Kanton Bern
Canton de Berne

Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2024/43

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 28. März 2025

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2025/137 vom 28.7.2026).

in der Beschwerdesache zwischen

Frau Dr. **A._____**
Beschwerdeführerin

und

Baupolizeibehörde der Gemeinde Neuenegg, Gemeindeverwaltung, Dorfplatz 1, 3176 Neuenegg

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Neuenegg vom 28. August 2024 (V-2017-384; Feststellungsverfügung)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Parzelle Neuenegg Gbbl. Nr. B._____. Diese befindet sich ausserhalb der Bauzone. Auf dem Grundstück befindet sich eine Reitanlage. Dabei handelt es sich um einen altrechtlichen, nichtlandwirtschaftlichen Gewerbebetrieb. Vor dem Kauf der Liegenschaft erkundigte sich die Beschwerdeführerin bei der Gemeinde, ob alle baupolizeilichen Mängel behoben worden seien. Zudem wollte sie wissen, ob tierschutzkonforme Ausläufe realisiert werden könnten. Ein Augenschein mit einer Vertreterin des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Klärung dieser Fragen konnte nicht durchgeführt werden, weil der damalige Eigentümer eine Ortsbesichtigung ablehnte. Kurz vor dem Kauf der Reitanlage erkundigte sich die Beschwerdeführerin nochmals, ob nun wirklich alle Verpflichtungen hinsichtlich Rückbaus erfüllt worden seien. Mit E-Mail vom 27. November 2019 teilte die Gemeinde der Beschwerdeführerin mit, der bisherige Eigentümer habe die Beseitigung der Mängel gemäss Abnahmeprotokoll schriftlich mitgeteilt und belegt. Das Bauvorhaben sei somit abgeschlossen. Massgebend seien die bewilligten Pläne, diese hätten mit der Ausführung übereinzustimmen.

2. Nach dem Kauf der Liegenschaft fand zur Klärung der Frage nach den baulichen Möglichkeiten am 16. Januar 2020 ein Augenschein statt, an dem eine Vertreterin des AGR teilnahm. Dabei wurde unter anderem festgestellt, dass entgegen der Auflage zur Baubewilligung vom 15. September 2015 weder die Küche noch der Cheminéeofen samt Kamin zurückgebaut worden waren. Mit Schreiben vom 9. Juli 2021 forderte die Gemeinde die Beschwerdeführerin auf, den

Rückbau von Küche und Cheminéeofen samt Kamin schriftlich zu bestätigen und mit Dokumenten (Fotos, Entsorgungsnachweis und dgl.) nachzuweisen. Sie gewährte der Beschwerdeführerin das rechtliche Gehör. In der Folge führten Beschwerdeführerin und Gemeinde eine rege Korrespondenz über diese und weitere baupolizeiliche Fragen. Dabei forderte die Gemeinde die Beschwerdeführerin mehrmals auf, den rechtmässigen Zustand herzustellen, andernfalls sehe sie sich gezwungen, eine kostenpflichtige Wiederherstellungsverfügung auszustellen. Am 18. November 2021 stellte sie zudem die bis dahin entstandenen Aufwendungen von CHF 2685.– in Rechnung. Die nunmehr anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin verlangte daraufhin mit Schreiben vom 24. Dezember 2021 unter anderem nähere Angaben zum in Rechnung gestellten Aufwand und zu den rechtlichen Grundlagen. Am 14. Februar 2022 informierte die Gemeinde die Beschwerdeführerin, die Aufwendungen würden gestützt auf das Gebührenreglement verursachergerecht erhoben. Sie stellte ihr eine detaillierte Aufstellung ihrer Aufwendungen zu. Nach weiterer wechselseitiger Korrespondenz teilte der Anwalt der Beschwerdeführerin der Gemeinde am 4. Mai 2022 mit, der Rückbau sei erfolgt. Am 2. Juni 2022 teilte die Gemeinde mit, aufgrund des Werdegangs sei eine Bauabnahme angezeigt. Zur Wahrung der Rechtsgleichheit gelte es, die Aufwendungen gestützt auf das Gebührenreglement zu erheben. Nach weiterer wechselseitiger Korrespondenz fand am 6. Januar 2023 die Bauabnahme statt.

3. Mit E-Mail vom 11. März 2023 erkundigte sich die Beschwerdeführerin nach einer Bescheinigung für die Bauabnahme. Mit Schreiben vom 12. Juli 2023 informierte die Gemeinde die Beschwerdeführerin, dass der Rückbau von Küche, Ofen und Kamin sowie die Begrünung der Versickerungsmulde zur Kenntnis genommen werde. Die Aufwendungen im Zeitraum von November 2019 bis Juli 2023 im Umfang von CHF 5377.50 habe die Beschwerdeführerin zu tragen. Auf Verlangen der Beschwerdeführerin stellte ihr die Gemeinde die detaillierte Kostenübersicht zu. Die Beschwerdeführerin bat daraufhin mit E-Mail vom 22. August 2023 um ein persönliches Gespräch. Dieses fand am 19. September 2023 statt. Die Beschwerdeführerin stellte ihre Zahlungspflicht im Grundsatz in Abrede und erklärte sich bereit, allenfalls einen Drittel bis maximal die Hälfte der Rechnung zu bezahlen. Eine Einigung konnte nicht erzielt werden. Mit Schreiben vom 9. Oktober 2023 teilte die Gemeinde der Beschwerdeführerin mit, sie habe die Aufwendungen bereits um einen Drittel reduziert und die Aufwendungen ab Juli 2023 nicht verrechnet. Zudem seien die Aufwendungen der Behördenmitglieder nicht verrechnet worden. Sie hielt daran fest, dass die Beschwerdeführerin die Aufwendungen im Zeitraum von November 2019 bis Juli 2023 im Umfang von CHF 5377.50 zu tragen habe. Für den Fall, dass sie der Zahlungsaufforderung nicht nachkomme, stellte sie der Beschwerdeführerin eine Feststellungsverfügung mit zusätzlichen Kosten in Aussicht. Auch nach mehrfacher (nicht aktenkundiger) Mahnung bezahlte die Beschwerdeführerin die Rechnung nicht. Mit Schreiben vom 20. Juni 2024 erkundigte sich die Gemeinde, ob die Beschwerdeführerin den Betrag bezahlen werde. Ohne Gegenbericht innert 30 Tagen sei sie gezwungen, die Kosten zu verfügen. Mit Schreiben vom 3. Juli 2024 antwortete die Beschwerdeführerin, die Rechnung sei nicht nachvollziehbar. Sie habe bereits letztes Jahr um eine Verfügung gebeten, damit sie die Rechnung in Höhe von CHF 5377.50 gerichtlich beurteilen lassen könne. Mit Verfügung vom 28. August 2024 stellte die Gemeinde fest, dass der Rückbau der Küche, des Cheminéeofens inkl. Kamin vorgenommen und die Versickerungsanlage fachgerecht erstellt worden seien. Die Kosten für die Aufwendungen der Baupolizeibehörde von CHF 6730.– wurden der Beschwerdeführerin auferlegt.

4. Gegen diese Verfügung reichte die Beschwerdeführerin am 5. September 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt sinngemäss die Aufhebung der Kostenverfügung. Zur Begründung macht sie im Wesentlichen geltend, die Falschaussage des Bauverwalters, es seien keine Rückbaumassnahmen mehr erforderlich, habe sie bewogen, die Reitsportimmobilie zu kaufen. Hätte sie gewusst, dass Küche und Schwedenofen entfernt werden müssten, hätte sie auf den Kauf verzichtet. Sie sei nicht gewillt, für die Kosten aufzukommen, die nicht entstanden wären, wenn der Bauverwalter die Wahrheit gesagt hätte.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,[1] holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. In seiner Stellungnahme vom 18. September 2024 verzichtete das AGR auf einen Antrag. In ihrer Beschwerdevernehmlassung vom 4. Oktober 2024 beantragte die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des Vorgehens gestützt auf die Feststellungsverfügung. Sie machte insbesondere geltend, durch die zahlreichen Interventionen der Beschwerdeführerin hätten sich erhebliche Aufwendungen ergeben. Im Übrigen wies sie die Anschuldigungen der Beschwerdeführerin zurück. Das Rechtsamt gab der Beschwerdeführerin Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Von dieser Möglichkeit machte diese mit Schreiben vom 29. Oktober 2024 Gebrauch. Sie machte insbesondere geltend, als sie auf ihre Bitte hin eine detaillierte Kostenaufstellung der Gemeinde erhalten habe, sei ihr aufgefallen, dass ihren Vorinteressenten für die Reitanlage nie etwas in Rechnung gestellt worden sei. Erst als sie Kontakt mit der Gemeinde aufgenommen habe, sei ihr alles verrechnet worden. Zudem reichte sie ein Schreiben ihres Partners ein. Dieser schilderte insbesondere seine Erfahrungen anlässlich der Akteneinsicht bei der Gemeinde vor dem Kauf der Reitanlage.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG[2] können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG und damit zusammenhängende Kostenverfügungen innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Behandlung der innert der Rechtsmittelfrist eingereichten Beschwerde zuständig.

b) Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin der angefochtenen Kostenverfügung besonders berührt. Sie hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Änderung oder Aufhebung. Sie ist deshalb befugt, Beschwerde zu führen (Art. 65 Abs. 1 VRPG[3]).

c) Beschwerden haben die Formvorschriften von Art. 32 VRPG zu beachten (vgl. Art 67 VRPG). Sie müssen einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; greifbare Beweismittel sind beizulegen (Art. 32 Abs. 2 VRPG). Die Praxis ist vorab bei Laieneingaben nicht streng.[4] Dem Antragserfordernis ist bereits Genüge getan, wenn sich aus dem Zusammenhang und unter Zuhilfenahme der Begründung sinngemäss ergibt, was anbegehrt wird.[5] Aus der Beschwerde lässt sich erkennen, dass die Beschwerdeführerin mit der Kostenauflage nicht einverstanden ist. Daraus ergibt sich, dass sie die Aufhebung von Ziffer 3 der vorinstanzlichen Verfügung beantragt.

d) Das Beschwerdeverfahren ist auf den Streitgegenstand beschränkt. Ausgangspunkt für dessen Bestimmung bildet die angefochtene Verfügung, das sog. Anfechtungsobjekt. Dieses gibt den Rahmen des Streitgegenstands vor. Nur das Dispositiv, nicht aber die Begründung der Verfügung

[1] Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)
[2] Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)
[3] Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)
[4] Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 13
[5] Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, Art. 32 N. 18

ist rechtsverbindlich. Der mögliche Umfang des Verfahrensgegenstands im Beschwerdeverfahren wird daher durch die Anordnungen der Vorinstanz begrenzt. Im Beschwerdeverfahren kann deshalb nur Streitgegenstand sein, was die Vorinstanz im Dispositiv (Entscheidformel) verbindlich geregelt hat. Innerhalb dieses Rahmens kann die beschwerdeführende Partei mit ihrer Beschwerde den Streitgegenstand festlegen. Der Streitgegenstand kann jedoch nur eingeschränkt, nicht aber erweitert werden.[6] Soweit sich die Beschwerdeführerin über den Bauverwalter beschwert oder die Sachverhaltsdarstellungen in der angefochtenen Verfügung bemängelt, können ihre Rügen nicht gehört werden, da diese ausserhalb des in der Verfügung geregelten Rechtsverhältnisses liegen. Soweit die Beschwerdeführerin sich gegen die Kostenauflage wehrt, tritt die BVD hingegen auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ein.

2. Verfahrenskosten im Allgemeinen

a) Umstritten ist, ob die Beschwerdeführerin die Kosten für die Aufwendungen der Baupolizeibehörde in der Höhe von CHF 6730.– zu tragen hat. Die Beschwerdeführerin macht im Wesentlichen geltend, der Bauverwalter habe eine folgenschwere Falschaussage gemacht. Er habe ihr versichert, dass bei der Reitsportimmobilie keine Rückbaumassnahmen mehr erforderlich seien. Sie habe dann erfahren, dass das Regierungsstatthalteramt vor einigen Jahren entschieden habe, dass keine Küche und kein Kamin eingebaut sein dürften, damit eine Wohnnutzung ausgeschlossen sei. Aus diesem Grund habe sie die Küche und den Schwedenofen auf eigene Kosten ausbauen lassen. Dies sei jedoch nicht der Streitpunkt. Hätte sie die wahren Umstände gekannt, hätte sie die Immobilie nicht gekauft. Ihr sei ein grosser finanzieller Schaden entstanden. Sie sei daher nicht gewillt, nach dem Verursacherprinzip für Kosten aufzukommen, die nicht entstanden wären, wenn der Bauverwalter die Wahrheit gesagt hätte. Dieser sei der Verursacher.

b) Bei den umstrittenen Kosten handelt es sich um Verwaltungsgebühren. Diese sind geschuldet, wenn jemand durch sein Verhalten eine Amtshandlung veranlasst oder verursacht.[7] Das bernische Gemeinderecht verzichtet auf eine eingehende Umschreibung und eine ausführliche Regelung des kommunalen Gebührenrechts. Es gelten grundsätzlich die von Lehre und Rechtsprechung entwickelten Grundsätze der Gebührenerhebung.[8] Gemäss dem Erfordernis der gesetzlichen Grundlage (Legalitätsprinzip) im Abgaberecht bedürfen öffentliche Abgaben einer formellgesetzlichen Grundlage, welche diese in den Grundzügen umschreibt (Art. 127 Abs. 1 BV[9]). Delegiert der Gesetzgeber die Kompetenz zur Festlegung einer Abgabe an eine nachgeordnete Behörde, so muss er zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen, den Gegenstand und die Bemessungsgrundlagen der Abgabe selber festlegen (Art. 164 Abs. 1 Bst. d BV und Art. 69 Abs. 4 Bst. b KV[10]). Die Rechtsprechung hat die Vorgaben für die Abgabenbemessung bei gewissen Arten von Kausalabgaben gelockert, bei denen die Höhe der Abgabe durch überprüfbare verfassungsrechtliche Prinzipien (Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip) begrenzt wird und nicht allein der Gesetzesvorbehalt diese Schutzfunktion erfüllt.[11] Das Legalitätsprinzip gilt als verfassungsrechtlicher Grundsatz auch für die Gemeinden.[12] Anders als bei den Steuern, die an eine kantonale gesetzliche Grundlage gebunden sind (vgl. Art. 113 Abs. 2 KV), können die Gemeinden andere öffentliche Abgaben wie namentlich Gebühren selbständig erheben, falls nicht übergeord-

---

[6] Vgl. zum Ganzen: Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 ff.; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 20a N. 5 ff.
[7] Tschannen/Müller/Kern, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl. 2022, N. 1606
[8] Daniel Arn, in Kommentar zum bernischen GG, 1999, Vorbem. zu Art. 70-79 N. 26
[9] Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)
[10] Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1)
[11] BVR 2015 S. 441 E. 3.1, 2015 S. 3 E. 3.4 je mit weiteren Hinweisen; zum Legalitätsprinzip im Abgaberecht statt vieler BGE 143 I 227 E. 4 (Pra 107/2018 Nr. 25)
[12] Vgl. dazu Ulrich Zimmerli, Gemeinden, in: Handbuch des bernischen Verfassungsrechts, hrsg. von Walter Kälin/Urs Bolz, Bern, 1995, S. 209

netes Recht entgegensteht. Macht eine Gemeinde von dieser Befugnis Gebrauch, hat sie die im Bereich des Abgaberechts erforderliche gesetzliche Grundlage selber zu schaffen.[13] Gemäss Art. 89 Abs. 1 GV[14] legt die Gemeinde die Grundsätze für die Erhebung und Berechnung von Gebühren in einem Erlass fest. Soweit ein Reglement erforderlich ist, bestimmt dieses mindestens die gebührenpflichtigen Tätigkeiten und Leistungen, den Kreis der zahlungspflichtigen Personen und die Grundzüge der Gebührenbemessung (Art. 89 Abs. 2 GV). Bei der Bemessung der Gebühren sind zudem das Kostendeckungs- und das Äquivalenzprinzip zu beachten.[15] Das Äquivalenzprinzip stellt die gebührenrechtliche Ausgestaltung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes dar. Demnach darf die erhobene Abgabe im Einzelfall zum objektiven Wert der Leistung nicht in ein offensichtliches Missverhältnis treten und muss sich in vernünftigen Grenzen bewegen.[16]

c) Die Vorschriften über die Kostentragungspflicht fussen in der bernischen Gesetzgebung im Allgemeinen auf dem Verursacherprinzip. Demnach soll, wer Aufwand verursacht, diesen bezahlen bzw. sich angemessen an den Kosten beteiligen müssen.[17] Gemäss Art. 107 Abs. 1 VRPG setzt die Behörde allfällige Verfahrenskosten in der Verfügung fest. Für das Verwaltungsverfahren enthält das VRPG keine allgemeine Regel über die Verfahrenskosten und deren Verlegung. Ob Verfahrenskosten erhoben werden und wer sie zu tragen hat, bestimmen somit nebst den allgemeinen Gebührenerlassen die verschiedenen Sacherlasse. Verwaltungsverfahren, die auf Gesuch hin durchgeführt werden oder die eine Person durch ihr Verhalten verursacht hat, sind nach dem Verursacherprinzip für die verursachende Adressatin bzw. den verursachenden Adressaten der Verfügung regelmässig mit Verfahrenskosten verbunden. Für diese Kosten hat grundsätzlich die gesuchstellende oder sonst wie verursachende Partei aufzukommen. Keine Kostenpflicht besteht im Allgemeinen für Verfahren, deren Durchführung allein der Öffentlichkeit dient. Vom Grundsatz der Kostenpflicht der verursachenden Person sieht das Spezialrecht verschiedene Ausnahmen vor. Sie gehen oft auf soziale Überlegungen zurück, sind allgemein politisch motiviert oder werden in verwaltungsinternen Angelegenheiten gewährt.[18] So werden etwa für die Einsichtnahme und Auskünfte nach Art. 20 und 21 KDSG[19] keine Gebühren erhoben (Art. 31 KDSG). Weiter sind nach dem kantonalen IMG[20] im Gesuchsverfahren betreffend Zugang zu Informationen grundsätzlich keine Gebühren zu erheben, sofern kein besonderer Aufwand entstanden ist (vgl. Art. 30 IMG).[21] Formlose Anfragen sind gebührenfrei (Art. 31 Abs. 3 IMG). Demgegenüber können Gemeinden im Baureglement oder in besonderen Reglementen Gebühren für die Leistungen der Gemeindeorgane im Baubewilligungsverfahren und bei baupolizeilichen Verrichtungen vorsehen (Art. 69 Abs. 4 Bst. a BauG).

d) Die Gemeinde hat sowohl ein Gebührenreglement[22] als auch einen Gebührentarif[23] erlassen. Danach erhebt die Gemeinde Gebühren für die im Reglement aufgeführten Dienstleistungen (Art. 1 Abs. 1 GebR). Die einzelne Gebühr soll nach Möglichkeit so bemessen werden, dass die Einnahmen (Gebühr und Auslagen) die Aufwendungen für die Entschädigung des Personals und die notwendige Infrastruktur decken (Art. 2 Abs. 1 GebR). Die Gesamteinnahmen in einem Verwaltungszweig sollen den Gesamtaufwand nicht übersteigen (Art. 2 Abs. 2 GebR). Die Gebühr muss im Einzelfall verhältnismässig sein (Art. 2 Abs. 3 GebR). Die Gebühren werden nach Aufwand oder pauschaliert bemessen (Art. 3 Abs. 1 GebR). Mit der Gebühr nach Aufwand wird der

[13] Vgl. Kälin/Bolz, Handbuch des bernischen Verfassungsrechts, 1995, Art. 113 N. 4
[14] Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111)
[15] Allgemeines Verwaltungsrecht, Tschannen/Müller/Kern, 5. Auflage 2022, § 58 N. 1632
[16] Allgemeines Verwaltungsrecht, Tschannen//Müller/Kern, 5. Auflage 2022, § 58 N. 1641
[17] Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 107 N. 2
[18] Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 107 N. 9
[19] Datenschutzgesetz vom 19. Februar 1986 (KDSG; BSG 152.04)
[20] Gesetz vom 2. November 1993 über die Information und die Medienförderung (IMG; BSG 107.1)
[21] BVR 2023 S. 201 E. 6.2
[22] Gebührenreglement für die Einwohnergemeinde Neuenegg vom 26. Mai 2010 (GebR)
[23] Gebührentarif der Einwohnergemeinde Neuenegg vom 26. Mai 2010 (GebT)

Personal- und Infrastrukturaufwand abgegolten (Art. 4 Abs. 1 GebR). Wo die Gebühr nach Aufwand bemessen wird, wird sie nach Art der Dienstleistung und der dafür notwendigen Qualifikation unterteilt in Aufwandgebühr I (CHF 75.–) und in Aufwandgebühr II (CHF 120.–) (vgl. Art. 4 Abs. 2 GebR i.V.m. Ziff. 1 und 2 GebT). Die Gebühren nach Aufwand werden nach dem Zeitaufwand berechnet, der für die konkrete Dienstleistung erforderlich ist. Der Zeitaufwand ergibt sich aus den Rapporten (Art. 4 Abs. 3 GebR). Gebühren nach Aufwand werden nur erhoben, wenn der Zeitaufwand insgesamt eine Viertelstunde übersteigt (Art. 4 Abs. 4 GebR). Mit der pauschaliert bemessenen Gebühr wird eine Dienstleistung, unabhängig vom verursachten Aufwand, abgegolten (Art. 5 Abs. 1 GebR). Gebühren und Auslagen schuldet, wer eine Dienstleistung nach diesem Reglement veranlasst oder verursacht (Art. 6 GebR). Die Gebühren für das Bauwesen sind in den Art. 29 ff. GebR geregelt. Für die formelle und materielle Prüfung sowie den Entscheid bei Voranfragen (Art. 29 GebR), bei Nachkontrollen (Art. 38 Abs. 2 GebR) sowie bei baupolizeilichen Massnahmen (Verfahrensinstruktion, Verfügungen wie bspw. die Wiederherstellung) (Art. 39 GebR) kommt die Aufwandgebühr II zur Anwendung.

3. Prüfung der vorinstanzlichen Verfahrenskosten

a) Den Vorakten lässt sich entnehmen, dass sich die Beschwerdeführerin mehrmals mit Fragen zur Reitsportanlage an die Gemeinde wandte und eine Voranfrage zu den Ausbaumöglichkeiten stellte. Aus diesem Grund wurde die Gemeinde tätig, organisierte unter anderem einen Augenschein mit einer Vertreterin des AGR und traf anschliessend verschiedene Abklärungen. Anlässlich des Augenscheins stellte sich heraus, dass die Liegenschaft Parzelle Neuenegg Gbbl. Nr. B._____ in einem baurechtswidrigen Zustand war, weshalb die Gemeinde ein baupolizeiliches Verfahren eröffnete. Somit ist erstellt, dass die Beschwerdeführerin mit ihrem Verhalten bzw. in ihrer Eigenschaft als Grundeigentümerin eines mit baupolizeilichen Mängeln behafteten Grundstücks das Tätigwerden der Baupolizeibehörde bewirkt hat. Sie ist somit grundsätzlich kostenpflichtig. Sie hat jedoch einzig diejenigen Kosten zu tragen, die sie verursacht, bzw. die ihr zuzurechnen sind und für deren Erhebung zudem eine genügende gesetzliche Grundlage besteht. Daran fehlt es beispielsweise für die in der Zusammenstellung mehrfach aufgeführten Positionen «allgemeiner Sekretariatsaufwand», «allgemeine Telefon- und Besprechungsaufwendungen», «Aufwandgebühren zusammentragen», «Aufwandgebühren ergänzen», ebenso für die Positionen «Vorbereitung Sitzung BPK» und «Protokollauszug BPK». Für diese Aufwendungen gibt es im Gebührenrecht der Gemeinde keine Grundlage. Sie können daher nicht der Beschwerdeführerin angelastet werden. Zu prüfen ist, welchen Aufwand die Gemeinde in Rechnung stellen kann. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass lediglich der erforderliche Aufwand in Rechnung gestellt werden kann.

b) Da die Beschwerdeführerin in den Kaufverhandlungen erfahren hatte, dass der Sandplatz zurückgebaut werden müsse, erkundige sie sich am 11. November 2019 bei der Gemeinde nach den Vorgaben. Kurz vor dem Kauf der Liegenschaft wollte sie zudem wissen, ob nun wirklich alle Verpflichtungen hinsichtlich Rückbaus auf der Reitanlage erfüllt und ob alle Abnahmen erfolgt und die dazugehörigen Formulare unterzeichnet seien. Ausserdem nahm der Partner der Beschwerdeführerin auf der Bauverwaltung Einsicht in die kommunalen Akten über die Reitsportanlage. Damit machten die Beschwerdeführerin und ihr Partner von ihrem Recht auf Akteneinsicht und auf Zugang zu amtlichen Informationen gemäss Art. 17 Abs. 3 KV bzw. Art. 27 Abs. 1 IMG Gebrauch. Für entsprechende Gesuche kann nach kantonalem Recht grundsätzlich keine Gebühr erhoben werden, sofern kein besonderer Aufwand entstanden ist (vgl. Art. 30 Abs. 2 IMG).[24] Formlose Anfragen sind immer gebührenfrei (vgl. Art. 31. Abs. 3 IMG). Soweit es vorliegend überhaupt um ein Gesuch um Zugang zu Informationen geht und nicht bloss formlose Anfragen vorliegen

[24] BVR 2023 S. 201 E. 6.2

(vgl. Art. 30 Abs. 1 IMG), ist aufgrund der Anfragen bzw. der Akteneinsicht kein besonderer Aufwand entstanden, weshalb die Gemeinde diesen nicht in Rechnung stellen kann.

c) Die Beschwerdeführerin stellte bei der Gemeinde eine Voranfrage zu den Ausbaumöglichkeiten ihrer Liegenschaft. Die Gemeinde organisierte einen Augenschein mit einer Vertreterin des AGR. Im Anschluss an den Augenschein traf sie Abklärungen bei verschiedenen kantonalen Amtsstellen. Anschliessend stellte sie die anlässlich des Augenscheins gemachten Feststellungen und Informationen sowie das Ergebnis ihrer Abklärungen zusammen und übermittelte sie der Beschwerdeführerin mit E-Mail vom 5. Februar 2020. Für die Behandlung von Voranfragen kommt gemäss Art. 29 GebR die Aufwandgebühr II zur Anwendung. Der Aufwand für die Organisation, Vor- und Nachbereitung des Augenscheins, die Abklärungen sowie die Antwort an die Beschwerdeführerin wird in der Kostenübersicht nachvollziehbar dargestellt. Er beträgt 6.75 Stunden, was für eine sorgfältige Beantwortung der Voranfrage als angemessen erscheint. Dieser ist gemäss Ziff. 2 GebT mit einem Stundensatz von CHF 120.– zu vergüten, was einen verrechenbaren Aufwand von CHF 810.– für die Behandlung der Voranfrage ergibt.

d) Gemäss Art. 39 GebR werden für baupolizeiliche Massnahmen (Verfahrensinstruktion, Verfügungen) Gebühren nach Zeitaufwand erhoben. Das Gleiche gilt gemäss Art. 38 Abs. 2 GebR für Nachkontrollen. Massgeben ist jeweils die Aufwandgebühr II. Anlässlich des Augenscheins wurde festgestellt, dass entgegen einer rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung des Regierungsstatthalteramts von 2015 sowohl die Küche als auch der Cheminéeofen inkl. Kamin nicht zurückgebaut worden waren. Rechtskräftige Baubewilligungen samt den darin enthaltenen Bedingungen und Auflagen sowie rechtskräftige Wiederherstellungsverfügungen gelten nicht nur für die Verfügungsadressatin bzw. den Verfügungsadressaten, sondern auch für deren Rechtsnachfolgerin oder Rechtsnachfolger.[25] Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum Bau- und Planungsrecht gehen öffentlich-rechtliche Pflichten oder Belastungen des Grundeigentums bei einer Handänderung grundsätzlich auf die Erwerberin bzw. den Erwerber über. Diese müssen sich gar den bösen Glauben ihres Vorgängers anrechnen lassen.[26] Folglich ging die Pflicht zum Rückbau der Küche und des Cheminéeofens auf die Beschwerdeführerin über. Es bestand daher ein rechtswidriger Zustand, weshalb die Gemeinde als Baupolizeibehörde tätig werden musste (vgl. Art. 45 ff. BauG). Allerdings hätte sie nicht ein neues baupolizeiliches Verfahren eröffnen, sondern die Beschwerdeführerin lediglich über die Rechtslage informieren und die Ersatzvornahme ankünden müssen, falls die Beschwerdeführerin den bereits rechtskräftig angeordneten rechtmässigen Zustand nicht innert Frist selber herstelle. Mehr Aufwand als den für das Schreiben vom 9. Juli 2021 ausgewiesene (1 Stunde à CHF 120.–) war nicht erforderlich und kann daher auch nicht in Rechnung gestellt werden. Anders verhält es sich bei der Versickerungsanlage, die nicht in einem ordnungsgemässen Zustand war. In dieser Angelegenheit bestand noch keine vollstreckbare Verfügung, weshalb die Gemeinde zu Recht ein baupolizeiliches Verfahren einleitete, die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 19. August 2021 darüber informierte, dass die Versickerungsgrube nicht dem bewilligten Zustand entspreche und in diesen zurückzuführen sei und ihr zudem das rechtliche Gehör gab. Anschliessend hätte sie eine Verfügung nach Art. 46 Abs. 2 BauG erlassen und der Beschwerdeführerin Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ansetzen müssen, unter Androhung der Ersatzvornahme. Zusätzliche Aufwendungen waren nicht erforderlich und können daher auch nicht in Rechnung gestellt werden. Unter Berücksichtigung der in der Kostenübersicht dargelegten Aufwendungen wird der erforderliche Aufwand für das baupolizeiliche Verfahren betreffend Versickerungsanlage auf sechs Stunden festgesetzt. Dieser ist gemäss Ziff. 2 GebT mit einem Stundensatz von CHF 120.– zu vergüten, was einen verrechenbaren Aufwand von CHF 720.– ergibt.

---

[25] Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 1

[26] BGer 1C_514/2019 vom 2. April 2020 E. 3.5 mit Hinweis

Die Beschwerdeführerin führte anschliessend die verlangten Massnahmen durch. Sie liess Küche und Cheminéeofen ausbauen und die Versickerungsanlage in einen ordnungsgemässen Zustand versetzen. Die Schlussabnahme fand am 6. Januar 2023 statt. Für diese erscheint ein Aufwand von einer Stunde als angemessen, weshalb dafür CHF 120.– zu vergüten sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es bei vielen der in der Zusammenstellung aufgeführten Verfahrenshandlungen entweder an einer gesetzlichen Grundlage für deren Verrechnung fehlt oder dass die Aufwendungen nicht erforderlich waren. Zudem sind nicht alle in der Kostenübersicht dargelegten Aufwendungen nachvollziehbar. Nach dem oben Ausgeführten erscheint für das baupolizeiliche Verfahren samt Nachkontrolle ein Zeitaufwand von insgesamt acht Stunden als gerechtfertigt, was einen verrechenbaren Aufwand von CHF 960.– ergibt.

e) Nicht Teil des Baupolizeiverfahrens und somit vorliegend nicht verrechenbar sind die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wasseruhr bzw. dem Ersatz des Wasserzählers. Diese Thematik wird in Art. 23 ff. WVR[27] geregelt. Soweit der Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang Kosten auferlegt werden können (vgl. Art. 23 Abs. 3 und Art. 25 Abs. 1 WVR), wäre dafür nicht die Baupolizeibehörde, sondern die Tiefbaukommission zuständig (vgl. Anhang I OgR[28]).

f) Ein Teil des in Rechnung gestellten Aufwands hängt mit der umstrittenen Gebührenhöhe zusammen. Am 23. November 2021 stellte die Gemeinde der Beschwerdeführerin für die Zeit vom 11. November 2019 bis 18. November 2021 offenbar eine Aufwandgebühr CHF 2685.– in Rechnung; diese ist nicht aktenkundig. Der Anwalt der Beschwerdeführerin teilte der Gemeinde daraufhin mit, die Rechnung sei nicht nachvollziehbar. Er bat darum, den Aufwand konkret zu bezeichnen und zu belegen, sowie die rechtlichen Grundlagen bekannt zu geben. Mit Schreiben vom 14. Februar 2022 übermittelte die Gemeinde dem Anwalt der Beschwerdeführerin eine Kostenzusammenstellung, hielt an ihrer Rechnung für die bis zum 18. November 2021 entstandenen Aufwendungen fest und gab der Beschwerdeführerin Gelegenheit, diese innert 30 Tagen zu begleichen. Unter Hinweis auf die Vorgeschichte schlug der Anwalt der Beschwerdeführerin der Gemeinde mit Schreiben vom9. März 2022 vor, dass diese im Sinne einer Art Wettschlagung auf die Gebühren verzichte, wenn die nötigen Rückbauarbeiten vorgenommen würden. In ihrer Antwort vom 6. April 2022 hielt die Gemeinde an ihrer Forderung fest. Zudem stellte sie in Aussicht, die weiteren Aufwendungen zu gegebener Zeit zu verrechnen. Mit E-Mail vom 11. März 2023 bat die Beschwerdeführerin die Gemeinde, ihr eine Bescheinigung für die Schlussabnahme zukommen zu lassen. Mit Schreiben vom 12. Juli 2023 antwortete die Gemeinde, der Rückbau von Küche, Ofen und Kamin sowie die Begrünung der Sickermulde werde zur Kenntnis genommen. Die Aufwendungen im Zeitraum von November 2019 bis Juli 2023 im Umfang von CHF 5377.50 seien von der Beschwerdeführerin zu tragen. Die Kosten gelte es innert 30 Tagen zu begleichen. In der Folge wurde wechselseitige Korrespondenz geführt (Schreiben vom 9. Oktober 2023, Schreiben vom 20. Juni 2023) und die Sache offenbar an acht weiteren BPK-Sitzungen thematisiert. Am 19. September 2023 fand zudem ein Gespräch zwischen Gemeinde und Beschwerdeführerin über die Verfahrenskosten statt. Schliesslich erliess die Gemeinde am 28. August 2024 die angefochtene Feststellungsverfügung. Darin wurden unter anderem die Kosten für die Aufwendungen der Baupolizeibehörde, die sich inzwischen auf CHF 6730.– beliefen, der Beschwerdeführerin auferlegt.

In Art. 7 ff. GebR ist die Gebührenerhebung näher geregelt. Gemäss Art. 8 Abs. 1 GebR zieht die Gemeinde die fälligen Forderungen entweder sofort bar ein oder stellt sofort vollständig Rechnung. Die Gemeinde kann die Schuldnerin oder den Schuldner mahnen (Art. 8 Abs. 2 GebR). Gemäss Art. 48 Abs. 1 GebR kann sie dafür eine Pauschalgebühr von CHF 20.– verlangen. Be-

[27] Wasserversorgungsreglement mit Tarif der Einwohnergemeinde Neuenegg vom 24. November 2010 (WVR)
[28] Organisationsreglement der Einwohnergemeinde Neuenegg vom 28. November 2012 (OgR)

zahlt die Schuldnerin oder der Schuldner nicht, verfügt die Gemeinde geschuldete Gebühren und Auslagen (Art. 8 Abs. 3 GebR). Gemäss Art. 48 Abs. 2 GebR kann sie für diese Verfügung eine Pauschalgebühr von CHF 50.– verlangen. Vorliegend wurde das Inkasso augenscheinlich nicht nach dem im Gebührenrecht der Gemeinde vorgesehenen Verfahren erledigt. Die Gemeinde kann sich für das von ihr gewählte Vorgehen und die damit verbundenen Aufwendungen indes nicht auf eine gesetzliche Grundlage stützen. Die Kosten müssen sich nach dem Gebührenreglement richten. Es ist unbestritten, dass die Beschwerdeführerin die Rechnungen nicht zahlte, da sie die Gebührenhöhe bestritt. Daher hätte die Gemeinde sie mahnen und nach erfolgloser Mahnung eine Verfügung erlassen müssen. Da keine Mahnungen aktenkundig sind, kann vorliegend keine Mahngebühr berücksichtigt werden. Soweit die angefochtene Verfügung den Aufwand für das Inkasso betrifft, kann die Gemeinde lediglich CHF 50.– verrechnen. Weitergehende inkassobezogene Aufwendungen können mangels gesetzlicher Grundlage nicht der Beschwerdeführerin auferlegt werden.

g) Insgesamt ergibt sich somit aus den vorangehenden Ausführungen, dass die verrechenbaren Kosten für die Voranfrage, das baupolizeiliche Verfahren sowie das Inkasso vor der Gemeinde Neuenegg gesamthaft CHF 1820.– betragen. Diese Kosten sind von der Beschwerdeführerin als Verursacherin zu tragen. Die von der Gemeinde verfügten Kosten von CHF 6730.– erweisen sich somit als deutlich überhöht.

4. Ergebnis und Kosten

a) Aus den vorangehenden Erwägungen ergibt sich, dass, die Beschwerde teilweise gutgeheissen wird, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Kosten gemäss Ziffer 3 der angefochtenen Verfügung sind auf CHF 1820.– herabzusetzen.

b) Für Entscheide in Verwaltungsjustizsachen wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.– bis 4000.– erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV[29]). In Anwendung dieser Bestimmung wird die Pauschalgebühr auf CHF 1000.– festgesetzt (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV). Laut Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben. Bei diesem Ausgang des Verfahrens dringt die Beschwerdeführerin mit ihren Anträgen nur teilweise durch, wobei sie zu drei Vierteln als obsiegend zu betrachten ist. Sie hat daher einen Viertel der Verfahrenskosten, also CHF 250.–, zu bezahlen. Die verbleibenden Kosten sind nicht zu erheben (vgl. Art. 108 Abs. 2 VRPG).

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Weder die Beschwerdeführerin noch die Gemeinde waren berufsmässig vertreten. Ersatzfähige Parteikosten sind somit keine angefallen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

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

III. Entscheid

1. Soweit auf die Beschwerde eingetreten werden kann, wird sie insoweit gutgeheissen, als die Kosten für die Aufwendungen der Baupolizeibehörde gemäss Ziffer 3 der Verfügung der Bau- und Planungskommission Neuenegg vom 28. August 2024 auf CHF 1820.– festgesetzt werden. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen und die Verfügung der Bau- und Planungskommission Neuenegg vom 28. August 2024 bestätigt.

2. Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 250.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Frau Dr. A._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Neuenegg, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), zur Kenntnis

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

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