

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2018/33

Bern, 5. Juli 2018

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Fürsprecher B. _____

und



Regierungsstatthalteramt Seeland, Amthaus, Stadtplatz 33, Postfach 60, 3270 Aarberg

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Aarberg, Bauverwaltung, Stadtplatz 28,
3270 Aarberg

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Seeland vom 23. Januar 2018 (bbew 134/2017; Anbau und Aufstockung der bestehenden Auto-Ausstellhalle, Neubau Büro mit zwei Wohnungen, neun Zimmer mit WC, Dusche, Lavabo, Erstellen einer Photovoltaikanlage)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer eines Gewerbegebäudes mit Autogarage / Auto-Ausstellhalle auf der Parzelle Aarberg Gbbl. Nr. C. _____. Die Parzelle liegt in der Überbauungsordnung "D. _____", Sektor 1 (Baufelder für Gewerbebauten 2-geschossig).¹ Am 19. Juni 2013 bewilligte das Regierungsstatthalteramt Seeland folgendes Bauvorhaben:

¹ Gemeinde Aarberg, Überbauungsordnung D. _____, bestehend aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften (ÜV), durch die Kantonale Baudirektion genehmigt am 9. Juni 1992, mit Änderungen bis Mai 2007

"Anbau und Aufstockung der bestehenden Auto-Ausstellhalle, Neubau von Büros und zwei Wohnungen".

Dazu erteilte es die Ausnahmegewilligung für das Überschreiten der Geschosshöhe (drei statt zwei Geschosse). Im Grundbuch wurde eine Nutzungsbeschränkung eingetragen, wonach die beiden Wohnungen nur durch betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal, den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter bewohnt werden dürfen.²

2. Die Gemeinde erkundigte sich beim Beschwerdeführer im April 2016 und erneut im April 2017, ob das Bauvorhaben fertiggestellt sei. Anfangs Mai 2017 brachte Herr E._____ namens des Beschwerdeführers Revisionspläne auf die Bauverwaltung und erkundigte sich über das Vorgehen für eine Projektänderung. Auf den Plänen war ersichtlich, dass etliche Räume anders gebaut und genutzt wurden als bewilligt. Die Bauverwaltung forderte den Beschwerdeführer auf, eine Projektänderung einzureichen. Kurz darauf reichte die Gemeinde gegen den Beschwerdeführer Strafanzeige wegen Bauens ohne Baubewilligung ein.³

3. Am 11. Juli 2017 reichte der Beschwerdeführer bei der Gemeinde ein nachträgliches Baugesuch ein (datiert vom 7. Juni 2017), das er wie folgt umschrieb:

"Anbau und Aufstockung der bestehenden Auto-Ausstellungshalle, Neubau von Büro mit Wohngelegenheit und zwei Wohnungen. Neun Zimmer mit WC, Dusche, Lavabo. Gesuch um Umnutzung sep. Beilage. Erstellen einer Photovoltaikanlage (kWp 30)".

4. Mit Gesamtbauentscheid vom 23. Januar 2018 erteilte das Regierungsstatthalteramt Seeland dem Bauvorhaben den Bauabschlag. Zugleich ordnete es die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes auf der Parzelle Aarberg Gbbl. Nr. C._____ innerhalb von neun Monaten nach Rechtskraft des Entscheides wie folgt an: "Zu diesem Zweck wird die Bauherrschaft verpflichtet, die Innenräume des 1. OG der F._____ in den ursprünglichen Zustand (gemäss den bewilligten Bauplänen vom 19. Juni 2013)

² Dienstbarkeitsvertrag vom 22. August 2013, Vorakten der Gemeinde, Dossier 1301-0

³ Auszug aus dem Protokoll der Hochbaukommission vom 17. Mai 2017; Strafanzeige vom 23. Mai 2017, Vorakten der Gemeinde, Dossier 1301-0

zurückzubauen." Gleichzeitig drohte sie die Ersatzvornahme und eine Busse bei Nichtbefolgung an.

5. Gegen diesen Entscheid reichte der Beschwerdeführer am 22. Februar 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt, der Gesamtbauentscheid vom 23. Januar 2018 sei aufzuheben. Das oberinstanzliche Verfahren sei zu sistieren, bis über das nachträgliche Baugesuch vom 20. Februar 2018 rechtskräftig entschieden worden sei. Eventualiter sei der Gesamtbauentscheid zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Er macht insbesondere geltend, der angefochtene Entscheid stütze sich auf fehlerhafte Sachverhaltsfeststellungen. Er habe bereits im vorinstanzlichen Verfahren erklärt, dass die Räume im 1. Obergeschoss (OG) für das Prostitutionsgewerbe genutzt würden und ein Gesuch für eine entsprechende Betriebsbewilligung in Aussicht gestellt. Die Vorinstanz sei jedoch nicht darauf eingegangen. Am 20. Februar 2018 habe er ein nachträgliches Baugesuch für die Nutzung der Räume für das Prostitutionsgewerbe eingereicht. Werde das nachträgliche Baugesuch bewilligt, dürften die Umbauten im heutigen Zustand belassen und genutzt werden und die Wiederherstellungsverfügung werde hinfällig. Zuerst müsse daher über die beantragte Umnutzung entschieden werden. Die zwei Wohnungen im Dachgeschoss seien an standortgebundenes Personal der F._____ vermietet (Werkstattchef und stv. Werkstattchef/Abwart) und würden daher rechtmässig genutzt. Zudem dürfe der Betriebsinhaber der Einzelfirma G._____ die von ihm gemieteten Gewerberäume auch bewohnen.

6. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet⁴, holte die Vorakten sowie die Akten des Baugesuchs samt Gesuchs um Betriebsbewilligung für das Prostitutionsgewerbe vom 20. Februar 2018 ein. Es führte den Schriftenwechsel durch. Das Regierungsstatthalteramt Seeland und die Gemeinde beantragen mit ihren Eingaben vom 27. März 2018, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Der Beschwerdeführer reichte am 6. Juni 2018 eine Stellungnahme dazu ein.

⁴ 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)

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Angefochten ist ein Bauabschlag mit Wiederherstellungsverfügung. Gesamtbauentscheide i.S. von Art. 9 KoG⁵ und baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45-48 BauG können nach Art. 11 KoG i.V.m. Art. 40 und 49 BauG⁶ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Beschwerde wurde form- und fristgerecht eingereicht. Die Eintretensvoraussetzungen sind daher erfüllt. Da jedoch Kassationsgründe vorliegen, die von Amtes wegen geprüft werden, genügt es, dass die Beschwerde rechtzeitig bei der BVE als zuständiger Rechtsmittelbehörde anhängig gemacht wurde.⁷

2. Sachverhaltsermittlung

a) Der Vergleich zwischen dem im Jahr 2013 bewilligten Zustand und den Plänen des nachträglichen Baugesuchs vom 7. Juni 2017 ergibt folgendes Bild (vgl. auch Stellungnahme der Gemeinde an die Staatsanwaltschaft vom 8. September 2017):⁸

⁵ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

⁶ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

⁷ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 40 N. 1-3

⁸ Vorakten der Gemeinde, Dossier 1301-0

	<i>Bewilligte Pläne von 2013</i>	<i>Pläne des nachträglichen Baugesuchs vom 7.06.2017</i>
Einstellhalle	"Inst.Raum"	"Technik", nur noch ein Raum zusätzliche Aussentreppe Nordost Wegfall Mittelrinne bei Einstellhalle Ostseite
Erdgeschoss		Änderung im Zugangsbereich Südost Fassadenänderungen (Fenster, Türen, Überdachung der Eingänge)
Zwischengeschoss	"Büro Chef"	Fassadenänderungen "Studio" mit Küchenzeile
1. Obergeschoss	grosser Ausstellungsraum (Autos)	Fassadenänderungen auf allen Seiten Raum "Auto-Pfandleihhaus" mit WC, Lavabo "Fitnessraum" mit Sauna und Solarium Südostseite: 3-Zimmer-Wohnung: - Küche-Essen-Wohnen, - 2 Zimmer je mit Dusche und Lavabo - sep. WC, Lavabo Behinderten-WC neben Treppenhaus Nordwest: 2-Zimmer-Einheit (nur erreichbar via 6-Zimmer-Wohnung): - Vorplatz - Ein Zimmer (Nr. 4) - Wohnen - Dusche / WC
(1. OG ff.)	Büro Chef Büro Angestellte Archiv Putz- und Abstellraum WC, Lavabo Vorplatz mit Garderobe	Westseite: 6-Zimmer-Einheit: - 2 Büros, je mit Dusche, WC, Lavabos - Empfang - Aufenthaltsraum mit Teeküche - 3 Zimmer, je mit Dusche / WC - Waschküche - 2 Lagerräume

2. Obergeschoss (Dachgeschoss)	Ostseite: 5 ½-Zimmer-Wohnung mit - WC / Lavabo - Badezimmer - Raum Keller / Waschen Westseite Süd: 3 ½-Zimmer-Wohnung: - Essen - Kochen - Wohnen - 2 Zimmer - WC, Lavabo - Badezimmer - Raum Keller / Waschen	Fassadenänderungen Ostseite: 5 ½-Zimmer-Wohnung mit verändertem Grundriss, mit - WC/Lavabo - Badezimmer - Dusche / WC Raum Waschen / Technik (angrenzend an Treppenhaus / Lift, für alle 3 Wohnungen zugänglich) Korridor Westseite Süd: 4-Zimmer-Wohnung mit verändertem Grundriss: - Küche - Essen - Empfang - 2 Zimmer - Büro - Dusche, WC, Lavabo - Separates WC / Lavabo - Badezimmer - Reduit
(2. OG / DG ff.)	Westseite Nord: Einheit mit - 3 Büros - Archiv - Vorraum mit Reception - Dusche, WC / Lavabo	Westseite Nord: 3-Zimmer-Wohnung: - 2 Zimmer - Küche - Büro - Empfang - Ausstellung - Reduit - Dusche, WC, Lavabo - WC, Lavabo - Badezimmer
Dachform	Flachdach	Walmdach / Satteldach

b) Nach den Plänen sind somit bei allen Geschossen zahlreiche und erhebliche Abweichungen vom bewilligten Zustand erfolgt. Äusserlich ins Gewicht fallen die Fassadenänderungen auf allen Gebäudeseiten sowie die geänderte Dachform. Ursprünglich waren zwei Wohnungen bewilligt, die sich im 2. Obergeschoss (heute Dachgeschoss) befanden. Vorhanden sind nun drei Wohnungen im Dachgeschoss, ein Studio im Zwischengeschoss und drei Wohnungen im 1. Obergeschoss (bzw. eine 3-Zimmer-Wohnung im südöstlichen sowie eine 6-Zimmereinheit und eine 2-Zimmer-Einheit

im westlichen Teil), d.h. insgesamt sieben Wohnungen bzw. Wohneinheiten. Es bestehen somit zahlreiche baurechtlich relevante Abweichungen vom bewilligten Zustand.

c) Die Gemeinde und das Regierungsstatthalteramt gehen offenbar davon aus, dass die Pläne des nachträglichen Baugesuchs dem effektiv erstellten Zustand entsprechen. Die Gemeinde hat in Zusammenhang mit dem Strafverfahren eine Begehung des Gebäudes vorgenommen und die Bereiche, die vom bewilligten Zustand abweichen, in den Grundrissplänen des nachträglichen Baugesuchs mit roter Farbe umrandet.⁹ Allerdings wurden nur grössere Flächen markiert. Zudem wurde wohl auch nur die Abweichung vom bewilligten Zustand und nicht auch die Übereinstimmung der Pläne mit dem IST-Zustand erhoben. Die Fassadenänderung und das geänderte Dach blieben bei dieser Begehung soweit ersichtlich unberücksichtigt. Der unrechtmässige Zustand ist in den Akten somit nicht dokumentiert. Es lässt sich im vorliegenden Verfahren daher auch nicht überprüfen, ob die Pläne des nachträglichen Baugesuchs alle Abweichungen vom bewilligten Zustand erfassen. Der Sachverhalt ist unvollständig.

3. Mängel des nachträglichen Baugesuchs

a) Das Bauvorhaben muss im Baugesuch korrekt und aussagekräftig umschrieben werden. Dazu gehören auch konkrete Angaben zur Art der Nutzung (vgl. Art. 11 BewD¹⁰).¹¹ Die genaue Umschreibung des Bauvorhabens ist sowohl für die Publikation als auch für die Frage wesentlich, was Gegenstand des Bauentscheids bildet.

Im nachträglichen Baugesuch vom 7. Juni 2017 wurde das Bauvorhaben auf dem Formular 1.0 bezeichnet als "Anbau und Aufstockung der bestehenden Auto-Ausstellungshalle, Neubau von Büro mit Wohngelegenheit und zwei Wohnungen. Neun Zimmer mit WC, Dusche, Lavabo. Gesuch um Umnutzung sep. Beilage. Erstellen einer Photovoltaikanlage (kWp 30)". Auf den Plänen sind aber weit mehr und andere Abweichungen ersichtlich, als aufgrund der Umschreibung des Bauvorhabens angenommen werden könnte. Die Bezeichnung des Bauvorhabens ist nicht nur unvollständig, sondern auch völlig unklar. So

⁹ Vorakten der Gemeinde, Dossier 1301-0

¹⁰ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 34 N. 11; Art. 35-35c N. 8a

erhellte nicht, was mit "Anbau und Aufstockung" gemeint sein soll. Auch hat der Beschwerdeführer wiederum eine Ausnahme für das Überschreiten der Geschosszahl genannt, obwohl sich insofern nichts geändert zu haben scheint. Es fragt sich, ob hier lediglich die Umschreibung des Bauvorhabens von 2013 wiederholt wurde. Unklar ist weiter, was mit "Büro mit Wohngelegenheit" gemeint ist, ob dies die dritte Wohnung im Dachgeschoss oder das Studio im Zwischengeschoss bezeichnen soll. Offen bleibt weiter, welches die "zwei Wohnungen" sind. Sind damit die bereits bewilligten zwei Wohnungen gemeint oder zusätzlich erstellte Wohnungen – und wenn ja welche? Die "neun Zimmer mit WC, Dusche, Lavabo" lassen sich auf den eingereichten Plänen nicht lokalisieren. Erst aus dem Baugesuch vom 20. Februar 2018 geht hervor, dass es sich um Räume im 1. Obergeschoss handeln muss. Dieses Baugesuch war damals aber nicht Verfahrensgegenstand. Die "Umnutzung sep. Beilage" wurde nirgends definiert, ebenso fehlen weitere Angaben und Darstellungen der Photovoltaikanlage. All dies bedarf einer Klärung.

c) Die Nutzung von Räumlichkeiten in Zusammenhang mit dem Prostitutionsgewerbe stand von Anfang an im Raum. Die Gemeinde hatte aus der Bevölkerung Hinweise erhalten, wonach Frauen der vis-à-vis gelegenen H._____ – die ebenfalls dem Beschwerdeführer gehört – im Gebäude der F._____ ein- und ausgingen. Anlässlich der Begehung vom 6. September 2017 stellte die Gemeinde ausserdem fest, dass Räume im 1. OG bereits durch "H._____ -Damen" belegt waren.¹² Auf dem Formular der vorläufigen formellen Prüfung notierte die Gemeinde bei der Rubrik "Zuständigkeit" denn auch die Frage "Prostitutionsgewerbe?".¹³ Erst in seiner Stellungnahme vom 18. Dezember 2017 bestätigte der Beschwerdeführer ausdrücklich eine Nutzung in Zusammenhang mit dem Prostitutionsgewerbe. Er hielt fest, die Räumlichkeiten im 1. OG seien an die H._____ GmbH vermietet, die dort ihre Verwaltung eingerichtet habe. Die Zimmer würden von Frauen "genutzt", welche in der H._____ auf der gegenüberliegenden Strassenseite arbeiteten. Welcher Art diese Nutzung ist, führte er aber nicht aus; ob die Räume nur gewerblich für die Ausübung der Prostitution oder auch noch zum Wohnen genutzt werden. Die Nutzung der Gewerbeliegenschaft in Zusammenhang mit dem Prostitutionsgewerbe hätte daher bereits Gegenstand der vorinstanzlichen Verfahren sein müssen.

¹² Strafanzeige vom 23. Mai 2017; Bericht der Gemeinde an die Staatsanwaltschaft vom 8. September 2017, Vorakten der Gemeinde, Dossier 1301-0

¹³ Vorakten der Gemeinde, Dossier Nr. 1301-0

Der Beschwerdeführer hat am 20. Februar 2018, das heisst nach Erlass des vorliegend angefochtenen Gesamtentscheids, ein weiteres (nachträgliches) Baugesuch eingereicht und darin zusätzlich um die Umnutzung der Räume für das Prostitutionsgewerbe ersucht. In der Sache handelt es sich jedoch nur um eine Ergänzung des nachträglichen Baugesuchs vom 7. Juni 2017 und wird mit diesem zu vereinigen sein (siehe dazu Erwägung 5 unten).

4. Angefochtener Gesamtbauentscheid

a) Es stellt sich die Frage, was von der Gemeinde und der Vorinstanz als Gegenstand des nachträglichen Baugesuchs aufgefasst und im angefochtenen Entscheid beurteilt wurde. Die Gemeinde ist offenbar davon ausgegangen, dass sich das Bauvorhaben teilweise mit dem am 19. Juli 2013 bewilligten Bauprojekt deckt. So notierte sie bei der vorläufigen formellen Prüfung "ursprüngliches Baugesuch Nr. 1301-0 ist auch Bestandteil dieses Gesuches". Das Regierungsstatthalteramt hat das Bauvorhaben im Entscheid als "Anbau und Aufstockung der bestehenden Auto-Ausstellhalle; Neubau Büro mit zwei Wohnungen; neun Zimmer mit WC, Dusche, Lavabo; Erstellen einer Photovoltaikanlage" aufgeführt. Die Formulierung "Neubau Büro mit zwei Wohnungen" ist aber nicht identisch mit der Formulierung im Baugesuch, die lautete "Neubau von Büro mit Wohngelegenheit und zwei Wohnungen", bei dem es sich um insgesamt drei Wohnungen handeln dürfte. Die ungenaue Wiedergabe veranschaulicht die bestehenden Unklarheiten über den Gegenstand des nachträglichen Baugesuchs. In den Erwägungen des angefochtenen Entscheids hat sich die Vorinstanz lediglich zu den Änderungen im 1. Obergeschoss und zur Nutzung von Räumen durch Frauen der H._____ geäußert. Die Nutzung von Räumlichkeiten durch Frauen der H._____ wurde allerdings nur unter dem Aspekt des Wohnens beurteilt. Dennoch wurde der Bauabschlag pauschal für das "eingangs umschriebene" Bauvorhaben erteilt. Wie oben ausgeführt besteht über dessen Inhalt aber keine Klarheit.

b) Im Bauentscheid ist über alle Gegenstände des Bauvorhabens zu befinden. Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist auch zu prüfen, ob das Bauvorhaben ganz oder teilweise bewilligt werden kann (vgl. Art. 46 Abs. 2 Bst. c BauG). Wird dem Bauvorhaben oder Teilen davon der Bauabschlag erteilt, entscheidet die

Baubewilligungsbehörde zugleich darüber, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist (Art. 46 Abs. 2 Bst. c und e BauG).

Nach den Plänen des nachträglichen Baugesuchs wären im Bauentscheid nutzungsmässige und / oder bauliche Änderungen auf allen Geschossen, bei der Fassade und dem Dach zu beurteilen gewesen. Der Beschwerdeführer hatte im Baugesuch ausserdem eine Photovoltaikanlage genannt. Diese Gegenstände wurden im angefochtenen Entscheid weder als Bauvorhaben genannt noch finden sich Erwägungen dazu. Ein Bauabschlag muss begründet werden und in diesem Fall ist auch über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu entscheiden. Da beides fehlt, ist anzunehmen, dass im angefochtenen Entscheid über die weiteren baulichen und nutzungsmässigen Änderungen nicht entschieden wurde, dass sie ausser Acht gefallen sind. Aus dem Umstand, dass die Vorinstanz nur für das 1. Obergeschoss die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet hat, kann daher auch nicht auf einen Wiederherstellungsverzicht geschlossen werden. Der Entscheid ist unvollständig und insofern auch unklar.

5. Aufhebung von Amtes wegen

a) Die BVE ist befugt, ein Verwaltungs- und Beschwerdeverfahren von Amtes wegen aufzuheben, wenn wesentliche Verfahrensgrundsätze derart verletzt sind, dass die richtige Beurteilung unmöglich oder wesentlich erschwert wird (Art. 40 Abs. 1 VRPG). Das Verfahren ist bis zum begangenen Fehler zurück aufzuheben.¹⁴

b) Zusammenfassend wurde der Sachverhalt unvollständig erhoben. Es ist nicht bekannt, ob die Pläne des nachträglichen Baugesuchs den gebauten Zustand korrekt abbilden. Die sexgewerbliche Nutzung hätte Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens sein müssen. Das Bauvorhaben ist auf dem Formular unklar und unvollständig umschrieben, was weitere Unklarheiten über den Gegenstand des vorinstanzlichen Entscheids zur Folge hat. In den Erwägungen wurden nur Änderungen im 1. Obergeschoss beurteilt, aber dem ganzen Bauvorhaben der Bauabschlag erteilt. Auf den Plänen sind zahlreiche Änderungen ersichtlich, die im angefochtenen Entscheid unberücksichtigt

¹⁴ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 40 N. 7

geblieben sind. Eine teilweise Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens wurde nicht geprüft. Der angefochtene Entscheid ist daher unvollständig und insofern auch unklar.

c) Die Verfahrensmängel verunmöglichen vorliegend eine Entscheidfindung. Der angefochtene Gesamtbauentscheid (Bauabschlag mit Wiederherstellungsverfügung) ist daher von Amtes wegen aufzuheben.

d) Hinweise für das weitere Vorgehen: Es sind weitere sachverhaltliche Abklärungen erforderlich (bestehender unrechtmässiger Zustand, Übereinstimmung der Pläne mit dem IST-Zustand). Das Baugesuch vom 20. Februar 2018 ist als Ergänzung des nachträglichen Baugesuchs vom 7. Juni 2017 entgegenzunehmen und mit diesem zu vereinigen. Der Beschwerdeführer wird in diesem Zusammenhang sein nachträgliches Baugesuch zu ergänzen und verbessern haben. Die Umschreibung des Bauvorhabens muss klar und aussagekräftig sein. Bei der sexgewerblichen Nutzung ist anzugeben, ob die Räume nur zur Ausübung der Prostitution oder auch zum Übernachten / Wohnen dienen sollen. Nach Behebung der Mängel ist das Baugesuch grundsätzlich zu publizieren. Im neuen Entscheid ist die Bewilligungsfähigkeit aller Gegenstände des Baugesuchs zu prüfen und darüber zu entscheiden. Soweit dem Bauvorhaben oder Teilen davon der Bauabschlag erteilt wird, ist über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu entscheiden. Es ist auch über rechtswidrige Umbauten oder Umnutzungen zu entscheiden, die vom nachträglichen Baugesuch nicht erfasst sind.

e) Bei diesem Ausgang des Verfahrens erübrigt es sich, über den Sistierungsantrag des Beschwerdeführers zu entscheiden.

6. Kosten

a) Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁵).

b) Bei einer Kassation des Verfahrens gelten die allgemeinen Grundsätze für die Kostenverlegung. Die Verfahrens- und Parteikosten sind vorab nach Massgabe des

¹⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Unterliegens zu verlegen (sog. Unterliegerprinzip). Als unterliegend gilt, wer mit seinen Anträgen nicht durchdringt. Besondere Umstände oder das prozessuale Verhalten einer Partei können eine vom allgemeinen Grundsatz abweichende Verlegung von Verfahrens- und Parteikosten rechtfertigen (Art. 108 Abs. 1 und 3 VRPG). Im Fall einer Kassation von Amtes wegen gilt als obsiegend, wer die Aufhebung des Entscheids beantragt und den zur Kassation führenden Mangel gerügt hat.¹⁶

c) Der Beschwerdeführer hat die Aufhebung des angefochtenen Entscheides beantragt und in Bezug auf die Umnutzung von Räumlichkeiten für das Prostitutionsgewerbe sachverhaltliche Mängel gerügt. Die Nichtberücksichtigung der unbewilligten Umnutzung stellt einen der Gründe, wenn auch nicht den Hauptgrund für die Kassation des Verfahrens dar. Insoweit gilt der Beschwerdeführer als obsiegend.

Behörden können in der Regel keine Kosten auferlegt werden (Art. 108 Abs. 2 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. a und b VRPG). Parteien werden jedoch ebenfalls nicht kostenpflichtig, wenn sie bezüglich der Kassation nicht mit eigenen Anträgen unterlegen sind.¹⁷ Die Verfahrenskosten werden daher nicht erhoben.

d) Die Vorinstanz hat dem Beschwerdeführer im Ausmass von dessen Obsiegen Parteikosten zu ersetzen. Es rechtfertigt sich, den Parteikostenanteil auf 1/3 des Honorars festzusetzen.

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV¹⁸ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.– bis Fr. 11'800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG¹⁹). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand höchstens als durchschnittlich zu werten, da nur ein Schriftenwechsel angeordnet wurde und kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Die umstrittenen Rechtsfragen, die

¹⁶ VGE 2014/239 vom 18. März 2015 E. 3.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 40 N. 11, Art. 108 N. 16

¹⁷ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 40 N. 11

¹⁸ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811)

¹⁹ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses sind insgesamt als eher unterdurchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von Fr. 4'500.– als angemessen. Der Beschwerdeführer hat daher Anspruch auf einen Parteikostenanteil von Fr. 1'500.–, Auslagen von Fr. 100.– zuzüglich 7,7 % MWST, ausmachend Fr. 1'723.20.

III. Entscheid

1. Der Gesamtbauentscheid (Bauabschlag mit Wiederherstellungsverfügung) des Regierungsstatthalteramts Seeland vom 23. Januar 2018 wird von Amtes wegen aufgehoben.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
3. Das Regierungsstatthalteramt Seeland hat dem Beschwerdeführer Parteikosten im Betrag von Fr. 1'723.20.– (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher B. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Seeland, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Aarberg, Bauverwaltung, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

