

100.2024.59U
STN/SCN/SRE

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 7. Juli 2025

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Nyffenegger, Verwaltungsrichter Stohner
Gerichtsschreiberin Schaller

A. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdeführer

gegen

B. _____
Beschwerdegegner 1

Einwohnergemeinde Wohlen bei Bern
Departement Bau und Planung, Hauptstrasse 26, 3033 Wohlen b. Bern
Beschwerdegegnerin 2

und

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

betreffend Baupolizei; Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands
bezüglich Umgebungsgestaltung und Absturzvorrichtungen (Entscheid der
Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 23. Januar 2024;
BVD 120/2023/35)



Prozessgeschichte:

A.

A._____ ist Alleineigentümer der Parzelle Wohlen bei Bern Gbbl. Nr. 1_____. Sie liegt in der Wohnzone W1 an einem Südhang. Am 27. April 2004 bewilligte die Einwohnergemeinde (EG) Wohlen bei Bern A._____ die Erstellung eines Mehrzweckraums über der bestehenden Garage auf dem südlichen Teil der Parzelle. Gemäss den bewilligten Plänen war auf der Ost-, Süd- und Westseite des Daches des Mehrzweckraums (Hauptterrasse) ein Staketengeländer geplant. Am 9. März 2006 bewilligte die EG Wohlen bei Bern eine von A._____ eingereichte Projektänderung, wonach der Mehrzweckraum 0,86 m höher geplant war. An den Plänen für das Staketengeländer auf dem Dach des Mehrzweckraums änderte sich nichts.

B.

Am 5. Dezember 2016 wandte sich B._____, der Eigentümer der östlichen Nachbarparzelle Wohlen bei Bern Gbbl. Nr. 2_____, an die EG Wohlen bei Bern. Er machte geltend, A._____ habe auf der Parzelle Nr. 1_____ baubewilligungspflichtige Aufschüttungen vorgenommen und es fehlten Absturzsicherungen. In der Folge übernahm das Regierungstatthalteramt (RSA) Bern-Mittelland die Funktion als Baupolizeibehörde und führte am 4. Juli 2017 einen Augenschein auf dem Grundstück Nr. 1_____ durch. Am 3. November 2017 erliess die stellvertretende Regierungstatthalterin eine baupolizeiliche Wiederherstellungsverfügung und verpflichtete A._____, den rechtmässigen Zustand auf seiner Parzelle wiederherzustellen. Sie wies ihn auf die Möglichkeit eines Gesuchs um nachträgliche Baubewilligung hin, wovon dieser mit (verbessertem) Baugesuch vom 15. Februar 2018 Gebrauch machte. Dagegen erhob B._____ Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 15. August 2019 bewilligte die EG Wohlen bei Bern die Umgestaltung der Umgebung im nordöstlichen Bereich des Grundstücks Nr. 1_____ mit abgetrepten Terrainaufschüttungen

und der Anpflanzung eines natürlichen Sichtschutzes. Unter der Dispositivziffer 2 wurden mehrere Auflagen verfügt.

C.

Mit Schreiben vom 21. März 2022 an die EG Wohlen bei Bern beanstandete B. _____ verschiedene angeblich illegale oder nicht entsprechend den Baubewilligungen ausgeführte Bauten und Anlagen auf dem Grundstück von A. _____. Die Gemeinde leitete daraufhin am 6. Mai 2022 ein Baupolizeiverfahren ein. Mit Verfügung vom 10. Mai 2023 entschied die EG Wohlen bei Bern Folgendes:

«3.1 Die Absturzvorrichtung/das Geländer bei der Hauptterrasse hält die Vorschriften gemäss Art. 57 BauV Abs. 2 nicht ein. Das Geländer ist auszuführen wie am 09.03.2006 bewilligt. Der Baupolizeibehörde ist bis spätestens am 31.07.2023 der Vollzug der Massnahme mit Fotos schriftlich zu bestätigen.

3.2 Beim Treppenauf- bzw. Treppenabgang fehlt das Geländer gänzlich und entspricht nicht der bewilligten Situation vom 09.03.2006. Art. 58 BauV Abs. 1 ist nicht eingehalten. Der Baupolizeibehörde ist bis spätestens am 31.07.2023 der Vollzug der Massnahme mit Fotos schriftlich zu bestätigen.

3.3 Die Absturzhöhe bei der nördlichen Befensterung des Kellers (Lichtschacht) beträgt teilweise mehr als 1 m und entspricht demzufolge nicht den Vorschriften von Art. 58 Abs. 1 BauV. Entweder sind entsprechende Schutzvorrichtungen anzubringen oder aber die Absturzhöhe ist auf der gesamten Fläche/Länge unter einen Meter zu verringern. Der Baupolizeibehörde ist bis spätestens am 31.07.2023 der Vollzug der Massnahme mit Fotos schriftlich zu bestätigen.

3.4 Der Zaun mit Stacheldraht entlang der gemeinsamen Grenze gilt als baubewilligungsfrei.

3.5 Der Sichtschutz («Barrikade») und die damit verbundene Umgebungsgestaltung (Kunstrasen) gilt als baubewilligungspflichtig. Entweder ist der Sichtschutz («Barrikade») und der Kunstrasen inkl. Plastikpflanzen zu entfernen oder hierfür ein Baugesuch einzureichen. Der Baupolizeibehörde ist bis spätestens am 31.07.2023 die Wegräumung/Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu bestätigen oder innerhalb derselben Frist ein Baugesuch einzureichen.

3.6 Das Geländer beim terrassierten Sitzplatz entspricht nicht der bewilligten Situation. Das Geländer ist so umzubauen, dass es den baurechtlichen Vorschriften und der baubewilligten Situation entspricht. Der Baupolizeibehörde ist bis spätestens am 31.07.2023 der Vollzug der Massnahme mit Fotos schriftlich zu bestätigen.»

3.7 [Strafandrohung für den Wiederhandlungsfall]

3.8 [Kosten]

D.

Dagegen erhob A. _____ mit Eingabe vom 12. Juni 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Diese hiess die Beschwerde mit Entscheid vom 23. Januar 2024 teilweise gut und passte die Verfügung der EG Wohlen bei Bern vom 10. Mai 2023 wie folgt an:

Dispositivziffer 3.5:

«Der Sichtschutz («Barrikade») und die damit verbundene Umgebungsgestaltung (Kunstrasen) gilt als baubewilligungspflichtig. Entweder ist der Sichtschutz («Barrikade») und der Kunstrasen inkl. Plastikpflanzen zu entfernen und anstelle des Kunstrasens eine Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Pflanzenarten anzubringen oder es ist für die bestehende Gestaltung mit Kunstrasen und Plastikpflanzen ein Baugesuch einzureichen. Der Baupolizeibehörde ist bis spätestens am 30. April 2024 die Wegräumung/Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu bestätigen oder innerhalb derselben Frist ein Baugesuch einzureichen.»

Dispositivziffer 3.6:

«Das Geländer beim terrassierten Sitzplatz ist bis zum 30. April 2024 so zu erstellen bzw. umzubauen, dass es der Auflage gemäss Dispositivziffer 2.1.1 des Bauentscheids 80/17 der Gemeinde Wohlen vom 15. August 2019 entspricht. Nicht mit der Auflage konforme Geländerteile sind innert der angesetzten Frist zu entfernen. Die Umsetzung ist der Baupolizeibehörde der Gemeinde Wohlen innert der angesetzten Frist durch das unaufgeforderte Einreichen von Plänen (Situation, Ansichten, Schnitte) sowie Fotografien nachzuweisen. Bis dahin darf der terrassierte Sitzplatz nicht benutzt werden. Kommt der Pflichtige diesen Anordnungen nicht innert der angesetzten Frist nach, so wird die Baupolizeibehörde auf Kosten des Pflichtigen den rechtmässigen Zustand wiederherstellen [...], indem die zurzeit terrassierte Fläche zur Benützung als Sitzplatz untauglich gemacht wird. Dafür werden beim terrassierten Sitzplatz die Winkelplatten, das Belagsmaterial und die provisorische Absturzsicherung entfernt und entsorgt und das Terrain als Böschung gestaltet.»

Zudem setzte die BVD auch für die Dispositivziffern 3.1, 3.2 und 3.3 eine neue Wiederherstellungsfrist bis zum 30. April 2024 fest. Im Übrigen wies sie die Beschwerde ab.

E.

Gegen diesen Entscheid hat A. _____ am 23. Februar 2024 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er beantragt, der Entscheid der BVD vom 23. Januar 2024 sei aufzuheben, eventuell sei eine Frist von drei Jahren ab Rechtskraft zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzusetzen.

B._____ hat am 24. März 2024 eine Beschwerdeantwort eingereicht, ohne ausdrücklich Anträge zu stellen. Die EG Wohlen bei Bern beantragt mit Beschwerdeantwort vom 26. März 2024 die Abweisung der Beschwerde. Die BVD stellt in ihrer Vernehmlassung vom 7. März 2024 ebenfalls Antrag auf Beschwerdeabweisung.

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]). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist als Adressat der Wiederherstellungsanordnungen durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

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

2.

Zunächst bestreitet der Beschwerdeführer die Rechtmässigkeit der Wiederherstellung der Absturzsicherungen auf der Hauptterrasse, beim Treppenaufgang zur Hauptterrasse und beim nördlichen Kellerfenster.

2.1 Es ist unbestritten, dass das Staketengeländer auf der Hauptterrasse und beim Treppenaufgang zur Hauptterrasse nicht entsprechend den 2006 bewilligten Plänen gebaut wurde (angefochtener Entscheid E. 3b; Be-

schwerde S. 7; vgl. vorne Bst. A). Der Beschwerdeführer hat auf der Hauptterrasse zwar ein Geländer mit Drahtseilen erstellt, es weist aber nicht die bewilligte Form auf und erstreckt sich entgegen den Plänen nicht über die ganze Länge der Terrasse. Beim Treppenaufgang fehlt das bewilligte Geländer gänzlich (vgl. Fotos als Beilage zur Stellungnahme vom 5.9.2022, Akten Gemeinde 6B pag. 1.5; Fotos als Beilage zum Schreiben vom 21.3.2022, Akten Gemeinde 6B pag. 1.21). Art. 21 BauG schreibt vor, dass Bauten und Anlagen so erstellt, betrieben und unterhalten werden müssen, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Art. 58 Abs. 1 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) sieht ergänzend vor, dass Treppen, Galerien, Balkone, Brüstungen und andere begehbare Flächen, soweit eine Absturzgefahr für Personen besteht, mit ausreichenden Geländern oder anderen genügenden Schutzvorrichtungen zu versehen sind. Dass diese Vorschrift beim nördlichen Kellerfenster nicht eingehalten ist, bestreitet der Beschwerdeführer ebenfalls nicht (vgl. Fotos als Beilage zum Schreiben vom 21.3.2022, Akten Gemeinde 6B pag. 1.21).

2.2 Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer solchen ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, ist der rechtmässige Zustand wiederherzustellen (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Die Verpflichtung zur Wiederherstellung kann auch in der Aufforderung bestehen, den rechtmässigen Zustand erstmals herzustellen, z.B. einen bewilligten, aber unvollendeten Bau oder die Gestaltung von dessen Umgebung zu beenden oder eine rechtskräftige Bedingung oder Auflage zu erfüllen (VGE 2020/340 vom 1.2.2022 [bestätigt durch BGer 1C_154/2022 vom 27.7.2023] E. 2.2, 2014/296 vom 17.8.2015 E. 3.1; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 46 N. 8 m.w.H.). 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 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]; statt vieler BVR 2020 S. 380 E. 2.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9). Die Wiederherstellung kann unterbleiben, wenn die verantwortliche Person in gutem Glauben angenommen hat, sie sei zur Bauausführung ermächtigt, sofern der Beibehaltung des unrechtmässigen Zustands nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegen-

stehen, ebenso 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 2003 S. 97 E. 3b; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b).

2.3 Der Beschwerdeführer beruft sich zunächst auf den Vertrauensschutz; die von den Plänen abweichende Ausführung des Geländers bei der Hauptterrasse und beim Treppenaufgang sei ihm von der Gemeinde im Rahmen der Projektänderung 2006 so zugesichert worden. Zudem habe das jahrelange Dulden der nun beanstandeten Gestaltung eine Vertrauensgrundlage geschaffen (Beschwerde S. 7 f.).

2.3.1 Der verfassungsmässige Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 9 der Bundesverfassung [BV; SR 101] und Art. 11 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]) verleiht in der Form des Vertrauensschutzes einen Anspruch auf Schutz berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten, sofern sich dieses auf eine konkrete, die betreffende Bürgerin oder den betreffenden Bürger berührende Angelegenheit bezieht (statt vieler BGE 148 II 233 E. 5.5.1; BVR 2015 S. 15 E. 4.1; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, N. 627). – Der Vertrauensschutz scheidet hier bereits an der Vertrauensgrundlage. Es liegt lediglich ein Schreiben der EG Wohlen bei Bern vom 19. September 2006 an den Beschwerdeführer vor, worin einzig zur Höhe des Staketengeländers allgemeine und unverbindliche Aussagen gemacht werden (angefochtener Entscheid E. 6d). Zusicherungen der Gemeinde insbesondere bezüglich der Ausgestaltung der Absturzsicherung auf der Hauptterrasse und beim Treppenaufgang vermag der Beschwerdeführer nicht zu belegen. Er bringt vor, dass er vor Ort mit zwei Vertretern der Gemeinde über die Ausgestaltungsmöglichkeiten des Geländers gesprochen habe; diesbezüglich findet sich aber nichts Schriftliches in den Akten. Auch das vom Beschwerdeführer als «Bauabnahmeprotokoll» bezeichnete Dokument vom 25. Juli 2011 der EG Wohlen bei Bern stellt keine Vertrauensgrundlage für die abweichende Gestaltung der Absturzsicherung dar (Dokument «Meldung der Bauvollendung», Beilage 12 zur Beschwerde vor der Vorinstanz, Akten BVD 6A pag. 1 ff.; Beschwerde S. 8). Laut der Gemeinde handelt es sich dabei ledig-

lich um ein internes Daten- bzw. Laufblatt. Es würden keine bauabnahmerelevanten Punkte und Themenbereiche erwähnt oder beschrieben; beim angeblichen Bauabnahmedatum vom 25. Juli 2011 handle es sich lediglich um das Meldedatum des Bauinspektorats an die übrigen internen Stellen und Abteilungen (Stellungnahme der EG Wohlen bei Bern vom 26.3.2024 S. 3, act. 8). Diese Ausführungen scheinen plausibel: Das Dokument enthält bei der für das Datum der Bauvollendung vorgesehenen Stelle lediglich zwei Fragezeichen und es findet sich auch kein weiterer Hinweis darauf, dass eine Abnahme vor Ort stattgefunden hätte.

2.3.2 Die Untätigkeit einer Behörde kann nur dann einen Vertrauensstatbestand begründen, wenn die Behörde eine Rechtswidrigkeit bewusst hingenommen und während sehr langer Zeit auf ein Einschreiten verzichtet hat, die Verletzung öffentlicher Interessen nicht schwer wiegt und die Rechtswidrigkeit für die Bauherrschaft bei gebotener Sorgfalt nicht erkennbar war (BGE 136 II 359 E. 7.1; BGer 1C_371/2022 vom 1.12.2022 E. 6; BVR 2006 S. 444 E. 5.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. a mit weiteren Hinweisen). Darauf kann sich nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung aber nur berufen, wer selbst in gutem Glauben gehandelt hat (BGE 136 II 359 E. 7.1; BVR 2013 S. 85 E. 6.2). Mündliche Zusagen einzelner Mitglieder der Bauverwaltung – soweit es solche überhaupt gegeben hat – genügen nicht, um einen guten Glauben des Beschwerdeführers zu begründen (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. a). Der Beschwerdeführer kannte den Inhalt der Baubewilligung, von dem er beim Bau des Geländers der Hauptterrasse und des Treppenaufgangs bewusst abgewichen ist. Wer sich – wie der Beschwerdeführer – nicht mit Erfolg auf den guten Glauben berufen kann, vermag selbst aus einer allfälligen langjährigen behördlichen Duldung des rechtswidrigen Zustands nicht zu seinen Gunsten abzuleiten (BGE 136 II 359 E. 7.1; BVR 2020 S. 255 E. 4.1; VGE 2020/219 vom 2.11.2021 E. 5.8; vgl. Stellungnahme der EG Wohlen bei Bern vom 26.3.2024 S. 3, act. 8).

2.3.3 Es besteht somit keine Vertrauensgrundlage, die dem Beschwerdeführer einen Anspruch auf Vertrauensschutz verschaffen würde. Die Vorinstanz weist zudem zutreffend darauf hin, dass das Interesse an der Unfallverhütung dem Vertrauensschutz als überwiegendes öffentliches Inter-

esse ohnehin entgegenstünde; so beträgt die Absturzhöhe von der Hauptterrasse auf den Garagenvorplatz rund 6 m (angefochtener Entscheid E. 6d).

2.4 Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, er habe verschiedene Massnahmen getroffen, damit sein Grundstück nicht von unbefugten Dritten betreten werden könne. So würden auf allen Seiten des Grundstücks Zäune oder Mauern stehen, im Norden grenze es an die Landwirtschaftszone. Der Zugang zur Hauptterrasse von Süden her sei nur durch ein verschlossenes, ca. 1,5 m hohes Eingangstor möglich. Das angeordnete Staketengeländer auf der Hauptterrasse sei vornehmlich auf den Schutz von Kindern ausgerichtet; es sei nicht geeignet, für Erwachsene im Vergleich zum bestehenden Geländer zusätzlichen Schutz vor einem Unfall zu bieten. Er pflege keinen Besuch von Kindern zu empfangen. Die Absturzgefahr beziehe sich deshalb nur auf ihn selbst, die Gefährdung von erwachsenen Besucherinnen und Besuchern oder Handwerkerinnen und Handwerkern sei ausschliesslich abstrakter Natur. Insgesamt sei die Erhöhung der Sicherheit durch die Wiederherstellungsmassnahmen derart marginal, dass sich die Wiederherstellung angesichts der hohen Kosten und des Nachteils des Verbauens der Aussicht als unverhältnismässig erweise (Beschwerde S. 13 f., 18 ff.).

2.5 Die Vorinstanz hat in E. 3d des angefochtenen Entscheids zutreffend ausgeführt, dass an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen ein grosses Interesse besteht; ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist daher im Allgemeinen gegeben (BVR 2004 S. 440 E. 4.6; VGE 2022/303 vom 22.11.2024 E. 9; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a). Die Vorschriften von Art. 21 BauG und Art. 57 ff. BauV haben allgemeine Geltung und kommen nicht nur bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen zur Anwendung. Dies zeigt, dass ein allgemeines öffentliches Interesse an der Verhinderung von Unfällen aufgrund baulicher Mängel besteht, auch wenn die Absturzsicherungen – wie hier – in erster Linie der Eigentümerin oder dem Eigentümer der Liegenschaft selbst zugutekommen. Ob unbefugte Personen auf die Flächen mit ungenügender Absturzsicherung gelangen können, ist daher nicht entscheidend. Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit fordert, dass die Wiederherstellungsmassnahmen geeignet und erforderlich sind, um das angestrebte Ziel zu erreichen. Beim Treppenaufgang zur Hauptterrasse

und beim nördlichen Kellerfenster sind diese Voraussetzungen ohne weiteres erfüllt, da hier gar keine Absturzsicherungen bestehen. Die Staketenform des Geländers auf der Hauptterrasse ist nicht nur für Kinder deutlich sicherer, auch für Erwachsene bietet es mehr Stabilität und Sicherheit vor einem Absturz als die bestehende Konstruktion mit horizontalen Drahtseilen (vgl. Fotos Beilagen C und D zum Schreiben vom 21.3.2022, Akten Gemeinde 6B pag. 1.21). Dieses öffentliche Sicherheitsinteresse überwiegt die privaten Interessen des Beschwerdeführers (wirtschaftliches Interesse und freie Aussicht). Wirtschaftliche Interessen haben bei baurechtlicher Bösgläubigkeit (vorne E. 2.3.2) ohnehin kein ausschlaggebendes Gewicht und die Kosten für die Wiederherstellungsmassnahmen sind hier ohne weiteres zumutbar.

2.6 Der Beschwerdeführer macht geltend, in der Nachbarschaft an der ...strasse fänden sich verschiedene vergleichbare Situationen, in denen keine Absturzsicherungen oder jedenfalls keine in der Form eines Staketen-geländers vorhanden seien (Beschwerde S. 12). Die eingereichte Fotodokumentation (Beilagen 6-12 zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde, act. 1C) zeigt, dass bei anderen Grundstücken an der ...strasse etwa Autoabstellplätze (Beilagen 6 und 8) oder begehbare Dächer (Beilagen 7 und 12) über keine Absturzsicherungen verfügen oder dass Absturzsicherungen mit horizontalen Streben oder Seilen und damit in einer Form vorhanden sind, wie sie die Gemeinde beim Beschwerdeführer als ungenügend bezeichnet (Beilagen 9, 10 und 12). – Soweit sich der Beschwerdeführer mit diesen Ausführungen auf den Grundsatz der Gleichbehandlung im Unrecht beruft, ist ihm entgegenzuhalten, dass die Rechtsprechung einen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht nur sehr zurückhaltend und nur ausnahmsweise anerkennt, etwa wenn eine ständige gesetzwidrige Praxis einer rechtsanwendenden Behörde vorliegt und die Behörde zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht von dieser Praxis abzuweichen gedenkt (BGE 146 I 105 E. 5.3.1, 139 II 49 E. 7.1 [Pra 102/2013 Nr. 33]; BGer 1C_209/2023 vom 16.11.2023 E. 5; BVR 2019 S. 15 [VGE 2018/23 vom 13.9.2018] nicht publ. E. 5.2, 2013 S. 85 E. 8.1, je mit Hinweisen; zum Ganzen: Pierre Tschannen, Gleichheit im Unrecht: Gerichtsstrafe im Grundrechtskleid, in ZBI 2011 S. 57 ff., 65 ff.). Im hier zu beurteilenden Fall gibt es keinerlei Hinweise darauf, dass die Gemeinde eine ständige gesetzwidrige Praxis verfolgt und eine

solche auch in Zukunft anwenden möchte. Die Gemeinde will gegenüber dem Beschwerdeführer die baubewilligten Pläne bzw. die angeordneten Auflagen durchsetzen und dadurch (erstmalig) den rechtmässigen Zustand herstellen (vorne E. 2.2). Unter diesen Umständen ist die Situation auf benachbarten Grundstücken nicht relevant, zumal der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde nicht aufzeigt oder behauptet, dass in den von ihm dokumentierten Fällen ebenfalls nicht gemäss Baubewilligung gebaut worden ist. Der geltend gemachte Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht ist daher zu verneinen.

2.7 Die Wiederherstellungsanordnungen der Gemeinde, das Gelände bei der Hauptterrasse und beim Treppenaufgang zur Hauptterrasse entsprechend den Plänen von 2006 auszuführen und beim nördlichen Kellerfenster eine Absturzsicherung anzubringen, liegen im öffentlichen Interesse und erweisen sich nach dem Gesagten als verhältnismässig. Auf die vom Beschwerdeführer geltend gemachte Verwirkung des Anspruchs auf Wiederherstellung wird hinten (E. 5) eingegangen.

3.

Weiter ist die Wiederherstellung des Sichtschutzes sowie der Umgebungsgestaltung mit Kunstrasen und Plastikpflanzen umstritten.

3.1 Bezüglich des Sichtschutzes aus Sonnensegeln und -schirmen bestrittet der Beschwerdeführer die Baubewilligungspflicht. Er stellt sich auf den Standpunkt, die nicht fest mit dem Boden verbundenen Objekte seien nicht bewilligungspflichtig. Die einzelnen Sonnenschirme und Sichtschutzwände seien in der Höhe unterschiedlich und nicht als Gesamtheit zu würdigen (Beschwerde S. 14 f.).

3.2 Baubewilligungspflichtig sind alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Bauvorhaben), die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen (Art. 1a Abs. 1 BauG). Keiner Baubewilligung bedürfen geringfügige

Bauvorhaben (Art. 1b Abs. 1 BauG), wozu kleine Nebenanlagen wie mobile Einfriedungen oder kurze Sichtschutzwände bis zu 2 m Höhe zählen (Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD). Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit deren Realisierung nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse an der Öffentlichkeit oder der Nachbarschaft an einer vorgängigen Kontrolle besteht (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 1a N. 10). Eine fehlende feste Verbindung mit dem Boden schliesst eine Baubewilligungspflicht nicht aus. Auch bewegliche Bauten, die nicht dauerhaft im Boden verankert und gegebenenfalls leicht demontierbar sind, unterstehen einer Bewilligungspflicht, wenn sie über nicht unerhebliche Zeiträume bestehen (BGE 123 II 256 E. 3, 119 Ib 222 E. 3a; BGer 1C_78/2023 vom 30.10.2023 E. 3.3; BVR 2015 S. 541 E. 3.1, 2008 S. 210 E. 4.3). In dem Sinn präzisierte die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK; heute: Direktion für Inneres und Justiz), dass Sichtschutzwände mit einer Maximalhöhe von 2 m bis zu einer Länge von 4 m bewilligungsfrei sind; werden die Wände gestaffelt erstellt, sind sie in der Länge zusammenzuzählen (Bernische Systematische Information Gemeinden [BSIG] Nr. 7/725.1/1.1, aktuelle Fassung vom 25.4.2019 betreffend baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG [nachfolgend: BSIG-Weisung], S. 6, einsehbar unter: <www.gemeinden.dij.be.ch>, Rubriken «BSIG/BSIG-Datenbank»). Die BSIG-Weisung soll als sog. Verwaltungsverordnung eine einheitliche, gleichmässige und sachrichtige Praxis des Gesetzesvollzugs sicherstellen und die Erfahrung sowie das Wissen bewährter Fachstellen wiedergeben. Verwaltungsverordnungen sind grundsätzlich für die Vollzugsbehörden, nicht jedoch für die Verwaltungsjustizbehörden verbindlich. Da Letztere nicht ohne Not von einer einheitlichen Praxis der Vollzugsbehörden abweichen sollen, haben sie bei ihren Entscheidungen die in den Verwaltungsverordnungen vorgenommenen Gesetzesauslegungen zu berücksichtigen, soweit sie eine dem Einzelfall gerecht werdende Auslegung der massgebenden Bestimmung zulassen (VGE 2011/76 vom 26.7.2011, in URP 2012 S. 270 E. 2.2).

3.3 Die Vorinstanz hat die Ausführungen der Gemeinde bestätigt, wonach der errichtete Sichtschutz aus Tüchern und Sonnensegeln als Einheit zu betrachten sei und das bewilligungsfreie Mass von 2 m Höhe und 4 m

Länge gemäss der BSIG-Weisung übersteige. Die vom Beschwerdegegner 1 eingereichten Bilder zeigten eindeutig, dass die zahlreichen Elemente als Gesamtheit wahrgenommen und sich optisch wie eine zusammenhängende Anlage auswirken würden. Der Sichtschutz bestehe nicht nur temporär, sondern seit Monaten oder Jahren, und beeinflusse das Orts- und Landschaftsbild negativ (angefochtener Entscheid E. 4a-4d; Stellungnahme der EG Wohlen bei Bern vom 26.3.2024 S. 4, act. 8). – Diese Ausführungen sind zutreffend und werden vom Beschwerdeführer auch nicht substantiiert in Frage gestellt: Die vom Beschwerdegegner 1 eingereichten Fotos zeigen, dass die Sonnenschirme und -segel als Gesamtheit wahrgenommen werden; sie bieten einen praktisch lückenlosen Sichtschutz vom Grundstück des Beschwerdegegners 1 auf die Liegenschaft des Beschwerdeführers (Fotos in Beilage zum Schreiben vom 5.4.2022, Akten Gemeinde 6B pag. 1.20). Die Sichtschutzelemente sind gestaffelt im Sinn der BSIG-Weisung angeordnet, ihre Gesamtlänge übersteigt das zulässige Mass von 2 m Höhe und 4 m Länge offensichtlich. Es ist weder ersichtlich noch dargetan, weshalb hier von der erwähnten Praxis abgewichen werden sollte. Die Vorinstanz ist somit zutreffend davon ausgegangen, dass der Sichtschutz bewilligungspflichtig ist.

3.4 Weiter bestreitet der Beschwerdeführer nicht, dass der südöstliche Teil seines Grundstücks nicht mit standortgerechten Pflanzen, sondern mit Plastikpflanzen und Kunstrasen ausgestaltet ist (Beschwerde S. 7). Er bringt diesbezüglich lediglich vor, für den Kunstrasen und die Kunstpflanzen sei die Verwirkungsfrist von fünf Jahren längstens abgelaufen, da die Baupolizei spätestens seit 2008 Kenntnis davon gehabt habe (Beschwerde S. 18). Darauf ist hinten (E. 5) einzugehen. Es ist – in Übereinstimmung mit der Vorinstanz – darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der nachträglichen Baubewilligung vom 15. August 2019 ausdrücklich eine naturnahe Gestaltung der terrassierten Gartenaufschüttung im nordöstlichen Teil des Grundstücks bewilligt wurde, nachdem der Beschwerdeführer selbst die «Anpflanzung eines natürlichen Sichtschutzes» beantragt hatte (vgl. nachträgliches Bauge-such vom 15.2.2018, Beilage 15 zur Beschwerde vor der Vorinstanz, Akten BVD 6A pag. 1 ff.; Selbstdeklaration Baukontrolle vom 14.7.2021, Akten Gemeinde 6C pag. 1.1.2). Die Auflage in der Baubewilligung hat den folgenden Wortlaut:

«2.1.2: Bei der Gestaltung der Anlagen und der Umgebung ist den Art. 14 (Grundsatz) und Art. 15 (Aussenraumgestaltung und Siedlungsökologie) des Baureglementes Rechnung zu tragen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass sich das Projekt in die Umgebung einpasst, auf bestehende Pflanzen Rücksicht genommen wird und standortgerechten und einheimischen Pflanzenarten der Vorzug gegeben wird.»

Die Verwendung von Kunstpflanzen im Freien in einem Ausmass wie hier steht nicht nur im Widerspruch zu dieser Auflage und Art. 15 des Baureglementes der EG Wohlen bei Bern vom 1. Dezember 2009 (GBR; einsehbar unter: «www.wohlen-be.ch», Rubriken «Politik & Verwaltung/Verwaltung/Formulare & Downloads»), sie hat auch eine erhebliche Wirkung auf Raum und Umwelt und ist daher bewilligungspflichtig, was der Beschwerdeführer auch nicht substantiiert bestreitet (vgl. angefochtener Entscheid E. 4d; vgl. Fotos Akten Gemeinde 6C pag. 1.23; Fotos Akten Gemeinde 6B pag. 1.21). Einerseits können die verschiedenen Plastikpflanzen durch Plastikteile die Umwelt belasten, insbesondere in der angrenzenden Landwirtschaftszone. Andererseits werden die durch Plastikpflanzen und Kunstrasen beanspruchten Flächen einer natürlichen Bepflanzung entzogen.

3.5 Da sowohl der Sichtschutz als auch die Plastikpflanzen und der Kunstrasen baubewilligungspflichtig sind und keine entsprechenden Bewilligungen vorliegen, ist der rechtmässige Zustand grundsätzlich wiederherzustellen (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG; vgl. Ausführungen vorne E. 2.2). Die Vorinstanz hat sich im angefochtenen Entscheid eingehend zum öffentlichen Interesse und zur Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung betreffend Sichtschutz und Kunstpflanzen geäussert (E. 4e). Der Beschwerdeführer bringt gegen diese Ausführungen keine konkreten Argumente vor. – Auch hier besteht generell ein öffentliches Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und der konsequenten Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen (vgl. vorne E. 2.5). Zudem sprechen ökologische Interessen für die Entfernung der Plastikpflanzen und des Kunstrasens und ästhetische Interessen für die Entfernung des Sichtschutzes. Der Beschwerdeführer legt auch nicht dar, inwiefern der Grundsatz der Verhältnismässigkeit verletzt sein soll.

3.6 Klarstellend ist festzuhalten, dass die Gemeinde in ihrer Verfügung vom 10. Mai 2023 die gesetzliche Frist von 30 Tagen für die Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs (Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG) ohne Begrün-

derung zugunsten des Beschwerdeführers auf knapp drei Monate bis zum 31. Juli 2023 verlängert hat. Die Vorinstanz ist gleich vorgegangen, obwohl 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; VGE 2022/303 vom 22.11.2024 E. 7.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 15a). Gestützt auf Treu und Glauben durfte sich der Beschwerdeführer auf diese längeren Fristen (31.7.2023 [EG Wohlen bei Bern] bzw. 30.4.2024 [BVD]) verlassen. Der anwaltlich vertretene Beschwerdeführer hat indes beide Fristen ungenutzt verstreichen lassen und kein nachträgliches Baugesuch eingereicht. Ein solches hat er im Übrigen auch im Verfahren vor Verwaltungsgericht nicht in Aussicht gestellt. Versäumt es die Bauherrschaft, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, so ist der Anspruch auf materielle Prüfung der Baurechtskonformität grundsätzlich verwirkt. Nach der Rechtsprechung ist jedoch summarisch zu prüfen, ob das Vorhaben bewilligt werden könnte (materielle Rechtswidrigkeit), da es unverhältnismässig wäre, eine an sich bewilligungsfähige Baute oder Anlage bloss wegen Fehlens der förmlichen Baubewilligung (formelle Rechtswidrigkeit) beseitigen zu lassen (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 15a mit Hinweisen). – Es kann bei summarischer Prüfung nicht von der Bewilligungsfähigkeit ausgegangen werden. Beim Sichtschutz bestehen ästhetische Bedenken und die Plastikpflanzen und der Kunstrasen widersprechen Art. 15 GBR (naturnahe Gestaltung).

4.

Der Beschwerdeführer bestreitet weiter die Rechtmässigkeit der Wiederherstellung der Absturzsicherung beim terrassierten Sitzplatz.

4.1 Die umstrittene Absturzsicherung befindet sich beim terrassierten Sitzplatz im Nordosten des Grundstücks des Beschwerdeführers. Mit Gesamtentscheid vom 15. August 2019 wurde das nachträgliche Baugesuch des Beschwerdeführers für den terrassierten Sitzplatz bewilligt. Der Gesamtentscheid enthielt folgende Auflage:

«2.1.1: Für Treppen, Galerien, Balkone, Brüstungen und andere begehbare Flächen sind gem. BauV Art. 58, Geländer oder andere genügende Schutzvorrichtungen vorzusehen. Dabei ist zu beachten, dass Einfrie-

dungen die nach BSIG Nr. 7/721.0/10.1, Ziff. 4.3.1 und 4.3.3 maximal zulässigen Böschungsbegrenzungslinien nur überragen dürfen, soweit sie die nach Art. 79k EG/ZGB zulässigen Masse (ab gewachsenem Boden gemessen; Art. 97 BauV) nicht überschreiten. Notfalls ist eine Rückversetzung um das Mass der Mehrhöhe ab Parzellengrenze erforderlich.»

Der Beschwerdeführer hatte den Sitzplatz im Juli 2017 provisorisch abgesperrt. Erst 2022 ersetzte er dann diese provisorische Absperrung mit einem aus Metallstangen bestehenden, wiederum provisorischen Geländer. Gemäss Art. 79k Abs. 1 des Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1) dürfen Einfriedungen wie Holzwände, Mauern und Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m – vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen – an die Grenze gestellt werden. Das neue Provisorium des Beschwerdeführers ist unbestritten höher als 1,20 m und ein Teil davon steht direkt entlang der Parzellengrenze zum Grundstück des Beschwerdegegners 1 (vgl. Fotos zum Schreiben vom 21.3.2022, Akten Gemeinde 6B pag. 1.21). Die provisorische Absturzsicherung hält somit Art. 79k EG ZGB und die Auflage 2.1.1 der nachträglichen Baubewilligung vom 15. August 2019 nicht ein. Aus diesen Gründen hat die Gemeinde mit Verfügung vom 10. Mai 2023 angeordnet, das Geländer (Absturzsicherung) müsse innert Frist so umgebaut werden, dass es der bewilligten Situation bzw. der Auflage entspricht (Ziff. 3.6 der Verfügung, Akten Gemeinde 6B pag. 1.1; vorne Bst. C; vgl. auch Antrag an Departementskommission Bau Wohlen bei Bern, Sitzung vom 7.11.2022, Akten Gemeinde 6B pag. 1.2).

4.2 Die Vorinstanz hat diese Anordnung der Gemeinde grundsätzlich bestätigt und präzisiert (vgl. vorne Bst. D). Sie hat bezüglich der angedrohten Ersatzvornahme ausgeführt, der Gesamtentscheid vom 15. August 2019 lasse dem Bauherrn einen Spielraum bezüglich des Masses der Rückversetzung von der Parzellengrenze, der Materialwahl für die Absturzsicherung usw. Es sei nicht Aufgabe der Gemeinde, im Rahmen einer Ersatzvornahme als Bauherrin aufzutreten, das Vorhaben anstelle des Bauherrn fertigzustellen und dabei im Rahmen des verbleibenden Spielraums über die genaue Ausgestaltung zu entscheiden. Ein rechtmässiger Zustand könne auch erwirkt werden, indem die Terrassierung rückgängig gemacht und das Terrain wie zuvor als Böschung gestaltet werde. Damit entfielen begehbare Flächen, die ein Absturzrisiko bergen würden. Die Ersatzvornahme sei somit geeig-

net, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen; sie sei nach dem Gesagten auch erforderlich. Es falle zusätzlich ins Gewicht, dass der Beschwerdeführer im nachträglichen Baugesuch nicht die Bewilligung eines Sitzplatzes, sondern eine abgetreppte Terrainaufschüttung zur Anpflanzung eines natürlichen Sichtschutzes beantragt hatte. Mit einem Rückbau des Geländes zu einer Böschung entfalle die Absturzgefahr; die Anpflanzung eines natürlichen Sichtschutzes bleibe weiterhin möglich. Die Verhältnismässigkeit im engeren Sinn sei somit ebenfalls gegeben (vgl. angefochtener Entscheid E. 5d).

4.3 Der Beschwerdeführer bringt vor, er sei grundsätzlich gewillt, die Absturzsicherung gemäss dem Gesamtentscheid vom 15. August 2019 zu errichten, dies könne aber erst nach Abschluss der Bauarbeiten an den Terrassierungen erfolgen. Diese Arbeiten hätten sich aufgrund von Personalengpässen beim beauftragten Unternehmen bis im August 2022 verzögert. Aus diesem Grund habe er – wie von der Gemeinde vorgeschlagen – eine Verlängerung der Baubewilligung beantragt. Dieses Verfahren sei nach wie vor hängig und stehe der hier angeordneten Wiederherstellung der Absturzsicherung entgegen (vgl. Beschwerde S. 15 f. und S. 21 f.).

4.4 Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, das Verfahren um Verlängerung der Baubewilligung sei noch hängig, ist Folgendes festzuhalten: Dem Gesamtentscheid vom 15. August 2019 ist ein nachträgliches Baugesuch vorausgegangen; die Terrassierung mit dem Sitzplatz war zu diesem Zeitpunkt bereits (ohne Bewilligung) erstellt. Eine nachträgliche Baubewilligung kann nicht nach Art. 42 Abs. 2 BauG erlöschen und dementsprechend auch nicht nach Art. 42 Abs. 3 BauG verlängert werden, da die Baute bereits erstellt ist und lediglich nachträglich bewilligt wird. Das bei der Gemeinde hängige Verfahren um Verlängerung der Baubewilligung bildet hier nicht Teil des Streitgegenstands, weshalb nicht weiter darauf einzugehen ist. Zudem enthält der Gesamtentscheid vom 15. August 2019 keine Bewilligung für weitere Terrainaufschüttungen, es wurden lediglich die bereits vorgenommenen Arbeiten nachträglich bewilligt und dem Beschwerdeführer die genannten Auflagen auferlegt (vgl. vorne E. 3.4 und 4.1). Das nun von der Wiederherstellungsanordnung betroffene Gelände hat der Beschwerdeführer nach dem Gesamtentscheid unter Missachtung der Auflage Nr. 2.1.1 erstellt. Die

Erstellung eines (mehr als 1,20 m hohen) Geländers direkt entlang der Parzellengrenze zum Grundstück des Beschwerdegegners 1 wurde dem Beschwerdeführer nie bewilligt oder zur Auflage gemacht. Wiederherstellungsmassnahmen können auch auf die Erfüllung einer Bedingung oder Auflage einer Baubewilligung gerichtet sein (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 8; vorne E. 2.2). Das Gelände entlang der Parzellengrenze verstösst nach dem Gesagten (unbestrittenermassen) gegen die geltenden baurechtlichen Vorschriften (Art. 79k Abs. 1 EG ZGB) und gegen die Auflage 2.1.1 der nachträglichen Baubewilligung vom 15. August 2019. Die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist somit gerechtfertigt; das bei der Gemeinde hängige Verfahren steht einer Wiederherstellung nicht entgegen.

4.5 Die Wiederherstellung liegt im öffentlichen Interesse; insoweit kann auf die obenstehenden Ausführungen verwiesen werden, sie haben auch hier ihre Gültigkeit (vgl. vorne E. 2.2 und 2.5). Zudem fällt hier auch das private Interesse des Beschwerdegegners 1 ins Gewicht, dass die vorgeschriebenen Grenzabstände durch Bauten und Anlagen eingehalten werden. Die Interessen des Beschwerdeführers sind dagegen von untergeordneter Bedeutung. Die Ausführungen der Vorinstanz bezüglich Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung und insbesondere der angedrohten Ersatzvornahme verletzen kein Recht (vorne E. 4.2) und werden vom Beschwerdeführer mit seinen Ausführungen auch nicht substantiiert bestritten. Die Wiederherstellung und die angedrohte Ersatzvornahme erweisen sich damit als verhältnismässig.

5.

Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, der Anspruch auf Wiederherstellung für die Absturzsicherungen auf der Hauptterrasse, beim Treppenaufgang zur Hauptterrasse und beim nördlichen Kellerfenster seien verwirkt

(vgl. vorne E. 2). Gleiches gelte für den Sichtschutz und die Umgebungsgestaltung mit Kunstrasen und Plastikpflanzen (vorne E. 3).

5.1 Nach Art. 46 Abs. 3 BauG kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nach Ablauf von fünf Jahren, seitdem die Rechtswidrigkeit erkennbar war, nur verlangt werden, wenn zwingende öffentliche Interessen es erfordern. Erkennbar ist ein rechtswidriger Zustand, wenn er von der Behörde bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätte erkannt werden können und müssen (BVR 2020 S. 255 E. 3.1, 2006 S. 444 E. 5.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 11). Der Ablauf der Fünfjahresfrist darf nicht leichtthin angenommen werden, denn die Baupolizeibehörden sind nicht gehalten, regelmässig nach allfälligen widerrechtlichen Bauten zu suchen (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 11 Bst. a). Als zwingend erscheint die Wiederherstellung, wenn für die Öffentlichkeit untragbare Verhältnisse bewirkt worden sind wie Beeinträchtigungen der Umwelt, Störungen des Ortsbildes, Eingriffe in eine schutzwürdige Landschaft und dergleichen. Bewirkt der Fortbestand einer Baute bzw. Nutzung gar eine konkrete Gefahr für Leib und Leben, Gesundheit oder Sicherheit von Personen, so greift die Fünfjahresfrist ebenfalls nicht (BGE 132 II 21 E. 6.3; BVR 2004 S. 440 E. 4.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 11 Bst. d).

5.2 Gemäss dem Beschwerdeführer hat die Baupolizeibehörde seit mindestens 15 Jahren Kenntnis vom nicht den Plänen entsprechenden Geländer auf der Hauptterrasse und vom fehlenden Geländer beim Treppenaufgang bzw. von der fehlenden Absturzsicherung beim nördlichen Kellerfenster. In den letzten 20 Jahren hätten mehrere Besichtigungen von mindestens sieben Bauverwaltern der EG Wohlen bei Bern auf seinem Grundstück stattgefunden; der Gemeinde seien der Nachbarschaftskonflikt und die Begebenheiten auf seinem Grundstück schon lange bestens bekannt gewesen. Das Recht auf Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen sei infolge Duldung des Zustands während mehr als 15 Jahren verwirkt (vgl. Beschwerde S. 5, 8 ff., 17 ff.).

5.3 Die Vorinstanz hat erwogen, hinsichtlich des Staketengeländers bei der Hauptterrasse und beim Treppenaufgang bestünden überwiegende öffentliche Sicherheitsinteressen, die der Verwirkung entgegenstehen. Eine Prüfung, wie lange die Baupolizeibehörde schon Kenntnis von der Situation

gehabt habe, erübrige sich aus diesem Grund (angefochtener Entscheid E. 6f). – Diesen Ausführungen sind zutreffend: Eine Wiederherstellung muss auch nach Ablauf der fünfjährigen Wiederherstellungsfrist möglich sein, wenn es konkrete Gefahren für Polizeigüter im engeren Sinn abzuwehren gilt, namentlich wenn die Sicherheit und Gesundheit von Personen auf dem Spiel steht (vgl. vorne E. 5.1). Mit einer Absturzhöhe von der Hauptterrasse von rund 6 m ist eine solche konkrete Gefahr gegeben. Ein Absturz aus dieser Höhe hätte gravierende Folgen. Beim Treppenaufgang ist die Absturzhöhe geringer. Auch dort besteht jedoch ein erhebliches Verletzungsrisiko und somit ein gewichtiges öffentliches Interesse am Anbringen des bislang gänzlich fehlenden Geländers. Das öffentliche Interesse fällt auch dann stark ins Gewicht, wenn berücksichtigt wird, dass das Absturzrisiko vorwiegend den Beschwerdeführer selbst betrifft. Es besteht ein allgemeines öffentliches Interesse an der Verhinderung von Unfällen (vgl. angefochtener Entscheid E. 6d). Das zwingende öffentliche Sicherheitsinteresse steht der Verwirkung des Wiederherstellungsanspruchs somit entgegen. Bei dieser Ausgangslage kann offenbleiben, seit wann die Gemeinde Kenntnis von der von den Plänen abweichenden Situation hatte.

5.4 Zudem ist nicht erstellt, dass die Baupolizeibehörde seit mehr als fünf Jahren Kenntnis von der fehlenden Absturzsicherung beim nördlichen Kellerfenster hatte, das von der öffentlichen Strasse aus nicht zu sehen ist. Wie die Vorinstanz ausgeführt hat und auch die Gemeinde in ihrer Stellungnahme geltend macht, bezog sich der Augenschein des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland im Jahr 2017 lediglich auf die Terrassierungen im nordöstlichen Bereich des Grundstücks (angefochtener Entscheid E. 6j; Stellungnahme der EG Wohlen bei Bern vom 26.3.2024 S. 3, act. 8). In den Akten finden sich keine Hinweise darauf, dass die fehlende Absturzsicherung beim Kellerfenster Thema gewesen wäre (Protokoll Augenschein vom 4.7.2017, Akten Gemeinde 6C pag. 1.26). Die Baupolizeibehörden sind nicht verpflichtet, sich nach allfälligen rechtswidrigen Bauten und Anlagen umzusehen, sondern konzentrieren sich berechtigterweise auf die umstrittene Sache (vgl. vorne E. 5.1). Der Augenschein gilt deshalb nicht als fristauslösend hinsichtlich der fehlenden Absturzsicherungen beim nördlichen Kellerfenster. Der Anspruch auf Wiederherstellung ist folglich nicht verwirkt.

5.5 Weiter zeigt der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde nicht auf, inwiefern die Ausführungen der Vorinstanz zum Sichtschutz und der Umgebungsgestaltung (Kunstrasen und Plastikpflanzen) nicht korrekt wären. Die Vorinstanz hat diesbezüglich zutreffend festgehalten, die Konstruktion mit Sonnensegeln, Plastikpflanzen usw. bestehe aus mobilen Elementen, die sich wohl über die Zeit verändert hätten. Es lasse sich nicht mehr exakt festlegen, wann die Konstruktion ein baubewilligungspflichtiges Ausmass angenommen habe (angefochtener Entscheid E. 6j). – Angezeigt wurde die Konstruktion aus Sonnensegeln durch den Beschwerdegegner 1 im April 2022 (Schreiben vom 5.4.2022, Akten Gemeinde 6B pag. 1.20 mit Fotos), es bestehen in den Akten auch Fotos von Dezember 2020 (Akten Gemeinde 6B pag. 1.21) und von 2017 (Akten Gemeinde 6C pag. 1.20). Es ist aber nicht erstellt, dass das baubewilligungspflichtige Mass der Konstruktion der Gemeinde seit mehr als fünf Jahren vor Erlass der angefochtenen Verfügung vom 10. Mai 2023 bekannt war. Für den Kunstrasen und die Plastikpflanzen haben diese Ausführungen ebenfalls Geltung; es kann nicht mehr genau bestimmt werden, wann die künstliche Bepflanzung ein Ausmass erreicht hat, das aufgrund seiner Auswirkungen auf Raum und Umwelt baubewilligungspflichtig ist. Auf jeden Fall vermag der Beschwerdeführer nicht aufzuzeigen, dass die Baupolizeibehörde seit mehr als fünf Jahren vom baubewilligungspflichtigen Ausmass Kenntnis hatte. Auch hier ist der Wiederherstellungsanspruch nicht verwirkt.

6.

Der Beschwerdeführer verlangt in seinem Eventualantrag schliesslich, die von der Vorinstanz angeordnete Wiederherstellungsfrist von drei Monaten sei auf drei Jahre zu verlängern.

6.1 Die Vorinstanz hat die Wiederherstellungsfrist für das Anbringen bzw. Anpassen von Absturzsicherungen, die Entfernung mobiler Elemente und Materialien und das Anlegen einer natürlichen Bepflanzung gegenüber der angefochtenen Verfügung auf drei Monate verlängert. Die Vorinstanz hat erwogen, die Arbeiten seien aber keinesfalls so umfangreich und aufwendig, dass eine Wiederherstellungsfrist von drei Jahren gerechtfertigt wäre. Die

Rahmenbedingungen für die Absturzsicherungen beim terrassierten Platz seien schon lange bekannt, bei der Hauptterrasse auf dem Mehrzweckraum würden sie sich aus den bewilligten Plänen ergeben. Die Arbeiten könnten somit sofort in Auftrag gegeben werden. Auch die angebliche Arbeitsüberlastung eines vom Beschwerdeführer angefragten Gärtnereiunternehmens im Frühling 2023 sei für die Bemessung der Wiederherstellungsfrist nicht relevant, da sich die Situation bis heute wieder verändert haben dürfte und der Beschwerdeführer auf andere Unternehmen zurückgreifen könne. Für die Entfernung mobiler Elemente und Materialien seien keine Fachkenntnisse notwendig, sie könne kurzfristig erfolgen. Im Hinblick auf die Umsetzungskontrolle rechtfertige sich eine einheitliche Frist für alle Massnahmen von drei Monaten (angefochtener Entscheid E. 7a).

6.2 Diese überzeugenden Ausführungen der Vorinstanz vermag der Beschwerdeführer mit seinen Vorbringen (Beschwerde S. 21 f.) nicht in Frage zu stellen. Der behauptete Fachkräftemangel wird vom Beschwerdeführer in keiner Weise belegt und rechtfertigt von vorneherein keine Wiederherstellungsfrist von drei Jahren. Bereits dargelegt wurde, dass das bei der Gemeinde hängige Verfahren (vorne E. 4.4) keinen Einfluss auf die angeordnete Wiederherstellung (und die Wiederherstellungsfrist) hat. Insgesamt ist eine Wiederherstellungsfrist für alle genannten Bauten und Anlagen von drei Monaten angemessen und der Eventualantrag des Beschwerdeführers ist abzuweisen.

7.

7.1 Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde in allen Teilen als unbegründet und ist abzuweisen. Da die Wiederherstellungsfrist gemäss angefochtenem Entscheid unterdessen abgelaufen ist, ist eine neue anzusetzen (rund drei Monate, vgl. E. 6.2 hiavor).

7.2 Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Der Beschwerdegegner 1 ist nicht anwaltlich vertreten, weshalb keine ersatzfähigen Parteikosten entstanden sind (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Frist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wird auf den **15. Oktober 2025** festgesetzt.
 3. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe entnommen.
 4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
 5. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführer
 - Beschwerdegegner 1
 - Beschwerdegegnerin 2
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
- und mitzuteilen:
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland

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.