

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2017/79

Bern, 2. November 2017

in der Beschwerdesache zwischen

A._____, bestehend aus:

- Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1
- Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2
- Herrn **E.**_____
Beschwerdeführer 3



alle per Adresse Frau **D.**_____

und

B._____

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Langenthal vom 30. Juni 2017 (Projektänderungsgesuch Nr. 039C-2014; Kosten Bauentscheid)

I. Sachverhalt

1. Mit Gesamtentscheid vom 24. Oktober 2014 erteilte die Gemeinde Langenthal der aus den Beschwerdeführenden bestehenden einfachen Gesellschaft die Baubewilligung für den Abbruch des Gebäudes Nr. I._____, den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle, den Teilabbruch, Umbau und die Aufstockung des Gebäudes Nr. J._____, sowie die Vergrösserung der Garage auf der Parzelle Langenthal Grundbuchblatt Nr.

F._____.¹ Die Beschwerdeführenden stellten am 29. September 2016 ein Gesuch für eine nachträgliche Projektänderung betreffend Grundriss- und Fassadenänderungen (Balkonausrichtung). Zugleich reichten sie ein nachträgliches Baugesuch ein für einen Autounterstand sowie einen Lagerraum (Anbau an bestehendem Gebäude). Auf Ersuchen der Gemeinde hin ergänzten die Beschwerdeführenden mit Schreiben vom 13. Dezember 2016 die Unterlagen. Mit Gesamtentscheid vom 30. Juni 2017 erteilte die Gemeinde Langenthal die Baubewilligung und erlegte den Beschwerdeführenden dafür Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 5'930.-- auf.

2. Gegend diese Gebühren erhoben die Beschwerdeführenden am 27. Juli 2017 "Einspruch" bei der Gemeinde Langenthal, welche dieses Schreiben als Beschwerde zur Behandlung an die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) weiterleitete. Die Beschwerdeführenden beantragen sinngemäss, die Kosten des Baubewilligungsverfahrens seien zu reduzieren. Sie machen insbesondere geltend, für die erste Baubewilligung sei ein Aufwand von 10 Stunden in Rechnung gestellt worden. Nun werde ein Aufwand von 39 Stunden verrechnet, obwohl das Bauprojekt nur minimale Änderungen erfahren habe.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Verfügung vom 3. August 2017 stellte es zudem fest, dass die Beschwerde im Namen der A._____. eingereicht, jedoch nicht von allen Mitgliedern der einfachen Gesellschaft unterzeichnet worden sei und setzte eine kurze Frist zur Einreichung der korrekt unterzeichneten Beschwerde fest. Diese wurde fristgerecht eingereicht. In ihrer Stellungnahme vom 31. August 2017 beantragt die Gemeinde Langenthal, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Beschwerdeführenden äusserten sich dazu mit Schreiben vom 18. September 2017.

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

¹ Vgl. Beilage 1 zur Stellungnahme der Gemeinde Langenthal vom 31. August 2017

² 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)

II. Erwägungen

1. Eintreten

Kostenentscheide als Teil eines Bauentscheids können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden.⁴ Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden sind als Baugesuchstellende grundsätzlich zur Beschwerdeführung befugt. Sie sind durch die Kostenaufverlagerung beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Grundsätzliches zu den Verfahrenskosten im Baubewilligungsverfahren

a) Laut Art. 52 Abs. 1 BewD⁵ tragen die Gesuchstellenden die amtlichen Kosten des Baubewilligungsverfahrens. Diese bestehen aus den Gebühren und Auslagen, welche die Gemeinde für ihre Tätigkeit im Baubewilligungsverfahren und für ihre baupolizeilichen Verrichtungen erheben kann (Art. 51 Abs. 1 BewD). Die Gemeinde erlässt einen Gebührentarif (Art. 51 Abs. 3 BewD).

b) Die Gemeinde Langenthal hat gestützt auf Art. 69 Abs. 4 Bst. a BauG i. V. m. Art. 51 Abs. 3 BewD sowohl ein Gebührenreglement⁶ (nachfolgend GebR) als auch eine Gebührenverordnung⁷ (nachfolgend GebV) erlassen. Die Gebühren werden grundsätzlich nach Aufwand oder pauschaliert bemessen (Art. 9 und Art. 10 GebR). Mit der Gebühr nach Aufwand werden die direkten Personalkosten sowie der Infrastrukturaufwand abgegolten (Art. 9 Abs. 2 GebR). Die Höhe der nach Aufwand berechneten Gebühr im Einzelfall ergibt sich aus dem Verwaltungsaufwand und der erfassten Zeit für eine bestimmte Leistung (Art. 9 Abs. 1 GebR). Pauschalgebühren werden erhoben für routinemässig durchgeführte

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

⁴ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 40–41 N 8d

⁵ Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD; BSG 725.1)

⁶ Gebührenreglement vom 19. November 2012 der Gemeinde Langenthal (GebR)

⁷ Gebührenverordnung vom 24. Oktober 2012 der Gemeinde Langenthal (GebV)

Tätigkeiten (Art. 10 GebR). In Ziff. 4.2.1 der Gebührenverordnung werden die gebührenpflichtigen Tatbestände im Baubewilligungsverfahren aufgezählt. Bemessungsgrundlage für die Baubewilligungsgebühren ist nach dieser Aufzählung in erster Linie der Zeitaufwand; teilweise ist für einzelne Verfahrenshandlungen eine Gebühr gemäss Rechnung vorgesehen.

c) Bei der Gebühr für die Erteilung einer Baubewilligung handelt es sich um eine Verwaltungsgebühr. Verwaltungsgebühren sind geschuldet, wenn jemand eine Amtshandlung veranlasst oder verursacht.⁸ Verwaltungsgebühren unterstehen insbesondere dem Äquivalenzprinzip. Demnach darf die erhobene Abgabe im Einzelfall zum objektiven Wert der Leistung nicht in ein offensichtliches Missverhältnis treten und muss sich in vernünftigen Grenzen bewegen. Das Äquivalenzprinzip stellt die gebührenrechtliche Ausgestaltung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes dar.⁹

3. Baubewilligungsgebühren

a) Gemäss Bauentscheid vom 30. Juni 2017 betragen die Verfahrenskosten Fr. 5'930.--. Die einzelnen Positionen ergeben sich aus der Kostenzusammenstellung "Gebührenerhebung während dem Baubewilligungsverfahren".¹⁰ Die Beschwerdeführenden bringen in ihrer Beschwerde vor, ihnen sei ein Aufwand von 39 Stunden verrechnet worden und machen sinngemäss geltend, dieser Aufwand sei nicht gerechtfertigt. Unter der Position "detaillierte Prüfung und Behandlung des Baugesuchs" wurde den Beschwerdeführenden ein zeitlicher Aufwand von 39 Stunden in Rechnung gestellt. Die Beschwerdeführenden bemängeln daher vermutlich nur diese Position, nicht aber die übrigen nach Aufwand berechneten Rechnungspositionen "Entgegennahme und generelle Prüfung des Baugesuches" (0.5 h à Fr. 110.50) sowie die Ausfertigung der Baubewilligung (8 h à Fr. 110.50). Diese Aufwandpositionen erscheinen auch als angemessen. Eine eingehende Prüfung dieser zwei Positionen erübrigt sich daher.

⁸ Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. Bern 2014, § 57 Rz. 23

⁹ BGE 126 I 180 E. 3a/bb

¹⁰ Vgl. Vorakten 039C-2014 hinter Baubewilligung vom 30. Juni 2017, Beilage 4 zur Stellungnahme der Gemeinde Langenthal vom 31. August 2017

b) Die hier umstrittene Position von 39 Stunden wurde als "koordinierte materielle Prüfung" gemäss Ziff. 4.2.1.2 GebV nach Aufwand verrechnet. Gemäss GebV umfasst diese etwa die formelle und materielle Prüfung, das Verfahrensprogramm, die Vorbereitung des Publikationstexts und das Durchführen einer Einspracheverhandlung. Massgebend für die Höhe einer nach Aufwand berechneten Gebühr sind der Verwaltungsaufwand und die erfasste Zeit für eine bestimmte Leistung (Art. 9 Abs. 1 GebR).

c) Die Gemeinde erachtet das durchgeführte Verfahren als überdurchschnittlich aufwändig. Es handle sich bereits um die zweite Projektänderung zum ursprünglichen Bauprojekt aus dem Jahr 2014. Angesichts der langen Vorgeschichte seien die Akten entsprechend umfangreich, so dass alleine das Aktenstudium und die Prüfung der geänderten Verhältnisse beträchtliche Zeit in Anspruch genommen hätten. Ausserdem hätten im Bezug auf die Projektänderung diverse Abklärungen vorgenommen werden müssen. Insbesondere die Berechnungen der Bruttogeschossfläche, der Aufenthaltsbereiche und Spielplätze sowie der zulässigen Autoabstellplätze hätten deutlich mehr Aufwand als üblich verursacht. Dies insbesondere aufgrund der erfolgten Abparzellierung und der Unklarheiten, wie viele der bereits existierenden Parkplätze für die Wohnnutzung und wie viele für das Gewerbe genützt würden. Es sei zudem nicht auf der Hand gelegen, dass auf die Einsprache nicht einzutreten sei. Es sei zuerst ein längeres Aktenstudium notwendig gewesen, um die Rügen der Einsprechenden anhand der Vorgeschichte nachvollziehen und juristisch bewerten zu können. Im Laufe des Verfahrens sei es ausserdem zu einem Wechsel bei der zuständigen Person gekommen. Ab Mai 2017 sei das Verfahren durch einen anderen Bauinspektor geführt worden. Diese Doppelspurigkeiten hätten nicht vermieden werden können. Die Bauherrschaft habe keinen Anspruch darauf, dass eine Projektänderung von einer bereits mit dem Projekt betrauten Person geprüft werde. Dass es infolge Mutterschaftsurlaub, längerer Krankheit oder Kündigung zu personellen Wechseln komme, die sich auch beim Aufwand niederschlagen würden, sei nicht ungewöhnlich und es sei nicht einzusehen, weshalb die öffentliche Hand in einem solchen Falle einen Teil der Dienstleistungen gebührenfrei erbringen müsse. Eine minutengenaue Aufstellung, welche Arbeiten wie viel Aufwand auslösten, könne nicht eingereicht werden, da im vorliegenden Verfahren die anfallenden Arbeiten nicht laufend erfasst worden seien. Es gebe keinen Grund daran zu zweifeln, dass der vom Bauinspektor erfasste Aufwand den tatsächlich erbrachten Leistungen entspreche.

d) Die Beschwerdeführenden bringen dagegen vor, für die erste Baubewilligung (7 Wohnungen und Einstellhalle sowie Aufstockung von drei Wohnungen auf bestehendem Gebäude) sei ein Aufwand von 10 Stunden in Rechnung gestellt worden. Nun werde ein Aufwand von 39 Stunden verrechnet, obwohl das Bauprojekt nur minimale Änderungen erfahren habe (weniger Raumvolumen, andere Ausrichtung der Balkone). Der Autounterstand sei bereits einmal bewilligt worden und der neu beantragte Anbau des Lagerraums rechtfertige den Aufwand nicht. Sie hätten nur eine, nicht zwei Projektänderungen beantragt. Die erste Projektänderung sei Mitte 2015 von den neuen Eigentümern des im Jahr 2015 abparzellierten Teils der Parzelle Nr. H._____ gestellt worden und betreffe sie nicht. Die Behörden hätten sich daher bereits Mitte 2015 mit den neuen Dienstbarkeiten auseinandersetzen müssen. Die Anzahl der vorhandenen und zukünftigen Parkplätze habe nichts mit der Abparzellierung und der Projektänderung zu tun. Die Bruttogeschossfläche habe sich durch die Veränderung der Grösse der Wohnungen minim geändert und sei durch sie ausgewiesen worden. Dasselbe gelte für die Parkplätze und Aufenthaltsflächen. Sie machen weiter geltend, die eine Einsprache sei zurückgezogen worden, da die Verhältnisse im Grundbuch geregelt seien. Auf die andere sei die Stadt im Entscheid "nicht eingegangen". Sie bringen zudem vor, sie müssten die Einarbeitungszeit eines neuen Mitarbeiters nicht 1:1 mitfinanzieren und es sei zu erwarten, dass solche Aufwände in den Stundenansätzen enthalten seien, respektive dass die Einarbeitungszeit nicht zu Lasten des Kunden gehe.¹¹

e) Bei einer Änderung oder Erweiterung eines bereits bewilligten Vorhabens sind in der Regel die Vorakten zu früheren damit zusammenhängenden Baubewilligungen wesentlich. Der aus dem Studium dieser Akten entstehende Aufwand ist daher notwendig und wird grösser, je zahlreicher die früheren Verfahren sind. Die Gemeinde musste vorliegend die Akten zum Gesamtentscheid vom 24. Oktober 2014 (Abbruch des Gebäudes Nr. I._____, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle, Teilabbruch, Umbau und die Aufstockung des Gebäudes Nr. J._____ sowie die Vergrösserung der Garage auf der Parzelle Langenthal Grundbuchblatt Nr. F._____) studieren.¹² Für die Beurteilung des aktuellen Gesuchs betreffend Grundriss- und Fassadenänderungen (Balkonausrichtung) sowie Autounterstand und Lagerraum (Anbau an bestehendem Gebäude) waren zusätzlich die Akten der Projektänderung bezüglich der im Jahr 2015

¹¹ Vgl. Beschwerde vom 27. Juli 2017 sowie Stellungnahme der Beschwerdeführenden vom 18. September 2017

¹² Vgl. Beilage 1 zur Stellungnahme Gemeinde Langenthal vom 31. August 2017

durch Abparzellierung entstandenen Parzelle Nr. H._____ entscheidend: Auf dieser befindet sich das neu erstellte Mehrfamilienhaus, und die von den Käufern im Jahr 2015 beantragte Projektänderung betraf unter anderem eine Grundrissänderung an diesem Gebäude.¹³ Zudem vereinbarten die Vertragsparteien bei der Abparzellierung insbesondere eine Nutzungsübertragung zugunsten der Parzelle Nr. H._____, Näher- und Grenzbaurechte sowie eine Dienstbarkeit zur Mitbenutzung des Gartens und des Kinderspielplatzes.¹⁴ Diese Änderung der Verhältnisse musste die Gemeinde für die Prüfung des aktuellen Gesuchs berücksichtigen. Dass daraus, wie von der Gemeinde geltend gemacht wird, ein umfangreiches Aktenstudium und ein erhöhter Aufwand aufgrund von Abgrenzungsschwierigkeiten resultieren, erscheint plausibel. Dabei ist zu beachten, dass die Gemeinde die eingereichten Berechnungen der Bruttogeschossfläche und Ausnützungsziffer, der Kinderspielplatz- und Aufenthaltsbereichsfläche sowie der zulässigen Anzahl Parkplätze im Einzelnen überprüfen musste und die Berechnungen der Beschwerdeführenden nicht einfach übernehmen durfte. Aufwand entstand der Gemeinde vorliegend auch durch die Behandlung der Einsprache, welche aufgrund der erfolgten Abparzellierung erhoben worden war. Um darauf nicht eintreten zu können, musste sie zuvor geprüft werden. Dass dies eine gewisse Zeit in Anspruch nahm, zeigt auch die Länge der diesbezüglichen Erwägungen im angefochtenen Entscheid.¹⁵ Insgesamt erscheint es plausibel, dass die Behandlung des Gesuchs inklusive Einsprache aufgrund der Komplexität der Vorgeschichte einen grossen Aufwand erforderte.

f) Im laufenden Verfahren kam es zu einem Personenwechsel und der neu mit dem Verfahren betraute Bauinspektor musste sich in die Akten einlesen. Der dadurch angefallene Aufwand resultiert aus verwaltungsinternen Gründen. Er wurde nicht von den Beschwerdeführenden verursacht. Die entsprechenden Amtshandlungen können deshalb den Beschwerdeführenden nicht als Verwaltungsgebühr in Rechnung gestellt werden. Die Gemeinde verfügt zwar über keine minutengenaue Aufstellung, welche Arbeiten wie viel Aufwand auslösten, geht jedoch auch davon aus, dass der Personalwechsel zu mehr Aufwand geführt hat. Es erscheint vorliegend angemessen, den zeitlichen Aufwand für die Rechnungsposition "detaillierte Prüfung und Behandlung des Baugesuches" um 10 Stunden zu reduzieren, d. h. von 39 Stunden auf 29 Stunden anzupassen. Dies sollte in

¹³ Vgl. Gesamtbauentscheid Projektänderungsgesuch Nr. 039B-2014 vom 9. September 2015, Beilage 3 zur Stellungnahme der Gemeinde Langenthal vom 31. August 2017

¹⁴ Urschrift Nr. 5695 vom 6. März 2015, Beilage 2 zur Stellungnahme der Gemeinde Langenthal vom 31. August 2017

¹⁵ Vgl. angefochtener Entscheid, S. 3

etwa dem Aufwand entsprechen, der der Baubewilligungsbehörde entstanden wäre, wenn das Verfahren von der ursprünglich befassten Bauinspektorin zu Ende geführt worden wäre.

g) Zusammenfassend ergibt sich, dass der in Rechnung gestellte Aufwand um 10 Stunden zu kürzen ist. Bei dem von der Gemeinde verrechneten und als angemessen erachteten Stundenansatz von Fr. 110.50 führt dies zu einer Reduktion der Gebühren um Fr. 1'105.-- auf Fr. 4'825.--. Aufgrund der Komplexität der Vorgeschichte und des daraus entstandenen Aufwandes ist diese Gebühr auch mit Blick auf das Äquivalenzprinzip nicht zu beanstanden. Der Sachverhalt erscheint hinreichend klar, so dass keine weiteren Beweismassnahmen nötig sind. Der Antrag der Gemeinde auf Einvernahme des Bauverwalters als Zeuge wird daher abgewiesen.

4. Kosten

a) Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 800.-- (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁶). Die Beschwerdeführenden hatten eine Anpassung der Rechnung beantragt. Sie dringen daher mit ihrem Antrag durch. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Bei diesem Verfahrensausgang gelten die Beschwerdeführenden als obsiegende Partei. Sie haben keine Verfahrenskosten zu tragen. Gemeinden können keine Verfahrenskosten auferlegt werden (Art. 108 Abs. 2 VRPG i. V. m. Art. 2 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Verfahrenskosten trägt demnach der Kanton.

b) Die Verfahrensbeteiligten waren nicht anwaltlich vertreten. Daher sind keine Parteikosten im Sinne des Gesetzes entstanden (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

¹⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Verfahrenskosten des Gesamtbauentscheides vom 30. Juni 2017 werden reduziert auf Fr. 4'825.--. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Frau D._____, eingeschrieben
- B._____, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin