



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2020/173

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 15. März 2021

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

und

**Einwohnergemeinde Neuenegg, Finanz- und Liegenschaftskommission, Dorfstrasse 16,
3176 Neuenegg**
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte

und

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Neuenegg, Gemeindeverwaltung, Dorfstrasse 16,
3176 Neuenegg**

vertreten durch Frau Rechtsanwältin E. _____

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Neuenegg vom
7. September 2020 (Baugesuch Nr. 2019-5343; Einbau einer Wohnung im Untergeschoss)

I. Sachverhalt

1. Am 11. Juli 2019 teilte die Gemeinde Neuenegg dem Beschwerdeführer mit, sie habe festgestellt, dass er im Untergeschoss in den ehemaligen Keller- und Nebenräumen des Gebäudes F. _____ strasse 20 unrechtmässig ein Studio erstellt habe. Auf Aufforderung der Gemeinde reichte der Beschwerdeführer am 29. August 2019 dafür ein nachträgliches Baugesuch ein. Die Liegenschaft befindet sich auf Parzelle Neuenegg Grundbuchblatt Nr. G. _____. Diese liegt in der ZPP Nr. 6, resp. im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Dorfkern Thörishaus». Mit Schreiben vom 17. Oktober 2019 erklärte die Gemeinde dem Beschwerdeführer, der Einbau einer Wohnung in die bestehende Liegenschaft sei nicht bewilligungsfähig, da dies im Widerspruch zur Überbauungsordnung stehe. Er könne das Baugesuch schriftlich zurückziehen und die Zimmer seien innert 90 Tagen wieder in den ursprünglichen Zustand zurückzubauen. Andernfalls sei die Bau- und Planungskommission gezwungen, den Bauabschlag und die Wiederherstellung zu verfügen.

2. Mit Abschreibungs- und Wiederherstellungsverfügung vom 7. September 2020 wies die Gemeinde das Baugesuch ab. Zudem ordnete sie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands innert 90 Tagen an und drohte die Ersatzvornahme bei Nichtbefolgung an.

3. Gegen diese Verfügung reichte der zu diesem Zeitpunkt anwaltlich vertretene Beschwerdeführer am 6. Oktober 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung der Wiederherstellungsverfügung und die Bewilligung des Bauprojekts.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ gab der Gemeinde Gelegenheit, zur Beschwerde Stellung zu nehmen und bat sie, die Vorakten einzureichen. Die Gemeinde reichte mit Eingabe vom 6. November 2020 die Unterlagen ein und beantragte die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Mit Schreiben vom 10. November 2020 teilte der Anwalt des Beschwerdeführers mit, das streitgegenständliche Grundstück sei einen Tag zuvor zwangsweise versteigert worden. Angesichts dessen sei auch das Mandatsverhältnis per sofort beendet. Die Gemeinde führte mit Schreiben vom 26. November 2020 aus, sie habe das betreffende Grundstück erworben. Sie trete nicht anstelle des Beschwerdeführers in das Verfahren ein. Mangels Legitimation des Beschwerdeführers sei auf die Beschwerde nicht einzutreten. Mit Verfügung vom 3. Dezember 2020 nahm das Rechtsamt der BVD Kenntnis vom Eigentümerwechsel der Liegenschaft Neuenegg Grundbuchblatt Nr. G. _____ und beteiligte die neue Grundeigentümerin von Amtes wegen am Verfahren.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die gleichzeitig verfügte Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann ebenfalls innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der BVD angefochten werden (Art. 49 Abs. 1 BauG). Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Bauabschlag und die Wiederherstellungsverfügung zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Zur Beschwerde gegen die Wiederherstellung ist befugt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat, durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der Verfügung hat (Art. 65 Abs. 1 VRPG³).

Der Beschwerdeführer, dessen Baugesuch abgewiesen wurde und der Adressat der Wiederherstellungsverfügung ist, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid formell beschwert. Der Beschwerdeführer hat zudem trotz des Eigentumswechsels ein schutzwürdiges Interesse an der allfälligen Aufhebung resp. Überprüfung der angefochtenen Verfügung, da diese ihn weiterhin zur

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191).

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verpflichtet. Auch wenn er nicht mehr Eigentümer der Liegenschaft ist, ist er weiterhin von der angefochtenen Verfügung in seiner Rechtstellung betroffen und verfügt damit über ein schutzwürdiges Interesse an deren Überprüfung. Der Beschwerdeführer ist daher von der angefochtenen Verfügung auch materiell beschwert und ist somit zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Der Beschwerdeführer bringt vor, die Gemeinde habe sein rechtliches Gehör verletzt, indem sie mit Herrn B. _____ korrespondiert habe, obwohl keine schriftliche Vollmacht vorgelegen habe. Zudem sei ihm keine Frist zur Stellungnahme hinsichtlich einer möglichen Wiederherstellung angesetzt worden. Schliesslich mangle es der angefochtenen Verfügung an einer konkreten Begründung, die den Entscheid juristisch nachvollziehbar machen würde. Auch damit habe die Gemeinde das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt. Auf Grund der formellen Natur des rechtlichen Gehörs sei die Verfügung vom 7. September 2020 aufzuheben.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt zudem, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁴ Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst auch das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme von Parteien und Behörden Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können. Das gilt unabhängig davon, ob diese neue Tatsachen oder Argumente enthalten und ob sie die Entscheidbehörde tatsächlich zu beeinflussen vermögen. Die Beteiligten sind deshalb über jede Eingabe zu informieren, damit sie Gelegenheit haben, sich dazu zu äussern, wenn sie dies als notwendig erachten. Daher sind den Parteien im Baubewilligungsverfahren sämtliche Amts- und Fachberichte sowie die Stellungnahmen der Gegenpartei zuzustellen.⁵

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.⁶

⁴ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7.

⁵ BGE 138 I 484 E. 2.1, 133 I 100 E. 4.3 ff.; BVR 2009 S. 328 E. 2.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 38-39 N 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

⁶ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39.

c) Die Gemeinde ist auf Grund einer Besprechung beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland davon ausgegangen, dass der Beschwerdeführer von Herrn B._____ vertreten wird. Sie hat dementsprechend bis im September 2019 sämtliche Korrespondenz nicht nur dem Beschwerdeführer, sondern Kopien dieser Korrespondenz auch diesem «vermeintlichen» Vertreter zugestellt. Da die Gemeinde aber sämtliche Korrespondenz auch an den Beschwerdeführer richtete, erhielt der Beschwerdeführer von sämtlichen Eingaben Kenntnis. Auch wenn zwischen Herrn B._____ und dem Beschwerdeführer kein Vertretungsverhältnis vorgelegen haben sollte, hätte die Gemeinde das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers daher nicht verletzt. Die entsprechende Rüge erweist sich als unbegründet.

Mit Verfügung vom 17. Oktober 2019 teilte die Gemeinde dem Beschwerdeführer mit, sie erachte sein Baugesuch als nicht bewilligungsfähig. Wenn er sein Baugesuch nicht zurückziehe, sehe sie sich gezwungen, dem Bauvorhaben den Bauabschlag zu erteilen und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen. Zudem gewährte die Gemeinde ihm mit dem Schreiben ausdrücklich das rechtliche Gehör nach Art. 21 VRPG.⁷ Der Beschwerdeführer hatte somit mehr als zehn Monate Zeit, sich zu einer allfälligen Wiederherstellung zu äussern. Die Gemeinde musste dem Beschwerdeführer nicht eine explizite Frist zur Stellungnahme setzen. Eine Partei, die eine Eingabe ohne Fristansetzung erhält und dazu Stellung nehmen will, muss umgehend reagieren. Andernfalls darf angenommen werden, sie wolle sich nicht mehr äussern.⁸ Die Gemeinde hat daher auch mit diesem Vorgehen das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers nicht verletzt.

Allerdings hat die Gemeinde in ihrem Entscheid einzig erläutert, eine zusätzliche Wohnung stehe im Widerspruch zur Überbauungsordnung und es liege keine Besitzstandsgarantie vor. Sie verweise auf die ausführliche Begründung eines früher ergangenen Bauabschlags. Wieso genau das konkrete Bauvorhaben der Überbauungsordnung widersprechen solle, hat die Gemeinde allerdings nicht dargelegt. Aus dem Entscheid geht daher nicht hervor, von welchen Überlegungen sich die Gemeinde hat leiten lassen. Auch wenn sich die Gemeinde bereits in einem früheren Entscheid zur Vereinbarkeit eines ähnlichen Bauvorhabens des Beschwerdeführers mit der Überbauungsordnung geäußert hat, müsste sie auch in Bezug auf das konkret zu beurteilende Bauvorhaben darlegen, inwiefern es mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht vereinbar sei. Die Gemeinde ist ihrer Begründungspflicht dementsprechend nicht genügend nachgekommen und hat diesbezüglich das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt.

d) Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde im Verfahren vor der BVD zum Bauvorhaben ausführlich Stellung genommen. Da die BVD über dieselbe Kognition wie die Vorinstanz verfügt, würde eine Rückweisung an die Vorinstanz nur zu einer unnötigen Verfahrensverzögerung führen. Die Gehörsverletzung kann dementsprechend geheilt werden. Sie ist jedoch bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.

3. Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, das Bauvorhaben liege in der ZPP Nr. 6 im «Ortskern Thörishaus». Wohnungen seien in diesem Gebiet zonenkonform.

b) Wenn für ein Teilgebiet die baurechtliche Grundordnung nicht genügend differenziert ist, um den örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen, können diese Gebiete als Zone mit Planungspflicht (ZPP) ausgeschieden werden. Die in der Grundordnung festgehaltenen

⁷ Vgl. Vorakten Gemeinde Neuenegg, pag. 49.

⁸ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 25; BGE 138 I 484 E. 2.2.

Planungseckpunkte sind alsdann in einer Überbauungsordnung festzulegen.⁹ Die Gemeinde hat für das Gebiet, in welchem sich die Bauparzelle befindet, nicht nur eine ZPP ausgeschieden, sondern auch eine Überbauungsordnung erlassen: Die Bauparzelle befindet sich in der ZPP Nr. 6, resp. im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Dorfkern Thörishaus»¹⁰. Für das Gebiet der UeO Thörishaus sind verschiedene Baufelder ausgeschieden. Dazwischen sind private Grünräume und öffentliche Freiräume vorgesehen. Im Baufeld E sind Wohnnutzung und nur mässig störende Kleingewerbe, Dienstleistungsbetriebe, Ateliers und Läden zugelassen (Art. 8 UeO Thörishaus). Im Baufeld E gilt die geschlossene Bauweise. Die Überbauung des Baufelds E ist in Mass und Gestaltung zudem in sich kohärent als Einheit zum Dorfplatz auszubilden sowie dem Schulhaus unterzuordnen (Art. 5 drittes Lemma UeO Thörishaus). Ausserhalb der Baufelder sind unbewohnte An- und Nebenbauten zugelassen (Art. 11 UeO Thörishaus).

c) Die Liegenschaft, in welcher der Beschwerdeführer im Gartengeschoss ein Studio einbaute, befindet sich teilweise im Baufeld E. Ungefähr ein Drittel der Liegenschaft liegt im daran angrenzenden Grünraum.¹¹ Das Gartengeschoss erstreckt sich über die gesamte Fläche der bestehenden Liegenschaft. Der Einbau der sanitären Anlagen sowie der Küche erfolgte im nördlichen Bereich des Gartengeschosses. Dieser Gebäudeteil liegt zu weiten Teilen im privaten Grünraum und damit ausserhalb des Baufelds E. In diesem Bereich ist der Einbau des Studios nicht zonenkonform.

d) Nicht nur ein Teil des Gartengeschosses, sondern die gesamte bestehende Liegenschaft befindet sich, wie bereits gesagt, teilweise im privaten Grünraum. Die Ausrichtung des Gebäudes stimmt zudem mit der Anordnung des Baufelds E nicht überein. Die Umsetzung einer geschlossenen Bauweise resp. ein Anbau an dieses Gebäude wäre innerhalb des Baufeldes kaum möglich. Das Gebäude widerspricht daher den geltenden Vorschriften und ist damit rechtswidrig.

Soweit die Liegenschaft gemäss bisherigem Recht bewilligt worden ist, geniesst sie Besitzstandsgarantie nach Art. 3 Abs. 1 BauG. Solche Bauten dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden (Art. 3 Abs. 2 BauG). Nicht unter die Besitzstandsgarantie fallen jedoch Nutzungsänderungen, da die Besitzstandsgarantie nur insoweit besteht, als die bisherige Nutzung im bisherigen Umfang weitergeführt wird.¹²

Bisher befanden sich im Gartengeschoss Keller- und Nebenräume sowie eine Nasszelle. Auf Grund des Einbaus einer eigenen Küche und der Schliessung der Treppenverbindung ins Erdgeschoss kann das Gartengeschoss nun als eigene und eigentliche Wohneinheit genutzt werden. Das Gartengeschoss erfährt durch den Umbau somit eine Umnutzung, die von der Besitzstandsgarantie nicht mehr gedeckt ist. Die Nutzung von Räumlichkeiten zu Wohnzwecken ist zudem intensiver als diejenige von Kellerräumlichkeiten. Die Rechtswidrigkeit der bestehenden Baute würde daher durch den Umbau verstärkt. Auch deshalb kann der Einbau des Studios nicht von der Besitzstandsgarantie erfasst sein. Das Bauvorhaben widerspricht damit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Es ist nicht bewilligungsfähig.

⁹ Beat Stalder, Raumplanungsrecht in: Bernisches Verwaltungsrecht, 2013, N 153.

¹⁰ Überbauungsvorschriften vom 14. August 2000 zur UeO Nr. 6 «Dorfkern Thörishaus» (UeO Thörishaus).

¹¹ Vgl. Überbauungsordnung Nr. 6, Dorfkerne Thörishaus, Überbauungsplan.

¹² VGE 2019/392 vom 15. Dezember 2020, E. 3.2, mit Hinweisen.

4. Wiederherstellung

a) Die Gemeinde hat in ihrem Entscheid nicht nur das Baugesuch abgewiesen, sondern gleichzeitig auch den Rückbau der Wohnung im Untergeschoss in den ursprünglich bewilligten Zustand (Keller-/Nebenräume) verfügt.

b) 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 eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Bei der Beurteilung eines nachträglichen Baugesuchs entscheidet die Baubewilligungsbehörde im Falle des Bauabschlags zugleich, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG). Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen. Eine Wiederherstellungsmassnahme ist verhältnismässig, wenn sie geeignet ist, das angestrebte Ziel zu erreichen, nicht weiter geht, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands nötig ist und die Belastung für die pflichtige Person in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht.¹³ Ein reines Benützungsverbot reicht in aller Regel nicht und wäre auf die Dauer nur mit unverhältnismässigem Verwaltungsaufwand kontrollier- und durchsetzbar.¹⁴

c) Ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands liegt im vorliegenden Fall vor, da das Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und an der konsequenten Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, generell gross ist.¹⁵ Die Rückbaumassnahmen sind zudem erforderlich, da es sich beim Einbau des Studios um Veränderungen im Gebäudeinnern handelt, deren tatsächliche Nutzung kaum kontrollierbar wäre. Sie sind zudem zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands geeignet. Indem das Gartengeschoss in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden muss, kann dieses nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden. Mildere Massnahmen sind nicht erkennbar. Schliesslich sind der Rückbau des Studios und der damit verbundene Aufwand zumutbar. Weder der Beschwerdeführer noch die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte machen ein konkretes Interesse geltend, inwiefern die Wiederherstellung für sie mit negativen Auswirkungen verbunden sein soll. Allfällige finanziellen Nachteile können nicht stark ins Gewicht fallen, da insbesondere der Beschwerdeführer in Bezug auf den Umbau des Gartengeschosses in ein Studio nicht als gutgläubig betrachtet werden kann. Dementsprechend erweist sich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands insgesamt als verhältnismässig. Die Gemeinde Neuenegg hat die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu Recht angeordnet.

d) Die Gemeinde Neuenegg hat in ihrem Entscheid ausgeführt, die Wohnung im Untergeschoss sei innert 90 Tagen in den ursprünglichen, bewilligten Zustand zurückzubauen. Sie hat allerdings nicht ausgeführt, wie diese Frist zu berechnen ist. Es ist davon auszugehen, dass diese ab Rechtskraft des Entscheids zu laufen beginnt. Der Entscheid ist diesbezüglich jedoch zu präzisieren.

5. Kosten

a) Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1.

¹⁴ VGE 2017/11 vom 30. Juni 2017, E. 5.2.

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Den Vorinstanzen können grundsätzlich keine Verfahrenskosten auferlegt werden (Art. 108 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. a und b VRPG). Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG).

Im vorliegenden Verfahren wird die Pauschalgebühr auf CHF 600.00 festgelegt (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁶). Bei diesem Ausgang des Verfahrens gilt der Beschwerdeführer als unterliegende Partei, weshalb er die Verfahrenskosten grundsätzlich zu tragen hat. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Vorinstanz eine Verletzung des rechtlichen Gehörs begangen hat und diese geheilt werden musste. Dies stellt einen besonderen Umstand im Sinne von Art. 108 Abs. 1 VRPG dar.¹⁷ Daher sind dem Beschwerdeführer nur die Hälfte der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 300.00, aufzuerlegen. Die Gemeinde als neue Eigentümerin der betroffenen Liegenschaft hat im vorliegenden Verfahren keine Anträge gestellt und trägt daher keine Kosten. In Bezug auf die von der Vorinstanz begangene Gehörsverletzung ist sie nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen, weshalb ihr keine Verfahrenskosten auferlegt werden können (Art. 108 Abs. 2 zweiter Satz VRPG). Die restlichen Verfahrenskosten trägt deshalb der Kanton.

b) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallende Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Der am Anfang noch anwaltlich vertretene Beschwerdeführer hat keinen Anspruch auf Parteikostenentschädigung geltend gemacht. Die Gemeinde hat keinen Anspruch auf einen Parteikostenersatz (Art. 104 Abs. 4 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. b VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Verfügung der Gemeinde Neuenegg vom 7. September 2020 wird grundsätzlich bestätigt.

Ziffer 2 der Verfügung der Gemeinde Neuenegg vom 7. September 2020 wird insofern präzisiert, als das Untergeschoss innert 90 Tagen ab Rechtskraft des Entscheids in den ursprünglichen, bewilligten Zustand zurückzubauen ist.

2. Dem Beschwerdeführer werden Verfahrenskosten im Betrag von CHF 300.00 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Parteikosten werden keine gesprochen.

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

¹⁷ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21.

IV. Eröffnung

- Herrn C._____, eingeschrieben
- Rechtsanwältin E._____, eingeschrieben
- Einwohnergemeinde Neuenegg, Finanz- und Liegenschaftskommission, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.