

100.2025.137U
STE/WUV/SRE

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil der Einzelrichterin vom 28. Juli 2026

Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Schmutz

Einwohnergemeinde A. _____
handelnd durch den Gemeinderat
Beschwerdeführerin

gegen

B. _____
Beschwerdegegnerin

und

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

betreffend Baupolizei; Kosten des Verwaltungsverfahrens (Entscheid der
Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 28. März 2025;
BVD 120/2024/43)



Prozessgeschichte:

A.

B._____ ist Eigentümerin der in der Landwirtschaftszone liegenden Parzelle A._____ Gbbl. Nr. 1_____, auf der sie das Reitsportzentrum «...» betreibt. Vor dem Kauf der Liegenschaft hatte die Einwohnergemeinde (EG) A._____ ihr auf Nachfrage mitgeteilt, dass der Voreigentümer die Beseitigung der baupolizeilichen Mängel schriftlich mitgeteilt und belegt habe. Nach dem Kauf stellte die EG A._____ dann fest, dass entgegen der Auflage zur Baubewilligung vom 15. September 2015 weder die Küche noch der Cheminéeofen samt Kamin zurückgebaut worden seien, und forderte B._____ am 9. Juli 2021 auf, dies nachzuholen. Nach reger Korrespondenz über diese und andere bau- und baupolizeiliche Fragen sowie den von der EG A._____ für den von November 2019 bis Juli 2024 entstandenen Aufwand in Rechnung gestellten Betrag stellte die EG A._____ mit Verfügung vom 28. August 2024 fest, dass der Rückbau der Küche und des Cheminéeofens inkl. Kamin erfolgt und die Versickerungsanlage fachgerecht erstellt worden seien, und auferlegte B._____ die Kosten für die Aufwendungen der Baupolizeibehörde von Fr. 6'730.--.

B.

Gegen diese Verfügung reichte B._____ im Kostenpunkt am 4. September 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Soweit sie auf die Beschwerde eintrat, hiess die BVD diese mit Entscheid vom 28. März 2025 insoweit gut, als sie die Gebühr auf Fr. 1'820.-- reduzierte. Im Übrigen wies sie die Beschwerde ab.

C.

Dagegen hat die EG A._____ am 30. April 2025 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Verfügung vom 28. August 2024 vollumfänglich zu bestätigen.

B._____ beantragt mit Beschwerdeantwort vom 14. Juni 2025 sinn-
gemäss die Abweisung der Beschwerde. Die BVD schliesst mit Vernehmlass-
ung vom 12. Juni 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]). Die Gemeinde hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat als Gläubigerin der umstrittenen Gebühr ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. etwa BVR 2011 S. 145 [VGE 2010/53/54 vom 16.8.2010] nicht publ. E. 1.1; VGE 2018/157 vom 27.12.2018 E. 1.1; Micheal Pflüger, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 79 N. 8 i.V.m. Art. 65 N. 40 ff.; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 49 N. 3 Bst. c). 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 Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ist auf den Streitgegenstand beschränkt. Ausgangspunkt für dessen Bestimmung bildet die angefochtene Verfügung bzw. der angefochtene Entscheid, das sog. Anfechtungsobjekt. Dieses gibt den Rahmen des Streitgegenstands vor, d.h. der Streitgegenstand kann nicht über das hinausgehen, was die Vorinstanz geregelt hat. Die Partei legt mit ihren innert Beschwerdefrist vorgebrachten Anträgen fest, welche Anordnungen sie anfechtet und inwieweit das Rechtsverhältnis strittig und zu überprüfen ist (vgl. BVR 2020 S. 59 E. 2.2; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl.

2020, Art. 84 N. 5 und Art. 72 N. 12). Die Gegenpartei, die selber kein Rechtsmittel eingelegt hat, muss sich auf die Verteidigung beschränken. Ihre Anträge dürfen nicht über den Streitgegenstand hinausgehen, den die beschwerdeführende Partei bezeichnet hat. Eine Anschlussbeschwerde ist im VRPG nicht vorgesehen (BVR 2020 S. 59 E. 2.2, 2012 S. 558 [VGE 2011/324 vom 16.5.2012] nicht publ. E. 1.4; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 60 N. 33 und Art. 74 N. 29). – Streitgegenstand vor Verwaltungsgericht bildet allein die von der Beschwerdeführerin aufgeworfene Frage, ob die Vorinstanz die von der Gemeinde erhobene Gebühr zu Recht herabgesetzt hat, d.h. die Höhe der Gebühr. Soweit die Beschwerdegegnerin ihre Kostentragungspflicht zur Diskussion stellt (vgl. Beschwerdeantwort [act. 7]), ist darauf nicht weiter einzugehen; dies hätte sie mit eigener Beschwerde tun müssen.

1.3 Der Streitwert beträgt weniger als Fr. 30'000.--, womit die Beurteilung der Beschwerde in die einzelrichterliche Zuständigkeit fällt (vgl. Art. 57 Abs. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

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

2.

Der Streitigkeit liegt zusammengefasst folgender Sachverhalt zugrunde:

2.1 Bereits vor dem Erwerb der Parzelle Nr. 1 _____ erkundigte sich die Beschwerdegegnerin im November 2019 bei der Gemeinde nach der Bewilligungsfähigkeit eines Umbaus der Pferdeboxen und Ausläufe und nahm Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten des Kaufobjekts (Akten Gemeinde pag. 1, 326). Zudem erkundigte sie sich, ob der bisherige Eigentümer, abgesehen vom ihr bekannten Rückbau des Sandplatzes, zu weiteren Rückbauten verpflichtet worden sei (Akten Gemeinde pag. 14). Nachdem die Beschwerdegegnerin die Parzelle erworben hatte, fand am 16. Januar 2020 im Beisein einer Vertreterin des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) eine Begehung statt, bei der besprochen wurde,

ob und inwiefern verschiedene bauliche Veränderungen zulässig sind. Dabei wurde auch festgestellt, dass die Küche und der Cheminéeofen mit Kamin, zu deren Rückbau der ehemalige Eigentümer der Parzelle verpflichtet worden war, nach wie vor bestanden (Akten Gemeinde pag. 24). Die Gemeinde forderte die Beschwerdegegnerin daher auf, die verfügbaren Rückbauten vorzunehmen (Akten Gemeinde pag. 24, 32), wozu die Beschwerdegegnerin vorerst nicht bereit war. Sie habe sich vor dem Erwerb der Parzelle ausdrücklich bei der Gemeinde über allfällige Rückbauverpflichtungen erkundigt und ihr sei bestätigt worden, dass alle erforderlichen Rückbauten erfolgt seien (Akten Gemeinde pag. 64). Die Gemeinde teilte der Beschwerdegegnerin daraufhin mehrmals mit, dass sie als Rechtsnachfolgerin des ehemaligen Eigentümers zum Rückbau der Küche und des Cheminéeofens mit Kamin verpflichtet sei. Zudem forderte sie die Beschwerdegegnerin auf, die von ihr umgenutzte Versickerungsanlage in den bewilligten Zustand zurückzuführen. In der Folge stellte die Gemeinde der Beschwerdegegnerin wiederholt in Aussicht, eine Wiederherstellungsverfügung zu erlassen, sollte sie der Aufforderung nicht nachkommen (Akten Gemeinde pag. 82, 106, 116). Die Beschwerdegegnerin stellte den rechtmässigen Zustand der Versickerungsanlage wieder her (Akten Gemeinde pag. 138); die Küche und den Cheminéeofen mit Kamin baute sie hingegen weiterhin nicht zurück.

2.2 Am 18. November 2021 forderte die Gemeinde die Beschwerdegegnerin abermals zum Rückbau der Küche und des Cheminéeofens mit Kamin auf und stellte ihr für die bis dahin entstandenen Aufwendungen Kosten von Fr. 2'685.-- in Rechnung (Akten Gemeinde pag. 134). Die Beschwerdegegnerin weigerte sich, diese Gebühr zu begleichen. Am 4. Mai 2022 teilte sie der Gemeinde mit, sie habe die Küche und den Cheminéeofen mit Kamin nun zurückgebaut (Akten Gemeinde pag. 206). Nach einem weiteren Disput zwischen der Gemeinde und der Beschwerdegegnerin über die Erforderlichkeit einer Bauabnahme für die Rückbauten (Akten Gemeinde pag. 212, 222, 244) erfolgte am 6. Januar 2023 schliesslich die Bauabnahme (Akten Gemeinde pag. 266). Daraufhin stellte die Gemeinde der Beschwerdegegnerin am 12. Juli 2023 Gebühren von Fr. 5'377.50 in Rechnung, zu deren Bezahlung die Beschwerdegegnerin wiederum nicht bereit war (Akten Gemeinde pag. 278, 290, 306). Auch nach mehrmaliger Zahlungsaufforderung bezahlte die Beschwerdegegnerin die Gebühren nicht und ersuchte am 3. Juli 2024

um Erlass einer anfechtbaren Verfügung (Akten Gemeinde pag. 298, 304, 306). Am 28. August 2024 erliess die Bau- und Planungskommission (BPK) die verlangte Verfügung. Sie stellte fest, dass der Rückbau der Küche und des Cheminéeofens mit Kamin erfolgt und die Versickerungsanlage fachgerecht erstellt worden seien und auferlegte der Beschwerdegegnerin Gebühren von Fr. 6'730.-- (Akten Gemeinde pag. 326), welche die BVD auf Beschwerde hin auf Fr. 1'820.-- kürzte (angefochtener Entscheid Dispositiv-Ziff. 1; vorne Bst. B).

3.

3.1 Gebühren sind Kausalabgaben, die als Gegenleistung für eine bestimmte staatliche Leistung erhoben werden. Die Gebührenpflicht liegt auf der Hand, wenn die Amtshandlung auf Antrag ausgelöst wird; sie entsteht aber auch, wenn die Verwaltung von Amtes wegen einschreitet, weil eine Person durch ihr Verhalten Anlass für eine Intervention gegeben hat. Für die Gebührenpflicht unerheblich ist, ob die Leistung des Gemeinwesens der betroffenen Person einen Vorteil bringt oder in deren Interesse liegt. Die Gebühr soll grundsätzlich die Kosten decken, welche dem Gemeinwesen durch die veranlasste Tätigkeit erwachsen, und muss im Einzelfall in einem vernünftigen Verhältnis zum objektiven Wert der Leistung stehen (vgl. Tschannen/Müller/Kern, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl. 2022, N. 1601 ff., 1641 ff.; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, N. 2758 ff.; Daniela Wyss, Kausalabgaben, Diss. Basel 2009, S. 11).

3.2 Die Gemeinden können im Baureglement oder in besonderen Reglementen Gebühren für Leistungen der Gemeindeorgane im Baubewilligungsverfahren und bei baupolizeilichen Verrichtungen vorsehen (Art. 69 Abs. 4 Bst. a BauG; Art. 51 Abs. 3 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 18). In der EG A. _____ sind die Gebühren für den Bereich «Bauwesen» im Gebührenreglement vom ... (GebR) mit Gebührentarif vom ... (GebT) geregelt (Art. 29 ff. GebR). Die Gebühren werden allgemein nach Aufwand oder pauschaliert bemessen (Art. 3 Abs. 1

GebR). Mit den Gebühren nach Aufwand wird der Personal- und Infrastrukturaufwand abgegolten (Art. 4 Abs. 1 GebR). Sie sind nach der Art der Dienstleistung unterteilt in eine Aufwandgebühr I von Fr. 75.-- pro Stunde für normale Verwaltungstätigkeiten (Art. 4 Abs. 2 Bst. a GebR i.V.m. Ziff. 1 GebT) und eine Aufwandgebühr II von Fr. 120.-- pro Stunde für Verwaltungstätigkeiten, die eine besondere fachliche Qualifikation erfordern (Art. 4 Abs. 2 Bst. b GebR i.V.m. Ziff. 2 GebT). Sie werden nach dem Zeitaufwand berechnet, der für die konkrete Dienstleistung erforderlich ist. Der Zeitaufwand ergibt sich aus den Rapporten (Art. 4 Abs. 2 GebR). Nur wenn dieser insgesamt eine Viertelstunde übersteigt, werden Gebühren erhoben (Art. 4 Abs. 4 GebR). Sowohl die Gebühr für die formelle und materielle Prüfung von Voranfragen im Bauwesen als auch für baupolizeiliche Massnahmen werden nach der Aufwandgebühr II bemessen (Art. 29 und 39 GebR).

4.

Umstritten ist, ob die BVD die von der Gemeinde erhobene Gebühr von Fr. 6'730.-- zu Recht auf Fr. 1'820.-- reduziert hat.

4.1 Die Gemeinde macht für verschiedene Leistungen im Zeitraum vom 11. November 2019 bis 28. August 2024 einen Aufwand von insgesamt 83,25 Stunden geltend. Diesen habe sie aus Gründen der Verhältnismässigkeit gekürzt und der Beschwerdegegnerin bloss für einen Aufwand von 57,75 Stunden Gebühren auferlegt (Beschwerde Ziff. 2.4.4). Davon hat die Gemeinde 50,75 Stunden nach der Aufwandgebühr II und 7 Stunden nach der Aufwandgebühr I abgerechnet. Zuzüglich Auslagen ergab dies die in Rechnung gestellte Gebühr von Fr. 6'730.-- (Beschwerdebeilagen 2-4 [act. 1C]; Akten Gemeinde pag. 326).

4.2 Die Vorinstanz hat erwogen, die Beschwerdegegnerin habe das Tätigwerden der Bau- bzw. Baupolizeibehörde einerseits durch ihr Verhalten (Fragen zur Reitsportanlage, Voranfrage zu Ausbaumöglichkeiten) und andererseits als Eigentümerin eines mit baupolizeilichen Mängeln behafteten Grundstücks (Baupolizeiverfahren) bewirkt und sei daher grundsätzlich kostenpflichtig. Zu tragen habe sie allerdings nur die Kosten, die sie verursacht

habe bzw. die ihr zuzurechnen seien und für deren Erhebung eine genügende gesetzliche Grundlage bestehe (angefochtener Entscheid E. 3a). Daran fehle es beispielsweise für die in der Kostenzusammenstellung der Gemeinde mehrfach aufgeführten Positionen «allgemeiner Sekretariatsaufwand», «allgemeine Telefon- und Besprechungsaufwendungen», «Aufwandgebühr zusammentragen», «Aufwandgebühr ergänzen» sowie «Vorbereitung Sitzung BPK» und «Protokollauszug BPK»; für diese Aufwendungen dürften folglich keine Gebühren erhoben werden (angefochtener Entscheid E. 3a).

4.3 Die Gemeinde rügt in allgemeiner Form die Reduktion der Gebühr und bringt sinngemäss vor, der gesamte ausgewiesene Aufwand sei angefallen und bereits um ungefähr einen Drittel reduziert worden; eine darüber hinausgehende Reduktion sei nicht angezeigt (Beschwerde Ziff. 2.4). Gemäss Art. 4 Abs. 4 GebR würden Gebühren nach Aufwand erhoben, sofern der Zeitaufwand insgesamt eine Viertelstunde übersteige. Dies gelte für alle Verwaltungstätigkeiten. Der Beschwerdegegnerin seien nur Aufwendungen in Rechnung gestellt worden, die mehr als 15 Minuten in Anspruch genommen hätten. Sämtliche in der Kostenzusammenstellung aufgelisteten Positionen seien Verwaltungstätigkeiten der Gemeinde, für die sie Gebühren zu erheben habe. Die Vor- und Nachbearbeitung von Kommissionssitzungen sei unumgänglich, da die BPK als Baupolizeibehörde fungiere, und bei den allgemeinen Aufwendungen handle es sich vornehmlich um das Aktenstudium und rechtliche Abklärungen «der jeweiligen Phasen» (Beschwerde Ziff. 2.4.4). – Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden: Für Voranfragen, Bau- oder Nachkontrollen sowie die Verfahrensinstruktion und Verfügungen in einem Baupolizeiverfahren kann zwar eine Aufwandgebühr erhoben werden (Art. 29, 38 und 39 GebR), mit welcher der für die konkrete Dienstleistung erforderliche und durch Rapporte ausgewiesene Personal- und Infrastrukturaufwand abgegolten wird (Art. 4 Abs. 1 und 3 GebR). Für das zusätzliche Erheben einer Pauschale für „allgemeine Telefon- und Besprechungsaufwendungen“, „allgemeinen Sekretariatsaufwand“ und „Gebührengesamtenstellen“ bzw. nicht einzelnen Dienstleistungen zugeordnetes „Vor- und Nachbearbeiten von Kommissionssitzungen“ ist dem GebR hingegen keine Grundlage zu entnehmen, wie die BVD zu Recht erkannt hat.

4.4 Im Zusammenhang mit den Anfragen der Beschwerdegegnerin zur baupolizeilichen Situation und der Akteneinsicht durch ihren Partner vor dem Erwerb der Liegenschaft hat die Vorinstanz erwogen, dass für formlose Anfragen keine Gebühr geschuldet sei (Art. 31 Abs. 3 des Gesetzes vom 2. November 1993 über die Information der Bevölkerung und die Medienförderung [IMG; BSG 107.1]), für Akteneinsicht und Gesuche um Zugang zu amtlichen Informationen nur, wenn besonderer Aufwand entstanden ist (Art. 30 Abs. 2 IMG). Ein solcher sei der Gemeinde nicht entstanden, weshalb sie der Beschwerdegegnerin keine Kosten auferlegen könne (angefochtener Entscheid E. 3b). Die Gemeinde wendet dagegen lediglich ein, «die Aufbereitung und Einsichtnahme des bewilligten Baugesuchs (Archiv)» sei mit entsprechenden Aufwendungen verbunden gewesen (Beschwerde Ziff. 2.4.4). Inwiefern ihr ein besonderer, über das übliche Mass hinausgehender Aufwand entstanden ist, der die Erhebung einer Gebühr rechtfertigt, begründet sie nicht und sie bringt auch sonst nichts vor, was die vorinstanzlichen Erwägungen als rechtsfehlerhaft erscheinen liessen.

4.5 Für das Behandeln der Voranfrage betreffend Ausbaumöglichkeiten hat die Gemeinde in ihrer Kostenzusammenstellung einen Aufwand von 8,75 Stunden ausgewiesen (Beschwerdebeilage 2 [act. 1C]). Die Vorinstanz hat den Aufwand für die Organisation, die Vor- und Nachbereitung des Augenscheins, die Abklärungen bei kantonalen Amtsstellen sowie die Antwort an die Beschwerdegegnerin anerkannt und diesen auf 6,75 Stunden gekürzt (angefochtener Entscheid E. 3c). Die Gemeinde wendet nichts Konkretes dagegen ein. Soweit sie generell geltend macht, bei den Positionen «allgemeiner Sekretariatsaufwand», «allgemeine Telefon- und Besprechungsaufwendungen», «Aufwandgebühr zusammentragen», Aufwandgebühr ergänzen» sowie «Vorbereitung Sitzung BPK» und «Protokollauszug BPK» handle es sich um Verwaltungstätigkeiten, für die Gebühren zu erheben seien (Beschwerde Ziff. 2.4.4), wird auf die Ausführungen in E. 4.3 verwiesen.

4.6 Die Aufwendungen der Gemeinde für baupolizeiliche Tätigkeiten hat die Vorinstanz dem Baupolizeiverfahren betreffend die Küche mit Cheminéeofen und Kamin einerseits und dem Baupolizeiverfahren betreffend die Versickerungsanlage andererseits zugeordnet. Zum Baupolizeiverfahren betreffend die Küche mit Cheminéeofen und Kamin hat sie erwogen, die Wieder-

herstellung des rechtmässigen Zustands sei gegenüber dem Rechtsvorgänger der Beschwerdegegnerin bereits rechtskräftig angeordnet worden; hierfür habe die Gemeinde kein neues Verfahren eröffnen müssen. Es wäre ausreichend gewesen, die Beschwerdegegnerin über die Rechtslage zu informieren und die Ersatzvornahme anzukünden. Ein über eine Stunde hinausgehender Aufwand sei dafür nicht erforderlich gewesen. Für die Versickerungsanlage habe hingegen noch keine rechtskräftige Wiederherstellungsverfügung vorgelegen, weshalb die Gemeinde zu Recht ein Baupolizeiverfahren eingeleitet habe. Allerdings hätte sie, nachdem sie die Beschwerdegegnerin informiert und ihr das rechtliche Gehör gewährt hatte, mit Verfügung eine Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ansetzen sowie die Ersatzvornahme androhen müssen. Zusätzliche Aufwendungen seien nicht erforderlich gewesen und könnten daher auch nicht in Rechnung gestellt werden. Unter Berücksichtigung der in der Kostenübersicht dargelegten Aufwendungen setzte die Vorinstanz den erforderlichen Aufwand für die Versickerungsanlage auf sechs Stunden fest, zuzüglich einer Stunde für die Schlussabnahme. Für die baupolizeilichen Tätigkeiten der Gemeinde erachtete sie somit einen Aufwand von insgesamt acht Stunden als angemessen (angefochtener Entscheid E. 3d). Die Gemeinde bringt dagegen vor, im Zeitraum vom 10. Januar 2020 bis zum 28. August 2024 seien zahlreiche baupolizeiliche Tätigkeiten angefallen. Die hierfür entstandenen Aufwendungen, sofern diese eine Viertelstunde überstiegen hätten, seien nach dem Gebührenreglement erfasst und die entsprechenden Gebühren der Beschwerdegegnerin als Verursacherin auferlegt worden (Beschwerde Ziff. 2.4.1, 2.4.4).

4.6.1 Die Baupolizeibehörde hat dafür zu sorgen, dass im Bauwesen die gesetzliche Ordnung eingehalten wird. Sie ist befugt, alle dafür *erforderlichen* und *geeigneten* Massnahmen zu ergreifen, insbesondere obliegt ihr die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen sowie die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen (Art. 45 Abs. 2 BauG; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 45 N. 2). Wird ein Bau-

vorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so verfügt die Baupolizeibehörde die Einstellung der Bauarbeiten oder erlässt ein Benützungsverbot und setzt eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit fordert im Allgemeinen, dass Verwaltungsmassnahmen zur Verwirklichung des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet und notwendig sind und der angestrebte Zweck in einem vernünftigen Verhältnis zu den Belastungen steht, die den Privaten auferlegt werden (vgl. BGE 145 II 70 E. 3.5, 144 I 281 E. 5.3.1 [Pra 108/2019 Nr. 85]; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 514). Dementsprechend können Gebühren als Entgelt für eine staatliche Leistung der Veranlasserin oder dem Veranlasser nur auferlegt werden, wenn die Leistungen sachlich notwendig waren. Nicht angelastet werden können den Veranlasserinnen und Veranlassern hingegen Kosten, die durch die Vornahme von untauglichen oder unnötigen Massnahmen entstanden sind (Martin Frick, Das Verursacherprinzip in Verfassung und Gesetz, Diss. Bern 2004, S. 73 [zu den Kosten für die Beseitigung einer Umweltbelastung]).

4.6.2 Die Gemeinde hat die Beschwerdegegnerin sowohl im Zusammenhang mit der Küche mit Cheminéeofen und Kamin als auch mit der Versickerungsanlage darauf hingewiesen, dass der rechtmässige Zustand wiederherzustellen sei (vgl. Akten Gemeinde pag. 32, 82). Als die Beschwerdegegnerin hierzu hinsichtlich der Küche und des Cheminéeofens nicht bereit war (Akten Gemeinde pag. 64), ist die Gemeinde allerdings nicht zur Ersatzvornahme geschritten, wie es dem ordentlichen Vorgehen entsprechen würde, obwohl der Rückbau bereits rechtskräftig gegenüber dem Rechtsvorgänger der Beschwerdegegnerin verfügt worden war. Stattdessen hat sich die BPK an zahlreichen Sitzungen mit immer neuen Vorbringen der Beschwerdegegnerin auseinandergesetzt und haben der Bauverwalter und die BPK die Beschwerdegegnerin mehrfach zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angehalten und dabei jeweils den Erlass einer Verfügung im Unterlassungsfall in Aussicht gestellt (Akten Gemeinde pag. 82, 116, 134, 164, 176, 188). Insofern trifft zu, dass die Gemeinde von Ende 2019 bis Mitte 2022 (Zeitpunkt der Bauabnahme der Rückbauten) einen erheblichen Aufwand in

der Angelegenheit betrieben hat. Dieser ist allerdings darauf zurückzuführen, dass die Gemeinde vom gesetzlich vorgesehenen Verfahren abgewichen ist (vgl. E. 4.6.1 hiervor). Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat (angefochtener Entscheid E. 3d), war die Eröffnung eines neuen Baupolizeiverfahrens überflüssig. Vielmehr hätte die Gemeinde nach Kenntnissgabe der rechtskräftigen Verfügung und der Weigerung der Beschwerdegegnerin, den Rückbau in Angriff zu nehmen, die Ersatzvornahme androhen oder, sofern die rechtskräftige Verfügung bereits eine solche Androhung enthielt, die Verfügung vollstrecken sollen. Der von der Gemeinde zusätzlich betriebene Aufwand war nicht erforderlich. Dasselbe gilt für die ineffiziente Verfahrensführung betreffend die Versickerungsanlage: Diesbezüglich war zwar angezeigt, ein neues Baupolizeiverfahren zu eröffnen; allerdings hätte dieses – wie in Art. 46 Abs. 2 BauG vorgesehen – zügig mit einer Wiederherstellungsverfügung abgeschlossen werden können. Der Aufwand, den die Gemeinde darüber hinaus betriebenen hat, war angesichts der Weigerung der Beschwerdegegnerin, die erforderlichen Rückbauten vorzunehmen, nicht geeignet und mit Blick auf die der Gemeinde zur Verfügung stehenden Mittel auch nicht erforderlich, um die Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen durchzusetzen. Die Kosten, die für den von der Gemeinde betriebenen unnötigen Mehraufwand entstanden sind, können der Beschwerdegegnerin daher nicht angelastet werden.

4.7 Gleich verhält es sich mit dem Aufwand, den die Gemeinde im Zusammenhang mit der umstrittenen Gebührenhöhe verrechnet hat: Die Vorinstanz hat hierzu ausgeführt, das kommunale Gebührenreglement lege den Verfahrensablauf in Inkassofällen und die dafür vorgesehenen Gebühren fest. Die Gemeinde sei offenkundig vom vorgegebenen Ablauf abgewichen. Den dadurch entstandenen Aufwand könne sie der Beschwerdegegnerin nicht in Rechnung stellen; es fehle dafür an einer gesetzlichen Grundlage. Für das Inkasso könne die Gemeinde lediglich einen Aufwand von Fr. 50.-- verrechnen (angefochtener Entscheid E. 3f). Die Gemeinde hat sich in ihrer Beschwerde mit diesen Erwägungen der Vorinstanz nicht auseinandergesetzt; sie bringt lediglich vor, es seien im Zeitraum vom 10. Januar 2020 bis zum 28. August 2024 zahlreiche baupolizeiliche Arbeiten verrichtet worden, für die gemäss dem Gebührenreglement Gebühren zu erheben seien, sofern der Aufwand eine Viertelstunde übersteige (Beschwerde

Ziff. 2.4.2 und 2.4.4). – Aus den Akten ergibt sich, dass die Bauverwaltung die Beschwerdegegnerin wiederholt per E-Mail sowie mit mehreren Schreiben zur Zahlung der Gebühren aufforderte, dass sich die BPK mit den Einwänden der Beschwerdegegnerin an acht Sitzungen auseinandersetzte und zusätzlich eine Besprechung mit der Beschwerdegegnerin stattfand, bevor die Gemeinde schliesslich auf Verlangen der Beschwerdegegnerin endlich die Verfügung vom 28. August 2024 erliess (Akten Gemeinde pag. 244, 246, 248, 252, 278, 280, 286, 288, 290, 294, 296, 298, 300, 302, 304, 306, 308, 310, 326). Auch hier gilt, dass der Beschwerdegegnerin nur die Kosten für *erforderliche* Massnahmen angelastet werden können (vgl. E. 4.6.1 und E. 4.6.2 hiavor). Das Gebührenreglement der Gemeinde regelt das Verfahren in Inkassofällen ausdrücklich (Art. 8 GebR): Fällige Forderungen werden sofort bar eingezogen oder vollständig in Rechnung gestellt (Abs. 1). Die Gemeinde kann die Schuldnerin oder den Schuldner sodann mahnen (Abs. 2). Beahlt die Schuldnerin oder der Schuldner nicht, verfügt die Gemeinde die geschuldeten Gebühren und Auslagen (Abs. 3) und setzt diese in Betreuung, wenn die Schuldnerin oder der Schuldner weiterhin nicht bezahlt (Abs. 4). Für Mahnungen wird eine Gebühr von Fr. 20.-- und für Verfügungen eine Gebühr von Fr. 50.-- erhoben (Art. 48 Abs. 1 und 2 GebR). Mit ihrer Vorgehensweise ist die Gemeinde von diesem Verfahren abgewichen und hat sich auf unergiebige Diskussionen mit der Beschwerdegegnern eingelassen. Die dadurch entstandenen Kosten kann die Gemeinde nicht auf die Beschwerdegegnerin abwälzen. Der Schluss der Vorinstanz, die Gemeinde könne für das Inkasso bloss eine Gebühr von Fr. 50.-- gemäss Art. 48 Abs. 2 GebR erheben, ist daher nicht zu beanstanden.

4.8 Soweit die Gemeinde sodann geltend macht, der Brunnenmeister und der Leiter des Tiefbauamts hätten diverse Leistungen erbracht (Beschwerde Ziff. 2.4.3), übersieht sie, dass die Vorinstanz dies nicht in Abrede gestellt hat. Sie hat aber erläutert, dass die Gebührenerhebung für Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Wasserzähler bzw. der Wasseruhr in die Zuständigkeit der Tiefbaukommission falle und die BPK dafür keine Gebühren erheben könne (angefochtener Entscheid E. 3e). Gründe, weshalb diese Beurteilung der Vorinstanz nicht zutreffen sollte, sind weder dargetan noch erkennbar.

4.9 Zusammengefasst hat die Vorinstanz die der Beschwerdegegnerin von der Gemeinde auferlegten Gebühren zu Recht reduziert.

5.

Der angefochtene Entscheid hält somit der Rechtskontrolle stand. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Die unterliegende Beschwerdeführerin ist in ihren Vermögensinteressen betroffen und wird kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 und 2 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. b VRPG; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 31 f.). 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 Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'000.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführerin
 - Beschwerdegegnerin
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern

Die Einzelrichterin:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern, 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.