

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 120/2019/64

Bern, 26. November 2019

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführer

vertreten durch B. _____

und



Baupolizeibehörde der Gemeinde Ringgenberg, Gemeindeverwaltung,
Hauptstrasse 184, Postfach 20, 3852 Ringgenberg BE

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Ringgenberg vom 26. August 2019 (Umnutzung einer Erstwohnung in eine Zweitwohnung)

I. Sachverhalt

1. Die Gemeinde Ringgenberg beschloss am 25. Februar 2019 den Erlass einer Planungszone "Zweitwohnungen" gestützt auf Art. 27 RPG¹ i.V.m. Art. 62 BauG² mit folgendem Inhalt:

" 1.

Planungszweck: Überprüfen sämtlicher zulässiger Wohnnutzungen im Hinblick auf die Beschränkung von Zweitwohnungen.

Planungsperimeter: Ganzes Gemeindegebiet (alle Bau- und Nichtbauzonen).

Dauer: 2 Jahre bis zum 8. März 2021.

¹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

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

Wirkung: Innerhalb des Perimeters der Planungszone, d.h. im ganzen Gemeindegebiet, darf nichts unternommen werden, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte.

2.

Für die Erteilung von Bau- und Ausführungsbewilligungen im Perimeter der Planungszone gelten folgende Richtlinien:

- a) Innerhalb des Perimeters der Planungszone, d.h. im ganzen Gemeindegebiet, darf nichts unternommen werden, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte.
- b) Die Umnutzung von bestehenden Erstwohnungen zu Zweitwohnungen ist baubewilligungspflichtig.
- c) Sämtliche hängigen Baubewilligungsverfahren im Perimeter der Planungszone werden für die Dauer der Planungszone und des Planerlassverfahrens eingestellt, wenn der Gemeinderat diesen nicht zustimmt. Eine Zustimmung ist nur dann zulässig, wenn das Bauvorhaben den Planungszweck nicht beeinträchtigt. Es ist Sache des Gemeinderats, die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf die Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen.
- d) Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht berühren, namentlich der Bau von Erstwohnungen und von betriebsnotwendigen Wohnungen in der Gewerbe- und Landwirtschaftszone sowie der Bau von Gewerbe- und Hotelbauten, dürfen nach wie vor bewilligt und ausgeführt werden.
- e) Bewilligt werden dürfen auch bauliche Änderungen an bestehenden, aufgrund bisherigen Rechts bewilligten und rechtmässig erstellten Gebäuden. Diese dürfen trotz Planungszone unterhalten, zeitgemäss erneuert und auch umgebaut oder angemessen erweitert werden.
- f) Bereits bewilligte Bauvorhaben dürfen ausgeführt werden."

Die Planungszone wurde am 26. Februar 2019 im Amtsblatt des Kantons Bern und am 7. sowie 14. März im Anzeiger Interlaken publiziert. Auf eine gegen diese Planungszone erhobene Einsprache trat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) mit Entscheid vom 20. September 2019 nicht ein.

2. Die Gemeinde stellte nach der Publikation der Planungszone fest, dass das Einfamilienhaus auf der Parzelle Ringgenberg Grundbuchblatt Nr. C._____, auf welcher der Beschwerdeführer über ein selbständiges und dauerndes Baurecht verfügt, über die Buchungsplattform von Airbnb als Ferienhaus vermietet wird. Die Parzelle befindet sich im Anwendungsbereich der Überbauungsordnung "D._____". Mit Schreiben vom 24. Juni 2019 eröffnete die Gemeinde daher ein Wiederherstellungsverfahren wegen Verletzung der Planungszone und gewährte dem Beschwerdeführer das rechtliche Gehör. Mit Eingabe vom 5. August 2019 nahm der Beschwerdeführer diese Gelegenheit wahr.

Mit Wiederherstellungsverfügung vom 26. August 2019 verfügte die Gemeinde Folgendes:

- "1. Der Baurechtsnehmer A._____ wird aufgefordert, die Nutzung und Bewirtschaftung des Einfamilienhauses am D._____weg, Baurechtsparzelle Ringgenberg-Gbbl. Nr. C._____, als Zweitwohnung bis 31. Oktober 2019 einzustellen. Ab dem 1. November 2019 darf das Einfamilienhaus nur noch als Erstwohnung i.S.v. Art. 2 und 3 ZWG³ verwendet werden (Benützungsverbot für Zweitwohnungen). Anschliessend ist die Gemeindeschreiberei Ringgenberg zur Kontrolle einzuladen.
2. Das Benützungsverbot für Zweitwohnungen ist nach dem 1. November 2019 im Grundbuch anzumerken (Nutzungsbeschränkung: Erstwohnung nach Art. 2 Abs. 2 ZWG oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung nach Art. 2 Abs. 3 ZWG).
3. [Strafandrohung]
4. [Frist für nachträgliches Baugesuch]
5. [Androhung Ersatzvornahme]
6. [Kosten]
7. [Rechtsmittelbelehrung]"

3. Gegen diese Verfügung reichte der Beschwerdeführer am 25. September 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Aufhebung der Wiederherstellungsverfügung vom 26. August 2019. In formeller Hinsicht beantragt er, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet⁴, wies mit Verfügung vom 27. September 2019 darauf hin, dass es sich beim umstrittenen Benützungsverbot, nicht um ein sofort vollstreckbares Benützungsverbot gemäss Art. 46 Abs. 1 BauG handelt, sondern um ein Benützungsverbot im Sinne einer Wiederherstellungsmassnahme gemäss Art. 46 Abs. 2 BauG. Die Beschwerde gegen Wiederherstellungsmassnahmen nach Art. 46 Abs. 2 BauG habe von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung (Art. 68 Abs. 1 VRPG⁵). Das Gesuch des Beschwerdeführers sei daher gegenstandslos und werde als erledigt abgeschrieben.

³ Bundesgesetz vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702).

⁴ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (Organisationsverordnung BVE, OrV BVE; BSG 152.221.191).

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

Gleichzeitig führte das Rechtsamt den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Stellungnahme vom 14. Oktober 2019 beantragt die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung der angefochtenen Verfügung.

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

II. Erwägungen

1. Eintreten

Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden. Der Beschwerdeführer ist als Adressat durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Nutzung des Einfamilienhauses

a) Die Gemeinde führte in ihrer Verfügung vom 26. August 2019 (Ziffer 4) aus, dass das Haus des Beschwerdeführers gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen (Airbnb-Anfragen) dauernd zur Zweitwohnungsnutzung angeboten werde. Im Juni, Juli und August 2019 sei das Haus beinahe vollständig ausgebucht gewesen und auch im September 2019 sei das Haus bereits zu mehr als zur Hälfte ausgebucht. Das Haus werde auch am Wochenende angeboten und gebucht. Gemäss den Angaben des Beschwerdeführers auf der Plattform biete dieser einen Rabatt von 11 Prozent bei Buchung einer ganzen Woche und einen Monatsrabatt von 22 Prozent an. Von einer temporären oder untergeordneten Vermietung über Airbnb könne nicht die Rede sein. Das Haus werde vom Beschwerdeführer nur in absolut untergeordnetem Mass selbst genutzt. Massgebend für die Einstufung einer Wohnung als Erstwohnung sei aber die Absicht des dauernden Verbleibens. Die Person, welche die Erstwohnung nutze, müsse dort den

Mittelpunkt ihres Lebens begründen, welcher für Dritte erkennbar ist. Diese Anforderungen seien vorliegend nicht erfüllt. Dass der Beschwerdeführer schriftenpolizeilich noch immer in Ringgenberg gemeldet sei, sei unerheblich. Es liege eine Zweitwohnung vor.

b) Der Beschwerdeführer bringt vor, er wohne mit seiner Frau und seiner Tochter seit 17 Jahren im betreffenden Haus und sie seien seither in der Gemeinde Ringgenberg schriftenpolizeilich gemeldet. Sie hätten das Haus als Familienwohnung gebaut und würden über keine weiteren Liegenschaften oder Wohnungen verfügen. Die Tochter habe während der gesamten obligatorischen Schulzeit die Schule in Ringgenberg besucht. Der Lebensmittelpunkt der ganzen Familie liege dort, was für die Gemeinde und Dritte auch erkennbar sei. Die viermonatige Auszeit in E._____ über die Sommermonate 2019 sei Folge eines schweren Unfalls seiner Frau vom 14. März 2019 mit gravierenden Folgeschäden. Diese Kur- und Auszeit in einer kleinen Mietwohnung in E._____ sei von Beginn an befristet gewesen (von Juni bis September 2019). Spätestens am 1. Oktober 2019 würden sie wieder dauernd in das Haus in Ringgenberg zurückkehren. Weder durch Ferien/Auszeiten noch durch das Studium seiner Tochter in Zürich werde ein neuer Lebensmittelpunkt resp. Hauptwohnsitz begründet. Das gesamte Hab und Gut der Familie sei ständig in der Familienwohnung verblieben. Während der Auszeit hätten sie die Familienwohnung zeitweise über Airbnb vermietet (insgesamt 15 Buchungen). Das beanstandete Inserat auf der Plattform Airbnb sei ab 30. September 2019 für Buchungen gesperrt und werde im Anschluss deaktiviert. Schliesslich hätten sie nicht Rabatte für längere Buchungen angeboten. Die Rabattstruktur werde von Airbnb automatisch festgelegt. Aus den aktenkundigen Buchungsdaten sei sodann ersichtlich, dass bei gerade einmal 15 Buchungen nur deren drei länger als eine Woche dauerten (acht, neun und zwölf Tage). Eine mittel- oder langfristige Vermietung der Familienwohnung sei nie geplant gewesen. Die Gemeinde trage dagegen keine plausiblen Gründe vor, die auf eine Aufgabe der Familienwohnung resp. des Hauptwohnsitzes hindeuten würden. Der fallentscheidende Beweis, dass er und seine Familie den Lebensmittelpunkt in der Familienwohnung aufgegeben und an einem anderen Ort neu begründet hätten, vermöge die Gemeinde nicht zu erbringen.

c) Die Gemeinde weist gemäss eigenen Angaben einen Zweitwohnungsanteil von 18.1 Prozent auf (Stand 1. Januar 2019), weshalb sie nicht in den Anwendungsbereich des ZWG fällt. Zu berücksichtigen ist jedoch Art. 3 Abs. 2 ZWG, wonach die Kantone Vorschriften erlassen können, die die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker

einschränken als dieses Gesetz. Von dieser Kompetenz hat der Kanton Bern mit Art. 71a BauG Gebrauch gemacht. Danach haben die im Richtplan bezeichneten Gemeinden, bei welchen ein erhöhter planerischer Handlungsbedarf bezüglich Zweitwohnungen besteht, geeignete Massnahmen zur Steuerung des Zweitwohnungsbestandes zu ergreifen (Abs. 1), indem sie etwa Erstwohnungsanteile festlegen, die Erhebung von einmaligen oder wiederkehrenden Lenkungsabgaben vorsehen oder die Erstellung neuer Zweitwohnungen oder die Umnutzung bestehender Wohnungen zu Zweitwohnungszwecken beschränken (Abs. 2). Auch allen übrigen Gemeinden – wozu die Gemeinde Ringgenberg gehört – ist es freigestellt, ob sie solche Massnahmen ergreifen und die hierzu nötigen Vorschriften erlassen (Abs. 3). Wenn die Gemeinde derzeit abklärt, ob sie den Zweitwohnungsbestand gestützt auf Art. 71a BauG mit neuen Vorschriften im kommunalen Baureglement steuern will, so ist es grundsätzlich auch zulässig, dass sie das Entstehen von Zweitwohnungen (sei es durch neue Bauten oder durch die Umnutzung von bestehenden Bauten) mittels einer Planungszone bis zur Inkraftsetzung entsprechender Bestimmungen im kommunalen Recht verhindert.

Mit der erlassenen Planungszone "Zweitwohnungen" mit dem Zweck der Überprüfung sämtlicher Wohnnutzungen im Hinblick auf die Beschränkung von Zweitwohnungen erklärte sie die Umnutzung von bestehenden Erstwohnungen zu Zweitwohnungen als baubewilligungspflichtig. Dabei führt die Gemeinde in der angefochtenen Verfügung aus (Ziffer 3), dass mangels Definition der beiden Begriffe Erst- und Zweitwohnungen im kommunalen Recht auf die durch das ZWG eingeführten Begriffe zurückgegriffen werden könne. Umstritten und nachfolgend zu prüfen ist die Frage, ob es sich beim vorliegend betroffenen Einfamilienhaus neu um eine Zweitwohnung in diesem Sinne handelt. Während die Gemeinde aufgrund der Vermietungen über Airbnb zum Schluss kommt, dass es sich um eine Zweitwohnung handelt, vertritt der Beschwerdeführer die Ansicht, es handle sich weiterhin um eine Erstwohnung.

d) Eine Erstwohnung im Sinne des ZWG ist eine Wohnung, die von mindestens einer Person genutzt wird, die gemäss Art. 3 Bst b RHG⁶ in der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, niedergelassen ist (Art. 2 Abs. 2 ZWG). Eine Zweitwohnung im Sinne des ZWG ist eine Wohnung, die weder eine Erstwohnung ist noch einer Erstwohnung gleichgestellt ist (Art. 2 Abs. 3 und 4 ZWG). Das ZWG knüpft damit an den Begriff der "Niederlassung" an.

⁶ Bundesgesetz vom 23. Juni 2006 über die Harmonisierung der Einwohnerregister und anderer amtlicher Personenregister (Registerharmonisierungsgesetz, RHG, SR 531.20).

Art. 3 Bst. b RHG definiert den Begriff der "Niederlassungsgemeinde" wie folgt: Gemeinde, in der sich eine Person in der Absicht dauernden Verbleibens aufhält, um dort den Mittelpunkt ihres Lebens zu begründen, welcher für Dritte erkennbar sein muss; eine Person wird in derjenigen Gemeinde als niedergelassen betrachtet, in der sie das erforderliche Dokument hinterlegt hat, und kann nur eine Niederlassungsgemeinde haben.

Der Begriff "Niederlassung" nach Art. 3 Bst. b RHG berücksichtigt die Rechtspraxis zum zivilrechtlichen Wohnsitz nach Art. 33 ZGB⁷. Auch danach befindet sich dieser am Ort, wo sich die Person mit der Absicht des dauernden Verbleibens aufhält. Der Aufenthalt zum Zweck der Ausbildung oder die Unterbringung einer Person in einer Erziehungs- oder Pflegeeinrichtung, einem Spital oder einer Strafanstalt begründet nach dieser Bestimmung für sich keinen Wohnsitz. Der einmal begründete Wohnsitz – in der Praxis geschieht dies durch die Hinterlegung des Heimatscheins in einer Gemeinde (Art. 3 Bst. b RHG) – bleibt bis zum Erwerb eines neuen Wohnsitzes bestehen (Art. 24 Abs. 1 ZGB). Verlässt eine Person ihren bisherigen Wohnsitz und begründet keinen neuen, besteht dieser fiktiv weiter. Zur Begründung des Wohnsitzes sind der objektive physische Aufenthalt und die subjektive Absicht des dauernden Verbleibens notwendig. Entscheidend ist, wo der Mittelpunkt der Lebensbeziehungen liegt. Dieser befindet sich normalerweise am Wohnort, wo man schläft, die Freizeit verbringt und die persönlichen Effekten aufbewahrt. Hält sich die Person abwechselnd an zwei Orten auf, so ist für die Ermittlung des Wohnsitzes ausschlaggebend, zu welchem Ort die stärkere Beziehung besteht. Der Lebensmittelpunkt bestimmt sich nach den gesamten objektiven, äusseren Umständen, nicht nach den erklärten Wünschen der Person. Nicht alleine massgebend sind die Hinterlegung der Schriften und die Ausübung der politischen Rechte. Das polizeiliche Domizil ist blosses Indiz für den Wohnsitz, gemeinsam mit dem sonstigen Verhalten der Person.⁸ Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern liegt eine Erstwohnungsnutzung vor, wenn die Anwesenheit der betreffenden Person mindestens drei aufeinander folgende Monate oder mindestens drei Monate innerhalb eines Jahres beträgt.⁹

e) Es ist unbestritten, dass der Beschwerdeführer, seine Frau und seine Tochter schriftenpolizeilich in der Gemeinde Ringgenberg gemeldet und in dieser Gemeinde steuerpflichtig sind. Die Gemeinde bestreitet sodann auch nicht, dass der

⁷ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

⁸ Handkommentar Zweitwohnungsgesetz, Fabian Mösching, Art. 2 ZWG, N. 10 ff. mit weiteren Hinweisen.

⁹ VGE 2014/307 vom 23. Juni 2015, E. 2.3; VGE 2013/442 vom 18. Dezember 2014, E. 6.3.

Beschwerdeführer und seine Familie seit dem Bau des Einfamilienhauses während 17 Jahren ununterbrochen in diesem Haus wohnten, die Tochter während der gesamten obligatorischen Schulzeit die Schule in Ringgenberg besuchte und das betreffende Einfamilienhaus für die Familie in diesem Zeitraum objektiv erkennbar ihren Lebensmittelpunkt darstellte. Die Gemeinde schliesst einzig aus der zeitweisen Vermietung des Einfamilienhauses ab Juni 2019 über die Buchungsplattform Airbnb und dem dort angebotenen Rabatt für Wochen- oder Monatsaufenthalte, dass der Beschwerdeführer und seine Familie den Lebensmittelpunkt an diesem Standort aufgegeben hätten und das Einfamilienhaus damit nicht mehr als Erstwohnungssitz eingestuft werden kann. Der Beschwerdeführer bestreitet zwar nicht, dass er sein Einfamilienhaus zwischen Juni und September 2019 mehrheitlich über Airbnb vermietete (insgesamt 15 Vermietungen, nur drei davon länger als eine Woche) und seine Frau und er während diesem Zeitraum selber nicht mehr dort wohnten. Er legt jedoch glaubhaft dar, dass sie damit weder ihre subjektive Absicht des dauernden Verbleibens noch ihren objektiven Lebensmittelpunkt im Einfamilienhaus in Ringgenberg aufgaben. Vielmehr lag der Grund der regelmässigen Vermietungen in diesem Zeitraum im Umstand, dass sich der Beschwerdeführer und seine Frau nach einem schweren Unfall der Frau entschieden, die Sommermonate in diesem Jahr im Sinne eine Kur- und Auszeit in einer temporär gemieteten Ferienwohnung in E._____ zu verbringen. Diese Abwesenheit war von Beginn an auf den Zeitraum zwischen Juni und September 2019 befristet, was der Beschwerdeführer mit dem Mietvertrag der erwähnten Ferienwohnung in E._____ belegt (Beilage 10 zur Beschwerdeantwort). Gemäss den Ausführungen des Beschwerdeführers würden seine Frau und er seit 1. Oktober 2019 wieder dauernd im Einfamilienhaus in Ringgenberg wohnen. Auch verfügen der Beschwerdeführer und seine Frau gemäss den Ausführungen in der Beschwerde neben dem Einfamilienhaus in Ringgenberg über keine weiteren Liegenschaften oder Wohnungen. Die BVE sieht keinen Grund, diese glaubhaften Ausführungen anzuzweifeln, zumal diese Aussagen auch von der Gemeinde im Rahmen des Beschwerdeverfahrens nicht bestritten werden. Das strittige Inserat findet sich auf der Internetplattform Airbnb nicht mehr. Weder die befristete Abwesenheit des Ehepaars aufgrund dieser besonderen Umstände noch die Ausbildung der Tochter bzw. der damit verbundene Wochenaufenthalt in Zürich ändern etwas am Niederlassungsort der Familie in der Gemeinde Ringgenberg. Selbst wenn die Tochter ihren Lebensmittelpunkt inzwischen an den Ort ihrer Ausbildungsstätte verlegt haben sollte (was offen bleiben kann), so ändert dies nichts daran, dass das Einfamilienhaus in Ringgenberg im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZWG i.V.m. Art. 3 Bst. b RHG weiterhin von mindestens einer Person genutzt wird, die sich

dort niedergelassen hat. So bestehen nach dem Gesagten und trotz der viermonatigen Abwesenheit im Jahr 2019 keine Anzeichen, dass der Beschwerdeführer oder seine Frau ihren Lebensmittelpunkt und damit ihren zivilrechtlichen Wohnsitz verlegt haben.

f) Die erlassene Planungszone richtet sich explizit nur gegen Zweitwohnungen, wobei gemäss Gemeinde auf die Definition der beiden Begriffe Erst- und Zweitwohnungen nach ZWG zurückzugreifen ist (vgl. E. 2c). Auch die in Ziffer 2b der Planungszone aufgeführte Richtlinie zur Baubewilligungspflicht spricht ausdrücklich von der Umnutzung von bestehenden Erstwohnungen zu Zweitwohnungen. Die bloss temporäre Vermietung von Wohnungen, welche nach wie vor als Erstwohnungen im Sinne des ZWG gelten, fällt damit nicht in den Anwendungsbereich der Planungszone.

Vorliegend steht nach dem Gesagten fest, dass der Beschwerdeführer und seine Frau ihren Wohnsitz im Sinne von Art. 3 Bst. b RHG nach wie vor im Einfamilienhaus in Ringgenberg haben und es sich daher bei diesem Haus – entgegen der Ansicht der Gemeinde – noch immer um eine Erstwohnung im Sinne von Art. 2. Abs. 2 ZWG handelt. Die bloss zeitweise Vermietung des Hauses während einer einmaligen und befristeten Periode von vier Monaten über Airbnb ändert daran nichts. Daraus lässt sich daher auch nicht ableiten, dass eine Nutzungsänderung von einer Erst- in eine Zweitwohnung stattgefunden hätte. Da es sich weiterhin um eine Erstwohnung handelt und damit keine Umnutzung stattfand, lässt sich das von der Gemeinde verfügte Verbot der Nutzung und Bewirtschaftung des Einfamilienhauses als Zweitwohnung nicht mit der erlassenen Planungszone begründen. Das Nutzungsverbot lässt sich auch auf keine andere Grundlage abstützen.

g) Was Ziffer 2 der angefochtenen Verfügung betrifft, so kommt dazu, dass es nicht zulässig ist, gestützt auf eine temporäre Planungszone die Eintragung einer zeitlich unbeschränkten Nutzungsbeschränkung im Grundbuch anzuordnen.

3. Ergebnis, Beweismittel und Kosten

a) Beim Einfamilienhaus handelt es sich weiterhin um eine Erstwohnung, eine Umnutzung zu einer Zweitwohnung fand nicht statt. Damit wurde vorliegend nichts unternommen, das den Planungszweck der erlassenen Planungszone, nämlich die

Überprüfung sämtlicher Wohnnutzungen im Hinblick auf die Beschränkung von Zweitwohnungen, beeinträchtigen könnte. Die Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde vom 26. August 2019 ist daher in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben.

b) Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anhand der zur Verfügung stehenden Akten genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf die vom Beschwerdeführer beantragten Beweismittel (Partei- und Zeugenbefragung, Augenschein) konnte daher verzichtet werden, da von diesen Beweismitteln keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten waren.

c) Die Verfahrenskosten werden nach dem Ausmass des Unterliegens verlegt (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Der Beschwerdeführer obsiegt vollumfänglich. Der Gemeinde können keine Verfahrenskosten auferlegt werden, da sie nicht in eigenen Vermögensinteressen betroffen ist (Art. 108 Abs. 2 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die vorliegenden Verfahrenskosten, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 800.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁰), trägt daher der Kanton.

d) 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). Bei diesem Ausgang des Verfahrens gilt der Beschwerdeführer als obsiegend.

Die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers beläuft sich auf Fr. 5'794.80 (Honorar Fr. 5'250.00, Auslagen Fr. 130.50, Mehrwertsteuer Fr. 414.30). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV¹¹ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.00 bis Fr. 11'800.00 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 KAG¹²). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als unterdurchschnittlich zu

¹⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

¹¹ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

¹² Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

werten, da nur ein Schriftenwechsel stattfand und kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses sind insgesamt als knapp durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von Fr. 4'000.00 als angemessen. Die Kosten des Anwalts des Beschwerdeführers werden damit auf Fr. 4'448.55 (Honorar Fr. 4'000.00, Auslagen Fr. 130.50, Mehrwertsteuer Fr. 318.05) festgesetzt.

Da keine Gegenpartei im Verfahren ist, der diese Kosten auferlegt werden können, hat die Gemeinde als Vorinstanz die Parteikosten des Beschwerdeführers in der Höhe von Fr. 4'448.55 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) gestützt auf Art. 108 Abs. 3 VRPG zu übernehmen.¹³

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Verfügung der Gemeinde Ringgenberg (BE) vom 26. August 2019 wird aufgehoben.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
3. Die Gemeinde Ringgenberg (BE) hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten im Betrag von Fr. 4'448.55 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

¹³ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 108 N. 13.

IV. Eröffnung

- B._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Ringgenberg, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

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 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.