

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 18. Mai 2020

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Daum, Verwaltungsrichter Keller
Gerichtsschreiberin Geiser Keller

1. **Hauseigentümerverband Bern und Umgebung**
2. **A._____ und B._____**
alle vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführende

gegen

Einwohnergemeinde Köniz

handelnd durch den Gemeinderat, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

Beschwerdegegnerin

und

Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern

Münstergasse 2, Postfach, 3000 Bern 8

betreffend Gegenvorschlag zur Initiative «Bezahlbar wohnen in Köniz»;
Änderung des Gemeindebaureglements (Entscheid der Justiz-, Gemeinde-
und Kirchendirektion des Kantons Bern vom 13. November 2018; 32.14-
17.86)



Sachverhalt:

A.

Im November 2015 wurde in der Einwohnergemeinde (EG) Köniz die Initiative «Bezahlbar Wohnen in Köniz» eingereicht (sog. Könizer «Wohn-Initiative»), die einen ausgearbeiteten Entwurf zur Ergänzung des kommunalen Baureglements vom 7. März 1993 (nachfolgend: GBR) vorsah. Der Gemeinderat arbeitete einen Gegenvorschlag aus, der vom 7. September bis 6. Oktober 2016 öffentlich aufgelegt wurde. Am 5. Oktober 2016 erhoben nebst zwei weiteren Personen der Hauseigentümerverband Bern und Umgebung (HEV) sowie A._____ und B._____ gemeinsam Einsprache. Das Initiativkomitee zog die Initiative am 6. Dezember 2016 zurück, nachdem Gemeinderat und Parlament diese abgelehnt hatten. Die Stimmberechtigten der EG Köniz nahmen in der Volksabstimmung vom 12. Februar 2017 den Gegenvorschlag an. Mit Verfügung vom 14. August 2017 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) die Ergänzung des GBR mit Art. 26a (Randtitel: «preisgünstiges Wohnen») und wies die Einsprache ab.

B.

Dagegen erhoben der HEV sowie A._____ und B._____ am 13. September 2017 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK; heute: Direktion für Inneres und Justiz [DIJ]). Diese wies die Beschwerde am 13. November 2018 ab, soweit sie darauf eintrat.

C.

Gegen diesen Entscheid haben der HEV sowie A._____ und B._____ am 13. Dezember 2018 gemeinsam Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragen, der Entscheid der JGK sei auf-

zuheben und die Änderung des GBR «Ergänzung um Art. 26a» sei nicht zu genehmigen.

Mit Beschwerdeantwort vom 31. Januar 2019 beantragt die EG Köniz, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die JGK schliesst mit Vernehmlassung vom 16. Januar 2019 auf Abweisung der Beschwerde.

Am 25. Februar 2019 haben der HEV sowie A._____ und B._____ eine Stellungnahme zu Beschwerdeantwort und Vernehmlassung eingereicht.

Der Instruktionsrichter hat den Verfahrensbeteiligten am 11. Oktober 2019 bekanntgegeben, er beabsichtige, das bundesgerichtliche Urteil im Beschwerdeverfahren gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts betreffend die Initiative für bezahlbare Wohnungen und Änderung der Bauordnung der Einwohnergemeinde Bern (VGE 2017/147 vom 7.6.2018) abzuwarten. Das Bundesgericht bestätigte das Urteil des Verwaltungsgerichts mit BGE 1C_441/2018 vom 14. November 2019. In der Folge hat der Instruktionsrichter den Verfahrensbeteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Alle halten an ihren Rechtsbegehren fest.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 2 Bst. b i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Die umstrittene Bestimmung ist Teil der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde. Sie enthält generell-abstrakte, für das gesamte Gemeindegebiet geltende Regelungen über den preisgünstigen Wohnungsbau. Im vorliegenden Fall sind vor dem Verwaltungsgericht daher die Verfahrensregeln für die Anfechtung kommunaler Erlasse anwend-

bar, auch wenn Vorschriften und Pläne nach Art. 61 ff. des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) mit einer Verfügung genehmigt werden (sog. Genehmigungsbeschluss).

1.2 Zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen kommunale Erlasse ist befugt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat und durch den angefochtenen Erlass virtuell, d.h. mit einer minimalen Wahrscheinlichkeit früher oder später einmal in schutzwürdigen Interessen betroffen sein könnte (Art. 79a VRPG; BVR 2015 S. 3 [VGE 2013/405 vom 29.8.2014] nicht publ. E. 1.2, 2010 S. 260 E. 1.3). Die Beschwerdeführenden 2 haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Entgegen der Ansicht der Gemeinde (Beschwerdeantwort vom 31.1.2019 [BA] S. 2) ist es nicht von vornherein ausgeschlossen, dass sie als Einwohnerin und Einwohner der EG Köniz dereinst von der Regelung betroffen sein könnten, zumal sie in einem Ortsteil wohnen, in dem die Mietzinse besonders hoch sind (Art. 26a Abs. 2 GBR und hinten E. 5.4.2; vgl. BGE 1C_441/2018 vom 14.11.2019 E. 1, 104 Ia 305 E. 1a mit Hinweisen). Der Beschwerdeführer 1 ist als juristische Person konstituiert und vertritt gemäss Statuten die Interessen seiner Mitglieder. Anders als für die Stadt Bern (vgl. BVR 2020 S. 17 [VGE 2017/147 vom 7.6.2018] nicht publ. E. 1.2) ist hier fraglich, ob die Mehrheit oder eine Vielzahl der Mitglieder virtuell betroffen ist, ist doch die Gemeinde Köniz nur eine von mehreren Gemeinden in der Umgebung von Bern. Da aber die Beschwerdeführenden 2 zur Beschwerde befugt sind und sie gemeinsam mit dem Beschwerdeführer 1 Rechte geltend machen, kann die Frage offenbleiben (vgl. BVR 2019 S. 170 [VGE 2017/342 vom 27.11.2018] nicht publ. E. 1.2; VGE 2016/1 vom 16.12.2016 E. 1.2 [bestätigt durch BGer 1C_23/2017 vom 3.10.2017]; vgl. auch angefochtener Entscheid E. 2.2 f.).

1.3 Die Beschwerdeführenden beantragen, Art. 26a GBR sei nicht zu genehmigen. Weshalb Art. 26a Abs. 1 Bst. b und c sowie Abs. 3 Bst. b und c GBR, die sich mit der Abgabe von geeigneten Grundstücken im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger und der Unterstützung von gemeinnützigen Wohnbauträgern bei der Landbeschaffung befassen, nicht rechtmässig sein sollen, begründen sie aber mit keinem Wort. Insoweit sind die

Begründungsanforderungen nicht erfüllt (Art. 81 i.V.m. Art. 32 Abs. 2 VRPG) und ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Im Übrigen sind die Bestimmungen über Form und Frist eingehalten und ist auf die Beschwerde einzutreten.

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

2.

2.1 Art. 26a GBR lautet wie folgt:

- ¹ Mit dem Ziel einer guten sozialen Durchmischung setzt sich die Gemeinde für die Erstellung und Erhaltung preisgünstiger und dabei qualitativ hochwertiger Mietwohnungen ein, indem sie insbesondere
 - a) bei Erlass oder Änderungen von Nutzungsplänen 20-40% des für das Wohnen bestimmten zusätzlichen Nutzungsmasses – sofern dieses 4'000 m² Geschossfläche übersteigt – dem preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete vorbehält;
 - b) geeignete Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt und mit geeigneten Mitteln die Zweckbindung für den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete dauerhaft sichert;
 - c) gemeinnützige Wohnbauträger bei der Landbeschaffung unterstützt.
- ² Absatz 1 Buchstabe a kommt zur Anwendung, wenn auf einem zusammengehörenden Areal mehr als 4'000 m² Geschossfläche für das Wohnen neu ermöglicht werden und wenn dieses Areal in einem der Ortsteile liegt, die von besonders hohen Mietzinsen betroffen sind; der Gemeinderat bezeichnet diese Ortsteile durch Verordnung.
- ³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten durch Verordnung, insbesondere:
 - a) die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete, die Instrumente zur Sicherung der Zweckbindung (insbesondere durch Vertrag, Anmerkung im Grundbuch) sowie die Sicherung und Kontrolle der Mietzinse;
 - b) die Anforderungen an gemeinnützige Wohnbauträger im Sinn von Absatz 1 Buchstabe b;
 - c) die Massnahmen zur Unterstützung der gemeinnützigen Wohnbauträger bei der Landbeschaffung.

2.2 Die Beschwerdeführenden machen geltend, Art. 26a Abs. 1 Bst. a, Abs. 2 und Abs. 3 Bst. a GBR verstiesen gegen den Vorrang des Bundesrechts (Art. 49 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV; SR 101]; E. 3 f. hiernach) und die Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV; Art. 27 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]; hinten E. 5). Ferner sei der planungsrechtliche Grundsatz der Verdichtung verletzt (hinten E. 6). – Das Verwaltungsgericht hat Art. 26a Abs. 1 Bst. a, Abs. 2 und Abs. 3 Bst. a GBR einer abstrakten Normenkontrolle zu unterziehen. Dabei werden kommunale Normen nur aufgehoben, sofern sie sich jeglicher verfassungs-, bundesrechts- und konventionskonformen Auslegung entziehen, nicht jedoch wenn sie einer solchen in vertretbarer Weise zugänglich bleiben. Grenze der Auslegung ist der klare und eindeutige Wortsinn. Für die Beurteilung, ob die kommunale Norm verfassungs- und gesetzeskonform ausgelegt werden kann, sind in Anlehnung an die Praxis des Bundesgerichts folgende Kriterien massgebend: die Tragweite des Grundrechtseingriffs, die Wahrscheinlichkeit verfassungs- und gesetzmässiger Anwendung, die Möglichkeit, bei einer späteren Normenkontrolle einen hinreichenden Rechtsschutz zu erhalten, die konkreten Umstände, unter denen die Norm zur Anwendung kommt, sowie die Möglichkeit einer Korrektur und die Auswirkungen auf die Rechtssicherheit. Der blosse Umstand, dass die angefochtene Norm in einzelnen Fällen auf eine verfassungswidrige Weise angewendet werden könnte, führt für sich allein noch nicht zu deren Aufhebung. Bei der Beurteilung der Wahrscheinlichkeit rechtskonformer Anwendung dürfen auch Erklärungen der Behörden zur künftigen Rechtsanwendung berücksichtigt werden (zum Ganzen BVR 2020 S. 17 E. 5.1 und 5.2 einleitend mit Hinweisen).

2.3 Das Verwaltungsgericht hatte sich bereits mit einer vergleichbaren Regelung der Stadt Bern zu befassen und zu prüfen, ob die betreffenden Normen gegen den Grundsatz des Vorrangs von Bundesrecht und die Eigentumsgarantie bzw. die Wirtschaftsfreiheit verstossen. Die Vorschriften sehen namentlich vor, dass bei Um- und Neueinzonungen sichergestellt wird, gegebenenfalls mittels einer Überbauungsordnung, dass in den Wohnzonen mindesten ein Drittel der Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum im Sinn der eidgenössischen Verordnung vom 26. November 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraum-

förderungsverordnung, WFV; SR 842.1) erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet wird (Art. 1 Abs. 3 und Art. 16b Abs. 1 der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 [BO; SSSB 721.1]). Das Verwaltungsgericht hat einen Verstoss gegen Bundeszivilrecht und eine Grundrechtsverletzung verneint (Urteil vom 7.6.2018, publ. in BVR 2020 S. 17, insb. E. 6 f.). Das Bundesgericht hat die dagegen erhobene Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten abgewiesen (BGE 1C_441/2018 vom 14.11.2019; vorne Bst. C).

3.

3.1 Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Verhältnis zwischen Vermieter- und Mieterschaft und insbesondere der Mieterschutz seien abschliessend im Bundesrecht geregelt. Die umstrittene kommunale Vorschrift enthalte aber «eine Regelung über die Höhe der Miete im Bereich der ‹Missbrauchs›-bekämpfung» und greife somit direkt in das Verhältnis von Vermieter- und Mieterschaft ein. Zulässig seien nur Massnahmen, die das Angebot an verfügbarem Wohnraum im Allgemeinen erhöhten. Hier gehe es aber um die Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Mit der Kostenmiete werde vorgeschrieben, wie die Miete zu berechnen sei; dies stelle einen unzulässigen, direkten Eingriff ins Mietverhältnis dar. Es gehe demnach nicht nur um die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus oder um eine raumplanerische Vorschrift über die zulässige Nutzung von Grundstücken. Wegen des direkten Eingriffs in das Mietverhältnis sei Art. 26a GBR selbst dann unzulässig, wenn es sich um eine öffentlich-rechtliche Vorschrift handeln würde (Beschwerde Art. 4).

3.2 Die Gemeinden sind bei der Ortsplanung im Rahmen der Gesetzgebung und der übergeordneten Planung frei (Art. 65 Abs. 1 BauG; Art. 109 KV). Selbstredend dürfen kommunale Vorschriften die bundesrechtliche Zuständigkeitsordnung nicht verletzen (Vorrang des Bundesrechts, Art. 49 Abs. 1 BV). Der Bund hat gemäss Art. 109 Abs. 1 BV die Kompetenz zur Bekämpfung von Missbräuchen im Mietwesen. Die Gesetzgebung auf dem Gebiet des Zivilrechts ist Sache des Bundes (Art. 122 Abs. 1 BV). Bei beiden Bundeskompetenzen handelt es sich um umfas-

sende Kompetenzen mit nachträglich derogatorischer Kraft. Die Kantone dürfen nur soweit zivilrechtliche Bestimmungen erlassen, als das Bundesrecht ausdrücklich oder dem Sinn nach die Geltung kantonalen Rechts vorbehält (Art. 5 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]; zum Ganzen BVR 2020 S. 17 E. 6.2 mit Hinweisen).

3.3 In ihren öffentlich-rechtlichen Befugnissen werden die Kantone durch das Bundeszivilrecht hingegen nicht beschränkt (Art. 6 Abs. 1 ZGB). Eine Materie kann daher sowohl von Regeln des Bundeszivilrechts wie von solchen des kantonalen öffentlichen Rechts erfasst werden. Kantonale Regelungen sind in diesem Fall zulässig, wenn der Bundesgesetzgeber die Materie nicht abschliessend regelt, die kantonale Regelung durch ein schutzwürdiges öffentliches Interesse begründet ist und sie nicht gegen Sinn und Geist des Bundesrechts verstösst oder dessen Durchsetzung beeinträchtigt oder vereitelt. In diesem Rahmen kann jedoch das kantonale öffentliche Recht das Bundesprivatrecht nicht nur ergänzen, sondern auch in seiner Tragweite beeinflussen; Art. 6 ZGB anerkennt insofern eine expansive Kraft des kantonalen öffentlichen Rechts. Auch wenn eine bundesrechtliche Regelung in einem bestimmten Bereich umfassend ist, kann ein kantonales Gesetz im gleichen Bereich Bestand haben, wenn es ein anderes Ziel anstrebt als das vom Bundesrecht verfolgte (BGE 1C_441/2018 vom 14.11.2019 E. 5.2.1; BVR 2020 S. 17 E. 6.3; je mit Hinweisen).

3.4 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts dürfen die Kantone nicht direkt in die Verträge zwischen Vermieter und Mieter eingreifen, weil das Bundesrecht diese Materie abschliessend regelt. Den Kantonen bleibt es jedoch unbenommen, verhältnismässige Massnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot zu treffen, indem sie beispielsweise den Umbau und den Abbruch von Wohnhäusern einer Bewilligungspflicht unterwerfen bzw. die Bewilligung für den Umbau von Wohnhäusern an die Bedingung knüpfen, während einer bestimmten Zeit die Höhe der Mieten zu kontrollieren und damit Mieterhöhungen zu verhindern, die dem Ziel der kantonalen Regelung widersprechen. An der Zulässigkeit derartiger kantonalen Bestimmungen ändert der Umstand nichts, dass die entsprechenden Massnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot indirekt das Verhältnis

zwischen Vermieter- und Mieterschaft beeinflussen können, indem sie höhere Mieten für die von den Massnahmen betroffenen Wohnungen verhindern (BGE 1C_441/2018 vom 14.11.2019 E. 5.2.2; BVR 2020 S. 17 E. 6.5.1 und 6.6.1; je mit Hinweisen).

3.5 Der Bund hat gestützt auf Art. 109 Abs. 1 BV Regeln zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen erlassen. Die Art. 269 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts (OR; SR 220) sollen im Sinn eines individuellen Mieterschutzes verhindern, dass die Vermieterschaft aus der Mietsache zum Nachteil der Mieterschaft eine übermässige Rendite erzielt. Diese (bundesrechtlichen) Bestimmungen zielen allerdings nicht darauf ab, der Vermieterschaft eine Rendite von einer gewissen Höhe oder gar eine maximal zulässige Rendite zu garantieren. Kantonale bzw. kommunale Massnahmen, die dazu dienen, das knappe Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen zu erhalten bzw. zu erhöhen, haben eine andere Stossrichtung als die bundesrechtlichen Bestimmungen zur Bekämpfung missbräuchlicher Mietzinse. An kantonalen bzw. kommunalen Massnahmen, die darauf abzielen, das Bedürfnis der Bevölkerung an einem genügenden Angebot von Mietwohnungen in einem bestimmten Preissegment zu befriedigen, besteht ein öffentliches Interesse. Dabei wird nicht vorausgesetzt, dass der vergünstigte Wohnraum nur Personen mit tiefem Einkommen zugutekommt (BGE 1C_441/2018 vom 14.11.2019 E. 5.2.3 mit Hinweisen; BVR 2020 S. 17 E. 6.6.2 und 7.4.3).

3.6 Das Bundesgericht hat Art. 16b BO als kantonales bzw. kommunales öffentliches Recht qualifiziert: Die Vorschrift verpflichte die zuständige Planungsbehörde und werde nur im Fall von Ein- und Umzonungen relevant, d.h. im Zusammenhang mit Nutzungsplanänderungen. Nutzungspläne seien ein Instrument des Raumplanungsrechts, welches dem öffentlichen Recht zuzuordnen sei. Art. 16b Abs. 1 und 2 BO seien als Auftrag an die Planungsbehörden formuliert, welche den Privaten hoheitlich gegenüberträten. Das Verwaltungsgericht habe demnach zu Recht festgestellt, dass es sich nicht um Privatrecht handle. Die Massnahmen nach Art. 16b Abs. 1 und 2 BO zielten allgemein darauf ab, das unbestrittenermassen knappe Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen in der Stadt

Bern zu erhöhen bzw. das Bedürfnis der Bevölkerung an einem genügenden Angebot von preisgünstigen Mietwohnungen zu befriedigen. Daran bestehe ein schutzwürdiges öffentliches Interesse, und zwar unabhängig davon, ob sichergestellt sei, dass nur Personen mit tiefem Einkommen vom günstigen Wohnraum profitieren. Damit erübrige es sich zu prüfen, inwieweit die mit Art. 16b BO beabsichtigte Erhöhung des Angebots an preisgünstigen Wohnungen spezifisch Personen mit tiefem Einkommen zugutekommen werde. Die Massnahmen nach Art. 16b Abs. 1 und 2 BO dienen nicht primär der Bekämpfung missbräuchlich hoher Mietzinse im Einzelfall. In diesem Sinn regle das Bundesprivatrecht die von Art. 16b BO erfasste Materie nicht abschliessend, sondern lasse Raum für die im öffentlichen Interesse liegenden Massnahmen der Gemeinde. Dass sich die umstrittenen kommunalen Bestimmungen indirekt auf das Verhältnis zwischen Vermieterschaft und Mieterschaft auswirken könnten und dass die Vermieterschaft von betroffenen Wohnungen mittels baupolizeilicher Verfahren künftig allenfalls gezwungen werden könnten, die Höhe von bestimmten Mietzinsen nach unten anzupassen, ändere daran nichts. Inwiefern Art. 16b Abs. 1 und 2 BO gegen Sinn und Geist des Bundesrechts verstossen oder dessen Durchsetzung beeinträchtigen oder vereiteln sollten, sei ebenfalls nicht ersichtlich. Mit Blick auf Art. 49 BV seien die umstrittenen kantonalen Bestimmungen zur Sicherstellung eines genügenden Angebots an preisgünstigen Mietwohnungen in der Stadt Bern somit nicht zu beanstanden. Die Rüge der Verletzung des Grundsatzes des Vorrangs des Bundesrechts erweise sich als unbegründet (BGE 1C_441/2018 vom 14.11.2019 E. 5.3).

4.

4.1 Art. 26a Abs. 1 Bst. a und Abs. 2 GBR regeln im Wesentlichen dasselbe wie Art. 16b Abs. 1 BO, nämlich, dass auf dem Weg der Nutzungsplanung unter bestimmten Voraussetzungen preisgünstiger Wohnraum erstellt und in Kostenmiete vermietet werden muss. Das Verwaltungsgericht und das Bundesgericht haben eine solche Vorschrift als mit dem Vorrang des Bundesrechts vereinbar erklärt (E. 3 hiervor). Die Vorbringen in der Beschwerde erweisen sich mit Blick auf diese Urteile als unbegründet (vgl. auch hinten E. 4.4). Die Beschwerdeführenden insistieren aber, dass in

Rechtverhältnisse zwischen Privaten eingegriffen werde, weshalb die Regelung privatrechtlicher Natur sei. Sie berufen sich beispielhaft auf die (veraltete) Subjekttheorie (vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 8 N. 11; Thomas Koller, Berner Kommentar, 2012, Art. 6 ZGB N. 40), wonach ein öffentlich-rechtliches Verhältnis voraussetzt, dass auf mindestens einer Seite ein öffentlich-rechtliches Rechts-subjekt auftritt. Ferner sei das Bundesgericht ohne weitere Begründung und ohne sich mit der einschlägigen Rechtsprechung auseinanderzusetzen davon ausgegangen, dass nur ein indirekter Eingriff in das Mietverhältnis vorliege. Der Regelungsinhalt von Art. 26a GBR bzw. der Kostenmiete sei jedoch derselbe wie derjenige der Bestimmungen zum missbräuchlichen Mietzins, nämlich die zulässige Höhe des Mietzinses (Stellungnahme vom 9.1.2020, act. 13 S. 1 f.). Aus den Erwägungen des Verwaltungsgerichts und des Bundesgerichts ergibt sich indes ohne weiteres, dass gerade nicht ein Rechtsverhältnis zwischen zwei Subjekten des Privatrechts (Vermieter- und Mieterschaft) geregelt oder direkt in ein solches Verhältnis eingegriffen wird. Dass sich das Bundesgericht nicht ausdrücklich zu den «klassischen» Methoden zur Abgrenzung von privat- und öffentlich-rechtlichen Normen (vgl. BVR 2020 S. 17 E. 6.4 mit Hinweisen) geäußert hat, ist unter diesen Umständen nicht von Belang. Es trifft sodann zwar zu, dass das Bundesgericht in einem anderen Urteil ausgeführt hat, die Frage der Bezahlung des Mietzinses und der Nebenkosten ziele nicht auf die Einhaltung eines öffentlichen Interesses, sondern betreffe das Verhältnis zwischen Vermieter- und Mieterschaft (BGE 137 I 135 E. 2.6.1 [Pra 100/2011 Nr. 81]). Es hat aber auch erwogen, an der Zulässigkeit kantonaler Bestimmungen ändere der Umstand nichts, dass die entsprechenden Massnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot *indirekt* das Verhältnis zwischen Vermieter- und Mieterschaft beeinflussen können, indem sie höhere Mieten für die von den Massnahmen betroffenen Wohnungen verhindern (BGE 1C_441/2018 vom 14.11.2019 E. 5.2.2 am Ende; vorne E. 3.4).

4.2 Die Beschwerdeführenden bringen keine Argumente vor, die aufzeigen würden, weshalb im vorliegenden Verfahren nicht auf die Erwägungen des Verwaltungsgerichts und des Bundesgerichts zur vergleichbaren Regelung der Stadt Bern abgestellt werden könnte: Wie Art. 16b BO richtet sich Art. 26a GBR an die kommunalen Planungsbehörden. Die Be-

stimmung ist planungsrechtlicher Natur und verfolgt öffentliche Interessen, nämlich die Erstellung und Erhaltung preisgünstiger und dabei qualitativ hochwertiger Mietwohnungen mit dem Ziel einer guten sozialen Durchmischung (Art. 26a Abs. 1 GBR; ausführlich zum öffentlichen Interesse hinten E. 5.4). Art. 26a GBR erlaubt es dem Bauinspektorat sodann nicht, einen einzelnen Mietzins festzulegen oder auf baupolizeiliche Anzeige hin anzupassen. Nichts anderes ergibt sich aus dem Entwurf vom 2. November 2016 der Ausführungsverordnung zu Art. 26a GBR (einsehbar unter: <www.köniz.ch/politik>, Rubriken «Gemeindeparlament/Dokumente Parlamentssitzungen/Archiv Dokumente der Parlamentssitzungen/2016-12-05_T04_Initiative-Bezahlbar Wohnen»; nachfolgend: Ausführungsverordnung). Deren Art. 8 bestimmt, dass das Bauinspektorat von der Eigentümerschaft die Herausgabe der Baukostenabrechnung, der Mietverträge, der Mietkostenabrechnung und der weiteren notwendigen Unterlagen verlangen kann, wenn begründeter Verdacht besteht, dass der Mietzins einer preisgünstigen Wohnung die Anforderungen nach Artikel 1 der Ausführungsverordnung nicht erfüllt. Damit erhält das Bauinspektorat eine Möglichkeit, die Einhaltung der Mietzinse zu kontrollieren, nicht jedoch sie selber anzupassen. Die Vorinstanz hat somit zu Recht erwogen, dass es sich bei Art. 26a GBR um eine öffentlich-rechtliche Bestimmung handelt. Sie hat sich auch zur Frage geäußert, ob ein direkter oder ein indirekter Eingriff in das Mietverhältnis vorliegt (angefochtener Entscheid E. 5.2.2 S. 17). Eine Verletzung der Begründungspflicht als Bestandteil des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 26 Abs. 2 KV; Art. 21 ff. VRPG; vgl. auch Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG) ist nicht gegeben, soweit die Beschwerdeführenden eine solche überhaupt geltend machen wollen (vgl. Beschwerde Rz. 29).

4.3 Mit Art. 26a GBR will die Gemeinde das Angebot an günstigen Wohnungen durch planerische Massnahmen erhöhen und gleichzeitig eine gute soziale Durchmischung erreichen (vgl. auch hinten E. 5.4). Insoweit bestehen auf Bundesebene keine abschliessenden Regelungen (BVR 2020 S. 17 E. 6.6.1 f.). Sodann ist kein Verstoss gegen Sinn und Geist des Bundesrechts gegeben (BVR 2020 S. 17 E. 6.6.3). Eine übermässige Erschwerung oder gar Vereitelung der Bestimmungen des OR zu missbräuchlichen Mietzinsen ist ebenfalls zu verneinen, zumal Art. 26a GBR

wie Art. 16b BO nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen und nicht flächendeckend zur Anwendung kommt (BVR 2020 S. 17 E. 6.6.5). Die Beschwerdeführenden machen denn auch nicht substantiiert geltend, dass Art. 26a GBR als öffentlich-rechtliche Vorschrift gegen Bundesrecht verstossen würde.

4.4 Die Vorinstanz hat demnach zu Recht befunden, dass kein Verstoss gegen Bundeszivilrecht vorliegt.

5.

5.1 Das Verwaltungsgericht hatte im Urteil betreffend Art. 16b BO offengelassen, ob überhaupt ein Eingriff in die Eigentumsgarantie vorliege. Die Bestimmung beeinträchtigt aber jedenfalls die aus der Wirtschaftsfreiheit abgeleitete Vertragsfreiheit, insbesondere die Inhaltsfreiheit und die Partnerwahlfreiheit (BVR 2020 S. 17 E. 7.1 f.). Das Bundesgericht hat dann – ohne Diskussion der Frage – erwogen, Art. 16b BO tangiere die Eigentumsgarantie und die Wirtschaftsfreiheit (BGE 1C_441/2018 vom 14.11.2019 E. 6.1). Es ist aber so oder anders zu prüfen, ob der mit Art. 26a Abs. 1 Bst. a, Abs. 2 und Abs. 3 Bst. a GBR bewirkte Grundrechtseingriff zulässig ist, d.h. namentlich auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV und Art. 28 KV).

5.2 Die Beschwerdeführenden machen geltend, es handle sich um einen schweren Grundrechtseingriff. Zwar sei das GBR ein Gesetz im formellen Sinn, die Normdichte der Regelung sei aber ungenügend. So würden der Begriff der Kostenmiete und die Formulierungen «preisgünstige und dabei qualitativ hochwertige Mietwohnungen» sowie «Ortsteile, die von besonders hohen Mietzinsen betroffen sind» in Art. 26a GBR nicht definiert. Unklar sei zudem, wer den Anfangsmietzins festlegen und kontrollieren soll. Es sei unzulässig, den Begriff der Kostenmiete erst auf Stufe Verordnung zu definieren. Auch der Vollzug der Vorschrift sei im formellen Gesetz zu regeln (Beschwerde Art. 1 und 2). Selbst wenn eine gewisse Wohnungsknappheit herrsche, bestehe kein öffentliches Interesse an günstigem

Wohnraum, wenn keine Belegungsvorschriften bestünden. Insbesondere könne die beabsichtigte soziale Durchmischung so nicht erreicht werden (Beschwerde Art. 3). Art. 26a GBR führe einzig dazu, dass solvente Personen günstiger eine Wohnung mieten könnten und sei deshalb nicht tauglich, das angestrebte Ziel zu erreichen. Da das Mietrecht überrissene Renditen ohnehin verhindere, sei die neue Regelung auch nicht notwendig und folglich unverhältnismässig (Beschwerde Art. 5).

5.3 Gesetzliche Grundlage:

5.3.1 Einschränkungen von Grundrechten bedürfen einer gesetzlichen Grundlage und müssen in schwerwiegenden Fällen im Gesetz selber vorgesehen sein (Art. 36 Abs. 1 BV). Das Legalitätsprinzip verlangt eine hinreichende und angemessene Bestimmtheit der anzuwendenden Rechtsätze zur Sicherung des Gesetzesvorbehalts, der Rechtssicherheit und der rechtsgleichen Rechtsanwendung. Der Grad der erforderlichen Bestimmtheit lässt sich nicht abstrakt festlegen. Er hängt unter anderem von der Vielfalt der zu ordnenden Sachverhalte, von der Komplexität und der Vorhersehbarkeit der im Einzelfall erforderlichen Entscheidungen, von den Normadressatinnen und -adressaten, von der Schwere des Eingriffs in die Verfassungsrechte sowie von der erst bei der Konkretisierung im Einzelfall möglichen sachgerechten Entscheidung ab. Das Erfordernis der Gesetzesform verlangt, dass wichtige oder wesentliche Rechtsnormen in die Form eines Gesetzes (im formellen Sinn) zu kleiden sind. Für einen schweren Eingriff in die Grundrechte bedarf es einer klaren und eindeutigen Grundlage in einem Gesetz; für leichtere Eingriffe genügt eine kompetenzkonform erlassene Regelung im materiellen Sinn, d.h. eine rechtsetzende oder -vollziehende Verordnung. Der Gesetzgeber kann je nach Materie nicht völlig darauf verzichten, allgemeine Begriffe zu verwenden, die formal nicht eindeutig umschrieben sind; dies kann sich etwa wegen einer nicht abstrakt erfassbaren Vielfalt der zu ordnenden Sachverhalte, des Bedürfnisses nach sachgerechten Entscheidungen im Einzelfall oder ständiger Anpassung einer Regelung an veränderte Verhältnisse rechtfertigen. Die Anforderungen an das Bestimmtheitsgebot sind weniger streng zu handhaben, wenn eine stark technische Materie oder unterschiedlich gelagerte Sachverhalte zu regeln sind, bei denen im Interesse einer sachgerechten

Flexibilität Differenzierungen im Anwendungsfall angebracht erscheinen; so oder anders dürfen die wesentlichen Wertungen aber nicht von der rechtsanwendenden Behörde selber ausgehen (zum Ganzen BGE 1C_441/2018 vom 14.11.2019 E. 6.2.2; BVR 2020 S. 17 E. 7.3.2; je mit Hinweisen).

5.3.2 Zu Art. 16b BO hat das Bundesgericht erwogen, es sei fraglich, ob die Schwere des Grundrechtseingriffs überhaupt eine formell-gesetzliche Grundlage bedinge. Jedenfalls seien die wesentlichen Grundzüge der Verpflichtung zur Errichtung von preisgünstigem Wohnraum in ausreichend bestimmter Weise geregelt. Namentlich werde festgelegt, in welchen Fällen, mindestens in welchem Umfang und auf welche Art und Weise die Verpflichtung zur Errichtung bzw. Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum gelten soll. Auch werde festgeschrieben, dass bzw. in welchen Fällen davon Ausnahmen gemacht werden können. Alle Details könnten im Einklang mit Art. 36 Abs. 1 BV auf tieferer Normstufe und allenfalls in Sondernutzungsplänen geregelt werden. Dies gelte zunächst für die genaue Definition des Begriffs der Kostenmiete – soweit sie sich nicht bereits aus Art. 269a OR bzw. der Wohnraumförderungsgesetzgebung des Bundes ergebe. Schliesslich könne auch die Frage, wie die Verpflichtung zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum durchzusetzen ist, auf tieferer Normstufe beantwortet werden (BGE 1C_441/2018 vom 14.11.2019 E. 6.2.3 mit Hinweis).

5.3.3 Art. 26a Abs. 1 Bst. a und Abs. 2 GBR regeln, unter welchen Voraussetzungen preisgünstige Wohnungen erstellt und in Kostenmiete vermietet werden müssen, nämlich bei Erlass oder Änderung von Nutzungsplänen, wenn damit auf einem zusammengehörenden Areal mehr als 4'000 m² Geschossfläche für das Wohnen neu ermöglicht werden und wenn dieses Areal in einem der Ortsteile liegt, die von besonders hohen Mietzinsen betroffen sind (vorne E. 2.1). Damit sind in Übereinstimmung mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung die wesentlichen Grundzüge hinreichend bestimmt geregelt. Es trifft zu, dass Art. 26a GBR wie Art. 16b BO den Begriff der Kostenmiete verwendet, aber – anders als jene Bestimmung – für die Definition des Begriffs nicht auf die WFV verweist. Nach der zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist dies aber auch nicht nötig, kann doch namentlich der Begriff der Kostenmiete auf tieferer Norm-

stufe definiert werden. Es ist folglich zulässig, dass die Gemeinde die genauen Anforderungen für preisgünstige Wohnungen in Kostenmiete in der Ausführungsverordnung regelt (Art. 26a Abs. 3 Bst. a GBR; vgl. Art. 1 der Ausführungsverordnung). Weiter hat das Bundesgericht bestätigt, dass die WFV herangezogen werden darf (Beschwerde Rz. 12). Dass sich die Vorinstanz nicht ausdrücklich mit diesem Argument der Beschwerdeführenden befasst hat, ist nicht zu beanstanden, hat sie sich doch mit dem Begriff der Kostenmiete eingehend auseinandergesetzt (angefochtener Entscheid E. 5.1.2; vgl. zur Begründungspflicht statt vieler BVR 2018 S. 310 E. 3.5 mit Hinweisen). Sodann darf die Gemeinde auch erst auf Verordnungsstufe die Ortsteile bestimmen, in denen die Regelung zur Anwendung kommen soll. Aus Art. 26a Abs. 2 GBR geht mit genügender Klarheit hervor, wie diese bestimmt werden sollen, nämlich nach der Höhe der Mietzinse. Das Bundesgericht hat schliesslich bestätigt, dass die Durchsetzung der Verpflichtung zum preisgünstigen Wohnungsbau ebenfalls erst auf tieferer Normstufe geregelt werden darf. Eine Regelung des Vollzugs auf Stufe GBR ist folglich nicht nötig. Die Delegationsnormen (Art. 26a Abs. 2 und Abs. 3 Bst. a GBR) sind nicht zu beanstanden.

5.4 Öffentliches Interesse:

5.4.1 Das Bundesgericht hat anerkannt, dass ein öffentliches Interesse besteht an kommunalen Massnahmen, die darauf abzielen, das Bedürfnis der Bevölkerung an einem genügenden Angebot von Mietwohnungen in einem bestimmten Preissegment zu befriedigen, und zwar unabhängig davon, ob der vergünstigte Wohnraum nur Personen mit tiefem Einkommen zugutekommt (BGE 1C_441/2018 vom 14.11.2019 E. 5.2.3; vorne E. 3.5). Es hat auch das sozialpolitische Ziel der «Durchmischung der Wohnbevölkerung» als öffentliches Interesse anerkannt (BGE 131 I 333 E. 4.1 [Pra 95/2006 Nr. 75]; vgl. zum Ganzen auch BVR 2020 S. 17 E. 7.4.3).

5.4.2 Gemäss Art. 26a Abs. 1 GBR verfolgt die Gemeinde das Ziel einer guten sozialen Durchmischung. Die Verpflichtung zum Erstellen von preisgünstigem Wohnraum soll auf Ortsteile beschränkt sein, die von besonders hohen Mietzinsen betroffen sind (Art. 26 Abs. 2 GBR). Den Angaben der Gemeinde zufolge bestehen im Gemeindegebiet grosse Unterschiede bei den Mietzinsen und die Angebotspreise in den stadtnahen Ortsteilen

Wabern, Spiegel und Liebefeld liegen am höchsten. Für Familienhaushalte mit geringem Einkommen (unter Fr. 50'000.-- steuerbares Einkommen) sei es auf dem aktuellen Mietmarkt anspruchsvoll, eine finanzierbare stadtnahe Wohnung zu finden (Raumplanungsbericht vom 31.8.2016 [act. 4C pag. 11] S. 7 und Anhang 1 S. 10 f. [Grundlagenbericht]). Unter diesen Umständen ist ein öffentliches Interesse an der Erstellung preisgünstiger Wohnungen zu bejahen. Denn die hohen Mietpreise zeigen, dass zumindest in diesen Gebieten preisgünstige Wohnungen knapp sind. Folglich ändert nichts am öffentlichen Interesse, dass im Jahr 2019 in der Gemeinde 1,03 % der Wohnungen leer standen. Auch wenn in bestimmten Teilen der Gemeinde genügend preisgünstige Wohnungen vorhanden sind, wird das Ziel der sozialen Durchmischung nur erreicht, wenn auch in den übrigen Ortsteilen solche Wohnungen in ausreichender Menge verfügbar sind. Es spielt deshalb auch keine Rolle, dass in der Stadt Bern weniger Wohnungen leer standen als in der Gemeinde Köniz (vgl. BVR 2020 S. 17 E. 7.4.3; Stellungnahme vom 9.1.2020, act. 13 S. 3). Denn Art. 26a GBR sieht anders als Art. 16b BO vor, dass nur in den Ortsteilen preisgünstige Wohnungen erstellt werden müssen, wo besonders hohe Mietzinse herrschen. Der Gemeinderat bezeichnet diese Ortsteile durch Verordnung (Art. 26a Abs. 2 GBR). Damit ist auch gewährleistet, dass die Vorschrift nur dort zur Anwendung gelangt, wo preisgünstige Wohnungen knapp sind, was sich mit der Zeit verändern kann (vgl. auch BGE 1C_441/2018 vom 14.11.2019 E. 5.4; angefochtener Entscheid E. 5.1.4).

5.5 Verhältnismässigkeit:

5.5.1 Das Gebot der Verhältnismässigkeit verlangt, dass eine behördliche Massnahme geeignet und erforderlich ist, das im öffentlichen Interesse liegende Ziel zu erreichen, und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung als zumutbar erweist (statt vieler BGE 1C_441/2018 vom 14.11.2019 E. 6.4 einleitend).

5.5.2 Ungeeignet ist ein Grundrechtseingriff, wenn er keinerlei Wirkungen im Hinblick auf den angestrebten Zweck entfaltet oder die Erreichung des Ziels sogar erschwert oder verunmöglicht (BVR 2010 S. 266 E. 6.2.3; Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2014, § 21 N. 4). Wie die Gemeinde zu Recht ausführt, lässt sich ohne Be-

legungsvorschriften nicht gänzlich ausschliessen, dass teils gutsituierte Personen eine preisgünstige Wohnung mieten (vgl. BA S. 5 f.). Die umstrittene Massnahme ist aber auch ohne Belegungsvorschriften geeignet, das knappe Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen in bestimmten Teilen von Köniz zu erhöhen bzw. das Bedürfnis der Bevölkerung an einem genügenden Angebot von solchen Mietwohnungen zu befriedigen, ist doch davon auszugehen, dass die Verpflichtung dazu führt, dass mehr solche Wohnungen erstellt werden (BVR 2020 S. 17 E. 7.5.2; BGE 1C_441/2018 vom 14.11.2019 E. 6.4.1; vgl. Stellungnahme vom 25.2.2019, act. 7 S. 2 f.).

5.5.3 Erforderlich ist die Einschränkung eines Grundrechts, wenn das angestrebte Ergebnis nicht durch weniger einschneidende Massnahmen erreicht werden könnte und die Einschränkung nicht über das angestrebte Ziel hinausgeht (BGE 1C_441/2018 vom 14.11.2019 E. 6.4.2). Nach Angaben der Gemeinde, welche die Beschwerdeführenden höchstens pauschal bestreiten, ist es für Haushalte mit einem tiefen Einkommen schwierig, eine finanzierbare stadtnahe Wohnung zu finden (vorne E. 5.4.2). Sie legen nicht dar und es ist nicht ersichtlich, inwiefern das mit der umstrittenen Regelung verfolgte Ziel durch weniger einschneidende Massnahmen erreicht werden könnte. Das Bundesgericht hat zur Erforderlichkeit ähnlicher Massnahmen in der Stadt Bern erwogen, eine Befristung der Verpflichtung, preisgünstigen Wohnraum anzubieten, oder eine Einschränkung auf bestimmte Stadtgebiete würde die (längerfristige) Wirksamkeit der Massnahmen insgesamt beeinträchtigen (BGE 1C_441/2018 vom 14.11.2019 E. 6.4.2). Hier ist allerdings nicht erkennbar, inwieweit die Beschränkung auf die stadtnahen Ortsteile die Wirksamkeit beeinträchtigen könnte; vielmehr verdeutlicht diese Regelung, dass die Gemeinde die Massnahmen auf das Erforderliche beschränken will.

5.5.4 Ein Grundrechtseingriff ist zumutbar, wenn zwischen dem mit der angeordneten Massnahme angestrebten Ziel und dem Eingriff, den sie für die betroffene Person bewirkt, ein vernünftiges Verhältnis gewahrt wird. Die entgegenstehenden privaten und öffentlichen Interessen sind dabei anhand der gegebenen Umstände objektiv zu würdigen und zueinander in Bezug zu setzen (BGE 1C_441/2018 vom 14.11.2019 E. 6.4.3). Das Bundesgericht hat Art. 16b BO mit Blick auf die verfolgten Ziele auch ohne zeitliche

Befristung als zumutbar erachtet. Dies weil die Massnahmen nur im Fall von Um- oder Neueinzonungen zur Anwendung gelangen, ausschliesslich Grundstücke betroffen sind, für welche die Möglichkeit der Wohnnutzung neu geschaffen oder für welche die für die Wohnnutzung zulässige Fläche vergrössert wird und nur ein Drittel der neu der Wohnnutzung zugeführten Fläche von der Regelung betroffen ist (BGE 1C_441/2018 vom 14.11.2019 E. 6.4.3). Diese Erwägungen können ohne weiteres auf Art. 26a GBR übertragen werden, zumal die Verpflichtung zur Erstellung von preisgünstigen Wohnungen an zusätzliche Voraussetzungen geknüpft ist (4'000 m² neue Geschossfläche für das Wohnen, Lage in bestimmtem Ortsteil; vorne E. 2.1). Unter diesen Umständen ist auch zumutbar, dass gemäss Art. 26a Abs. 1 Bst. a GBR bis zu 40 % des für das Wohnen bestimmten zusätzlichen Nutzungsmasses dem preisgünstigen Wohnungsbau vorbehalten werden kann (angefochtener Entscheid E. 5.3).

5.6 Die Vorinstanz hat demnach zu Recht geschlossen, dass der Grundrechtseingriff auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist.

6.

Die Beschwerdeführenden machen schliesslich geltend, es liege ein Verstoß gegen den Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung vor. Art. 26a GBR führe dazu, dass ein Teil der Mieterschaft von Vergünstigungen profitieren könne, welche der andere Teil der Mieterschaft bezahlen müsse. Sie befürchten, dass von Verdichtungsprojekten abgesehen würde, weil diese Mischrechnung nicht aufgehe (Beschwerde Art. 6). Diese Ausführungen sind spekulativ und überzeugen nicht: Auch hier gilt, dass die Teile ohne Preisgünstigkeitsverpflichtung grösser sind, je intensiver ein Grundstück genutzt wird (BVR 2020 S. 17 [VGE 2017/147 vom 7.6.2018] nicht publ. E. 8.3). Es dürfte bereits deshalb ein Anreiz bestehen, ein Areal bestmöglich auszunützen. Im Übrigen ist es zulässig, mittels Überbauungsordnung eine Mindestausnützung vorzuschreiben und dem Interesse der haushälterischen Bodennutzung so zusätzlich Rechnung

zu tragen (vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band II, 4. Aufl. 2017, Art. 88/89 N. 3 Bst. b und 15).

7.

Die Beschwerde erweist sich damit in allen Teilen als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführenden die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Für die ihnen gemeinsam auferlegten Kosten haften sie solidarisch (Art. 106 VRPG). Seitens der Gemeinde sind keine ersatzfähigen Parteikosten angefallen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 4'000.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführende
 - Beschwerdegegnerin
 - Direktion für Inneres und Justiz 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.