

100.2025.279U
STE/SRE

Verwaltungsgericht des Kantons Bern

Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 14. August 2026

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Schmutz

A. _____
vertreten durch Rechtsanwältin ...
Beschwerdeführer

gegen

Einwohnergemeinde Matten bei Interlaken
Baupolizeibehörde, Baumgartenstrasse 14, 3800 Matten b. Interlaken
Beschwerdegegnerin

und

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

betreffend Baupolizei; Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands mit
Benützungsverbot für gewerbliche Vermietung einer Wohnung (Entscheid
der BVD vom 11. August 2025; BVD 120/2025/24)



Prozessgeschichte:

A.

A._____ ist Eigentümer der auf der Parzelle Matten bei Interlaken Gbbl. Nr. 1___ gelegenen Liegenschaft mit zwei Wohnungen. Die Parzelle liegt in der Mischzone MA3, in welcher die gewerbliche Beherbergung seit dem 31. März 2023 untersagt ist. Nachdem bei der Einwohnergemeinde (EG) Matten bei Interlaken ein Hinweis eingegangen war, wonach mehrere Wohnungen auf dem Grundstück Nr. 1___ über elektronische Buchungsplattformen angeboten würden, führte sie am 3. Februar 2025 einen Augenschein durch und stellte fest, dass beide Wohnungen touristisch vermietet werden. Mit Verfügung vom 25. Februar 2025 verpflichtete sie A._____ hierauf, die Wohnung im Erdgeschoss wieder ihrer ursprünglichen Nutzung zuzuführen und die touristische Vermietung einzustellen. Gleichzeitig ordnete sie mit Wirkung ab dem 1. April 2025 ein Benützungsverbot für die touristische Vermietung der Wohnung im Erdgeschoss an und verpflichtete A._____, die Wohnung unverzüglich von sämtlichen Buchungsplattformen zu entfernen. Von der Gelegenheit, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, machte A._____ keinen Gebrauch.

B.

Gegen die Wiederherstellungsverfügung reichte A._____ am 27. März 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Diese wies die Beschwerde mit Entscheid vom 11. August 2025 ab.

C.

Dagegen hat A._____ am 10. September 2025 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und von der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sowie des Benützungsverbots sei abzusehen. Eventuell sei der an-

gefochtene Entscheidung aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die EG Matten bei Interlaken beantragt mit Beschwerdeantwort vom 25. September 2025, die Beschwerde sei abzuweisen. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 9. Oktober 2025 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde.

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 Wiederherstellungsanordnung 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.

Der Streitigkeit liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

2.1 Der Beschwerdeführer hat das Wohnhaus auf der in der Mischzone MA3 liegenden Parzelle Nr. 1____ am 28. Januar 2019 erworben (Grundbuchauszug, Beschwerdebeilage [BB] 5, act. 1C; Auszug aus dem

Zonenplan, BB 6, act. 1C). Am 28. Mai 2019 schloss er mit der von ihm und seiner Ehefrau geführten B._____ GmbH einen Mietvertrag über die beiden Wohnungen ab. Dieser sieht u.a. vor, dass der Vermieter der Mieterin gestattet, «die Wohnungen über Online-Buchungsplattformen wie Booking.com und Airbnb kurzfristig unterzuvermieten» (BB 9, act. 1C). In der Folge wurden beide Wohnungen auf Booking.com für touristische Beherbergungen angeboten (BB 10, act. 1C). Noch im Jahr des Eigentumserwerbs zog der Beschwerdeführer zusammen mit seiner Familie in die Wohnung im Erdgeschoss ein und meldete diese per 15. August 2019 bei der EG Matten bei Interlaken als Erstwohnsitz der Familie an. Diese Wohnsituation blieb bis November 2024 unverändert (Belege Nrn. 3 und 4, Akten Gemeinde).

2.2 Am 31. März 2023 trat die Teilrevision des Baureglements der EG Matten bei Interlaken vom 27. Mai 2009 (GBR; einsehbar unter: <www.matten.ch>, Rubriken «Gemeinde/Reglemente und Verordnungen/Baureglement») betreffend «gewerbliche Beherbergung» in Kraft (Art. 706 GBR). Danach ist u.a. die gewerbliche Beherbergung in den Wohn- und Mischzonen nicht mehr gestattet. Als gewerblich gilt eine Beherbergung, wenn sie entweder mehr als 50 Prozent der anrechenbaren Hauptnutzflächen eines Gebäudes beansprucht oder mehr als 10 Betten pro Gebäude angeboten werden (Art. 211 Abs. 2 und 3 GBR).

3.

Umstritten ist, ob die Wohnung im Erdgeschoss für die Vermietung zu touristischen Zwecken Besitzstandsschutz genießt.

3.1 Die Besitzstandsgarantie wird aus der Eigentumsgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung [BV; SR 101]; Schutz getätigter Investitionen) und aus dem Gebot von Treu und Glauben (Art. 9 BV; Verbot der Rückwirkung von Gesetzen) abgeleitet. Sie bedeutet, dass rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen in ihrem Bestand geschützt, das heisst neue Vorschriften auf sie nicht anwendbar sind. Sie dürfen als «altrechtliche Bauten» so wie sie sind grundsätzlich weiterbestehen, unterhalten und weiterhin in der bisherigen Art genutzt werden. Die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG geht insofern

weiter als jene nach Art. 9 und 26 BV, als sie auch die Befugnis umfasst, altrechtliche Bauten zeitgemäss zu erneuern und diese, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, umzubauen oder zu erweitern (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 3 N. 1). Die Besitzstandsgarantie erstreckt sich auf die Fortsetzung der bisherigen Nutzung der Baute oder Anlage im bisherigen Umfang, wenn sie durch eine Rechtsänderung widerrechtlich geworden ist. Ein Anspruch auf Nutzungsänderung besteht aber nicht und eine aufgegebene, nach neuem Recht nicht mehr zulässige Nutzung kann nicht gestützt auf die Besitzstandsgarantie wieder aufgenommen werden. Die Besitzstandsgarantie schützt zudem nicht die Nutzung einer Baute oder Anlage als solche, sondern nur die für die bewilligte Nutzung getätigte Investition. Die widerrechtlich gewordene Nutzung ist somit nur insoweit geschützt, als bei ihrer Aufgabe oder Änderung eine wesentliche bauliche Investition preisgegeben werden müsste (BVR 2001 S. 125 E. 3; VGE 2018/243 vom 27.1.2020 E. 3.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 2 und 2a).

3.2 Die BVD hat festgestellt, dass die Wohnung im Obergeschoss seit ihrem Erwerb durch den Beschwerdeführer stets zu touristischen Zwecken vermietet und demnach nie als Erstwohnung genutzt worden sei. Zwar sei diese gewerbliche Nutzung mit dem Inkrafttreten der neuen kommunalen Bestimmung unzulässig geworden; gestützt auf Art. 3 BauG geniesse sie jedoch Besitzstandsschutz und dürfe weiterhin an Feriengäste vermietet werden. Anders verhalte es sich bei der Wohnung im Erdgeschoss. Diese sei im Oktober 2019 zwar ebenfalls auf der Buchungsplattform Booking.com als Ferienunterkunft registriert, spätestens seit Ende 2019 aber vom Beschwerdeführer und seiner Familie als Erstwohnung genutzt worden. Am 1. November 2024 sei die Familie wieder aus der Wohnung ausgezogen. Insgesamt sei die Wohnung somit rund fünf Jahre als Erstwohnung genutzt und vorher während rund zwei Monaten zur gewerblichen Vermietung angeboten worden (angefochtener Entscheid E. 2a). Im Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Bestimmungen im GBR am 31. März 2023 habe der Beschwerdeführer sie unbestritten bereits seit rund 3,5 Jahren privat als Erstwohnung genutzt und dort seinen offiziellen Wohnsitz gehabt. Er könne sich für diese Wohnung grundsätzlich von vornherein nicht auf den Besitzstand berufen,

da dieser voraussetze, dass die bisherige Nutzung aufgrund einer Rechtsänderung widerrechtlich geworden sei (angefochtener Entscheid E. 2d).

3.3 Was der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, überzeugt nicht (Beschwerde Ziff. 10 ff.). Zwar ist unbestritten, dass die Wohnung im Obergeschoss grösser ist als jene im Erdgeschoss. Obwohl sie allein schon mehr als 50 % der Hauptnutzflächen des Gebäudes beansprucht, darf sie weiterhin zur gewerblichen Beherbergung genutzt werden, weil diese Nutzung im Zeitpunkt der Rechtsänderung bereits bestand. Das bedeutet entgegen dem Beschwerdeführer aber nicht, dass auch die touristische Nutzung der Wohnung im Erdgeschoss besitzstandsgeschützt ist, denn diese diene im massgebenden Zeitpunkt schon seit längerem unbestrittenermassen als Erstwohnung. Soweit sie zuvor für kurze Zeit gewerblich vermietet worden war, hatte der Beschwerdeführer diese Nutzung aufgegeben; sie bestand im massgeblichen Zeitpunkt nicht mehr und durfte nach einer rund fünfjährigen privaten Nutzung nicht gestützt auf die Besitzstandsgarantie wieder aufgenommen werden (VGE 2014/185 vom 19.8.2015 E. 3.5 mit weiteren Hinweisen; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 2). Die bisherige Nutzung der Wohnung im Erdgeschoss ist folglich nicht durch eine Rechtsänderung widerrechtlich geworden und die Besitzstandsgarantie kommt für diese Wohnung nicht zum Tragen, wie die BVD zutreffend erwogen hat. Dass die ganze Liegenschaft «zum Zweck der Beherbergung von Feriengästen gekauft, renoviert und eingerichtet sowie an die B._____ GmbH weitervermietet» worden ist und auch die Wohnung im Erdgeschoss auf Booking.com ausgeschrieben war, ändert daran nichts.

4.

Der Beschwerdeführer ist weiter der Auffassung, die Nutzung der Wohnung im Erdgeschoss zu touristischen Zwecken sei nicht baubewilligungspflichtig.

4.1 Die BVD hat erwogen, die Umnutzung einer Erstwohnung zu einer Wohnung, welche der gewerblichen Vermietung an Feriengäste diene, bedürfe einer Baubewilligung (angefochtener Entscheid E. 3a). Nachdem der Beschwerdeführer kein nachträgliches Baugesuch gestellt habe, sei die Be-

willigungsfähigkeit summarisch zu prüfen. Da mit der touristischen Vermietung der Wohnung im Obergeschoss bereits mehr als 50 % der Liegenschaft der gewerblichen Beherbergung von Gästen diene, verstosse die zusätzliche gewerbliche Vermietung der Wohnung im Erdgeschoss gegen Art. 211 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 GBR und bedürfe die Umnutzung einer Ausnahmebewilligung nach Art. 26 BauG, die mangels Ausnahmegrunds nicht erteilt werden könnte (angefochtener Entscheid E. 3b).

4.2 Der Beschwerdeführer hält dieser überzeugenden Argumentation nichts Substanzielles entgegen (Beschwerde Ziff. 11 ff.). Soweit er geltend macht, die Nutzung beider Wohnungen sei nicht bewilligungspflichtig, da die Besitzstandsgarantie für die ganze Liegenschaft gelte, kann auf das Erwogene verwiesen werden (vorne E. 3.3). Es trifft auch nicht zu, dass keine bewilligungspflichtige Umnutzung erfolgt ist; Zweckänderungen bzw. Umnutzungen sind grundsätzlich bewilligungspflichtig (Art. 1a Abs. 2 BauG). Die neue Nutzung bedarf nur dann keiner Bewilligung, wenn keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind (Art. 1b Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 6 Abs. 1 Bst. c des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]). Mit der Umnutzung einer Erstwohnung zu einer gewerblich an Feriengäste vermieteten Wohnung ist der baurechtliche Tatbestand von Art. 211 Abs. 2 und 3 GBR betroffen, weshalb die Umnutzung der Baubewilligungspflicht unterliegt. Inwiefern die BVD den Sachverhalt nicht richtig festgestellt bzw. die Rechtslage falsch beurteilt haben sollte, ist nicht ersichtlich.

5.

Der Beschwerdeführer macht schliesslich geltend, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sowie das Benützungsverbot seien zu Unrecht angeordnet worden (Beschwerde Ziff. 14).

5.1 Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer solchen ausgeführt, setzt die zuständige Baupolizeibehörde der jeweiligen Grundeigentümerschaft eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46

Abs. 1 und 2 BauG). Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen, 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 Hinweisen). Wird – wie hier – kein nachträgliches Baugesuch gestellt (Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG), ist nach der Praxis des Verwaltungsgerichts wenigstens summarisch zu prüfen, ob die im Streit liegende Anlage oder Nutzung materiell rechtswidrig ist, da es unverhältnismässig wäre, eine an sich bewilligungsfähige Baute oder Anlage bloss wegen Fehlens der förmlichen Baubewilligung (formelle Rechtswidrigkeit) beseitigen zu lassen (BVR 2000 S. 416 E. 3a; VGE 2025/21 vom 19.3.2026 E. 2.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 15a mit weiteren Hinweisen).

5.2 Wie erwähnt hat die Vorinstanz die Baubewilligungspflicht für die gewerbliche Vermietung der Wohnung im Erdgeschoss bejaht und die Bewilligungsfähigkeit dieses Vorhabens nach summarischer Prüfung verneint. Sie ist in Übereinstimmung mit der EG Matten bei Interlaken zum Ergebnis gelangt, dass eine Umnutzung gestützt auf eine Ausnahmbewilligung nach Art. 26 BauG nicht in Betracht falle; die rein finanziellen Interessen des Beschwerdeführers vermöchten das öffentliche Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Ordnung nicht zu überwiegen. Auch seien keine weiteren Ausnahmegründe im Sinne von Art. 26 BauG ersichtlich. Entsprechend erweise sich das Vorhaben des Beschwerdeführers sowohl formell (fehlende Baubewilligung) als auch materiell (fehlende Bewilligungsfähigkeit) als rechtswidrig (angefochtener Entscheid E. 3b; vorne E. 4.1). Folglich sei als mildeste unter den geeigneten Massnahmen ein (definitives) Benützungsverbot für die touristische Vermietung zumutbar zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Es erfordere keine baulichen Anpassungen oder ähnliches und dem Beschwerdeführer stehe es offen, die Wohnung künftig als Erstwohnung zu vermieten (angefochtener Entscheid E. 4c).

5.3 Der Beschwerdeführer begründet mit keinem Wort, inwiefern diese Erwägungen nicht zutreffen sollten. Wie die Vorinstanz festgehalten hat, ist ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Allgemeinen gegeben, da der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und der konsequenten Verhinderung von Bauten und Anlagen,

die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, grosses Gewicht beizumessen ist (BVR 2003 S. 97 E. 3d; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a). Mit Blick darauf, dass gemäss den Angaben der Gemeinde die sog. Plattformwohnungen in der Region stark zugenommen haben, gilt dies im Speziellen für die Durchsetzung der Bestimmungen zur Einschränkung der gewerblichen Beherbergung. Es ist kein Grund ersichtlich, vom Benützungsverbot für die gewerbliche Vermietung der Wohnung im Erdgeschoss abzusehen. Diese Massnahme ist geeignet, erforderlich und dem Beschwerdeführer ohne Weiteres zumutbar, zumal es ihm unbenommen bleibt, die Wohnung im Erdgeschoss im Rahmen eines auf Dauer angelegten Mietverhältnisses zu vermieten.

6.

6.1 Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde sowohl im Haupt- als auch im Eventualstandpunkt als offensichtlich unbegründet; sie ist abzuweisen. Das Verwaltungsgericht beurteilt solche Rechtsmittel in Zweierbesetzung (Art. 56 Abs. 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]). Die von der Vorinstanz angesetzte Frist für die Umsetzung des Benützungsverbots ist unterdessen verstrichen, weshalb eine neue Frist anzusetzen ist (vgl. angefochtener Entscheid E. 4d).

6.2 Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wird auf den **30. September 2026** festgesetzt.
3. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'500.-- entnommen. Der Restbetrag von Fr. 1'500.-- wird dem Beschwerdeführer nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils zurückerstattet.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
5. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführer
 - Beschwerdegegnerin
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern

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.