parzelle Sigriswil

**Gbb. Nr. 1** \_\_\_\_\_, bestehend aus:

1. D. \_\_\_\_\_ und E. \_\_\_\_\_

2. F. \_\_\_\_\_

3. G. \_\_\_\_\_

4. H. \_\_\_\_\_ und I. \_\_\_\_\_

5. J. \_\_\_\_\_

6. K. \_\_\_\_\_ und L. \_\_\_\_\_

7. M. \_\_\_\_\_ und N. \_\_\_\_\_

8. O. \_\_\_\_\_

alle p.A. ...

betreffend Baupolizei; Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands  
(Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 2. September 2022; BVD 120/2021/97)

### Prozessgeschichte:

#### A.

Die in der Wohnzone W1 liegende Parzelle Sigriswil Gbb. Nr. 2 \_\_\_\_\_ ist mit zwei hintereinander gestaffelten Chalets überbaut (Doppeleinfamilienhaus). Die Parzelle ist in zwei Stockwerkeinheiten aufgeteilt. A. \_\_\_\_\_ ist Eigentümerin der oberen Stockwerkeinheit Nr. 2 \_\_\_\_\_-2. B. \_\_\_\_\_ und C. \_\_\_\_\_ gehört die untere Stockwerkeinheit Nr. 2 \_\_\_\_\_-1. Beide Stockwerkeinheiten verfügen über einen Gartenteil. Westlich der Parzelle Nr. 2 \_\_\_\_\_ liegt die Parzelle Sigriswil Gbb. Nr. 1 \_\_\_\_\_, die ebenfalls in Stockwerkeigentum aufgeteilt ist. Nördlich grenzt die Parzelle Nr. 2 \_\_\_\_\_ an die Landwirtschaftszone (Parzelle Sigriswil Gbb. Nr. 3 \_\_\_\_\_). Am 6. November 2019 meldeten B. \_\_\_\_\_ und C. \_\_\_\_\_ der Einwohnergemeinde (EG) Sigriswil, A. \_\_\_\_\_ habe in ihrem Gartenteil ohne Baubewilligung Betonwinkelelemente eingebaut und dahinter das Terrain erhöht. Zudem habe sie eine etwa 2 Meter hohe Gartenmauer aus Steinquadern (Römersteinen) und eine «betonierte Treppe» erstellen lassen. Die Bauten ragten teilweise auf ihre Stockwerkeinheit

Nr. 2\_\_\_\_\_ -1 sowie auf die Nachbarparzelle Nr. 1\_\_\_\_\_. Die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer liege nicht vor.

Am 10. Februar 2020 eröffnete die EG Sigriswil ein baupolizeiliches Verfahren. Sie führte am 18. Mai 2021 einen Augenschein durch. Mit Verfügung vom 25. November 2021 ordnete sie gegenüber A.\_\_\_\_\_ (Verfügungsadressatin 1) und B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ (Verfügungsadressat und -adressatin 2) die folgenden definitiven Wiederherstellungsmassnahmen sowie vorsorglichen Benützungsverbote an:

- «1. Die kleine Treppe im Bereich des oberen Sitzplatzes (sechs Tritte; vier Treppenstufen liegen in der Landwirtschaftszone) muss von der Verfügungsadressatin 1, subsidiär von der Grundeigentümerschaft, innert vier Monaten nach Rechtskraft dieser Verfügung, soweit in der Landwirtschaftszone liegend, entfernt werden.
2. Die Erhöhung der Stützmauer im Bereich des oberen Sitzplatzes muss innert vier Monaten nach Rechtskraft dieser Verfügung von der Verfügungsadressatin 1, subsidiär von der Grundeigentümerschaft, auf den ursprünglichen Zustand zurückgebaut werden, d.h. die Erhöhung der Mauer im Umfang von 10 bis 15 cm ist zu beseitigen und das Füllmaterial (Pflastersteine und wohl auch Kies) ist zu entfernen. Des Weiteren wird für diesen Bereich per sofort ein Benützungsverbot erlassen. Das Benützungsverbot gilt bis auf weiteres, d.h. bis eine normgerechte Absturzsicherung bewilligt und erstellt ist, und ist sofort vollstreckbar.
3. Das Anbringen eines Betonwinkels zusammen mit der Erhöhung des Terrains im Bereich des unteren Sitzplatzes (Standort Wärmepumpe) muss von der Verfügungsadressatin 1, subsidiär von der Grundeigentümerschaft, innert vier Monaten nach Rechtskraft dieser Verfügung auf den ursprünglichen Zustand zurückgebaut werden, d.h. der Betonwinkel ist zu beseitigen und das Füllmaterial (Kies) ist zu entfernen. Des Weiteren wird für diesen Bereich per sofort ein Benützungsverbot erlassen. Das Benützungsverbot gilt bis auf weiteres, d.h. bis eine normgerechte Absturzsicherung bewilligt und erstellt [ist], und ist sofort vollstreckbar.»

Die EG Sigriswil wies gleichzeitig darauf hin, dass innert 30 Tagen seit Eröffnung der Wiederherstellungsverfügung ein nachträgliches Baugesuch eingereicht werden könne, worauf A.\_\_\_\_\_ innert Frist allerdings verzichtete. Die in der Baupolizeianzeige ebenfalls erwähnte «betonierte Treppe» stufte die Gemeinde als bewilligungsfrei ein.

## B.

Gegen diese Verfügung führten B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ sowie A.\_\_\_\_\_ am 24. bzw. 27. Dezember 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Am 16. Juni 2022 teilte A.\_\_\_\_\_ mit, sie habe bei der oberen und unteren Terrasse inzwischen Absturzsicherungen anbringen lassen und beantragte, die vorsorglichen Benützungsverbote seien mit sofortiger Wirkung aufzuheben. Mit Entscheid vom 2. September 2022 in den beiden vereinigten Verfahren wies die BVD die Beschwerde von A.\_\_\_\_\_ ab, soweit sie darauf eintrat. Deren Gesuch um Aufhebung der Benützungsverbote hiess sie insofern gut, als sie das Verbot beim oberen Sitzplatz aufhob. Die Beschwerde von B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ hiess die BVD gut, soweit sie darauf eintrat. Ziffer 2 der Verfügung der EG Sigriswil vom 25. November 2021 änderte sie wie folgt:

«Die Erhöhung der Stützmauer im Bereich des oberen Sitzplatzes muss innert vier Monaten nach Rechtskraft dieser Verfügung von der Verfügungsadressatin 1, subsidiär von der Grundeigentümerschaft, auf eine Höhe von 1,20 m zurückgebaut werden, das Füllmaterial ist zu entfernen. Es ist eine normgerechte Absturzsicherung anzubringen. Sofern die geplante Absturzsicherung baubewilligungspflichtig ist, ist der Gemeinde vorgängig ein Baugesuch einzureichen.»

Im Übrigen bestätigte die BVD die Verfügung der Gemeinde.

## C.

Gegen den Entscheid der BVD hat A.\_\_\_\_\_ am 5. Oktober 2022 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragt, der Entscheid der BVD vom 2. September 2022 sei aufzuheben – mit Ausnahme der Anordnungen betreffend vier in der Landwirtschaftszone liegende Treppenstufen – und es seien keine Wiederherstellungsmassnahmen anzuordnen. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragte sie, das Beschwerdeverfahren sei zu sistieren bis zum rechtskräftigen Entscheid über das nachträgliche Baugesuch, das sie in der Zwischenzeit bei der Gemeinde eingereicht habe. Mit Beschwerdeantwort vom 25. Oktober 2022 beantragt die EG Sigriswil, die Beschwerde sei abzuweisen. Mit Vernehmlassung vom 13. Oktober 2022 schliesst die BVD ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde.

Am 10. November 2022 trat die EG Sigriswil wegen formeller Mängel nicht auf das nachträgliche Baugesuch von A. \_\_\_\_\_ ein. Mit Schreiben vom 10. Januar 2023 leitete die EG Sigriswil ein weiteres nachträgliches Baugesuch an das Verwaltungsgericht weiter, das A. \_\_\_\_\_ am 21. November 2022 eingereicht hatte, und sprach sich gleichzeitig gegen eine Sistierung des Beschwerdeverfahrens aus. Mit Eingaben vom 27. Januar bzw. vom 23. Februar 2023 hielt A. \_\_\_\_\_ an ihrem Antrag auf Sistierung des Verfahrens fest. Die EG Sigriswil wiederholte am 17. Februar 2023 ihren Antrag, das Verfahren sei nicht zu sistieren. Die BVD verzichtete mit Eingabe vom 8. Februar 2023 auf eine Stellungnahme zum Verfahrensantrag.

Mit Verfügung vom 6. Juli 2023 wies der Instruktionsrichter das Sistierungsgesuch von A. \_\_\_\_\_ ab und zog die Akten betreffend das Baugesuch vom 21. November 2022 zum Verfahren bei – zwecks summarischer Prüfung der Baubewilligungsfähigkeit. Er forderte die EG Sigriswil zudem auf, sich zur Bewilligungsfähigkeit der (bereits ausgeführten) Arbeiten zu äussern. Mit Stellungnahme vom 22. August 2023 teilte die EG Sigriswil mit, sie erachte die ausgeführten Arbeiten als nicht bewilligungsfähig. Die BVD erklärte mit Stellungnahme vom 1. September 2023, das nachträgliche Baugesuch ändere nichts an ihrer Einschätzung; sie hielt an ihrem Antrag auf Abweisung der Beschwerde fest. Mit Stellungnahme vom 6. November 2023 äusserte sich A. \_\_\_\_\_ zur Bewilligungspflicht und -fähigkeit der ausgeführten Arbeiten und beantragte, diese sei vom Verwaltungsgericht mit voller Kognition und nicht nur summarisch zu prüfen. Dazu nahm die EG Sigriswil am 8. Januar 2024 Stellung.

B. \_\_\_\_\_ und C. \_\_\_\_\_ sowie die Stockwerkeigentümergeinschaft der Nachbarparzelle Nr. 1 \_\_\_\_\_ haben mit Eingabe vom 25. Januar 2023 (richtig wohl 17.4.2023, eingegangen am 18.4.2023) bzw. Vereinbarung vom 9./23. Mai 2023 auf die Ausübung ihrer Parteirechte im verwaltungsgerichtlichen Verfahren verzichtet. Nachdem sie der Instruktionsrichter deshalb zwischenzeitlich aus dem Verfahren entlassen hatte, wurden sie als notwendige Parteien mit Verfügung vom 27. Februar 2024 wieder am Verfahren beteiligt. Die Eigentümer der Parzelle Nr. 3 \_\_\_\_\_ (P. \_\_\_\_\_ und Q. \_\_\_\_\_) wurden hingegen aus dem Verfahren entlassen.

## **Erwägungen:**

### **1.**

**1.1** Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig (vgl. auch Art. 49 Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]).

**1.2** Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Soweit sie die Anordnung der hier strittigen definitiven Wiederherstellungsmassnahmen anfecht, ist sie durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; weiterführend zum Gegenstand des Verfahrens hinten E. 3). Was das vorsorglich angeordnete Benützungsverbot nach Art. 46 Abs. 1 BauG für den unteren Sitzplatz betrifft, stellt der angefochtene Entscheid einen Zwischenentscheid dar. Die selbständige Anfechtung von Zwischenverfügungen und -entscheiden, die nicht die Zuständigkeit oder den Ausstand und die Ablehnung betreffen, ist unter anderem dann zulässig, wenn diese Anordnungen einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können (Art. 74 Abs. 3 i.V.m. Art. 61 Abs. 3 Bst. a VRPG). Ein solcher wird von der Beschwerdeführerin nicht geltend gemacht. Das Verwaltungsgericht hat bis anhin offengelassen, ob die für die Anfechtung von Zwischenverfügungen und -entscheiden im Allgemeinen geltenden (zusätzlichen) Voraussetzungen auch dann vorliegen müssen, wenn spezialgesetzlich in Art. 46 Abs. 1 BauG geregelte vorsorgliche Massnahmen zur Diskussion stehen (vgl. zuletzt VGE 2022/242 vom 11.12.2023 E. 1.3 mit Hinweisen; Verzicht auf eine solche Prüfung bei baupolizeilichen Benützungsverboten, ohne die Problematik allerdings aufzugreifen: VGE 21570/21571 vom 22.1.2003 E. 1, 21433 vom 18.6.2002 E. 1; verneinend: Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5. Aufl. 2020/2024, Art. 46 N. 4). Die Frage kann mit Blick auf den Ausgang des Verfahrens auch hier offenbleiben.

**1.3** Verwaltungsgerichtsbeschwerden müssen gemäss Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 Abs. 2 VRPG einen Antrag und eine Begründung enthalten.

Auch wenn an die Begründung praxisgemäss keine hohen Anforderungen gestellt werden, muss aus ihr immerhin ersichtlich sein, in welchen Punkten und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird. Wird wie hier (auch) ein Nichteintreten angefochten, fehlt es an einer hinreichenden sachbezogenen Begründung, wenn sich die Rechtsschrift lediglich mit der materiellen Seite der Angelegenheit auseinandersetzt (BVR 2011 S. 490 [VGE 2010/363 vom 17.6.2011] nicht publ. E. 1.2; vgl. VGE 2021/366 vom 9.3.2023 E. 1.4; zum Ganzen Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 22 und 27). Die BVD ist auf die Beschwerde nicht eingetreten, soweit die Beschwerdeführerin die Feststellung der Baubewilligungsfreiheit beantragt hatte (angefochtener Entscheid E. 1b). Mit dem (teilweisen) Nichteintreten der Vorinstanz setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander. In diesem Punkt genügt die Verwaltungsgerichtsbeschwerde den gesetzlichen Begründungsanforderungen für Parteieingaben nicht. Insoweit ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

**1.4** Mit Schreiben vom 25. März 2024 haben die weiteren Beteiligten 1 eine Stellungnahme und Beweismittel eingereicht (act. 36 und 36A), nachdem sie zuvor auf die Ausübung ihrer Parteirechte im verwaltungsgerichtlichen Verfahren verzichtet hatten (vorne Bst. C). Die Beschwerdeführerin beantragt, die Eingabe sei aus dem Recht zu weisen, eventuell nicht zu beachten (act. 38). Wie es sich damit verhält, kann offenbleiben: Wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen werden, stellt das Verwaltungsgericht bei seiner Beurteilung nicht auf die Eingaben der Beteiligten 1 ab. Es erübrigt sich daher, die entsprechenden Unterlagen förmlich aus dem Recht zu weisen (vgl. auch VGE 2020/219 vom 2.11.2021 E. 6.7). Die Eingaben wären im Übrigen auch nicht zu beachten, denn das widersprüchliche Verhalten der weiteren Beteiligten 1 verstösst gegen den Grundsatz von Treu und Glauben und verdient keinen Rechtsschutz (dazu allgemein Michel Daum, a.a.O., Art. 1 N. 9 mit Hinweisen).

**1.5** Im Übrigen sind die Bestimmungen über Form und Frist eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist – unter Vorbehalt von E. 1.3 – einzutreten.

**1.6** Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

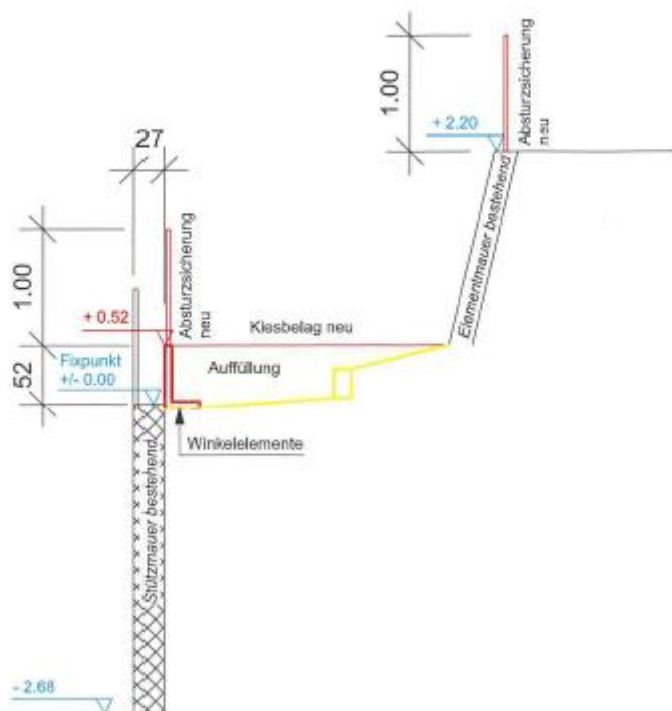
## 2.

Aus den Akten ergibt sich folgender Sachverhalt:

**2.1** Der Gartenteil der Beschwerdeführerin (vorne Bst. A) befindet sich auf zwei Ebenen. Die obere Ebene wird durch eine Stützmauer gesichert (obere Stützmauer). Daran anschliessend steht eine halbrunde Mauer aus Römersteinen (Römersteinmauer). Diese hat die Beschwerdeführerin im Frühjahr 2017 sanieren lassen. Dafür wurde die bestehende Mauer bis auf 3-4 Steinreihen abgebrochen und auf 13 Steinreihen wieder aufgebaut. Dabei wurden etwa 15 defekte Steine durch neue ersetzt. Die vorhandenen Gartenbeete wurden entfernt und an deren Stelle eine Pflastersteinterrasse erstellt; diese schliesst an die bestehende Terrasse oberhalb der oberen Stützmauer an, die vermutlich gleichzeitig mit neuen Pflastersteinen eingedeckt wurde (vgl. E-Mail vom 14.6.2021 des Gartenbauunternehmens S. 1 und Fotos im Anhang, Akten Gemeinde 4E, unpaginiert; Fotos der sanierten Römersteinmauer, Beilage 5 zur Begehung vom 18.5.2021, Akten Gemeinde 4E, unpaginiert). Die Römersteinmauer ist heute rund 1,7 m hoch (vgl. angefochtener Entscheid E. 4e; Kontrollplan «Marchkontrolle/Aufnahme Höhenkoten» vom 20.5.2021, Akten Gemeinde 4E, unpaginiert; Projektplan Sanierungsarbeiten vom 17.11.2022, Grundriss [Grafik 1] und Schnitt A-A [Grafik 2], Akten Gemeinde 11A, im Umschlag). Südlich der unteren Gartenebene verläuft eine rund 3 Meter hohe Betonstützmauer (angefochtener Entscheid E. 3a und 4f; 2,68 m gemäss Projektplan Sanierungsarbeiten vom 17.11.2022, Grundriss [Grafik 1] und Schnitt A-A [Grafik 2], Akten Gemeinde 11A, im Umschlag). Sie trennt den Gartenteil der oberen Stockwerkeinheit Nr. 2\_\_\_\_\_ -2 im Eigentum der Beschwerdeführerin von demjenigen der unteren Stockwerkeinheit Nr. 2\_\_\_\_\_ -1 im Eigentum der weiteren Beteiligten 1 (angefochtener Entscheid E. 3a; Beilage zur Beschwerde [BB] 8). Auf der unteren Ebene ihres Gartenteils hat die Beschwerdeführerin ebenfalls im Frühjahr 2017 einen Sitzplatz mit Kiesbelag einrichten lassen. Dazu wurden hinter der rund 20 cm breiten Krone der Betonstützmauer Betonwinkelelemente mit einer Höhe von 52 cm montiert und das Terrain auf die Höhe der Winkelelemente aufgefüllt (Projektplan Sanierungsarbeiten vom 17.11.2022, Grundriss [Grafik 1] und Schnitt A-A [Grafik 2], Akten



## Schnitt A-A



Grafik 2

**2.2** Auf der Betonstützmauer ist ein bestehendes, rund 1 Meter hohes Holzgeländer mit drei waagrechten Latten montiert (Projektplan Sanierungsarbeiten vom 17.11.2022, Grundriss [Grafik 1] und Schnitt A-A [Grafik 2], Akten Gemeinde 11A, im Umschlag; Fotos des Holzgeländers, Beilagen 3-6 zur Begehung vom 18.5.2021, Akten Gemeinde 4E, unpaginiert). Zusätzlich dazu hat die Beschwerdeführerin neu auf der unteren Ebene ein 1 Meter hohes Geländer auf den Betonwinkelementen montieren lassen; auf der oberen Ebene steht ein typengleiches Geländer auf der oberen Stützmauer und der Römersteinmauer (Projektplan Sanierungsarbeiten vom 17.11.2022, Grundriss [Grafik 1] und Schnitt A-A [Grafik 2], Akten Gemeinde 11A, im Umschlag). Die neuen Geländer bestehen aus fünf feinen, waagrecht gezogenen Seilen (Fotos des neuen Geländers, Beilagen 1-3 zur Eingabe vom 16.6.2022, Akten BVD 4A pag. 141 ff.).

**2.3** Die im Frühjahr 2017 ausgeführten Arbeiten an der Römersteinmauer und beim unteren Sitzplatz sowie die neu montierten Geländer bilden Bestandteil des nachträglichen Baugesuchs, das die Beschwerdeführerin am 21. November 2022 bei der Gemeinde eingereicht hat (vorne Bst. C; Schreiben vom 21.11.2022 act. 10A Beilage 12; eBau Nr. 2022-1566 / Baugesuch 112558 act. 13A Beilage 15). Aus den Plänen ist ersichtlich, dass sich Teile der ausgeführten Arbeiten auf der Nachbarparzelle Nr. 1\_\_\_\_\_ befinden, so der abgerundete und weiter nach Norden verlaufende Teil der Römersteinmauer mit dem darauf montierten Geländer sowie die darunterliegenden Betonwinklelemente mit Geländer und Teilflächen des neuen Kiesbelags (vgl. Grafik 1).

### **3.**

Vorab ist zu klären, was Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet.

**3.1** Der Entscheid in der Sache ist ebenso wie das Verfahren auf den Streitgegenstand beschränkt. Dieser bezeichnet im Beschwerdeverfahren den Umfang, in dem das Rechtsverhältnis umstritten ist, welches mit der angefochtenen Verfügung bzw. dem angefochtenen Entscheid (Anfechtungsobjekt) geregelt wird. Zur Bestimmung des Streitgegenstands ist von der angefochtenen Verfügung bzw. dem angefochtenen Entscheid, dem sog. Anfechtungsobjekt, auszugehen. Dieses gibt den Rahmen des Streitgegenstands vor. Der Streitgegenstand kann sich im Verlauf des Verfahrens grundsätzlich nicht erweitern (statt vieler BVR 2020 S. 59 E. 2.2, 2017 S. 514 E. 1.2; Michel Daum, a.a.O., Art. 20a N. 5).

**3.2** Anfechtungsobjekt bildet der Entscheid der BVD vom 2. September 2022, welcher die Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde vom 25. November 2021 zum Thema hat (vorne Bst. A). Die Vorinstanz hat die von der Gemeinde angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen grundsätzlich bestätigt. Ziffer 2 der Wiederherstellungsverfügung hat sie insofern abgeändert, als sie den Rückbau der Römersteinmauer auf eine Höhe von 1,2 m

angeordnet hat. Auf der in der Höhe reduzierten Mauer sei eine normgerechte Absturzsicherung anzubringen; dafür sei – soweit erforderlich – vorgängig ein Baugesuch bei der Gemeinde einzureichen (Dispositiv-Ziff. 3 des angefochtenen Entscheids). Das Benützungsverbot für den unteren Sitzplatz hat die Vorinstanz bestätigt; dasjenige für den oberen Sitzplatz hat sie aufgehoben (Dispositiv-Ziff. 1 des angefochtenen Entscheids; vorne Bst. B). Die Beschwerdeführerin beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben – mit Ausnahme der Anordnungen betreffend vier in der Landwirtschaftszone liegende Treppenstufen – und es seien keine Wiederherstellungsmassnahmen anzuordnen (vorne Bst. C).

**3.3** Streitgegenstand vor Verwaltungsgericht bilden damit der Rückbau der Römersteinmauer auf eine Höhe von 1,2 m sowie die Beseitigung der Betonwinklelemente und des Füllmaterials (Terrainerhöhung). Weiter ist strittig, ob die neu montierten Geländer beim oberen und unteren Sitzplatz bzw. das bestehende Holzgeländer beim unteren Sitzplatz genügende Absturzsicherungen darstellen; mithin, ob insofern überhaupt ein baurechtswidriger Zustand vorliegt (angefochtener Entscheid E. 6; Beschwerde S. 16; Stellungnahme vom 6.11.2023 act. 30 S. 6 f.). In diesem Zusammenhang ist auch das vorsorgliche Benützungsverbot für den unteren Sitzplatz umstritten.

**3.4** Nicht Streitgegenstand bilden die Treppenstufen in der Landwirtschaftszone, die «betonierte Treppe» westlich der Römersteinmauer und die Aufhebung des Benützungsverbots für den oberen Sitzplatz.

#### **4.**

Die Beschwerdeführerin stellt verschiedene Beweisanträge zur Ermittlung des Sachverhalts (Augenschein, Zeugeneinvernahme eines Vertreters des Gartenbauunternehmens, Auskunft der Bauverwaltung der Gemeinde zum nachträglichen Baugesuch sowie Parteibefragung). Nachdem bereits die Gemeinde eine Begehung vor Ort durchgeführt hat und diese in den Akten mitsamt Fotos dokumentiert ist (vgl. Protokoll zur Begehung vom 18.5.2021

inkl. Beilagen, Akten Gemeinde 4E, unpaginiert), ergibt sich der massgebliche Sachverhalt mit hinreichender Klarheit aus den Akten. Der Vertreter des Gartenbauunternehmens hat sich ferner bereits schriftlich zu den ausgeführten Arbeiten geäussert (vgl. das erwähnte E-Mail vom 14.6.2021 des Gartenbauunternehmens, Akten Gemeinde 4E, unpaginiert). Die Gemeinde und die Beschwerdeführerin haben sich ebenfalls schriftlich zum Sachverhalt – so auch zum nachträglichen Baugesuch – äussern können. Es ist nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdeführerin nicht dargelegt, dass zusätzliche Erkenntnisse aus den beantragten Beweismitteln zu erwarten wären (weiterführend dazu Marlis Bickel, Antizipierte Beweiswürdigung – Unter besonderer Berücksichtigung des Verwaltungsverfahrensrechts, Diss. Freiburg 2021, N. 440, 446 sowie 667 ff.). Die entsprechenden Beweisanträge werden daher abgewiesen. Vor Verwaltungsgericht ist der Umfang des Sondernutzungsrechts sodann nicht (mehr) strittig (vorne Bst. C und E. 2.1). Dazu erübrigen sich weitere Abklärungen. Der Beweisantrag auf Edition des Belegs 2016/4686 beim Grundbuchamt Oberland wird ebenfalls abgewiesen. Auf die weiteren Beweisanträge ist bei der Behandlung der einzelnen Rügen einzugehen.

## **5.**

In verfahrensrechtlicher Hinsicht rügt die Beschwerdeführerin zunächst eine Verletzung des Verschlechterungsverbots durch die Vorinstanz.

**5.1** Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, die Vorinstanz sei zu Unrecht auf die Beschwerde der weiteren Beteiligten 1 eingetreten. So sei die baupolizeiliche Anzeige der Beteiligten 1 rechtsmissbräuchlich gewesen; denn sie hätten diese erst rund zweieinhalb Jahre nach Ausführung der Arbeiten eingereicht. Die Anzeige sei eine «Retourkutsche» für eine von der Beschwerdeführerin eingereichte Strafanzeige. Den Beteiligten 1 habe es deshalb an einem schutzwürdigen Interesse an ihrer Beschwerde im vorinstanzlichen Verfahren gefehlt. Folglich habe im vorinstanzlichen Verfahren das Verschlechterungsverbot gegolten. Da die Beurteilung des Umfangs einer

baurechtlichen Wiederherstellung ermessensgeprägt sei, habe die Vorinstanz den Rückbau der Römersteinmauer auf eine Höhe von 1,2 m nicht anordnen dürfen (Beschwerde S. 3 f. und 9 f.).

**5.2** Nach Art. 73 Abs. 1 VRPG darf im verwaltungsinternen Beschwerdeverfahren die angefochtene Verfügung nur wegen Rechtsverletzung zuungunsten der beschwerdeführenden Partei geändert werden, nicht aber wegen Unangemessenheit. Die Vorschrift wirkt nur, wenn die beschwerdeführende Partei als einzige Beschwerde erhebt. Hat gegen dasselbe Anfechtungsobjekt eine weitere beschwerdebefugte Person ein Rechtsmittel eingelegt, eröffnet dies die Möglichkeit einer Schlechterstellung der beschwerdeführenden Partei im anderen Verfahren. Ist der angefochtene Akt rechtsfehlerhaft, ist die Beschwerdebehörde grundsätzlich dazu verpflichtet, zum Nachteil der beschwerdeführenden Partei zu entscheiden (zum Ganzen Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 73 N. 6 und 11).

**5.3** Die Vorinstanz hat erwogen, für eine Mauer von einer Höhe über 1,2 m liege keine Baubewilligung vor (formelle Rechtswidrigkeit) und diese sei auch nicht bewilligungsfähig (materielle Rechtswidrigkeit; angefochtener Entscheid E. 4e und 5h). Sie hat deshalb den Rückbau der Römersteinmauer auf eine Höhe von 1,2 m angeordnet, die keiner Baubewilligung bedarf (Art. 6 Abs. 1 Bst. i des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]; zur Bewilligungspflicht der sanierten Römersteinmauer vgl. hinten E. 6.3). – Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin hat die Vorinstanz die Wiederherstellungsverfügung nicht wegen Unangemessenheit, sondern wegen Rechtsverletzung geändert. Zur Anordnung der weitergehenden Wiederherstellungsmassnahme war sie daher berechtigt bzw. bei diesem Ergebnis sogar verpflichtet; dies unabhängig davon, ob die Beschwerde der Beteiligten 1 zulässig war (E. 5.2 hiavor). Soweit die Beschwerdeführerin rügt, die baupolizeiliche Anzeige der weiteren Beteiligten 1 sei rechtsmissbräuchlich, ist dies nicht von Bedeutung. Die Baupolizeibehörde hat das Wiederherstellungsverfahren von Amtes wegen zu verfolgen, sobald sie Kenntnis von wesentlichen baurechtswidrigen Tatbeständen erhält (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 2). Im Übrigen ist nicht ersichtlich, wieso die baupolizeiliche

Anzeige rechtsmissbräuchlich sein soll (vgl. zu den hohen Anforderungen VGE 2010/430 vom 29.3.2012, in ZBI 2012 S. 378 E. 1.3.1; Michel Daum, a.a.O., Art. 45 N. 6). Auf die Edition der entsprechenden Strafakten von der Staatsanwaltschaft Region Oberland (Verfahren O 18 13290) kann deshalb verzichtet werden. Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen.

**5.4** Nach dem Gesagten verstösst der angefochtene Entscheid nicht gegen das Verschlechterungsverbot.

## **6.**

In der Sache ist strittig, ob die im Frühjahr 2017 ausgeführte Sanierung der Römersteinmauer, das Aufstellen von Betonwinkelelementen und die Terrainerhöhung beim unteren Sitzplatz bewilligungspflichtig sind.

**6.1** Nach Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit ihrer Realisierung nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarschaft an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Die Baubewilligungspflicht soll es der Behörde ermöglichen, das Bauprojekt in Bezug auf seine räumlichen Folgen vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (BGE 139 II 134 E. 5.2; BVR 2020 S. 380 E. 3.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 1a N. 10). Von Bundesrechts wegen nicht bewilligungspflichtig sind reine Unterhaltsarbeiten und kleinere Reparaturen, die das übliche Mass einer Renovation nicht überschreiten (BVR 2014 S. 65 E. 5.4.1, 2008 S. 23 E. 2.3 je mit Hinweisen; BGer 1C\_272/2019 vom 28.1.2020 E. 5.4, 1C\_558/2018 vom 9.7.2019 E. 5.3).

**6.2** Der Unterhalt von Bauten und Anlagen bedarf auch nach bernischem Recht grundsätzlich keiner Baubewilligung (Art. 1b Abs. 1 BauG). Dies gilt jedoch nur, wenn keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände

betroffen sind (Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD). Baubewilligungsfrei sind grundsätzlich auch kleine Nebenanlagen, wie auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartensitzplätze (Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD), sowie Terrainveränderungen bis zu 100 Kubikmeter Inhalt oder Stützmauern bis zu 1,2 m Höhe (Art. 6 Abs. 1 Bst. i BewD) sowie alle Vorhaben, die von gleicher oder geringerer Bedeutung sind als die in Art. 6 Abs. 1 BewD genannten (Art. 6 Abs. 2 BewD). Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet jedoch nicht von der Einhaltung der anwendbaren Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen (Art. 1b Abs. 2 BauG).

### **6.3 Sanierung der Römersteinmauer:**

**6.3.1** Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, die Sanierung der Römersteinmauer sei nicht bewilligungspflichtig. Das Neuaufschichten von einzelnen Steinreihen einer Mauer, die aus losen Römersteinen bestehe, wobei lediglich ca. 15 defekte Steine durch neue ersetzt worden seien, gehe nicht über den bewilligungsfreien Unterhalt hinaus. Es seien weder Lage noch Gestalt oder Funktion der Römersteinmauer verändert worden (Beschwerde S. 11). – Die Vorinstanz hat erwogen, die Beschwerdeführerin habe die bestehende Römersteinmauer grösstenteils abgebrochen und mit einer Höhe von über 1,7 m (gemessen ab fertigem Terrain des unteren Sitzplatzes) wiederaufgebaut. Dies gehe über einen bewilligungsfreien reinen Unterhalt hinaus. Dass die drei oder vier untersten Steinreihen unverändert belassen worden seien, spiele keine Rolle. Mit dem Abbruch sei eine allfällig bestehende unrechtmässige Mauerhöhe reduziert worden (angefochtener Entscheid E. 4e).

**6.3.2** Die vorinstanzlichen Ausführungen sind nicht zu beanstanden: Reine Unterhaltsarbeiten an Bauten und Anlagen sind zwar grundsätzlich baubewilligungsfrei (vorne E. 6.1 f.). Solche liegen allerdings nicht vor, wenn eine Baute oder Anlage ganz oder teilweise abgebrochen und wiederaufgebaut wird. Dies gilt selbst dann, wenn für den Aufbau abgebrochene Bauteile wiederverwendet werden und die Baute oder Anlage bezüglich ihrer Abmessungen, Gestaltung sowie Nutzung nicht verändert wird (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 1a N. 16 mit Hinweisen; Praxishilfe der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern [JGK; heute: Direktion für Inneres und

Justiz (DIJ)] vom 25.4.2019 betreffend baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG [BSIG Nr. 7/725.1/1.1] S. 7 Ziff. 2c, einsehbar unter: <[www.gemeinden.dij.be.ch](http://www.gemeinden.dij.be.ch)>). Hier hat die Beschwerdeführerin die Römersteinmauer auf 3-4 Steinreihen abbrechen und wieder aufbauen lassen (vorne E. 2.1). Dabei wurden zwar lediglich 15 Steine durch neue ersetzt; für die Frage der Bewilligungspflicht ist dies aber nach dem Gesagten nicht massgebend. Die Mauer ist nach der Sanierung rund 1,7 m hoch; damit ist sie auch nicht nach Art. 6 Abs. 1 Bst. i BewD bewilligungsfrei (vgl. vorne E. 6.2). Die Vorinstanz hat die Arbeiten an der Römersteinmauer deshalb zu Recht nicht als bewilligungsfreie Unterhaltsarbeiten eingestuft. Was die Eindeckung der Fläche oberhalb der Römersteinmauer mit Pflastersteinen betrifft, so ist nicht umstritten, dass diese grundsätzlich ohne Baubewilligung hat ausgeführt werden dürfen (vgl. angefochtener Entscheid E. 4; vgl. vorne E. 6.2).

**6.3.3** Mit dem Teilabbruch und Wiederaufbau der Mauer wäre ein allfällig bestehender Besitzstandsschutz dahingefallen (vgl. BVR 2019 S. 550 E. 5.2, 2004 S. 419 E. 4.7; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 3a f.). Damit kann offenbleiben, ob die Fünfjahresfrist nach Art. 46 Abs. 3 BauG bezüglich der Römersteinmauer vor deren Sanierung bereits abgelaufen war – wie die Beschwerdeführerin geltend macht (Beschwerde S. 12; vgl. auch Stellungnahme vom 6.11.2023 act. 30 S. 4). Auch braucht nicht geklärt zu werden, ob die Römersteinmauer früher bewilligt worden ist oder nach altem Recht bewilligungsfähig gewesen wäre. Damit erübrigen sich weitere Ausführungen zur (angeblich mangelhaften) Archivführung der Gemeinde und der Folgen des fehlenden Nachweises einer Bewilligung (vgl. Stellungnahme vom 6.11.2023 act. 30 S. 4). Weiter kann darauf verzichtet werden, den Beleg 1982/372 (Begründungsakt Stockwerkeigentum) beim Grundbuchamt Oberland zu edieren. Die Beschwerdeführerin substantiiert ohnehin nicht, welche Erkenntnisse sich daraus zusätzlich zu den eingereichten Grundrissplänen (BB 6) ergeben sollten. Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen. Nicht relevant ist schliesslich, ob die sanierte Römersteinmauer gleich hoch ist, wie die alte. Auf die in diesem Zusammenhang von der Beschwerdeführerin erhobene Rüge, wonach die Vorinstanz den Sachverhalt diesbezüglich falsch festgestellt habe (vgl. Beschwerde S. 8 f.), ist nicht weiter einzugehen.

#### **6.4** *Betonwinkelelemente und Terrainerhöhung:*

**6.4.1** Die Beschwerdeführerin erachtet auch das Aufstellen der Betonwinkelelemente und die Terrinauffüllung als bewilligungsfrei. Die Winkelelemente seien konstruktiv nicht mit der Betonstützmauer verbunden; sie würden hinter der rund 20 cm breiten Mauerkrone am Boden stehen. Zudem würden die Winkelelemente das bestehende Holzgeländer auf der Betonstützmauer nicht überragen. Damit sei diese nicht erhöht worden. Die Terrainveränderungen von rund 3,5 m<sup>3</sup> würden sodann weit unter der bewilligungspflichtigen Grenze liegen. Schliesslich sei mit den Winkelelementen und der Terrinauffüllung im Ergebnis auch keine Änderung der Römersteinmauer verbunden (Beschwerde S. 14 f.). – Die Vorinstanz ist ebenfalls zum Schluss gekommen, dass die Terrainveränderung das bewilligungsfreie Volumen nicht überschreite. Sie dürfe jedoch nicht isoliert von den Betonwinkelelementen betrachtet werden. So habe das Aufstellen von Winkelelementen und die Terrainerhöhung letztlich eine Erhöhung der bestehenden Betonstützmauer zur Folge, was baubewilligungspflichtig sei (angefochtener Entscheid E. 4f).

**6.4.2** Auch dieser Schluss ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden: Es ist zwar richtig, dass die Winkelelemente das bestehende Holzgeländer nicht überragen. Auf dem erhöhten Terrain ist aber eine Absturzsicherung notwendig, was insgesamt zu einer Erhöhung gegenüber dem ursprünglichen Zustand führt. Die ausgeführten Arbeiten am unteren Sitzplatz haben damit räumliche Folgen für die Nachbarschaft. Auch besteht ein öffentliches Interesse zu prüfen, ob die Winkelelemente mit den kommunalen Bauvorschriften zur Gestaltung von Stützmauern vereinbar sind (vgl. Art. 416 Abs. 5 des hier massgebenden Baureglements der EG Sigriswil vom 5.11.2016 [aGBR]; vgl. Art. 36 Abs. 1 BauG; zur Bewilligungsfähigkeit hinten E. 11). Mit der Vorinstanz ist folglich festzuhalten, dass auch die Terrainerhöhung bewilligungspflichtig ist, die durch die Aufschüttung hinter den Winkelelementen entstanden ist. Damit erübrigen sich weitere Ausführungen zur Rüge der Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe das Volumen (m<sup>3</sup>) der Terrinauffüllung nicht richtig berechnet (Beschwerde S. 14).

**6.5** Zusammenfassend hat die Vorinstanz zu Recht erkannt, dass die Sanierung der Römersteinmauer, das Aufstellen von Betonwinkelementen und die Terrainerhöhung bewilligungspflichtig sind.

## **7.**

Weiter ist umstritten, ob die Wiederherstellungsmassnahmen zu Recht verfügt worden sind.

**7.1** Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer solchen ausgeführt, ist der rechtmässige Zustand wiederherzustellen (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen, was von Amtes wegen zu prüfen ist (Art. 47 Abs. 6 BewD; statt vieler BVR 2020 S. 380 E. 2.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9 mit weiteren Hinweisen). Die Wiederherstellung kann unterbleiben, wenn die verantwortliche Person in gutem Glauben angenommen hat, sie sei zur Bauausführung ermächtigt, und wenn der Beibehaltung des unrechtmässigen Zustands nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Bei einer Bauherrschaft, die nicht gutgläubig gehandelt hat, kann auf die Wiederherstellung nur verzichtet werden, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt (statt vieler BGE 132 II 21 E. 6; BVR 2006 S. 444 E. 6.1; ausführlich zum guten und bösen Glauben siehe Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b). Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch eine (im baurechtlichen Sinn) bösgläubige Bauherrschaft berufen. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden (wirtschaftlichen) Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.4; BVR 2006 S. 444 E. 6.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. c).

**7.2** Mit der Wiederherstellungsverfügung ist der betroffenen Person in der Regel Frist zur Einreichung eines Gesuchs um nachträgliche Baubewilligung anzusetzen (vgl. Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 3), was hier geschehen ist (vorne Bst. A). Versäumt es die Bauherrschaft innert Frist ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, so ist der Anspruch auf materielle Prüfung der Baurechtskonformität – anders als die Beschwerdeführerin meint (vgl. Beschwerde S. 4 f.) – grundsätzlich verwirkt (BVR 1992 S. 386 E. 4c; vgl. auch Verfügung des Instruktionsrichters vom 6.7.2023 act. 22). Hinzu kommt, dass das Verfahren nach Art. 46 Abs. 2 Bst. b-e BauG mit dem automatischen Aufschub der Wiederherstellungsverfügung nur in erster Instanz gilt (BVR 1998 S. 376 E. 3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 15a). Allerdings ist selbst in Ermangelung eines nachträglichen Baugesuchs oder wenn – wie hier – ein nachträgliches Baugesuch verspätet eingereicht wird, wenigstens summarisch zu prüfen, ob die im Streit liegende Baute oder Nutzung materiell rechtswidrig ist, sofern darüber nicht schon rechtskräftig entschieden worden ist. Denn es wäre im Allgemeinen unverhältnismässig, eine an sich bewilligungsfähige Baute oder Anlage bloss wegen Fehlens der förmlichen Baubewilligung (formelle Rechtswidrigkeit) beseitigen zu lassen (grundlegend BVR 2000 S. 416 E. 3a; seither statt vieler VGE 2021/206 vom 21.9.2022 E. 5.1 [bestätigt durch BGer 1C\_601/2022 vom 9.7.2024], 2020/219 vom 2.11.2021 E. 3.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 15a mit weiteren Hinweisen).

## **8.**

Die Beschwerdeführerin bestreitet zunächst, bezüglich der Sanierung der Römersteinmauer bösgläubig gehandelt zu haben.

**8.1** Die Grenze zwischen bewilligungsfreiem Unterhalt und bewilligungspflichtiger Änderung sei fließend und für Laien nicht leicht erkennbar. Zudem bestehe die Römersteinmauer schon seit langem. Sie habe jedenfalls schon bestanden, als sie das Stockwerkeigentum im Jahr 2016 erworben habe. Dass für die Mauer keine Bewilligung vorlag, habe sie nicht wissen müssen oder können, zumal auch eine Suche im Archiv der Baubehörden

zu keinem eindeutigen Resultat geführt hätte. Die Nachbarschaft habe (vorerst) auch keine Vorbehalte gegenüber der sanierten Römersteinmauer geäussert (Beschwerde S. 13). – Die Vorinstanz hat ausgeführt, die Beschwerdeführerin könne sich nicht auf ihren guten Glauben berufen. Es sei Sache der Bauherrschaft, die Zulässigkeit des Vorhabens abzuklären (angefochtener Entscheid E. 5e).

**8.2** Dies ist nicht zu beanstanden: Allgemein wird vorausgesetzt, dass die Bewilligungspflicht für Bauvorhaben bekannt ist. Wer bauen will, muss sich um die Zulässigkeit seines Tuns kümmern und sich bei den Behörden nach der Bewilligungspflicht erkundigen (BVR 2006 S. 444 E. 5.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. a/bb). Die ausgeführten baulichen Massnahmen, mithin der Abbruch und Wiederaufbau fast der gesamten Römersteinmauer, stellt keinen Grenzfall für bewilligungsfreien Unterhalt dar. Die Bewilligungspflicht musste deshalb auch für juristische Laien klar sein. Der Beschwerdeführerin hilft mithin der Einwand nicht weiter, sie sei von bewilligungsfreiem Unterhalt ausgegangen. Nach dem Gesagten ist auch nicht erheblich, ob für die alte Römersteinmauer eine Bewilligung vorlag (vorne E. 6.3.3). Zudem muss sich die Beschwerdeführerin das Wissen(müssen) ihrer Rechtsvorgängerin oder ihres Rechtsvorgängers anrechnen lassen (BVR 2003 S. 97 E. 3c; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. b). Aus dem Umstand, dass die alte Römersteinmauer bei Erwerb des Stockwerkeigentums bereits bestand, kann sie deshalb nichts zu ihren Gunsten ableiten. Dass die Nachbarschaft die Sanierung der Römersteinmauer vorerst nicht beanstandete, schafft keinen guten Glauben der Beschwerdeführerin, kann dieser doch nur durch behördliches Verhalten begründet werden (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. a/aa und dd).

## **9.**

Die Beschwerdeführerin bringt weiter vor, an der Wiederherstellung bestehe kein öffentliches Interesse. Die Römersteinmauer und die Betonwinkelelemente seien von der Strasse her schlecht bzw. nicht einsehbar (Beschwerde S. 12 und 15). Diese Argumentation überzeugt nicht: Wie bereits die Vor-

instanz ausgeführt hat, besteht an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen ein grosses Interesse (angefochtener Entscheid E. 5f). Ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist daher im Allgemeinen gegeben (BVR 2004 S. 440 E. 4.6; VGE 2021/40 vom 19.1.2022 [bestätigt durch BGer 1C\_136/2022 vom 28.2.2023] E. 7.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a). Dass die baulichen Änderungen im Garten der Beschwerdeführerin von der Strasse nicht oder nur schlecht sichtbar sind, lässt dieses Interesse im vorliegenden Fall nicht ausnahmsweise wegfallen (vgl. für solche Beispiele Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a mit Hinweisen). Die Wiederherstellung liegt somit im öffentlichen Interesse.

## **10.**

Im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung ist zu erörtern, ob die im Frühjahr 2017 ausgeführten Arbeiten an der Römersteinmauer und beim unteren Sitzplatz bewilligungsfähig sind. In diesem Zusammenhang beantragt die Beschwerdeführerin zunächst, die Bewilligungsfähigkeit sei vom Verwaltungsgericht mit voller Kognition und nicht nur summarisch zu prüfen.

**10.1** Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, bei verspätet eingereichten, nachträglichen Baugesuchen dürfe bezüglich des Prüfmassstabs nicht unterschieden werden, ob das Verfahren sistiert werde oder nicht. Werde das Verfahren sistiert, werde das Baugesuch einlässlich von der Baubewilligungsbehörde geprüft. Es sei nicht verständlich, warum dies nicht auch im Rechtsmittelverfahren geschehe. In beiden Fällen sei eine (vollumfängliche) materielle Prüfung des Baugesuchs möglich. Insofern sei die Situation anders, als wenn auf ein nachträgliches Baugesuch verzichtet werde (Stellungnahme vom 6.11.2023 act. 30 S. 1 ff.). – Die Gemeinde bringt vor, es sei nicht Sache des Verwaltungsgerichts, das nachträgliche Baugesuch wie eine Baubewilligungsbehörde zu prüfen. Die Beschwerdeführerin habe die Folgen ihres zu spät eingereichten Baugesuchs zu tragen und sich mit dessen summarischen Prüfung zu begnügen. Es könne keinen Unterschied machen, ob das Baugesuch gar nicht oder – wie hier – erst im Verfahren vor Verwaltungsgericht eingereicht werde (Stellungnahme vom 8.1.2024 act. 33 S. 1).

**10.2** Das Verwaltungsgericht beurteilt nach ständiger Praxis ein nachträgliches Baugesuch, das – wie hier – verspätet eingereicht wird, summarisch im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung (vorne E. 7.2). Die Praxis der (bloss) summarischen Prüfung ist in der Lehre kritisiert worden, insbesondere in Fällen, wo die Bauherrschaft sich weigert, ein nachträgliches Baugesuch zu stellen. Zaugg/Ludwig (a.a.O., Art. 46 N. 15a mit Hinweis auf Martin Miescher, Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei formell rechtswidrigen Bauten, in KPG-Bulletin 2012 S. 28 ff.) sprechen sich dafür aus, das Beschwerdeverfahren einzustellen und ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen, wenn ein nachträgliches Baugesuch im Verlauf des Rechtsmittelverfahrens verspätet eingereicht wird. Eine bloss summarische Prüfung des Gesuchs durch die Rechtsmittelbehörde rechtfertigt sich nur, um festzustellen, ob es unzulässig oder zum vornherein aussichtslos sei. Der verspäteten Einreichung sei bei der Kostenverlegung für das Wiederstellungsverfahren Rechnung zu tragen. Es besteht auch unter Berücksichtigung der erwähnten Kritik kein Anlass, hier von der gefestigten verwaltungsgerichtlichen Praxis abzuweichen: Die vollumfängliche materielle Prüfung eines (nachträglichen) Baugesuchs hat im Baubewilligungsverfahren durch die zuständige Baubewilligungsbehörde – nicht im Rechtsmittelverfahren – zu erfolgen. Der Gesetzgeber hat den Aufschub des Wiederstellungsverfahrens entsprechend nur für das erstinstanzliche Verfahren vorgesehen (vorne E. 7.2). Es ist nicht Sache des Verwaltungsgerichts, ein nachträgliches Baugesuch als erste Instanz mit voller Kognition zu prüfen. Der Instruktionsrichter hat im vorliegenden Fall das Sistierungsgesuch abgewiesen, da die Baubewilligungsbehörde eine materielle Prüfung des nachträglichen Baugesuchs wegen Rechtsmissbrauchs ablehnte (vgl. Zwischenverfügung des Instruktionsrichters vom 6.7.2023 act. 22). An dieser Entscheidung ist mit Blick auf den Ermessensspielraum im Zusammenhang mit der Sistierung von Verfahren festzuhalten (vgl. Michel Daum, a.a.O., Art. 38 N. 25). Dem Anliegen der Beschwerdeführerin, ihr Baugesuch sei mit voller Kognition vom Verwaltungsgericht zu prüfen, kann folglich nicht entsprochen werden.

## 11.

In der Folge ist summarisch zu prüfen, ob die im Frühjahr 2017 ausgeführten Arbeiten an der Römersteinmauer und beim unteren Sitzplatz bewilligungsfähig sind.

**11.1** Die Vorinstanz hat die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens nach summarischer Prüfung verneint: Die Betonwinkelelemente würden die bereits 3 Meter hohe Betonstützmauer erhöhen, was nicht mit Art. 416 Abs. 5 aGBR vereinbar sei. Dem Bauvorhaben stünden auch fremdrechtliche Hindernisse entgegen; denn es fehle die Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer der Parzelle Nr. 2 \_\_\_\_\_ und der Parzelle Nr. 1 \_\_\_\_\_ (angefochtener Entscheid E. 5g). Sie hat zudem den Rückbau der Römersteinmauer um 10-15 cm als nicht genügend erachtet und die Reduktion auf eine Höhe von 1,2 m angeordnet (vorne E. 5; angefochtener Entscheid E. 5h).

**11.2** Die Beschwerdeführerin bringt bezüglich der Winkelelemente vor, diese befänden sich hinter der Mauerkrone der Betonstützmauer. Die Mauer werde dadurch nicht erhöht. Sie erachtet Art. 416 Abs. 5 aGBR deshalb nicht als massgebend. Weiter ist sie der Ansicht, dass die fehlende Zustimmung der Nachbarschaft dem Bauvorhaben nicht entgegenstehe. Denn der Gartenteil oberhalb der Betonstützmauer sei der ausschliesslichen Sondernutzung der Beschwerdeführerin zugewiesen. Die Eigentümer der Parzelle Nr. 1 \_\_\_\_\_ würden die Römersteinmauer sodann seit rund zwanzig Jahren am bestehenden Ort dulden. Zwar treffe zu, dass in «normalen Baubewilligungsverfahren» die Baubewilligungsbehörde den Bestand derjenigen zivilen Rechte prüfe, die für die Ausführung eines Vorhabens erforderlich seien, namentlich die Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers beim Bauen auf fremdem Boden. Das Zustimmungserfordernis bezwecke aber nur, unnötigen Verwaltungsaufwand bei den Behörden zu vermeiden, indem sich diese nicht mit Baugesuchen befassen müssen, die mangels Zustimmung nicht realisiert werden können. Ein solcher Sachverhalt liege hier nicht vor; denn die zu beurteilenden Arbeiten seien bereits ausgeführt. Die Bewilligungsfähigkeit sei deshalb nicht abhängig von der nachbarlichen Zustimmung (Beschwerde S. 11 f. und 15; Stellungnahme vom 6.11.2023 act. 30 S. 4 f.).

**11.3** Strittig ist zunächst, ob die Winkelelemente mit der kommunalen Bauvorschrift zur Gestaltung von Stützmauern vereinbar sind: Nach Art. 416 Abs. 5 aGBR haben Stützmauern ab einer Höhe von mehr als 3 Metern alle 2 Meter einen Rücksprung von mindestens 0,8 m aufzuweisen; der Rücksprung ist zu begründen. Die Gemeinde legt Art. 416 Abs. 5 aGBR so aus, dass die Winkelelemente an die Höhe der bestehenden Betonstützmauer anzurechnen sind, da diese dadurch optisch erhöht werde. Sie erachtet damit die ästhetische Wirkung der Bauteile und nicht deren konstruktiven Zusammenhang als massgebend (vgl. Stellungnahme vom 22.8.2023 act. 24 S. 2; Stellungnahme vom 8.1.2024 act. 33 S. 2). Die Auslegung der Gemeinde ist nachvollziehbar, handelt es sich bei Art. 416 aGBR doch um eine gestalterische Vorschrift, welche die Aussenraumgestaltung näher regelt (vgl. Artikeltitle). Stützmauern sollen ab einer gewissen Höhe aus ästhetischen Gründen gestuft werden. Hier wirkt die Betonstützmauer durch die Winkelelemente optisch höher. Dass diese hinter der Mauerkrone der Betonstützmauer stehen, ändert daran nichts. Kommt hinzu, dass auf den Winkelelementen zusätzlich ein 1 Meter hohes Geländer montiert ist. Insofern ist der Einwand der Beschwerdeführerin, wonach die Winkelelemente das bestehende Holzgeländer nicht überragen, auch hier unbehelflich (vgl. vorne E. 6.4.1 f.). Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf den kommunalen Beurteilungsspielraum in Ästhetikfragen (vgl. Art. 109 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1] und Art. 65 Abs. 1 BauG; statt vieler BVR 2023 S. 25 E. 5.5) ist nicht zu beanstanden, dass (auch) die Vorinstanz die Winkelelemente als nicht bewilligungsfähig erachtet hat.

**11.4** Die Römersteinmauer ist auch zusammen mit den Absturzsicherungen nicht höher als 3 Meter (vorne E. 2.1 f.); insofern sind die Bedenken der Gemeinde zur Vereinbarkeit mit Art. 416 Abs. 5 aGBR unbegründet (vgl. Stellungnahme vom 22.8.2023 act. 24 S. 3). Ebenso erübrigen sich weitere Ausführungen zum anwendbaren Recht (vgl. Beschwerde S. 11). Weiter spricht die fehlende Zustimmung der Eigentümer der Parzelle Nr. 1 \_\_\_\_\_ entgegen der Vorinstanz nicht gegen die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens. Zwar ist das Vorhaben im nachträglichen Baubewilligungsverfahren grundsätzlich wie im gewöhnlichen Verfahren zu prüfen (vgl. dazu Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 14 f.) und ist das Baugesuch

nach Art. 10 Abs. 2 BewD bei Bauten auf fremdem Boden von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer zu unterzeichnen. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist die Mitunterzeichnung durch die Grundeigentümerschaft aber entbehrlich, wenn die Gesuchstellenden trotz fehlender Zustimmung ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung ihrer Eingabe besitzen; dies trifft etwa zu, wenn sie ein nachträgliches Baugesuch stellen. In derartigen Fällen ist das Vorhaben bereits realisiert und muss von den Baubewilligungsbehörden auf seine Übereinstimmung mit den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften überprüft werden. Da die Realisierung des Vorhabens in solchen Fällen durch die Grundeigentümerschaft nicht mehr verhindert werden kann, kann es nicht Aufgabe der Baubewilligungsbehörde oder der Rechtsmittelinstanzen sein zu überprüfen, ob die privatrechtliche Zustimmung der Grundeigentümerschaft zum realisierten Bauvorhaben in der einen oder anderen Form existiert oder existiert hat (vgl. VGE 2012/164 vom 7.1.2013 E. 2.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 34/34a N. 10, je mit Hinweisen).

**11.5** Der Bewilligungsfähigkeit der Römersteinmauer stehen aber nach summarischer Prüfung andere Gründe entgegen: Nach Art. 79h Abs. 3 des Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1) darf eine Stützmauer an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,2 m überragen. Diese Bestimmung gilt als öffentlich-rechtliche Vorschrift der Gemeinde, wenn diese – wie hier – nicht selber Vorschriften erlassen hat (Art. 3 des Dekrets vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement [NBRD; BSG 723.13]). Der Abstand ist von den Baubewilligungsbehörden von Amtes wegen zu beachten. Abweichungen bedürfen einer Ausnahmegewilligung; die Zustimmung der Nachbarschaft genügt nicht (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 70 N. 4). – Die Römersteinmauer dient der Sicherung einer Auffüllung, die mit einer Pflastersteinterrasse bedeckt ist (vorne E. 2.1); mithin handelt es sich dabei um eine Stützmauer im Sinn von Art. 79h EG ZGB (vgl. auch Empfehlungen des AGR vom 14.4.2010 zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben [BSIG Nr. 7/721.0/10.1] S. 5 Ziff. 4). Mit einer Höhe von 1,7 m hält die Mauer an der Grenze die maximal

zulässige Höhe ab gewachsenem Boden wohl nicht ein. Sie ist deshalb voraussichtlich nicht bewilligungsfähig. Ferner nicht geklärt ist, ob die Stabilität der Römersteinmauer gefährdet ist, wenn die Winkelelemente und das Füllmaterial entfernt werden müssen (vgl. vorne E. 11.3). Dazu bedarf es näherer Abklärungen, die allerdings nicht im Rahmen der summarischen Prüfung erfolgen können, was bereits die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat (vgl. angefochtener Entscheid E. 5g). Damit hat die Vorinstanz die Bewilligungsfähigkeit der sanierten Römersteinmauer im Ergebnis zu Recht verneint.

**11.6** Zusammenfassend bestehen erhebliche Zweifel an der Bewilligungsfähigkeit der im Frühjahr 2017 ausgeführten Arbeiten im Garten der Beschwerdeführerin und es ist nicht rechtsfehlerhaft, wenn die Vorinstanz diese verneint hat.

## **12.**

Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit fordert weiter, dass die Wiederherstellungsmassnahmen geeignet und erforderlich sind, um das angestrebte Ziel zu erreichen. Die Massnahme hat dann zu unterbleiben, wenn der verfolgte Zweck auch mit einer für die betroffenen Privaten weniger einschneidenden und für das Gemeinwesen gleichermassen vertretbaren Massnahme erreicht werden könnte. Zudem muss sie ein vernünftiges Verhältnis wahren zwischen dem angestrebten Ziel und allfälligen Einschränkungen für die betroffenen Personen (statt vieler BVR 2022 S. 515 E. 2.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c, je mit weiteren Hinweisen). Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, dass die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen geeignet und erforderlich sind, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Entgegen ihrer Auffassung ist die Wiederherstellung auch zumutbar: Anders als die Beschwerdeführerin meint, sind durch die baulichen Änderungen in ihrem Garten durchaus nachbarliche Interessen betroffen (vorne E. 5.3 und 6.4.2). Auch trifft nicht zu, dass die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist. Die Voraussetzungen für einen ausnahmsweisen Wiederherstellungsverzicht wegen Geringfügigkeit sind im vorliegenden Fall klar nicht erfüllt (vorne E. 7.1 und 11). Dass die Beschwerdeführerin den unteren begrügten Sitzplatz aufgeben und die Römersteinmauer in der Höhe reduzieren

muss, ist die gesetzlich vorgesehene Konsequenz für ihr rechtswidriges Vorgehen. Zwar ist der Rückbau mit Kosten verbunden. Wirtschaftliche Interessen haben bei Bösgläubigkeit aber kein ausschlaggebendes Gewicht, selbst wenn die Investitions- und Abbruchkosten zusammen – anders als hier – sehr hoch sind (vorne E. 7.1). Die Rückbaukosten sind der Beschwerdeführerin zumutbar; sie substantiiert ihre Behauptung denn auch nicht weiter, wonach diese ihre Existenz bedrohen (Beschwerde S. 13). Die Wiederherstellungsmassnahmen sind damit verhältnismässig.

### **13.**

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die Vorinstanz die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands beim unteren Sitzplatz (Beseitigung der Betonwinkelelemente und des Füllmaterials) zu Recht bestätigt bzw. den Rückbau der Römersteinmauer auf eine Höhe von 1,2 m angeordnet hat.

### **14.**

Zu den Absturzsicherungen ergibt sich Folgendes:

**14.1** Muss die Römersteinmauer zurückgebaut werden, ist auch das neue Geländer darauf zu entfernen. Insofern erübrigen sich weitere Ausführungen, ob dieses Geländer im heutigen Zustand bewilligungsfähig ist. Zwar muss auf der zurückgebauten Römersteinmauer wieder eine Absturzsicherung montiert werden. Auch ist wahrscheinlich, dass die Beschwerdeführerin hierfür das neue Geländer wiederverwenden möchte. Es wird aber Sache der Baubewilligungsbehörde sein zu beurteilen, ob das Geländer auf der zurückgebauten Römersteinmauer bewilligungspflichtig ist bzw. bewilligt werden kann. Anders als beim neuen Geländer auf der Römersteinmauer ist im Zusammenhang mit dem Benützungsverbot für den unteren Sitzbereich im vorliegenden Verfahren zu prüfen, ob das neue Geländer auf den Winkelelementen normgerecht ist. Auch dieses Geländer muss beim Rückbau der Winkelelemente und des Füllmaterials entfernt werden. Es stellt sich aber

die Frage, ob das Benützungsverbot bis zur Umsetzung der Wiederherstellungsmassnahmen gerechtfertigt ist. Schliesslich ist zu prüfen, ob das bestehende Holzgeländer den Anforderungen an Absturzsicherungen genügt und ob die Vorinstanz zu Recht am Benützungsverbot für den unteren Sitzplatz – auch nach Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands – festgehalten hat.

**14.2** Nach Art. 21 BauG sind Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Sie müssen nach den anerkannten Regeln der Baukunde ausgeführt werden (Art. 57 Abs. 1 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]). Treppen, Galerien, Balkone, Brüstungen und andere begehbare Flächen sind, soweit eine Absturzgefahr für Personen besteht, mit ausreichenden Geländern oder anderen genügenden Schutzvorrichtungen zu versehen (Art. 58 Abs. 1 BauV). Was als genügende Absturzsicherung gilt, wird in den Richtlinien der Fachverbände definiert, wozu die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) sowie die Empfehlungen der Schweizerischen Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) gehören (Art. 57 Abs. 2 BauV; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 21/21a N. 7).

**14.3** Die Beschwerdeführerin macht geltend, die neu montierten Geländer – sowie sinngemäss das Holzgeländer – stellten normgerechte Absturzsicherungen dar. Sie beruft sich auf Ziff. 3.2.1 der SIA-Norm 358 zu Geländer und Brüstungen in der Fassung vom März 2010 (SIA 358:2010; vgl. Beschwerde S. 16; Stellungnahme vom 6.11.2023 act. 30 S. 7). Danach entsprechen Geländer, Brüstungen und ähnliche Schutzelemente, die eine obere Traverse sowie eine Traverse auf halber Höhe oder ein Abstand von höchstens 0,3 m bei vertikalen Stäben aufweisen, den geometrischen Mindestanforderungen. Die Mindestanforderungen nach Ziff. 3.2.1 der SIA-Norm 358:2010 werden allerdings nur bei Gebäuden und Anlagen empfohlen, die ausschliesslich von Erwachsenen genutzt werden. Bei Wohnbauten muss das Beklettern der Schutzelemente durch geeignete Massnahmen verhindert bzw. erschwert werden. Um Kinder vor dem Hindurchfallen zu schützen, dürfen Öffnungen in Schutzelementen bis zu einer Höhe von 75 cm zudem nicht so gross sein, dass eine Kugel mit 12 cm Durchmesser

durchgestossen werden kann. Dass im Chalet der Beschwerdeführerin derzeit keine Kinder leben, ändert daran nichts (vgl. SIA 358:2010 Ziff. 3.2.2 i.V.m. Ziff. 1.3.3; Fachbroschüre bfu, Geländer und Brüstungen, 2020 [einsehbar unter: <www.bfu.ch>, Rubriken «Gebäude und Anlagen/Bauen für mehr Sicherheit/Ratgeber/Geländer und Brüstungen»], S. 7 f.; vgl. auch Christoph Fritzsche, Absturzsicherheit in Wohngebäuden – zur Anwendung der SIA-Norm 358, in PBG 2005/2 S. 5 ff., 9).

**14.4** Mit der Vorinstanz ist deshalb festzuhalten, dass das neue Geländer und das bestehende Holzgeländer beim unteren Sitzplatz nicht den geltenden Anforderungen entsprechen (angefochtener Entscheid E. 6e und 7e f.). Soweit die Beschwerdeführerin vorbringt, die Pflicht zur «Herstellung» einer normgerechten Absturzsicherung auf dem unteren Sitzplatz hätte auch gegen die Beteiligten 1 ergehen müssen (Beschwerde S. 16), ist dies unbegründet; denn die Wiederherstellungsverfügung ist auch an diese adressiert (vorne Bst. A).

**14.5** Nach dem Gesagten und angesichts der Absturzhöhe von über 3 Metern beim unteren Sitzplatz ist die Vorinstanz zu Recht von einer Sicherheitsgefahr für Menschen und Tiere ausgegangen (vgl. angefochtener Entscheid E. 6e und 7e). Dass der Garten nicht öffentlich zugänglich ist, ändert nichts an den Sicherheitsbedenken (vgl. vorne E. 14.3). Das Benützungsverbot ist auch nicht unverhältnismässig; so kann die Beschwerdeführerin den Sitzplatz auf der oberen Ebene ihres Gartens nutzen. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz am Benützungsverbot für den unteren Sitzplatz festgehalten hat, bis eine normgerechte Absturzsicherung bewilligt und erstellt ist.

## **15.**

Zusammenfassend hat die Vorinstanz die von der Gemeinde angeordneten definitiven Wiederherstellungsmassnahmen zu Recht bestätigt bzw. in Bezug auf die Römersteinmauer abgeändert. Auch durfte sie am vorsorglichen

Benützungsverbot für den unteren Sitzplatz festhalten. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vorne E. 1.2 f.).

**16.**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die unterliegende Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Ersatzfähige Parteikosten sind keine angefallen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

**Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 5'000.--, werden der Beschwerdeführerin unter Anrechnung des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 3'500.-- auferlegt.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. Zu eröffnen:
  - Beschwerdeführerin
  - Beschwerdegegnerin
  - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
  - weitere Beteiligte 1
  - weitere Beteiligte 2und mitzuteilen:
  - P.\_\_\_\_\_ und Q.\_\_\_\_\_

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.