



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2022/5

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 28. Oktober 2022

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

Frau **E.**_____
Beschwerdeführerin 3

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F._____

und

**Baupolizeibehörde der Gemeinde Grosshöchstetten, Kramgasse 3, 3506
Grosshöchstetten**

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Grosshöchstetten vom 6. Januar 2022 (Aktennummer 4-301; Grundstückentwässerung)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführenden 2 und 3 reichten am 30. November 2015 bei der Gemeinde Grosshöchstetten ein Baugesuch ein für den Neubau eines Zweifamilienhauses auf Parzelle Grosshöchstetten Grundbuchblatt Nr. H._____. Gemäss dem mit dem Baugesuch eingereichten Kanalisations- und Medienplan vom 26. November 2015 sollte das Schmutzabwasser an die Gemeindekanalisation angeschlossen werden. Das anfallende Meteorabwasser und das Sickerabwasser sollten in zwei Bereichen auf der Parzelle Nr. H._____ der Versickerung zugeführt werden. Mit dem Amtsbericht Gewässerschutz der Gemeinde Grosshöchstetten vom 23. Dezember 2015 wurde beantragt, dass die Liegenschaft im Trennsystem zu entwässern sei. Weiter wurde verlangt, dass zur Prüfung der einwandfreien Funktion der vorgeschlagenen Versickerungsmassnahmen vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten eingereicht werde.

Mit Brief vom 23. Januar 2016 teilten die Beschwerdeführenden 2 und 3 der Gemeinde mit, dass sie die Oberflächenentwässerung geologisch abklären lassen würden. Gemäss

hydrogeologischem Gutachten vom 27. Januar 2016 liegt der geplante Neubau in einem Gebiet mit einer schlechten Durchlässigkeit des Untergrundes. Die einwandfreie Funktionstüchtigkeit der Versickerungsanlage könne ohne Versickerungsversuch vor Ort nicht gewährleistet werden. Generell wurde eine Versickerungsanlage Typ b (Unterirdische Versickerung) als möglich erachtet. Eine abschliessende Beurteilung war aufgrund des damaligen Kenntnisstandes allerdings nicht möglich. Mit einer zweiten Stellungnahme vom 28. Januar 2016 teilte die Bauherrschaft mit, dass sie aufgrund des Gutachtens vom 27. Januar 2016 auf eine Versickerungsanlage verzichten und das anfallende Meteorwasser gemäss den Weisungen der Gemeinde in die öffentliche Sauberabwasserkanalisation einleiten werde. Gemäss revidiertem Medien- und Untergeschossplan vom 18. Februar 2016 sollte das Gebäude im Trennsystem an die Gemeindekanalisation angeschlossen werden. Mit Amtsbericht Gewässerschutz der Gemeinde vom 8. März 2016 wurde die geplante Entwässerung gemäss revidiertem Projektplan vom 18. Februar 2016 durch die zuständige Gemeindebehörde beurteilt. Es wurde vermerkt, dass der Anschluss im Trennsystem nicht vollumfänglich baubewilligungsfähig sei, da die vorgeschlagenen Sickerleitungen nicht erstellt werden dürften, zulässig seien einzig geschlossene Sammelleitungen für das anfallende Meteorwasser. Falls sich im Verlauf der Aushubarbeiten zeige, dass wesentliche Sicker- oder Grundwasservorkommen angetroffen würden, könne die Situation auf Ersuchen der Bauherrschaft neu beurteilt werden. Weiter wurde im Amtsbericht angeordnet, dass neue Kanalisationsleitungen und Kanalisationsanschlüsse nach der Verlegung bei offenem Graben der Gemeindeverwaltung zur Kontrolle anzumelden seien.

Am 10. März 2016 erteilte die Gemeinde Grosshöchstetten die Baubewilligung für den Neubau des Zweifamilienhauses. Unter anderen wurde darin auch der Amtsbericht Gewässerschutz vom 8. März 2016 zum Bestandteil der Baubewilligung erklärt. Als einer der massgebenden Pläne wurde der Medien- und Untergeschossplan vom 26. November 2015, revidiert am 18. Februar 2016, vermerkt. Auf diesem bewilligten Plan findet sich der Vermerk «Bew. mit Änderung», zudem ist bei den Sauberwasserleitung bei allen Beschriftungen «Sickerleitung» das «Sicker» durchgestrichen.

2. Gemäss einer Aktennotiz zu einem Telefongespräch vom 20. Mai 2016 zwischen dem Bereichsleiter Bau + Betriebe (heute: Bereich Tiefbau) der Gemeinde Grosshöchstetten und einem Vertreter der Firma A. _____ betreffend Abwasseranschluss wurde festgehalten, dass sich in der Strasse diverse Werkleitungen befinden, so dass auf oder neben der Hauptleitung kein Kontrollschacht errichtet werden könne. Aufgrund dieser Umstände wurde der Einleitung als Blindanschluss zugestimmt. Die Firma A. _____ wurde gleichzeitig beauftragt, bei offenem Graben Fotos und Einmasse zu erstellen, welche der Gemeinde zur Verfügung zu stellen seien. Im Weiteren wurde vermerkt, dass keine Sauberabwasserleitung erstellt werde, da das anfallende Meteorwasser gemäss erster Eingabe auf der Parzelle versickert werde. Im Mai 2017 wurde der Gemeinde auf mehrmalige Nachfrage hin der Revisionsplan Kanalisation vom 15. Dezember 2016 zugestellt. Darauf ist ersichtlich, dass das Meteorwasser nicht versickert wird, sondern das Gebäude im Mischsystem an die Kanalisation angeschlossen wurde.

In der Folge hat die Bauverwaltung der Gemeinde die Firma B. _____ AG mit der Überprüfung des Kanalisationssystems des Neubaus beauftragt. Im Untersuchungsbericht vom 8. Januar 2018 werden folgende Mängel festgehalten: Die Liegenschaft ist generell im Trennsystem erstellt worden, in einem Schacht vor der Gemeindeleitung wurden jedoch das Sauber- sowie das Schmutzwasser zusammengeführt und gemeinsam in die Schmutzwasserkanalisation abgeführt; in der Sauberwasserleitung auf der westlichen Seite des Hauses ist ein wasserführender Einlauf vorhanden, der in den Plänen nicht vermerkt ist, wobei es sich vermutlich um eine angeschlossene Sickerleitung handelt. Am 24. Februar 2021 wurde der Sachverhalt von der G. _____ AG durch Kanalfernsehaufnahmen nochmals genauer abgeklärt. Gemäss dem Bericht vom 12. Mai 2021 zur Kanalinspektion ergaben diese Abklärungen, dass offenbar zumindest beim südlichen

Lichtschaft auf der Westseite des neuen Gebäudes Löcher in die Sauberwasserleitung gebohrt worden waren, durch die stetig Grundwasser abfließt. Wie der Beschwerdeführer 2 bei der Aufnahme vor Ort erklärt hat, sollte mit diesen Löchern der Grundwasserspiegel permanent unter dem Niveau der Schächte bzw. der Fensteröffnungen gehalten und das akut drohende Einlaufen von Wasser in das Untergeschoss verhindert werden. Die Kanalinspektion hat zudem Folgendes gezeigt: 1. Der effektive Leitungsverlauf stimmt in gewissen Abschnitten nicht mit dem „Revisionsplan Kanalisation“ vom 15. Dezember 2016 überein. 2. Für die Dachentwässerung wurde kein Schlammseparator erstellt (Empfehlung). 3. Das beim Autounterstand anfallende Dachwasser wird halbseitig via Lichtschat direkt zur Versickerung gebracht. Der minimale Abstand zum Grundwasserspiegel beträgt bei einer solchen Versickerung ohne Bodenpassage 1 m. Der minimale Abstand wird mutmasslich unterschritten. 4. Beim Einstiegsschat fehlt eine Einstiegshilfe (Schachtleiter). 5. Die Bogensumme von 180° der Dachwasser-/Grundleitungen wird überschritten. 6. Auf der Westseite, unmittelbar vor dem Einstiegs- bzw. Kontrollschacht hat die Regenwassergrundleitung ein Loch. Über dieses dringt Wasser in das Leitungssystem ein.

In der Folge holte die Gemeinde Grosshöchstetten beim Amt für Wasser und Abfall (AWA) einen Bericht vom 19. August 2021 ein. Auf Nachfrage der Gemeinde hat das AWA seine Ausführungen am 14. September 2021 telefonisch erläutert, das Gespräch wurde von der Gemeinde in einer Telefonnotiz vom 17. bzw. 23. September 2021 festgehalten. Schliesslich erliess die Gemeinde am 6. Januar 2022 folgende Verfügung:

Aufgrund des oben aufgeführten Sachverhalts wird die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes gestützt auf Art. 46 BauG wie folgt verfügt:

- a. Die Liegenschaftsentwässerung ist auf der Grundlage eines zu erarbeitenden Bauprojektes durch die Grundeigentümerin und die Bauherrschaft fachmännisch umzubauen. Dies beinhaltet:
 1. Die Entwässerung der Liegenschaft hat demzufolge gemäss den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen im Trennsystem zu erfolgen.
 2. Die Bauherrschaft und die Grundeigentümerin müssen der Baupolizeibehörde Grosshöchstetten bis spätestens 2 Monate nach Eintreten der Rechtskraft dieser Verfügung aufzeigen, wie sie die Änderungen vornehmen wollen. Sie haben dafür ein Baugesuch einzureichen. Die Ausführung des Bauprojektes ist innert 6 Monaten nach Erhalt der Baubewilligung vollumfänglich fertigzustellen.
- b. Der Einlauf des ständig laufenden Sickerwassers auf der Westseite der Liegenschaft ist bis spätestens 2 Monate nach Eintreten der Rechtskraft dieser Verfügung dicht zu verschliessen oder es muss für das permanente Abführen des Grundwassers innert gleicher Frist eine entsprechende Bewilligung beantragt werden. Die Ausführung ist innert 6 Monaten nach Erhalt der Bewilligung vollumfänglich fertigzustellen.
- c. Die Änderung des Anschlusses an die Gemeindekanalisation und der Verschluss des Sickerwassereinlaufs sind der Baupolizeibehörde frühzeitig mitzuteilen und zur Abnahme anzumelden.
- d. Die folgenden Mängel, die bei der Kanalinspektion vom 24. Februar 2021 festgestellt wurden, sind innert 6 Monaten nach Eintreten der Rechtskraft dieser Verfügung zu beheben:
 1. Die Bauherrschaft hat der Baupolizeibehörde Grosshöchstetten einen angepassten Kanalisationsplan mit dem effektiven Leitungsverlauf einzureichen.
 2. Für das beim Autounterstand anfallende Dachwasser ist entweder eine Versickerungsanlage mit vorgeschaltetem Schlammseparator oder ein Anschluss an die Dachwasserleitung zu erstellen.
 3. Beim Einstiegsschat ist eine korrosionsbeständige Steigleiter mit Einstiegshilfe anzubringen.
 4. Die Bogensumme von 180° der Dachwasser-/Grundleitungen wird überschritten. Es ist zu prüfen, ob Massnahmen wie der Einbau eines Spülstutzens möglich sind, um die Zugänglichkeit zu verbessern. Die Baupolizeibehörde Grosshöchstetten ist über die geprüften Massnahmen zu dokumentieren und diese sind soweit möglich umzusetzen.
 5. Die Öffnung in der Regenwassergrundleitung ist zu verschliessen (durch Kanalroboter oder konventionell / Baumeister).

6. Die Mängelbehebung ist umfassend zu dokumentieren (Kanalfernsehaufnahmen, Dichtigkeitsprüfung, Fotodokumentation, etc.) und die entsprechenden Dokumente sind der Baupolizeibehörde Grosshöchstetten innert 10 Tagen nach der Fertigstellung zuzustellen.
- e. Die Wiederherstellungsverfügung wird im entsprechenden Umfang aufgeschoben, wenn innert der Rechtsmittelfrist ein nachträgliches Baugesuch eingereicht wird (Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG).
- f. Kommen die Grundeigentümerin und die Bauherrschaft dieser Verfügung innert der gesetzten Frist nicht vollständig und vorschriftsgemäss nach, wird die Baupolizeibehörde Grosshöchstetten ohne weitere Verfügung zur Ersatzvornahme schreiten, d.h. auf Kosten der Grundeigentümerin und der Bauherrschaft die Wiederherstellungsverfügung selber ausführen oder durch Dritte ausführen lassen (BauG Art. 47).
- g. Die Kosten in der Höhe von CHF 15'174.25 für diese Verfügung haben die Grundeigentümerin und die Bauherrschaft je hälftig, unter solidarischer Haftung für den gesamten Betrag, zu übernehmen. Die Kostenteilung untereinander ist Sache der Grundeigentümerin und der Bauherrschaft.
- h. Widerhandlungen gegen diese Verfügung sind strafbar nach Art. 50 BauG (Busse bis zur Fr. 40'000.00, in besonders schweren Fällen und bei Rückfall bis zu Fr. 100'000.00 nebst Haft) bzw. nach Art. 292 Strafgesetzbuch (Haft oder Busse).

3. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 7. Februar 2022 gemeinsam Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung der Verfügung vom 6. Januar 2022.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde Grosshöchstetten verzichtete mit Schreiben vom 7. März 2022 auf eine Stellungnahme zur Beschwerde und verwies auf die eingereichten Akten. Weiter kündigte die Gemeinde an, die Baupolizeibehörde werde sich im späteren Verlauf des Verfahrens äussern. Nachdem das Rechtsamt Unterlagen aus dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Grosshöchstetten zu den amtlichen Akten genommen und Kopien dieser Unterlagen den Verfahrensbeteiligten zugestellt hatte und die Beschwerdeführenden Einsicht in gewisse Vorakten genommen hatten, reichten die Beschwerdeführenden eine weitere Stellungnahme vom 22. August 2022 ein. Die Gemeinde hat sich nicht mehr geäussert.

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

II. Erwägungen

1. Eintreten

Angefochten ist eine Baupolizeiverfügung. Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG² können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Die Beschwerdeführenden sind als Adressaten durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

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)

2. Zuständigkeit

a) Die Beschwerdeführenden bestreiten die Zuständigkeit der Baupolizeibehörde der Gemeinde Grosshöchstetten in dieser Sache. Die Baupolizeibehörde sei nicht für die Prüfung der Einhaltung der konkreten technischen Bestimmungen gemäss den Normen oder Richtlinien betreffend Entwässerungsanlagen zuständig ist. Diese seien nicht Teil der Baubewilligung. Ob somit eine Einstiegshilfe fehle, ob die Bogensumme von 180° überschritten sei, ob es einen Schlammssammler brauche und so weiter liege nicht in der Beurteilungskompetenz der Baupolizeibehörde. Aufgrund der klaren Zuständigkeitsregelung und dem spezifischen Fachwissen der Betriebskommission sei diese für die Prüfung der Einhaltung der Gewässerschutzbewilligung sowie allfällige Wiederherstellungsverfügungen zuständig. Daher sei die angefochtene Verfügung als nichtig aufzuheben.

b) Die Baukommission der Gemeinde Grosshöchstetten hat ihre Zuständigkeit in der angefochtenen Verfügung damit begründet, dass primär die Baupolizeibehörde die aufgrund des Baugesetzes gebotenen baupolizeilichen Massnahmen zu treffen habe, d.h. die rechtmässige Ausführung von Bauten und Anlagen sicherzustellen habe. Soweit diese Massnahmen nicht ausreichen, könnten die anderen Verwaltungspolizeibehörden (hier die Betriebskommission) gestützt auf das Spezialgesetz zusätzliche Massnahmen verfügen. Die hier anzuordnenden Wiederherstellungsmassnahmen würden eine Baute betreffen, welche mit Bauentscheid vom 10. März 2016 bewilligt worden sei. Die Auflagen der Gewässerschutzbewilligung seien Bestandteil dieses Bauentscheids gewesen. Für die Anordnung baupolizeilicher Massnahmen sei daher primär die Baukommission als Baupolizeibehörde zuständig.

c) Die Baupolizei kann bei ihrer Tätigkeit mit anderen Organen der Verwaltungspolizei, die spezifische Aufgaben zu erfüllen haben, in Konkurrenz treten, wie z.B. mit der Gewässerschutzpolizei.³ In gewissen Situationen stehen somit verschiedene Rechtsgrundlagen für ein behördliches Vorgehen zur Verfügung. Im vorliegenden Fall hat sich die Gemeinde Grosshöchstetten für ein baupolizeiliches Vorgehen entschieden. Zu prüfen ist somit grundsätzlich nur, ob das baupolizeiliche Vorgehen zulässig war und ob es den baupolizeilichen Vorgaben entspricht. Ob auch ein gewässerschutzpolizeiliches Vorgehen möglich gewesen wäre, ist grundsätzlich unerheblich.

Gemäss Art. 45 Abs. 2 BauG treffen die Organe der Baupolizei im Rahmen ihrer Zuständigkeit alle Massnahmen, die zur Durchführung dieses Gesetzes und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind. Insbesondere obliegt ihnen die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben (Bst. a), die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen (Bst. b) sowie die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst wie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen (Bst. c). 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 dem jeweiligen Grundeigentümer oder Baurechtsinhaber eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 2 BauG).

³ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Vorbemerkungen zu den Art. 45–52 N. 4

d) Im vorliegenden Fall ist unbestritten, dass der Neubau des Zweifamilienhauses hinsichtlich der Abwasseranlagen in Abweichung von der Baubewilligung vom 10. März 2016 ausgeführt wurde. Insbesondere wurde das Abwasser nicht wie bewilligt im Trennsystem, sondern im Mischsystem an die Kanalisation angeschlossen. Zudem wurde im Amtsbericht Gewässerschutz vom 8. März 2016 ausdrücklich festgehalten, dass keine Sickerleitungen erstellt werden dürfen. Schliesslich wurde in diesem Amtsbericht auf allgemein gültige Normen, Richtlinien, Wegleitungen und Weisungen hingewiesen, wobei unter anderem die Norm SN 592 000 des Verbands Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) ausdrücklich erwähnt wurde. Der Amtsbericht vom 8. März 2016 wurde in der Baubewilligung vom 10. März 2016 zum Bestandteil des Bauentscheids erklärt. Folglich wurde vorliegend das Zweifamilienhaus entgegen der Baubewilligung ausgeführt, weshalb Art. 45 Abs. 2 Bst. b BauG und Art. 46 Abs. 2 BauG zur Anwendung kommen. Mit Blick auf die Zuständigkeit ist die angefochtene Baupolizeiverfügung somit nicht zu beanstanden, diese Rüge ist unbegründet. Ob die Anordnungen in der angefochtenen Verfügung in der Sache richtig sind, spielt an dieser Stelle keine Rolle und wird, soweit gerügt, später zu prüfen sein.

3. Sickerwasser

a) Hinsichtlich Buchstabe b der angefochtenen Verfügung machen die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde geltend, der beanstandete Wassereinlauf an der Westseite der Liegenschaft sei bereits verschlossen worden. Dies hätten sie bereits in ihrer Stellungnahme vom 29. November 2021 an die Gemeinde geltend gemacht. Als Beweis für den Verschluss der Leitung reichen die Beschwerdeführenden in der Beschwerdebeilage 4 eine schriftliche Bestätigung der M. _____ AG vom 3. Februar 2022 ein. In diesem Schreiben vom 3. Februar 2022 bestätigt die M. _____ AG, dass ihr «Kundenmaurer Herr N. _____ am 13.10.2021 die wasserführende/perforierte Leitung auf der Westseite der Liegenschaft I. _____ weg 7B in 3506 Grosshöchstetten fachmännisch verschlossen» habe. Gemäss den Beschwerdeführenden sind die Erwägungen der Vorinstanz hinsichtlich dieser Thematik folglich ohne Relevanz bzw. haben sich erübrigt, weshalb darauf nicht weiter eingegangen werde.

In der Stellungnahme vom 29. November 2021 hatten die Beschwerdeführenden der Gemeinde mitgeteilt, die beanstandete perforierte Leitung sei durch die Firma M. _____ bis am 13. Oktober 2021 verschlossen worden. Die Firma M. _____ könne hierzu Auskunft geben.

b) In der angefochtenen Verfügung wird dazu ausgeführt, die Beschwerdeführenden machten zwar geltend, der Einlauf sei bereits verschlossen worden, ohne dies aber zu dokumentieren. Eine Wiederherstellungsverfügung sei eine Dauerverfügung, die in die Zukunft wirke und unbefristet gelte. Es bestehe daher nach wie vor ein Interesse, den Verschluss der perforierten Leitung anzuordnen, selbst wenn dieser bereits erfolgt wäre, um zu verhindern, dass der Einlauf wieder geöffnet werde.

c) Dass der Einlauf des ständig laufenden Sickerwassers auf der Westseite der Liegenschaft ohne Bewilligung für das Abführen des Grundwassers in die Kanalisation verschlossen werden muss, ist somit unter den Verfahrensbeteiligten unbestritten. Fraglich ist jedoch, ob die Gemeinde noch Anlass hatte, die Beschwerdeführenden zum Verschluss der Leitung zu verpflichten, obschon diese der Gemeinde zuvor mitgeteilt hatten, den Leitungsverschluss bereits vorgenommen zu haben. Die Gemeinde begründet dies mit zwei Argumenten. Einerseits hätten die Beschwerdeführenden den Leitungsverschluss nicht dokumentiert, andererseits gelte es zu verhindern, dass der Einlauf in Zukunft wieder geöffnet werde.

Dass die Gemeinde eine Dokumentation des Leitungsverschlusses will, ist nachvollziehbar. Ob die Leitung tatsächlich korrekt verschlossen wurde, kann die Gemeinde ohne eine solche nicht kontrollieren. Allerdings enthält die angefochtene Verfügung keine Verpflichtung zur Einreichung einer Dokumentation des Verschlusses. Vielmehr hat die Gemeinde in Buchstabe c der angefochtenen Verfügung angeordnet, der Verschluss des Sickerwassereinlaufs sei der Baupolizeibehörde frühzeitig mitzuteilen und zur Abnahme anzumelden. Mit einer Abnahme könnte die Gemeinde zwar den korrekten Verschluss ebenfalls kontrollieren. Da die Beschwerdeführenden die Leitung anscheinend bereits hatten verschliessen lassen, war eine frühzeitige Mitteilung des Verschlusses und eine Anmeldung zur Abnahme jedoch nicht mehr möglich.

Was die Verhinderung einer zukünftigen Wiederöffnung der Leitung betrifft, kann eine solche Wiederöffnung mit der angefochtenen Verfügung faktisch nicht verhindert werden. Da es sich bei einer Wiederherstellungsverfügung um eine Dauerverfügung handelt, bedarf es bei unveränderter Sach- und Rechtslage lediglich keiner neuen Wiederherstellungsverfügung zur erneuten Vollstreckung, würde die Leitung wieder geöffnet werden.⁴

d) Daher ist die angefochtene Verfügung hinsichtlich der Sickerleitung entsprechend anzupassen. Dazu wird Buchstabe b durch folgende Anweisung ersetzt: Der Baupolizeibehörde ist innert zwei Monaten nach Eintreten der Rechtskraft dieser Verfügung eine Dokumentation einzureichen, aus der ersichtlich ist, dass der Einlauf des ständig laufenden Sickerwassers auf der Westseite der Liegenschaft dicht verschlossen wurde. Zudem ist aus Buchstabe c der Verschluss des Sickerwassereinlaufs zu streichen.

Insoweit wird die Beschwerde teilweise gutgeheissen. Allerdings ist nicht klar, inwiefern die Beschwerdeführenden durch die Verpflichtung zur Leitungsschliessung beschwert sind, haben sie sich diesbezüglich doch gemäss eigener Darstellung durch den Verschluss der Leitung bereits vor Erlass der angefochtenen Verfügung unterzogen. Zudem beinhaltet auch die Verpflichtung zur Einreichung einer Dokumentation des Leitungsverschlusses indirekt die Verpflichtung zur Leitungsschliessung. Diese Umstände werden bei der Verlegung der Kosten für das Beschwerdeverfahren zu berücksichtigen sein.

4. Kanalisationsanschluss

a) Bauvorhaben können nur bewilligt werden, wenn das Baugrundstück genügend erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG⁵, Art. 7 Abs. 1 BauG). Erschlossen ist es unter anderem, wenn die für die betreffende Nutzung erforderlichen Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 19 Abs. 1 RPG, Art. 7 Abs. 2 Bst. b BauG) bzw. wenn die Ableitung der Abwässer nach Massgabe der gewässerschutzpolizeilichen Vorschriften gewährleistet ist. Nach Art. 11 Abs. 1 GSchG⁶ muss das verschmutzte Abwasser im Bereich öffentlicher Kanalisationen in die Kanalisation eingeleitet werden. Der Inhaber der Kanalisation ist verpflichtet, das Abwasser abzunehmen und der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuführen (Art. 11 Abs. 3 GSchG). Baubewilligungen für Neu- und Umbauten dürfen nur erteilt werden, wenn im Bereich öffentlicher Kanalisationen gewährleistet ist, dass das verschmutzte Abwasser in die Kanalisation eingeleitet wird (Art. 17 Bst. a GSchG). Erschliessungsanlagen für die Abwasserbeseitigung müssen rechtlich sichergestellt sein (Art. 3

⁴ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 8

⁵ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

⁶ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20)

Abs. 1 BauV⁷). Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn die erforderlichen Anlagen vorhanden sind oder Gewähr besteht, dass sie spätestens bei Fertigstellung der Bauten und Anlagen, soweit nötig bei Baubeginn, vollendet sein werden (Art. 4 Abs. 1 Bst. a BauV), die Anschlüsse an das öffentliche Leitungsnetz bewilligt sind (Art. 4 Bst. b BauV) und bei Anlagen auf fremdem Grund entweder ein für die Grundeigentümer verbindlicher Plan besteht oder das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vor dem Bauentscheid vereinbart ist (Art. 4 Abs. 1 Bst. c BauV). Das Erstellen von Gebäuden, bei denen verschmutztes Abwasser anfällt, braucht eine Gewässerschutzbewilligung, ebenso das Ändern von Bauten und Anlagen, wenn dadurch wesentlich mehr verschmutztes Abwasser anfällt (Art. 26 Abs. 1 Bst. a und Abs. 2 Bst. a KGV⁸). Jeder Anschluss an eine öffentliche oder private Kanalisation bedarf der Zustimmung des Leitungseigentümers sowie einer (Gewässerschutz-)Bewilligung der Gemeindebehörde.⁹ Im Gewässerschutzbewilligungsverfahren wird festgelegt, wie die Entwässerung zu erfolgen hat (Art. 16 Abs. 6 Abwasserreglement¹⁰). Wesentliche Änderungen eines bewilligten Projekts, insbesondere Änderungen des Standorts von Abwasseranlagen und des Entwässerungssystems, bedürfen der vorherigen Zustimmung der Bewilligungsbehörde; handelt es sich dabei um eine Projektänderung im Sinn der Baugesetzgebung, gelten die entsprechenden Vorschriften (Art. 23 Abwasserreglement).

b) Unter den Verfahrensbeteiligten ist unbestritten, dass der mit Bauentscheid vom 10. März 2016 bewilligte Plan «Medien- und Untergeschoss» vom 18. Februar 2016 eine Einleitung des Abwassers des neuen Zweifamilienhauses im Trennsystem vorsah. Das Sauberabwasser sollte in den öffentlichen Regenwasserkanal und das Schmutzabwasser in die an die Abwasserreinigungsanlage angeschlossene Kanalisation eingeleitet werden. Gemäss GEP, Kanalisationskataster, Übersichtsplan Abwassernetz, vom 10. Januar 2006 handelt es sich dabei um einen Mischwasserkanal.¹¹ Für diese Abwasserbeseitigung wurde mit Amtsbericht vom 8. März 2016 auch die kommunale Gewässerschutzbewilligung inklusive Zustimmung zum Kanalisationsanschluss erteilt.

Ebenso unbestritten ist, dass das neue Zweifamilienhaus hinsichtlich Kanalisationsanschluss nicht gemäss dem bewilligten Plan vom 18. Februar 2016 realisiert wurde. Die Liegenschaft wurde zwar generell im Trennsystem erstellt. In einem Schacht vor der Einleitung in die öffentliche Kanalisationsleitung werden jedoch das Sauber- und das Schmutzwasser zusammengeführt und gemeinsam in die Kanalisation (Mischwasserkanal) der Gemeinde abgeführt. Letztlich wird die Liegenschaft somit im Mischsystem und nicht wie bewilligt im Trennsystem entwässert. Dies führt auch dazu, dass mehr verschmutztes Abwasser anfällt und in die Abwasserreinigungsanlage gelangt.

Mit dem Wechsel vom Trenn- zum Mischsystem wurde der kommunalen Gewässerschutzbewilligung inklusive Zustimmung zum Kanalisationsanschluss die Grundlage entzogen. Für diese Projektänderung ist somit eine neue kommunale Gewässerschutzbewilligung inklusive Zustimmung zum Kanalisationsanschluss erforderlich. Zwar bedürfen unterirdische Leitungen für Hausanschlüsse grundsätzlich keiner Baubewilligung (Art. 6 Abs. 1 Bst. q BewD¹²). Hier betrifft die Projektänderung aber nicht nur unterirdische Leitungen für Hausanschlüsse, sondern den Kanalisationsanschluss und das Abwasserentsorgungssystem. Da die Erschliessung

⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

⁸ Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV; BSG 821.1)

⁹ Vgl. Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA), Zuständigkeit für die Erteilung von Gewässerschutzbewilligungen, 1. Juli 2020, S. 4, einsehbar unter www.bvd.be.ch > Themen > Wasser > Abwasserentsorgung > Grundstücksentwässerung

¹⁰ Abwasserreglement der Gemeinde Grosshöchstetten vom 24. Oktober 2005

¹¹ Siehe Beilage zur Verfügung vom 6. Juli 2022

¹² Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

hinsichtlich Abwasserentsorgung eine im Baubewilligungsverfahren zu prüfende Voraussetzung ist, dürfte es sich daher vorliegend wohl auch um eine baubewilligungspflichtige Projektänderung handeln.

c) Die Beschwerdeführenden machen geltend, diese Projektänderung sei ihnen von der Gemeinde bereits bewilligt worden. Ursprünglich sei gemäss Kanalisationsplan vom 26. November 2015 die Versickerung des Sauberwasser geplant gewesen. Danach sei gemäss Plan «Medien und Untergeschoss» vom 18. Februar 2016 kurzzeitig angedacht worden, im Trennsystem zu entwässern. Diese Idee sei dann aber wiederum zu Gunsten einer Versickerung aufgegeben worden. Die Versickerung sei am 20. Mai 2016 unbestrittenermassen bewilligt worden. Nachdem festgestellt worden sei, dass eine Versickerung nicht möglich sei, sei die zuständige Behörde direkt informiert worden, um eine Lösung zu finden. Die Beschwerdeführenden seien gemäss dem Amtsbericht Gewässerschutz vom 8. März 2016 vorgegangen, wonach die Situation auf Ersuchen der Bauherrschaft neu beurteilt werde, falls sich im Verlauf der Aushubarbeiten zeigen sollte, dass wesentliche Sicker- oder Grundwasservorkommen angetroffen würden. Auf mehrmaliges Drängen der Bauherrschaft habe J. _____ im Namen der Betriebskommission schliesslich telefonisch seine Zustimmung zur neu vorgesehenen Entwässerung im Mischsystem erteilt. Von seiner Besichtigung im Mai 2016 habe er die Verhältnisse vor Ort gekannt. Da auch im Falle des Blindanschlusses des Hausabwassers sowie der Versickerung statt des Trennsystems am 20. Mai 2016 eine Bewilligung lediglich per Telefon erfolgt sei, hätten die Beschwerdeführer gutgläubig davon ausgehen dürfen, dass auch in diesem Fall die Gemeinde die Bewilligung korrekt festhalten werde. Die Beschwerdeführenden seien weder rechtlich vertreten noch rechtlich beraten gewesen und hätten mit der für die Gewässerschutzbewilligung zuständigen Behörde Kontakt gehabt. Sie seien zu keinem Zeitpunkt darauf hingewiesen worden, ein schriftliches Gesuch nachzureichen. Somit habe die zuständige Betriebskommission den Anschluss im Mischsystem bewilligt.

Die Gemeinde bestreitet in der angefochtenen Verfügung, einem Anschluss im Mischsystem zugestimmt zu haben. Sie habe dies weder förmlich noch mündlich bewilligt. Die Gemeinde sei von der Bauherrschaft nicht über die Einleitung des nicht verschmutzten Abwassers in die Schmutzwasserkanalisation informiert worden. Sie habe die Abweichungen vom bewilligten Projekt erst aufgrund hartnäckiger Nachfragen nach weiteren Unterlagen festgestellt beziehungsweise feststellen können.

d) Massgebend für die Bauausführung sind grundsätzlich die bewilligten Pläne. Soll davon in relevanter Weise abgewichen werden, ist dafür eine Zusatzbewilligung erforderlich. Die Bewilligung einer Projektänderung muss schriftlich ausgestellt werden und kann weder mündlich noch konkludent erteilt werden.¹³ Eine solch förmliche Bewilligung für den ausgeführte Anschluss im Mischsystem wurde nicht erteilt, was auch von den Beschwerdeführenden nicht geltend gemacht wird. Abgesehen davon, dass eine mündliche Bewilligung oder Zustimmung nicht zulässig beziehungsweise nicht ausreichend gewesen wäre, ergibt sich aus den vorhandenen Unterlagen kein Hinweis darauf, dass die Gemeinde gegenüber der Bauherrschaft Auskünfte gegeben hätte, die die Bauherrschaft zur Annahme berechtigt hätten, ihre Baute in Abweichung von der Baubewilligung im Mischsystem erstellen zu dürfen. Aus der förmlichen Aktennotiz von Herrn J. _____ vom 20. Mai 2016 zu einer telefonischen Besprechung mit einem Vertreter der Bauherrschaft ergibt sich, dass aufgrund der lokalen Verhältnisse einem Blindanschluss zugestimmt wurde, sprich einem Anschluss ohne Kontrollschacht. Dies bezieht sich auf den Anschluss der Schmutzabwasserleitungen an die Kanalisation, da gemäss dem bewilligten Plan vom 18. Februar 2016 nur bei diesem ein Anschluss an einen bestehenden Kontrollschacht vorgesehen war. Beim Anschluss der Sauberabwasserleitung an den Regenwasserkanal war

¹³ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32–32d N. 14 f.

gemäss Plan vom 18. Februar 2016 ohnehin ein Blindanschluss ohne Kontrollschacht vorgesehen. Gemäss Aktennotiz werde die Baufirma bei offenem Graben Fotos und Einmasse erstellen und der Gemeindeverwaltung zur Verfügung stellen. Weiter ist in dieser Aktennotiz festgehalten, dass das anfallende Meteorabwasser gemäss erster Eingabe auf der Parzelle versickert werde, es müsse somit keine Sauberwasserleitung erstellt werden. Einer handschriftlichen Aktennotiz vom 20. Mai 2016 von Herrn J. _____ zum gleichen Telefongespräche kann zusätzlich entnommen werden, dass die Baufirma zu gegebener Zeit Fotos usw. von der Versickerungsanlage einreichen werde. Dass ein weiterer Austausch zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft stattgefunden hätte, bei dem die Gemeinde der Bauherrschaft den Anschluss im Mischsystem erlaubt hätte, ist aus den vorhandenen Unterlagen nicht ersichtlich. Aus den vorhandenen Unterlagen ist daher zu schliessen, dass die Gemeinde von der Bauherrschaft nur darüber orientiert wurde, dass das Sauberabwasser nicht in den Regenwasserkanal eingeleitet, sondern versickert werde. Über die Einleitung des Sauberabwassers in die Kanalisation wurde die Gemeinde demnach nicht informiert, weshalb sie dafür auch keine Zustimmung erteilen konnte. Aufgrund der vorhandenen Unterlagen ist davon auszugehen, dass die Gemeinde vom Anschluss im Mischsystem erst aus dem im Mai 2017 nachgereichten Revisionsplan vom 15. Dezember 2016 erfahren hat.

e) Folglich handelt es sich beim Anschluss im Mischsystem um einen nicht bewilligten und damit formell rechtswidrigen Zustand. 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 dem jeweiligen Grundeigentümer oder Baurechtsinhaber eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 2 BauG). Die Anordnung in Ziff. III.a.1 der angefochtenen Verfügung, wonach die Liegenschaftsentwässerung durch die Beschwerdeführenden so umzubauen sei, dass die Entwässerung der Liegenschaft im Trennsystem erfolge, ist insoweit nicht zu beanstanden.

f) Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist aber nur dann zulässig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegt. Das öffentliche Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und an der konsequenten Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, ist generell gross. Weiter muss die Wiederherstellung den Grundsatz der Verhältnismässigkeit beachten. Sie muss damit zur Verwirklichung der betroffenen öffentlichen Interessen geeignet, erforderlich und für den Betroffenen zumutbar sein. Zudem darf sie den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen. Eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes kann unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn die Bauherrschaft in gutem Glauben angenommen hat, die von ihr erstellte Baute oder Anlage stehe mit der Baubewilligung in Einklang, und deren Belassen nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht. Auf den guten Glauben kann sich nicht berufen, wer bei der Aufmerksamkeit, wie sie nach den Umständen verlangt werden darf, nicht hat gutgläubig sein können.¹⁴

Versäumt es die Bauherrschaft, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, so ist der Anspruch auf materielle Prüfung der Baurechtskonformität grundsätzlich verwirkt. Selbst in Ermangelung eines nachträgliches Baugesuchs ist nach der Rechtsprechung aber wenigstens summarisch zu prüfen, ob die im Streit liegende Anlage materiell rechtswidrig ist.¹⁵

g) Gemäss Art. 16 Abs. 5 Abwasserreglement ist unabhängig vom Entwässerungssystem das Schmutz-, Regen- und Reinabwasser bis ausserhalb des Gebäudes voneinander getrennt

¹⁴ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9 ff.

¹⁵ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 15a

abzuleiten. Vom Gebäude bis zur öffentlichen Kanalisation sind die Abwässer gemäss Entwässerungssystem des GEP abzuleiten. Gemäss GEP, Zustandsbericht Einzugsgebiet und GEP Landwirtschaftszone, Situation Teil 5, vom 10. Januar 2006 befindet sich die Bauparzelle gemäss Planungszustand in der Zone «Mischsystem (MS)».¹⁶ Dies ist unter den Verfahrensbeteiligten denn auch unbestritten. Im vorliegenden Fall wurde die Liegenschaft generell im Trennsystem erstellt. In einem Schacht vor der Einleitung in die öffentliche Kanalisationsleitung werden das Sauber- und das Schmutzwasser zusammengeführt und gemeinsam in die Mischwasserkanalisation der Gemeinde abgeführt. Damit wird die Liegenschaft so entwässert, wie dies die gesetzlichen Vorgaben vorsehen. Aufgrund einer summarischen Beurteilung ist daher davon auszugehen, dass die Entwässerung insofern materiell rechtmässig ist und daher bewilligt werden könnte.

Die Gemeinde macht dazu zwar geltend, da sich in der direkt angrenzenden Gemeindestrasse bereits eine Sauberabwasserleitung befinde, könne das gewässerschutzrechtlich gebotene Trennsystem umgesetzt werden und scheide der Anschluss im Mischsystem aus. Gewässerschutzrechtliche Prinzipien vermögen jedoch einen Anschluss im Mischsystem nicht auszuschliessen. Wie in einem konkreten Fall anzuschliessen ist, ergibt sich vielmehr aus der kommunalen Planung (vgl. Art. 5 GSchV¹⁷). «Trenn- und Mischsystem haben Vor- und Nachteile. Welches System bei der Siedlungsentwässerung angewendet wird, bestimmt die zuständige Stelle auf Grund des Generellen Entwässerungsplans (GEP)».¹⁸ Im vorliegenden Fall sieht der GEP, auf den das Abwasserreglement explizit verweist, einen Anschluss im Mischsystem vor. Dementsprechend handelt es sich gemäss GEP bei der Kanalisationsleitung, an die im vorliegenden Fall angeschlossen wurde, denn auch nicht um einen Schmutzwasser-, sondern einen Mischwasserkanal.

Zudem hat sich im vorliegenden Fall gezeigt, dass ein Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal nicht ohne weiteres möglich ist. Gemäss Darstellung der Beschwerdeführenden besteht ein massgeblicher Niveauunterschied zwischen den öffentlichen Leitungen, d.h. der Regenwasserkanal liegt höher, als der Mischwasserkanal. Deshalb sei ein Anschluss an den Regenwasserkanal in unmittelbarer Nähe zur Parzelle anders als ein Anschluss an den Mischwasserkanal nicht möglich. Vielmehr kommt demnach zur Erreichung des erforderlichen Anschlussniveaus nur ein weiter entfernter Anschlusspunkt hangabwärts in Frage. Diese Darstellung der Beschwerdeführenden wurde von der Gemeinde nicht bestritten. Die Gemeinde selber hält dazu in ihrem «Bericht zur Kanalinspektion» vom 12. Mai 2021 fest: «Die öffentliche Regenabwasserleitung ist im Bereich der Liegenschaft weniger tief verlegt als die Grundstückentwässerungen. Deshalb ist eine etwas längere Anschlussleitung erforderlich, mit welcher der vorhandene Niveauunterschied kompensiert werden kann. In der Strasse befinden sich etliche Werkleitungen und ein grösseres Schachtbauwerk der Swisscom. Es ist mit gewissen Erschwernissen bei den Grab- und Verlegearbeiten zu rechnen. (...) Vor dem Bau sind gezielte Sondagen vorzunehmen».¹⁹ Abgesehen davon, dass dieser zusätzliche Aufwand für einen Anschluss im Trennsystem bei der Verhältnismässigkeit ebenfalls zu berücksichtigen ist, könnte dies auch eine Erklärung dafür sein, weshalb die Bauparzelle gemäss GEP in der Zone mit Mischsystem liegt, obschon bereits bei Erlass des GEP neben dem Mischwasserkanal auch der Regenwasserkanal vorhanden war.

Jedenfalls bleibt es somit dabei, dass aufgrund einer summarischen Beurteilung davon auszugehen ist, dass die Entwässerung im Mischsystem materiell rechtmässig ist und daher

¹⁶ Siehe Beilage zur Verfügung vom 6. Juli 2022

¹⁷ Gewässerschutzverordnung des Bundesrats vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201)

¹⁸ Schweizer Norm SN 592 000:2012, Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung - Planung und Ausführung, Ziff. 2.2.3

¹⁹ Vorakten pag. 239

bewilligt werden könnte. Da es unverhältnismässig wäre, eine an sich bewilligungsfähige Anlage bloss wegen Fehlens der förmlichen Baubewilligung widerherstellen zu lassen,²⁰ ist die Beschwerde in diesem Punkt gutzuheissen. Die Anordnung in Buchstabe a der angefochtenen Verfügung, wonach die Liegenschaft im ursprünglich baubewilligten Trennsystem anstelle des tatsächlich realisierten Mischsystems zu entwässern ist, wird aufgehoben. Zudem ist aus Buchstabe c die Änderung des Anschlusses an die Gemeindekanalisation zu streichen, womit im Zusammenspiel mit Erwägung 3.d der ganze Buchstabe c der angefochtenen Verfügung aufgehoben werden kann.

h) Hinzuweisen bleibt, dass mit diesem Verzicht auf die Wiederherstellung des formell rechtswidrigen Zustands ein späterer Anschluss im Trennsystem auf Kosten der Grundeigentümerschaft nicht ausgeschlossen ist, zumal der Anschluss im Mischsystem damit nach wie vor nicht bewilligt ist. Gemäss Art. 7 Abs. 4 Abwasserreglement sind die Kosten für die Erstellung der Hausanschlussleitungen von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu tragen, wobei dies auch bei Änderungen des Entwässerungssystems gilt (Art. 7 Abs. 4 Abwasserreglement). Die Änderung des Entwässerungssystems setzt jedoch eine entsprechende Planung im GEP voraus.

5. Kanalisationsplan

a) Die Beschwerdeführenden sind mit der Forderung der Vorinstanz nach einem angepassten Kanalisationsplan nicht einverstanden. Dies sei nur mit unverhältnismässig grossem Aufwand möglich, da der damalige Autor der Kanalisationspläne verstorben sei und auch sein Büro nicht mehr existiere. Es bestehe deshalb keine Möglichkeit, die Pläne anzupassen, da diese nicht mehr vorhanden seien. Die Pläne müssten komplett neu angefertigt werden. Es könne auf die korrigierten Pläne der G._____ AG zurückgegriffen werden, die diese aufgrund der Kanalfernsehaufnahmen vom 24. Februar 2021 erstellt habe, da ja ohnehin der Leitungskataster zu ergänzen und dieser dann massgeblich sei.

b) Bei der Abnahme sind die nachgeführten Ausführungspläne auszuhändigen (Art. 22 Abs. 3 Abwasserreglement). Die Bauherrschaft ist somit verpflichtet, nach dem Bau der Abwasseranlagen nachgeführte und damit korrekte Ausführungspläne zu erstellen und diese der Gemeinde auszuhändigen. Dass im vorliegenden Fall die alten Pläne nicht mehr vorhanden sind und die Ausführungspläne deshalb nicht auf der Grundlage dieser alten Pläne erstellt werden können, liegt im Verantwortungsbereich der Beschwerdeführenden. Daher können sich die Beschwerdeführenden grundsätzlich nicht auf Unverhältnismässigkeit berufen. Zwar existiert mit dem anlässlich der Kanalfernsehaufnahmen vom 24. Februar 2021 erstellten Plan bereits ein aktualisierter Plan. Dazu macht die Gemeinde in der angefochtenen Verfügung aber zu Recht geltend, dieser Plan bestehe aus dem ursprünglichen Revisionsplan mit einfachen, nicht massstäblichen Handskizzen und Notizen. Dieser Plan mit zahlreichen durchgestrichenen falschen Leitungsangaben genügt den Anforderungen an einen ordentlichen Revisionsplan nicht. Die Beschwerde ist daher in diesem Punkt abzuweisen.

6. Dachwasser Carport

a) Die Beschwerdeführenden halten die Forderung in der angefochtenen Verfügung, wonach für das beim Carport anfallende Dachwasser entweder eine Versickerungsanlage mit vorgeschaltetem Schlammsammler oder ein Anschluss an die Dachwasserleitung erstellt werden

²⁰ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 15a

müsse, für unbegründet. Gemäss Vorinstanz sei davon auszugehen, dass der minimale Abstand zum Grundwasserspiegel unterschritten sei. Dies sei jedoch nie tatsächlich festgestellt worden, sondern sei eine reine Annahme. Gemäss der kantonalen Versickerungskarte liege das Baugrundstück in der gelben Zone, in welcher der Flurabstand mehr als 3 m betrage. Weshalb die Versickerungskarte falsch sein solle, führe die Vorinstanz nicht aus. Die reine Vermutung, der Abstand sei unterschritten, genüge für eine Wiederherstellungsverfügung nicht. Der Bericht der «K. _____ AG» vom 27. Januar 2016 habe festgestellt, dass eine Versickerungsanlage vom Typ b, ohne Oberbodenpassage, zulässig sei. Der Einbau eines Schlammsammlers sei aufgrund des sehr schlechten Baugrundes nicht möglich. Ein Schlammsammler sei nur relevant, wenn die Entwässerung im Trennsystem erfolge. Im aktuellen Zustand werde ohnehin kein Schlammsammler verlangt.

b) Die Gemeinde macht dazu in der angefochtenen Verfügung geltend, bei der direkten Versickerung (ohne Oberbodenpassage) des beim Autounterstand anfallenden Dachwassers sei davon auszugehen, dass der minimale Abstand zum Grundwasserspiegel unterschritten sei. Die Bauherrschaft habe die perforierte Leitung an der Westseite des Hauses aufgrund eines Grundwasseranstiegs erstellt und von Grundwasser in der Baugrube gesprochen. Deshalb sei entweder eine Versickerungsanlage mit vorgeschaltetem Schlammsammler oder ein Anschluss an die Dachwasserleitung zu erstellen.

c) Die Versickerung des beim Carport anfallenden Dachwassers entspricht nicht dem bewilligten Plan «Medien und Untergeschoss» vom 4. März 2016. In diesem Plan war vorgesehen, dass das Dachwasser des Carports an die Dachwasserleitung angeschlossen wird. Gemäss dem anlässlich der Kanalfernsehaufnahmen vom 24. Februar 2021 erstellten Ausführungsplan wird das beim Autounterstand anfallende Dachwasser tatsächlich halbseitig via Lichtschacht direkt zur Versickerung gebracht. Insofern liegt eine formelle Rechtswidrigkeit vor und der Anschluss an die Dachwasserleitung kann schon alleine deshalb verlangt werden.

Ein nachträgliches Baugesuch für die tatsächlich realisierte Entwässerung (direkt zur Versickerung via Lichtschacht) wurde nicht gestellt. Eine summarische Prüfung ergibt, dass die aktuelle Versickerung des Carport-Dachwassers auch nicht bewilligungsfähig wäre. Das Dachwasser des Autounterstands wird via Lichtschacht direkt zur Versickerung gebracht. Dabei handelt es sich um eine Versickerung ohne Oberbodenpassage und damit um eine Versickerung Typ b, die einen Schlammsammler benötigt.²¹ Vorliegend fehlt ein solcher.

Somit ist die Forderung der Gemeinde in Buchstabe d Ziffer 2 der angefochtenen Verfügung, wonach für das beim Autounterstand anfallende Dachwasser entweder eine Versickerungsanlage mit vorgeschaltetem Schlammsammler oder ein Anschluss an die Dachwasserleitung zu erstellen ist, in Ordnung. Wird das Dachwasser des Autounterstands via Lichtschacht direkt zur Versickerung gebracht, handelt es sich um eine Versickerung Typ b und braucht folglich einen Schlammsammler. Ist eine Versickerung aufgrund des zu geringen Abstands zum Grundwasser nicht zulässig oder wollen die Beschwerdeführenden keinen Schlammsammler bauen, können sie alternativ wie ursprünglich bewilligt einen Anschluss an die Dachwasserleitung erstellen. Die Beschwerde ist in diesem Punkt unbegründet und daher abzuweisen.

d) Ob der für eine Versickerung Typ b vorgeschriebene minimale Abstand zum maximalen Grundwasserspiegel von einem Meter eingehalten ist, braucht hier insofern nicht geprüft zu werden. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass es an der Bauherrschaft liegt, eine

²¹ Siehe Dokumentation Grundstücksentwässerung, Merkblatt des AWA vom 21. Juni 2021, S. 11; Generelle Beurteilung von Versickerungsanlagen, Merkblatt des AWA vom 30. August 2021, Ziff. 6; Schweizer Norm SN 592 000:2012, Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung - Planung und Ausführung, Ziff. 6.4

vorschriftsgemässe Versickerung zu realisieren. Somit hat auch sie den Nachweis für die Einhaltung des minimalen Abstands zu erbringen. Vorliegend bestehen Zweifel an der Einhaltung dieses Abstands (Grundwasseranstieg an der betroffenen Westseite des Hauses und Grundwasser in der Baugrube). Dass gemäss der kantonalen Versickerungskarte das Baugrundstück in der gelben Zone liegt, in welcher der Flurabstand mehr als 3 m beträgt, ändert daran nichts. Die Versickerungskarte gibt nur einen ersten Anhaltspunkt, ob und wie eine Regenabwasserversickerung im Überbauungsgebiet realisierbar ist und in welchen Gebieten hohe Grundwasserspiegel beachtet werden müssen.²² Eine verlässliche Aussage zum tatsächlichen Flurabstand auf der betroffenen Parzelle lässt sich daher der Karte nicht entnehmen. Zudem erfolgt die Versickerung hier via Lichtschacht, dessen Grund unterhalb des natürlichen Geländeverlaufs und damit näher am Grundwasserspiegel liegen dürfte.

²² Geoportal des Kantons Bern, Hauptinformationen zur Versickerungskarte

7. Einstiegshilfe

a) Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Forderung in der angefochtenen Verfügung, wonach beim Einstiegschacht eine Steigleiter mit Einstiegshilfe anzubringen sei. Dabei stütze sich die Vorinstanz auf die Norm VSA-Norm SN 592 000. Bei dieser Norm handele es sich lediglich um eine Richtlinie, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten müsse. Sie dürfe daher gemäss BGer 1C_375/2011 nicht schematisch und unbesehen der konkreten Verhältnisse zur Anwendung gebracht werden. Die fehlende Einstiegshilfe diene dem Zugang zwecks Kontrollen und Unterhalt. Eine solche Einstiegshilfe werde von jeder Reparaturrequipe standardmässig mitgeführt, könne aber auch im konkreten Fall von den Beschwerdeführenden vor Ort zur Verfügung gestellt werden. Dies würden die im baupolizeilichen Verfahren vorgenommenen Kontrollen belegen, die ohne Probleme hätten durchgeführt werden können. Es rechtfertige sich daher vorliegend nicht, gestützt auf die VSA-Norm SN 592 000 die Wiederherstellung betreffend die Einstiegshilfe zu verlangen, da das angestrebte Ziel auch ohne die Wiederherstellung erreicht werden könne. Die B._____ AG habe diesen angeblichen Mangel in ihrem Fachbericht vom 8. Januar 2018 nicht beanstandet, was belege, dass die Forderung unverhältnismässig sei.

b) Die Gemeinde macht dazu in der angefochtenen Verfügung geltend, beim Einstiegschacht fehle eine Einstiegshilfe (Schachtleiter). Gemäss VSA-Norm SN 592 000, Ziff. 5.9.3, sei bei einer Schachttiefe über 1.2 m eine korrosionsbeständige Steigleiter mit Einstiegshilfe anzubringen. Bei einem Neubau könne und müsse dies zwingend verlangt werden.

c) Gemäss Amtsbericht Gewässerschutz vom 8. März 2016 sind für die Planung und Erstellung von Anlagen der Grundstück- und Liegenschaftsentwässerung zusätzlich zu den gesetzlichen Vorschriften unter anderen die VSA-Norm SN 592 000 massgebend. Der Amtsbericht vom 8. März 2016 wurde in der Baubewilligung vom 10. März 2016 zum Bestandteil des Bauentscheids erklärt, was von der Bauherrschaft so akzeptiert wurde. Insofern handelt es sich bei den Vorgaben gemäss VSA-Norm SN 592 000 hier nicht bloss um eine Entscheidungshilfe, sondern diese sind Bestandteil der Baubewilligung. Zudem erklärt auch das kommunale Recht diese Norm für verbindlich. Gemäss Art. 18 Abs. 1 Abwasserreglement sind für die Planung und Erstellung von Anlagen der Liegenschaftsentwässerung wie Leitungen und Versickerungsanlagen neben den gesetzlichen Vorschriften die jeweils gültigen einschlägigen Normen, Richtlinien, Wegleitungen und Weisungen massgebend, insbesondere die VSA-Norm SN 592 000. Gemäss Ziff. 5.9.3 der VSA-Norm SN 592 000 sind bei Schachttiefen über 1.2 m korrosionsbeständige Steigleitern mit zugehöriger Einstiegshilfe anzubringen. Dass die Schachttiefe vorliegend über 1.2 m beträgt, ist unter den Verfahrensbeteiligten unbestritten. Die Wiederherstellungsverfügung ist in diesem Punkt somit nicht zu beanstanden und die Beschwerde abzuweisen.

d) Daran würde im Übrigen auch nichts ändern, wenn die VSA-Norm SN 592 000 nur als Entscheidungshilfe beigezogen würde. Ziehen die Behörden die einschlägigen SN-Normen als Entscheidungshilfe bei, handelt es sich nicht um Rechtsnormen, sondern lediglich um Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten müssen. Sie dürfen daher nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse der Entscheidung zugrunde gelegt werden.²³ Im vorliegenden Fall kann die Vorgabe einer fix installierten Einstiegshilfe offensichtlich gerade nicht mit einer ad-hoc Einstiegshilfe gleichwertig ersetzt werden. Zudem machen die Beschwerdeführenden auch keine Besonderheiten geltend, die gegen eine fix installierte Einstiegshilfe sprechen würden,

²³ BGer 1C_375/2011 vom 28. Dezember 2011 E. 3.3.3

insbesondere legen sie nicht dar, weshalb hier aufgrund der konkreten Verhältnisse eine fix installierte Einstiegshilfe nicht möglich, nicht zweckmässig oder nur mit überdurchschnittlichem Aufwand realisierbar wäre.

8. Grundleitungen, Bogensumme

a) Auch die Forderung in der angefochtenen Verfügung betreffend Bogensumme und den Einbau von Spülstutzen erachten die Beschwerdeführenden als unverhältnismässig. Die entsprechende Regelung in der VSA-Norm SN 592 000 diene der Kontrolle und dem Unterhalt. Dafür seien die Beschwerdeführenden verantwortlich und auch kostenpflichtig, allenfalls müssten die Kontrollen in kürzeren Abständen vorgenommen werden. Dass der Unterhalt aber im aktuellen Zustand möglich sei, zeigten die durch die Vorinstanz veranlassten Arbeiten der verschiedenen Fachpersonen. Ein öffentliches Interesse, das die diesbezügliche Einhaltung der VSA-Norm SN 592 000 zwingend verlangen würde, liege daher nicht vor. Auch diesen angeblichen Mangel habe die B._____ AG in ihrem Fachbericht vom 8. Januar 2018 nicht beanstandet, was auch hier belege, dass die Forderung unverhältnismässig sei.

b) Die Gemeinde macht dazu in der angefochtenen Verfügung geltend, die Bogensumme von 180° der Dachwasser-/Grundleitungen werde überschritten. Dies führe u.a. zu Schwierigkeiten bei den Inspektionen und begünstige die im Rahmen der ersten Inspektion (B._____ AG) angetroffenen Ablagerungen. Gemäss VSA-Norm SN 592 000, Ziff. 5.3.1, sei nach der Bogensumme horizontaler Richtungsänderungen von über 180° ein Einstiegsschacht oder eine Inspektionsöffnung vorzusehen. Die Grundeigentümerin und die Bauherrschaft machten geltend, die Entwässerungsanlage könne nicht mit Spülvorrichtungen oder zusätzlichen Kontrollschächten ergänzt werden. Gemäss Gemeinde ist aber mindestens zu prüfen, ob Massnahmen wie der Einbau eines Spülstutzens möglich sind, um die Zugänglichkeit zu verbessern. Die Baupolizeibehörde Grosshöchstetten sei entsprechend zu dokumentieren.

c) Wie bereits erläutert, handelt es sich bei den Vorgaben gemäss VSA-Norm SN 592 000 hier nicht bloss um eine Entscheidungshilfe, sondern diese sind Bestandteil der Baubewilligung; zudem erklärt auch Art. 18 Abs. 1 Abwasserreglement die VSA-Norm SN 592 000 als massgebend (siehe vorne Erwägung 7.c). Gemäss Ziff. 5.3.1 der VSA-Norm SN 592 000 ist die Leitungsführung im Grundriss möglichst gradlinig zu planen und zu erstellen. Ist im Grundriss eine geradlinige Linienführung nicht möglich bzw. nicht zweckmässig, ist nach der Summe von horizontalen Richtungsänderungen von über 180° ein Einstiegsschacht oder eine Inspektionsöffnung vorzusehen. Es ist unter den Verfahrensbeteiligten unbestritten, dass hier die Voraussetzung einer horizontalen Richtungsänderung von über 180° erfüllt ist. Dass die Gemeinde somit in der angefochtenen Verfügung eine Prüfung verlangt, ob Massnahmen wie der Einbau eines Spülstutzens möglich sind, um die Zugänglichkeit zu verbessern, und die geprüften Massnahmen soweit möglich umzusetzen sind, ist somit nicht zu beanstanden. Daran würde auch nichts ändern, wenn die VSA-Norm SN 592 000 nur als Entscheidungshilfe beigezogen würde, lässt die Gemeinde das Ergebnis der verlangten Prüfung doch gerade noch offen, damit den konkreten Verhältnissen Rechnung getragen werden kann. Die Wiederherstellungsverfügung ist in diesem Punkt somit nicht zu beanstanden und die Beschwerde abzuweisen.

9. Grundleitungen, Loch

a) Hinsichtlich der Forderung in der angefochtenen Verfügung, wonach die Öffnung in der Regenwassergrundleitung zu verschliessen sei, weisen die Beschwerdeführenden darauf hin, sie hätten bereits in der Stellungnahme vom 29. November 2021 mitgeteilt, dass sie das Loch in der

Regenwassergrundleitung beheben lassen würden. Dies werde gesamthaft erledigt, sobald mit rechtskräftigem Entscheid bekannt sei, ob und wenn ja welche zusätzlichen Massnahmen erforderlich seien.

b) Folglich bestreiten die Beschwerdeführenden diese Forderung in der Sache nicht, sondern akzeptieren sie. Dennoch haben sie in ihrer Beschwerde die Aufhebung der gesamten Verfügung vom 6. Januar 2022 beantragt und daher auch diesen Punkt zum Streitgegenstand gemacht. Insofern kann die Argumentation der Beschwerdeführenden so verstanden werden, dass sie damit geltend machen wollen, die Vorinstanz hätte diesbezüglich nicht mehr verfügen müssen, da bereits eine Zusicherung zur Wiederherstellung vorgelegen habe. Eine blossе Zusicherung stellt jedoch keinen Grund dar, die entsprechende Wiederherstellungsmassnahme nicht zu verfügen, ansonsten keine verbindliche Verpflichtung besteht. Interpretiert man die Argumentation der Beschwerdeführenden in dieser Weise, ist allerdings nicht erkennbar, inwiefern sie durch diese Verpflichtung beschwert sind, da sie die Massnahme ohnehin umsetzen wollen. Somit ist die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

10. Kosten der Wiederherstellungsverfügung

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, unabhängig vom Ausgang des Beschwerdeverfahrens in der Sache sei der vorinstanzliche Kostenentscheid aufzuheben. Die Gemeinde hat ihre Kostenverfügung in Buchstabe g in Erwägung J der angefochtenen Verfügung mit Verweis auf Art. 51 Abs. 1 und 2 BewD sowie Art. 39 Gebührenreglement²⁴ begründet. Es handle sich dabei um Kosten, die für die Abklärung des Sachverhalts und die Verfahrensführung angefallen seien. Weshalb eine kürzere Verfahrensdauer geringere Kosten verursacht hätte, sei nicht ersichtlich, zumal die nötigen Abklärungen ohnehin hätten getroffen werden müssen. Die Gesamtkosten von CHF 15 174.25 setzen sich wie folgt zusammen: Rechnung O. _____ AG CHF 1837.10, Rechnung B. _____ AG CHF 2619.25, Rechnung G. _____ AG CHF 2148.60, Rechnung P. _____ AG CHF 619.30 und Aufwand Baupolizeibehörde CHF 7950.00. Im Beschwerdeverfahren hat sich die Gemeinde nicht weiter zu der angefochtenen Kostenverfügung geäussert.

b) Gemäss Art. 51 Abs. 1 BewD kann die Gemeinde für baupolizeiliche Verrichtungen Gebühren und Auslagen erheben. Auslagen sind namentlich Kosten für technische Untersuchungen und Experten honorare (Art. 51 Abs. 2 BewD). Die Gemeinde hat dazu einen Gebührentarif zu erlassen (Art. 51 Abs. 3 BewD). Wenn ein Entscheid besonderes Fachwissen voraussetzt, so kann eine Behörde gemäss Art. 19 Abs. 1 Bst. g VRPG²⁵ sachverständige Personen für eine Expertise beiziehen.²⁶ Diese Kosten für besondere technische Untersuchungen und Expertisen (Baugrund- und Statikuntersuchungen, Lärmgutachten und dergleichen) gelten als Auslagen, die zusätzlich zu den Gebühren hinzugeschlagen werden können.²⁷ Fehlt eine Bestimmung, welche eine Delegation an Private erlauben würde und eine Kostenüberwälzung vorsieht, muss es der Gemeinde erlaubt sein, gestützt auf ihr Gebührenreglement eine angemessene Gebühr zu verlangen, die dem Zeitaufwand entspricht, der entstanden wäre, wenn sie selber gehandelt hätte.²⁸

Gemäss Art. 1 Abs. 1 Gebührenreglement erhebt die Gemeinde Gebühren für die in diesem Reglement aufgeführten Dienstleistungen. Sie verrechnet zusätzlich die notwendigen Auslagen

²⁴ Gebührenreglement der Gemeinde Grosshöchstetten vom 17. Dezember 2019

²⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

²⁶ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 19 N. 85

²⁷ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 33a N. 2

²⁸ BVD 120/2016/13 vom 26. April 2016 E. 3.a

wie Post- und Telefntaxen, Spesenentschädigungen, Expertenhonoreare und Publikationskosten (Art. 1 Abs. 2 Gebührenreglement). Gemäss Art. 2 Abs. 2 Gebührenreglement muss die Gebühr im Einzelfall verhältnismässig sein. Die Gebühren werden nach Aufwand oder pauschalisiert bemessen (Art. 3 Abs. 1 Gebührenreglement). Mit der Gebühr nach Aufwand wird der Personal- und Infrastrukturaufwand abgegolten. Die Gebühren nach Aufwand sind nach der Art der Dienstleistung unterteilt. Für normale Verwaltungstätigkeit wird der Aufwand I, für Verwaltungstätigkeit, die eine besondere fachliche Qualifikation erfordert, wird der Aufwand II verrechnet. Die Gebühren nach Aufwand werden nach dem Zeitaufwand berechnet, der für die konkrete Dienstleistung erforderlich ist. Der Zeitaufwand ergibt sich aus den Rapporten (Art. 4 Abs. 1 bis 3 Gebührenreglement). Gebühren und Auslagen schuldet, wer eine Dienstleistung nach diesem Reglement veranlasst oder verursacht (Art. 6 Gebührenreglement). Verursacht eine Dienstleistung voraussichtlich einen ungewöhnlich hohen Aufwand, so ist die Gebührenschuldnerin oder der Gebührenschuldner vor der weiteren Bearbeitung zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen zu besprechen (Art. 10 Gebührenreglement). Für Kontrollen auf dem Bauplatz, wie Kanalisationsanschluss, werden die Aufwandgebühr II verrechnet und die Kosten Dritter weiterverrechnet (Art. 37 Gebührenreglement). Für den Beizug von externen Spezialisten und Fachstellen ist eine Weiterverrechnung der Kosten Dritter vorgesehen (Art. 38 Gebührenreglement). Für «baupolizeiliche Massnahmen: Verfahrensinstruktion, Verfügungen (z.B. Wiederherstellung)» wird die Aufwandgebühr II verrechnet (Art. 39 Gebührenreglement). Gemäss Gebührentarif der Gemeinde Grosshöchstetten vom 17. Dezember 2019 beträgt die Aufwandgebühr I CHF 80.– und die Aufwandgebühr II CHF 120.– pro Stunde. Die analogen Bestimmungen fanden sich mit drei Abweichungen bereits im alten Gebührenreglement inklusive Gebührentarif vom 6. Juni 2006. Erstens fehlte in Art. 38 altes Gebührenreglement, der dem heutigen Art. 37 Gebührenreglement entspricht, die Weiterverrechnung der Kosten Dritter. Zweitens fehlte im alten Gebührenreglement eine Bestimmung, die dem heutigen Art. 38 Gebührenreglement entspricht. Und drittens betrug die Aufwandgebühr gemäss altem Gebührentarif CHF 70.– pro Stunde. Übergangsrechtlich sieht der heutige Art. 51 Gebührenreglement Folgendes vor: Wer vor dem Inkrafttreten dieses Reglements eine Dienstleistung veranlasst oder verursacht hat, schuldet Gebühren nach bisherigem Recht. Gemäss heutigem Art. 52 Abs. 1 Gebührenreglement trat das neue Reglement auf den 1. Januar 2020 in Kraft.

c) Konkret rügen die Beschwerdeführenden, gemäss dem Gebührenreglement würden die Gebühren nach Aufwand berechnet, wobei die Gebühr im Einzelfall verhältnismässig sein müsse. Der Zeitaufwand ergebe sich aus den Rapporten. Die Rapporte lägen der Gebührenzusammenstellung nicht bei und die Zusammenstellung gebe keine Auskunft über den Aufwand, der jedoch Basis der Rechnung sei. Bei derartig hohen Beträgen müssten die Rapporte zwingend beigelegt werden, damit die Gebührenrechnung nachvollzogen werden könne. Die Belege seien damit unvollständig und ungenügend. Die Baupolizeibehörde müsse sämtliche Rapporte vollständig einreichen.

Die Rapporte werden in Art. 4 Abs. 3 Gebührenreglement im Zusammenhang mit den eigenen Gebühren der Gemeinde genannt. Analoges muss jedoch auch für Drittaufwände gelten, die weiterverrechnet werden sollen. Die Rapporte dienen der Nachvollziehbarkeit des geltend gemachten Zeitaufwands, ein Erfordernis, das auch bei Drittaufwänden besteht. Andererseits kann auf förmliche Rapporte dann verzichtet werden, wenn der Zeitaufwand auch ohne solche nachvollziehbar ist. Verrechnet die Gemeinde beispielsweise eine Gebühr nach Aufwand für das Verfassen einer Verfügung, so ergibt sich die Nachvollziehbarkeit in der Regel bereits aus dem Verfügungsinhalt.

Vorliegend sind bezüglich der weiterverrechneten Drittaufwänden Rechnungen vorhanden, aus denen der geltend gemachte (Zeit-)Aufwand hervorgeht und damit nachvollziehbar ist.²⁹ Die Rüge der Beschwerdeführenden scheint sich denn auch nicht auf diese Kosten zu beziehen, sondern auf die Gebühren der Gemeinde. Dazu hat die Gemeinde eine «Gebührengesamstellung» vom 6. Januar 2022 verfasst,³⁰ aus denen die einzelnen Gebührenposten unter Angabe des Datums, der erledigten Aufgabe und dem Frankenbetrag ersichtlich sind. Ausgehend von diesem Frankenbetrag lässt sich in Kenntnis der Aufwandgebühr auf den geltend gemachten Zeitaufwand schliessen. Damit sind auch die Gebühren der Gemeinde ausreichend nachvollziehbar, womit sich diese Rüge als unbegründet erweist. Ob die geltend gemachten Gebühren gerechtfertigt sind, wird später zu prüfen sein.

d) Weiter rügen die Beschwerdeführenden, soweit die Gemeinde externe Fachpersonen beigezogen habe, könnten Gemeinden, die nicht über das nötige Fachwissen verfügten, Baugesuche zwar durch ein regionales Bauinspektorat, durch die Fachleute einer anderen Gemeinde oder durch private Fachleute prüfen lassen (Art. 33a Abs. 1 und 2 BauG). Von dieser Möglichkeit habe die Baupolizeibehörde Grosshöchstetten Gebrauch gemacht und verschiedene Fachpersonen beigezogen (O. _____ AG, B. _____ AG, G. _____ AG und P. _____ GmbH). Die Kosten für dieses Fachwissen könnten aber nicht zusätzlich verrechnet werden (Art. 51 Abs. 2 BewD).

Die O. _____ AG habe am 6. Dezember 2017 eine Kanalfernsehkontrolle durchgeführt und dafür CHF 1837.10 in Rechnung gestellt. Die B. _____ AG habe am 16. Januar 2018 Rechnung für «Abklärungen Kanalisationsanschluss» über einen Betrag von CHF 2619.25 gestellt. Aus der Abrechnung ergebe sich, dass die B. _____ AG die Kanalfernsehaufnahmen begleitet habe. Es sei jedoch nicht ersichtlich, weshalb die B. _____ AG die Kanalfernsehaufnahmen habe begleiten müssen. Die G. _____ AG habe am 4. März 2021 eine Rechnung im Betrag von CHF 2148.60 gestellt. Die G. _____ AG habe im Februar 2021 erneute Kanalfernsehaufnahmen unternommen und die Leitungsverläufe im Plan erfasst. Beides hätten bereits die O. _____ AG resp. die B. _____ AG Ende 2017/Anfang 2018 erledigt. Den Beschwerdeführenden dürften nicht zwei identische Kanalinspektionen in Rechnung gestellt werden, nur weil das erste Unternehmen seine Leistung allenfalls nicht sorgfältig erbracht habe oder eine erneute Aufnahme wegen der Verfahrensverschleppung durch die Gemeinde wegen Personalengpässen notwendig geworden sei. Zumindest eine umfassende Kanalinspektion sei nicht erneut erforderlich und damit auch nicht verhältnismässig gewesen. Die P. _____ GmbH habe schliesslich am 31. Mai 2021 Rechnung im Betrag von CHF 575.– (richtig: CHF 619.30) für die Kostenschätzung gestellt.

Der Hinweis der Beschwerdeführenden auf Art. 33a BauG ist nicht relevant. Diese Bestimmung gilt für das Baubewilligungsverfahren und ist damit im vorliegenden Baupolizeiverfahren nicht einschlägig. Folglich ist auch der letzte Halbsatz von Art. 51 Abs. 2 BewD, wonach Kosten für die Vorrichtungen nach Art. 33a Abs. 2 BauG keine Auslagen sind, nicht einschlägig.

Anders als das Fachwissen für die Behandlung und Beurteilung eines Baugesuchs,³¹ über das eine Gemeinde grundsätzlich zu verfügen und das sie sich dementsprechend gemäss Art. 33a Abs. 1 BauG zugänglich zu machen hat, versteht sich von selbst, dass eine Gemeinde Kanalfernsehaufnahmen nicht selber durchführen kann, sondern dafür auf ein entsprechendes Privatunternehmen zurückgreifen muss. Die Kosten für die Kanalfernsehaufnahmen durch die O. _____ AG vom 6. Dezember 2017 und für die Kanalfernsehaufnahmen durch die G. _____ AG vom 24. Februar 2021 sind folglich als Auslagen zu qualifizieren. Für die

²⁹ Siehe Vorakten pag. 329 bis 335

³⁰ Siehe Vorakten pag. 337 f.

³¹ Vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 33a N. 1

Kostenüberwälzung solcher Auslagen auf die Beschwerdeführenden besteht mit Art. 51 BewD in Verbindung mit Art. 1 Abs. 2 und Art. 6 Gebührenreglement eine gesetzliche Grundlage, dies sowohl im alten als auch im neuen Gebührenreglement.

Ebenso versteht sich von selbst, dass es mit den Kanalfernsehaufnahmen alleine nicht gemacht ist, sondern diese Aufnahmen anschliessend ausgewertet werden müssen. Diese Auswertung könnte anders als die Aufnahme von der Gemeinde selber vorgenommen werden. Insofern handelt es sich bei diesem Aufwand nicht um notwendige Auslagen. Zwar sieht das neue Gebührenreglement sowohl für Kontrollen (Art. 37 Gebührenreglement) als auch für den Beizug von externen Spezialisten und Fachstellen (Art. 38 Gebührenreglement) eine Weiterverrechnung der Kosten Dritter vor. Im alten Gebührenreglement fehlten jedoch entsprechende Bestimmungen hinsichtlich der Weiterverrechnung der Kosten Dritter. Für eine Weiterverrechnung der Kosten der B._____ AG aus dem Jahr 2018, die noch unter der Geltung des alten Gebührenreglements angefallen sind, fehlt somit eine gesetzliche Grundlage. Allerdings muss es der Gemeinde in diesem Fall erlaubt sein, gestützt auf ihr Gebührenreglement eine angemessene Gebühr zu verlangen, die dem Zeitaufwand entspricht, der entstanden wäre, wenn sie selber gehandelt hätte. Die B._____ AG haben insgesamt einen Aufwand von 21 Stunden geltend gemacht, was angemessen erscheint. Dies ergibt bei der Aufwandgebühr II von CHF 120.– pro Stunde gemäss Gebührenreglement eine Gebühr von CHF 2520.–. Für die Auswertung der zweiten Kanalfernsehaufnahmen der G._____ AG, die von Herrn Q._____ vorgenommen wurde, hat die Gemeinde keine Kosten Dritter weiterverrechnet, sondern dafür in ihrer Gebührenzusammenstellung vom 6. Januar 2022 Gebühren erhoben, was nicht zu beanstanden ist.

Grundsätzlich richtig ist die Kritik der Beschwerdeführenden, dass zu erwarten wäre, dass eine Kanalfernsehaufnahme gereicht hätte. Allerdings ist die Bauherrschaft mit ihrem intransparenten Verhalten dafür verantwortlich, dass bei der ersten Kanalfernsehaufnahme nicht der gesamte relevante Sachverhalt abgeklärt werden konnte. So hat die Bauherrschaft erst anlässlich der zweiten Kanalfernsehaufnahme aufgeklärt, woher das eindringende Wasser stammt, und eingeräumt, dass bewusst ein Rohr angebohrt wurde, um den Grundwasserspiegel mit einer Sickerleitung abzusenken. Dass bei der ersten Kanalfernsehaufnahme die Herkunft des ständig fliessenden Wassers ungeklärt blieb, hat folglich die Bauherrschaft zu verantworten. Auch, dass bei der ersten Kanalfernsehaufnahme nicht alle Leitungen erfasst und beurteilt werden konnten, ist der Bauherrschaft anzulasten, die der Gemeinde keinen korrekten Ausführungsplan eingereicht hatte. Für die Wiederholung der Kanalfernsehaufnahme war somit weder eine Unsorgfalt bei der Durchführung der ersten Aufnahme noch eine Verfahrensverzögerung der Gemeinde verantwortlich. Inwiefern bei der zweiten Aufnahme eine umfassende Kanalinspektion erforderlich war, lag im Ermessen der Gemeinde, weshalb auch insofern keine Unverhältnismässigkeit zu erkennen ist. Die Überwälzung der Kosten für beide Kanalfernsehaufnahmen auf die Beschwerdeführenden ist insofern nicht zu beanstanden.

Schliesslich hat die Gemeinde bei der P._____ GmbH eine Kostenschätzung für die Umstellung der Grundstücksentwässerung vom Misch- ins Trennsystem in Auftrag gegeben. Da ein Anschluss im Trennsystem jedoch nicht verlangt werden kann (siehe vorne Erwägung 4), hätte dafür auch keine Kostenschätzung eingeholt werden müssen. Die Rechnung der P._____ GmbH in Höhe von CHF 619.30 kann die Gemeinde daher nicht auf die Beschwerdeführenden überwälzen.

e) Zudem rügen die Beschwerdeführenden, die Gebührenzusammenstellung der Baupolizeibehörde vom 6. Januar 2022 sei in Anbetracht der geleisteten Arbeit nicht nachvollziehbar und der in Rechnung gestellte Betrag stehe in einem offensichtlichen Missverhältnis zu den erbrachten Leistungen. Weder für durch die Gemeinde verursachte

Verfahrensverzögerungen noch für fehlendes Fachwissen der Gemeinde müssten die Beschwerdeführenden aufkommen. Folgende Positionen in der Gebührenzusammenstellung werden konkret gerügt:

- Am 08.01.2018 werde «Auftrag Untersuchung Kanalisation an B. _____» verrechnet. Gemäss der Rechnung der B. _____ AG sei der Auftrag jedoch am 1. November 2017 erfolgt, gemäss der Rechnung der O. _____ AG sei die Kanalfernsehkontrolle am 6. Dezember 2017 durchgeführt worden.

Richtig ist hier, dass das Datum nicht stimmen kann, der Auftrag musste bereits 2017 vergeben worden sein. Dies ist allerdings unerheblich, da unstrittig ist, dass ein solcher Auftrag vergeben wurde. Zudem sind auch die dafür Verrechneten CHF 60.–, was bei der Aufwandgebühr II von CHF 120.– pro Stunde einem Aufwand von einer halben Stunde entspricht, nicht zu beanstanden.

- Am 28. Mai 2018 werde ein Betrag von CHF 240.– für die Gewährung des rechtlichen Gehörs vermerkt. Dies sei unangemessen viel und stehe in keinem Verhältnis zur Leistung.

Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Der Gemeinde ist in diesem Zusammenhang nicht nur Aufwand für das Verfassen des Schreibens vom 28. Mai 2018³² entstanden, dieses Schreiben musste auch vorbereitet werden, indem die vorhandenen Unterlagen gesichtet und über das weitere Vorgehen entschieden werden musste. Der verrechnete Aufwand von zwei Stunden erscheint dafür verhältnismässig.

- Am 14. und 23. November 2019 würden total CHF 180.– für die erneute Gewährung des rechtlichen Gehörs und die Verarbeitung der Stellungnahme aufgeführt. Die erneute Gewährung des rechtlichen Gehörs – obwohl sich in der Zwischenzeit nichts Neues ergeben gehabt habe – wäre nicht nötig gewesen, hätte die Vorinstanz das Verfahren gemäss dem Beschleunigungsgebot fortgeführt, und nicht «wegen Personalengpässen» während 1.5 Jahren liegenlassen. Die Kosten könnten nicht den Beschwerdeführenden auferlegt werden.

Diese Einwände sind berechtigt. Der Mehraufwand, der der Gemeinde aufgrund einer Verfahrensverzögerung infolge personeller Engpässe entstand, ist zwar nachvollziehbar, darf aber nicht den Beschwerdeführenden angelastet werden. Dass die Gemeinde, nachdem das Verfahren von ihr über ein Jahr nicht weitergeführt werden konnte, den Beschwerdeführenden erneut das rechtliche Gehör gewährt hat, ist in der Sache nicht zu beanstanden, sondern scheint vielmehr geboten. Allerdings kann die Gemeinde den damit verbundenen Aufwand nicht auf die Beschwerdeführenden abwälzen. Die Gebühr von insgesamt CHF 180.– für das Schreiben vom 14. November 2019 und die Verarbeitung der entsprechenden Stellungnahme der Bauherrschaft vom 23. November 2019 können daher nicht den Beschwerdeführenden verrechnet werden.

- Für die «Beantragung und Verarbeitung Akteneinsicht in Strafverfahren» vom 30. März 2020 würden CHF 260.– in Rechnung gestellt. Dieser hohe Betrag sei nicht nachvollziehbar und scheine nicht angemessen. Die Beschwerdeführenden hätten die Gemeinde von sich aus darüber informiert, dass das von der Gemeinde eingeleitete Strafverfahren gegen ihren Bauführer wegen angeblicher Widerhandlungen gegen die Bauvorschriften nicht an die Hand genommen worden sei. Das Strafverfahren habe sodann den Bauleiter, nicht die Beschwerdeführenden selbst betroffen, diese hätten im Rahmen des Strafverfahrens auch nicht ausgesagt oder sich sonst wie beteiligt. Das Strafverfahren sei für die Gemeinde auch nicht bindend, wie diese selbst betone. Der in Rechnung gestellte Aufwand sei daher nicht angemessen.

³² Siehe Vorakten pag. 064

Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Aus Sicht der Gemeinde war im Voraus nicht ausgeschlossen, dass die Akten des Strafverfahrens für das Wiederherstellungsverfahren relevante Informationen enthalten könnten, dies ungeachtet dessen, wer der Angeschuldigte war. Dass sie Einsicht in diese Akten genommen und den damit verbundenen Aufwand den Beschwerdeführenden weiterverrechnet hat, ist somit nicht zu beanstanden. Dabei ist auch die Höhe der Gebühr nicht unangemessen, CHF 260.– entsprechen einem Aufwand von zwei Stunden und zehn Minuten.

- Am 2. Dezember 2020 seien für «Grobplanung, Auswertung örtliche Gegebenheiten» CHF 360.– verrechnet worden. Was dies beinhalte, ergebe sich nicht weiter. CHF 360.– rechtfertigten sich hierfür auf jeden Fall nicht, insbesondere nicht ohne nähere Angaben.

Dieser Einwand ist berechtigt. Für diesen wenig konkret umschriebenen Aufwand gibt es in den vorhandenen Unterlagen keinerlei Belege, insbesondere keinen Rapport, wie ihn das Gebührenreglement vorschreibt. Der Aufwand steht auch nicht in einem direkten Zusammenhang mit einer Verfügung, so dass diese Verfügung Beleg abgeben würde für den geltend gemachten Aufwand. Schliesslich hat die Gemeinde in ihrem Schreiben vom 7. März 2022 auf eine Stellungnahme zur Beschwerde verzichtet und auch diese Gelegenheit ausgelassen, diesen Gebührenposten näher zu begründen. Dieser Gebührenposten kann somit den Beschwerdeführenden mangels Nachweises nicht in Rechnung gestellt werden.

- Am 8. Dezember 2020 hätten «Leitungs-/Schachtaufnahmen vor Ort» stattgefunden, wofür CHF 360.– fakturiert würden. Da keine Rechnung einer Unternehmung für die Aufnahme vorliege, sei fraglich, wie diese Aufnahme vor Ort ausgesehen habe. Trotz dieser zeitaufwändigen Aufnahme vor Ort würden am 17. Dezember 2020 nochmals CHF 120.– für die Organisation erneuter Kanalfernsehaufnahmen fakturiert, um am 23. Dezember 2020 nochmals CHF 240.– für die Besprechung der erneuten Kanalinspektion mit der G. _____ AG zu verrechnen. Schliesslich würden am 5. Januar 2021 CHF 120.– für die Information der Beschwerdeführenden über die erneuten Aufnahmen in Rechnung gestellt. Insgesamt seien damit für die Vorbereitung einer Wiederholung der professionellen Schachtaufnahmen CHF 840.– fakturiert worden. Dies stehe in keinem Verhältnis zur erbrachten Leistung. Für die Durchführung der erneuten Kanalinspektion am 24. Februar 2021 würden sodann weitere CHF 780.– in Rechnung gestellt. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Anwesenheit des Bauinspektorats während der gesamten Dauer der Kanalinspektion vor Ort notwendig gewesen sei. Die G. _____ AG habe der Gemeinde ohnehin eine Dokumentation zugestellt. Einerseits sei fraglich, weshalb überhaupt eine erneute professionelle Kanalfernsehaufnahme notwendig gewesen sei, andererseits sei davon auszugehen, dass die Kosten geringer gewesen wären, hätte die Gemeinde wieder dasselbe Unternehmen beigezogen. Die Kosten der Gemeinde von CHF 1620.– für die erneute Kanalinspektion sowie der G. _____ AG von CHF 2148.60 seien unverhältnismässig überhöht und stünden in keinem Verhältnis zum Wert der erbrachten Leistung.

Hinsichtlich des Gebührenpostens vom 8. Dezember 2020 kann auf die Beilage zum Schreiben vom 5. Januar 2021 «Plan mit Zugangspunkten Kanalfernsehaufnahmen»³³ verwiesen werden. Dass dafür eine «Leitungs-/Schachtaufnahme vor Ort» erforderlich war, ist ebenso nachvollziehbar wie der dafür geltend gemachte Aufwand von drei Stunden (CHF 360.–). Dass zusätzlich dazu die Kanalfernsehaufnahmen vorgängig organisiert und mit der dafür beauftragten G. _____ AG besprochen werden mussten, ist ebenfalls genauso nachvollziehbar wie die Höhe des dafür verrechneten Aufwands von einer beziehungsweise zwei Stunden (CHF 120.– bzw. CHF 240.–). Für den Aufwand im Zusammenhang mit der Information der Bauherrschaft existiert

³³ Siehe Vorakten pag. 081

mit dem Schreiben vom 5. Januar 2021³⁴ ein direkter Beleg, wobei der Aufwand von einer Stunde (CHF 120.–) angemessen ist. Auch die Höhe der gesamten Gebühren für die Vorbereitung der zweiten Kanalfernsehaufnahmen in Höhe von total CHF 840.– erscheint nicht unangemessen hoch, ein Aufwand von sieben Stunden ist nachvollziehbar.

Nachvollziehbar ist auch, dass die Gemeinde bei der Durchführung der Kanalfernsehaufnahmen vor Ort war, da zur weiteren Beurteilung der Situation ein direkter Eindruck erforderlich gewesen sein dürfte. Dass die im Nachhinein von der G._____ AG der Gemeinde zugestellte Dokumentation diesen direkten Eindruck nicht zu ersetzen vermochte, erscheint naheliegend. Zudem kann mit einer Anwesenheit vor Ort ad hoc Einfluss auf die Durchführung der Aufnahmen genommen werden, was eine im Nachhinein zugestellte Dokumentation ebenfalls nicht ermöglicht. Dementsprechend hat auch die B._____ AG die ersten Kanalfernsehaufnahmen der O._____ AG begleitet.³⁵ Da die zweiten Aufnahmen der G._____ AG gemäss Rechnung vom 4. März 2021 sieben Stunden (zwei Mal 3.5 h) gedauert haben,³⁶ ist die Gebühr von CHF 780.–, was einem Aufwand von 6.5 Stunden entspricht, nicht zu beanstanden, zumal darin gemäss Gebührenzusammenstellung noch ein Kurzbericht enthalten ist und die tatsächlich Anwesenheit vor Ort somit noch kürzer gewesen sein dürfte.

Weshalb es im vorliegenden Fall nachvollziehbar ist, dass zwei professionelle Kanalfernsehaufnahme notwendig waren, wurde bereits dargelegt. Die Annahme der Beschwerdeführenden, die Kosten wären geringer gewesen, hätte die Gemeinde für die zweite Aufnahme wieder dasselbe Unternehmen wie für die erste Aufnahme beigezogen, ist spekulativ. Tatsächlich bewegen sich die Rechnungen der O._____ AG (CHF 1837.10 bei einem Rabatt von 10 %) und der G._____ AG (CHF 2148.60) in einem vergleichbaren Rahmen, zumal die G._____ AG insbesondere mit der Erfassung der Leitungsverläufe im Plan zusätzliche Leistungen erbracht hat. Die Kosten der Gemeinde von CHF 1620.– für die erneute Kanalinspektion sowie der G._____ AG von CHF 2148.60 sind somit nicht unverhältnismässig, das Verhältnis zum Wert der erbrachten Leistung ist nicht zu beanstanden.

- Schliesslich werde ein Betrag von CHF 960.– am 12. Mai 2021 für die Erstellung eines Berichts zur Kanalinspektion fakturiert. Dies stelle ein offensichtliches Missverhältnis dar. Der Bericht sei von Q._____ als «externe Fachperson Einwohnergemeinde Grosshöchstetten» verfasst worden. Wie ausgeführt, dürften die Kosten für die Einholung von externem Fachwissen, über das die Gemeinde selbst verfügen sollte, nicht weiterverrechnet werden.

Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Die Gemeinde hat für die Erstellung des Berichts zur Kanalinspektion, der von Herrn Q._____ verfasst wurde, nicht die Kosten Dritter weiterverrechnet, sondern dafür eine angemessene Gebühr erhoben, die dem Zeitaufwand entspricht, der entstanden wäre, wenn sie selber gehandelt hätte, was nicht zu beanstanden ist. Ein Aufwand von acht Stunden (CHF 960.–) für das Verfassen des Berichts vom 12. Mai 2021³⁷ ist angemessen.

- Am 18. Mai 2021 würden CHF 360.– für die Begleitung der Kostenschätzung aufgeführt. Die P._____ GmbH sei gemäss ihrer eigenen Rechnung nur 1.25 Stunden tätig gewesen, dies inklusive An- und Rückfahrt von insgesamt 50 km. Der Betrag sei daher völlig überrissen und nicht begründet.

³⁴ Siehe Vorakten pag. 077 und 079

³⁵ Siehe Rechnung vom 16. Januar 2018, Vorakten pag. 330

³⁶ Siehe Vorakten pag. 332

³⁷ Vorakten pag. 234 ff.

Dieser Einwand ist berechtigt. Wie bereits im Zusammenhang mit der Rechnung der P. _____ GmbH ausgeführt, war keine Kostenschätzung für die Umstellung der Grundstücksentwässerung vom Misch- ins Trennsystem erforderlich. Folglich war auch der bei der Gemeinde selber in diesem Zusammenhang angefallene Aufwand nicht nötig. Die Gebühr von CHF 360.– für «Kostenschätzung Trennsystem» vom 18. Mai 2021 kann daher nicht den Beschwerdeführenden verrechnet werden.

- Auch CHF 600.– für eine verfahrensleitende Verfügung (2. Juli 2021) scheine exorbitant viel. Dies nachdem notabene bereits am 28. Mai 2018 eine Zusammenfassung in der Verfügung erfolgte und CHF 960.– für einen Bericht am 12. Mai 2021 fakturiert worden seien.

Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Dass für die Verfügung vom 2. Juli 2021 ein Aufwand von fünf Stunden (CHF 600.–) verrechnet wurde, erscheint angemessen. Neben dem eigentlichen Verfassen der Verfügung mussten insbesondere auch die Fragestellungen an das AWA erarbeitet werden. An der Verhältnismässigkeit des Aufwands ändern weder die Verfügung vom 28. Mai 2018 noch der Bericht vom 12. Mai 2021 etwas. Auch wenn bei der Erstellung der Verfügung vom 2. Juli 2021 auf diese Unterlagen zurückgegriffen werden konnte, musste die Verfügung dennoch neu konzipiert und geschrieben werden.

- Müsse die Gemeindebehörde externes Fachwissen einholen, da sie dieses selbst nicht liefern könne, so dürfe sie dieses nicht weiterverrechnen. CHF 360.– für die «technische Beurteilung Bericht AWA» vom 14. September 2021 seien deshalb nicht gerechtfertigt.

Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Die Gemeinde musste den Bericht des AWA vom 19. August 2021 auswerten («technisch beurteilen»). Dazu kontaktierte die Gemeinde auch noch einmal das AWA telefonisch und erstellte dazu eine Telefonnotiz vom 17. September 2021 mit Ergänzung vom 23. September 2021. Dass die Gemeinde dafür einen Aufwand von drei Stunden (CHF 360.–) verrechnete, ist nicht zu beanstanden.

- Am 6. Oktober 2021 würden erneut CHF 480.– für eine verfahrensleitende Verfügung fakturiert, dies trotz der bereits hohen Positionen vom 2. Juli 2021, 28. Mai 2018 und 12. Mai 2021.

Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Am 6. Oktober 2021 hat die Gemeinde erneut eine Verfügung erlassen, wofür die Verrechnung eines Aufwands von vier Stunden (CHF 480.–) angemessen erscheint. Daran vermag der bereits angefallene Aufwand für die Positionen vom 2. Juli 2021, 28. Mai 2018 und 12. Mai 2021 nichts zu ändern.

- Ein Betrag von CHF 160.– für die Zustellung von Akten sowie eine Fristverlängerung (19. Oktober 2021) sei völlig unverhältnismässig.

Dieser Einwand ist berechtigt. Wie der Posten in der Gebührenzusammenstellung vom 18. November 2021 von CHF 40.– für eine erneute Fristverlängerung belegt, reicht für eine Fristverlängerung ein Aufwand von 20 Minuten aus. In der Fristverlängerung vom 19. Oktober 2021 wurden zusätzlich insofern Akten zugestellt, als dem neu beauftragten Parteivertreter der Beschwerdeführenden die Akten per Sharefile freigeschaltet und so elektronisch zur Verfügung gestellt wurden. Dafür ist ein Aufwand von einer Stunde (CHF 120.–) nicht gerechtfertigt, angemessen erscheinen 20 Minuten, gleich wie für die Fristverlängerung. Insgesamt ergibt dies einen Aufwand von 40 Minuten (CHF 80.–). Somit ist der entsprechende Gebührenposten um die Hälfte auf CHF 80.– zur kürzen.

- Aufgrund der aufwendigen Vorbereitungsarbeiten sei ein Betrag von CHF 720.– für die Wiederherstellungsverfügung überhöht (17. Dezember 2021). Ein offensichtliches Missverhältnis

besteht sodann zwischen dem Betrag von CHF 360.– und dem «Versand Wiederherstellungsverfügung» am 6. Januar 2021.

Dieser Ansicht kann hinsichtlich der Gebühr für die Wiederherstellungsverfügung nicht gefolgt werden. Auch wenn dafür auf aufwendige Vorbereitungsarbeiten zurückgegriffen werden konnte, erscheint ein Aufwand von sechs Stunden (CHF 720.–) nicht überhöht.

Berechtigt ist dieser Einwand allerdings hinsichtlich des Postens «Versand Wiederherstellungsverfügung». Zwar könnte ein Aufwand von drei Stunden durchaus gerechtfertigt sein, wenn damit nicht nur der blosser Versand, sondern auch Abschlussarbeiten an der Verfügung gemeint wären. Aus den vorhandenen Unterlagen lässt sich diese jedoch nicht herauslesen. Da es die Gemeinde auch im Beschwerdeverfahren unterlassen hat, diesbezüglich nähere Angaben zu machen, muss daher vom Wortlaut in der Gebührenzusammenstellung ausgegangen werden. Für den Versand alleine erscheint ein Aufwand von zwanzig Minuten als angemessen, der Gebührenposten ist somit auf CHF 40.– zu kürzen.

- Die Vorinstanz stelle eine Position «Verschiedenes» für «Porto, Kopien, Telefon etc.» in Rechnung. Dies genüge der Begründung der Forderung jedoch nicht. Der Betrag von CHF 110.– scheine sehr hoch für den erbrachten Aufwand. Die Gemeinde habe einen detaillierten Auszug aus ihrem System über die Auslagen vorzulegen.

Bei Gesamtkosten von deutlich über CHF 10 000.– machen die geltend gemachten Auslagen weniger als ein Prozent aus. Unter diesen Umständen wäre es unverhältnismässig, für diese Auslagen einen detaillierten Auszug zu verlangen. Die geltend gemachten Auslagen sind angesichts des umfangreichen Verfahrens in ihrer Höhe ohne weiteres glaubhaft und daher nicht zu beanstanden.

f) Generell rügen die Beschwerdeführenden, die Kosten für das baupolizeiliche Wiederherstellungsverfahren in der Höhe von CHF 15 174.25 seien unverhältnismässig hoch und verletzen das Äquivalenzprinzip, wonach die erhobenen Kosten zum objektiven Wert der Leistung nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis treten dürften und sich in vernünftigen Grenzen bewegen müssten. Zudem habe sich die Gemeinde dabei auf das neue Gebührenreglement und damit teilweise auf die falsche Rechtsgrundlage gestützt, da ein Teil der Aufwände unter der Geltung des alten Gebührenreglements angefallen sei.

Nach dem Gesagten belaufen sich die entsprechend korrigierten Beträge auf CHF 3985.70 für die Weiterverrechnung externer Rechnungen (O. _____ AG vom 19. Dezember 2017 und G. _____ AG vom 4. März 2018). Die korrigierten Gebühren der Gemeinde belaufen sich auf CHF 9060.– (exklusiv Auslagen), die Auslagen der Gemeinde betragen unverändert CHF 110.–. Somit belaufen sich die Kosten für die Beschwerdeführenden auf insgesamt CHF 13 155.70.

Das Äquivalenzprinzip besagt, dass die erhobene Abgabe im Einzelfall zum objektiven Wert der Leistung nicht in ein offensichtliches Missverhältnis treten und sich in vernünftigen Grenzen bewegen muss.³⁸ Vorliegend ist in diesem Zusammenhang die Komplexität der Sache zu berücksichtigen. Da die betroffene Liegenschaftsentwässerung unterirdisch verbaut ist, ist deren Untersuchung zwangsläufig mit erheblichem Aufwand verbunden. Zudem fällt auch das intransparente Verhalten der Bauherrschaft im Rahmen der Erstellung der Liegenschaftsentwässerung ins Gewicht, das die Abklärungen zusätzlich erschwert hat. Unter diesen Umständen kann bei Kosten von CHF 13 155.70 nicht von einem offensichtlichen

³⁸ Lienhard/Engel/Schmutz, Finanzverwaltungsrecht, in Müller/Feller [Hrsg.], Bernisches Verwaltungsrecht, 3. Auflage 2021, S. 984 N. 92

Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung gesprochen werden und die vernünftigen Grenzen sind noch nicht überschritten. Gestützt auf das Äquivalenzprinzip sind die Kosten somit nicht weiter zu reduzieren.

Was die Anwendung des korrekten Gebührenreglements betrifft, so fällt zunächst auf, dass die Beschwerdeführenden nicht darlegen, auf welche Kosten sich die falsche Rechtsgrundlage konkret ausgewirkt hätte. Tatsächlich spielt es denn auch weitgehend keine Rolle, ob das alte oder neue Reglement angewendet wird, da die meisten Bestimmungen unverändert blieben. Soweit sich die Gemeinde für unter der Geltung des alten Reglements angefallene Aufwände auf das neue Gebührenreglement gestützt hat und dies relevant war, wurde dies in den vorangehenden Ausführungen im Übrigen berücksichtigt.

g) Weiter machen die Beschwerdeführenden geltend, sollte die in Rechnung gestellte Gebühr wider Erwarten als mit dem Äquivalenzprinzip im Einklang erachtet werden, so sei Art. 10 Gebührenreglement zu beachten. Danach seien die Gebührenschuldner vor der weiteren Bearbeitung zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen zu besprechen, sollte eine Dienstleistung voraussichtlich einen ungewöhnlich hohen Aufwand verursachen. Eine derartige Benachrichtigung habe nie stattgefunden. Der ungewöhnlich hohe Aufwand dürfe deshalb nicht in Rechnung gestellt werden.

Sinn und Zweck der Bestimmung von Art. 10 Gebührenreglement dürfte sein, dass ein Veranlasser einer Dienstleistung über drohende ungewöhnlich hohe Kosten informiert wird, damit er dies berücksichtigen und entsprechend Einfluss auf das Verfahren bzw. dessen Verlauf nehmen kann. Ein Baupolizeiverfahren ist jedoch von Amtes wegen durchzuführen, so dass es insofern an der Möglichkeit der Einflussnahme fehlt. Zudem wurden die Beschwerdeführenden im vorliegenden Fall jeweils über die nächsten Schritte informiert, wobei ihnen bewusst sein musste, dass diese teilweise einzeln und jedenfalls in ihrer Gesamtheit mit erheblichen Kosten verbunden sind. Unter diesen Umständen ist nicht erkennbar, inwiefern die Beschwerdeführenden vorliegend aus Art. 10 Gebührenreglement etwas zu ihren Gunsten ableiten könnten.

h) Schliesslich fordern die Beschwerdeführenden, die Verletzung des Beschleunigungsgebots müsse bei der Kostenverlegung beachtet werden. Richtig ist, dass die Mehrkosten, die durch die Verfahrensverzögerung aufgrund personeller Engpässe bei der Gemeinde verursacht wurden, nicht den Beschwerdeführenden auferlegt werden dürfen. Dem wurde in den vorherigen Ausführungen Rechnung getragen. Inwiefern die angebliche Verletzung des Beschleunigungsgebots bei der Kostenverlegung darüber hinaus zu beachten wäre, ist nicht nachvollziehbar.

i) In ihrer Stellungnahme vom 22. August 2022 machen die Beschwerdeführenden geltend, die Rechnungen der S._____ GmbH und der Kanzlei T._____ zeigten klar, dass das Verfahren hauptsächlich von externen Fachpersonen geleitet worden sei. Beigezogenes externes Fachwissen dürfe jedoch nicht weiterverrechnet werden, auch nicht als hypothetischer Aufwand der Gemeinde.

Weshalb es der Gemeinde nicht erlaubt sein sollte, für nicht weiterverrechenbaren Aufwand von Externen einen hypothetischen Eigenaufwand geltend zu machen, ist nicht nachvollziehbar. Vielmehr muss es der Gemeinde wie bereits ausgeführt erlaubt sein, im Falle einer Delegation von Aufgaben an Private ohne entsprechende Bestimmung, gestützt auf ihr Gebührenreglement eine angemessene Gebühr zu verlangen, die dem Zeitaufwand entspricht, der entstanden wäre, wenn sie selber gehandelt hätte. Dass dabei im vorliegenden Fall bei weitem nicht der gesamte Aufwand weiterverrechnet wurde, der der Gemeinde durch die teilweise Auslagerung des Verfahrens an externe Fachpersonen tatsächlich entstanden ist, zeigen die entsprechenden

Rechnungen. Die Rechnungen der S. _____ GmbH für das vorliegende Geschäft und einen Zeitraum zwischen dem 1. November 2020 und dem 31. Dezember 2021 belaufen sich auf CHF 10 770.–,³⁹ die Rechnungen der Kanzlei T. _____ für das vorliegende Geschäft und einen Zeitraum zwischen dem 20. September 2019 und dem 22. Dezember 2021 auf CHF 10 052.10.⁴⁰ Vielmehr hat die Gemeinde korrekterweise nur eine angemessene Gebühr erhoben, die dem Zeitaufwand entspricht, der entstanden wäre, wenn sie selber gehandelt hätte.

11. Kosten des Beschwerdeverfahrens

a) Die Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr. Die Behörde setzt die Gebühr gestützt auf die gesetzliche Gebührenordnung nach pflichtgemäsem Ermessen fest (Art. 103 Abs. 1 und 2 VRPG). Für Entscheide in Verwaltungsjustizsachen wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.– bis 4000.– erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV⁴¹). Gestützt auf diese Bestimmungen werden die Verfahrenskosten für dieses Beschwerdeverfahren auf CHF 2200.– festgesetzt.

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. Gemeinden als Vorinstanzen werden Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie in ihren Vermögensinteressen betroffen sind (Art. 108 Abs. 1 und 2 VRPG). Im vorliegenden Fall obsiegen die Beschwerdeführenden hinsichtlich der Verpflichtung zum Anschluss der Liegenschaftsentwässerung im Trennsystem (siehe vorne Erwägung 4). Hinsichtlich des Verschlusses der Sickerleitung wird die angefochtene Verfügung zwar auch angepasst, dennoch sind die Beschwerdeführenden diesbezüglich im Kostenpunkt als unterliegend zu betrachten (siehe vorne Erwägung 3.d). Auch in den übrigen angefochtenen materiellen Punkten unterliegen sie (siehe vorne Erwägungen 5 bis 9). Da die Verpflichtung zum Anschluss der Liegenschaftsentwässerung im Trennsystem als der deutlich gewichtigste Punkt zu betrachten ist, sind die Beschwerdeführenden hinsichtlich der materiellen Punkte als zur Hälfte unterliegend und zu Hälfte obsiegend zu betrachten. Auch hinsichtlich der Kosten der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung obsiegen und unterliegen sie teilweise. Somit sind sie auch insgesamt als zur Hälfte unterliegend und zu Hälfte obsiegend zu betrachten. Die Beschwerdeführenden haben somit die Hälfte der Verfahrenskosten zu tragen. Die Gemeinde Grosshöchstetten ist nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen, weshalb ihr keine Verfahrenskosten auferlegt werden können. Die restlichen Verfahrenskosten trägt daher 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 die Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Vorinstanz, deren Erkenntnis im Beschwerdeverfahren aufgehoben oder abgeändert wird, hat der obsiegenden Partei deren Parteiaufwand zu entschädigen, wenn keine kostenpflichtige Gegenpartei im Verfahren ist.⁴² Die Gemeinde Grosshöchstetten hat den zur Hälfte obsiegenden Beschwerdeführenden somit die Hälfte der Parteikosten zu ersetzen.

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand. Die Bemessung des Parteikostenersatzes richtet sich nach den Vorschriften der Anwaltsgesetzgebung (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote des Parteianwalts der

³⁹ Siehe Vorakten pag. 293 bis 316

⁴⁰ Siehe Vorakten pag. 317 bis 328

⁴¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁴² Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 36

Beschwerdeführenden beläuft sich auf CHF 9128.– (Honorar CHF 8380.–, Auslagen CHF 95.40, Mehrwertsteuer CHF 652.60). In der Kostennote wird geltend gemacht, die Schwierigkeit des Verfahrens sei als leicht überdurchschnittlich, die Bedeutung der Sache als überdurchschnittlich und der gebotene Zeitaufwand als durchschnittlich zu bewerten. Die besondere Schwierigkeit bestätige auch die Gemeinde, die zahlreiche externe Fachpersonen habe beiziehen müssen. Das Verfahren sei für die Beschwerdeführenden von ausserordentlich grosser Bedeutung, da eine Wiederherstellungspflicht für sie quasi einen Abbruch bedeuten würde, weil der verlangte Anschluss unmöglich sei oder zumindest mit sehr hohen Kosten verbunden wäre.

Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁴³ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis 11 800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs von Art. 11 Abs. 1 PKV 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 KAG⁴⁴). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als höchstens durchschnittlich zu werten, da nur ein Schriftenwechsel stattfand und kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Folglich haben die Beschwerdeführenden neben der Beschwerde lediglich eine weitere kurze Stellungnahme eingereicht. Zusätzlich haben die Beschwerdeführenden Einsicht in weitere Akten genommen, was ebenfalls mit einem gewissen Aufwand verbunden war. Hinsichtlich der Bedeutung der Streitsache erscheint die Darstellung der Beschwerdeführenden, der Anschluss im Trennsystem würde für sie quasi einen Abbruch bedeuten, als übertrieben. Immerhin ist einzuräumen, dass die Streitsache für sie von erheblicher Bedeutung ist. Somit ist die Bedeutung der Streitsache als gut durchschnittlich einzustufen. Gleiches gilt bei den sich stellenden Rechtsfragen für die Schwierigkeit des Prozesses, wobei zu berücksichtigen ist, dass der Parteianwalt bereits am Ende des vorinstanzlichen Verfahrens beteiligt war. Daher erscheint ein Honorar von CHF 6500.– als angemessen. Insgesamt belaufen sich die Parteikosten somit auf CHF 7103.25 (Honorar CHF 6500, Auslagen CHF 95.40, Mehrwertsteuer CHF 507.85).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Die Verfügung der Gemeinde Grosshöchstetten vom 6. Januar 2022 wird wie folgt angepasst:

III. Verfügung

Aufgrund des oben aufgeführten Sachverhalts wird die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gestützt auf Art. 46 BauG wie folgt verfügt:

- a. Gestrichen.
- b. Der Baupolizeibehörde ist innert zwei Monaten nach Eintreten der Rechtskraft dieser Verfügung eine Dokumentation einzureichen, aus der ersichtlich ist, dass der Einlauf des ständig laufenden Sickerwassers auf der Westseite der Liegenschaft dicht verschlossen wurde.
- c. Gestrichen.
- d. Unverändert.
- e. Unverändert.
- f. Unverändert.
- g. Die Kosten in der Höhe von CHF 13 155.70 für diese Verfügung haben die Grundeigentümerin und die Bauherrschaft je hälftig, unter solidarischer Haftung für den gesamten Betrag, zu

⁴³ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

⁴⁴ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

übernehmen. Die Kostenteilung untereinander ist Sache der Grundeigentümerin und der Bauherrschaft.

h. Unverändert.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann, und die Verfügung der Gemeinde Grosshöchstetten vom 6. Januar 2022 bestätigt.

2. Die Verfahrenskosten von CHF 1100.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Gemeinde Grosshöchstetten hat den Beschwerdeführenden Parteikosten im Betrag von CHF 3551.65 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt F. _____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Grosshöchstetten, 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 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.