

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 120/2015/14

Bern, 8. Juni 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **X.** _____
Beschwerdeführer

und

Baupolizeibehörde der Gemeinde Lyss, Bau + Planung, Bahnhofstrasse 10, Postfach 368,
3250 Lyss



betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Lyss vom 13. Januar 2015
(Umnutzung Ausstellungsraum)

I. Sachverhalt

1. Im Jahr 2008 wurde dem Beschwerdeführer als Baurechtsnehmer auf der Parzelle Lyss Grundbuchblatt Nr. Z. _____ (Baurechtsparzelle Lyss Grundbuchblatt Nr. A. _____) der Einbau von Büro- und Ausstellungsräumlichkeiten in einer bestehenden Gewerbehalle bewilligt. Die Parzelle liegt in der Arbeitszone. Aufgrund der Anmeldung einer Mieterin bei der Einwohnerkontrolle sowie einer Besichtigung vor Ort stellte die Gemeinde am 27. Februar 2013 fest, dass der Beschwerdeführer den bewilligten Ausstellungsraum im Dachgeschoss ohne Bewilligung zu einer Loftwohnung mit Küche, Wohnbereich, Schlafbereich, Schränken und einer Trennwand ausgebaut hat.

Mit Verfügung vom 11. Dezember 2013 gab die Gemeinde Lyss dem Beschwerdeführer Gelegenheit, innert 30 Tagen zur drohenden Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands Stellung zu nehmen und ein nachträgliches Baugesuch für den nicht bewilligten

Umbau bzw. die nicht bewilligte Umnutzung einzureichen. Die Gemeinde wies den Beschwerdeführer in dieser Verfügung bereits darauf hin, dass die vorliegende Wohnnutzung in der Arbeitszone voraussichtlich nicht bewilligt werden könne, da sie nicht zonenkonform sei. Die Verfügung wurde auch der Mieterin eröffnet. Der Beschwerdeführer reichte bei der Gemeinde am 13. Januar 2014 ein nachträgliches Baugesuch ein für die Umnutzung des bestehenden Ausstellungs- und Pausenraumes in ein "1 Zimmerstudio Abwartswohnung".

Die Gemeinde verzichtete auf eine Publikation des Bauvorhabens und erteilte mit Verfügung vom 13. Januar 2015 den Bauabschlag. Gleichzeitig ordnete sie ein Benützungsverbot des Ausstellungsraums zu Wohnzwecken ab dem 31. Mai 2015 sowie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes (Räumung der zu Wohnzwecken gebrauchten Gegenstände, Rückbau der Küche) bis am 30. Juni 2015 an. Schliesslich drohte sie die Ersatzvornahme und eine Busse bei Nichtbefolgung an. Für die Verfügung wurde eine Gebühr von Fr. 4'700.00 erhoben.

2. Gegen diese Verfügung reichte der Beschwerdeführer am 12. Februar 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt sinngemäss die teilweise Aufhebung der Verfügung vom 13. Januar 2015. Er wehrt sich gegen den Rückbau der Küche und erachtet die erhobenen Gebühren als überhöht.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Stellungnahme vom 27. März 2015 beantragt die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde.

4. Mit Schreiben vom 20. April 2015 beantwortete die Gemeinde verschiedene Fragen des Rechtsamts im Zusammenhang mit den erhobenen Gebühren. Der Beschwerdeführer

¹ 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).

erhielt daraufhin Gelegenheit, zu den Eingaben der Gemeinde Stellung zu nehmen. Davon machte dieser mit Schreiben vom 28. Mai 2015 Gebrauch.

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

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) Angefochten ist ein Bauabschlag mit einer Wiederherstellungsverfügung nach Art. 46 BauG², der aufgrund eines nachträglichen Baugesuchs ergangen ist. Bauentscheide und baupolizeiliche Verfügungen können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden (Art. 40 Abs. 1 und Art. 49 Abs. 1 BauG). Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Der Beschwerdeführer ist als Baugesuchsteller und Adressat der angefochtenen Verfügung zur Beschwerde befugt (Art. 40 Abs. 2 BauG und Art. 65 Abs. 1 VRPG³). Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Streitgegenstand

Der Beschwerdeführer hält in seiner Beschwerde vom 12. Februar 2015 ausdrücklich fest, er sei mit dem Verbot für Wohnzwecke einverstanden. Er wehre sich "gegen die Räumung der Küchengeräte und den Gebührenentscheid". Streitgegenstand dieses Beschwerdeverfahrens ist damit einzig die von der Vorinstanz verfügte Wiederherstellung betreffend der Küche (Ziffer 3 des Entscheids) und die für die Verfügung erhobenen Gebühren (Ziffer 7). Der Bauabschlag für die Umnutzung des Ausstellungsraums in eine Wohnung, das Benützungsverbot des Raums zu Wohnzwecken (Ziffern 1 und 4), die Räumung der zu Wohnzwecken benutzten Gegenstände (Ziff. 2) sowie die Androhung der

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

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

Busse und der Ersatzvornahme (Ziffern 5 und 6) wurden nicht angefochten und bilden daher nicht Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens.

3. Rückbau der Küche

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, der Ausstellungsraum sei immer zugleich auch ein Pausenraum gewesen. Er könne nicht nachvollziehen, dass man sein Geschirr nach dem Essen nicht mehr abwaschen dürfe und warum in einem Pausenraum kein Kühlschrank für Getränke oder eine Vorrichtung zur Aufwärmung von Essen (Backofen, Mikrowelle oder Herd) zulässig seien. In jedem Gebäude der Arbeitszonen von Busswil und Lyss sei ein Pausenraum mit entsprechenden Geräten vorhanden. Ein Wohnnutzungsverbot mit Bussenandrohung sei doch ausreichend.

b) Mit Gesamtentscheid vom 26. Mai 2008 bewilligte das Regierungsstatthalteramt den Einbau von Büroräumlichkeiten im Obergeschoss und von Ausstellungsraumlichkeiten im Erd- und im Dachgeschoss in der bestehenden Gewerbehalle des Beschwerdeführers. Das hier interessierende Dachgeschoss wurde im bewilligten Plan⁴ als "Ausstellraum" bezeichnet. Es ist unbestritten, dass für den in Überschreitung dieser Baubewilligung vorgenommenen Ausbau des Dachgeschosses in eine Wohnung nie eine Baubewilligung erteilt wurde und diese Umnutzung damit formell rechtswidrig ist. Die Gemeinde wies das nachträgliche Baugesuch des Beschwerdeführers ab. Dieser Bauabschlag wurde vom Beschwerdeführer nicht angefochten und bildet daher nicht Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens (E. 2). Damit ist auch die materielle Rechtswidrigkeit dieses Ausbaus / dieser Umnutzung (fehlende Bewilligungsfähigkeit) zu bejahen.

Kann ein bereits ausgeführtes Bauvorhaben nachträglich nicht bewilligt werden, so entscheidet die Baubewilligungsbehörde mit dem Bauabschlag zugleich darüber, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG).

c) In einem vergleichbaren Fall⁵ hielt das Verwaltungsgericht des Kantons Bern Folgendes fest: "Eine Wiederherstellungsverfügung muss in jedem Fall verhältnismässig sein, das heisst geeignet, erforderlich und zumutbar. Die Anordnung darf nicht weiter

⁴ Plan Dachgeschoss 1:100 vom 28. März 2007, mit Stempel des Regierungsstatthalteramts Büren vom 26. Mai 2008.

⁵ VGE 100.2012.260 vom 26. April 2013, E. 4.1.

gehen als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands notwendig, und die mit der Wiederherstellung verbundene Belastung der bzw. des Pflichtigen muss durch ein genügendes öffentliches Interesse gerechtfertigt sein. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt (BVR 2006 S. 444 E. 6.1; BGE 132 II 21 E. 6; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c). Die Einhaltung der baurechtlichen Nutzungsordnung und die konsequente Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, liegt generell im öffentlichen Interesse (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a). Nach ständiger Rechtsprechung gilt grundsätzlich, dass an sich zulässige, aber einer rechtswidrigen Nutzung zugeführte Räume durch wirksame bauliche Massnahmen für diese Nutzung unbrauchbar zu machen sind. Ein reines Benützungsverbot genügt in aller Regel nicht, da ein solches auf Dauer meist nur mit unverhältnismässigem Verwaltungsaufwand kontrollier- und durchsetzbar wäre (BVR 2013 S. 85 nicht publ. E. 7). Das Verwaltungsgericht hat deshalb immer Gewicht darauf gelegt, dass objektive Tatsachen geschaffen werden, welche die rechtswidrige Benutzung eines Raumes als Wohnraum verunmöglichen oder jedenfalls erheblich erschweren (VGE 21762 vom 22.3.2004, E. 4.1, 21039 vom 29.4.2002, E. 5b/cc). Zum Unbewohnbarmachen von Räumen fallen namentlich das Entfernen der Kucheneinrichtung oder der Badezimmerinstallationen in Betracht (VGE 2010/113 vom 23.1.2012, E. 5.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 10 und 13a mit Hinweisen)."

d) Die Wohnung ist in der Arbeitszone unbestrittenermassen zonenwidrig und damit nicht bewilligungsfähig. Es besteht daher ein öffentliches Interesse, dass das betroffene Dachgeschoss nicht zonenwidrig genutzt wird. Das Entfernen der Kucheneinrichtung ist eine geeignete Massnahme, um eine Wohnnutzung zu verhindern. Sie ist auch erforderlich, da die Einhaltung eines reinen Benützungsverbots kaum zu kontrollieren wäre. Wie sich aus den Vorakten ergibt, hat der Beschwerdeführer wiederholt bauliche Massnahmen umgesetzt, ohne die dafür notwendige Baubewilligung abzuwarten. Auch ist es nicht das erste Mal, dass er sich über baurechtliche Bestimmungen hinweggesetzt hat, und deshalb die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verfügt werden musste.⁶ Entsprechend hoch ist das öffentliche Interesse daran, das Unterbinden der widerrechtlichen Nutzung durch bauliche Massnahmen sicherzustellen.⁷ Entgegen den

⁶ Vgl. etwa Wiederherstellungsverfügungen der Gemeinde vom 19. November 2004 und vom 8. Juli 2010, in den Vorakten.

⁷ So auch VGE 100.2012.260 vom 26. April 2013, E. 4.2.

Ausführungen des Beschwerdeführers wurde der umstrittene Raum im Dachgeschoss nie als Pausenraum bewilligt; vielmehr ergibt sich aus dem Gesamtentscheid vom 26. Mai 2008 und den damals bewilligten Plänen eindeutig, dass einzig ein Ausstellungsraum bewilligt wurde. Für einen Ausstellungsraum ist eine Küche nicht erforderlich. Selbst wenn ein Pausen- oder Aufenthaltsraum für die darunter liegenden Büroräumlichkeiten bewilligt worden wäre, müsste die Erforderlichkeit einer vollständig eingerichteten Küche der vorliegenden Art (mit Herd, Backofen, Spülbecken und Kühlschrank) verneint werden. Der Rückbau der Küche ist zwar mit gewissen Kosten für den Beschwerdeführer verbunden; diese dürften sich jedoch in Grenzen halten. So oder so überwiegt das öffentliche Interesse die allenfalls vom Beschwerdeführer zu gewärtigenden Nachteile. Die Wiederherstellung ist daher auch zumutbar.

Es ist insgesamt verhältnismässig, eine nicht zulässige Wohnnutzung mittels Entfernen der Küche zu sichern, die für den bewilligten Ausstellungsraum nicht erforderlich ist. Ob andere Gebäude in der Arbeitszone von Buswil und Lyss über einen Pausenraum mit entsprechenden Geräten verfügen, wie dies der Beschwerdeführer geltend macht, ist unerheblich, da sich dort die Frage einer widerrechtlichen Wohnnutzung nicht stellt.⁸ Schliesslich ist weder ersichtlich noch dargetan, dass die Wiederherstellung den Vertrauensgrundsatz verletzen würde. Eine Zusicherung der Gemeinde, die einen Vertrauenstatbestand hätte begründen können, liegt jedenfalls nicht vor. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

e) Die von der Gemeinde angesetzte Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ist zwar noch nicht abgelaufen, trotzdem ist es angebracht, diese Frist aufgrund des Beschwerdeverfahrens neu anzusetzen. Die Vorinstanz hat dem Beschwerdeführer rund fünf Monate Zeit eingeräumt, um die Küche im Ausstellungsraum vollständig zu entfernen. Daher wird ihm erneut rund fünf Monate Zeit eingeräumt. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands hat neu bis am 31. Oktober 2015 zu erfolgen.

4. Gebühren

⁸ so auch VGE 100.2012.260 vom 26. April 2013, E. 4.2.

a) Der Beschwerdeführer erachtet die von der Gemeinde Lyss erhobenen Gebühren von Fr. 4'700.00 für die Verfügung als überhöht. Er könne sich nicht vorstellen, dass eine Person für die Verfügung 47 Stunden aufgewendet habe.

b) Nach Art. 51 BewD bestehen die Verfahrenskosten (amtliche Kosten) aus den Gebühren und den Auslagen, welche die Gemeinde für ihre Tätigkeit im Baubewilligungsverfahren und für ihre baupolizeilichen Verrichtungen erheben kann. Nach Art. 2 Abs. 3 GebR⁹ muss die Höhe der Gebühr im Einzelfall in einem angemessenen Verhältnis zum Wert der damit von den Gebührenpflichtigen abgegoltenen Leistung sein. Die Gebühren werden nach Aufwand oder pauschaliert bemessen (Art. 3 GebR), wobei die Gebühren nach Aufwand nach dem Zeitaufwand berechnet werden, der für die konkrete Dienstleistung erforderlich ist (Art. 4 Abs. 3 GebR). Gemäss den Ziffern 6.1 und 6.2 von Anhang VI GebR wird sowohl für die Prüfung von Baugesuchen und für die Erarbeitung von Bauentscheiden als auch für Baukontrollen und baupolizeiliche Massnahmen die Aufwandgebühr II erhoben. Diese beträgt nach Art. 15 GebR für die Verwaltung Fr. 100.00 pro Stunde.

c) Die Gemeinde führte in ihrer Stellungnahme vom 27. März 2015 aus, das vorliegende Baupolizeiverfahren sei für die Gemeinde mit erheblichem Aufwand verbunden gewesen. In der detaillierten Kostenzusammenstellung, welche der Stellungnahme beigelegt wurde, sind folgende Positionen aufgeführt:

1. Besprechung mit der Mieterin, Verfassen Aktennotiz vom 27. Februar 2013: 2 Stunden
2. Besprechung an der Hochbausitzung vom 5. März 2013: 2 Stunden
3. Abklärung Nutzungsmöglichkeit B. _____ weg 3a: 6 Stunden
4. Durchführung Baukontrolle B. _____ weg 3a vom 27. Februar 2015: 1.5 Stunden
5. Baukontrolle B. _____ weg 3: 4 Stunden
6. Verfassen Aktennotiz, Vor- und Nachbereitung: 1.5 Stunden
7. Besprechung an Hochbausitzung vom 8. April 2014: 2 Stunden
8. Rechtliche Auseinandersetzung (Konsultation der Gesetze, rechtliche Analyse): 5 Stunden
9. Kontrolle der eingereichten Unterlagen (abgegebene Unterlagen verglichen mit Dossier): 2 Stunden
10. Verfahrenseröffnung (Akteneinsicht, Aufbereiten Verfügung): 7 Stunden
11. Koordination mit anderen Verfahren Y. _____ (Garagetore, B. _____ weg 3): 4 Stunden
12. Behandlung des nachträglichen Baugesuchs (Akteneinsicht, Aufbereiten Verfügung): 2.5 Stunden

⁹ Gebührenreglement der Gemeinde Lyss vom 31. Oktober 2005

- 13. Wiederherstellungsverfügung (Akteneinsicht, Aufbereiten Verfügung): 3 Stunden
- 14. Übrige Admin-Aufwände (Verfassen von Mails, Briefen, Telefonate, usw.): 6 Stunden

Zudem wurden 20.5 Stunden externe Leistungen zum Ansatz der Gemeinde Lyss aufgeführt. Insgesamt führte die Gemeinde einen Aufwand von 69.5 Stunden auf, welcher gemäss der Bemerkung auf der detaillierten Kostenzusammenstellung aufgrund der Verhältnismässigkeit auf total 47 Stunden reduziert wurde. In Anbetracht der genannten Arbeiten und der Dauer des Verfahrens sind nach Ansicht der Gemeinde die in Rechnung gestellten Gebühren von Fr. 4'700.00 (47 Arbeitsstunden) angemessen.

d) Auf Nachfrage führte die Gemeinde mit Schreiben vom 20. April 2015 aus, die 20.5 Stunden externe Leistungen seien in einem Beratungsmandat der Firma C._____ begründet. Diese sei für das vorliegende Verfahren zur baurechtlichen Beratung und das Erstellen von Dokumenten beigezogen worden (gemäss beigelegter Rechnung von C._____ v.a. Redaktion der Wiederherstellungsverfügung und der Verfügung zur Einleitung des Baupolizeiverfahrens). Es ist der Gemeinde freigestellt, für gewisse Aufgaben auf die Unterstützung von externen Fachpersonen zurückzugreifen. Es kann aber nicht sein, dass diese Aufwände vorliegend auf den Beschwerdeführer überwältzt werden, zumal für die Erarbeitung der beiden Verfügungen auch "gemeindeseitig" bereits genügend Stunden weiterverrechnet wurden (vgl. E. 4e). Dass die zuständige Sachbearbeiterin erst seit Kurzem in diesem Bereich tätig ist, darf sich nicht nachteilig auf den Beschwerdeführer auswirken. Die Kosten für externe Leistungen von 20.5 Stunden können damit nicht auf den Beschwerdeführer überwältzt werden, was die Gemeinde mit der Reduktion der aufgeführten Stunden von 69.5 auf die verrechneten Stunden von 47 berücksichtigt hat. Damit erübrigt sich auch die vom Beschwerdeführer im Schreiben vom 28. Mai 2015 verlangte Einsicht in die von der externen Firma erstellten Dokumente.

Gemäss der von der Gemeinde eingereichten Kostenzusammenstellung verbleiben damit 49 Stunden. Ein Abzug von einer halben Stunde ergibt sich aufgrund eines Berechnungsfehlers. So sind in der Tabelle für Herrn D._____ nur 2 Stunden ausgewiesen, während dem in der Übersicht unter der Tabelle 2.5 Stunden aufgeführt wurden. Als Ausgangslage ist damit von 48.5 Stunden auszugehen (dies entspricht auch der Summe der aufgeführten Detailpositionen, vgl. E. 4c) Weiter führte die Gemeinde auf Rückfrage des Rechtamts im Schreiben vom 20. April 2015 selber aus, dass die Positionen

5 (4 Stunden), 6 (1.5 Stunden) und zwei Drittel der Position 11 (2 Stunden 40 Minuten) zwei anderen Verfahren zuzuordnen seien.

e) Für die am 27. Februar 2013 stattgefundene Baukontrolle wurden in der Kostenzusammenstellung zwei Positionen aufgeführt: Position 1 (Besprechung mit der Mieterin / Verfassen Aktennotiz, 2 Stunden) und Position 4 (Durchführung Baukontrolle B._____weg 3a, 1.5 Stunden). Aus der Aktennotiz¹⁰ der Baukontrolle ergibt sich, dass diese 30 Minuten dauerte und neben dem zuständigen Sachbearbeiter und Verfasser der Aktennotiz einzig die Mieterin anwesend war. Auf die Frage des Rechtsamts, ob es sich bei diesen Positionen um denselben Anlass handle, gab die Gemeinde in ihrem Schreiben vom 20. April 2015 keine Antwort, weshalb aufgrund desselben Datums und derselben Teilnehmenden davon auszugehen ist. Insgesamt wurden 3.5 Stunden verrechnet, was für eine halbstündige Baukontrolle und das Verfassen einer halbseitigen Aktennotiz selbst bei Berücksichtigung einer gewissen An- und Rückfahrtszeit für den Sachbearbeiter als zu hoch erscheint. Diese beiden Positionen werden daher auf insgesamt 1.5 Stunden gekürzt.

Dass der Fall an zwei internen Teamsitzungen jeweils eine halbe Stunde von vier Personen besprochen wurde (Positionen 2 und 7), ist nicht zu beanstanden. Die dafür in Rechnung gestellten 4 Stunden sind verhältnismässig.

Die Positionen 3 (Abklärung Nutzungsmöglichkeit B._____weg 3a, 6 Stunden) 8 (Rechtliche Auseinandersetzung, 5 Stunden) und 9 (Kontrolle der eingereichten Unterlagen, 2 Stunden) betreffen vorbereitende Handlungen der Gemeinde. Die Gemeinde führte in ihrem Schreiben vom 20. April 2015 aus, es habe aufgrund von verschiedenen Projektänderungen geprüft werden müssen, was alles bewilligt worden sei und was nicht. Zudem hätten in den Unterlagen viele Unklarheiten bestanden und die Gemeinde habe viel administrativen Aufwand betreiben müssen, um vom Beschwerdeführer die benötigten Unterlagen zu erhalten. Die abgegebenen Unterlagen seien teilweise unvollständig gewesen und nicht in Absprache abgeliefert worden. Aufgrund der Ungereimtheiten habe es viel Zeit in Anspruch genommen, um sich eine Übersicht über die Unterlagen zu verschaffen. Die für die vorbereitenden Handlungen verrechnete Zeit von insgesamt 13 Stunden ist zwar beachtlich. Die Erklärungen der Gemeinde sind aber plausibel. Aufgrund der umfangreichen Aktenlage und der langen Vorgeschichte sowie der Ausgangslage mit

¹⁰ Vorakten "Baupolizeiverfahren B._____weg 3a" pag. 1

verschiedenen, inzwischen getrennt verlaufenden Wiederherstellungsverfahren ist der administrative Aufwand seitens der Gemeinde nicht zu vernachlässigen. Unter diesen Umständen ist der verrechnete Aufwand für die vorbereitenden Arbeiten als angemessen einzustufen. Ebenso ist es nachvollziehbar, dass gewisse Koordinationsarbeiten mit den anderen Verfahren des Beschwerdeführers anfielen und in Rechnung gestellt wurden. Entsprechend den Ausführungen der Gemeinde wird diesbezüglich – wie bereits erwähnt – nur ein Drittel der Position 11 (und damit 1 Stunde und 20 Minuten) dem vorliegend umstrittenen Verfahren angerechnet.

Das eigentliche Verfahren begann mit der verfahrensleitenden Verfügung "Eröffnung des Verfahrens zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, rechtliches Gehör" vom 11. Dezember 2013. Am 13. Januar 2014 reichte der Beschwerdeführer ein nachträgliches Baugesuch ein, welches mit der hier angefochtenen Verfügung vom 13. Januar 2015 abgelehnt wurde, unter gleichzeitiger Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Ohne Berücksichtigung der nicht verrechenbaren externen Leistungen (vgl. oben) wies die Gemeinde für diese Verfahrensschritte insgesamt 12.5 Stunden aus (Positionen 10, 12 und 13). Dieser Aufwand ist für die Erarbeitung einer verfahrensleitenden Verfügung und eines Entscheids (Bauabschlag und Wiederherstellung) sowie die Kontrolle des nachträglichen Baugesuchs grundsätzlich nicht unverhältnismässig. Schliesslich ist es auch nicht zu beanstanden, wenn für die übrigen administrativen Aufwände der hauptsächlich involvierten Sachbearbeiterin (Telefonate, E-mails, Briefe, usw.) eine Sammelposition (Position 14) ohne genauere Angaben geführt wird. Die dafür in Rechnung gestellten 6 Stunden sind für ein Verfahren mit den erwähnten Schritten und aufgrund der umfangreichen Aktenlage und verstrickten Situation ebenfalls als verhältnismässig einzustufen.

f) Von den ausgewiesenen 48.5 Stunden sind damit folgende Abzüge zu machen: Die Positionen 1 und 4 werden zusammen um 2 Stunden reduziert, auf die Positionen 4 und 5 von total 5.5 Stunden ist ganz zu verzichten und die Position 11 wird um zwei Drittel (2.7 Stunden) gekürzt. Dies macht insgesamt eine Reduktion von 10,2 Stunden aus. Der dem Beschwerdeführer in Rechnung gestellte Aufwand ist damit in teilweiser Gutheissung der Beschwerde auf 38 Stunden und 20 Minuten zu reduzieren, was bei einem Stundenansatz von Fr. 100.00 einer Gebühr von Fr. 3'833.35 entspricht.

5. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 800.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 GebV¹¹).

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Vorliegend unterliegt der Beschwerdeführer mit seinen Vorbringen hinsichtlich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Rückbau der Küche). Hinsichtlich der Gebühr von Fr. 4'700.00 brachte er jedoch zu Recht vor, dass diese zu hoch bzw. unverhältnismässig sei. Es rechtfertigt sich daher, dem Beschwerdeführer die Hälfte der Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 400.00, aufzuerlegen. Die Gemeinde ist nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen, weshalb ihr keine Verfahrenskosten auferlegt werden können (Art. 108 Abs. 2 VRPG). Die restlichen Verfahrenskosten trägt deshalb der Kanton.

b) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird die in Ziffer 7 des Entscheids der Gemeinde Lyss vom 13. Januar 2015 erhobene Gebühr um Fr. 866.65 auf total 3'833.35 reduziert.

Im Übrigen wird der Entscheid der Gemeinde Lyss vom 13. Januar 2015 bestätigt. Insofern wird die Beschwerde abgewiesen.

¹¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

2. Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gemäss Ziffer 3 des Entscheids der Gemeinde Lyss vom 13. Januar 2015 (vollständige Entfernung der Küche im Ausstellungsraum) wird auf den 31. Oktober 2015 angesetzt.
3. Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten betragen Fr. 800.00. Dem Beschwerdeführer werden davon Fr. 400.00 zur Bezahlung auferlegt. Eine Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Kanton.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn X._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Lyss, Bau + Planung, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin

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 drei 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.

Rf