

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

Das Verwaltungsgericht hat die gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2015/305 vom 20. September 2016).

RA Nr. 110/2015/83

Bern, 18. September 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

und



**Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal, Stadtbauamt, Fachbereich
Bauinspektorat, Jurastrasse 22, 4901 Langenthal**

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal vom 26. Mai 2015 (Baugesuch Nr. 046A-2013; Umnutzung Geräteraum)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer reichte am 22. April 2013 bei der Einwohnergemeinde Langenthal ein Baugesuch ein für den Umbau und Ausbau des bestehenden Mehrfamilienhauses auf Parzelle Langenthal, Gbbl. Nr. B. _____. Das Gesuch umfasste nebst Änderungen im Innenbereich des bestehenden Wohnhauses insbesondere einen Anbau "Wohnen" sowie einen daran anschliessenden Geräteraum. Die Parzelle liegt in der Zone W2/B. Das Projekt nutzte die Ausnützungsziffer von 0.4 voll aus. Mit Gesamtbauentscheid vom 5. Juli 2013 erteilte die Vorinstanz für das Bauvorhaben die Baubewilligung.

2. Anlässlich der Bauabnahmekontrolle vom 12. August 2014 stellte das Bauinspektorat fest, dass das ausgeführte Bauprojekt von der erteilten Baubewilligung abwich. Insbesondere war der geplante Geräteraum als zusätzlicher Wohnraum ausgestaltet und der Beschwerdeführer hatte die Fensteröffnungen entsprechend anders angebracht. Auf Grund dieser Abweichungen von der Baubewilligung forderte das Bauinspektorat den Beschwerdeführer auf, Unterlagen für die Projektänderung bis Ende August 2014 einzureichen. Mit Schreiben vom 10. Oktober 2014 erläuterte das Bauinspektorat dem Beschwerdeführer, dass das Bauprojekt wegen der vorgenommenen Umnutzung des Geräteraumes in Wohnraum die zulässige Ausnützungsziffer überschreite. Es forderte ihn daher auf, ein Ausnahmegesuch gemäss Art. 26 BauG¹ einzureichen. Gleichzeitig wies es auf die Voraussetzungen hin, welche für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung erfüllt sein müssen. Für den Fall, dass der Beschwerdeführer auf das Einreichen eines nachträglichen Baugesuches verzichten sollte, drohte das Bauinspektorat die Wiederherstellung an.

3. Am 4. November 2014 reichte der Beschwerdeführer bei der Vorinstanz eine Projektänderung mit Ausnahmegesuch ein unter anderem für den Ausbau des Geräteraumes als Wohnraum sowie für die Anpassung der Fenstergrösse an der Nordfassade. Auf die Publikation des Bauvorhabens wurde gemäss Art. 24 BewD² verzichtet. Mit Schreiben vom 5. Januar 2015 teilte das Bauinspektorat dem Beschwerdeführer mit, dass der Gemeinderat in Aussicht gestellt habe, die Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der Ausnützungsziffer nicht zu erteilen und den Bauabschlag zu verfügen. Gleichzeitig räumte es dem Beschwerdeführer die Möglichkeit ein, sich zum Entwurf des Bauentscheides zu äussern. Am 5. Februar 2015 reichte der Beschwerdeführer eine Stellungnahme ein. Mit Gesamtbauentscheid vom 26. Mai 2015 erteilte die Vorinstanz für die Umnutzung des Geräteraumes zu Wohnraum den Bauabschlag und verfügte ein sofortiges Benützungsverbot. Zudem ordnete sie unter Androhung der Ersatzvornahme die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes innert drei Monaten nach Rechtskraft des Entscheides an.

¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

² Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

4. Gegen diesen Entscheid reichte der Beschwerdeführer am 26. Juni 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt sinngemäss die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 26. Mai 2015 und die Erteilung der Baubewilligung.

5. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet³, holte die Vorakten sowie die Stellungnahme der Vorinstanz ein. Sie beantragt die Abweisung der Beschwerde. Mit Schreiben vom 31. August 2015 reichte der Beschwerdeführer Schlussbemerkungen ein.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Bauentscheide und baupolizeiliche Verfügungen können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden (Art. 40 Abs. 1 und Art. 49 Abs. 1 BauG).

Der Beschwerdeführer ist als Adressat durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Der Beschwerdeführer führt in seiner Beschwerde aus, die Baubewilligungsbehörde gehe im Gesamtbauentscheid auf verschiedene von ihm vorgebrachte Begründungen nicht ein. Im Entscheid sei mit keinem Wort thematisiert worden, dass in der Nachbarschaft die

³ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191).

Ausnützungsziffer weit höher überschritten worden sei. Auch sei mit keinem Wort darauf eingegangen worden, dass das Grundstück Parzelle Nr. B. _____ Land für das Trottoir abgetreten habe. Mit diesen Ausführungen rügt er sinngemäss, die Vorinstanz sei ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen.

b) Der Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör ist eine grundlegende Verfahrensgarantie (vgl. Art. 29 Abs. 2 BV⁴, Art. 26 Abs. 2 KV⁵, Art. 21 ff. VRPG⁶). Aus diesem Grundsatz leitet das Bundesgericht in ständiger Rechtsprechung die Pflicht der Behörden ab, ihre Verfügungen und Entscheide zu begründen. Ein Entscheid muss so verfasst sein, dass die Betroffenen ihn sachgerecht anfechten können. Dies ist nur möglich, wenn sich sowohl diese wie auch die Rechtsmittelinstanz über die Tragweite des Entscheides ein Bild machen können.⁷ Deshalb muss die Behörde mindestens kurz die Überlegungen nennen, von denen sie sich hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Sie muss sich dabei nicht ausdrücklich mit jeder Behauptung zum Sachverhalt und jedem rechtlichen Einwand der Betroffenen auseinander setzen. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken.⁸

c) Die Vorinstanz stellte dem Beschwerdeführer den Entwurf des Entscheides zu und erteilte ihm die Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen. Im Entscheid führt sie aus, dass der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme keine neuen Argumente vorgebracht habe, welche sie dazu veranlassten, ihre Beurteilung zu ändern. Zwar mache er geltend, dass sämtliche Gebäude- und Grenzabstände eingehalten seien, sich kein wirtschaftlicher Mehrgewinn ergebe und dass die Umnutzung überdies die Idee des verdichteten Bauens verfolge. Aus diesen Argumenten werde jedoch keine Ausnahmesituation ersichtlich. Vielmehr befinde sich die Bauherrschaft in keiner anderen Situation als alle anderen Grundeigentümer.

Dieser Entscheidbegründung lässt sich entnehmen, dass die Vorinstanz die Ansicht vertritt, dass sich der Beschwerdeführer im Vergleich zu anderen Bauherrschaften in keiner speziellen Situation befindet. Dementsprechend ist sie zum Ergebnis gelangt, dass die

⁴ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

⁵ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1).

⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁷ BGE 129 I 232 E. 3.2 S. 236.

⁸ BGE 134 I 83 E. 4.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 6 ff.

öffentlichen Interessen an der Rechtssicherheit und der Gleichbehandlung überwiegen und die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht gerechtfertigt wäre. Die Vorinstanz war nicht verpflichtet, sich mit jedem Einwand des Beschwerdeführers auseinander zu setzen. Der Beschwerdeführer konnte den Entscheid auch sachgemäss anfechten. Die Vorinstanz ist somit ihrer Begründungspflicht nachgekommen und hat das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers nicht verletzt. Die Beschwerde erweist sich diesbezüglich als unbegründet.

3. Ausnützungsziffer

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz rechne die Fläche der Treppe, welche ins Erdgeschoss führe, zur Bruttogeschossfläche hinzu, so dass diese Fläche bei einem zweigeschossigen Haus dreimal einbezogen werde. Er argumentiert, diese Berechnung folge nicht anerkannten Regeln, da die Treppe ausschliesslich nicht anrechenbare Räume im Untergeschoss erschliesse. Korrekterweise sei daher bei der massgeblichen Bruttogeschossfläche eine Fläche von 3.80 m² in Abzug zu bringen. Dementsprechend weiche die Ausnützungsziffer lediglich um 0.008 vom Zulässigen ab. Diese Abweichung sei nur marginal und geringfügig.

b) Gemäss Art. 26 GBR⁹ gilt für den Begriff der Ausnützungsziffer die Begriffsbestimmung in aArt. 93 BauV¹⁰. Die Art. 93 bis 98 BauV wurden zwar im Zusammenhang mit der Inkraftsetzung der BMBV¹¹ am 25. Mai 2011 aufgehoben. Die Gemeinden haben jedoch bis zum 31. Dezember 2020 Zeit, ihre baurechtliche Grundordnung den Bestimmungen der BMBV anzupassen. Bis zur Anpassung der baurechtlichen Grundordnung finden die bisherigen aArt. 93 bis 98 Abs. 1 BauV Anwendung (Art. 34 Abs. 1 und 2 BMBV). Da die Einwohnergemeinde Langenthal ihre baurechtliche Grundordnung noch nicht den Bestimmungen der BMBV angepasst hat, ist für die Berechnung der Ausnützungsziffer immer noch aArt. 93 BauV massgebend.

Gemäss aArt. 93 Abs. 1 BauV ist die Ausnützungsziffer die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

⁹ Baureglement der Gemeinde Langenthal vom 30. November 2003 (GBR).

¹⁰ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

¹¹ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3).

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren Geschossflächen. Nicht angerechnet werden unter anderem Verkehrsflächen für Treppen, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen (aArt. 93 Abs. 2 Bst. f BauV). Verkehrsflächen, die anrechenbare Räume erschliessen, sind somit ebenfalls anrechenbar. Gemäss der kantonalen Praxis ist in jedem Geschoss, das durch das betreffende Treppenhaus erschlossen wird, die Fläche des Treppenhauses (und des Liftschachtes) bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche zu berücksichtigen.¹²

c) Die Vorinstanz hat bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche die Fläche des Treppenhauses im Erd-, sowie im ersten und zweiten Obergeschoss berücksichtigt. Demgegenüber hat sie die Fläche des Treppenhauses im Bereich des Untergeschosses nicht hinzugerechnet. Im Erdgeschoss befinden sich anrechenbare Flächen und mit der Treppe, welche vom Untergeschoss ins Erdgeschoss führt, wird letzteres auch erschlossen. Daher ist die benötigte Fläche für das Treppenhaus im Erdgeschoss bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche nicht in Abzug zu bringen. Die Vorinstanz hat die Bruttogeschossfläche somit entsprechend der kantonalen Praxis und korrekt berechnet. Die massgebliche Bruttogeschossfläche beträgt 276.50 m².

d) Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche, der von der Baueingabe erfassten Grundstücke. Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche von Detailerschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück abparzelliert worden ist, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung nicht mehr als zehn Jahre verflossen sind (aArt. 93 Abs. 3 BauV).

e) Der Beschwerdeführer erörtert in seiner Beschwerde, seine Parzelle habe für das Trottoir Land abtreten müssen, womit Nutzung verloren gegangen sei. Er macht jedoch nicht geltend, diese Fläche müsste gestützt auf aArt. 93 Abs. 3 Satz 2 BauV angerechnet werden. Es sind auch keine Hinweise ersichtlich, dass die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt wären. Die relevante Grundstückfläche umfasst somit unbestritten die Fläche der Parzelle Langenthal Gbbl. Nr. B._____ und beträgt 668 m². Durch die Umnutzung des Geräteraumes in Wohnraum überschreitet das Bauvorhaben das zulässige Mass der Ausnützung um 0.014.

¹² Newsletter Amt für Gemeinden und Raumordnung, Abteilung Bauen, April 2012, einsehbar unter: http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen/aktuell/newsletter_bauen.html.

Im Übrigen wäre die Ausnützungsziffer auch dann überschritten, wenn das Treppenhaus im Erdgeschoss nicht angerechnet würde. Unabhängig vom Mass der Überschreitung kann daher die nachträgliche Baubewilligung nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung gegeben sind.

4. Ausnahmegewilligung

a) Der Beschwerdeführer erläutert, dass er gemäss Art. 27 GBR die Ausnützungsziffer hätte überschreiten können, wenn er zuerst den Anbau erstellt und erst später den Dachraum ausgebaut hätte. Dass er dies in umgekehrter Reihenfolge nicht dürfe, widerspreche jeglicher Logik. Zudem halte der Anbau die Grenz- und Gebäudeabstände ein, beeinträchtige keine nachbarrechtlichen Interessen und führe zu keinem wirtschaftlichen Mehrnutzen. Auch bleibe unberücksichtigt, dass die Parzelle für das Trottoir habe Land abtreten müssen. Schliesslich müssten auf Grund des neuen Raumplanungsgesetzes inskünftig Dichtenachweise erbracht werden. Auch vor diesem Hintergrund sei der Bauabschlag unverhältnismässig.

b) Gemäss Art. 26 Abs. 1 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarrechtlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden (Art. 26 Abs. 2 BauG). Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.

Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können aber auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Personen ergeben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmegewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die

Bauwilligen zur Folge hätte.¹³ Eine Ausnahme kann beispielsweise gewährt werden, wenn ein Grundstück wegen seiner Form kaum reglementskonform überbaut werden könnte¹⁴, hingegen stellt das Gebot der haushälterischen Bodennutzung einen allgemeinen Grundsatz dar und kann nicht als Ausnahmegrund herangezogen werden.¹⁵

c) Art. 27 GBR sieht vor, dass bei Bauvorhaben, die vor dem 1. Januar 1997 bewilligt worden sind, der bestehende Dachraum zu Wohn- und Arbeitsräumen ausgebaut werden darf, auch wenn dadurch die Ausnützungsziffer soweit überschritten wird, als dies für den vollständigen Dachraumausbau erforderlich ist. Aus dem Wortlaut dieser Vorschrift geht hervor, dass die Einwohnergemeinde damit beabsichtigt, den Ausbau von Dachraum von älteren Gebäuden zu ermöglichen. Das Baureglement lässt damit ein Abweichen von den ansonsten gültigen Ausnützungsziffern zu, um zu verhindern, dass Dachraum ungenutzt bleiben muss. Die Nutzung von bereits bestehendem Raum ist jedoch nicht vergleichbar mit einem neuen Anbau. Im vorliegenden Fall ist der Dachraum des Gebäudes bereits ausgebaut. Für die zu beurteilende Umnutzung des Geräteraumes findet diese Bestimmung keine Anwendung, da nicht der Ausbau des Daches den Streitgegenstand bildet. Es kann daher offenbleiben, ob ein Vorgehen, wie es der Beschwerdeführer beschreibt, überhaupt zulässig wäre.

Aus der subjektiven Perspektive des Beschwerdeführers ist es zwar nachvollziehbar, dass er den Wunsch nach zeitgemäsem Wohnen hegt. Allerdings begründen weder das Einhalten der Grenz- und Gebäudeabstände noch die Tatsache, dass keine nachbarrechtlichen Interessen beeinträchtigt werden, eine Ausnahmesituation. Zudem ist für die Beurteilung, ob eine Ausnahmesituation vorliegt, auch irrelevant, ob durch die Umnutzung ein wirtschaftlicher Mehrnutzen entsteht oder nicht. Wie bereits ausgeführt, wäre der Umstand, dass von einer Parzelle Land für eine Erschliessung abparzelliert wurde, bei der anrechenbaren Landfläche zu berücksichtigen, falls die Voraussetzungen dafür vorlägen. Sind diese nicht erfüllt, so bleibt dieser Umstand unberücksichtigt und vermag auch keinen Ausnahmegrund darzustellen.

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 26-27 N. 4.

¹⁴ BVR 1999 S. 211 E. 4.

¹⁵ VGE 22806 vom 21.05.2007.

Schliesslich ist dem Beschwerdeführer zwar beizupflichten, dass Art. 3 Abs. 3 Bst. a^{bis} RPG¹⁶ festhält, dass Massnahmen zur Verdichtung getroffen werden sollten. Dabei handelt es sich jedoch um einen Planungsgrundsatz, der im Bereich der Gesetzgebung zu berücksichtigen ist. Hingegen ist er bei der Beurteilung, ob eine Ausnahmesituation vorliegt, nicht massgebend. Der Beschwerdeführer hat zudem durch die Einreichung des ersten und auch bewilligten Baugesuches gezeigt, dass das Grundstück unter Einhaltung der reglementarischen Bestimmungen durchaus sinnvoll überbaut werden könnte.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Argumente nicht ausreichen, um besondere Verhältnisse darzulegen, welche ein Abweichen von der im Baureglement festgesetzten Ausnützungsziffer rechtfertigen könnten. Da daher das öffentliche Interesse am Einhalten der demokratisch legitimierten Norm überwiegt, kann keine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 26 BauG erteilt werden. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

5. Vertrauensschutz

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz habe ihn im Glauben gelassen, ein Ausnahmegesuch sei Voraussetzung für die Erteilung der Bewilligung. Erst im Nachhinein habe sich dies als grosser Irrtum erwiesen.

b) Der Grundsatz von Treu und Glauben, festgehalten in Art. 5 Abs. 3 BV, gebietet ein loyales und vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr. Er verleiht Privaten einen Anspruch auf Schutz ihres berechtigten Vertrauens in das bestimmte Erwartungen begründende Verhalten einer Behörde.

c) Dem Schreiben vom 10. Oktober 2014 ist zu entnehmen, dass die Vorinstanz dem Beschwerdeführer die Voraussetzungen, welche kumulativ erfüllt sein müssen, damit ein Ausnahmegesuch bewilligt werden kann, aufgezeigt hat. Ebenfalls hat sie den Beschwerdeführer darauf hingewiesen, dass die Erteilung der Baubewilligung äusserst fraglich ist. Die Vorinstanz hat somit dem Beschwerdeführer keine Auskunft erteilt, gestützt auf welche er darauf hätte vertrauen dürfen, dass ihm die Ausnahmegewilligung nach dem

¹⁶ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

Einreichen eines Ausnahmegesuches erteilt würde. Die Beschwerde erweist sich daher auch bezüglich dieser Rüge als unbegründet.

6. Gleichbehandlung im Unrecht

a) Der Beschwerdeführer erklärt, im Quartier seien Bauten vorhanden, bei welchen die Ausnützungsziffer viel deutlicher überschritten werde.

b) Das Gebot rechtsgleicher Behandlung nach Art. 8 Abs. 1 BV ist ein verfassungsmässiges Recht. Es garantiert die Gleichbehandlung von Personen durch alle staatlichen Organe. Die Rechtsgleichheit gebietet, Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln.¹⁷ Der Umstand, dass das Gesetz in anderen Fällen nicht oder nicht richtig angewandt worden ist, gibt dem Bürger grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden. Denn der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung geht dem Rechtsgleichheitsprinzip, und damit dem Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht, in der Regel vor.¹⁸ Auf Gleichbehandlung im Unrecht besteht jedoch ein Anspruch, wenn die Behörde nicht nur in einem oder einigen Fällen, sondern in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht und zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht gesetzeskonform handeln werde.¹⁹ Selbst wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, können diesen öffentliche Interessen oder berechnete Interessen Dritter an gesetzmässiger Rechtsanwendung entgegenstehen.²⁰

c) Der Beschwerdeführer führt lediglich in genereller Art und Weise aus, dass die Ausnützungsziffer auch bei anderen Grundstücken überschritten werde. Hingegen nennt er keine konkreten Beispiele. Aktenkundig ist einzig, dass die Ausnützungsziffer bei einem Nachbargebäude überschritten ist.²¹ Es kann jedoch offengelassen werden, ob die Situation des Nachbarn, bei welchem die Ausnützungsziffer bereits seit 1981 überschritten ist, mit derjenigen des Beschwerdeführers vergleichbar wäre, denn aus einem Einzelfall resultiert noch keine ständige Praxis und es sind keine Hinweise erkennbar, wonach die Vorinstanz regelmässig von den gesetzlichen Vorschriften abweicht. Zudem signalisiert sie gerade nicht, dass sie beabsichtigt, auch in Zukunft das Gesetz nicht korrekt anzuwenden. Im Gegenteil, sie scheint der Einhaltung der Ausnützungsziffer grosses Gewicht

¹⁷ Regina Kiener/Walter Kälin, Grundrechte, 2. Auflage, Bern 2013, S. 414; BGE 117 Ia 257 E. 3b m.w.H.

¹⁸ BGE 122 II 451 E. 4a m.w.H.

¹⁹ Vgl. BGE 127 I 2 E. 3a; BGE 131 V 9 S. 20 E. 3.7.

²⁰ Vgl. BGE 123 II 248 E. 3c.

²¹ Vorakten pag. 132.

beizumessen. Der Beschwerdeführer kann somit aus dem obgenannten bekannten Einzelfall keinen Anspruch auf Gleichbehandlung ableiten. Der Grundsatz der Gesetzmässigkeit ist höher zu gewichten. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

7. Benützungsverbot

a) Schliesslich bringt der Beschwerdeführer vor, das Benützungsverbot sei unverhältnismässig. Er habe entgegen den Ausführungen der Stadt Langenthal nicht bösgläubig gehandelt. Er habe den Erweiterungsbau nach bestem Wissen und Gewissen an die heutigen Wohnverhältnisse angepasst.

b) Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so kann die zuständige Baupolizeibehörde ein Benützungsverbot erlassen, wenn es die Verhältnisse erfordern (Art. 46 Abs. 1 BauG). Dieses ist sofort vollstreckbar.

Nach ständiger Praxis kann ein Benützungsverbot dann erlassen werden, wenn ein formell rechtswidriger Zustand vorliegt. Dies setzt voraus, dass ein baubewilligungspflichtiger Tatbestand erfüllt ist und die Bewilligung fehlt oder dass feststeht, dass von einer Bewilligung oder von Nebenbestimmungen dazu abgewichen worden ist.²² Das Benützungsverbot als vorsorgliche Massnahme wirkt, bis feststeht, ob eine nachträgliche Baubewilligung erteilt werden kann, eine anderweitige Legalisierung möglich ist oder zur Wiederherstellung geschritten werden muss. Sinn eines solchen Benützungsverbotes ist es zu verhindern, dass "faits accomplis" geschaffen werden können, bevor nur die Frage geprüft ist, ob die betreffende Nutzung mit den Bauvorschriften und den übrigen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften überhaupt vereinbar ist.²³ Grundsätzlich ist ein Benützungsverbot nicht nur dann zu erlassen, wenn die Sicherheit oder die Gesundheit von Menschen und Tieren gefährdet ist, sondern auch wenn eine bösgläubige Bauherrschaft aus der Nutzung einen unrechtmässigen Vorteil ziehen

²² Vgl. Heidi Walther, Das baupolizeiliche Benützungsverbot/Teil II, KPG-Bulletin 5/1992, S. 27.

²³ Vgl. Heidi Walther, Das baupolizeiliche Benützungsverbot/Teil I, KPG-Bulletin 4/1992, S. 16 ff.

könnte.²⁴ In gutem Glauben handelt diejenige Bauherrschaft, die unter Anwendung von zumutbarer Sorgfalt annehmen durfte, dass die von ihr ausgeübte Nutzung rechtmässig ist, resp. mit der Baubewilligung im Einklang steht.²⁵

c) Mit Gesamtbauentscheid vom 5. Juli 2013 hat die Vorinstanz dem Beschwerdeführer die Bewilligung für die Erstellung eines Anbaus erteilt. Dieser sollte gemäss den Baubewilligungsakten aus einem Wohn- sowie einem Geräteraum bestehen. Entgegen der erteilten Bewilligung hat der Beschwerdeführer jedoch den Geräteraum ebenfalls als Wohnraum ausgestaltet. Er kannte den Inhalt der Baubewilligung. Er wusste somit, dass für diese Nutzung keine Baubewilligung vorlag.

Der Beschwerdeführer ist zudem in seinem ursprünglichen Baugesuch von einer Bruttogeschossfläche von 267.20 m² und einer anrechenbaren Landfläche von 668 m² ausgegangen.²⁶ Damit schöpfte er mit der damals bewilligten Wohnfläche die Ausnützungsziffer genau aus. Es musste ihm daher bekannt sein, dass er durch die Ausgestaltung des Geräteraumes zu Wohnraum die zulässige Ausnützungsziffer überschreiten wird. Er führte somit nicht nur den rechtswidrigen Zustand bewusst herbei, sondern er wusste auch, dass er die Baubestimmungen überschreiten wird und ihm die Bewilligung – unter Vorbehalt der Erteilung einer Ausnahmegewilligung – nicht erteilt werden könnte. Er war daher sowohl bezüglich der Herbeiführung des rechtswidrigen Zustandes als auch bezüglich der Überschreitung der Ausnützungsziffer bösgläubig. Aus der momentanen Nutzung könnte der Beschwerdeführer genau den von ihm gewünschten Vorteil geniessen. Sein Interesse ist jedoch nicht schutzwürdig. Die vorliegenden Verhältnisse rechtfertigen das von der Vorinstanz erlassene Benützungsverbot.

8. Wiederherstellung

a) Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so setzt die Baupolizeibehörde dem jeweiligen Grundeigentümer

²⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 7.

²⁵ BGE 136 II 359 E. 7.1 S. 365

²⁶ Vorakten pag. 23.

oder Baurechtsinhaber eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und Abs. 2 BauG).

Mit der Wiederherstellungsverfügung wird die Beseitigung des widerrechtlich herbeigeführten Sachverhaltes angeordnet. Nur wenn sich die Wiederherstellung als unverhältnismässig erweist oder Gründe des Vertrauensschutzes entgegenstehen, kann ausnahmsweise darauf verzichtet werden.²⁷

b) Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ist somit die Regel. Im vorliegenden Fall müssen für die Wiederherstellung eine Trennwand sowie eine neue Türe eingebaut und ein Fester ausgebaut werden. Zudem ist die Heizung stillzulegen. Die von der Vorinstanz angeordnete Massnahme ist geeignet, den rechtskonformen Zustand wiederherzustellen und es ist keine mildere Massnahme ersichtlich, mit welcher das Ziel erreicht werden könnte. Der Beschwerdeführer kann sich zudem auch nicht auf eine spezielle Vertrauenssituation berufen, da die Vorinstanz nie signalisiert hat, dass sie diesen rechtswidrigen Zustand hinnehmen würde. In Anbetracht dessen, dass der Beschwerdeführer den rechtswidrigen Zustand bösgläubig herbeigeführt hat, ist das öffentliche Interesse an der Herstellung der baurechtlichen Ordnung höher zu gewichten als die Interessen des Bauherrn. Dementsprechend ist die angeordnete Wiederherstellung zumutbar und erweist sich insgesamt als verhältnismässig.

9. Kosten

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV²⁸). Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

²⁷ BGE 136 II 359 E. 6.

²⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid der Stadt Langenthal vom 26. Mai 2015 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt.

Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn A. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal, Stadtbauamt, eingeschrieben
- Regierungsstatthalter von Ob- und Nidwalden zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin