



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2023/45

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 27. Oktober 2023

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B. _____

und

Baupolizeibehörde der Gemeinde Münsingen, Gemeindeverwaltung, Thunstrasse 1,
3110 Münsingen

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Münsingen vom 13. Juli 2023
(Instandstellung Dach)

I. Sachverhalt

1. Auf der Parzelle Münsingen Grundbuchblatt Nr. C. _____ befindet sich der Gasthof D. _____ (F. _____ 28) mit seinem Anbau (F. _____ 28a). An der Südostecke des Gebäudes F. _____ 28 schliesst direkt das Gebäude F. _____ 28b und 26a an. Das Gebäude steht auf zwei Parzellen, Münsingen Grundbuchblatt Nr. H. _____ (Gebäudeteil Nr. 28b) und Nr. I. _____ (Gebäudeteil Nr. 26a). Die Parzelle Münsingen Grundbuchblatt Nr. H. _____ ist in fünf Stockwerkeigentumseinheiten unterteilt, ein Anteil gehört der E. _____ AG, zwei der Beschwerdeführerin und zwei Anteile einer Drittperson. Die Parzelle Münsingen Grundbuchblatt Nr. I. _____ steht im Alleineigentum der Beschwerdeführerin. Südöstlich des Gebäudes befindet sich der G. _____, welcher in die F. _____ mündet. Auf der gegenüberliegenden Seite des Gebäudeteils F. _____ 26a, auf der anderen Seite des G. _____, befindet sich das Restaurant J. _____. Die Dächer des Gebäudes F. _____ 26a und des Restaurants J. _____ ragen auf den G. _____.

Im Gebäudeteil auf Parzelle Münsingen Grundbuchblatt Nr. H. _____ (Gebäudeteil Nr. 28b) vermietet die E. _____ AG im Obergeschoss sieben Hotelzimmer. Im Untergeschoss befindet sich eine K. _____. Im Untergeschoss des südlicheren Gebäudeteils, Parzelle Münsingen Grundbuchblatt Nr. I. _____ (Gebäudeteil Nr. 26a), wird ein L. _____ betrieben. Vor den beiden Gebäudeteilen F. _____ 28b und 26a befinden sich Parkplätze, eine Reihe von Parkplätzen ist direkt unter dem Dachvorsprung platziert.

2. Der Planer der E._____ AG kontaktierte im Dezember 2022 die Vorinstanz und informierte diese über den Zustand des Dachs des an das Gebäude des Hotels angebauten Gebäudeteils F._____ 26a, welcher im Alleineigentum der Beschwerdeführerin steht. Es würde seit Jahren Probleme mit dem Dach, insbesondere mit den Dachrinnen sowie den ausragenden Sparren und Verbretterungen geben. Die Dachrinnen seien total zerstört, wodurch Eiszapfen auf die Parkflächen vor dem Haus fallen würden. Es habe auch bereits eine Absackung zwischen dem Dach des Gebäudeteils auf Parzelle Münsingen Grundbuchblatt Nr. I._____ und demjenigen auf Parzelle Münsingen Grundbuchblatt Nr. H._____ gegeben. Zudem hätten sich die Dachschindeln gelöst, so dass diese nur noch locker auf den Dachflächen liegen würden. Die Dachüberstände hätten ebenfalls Schaden genommen, es sehe so aus, als ob die Sparren und Verbretterungen darunter durchfeuchtet seien, schimmeln und faulen würden. Es sei zu befürchten, dass sie jederzeit herunterfallen und Schäden an Personen oder Gegenständen erzeugen könnten. Auf mehrfache Aufforderung zur Behebung habe die Beschwerdeführerin nicht reagiert.

3. Mit Verfügung vom 17. Januar 2023 unterrichtete die Vorinstanz die Beschwerdeführerin über die Befürchtungen der E._____ AG bezüglich der Dachziegel sowie bezüglich Eiszapfen, welche sich von der defekten Rinne lösen und auf den Parkplatz abstürzen könnten. Die Vorinstanz würde diese Befürchtungen teilen und sehe die Gefährdung beim Einsetzen von Schneefall und Unterfrieren der Ziegel mit entsprechender zusätzlicher Ablösung der Ziegel ab der Unterkonstruktion gegeben. Es müsse davon ausgegangen werden, dass sich der Zustand des Daches aufgrund der Witterungsbedingungen laufend verschlechtern werde. Ein Absturz von Ziegel und Eiszapfen auf den Parkplatz und den Gehweg entlang des Gebäudes könne nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sehe die Baupolizeibehörde der Gemeinde Münsingen vor, die Instandstellung des Daches und der Dachrinne soweit zu verfügen, dass keine Personengefährdung mehr bestehe, dies innert einer Frist von maximal drei Monaten. Die Beschwerdeführerin erhielt Gelegenheit, sich im Rahmen des rechtlichen Gehörs zur Absicht der Vorinstanz zu äussern.

4. Nach zwei Fristerstreckungen reichte die Beschwerdeführerin ein Schreiben vom 24. Mai 2023 ein. Sie äusserte sich dahingehend, dass inzwischen vielversprechende Verkaufsverhandlungen mit einer valablen Offerte betreffend des fraglichen Gebäudeteils «M._____» geführt würden. Der Interessent beabsichtige den Innenausbau mit Wohnungen und sei sich der Tatsache bewusst, dass auch an der Aussenhülle verschiedene Arbeiten wie die Instandstellung des Daches inkl. Dachwasserrinnen nötig sein werden. Um den Verkauf und die planmässige Umsetzung des Gesamtprojekts nicht zu gefährden sei jedoch noch vom Erlass einer Wiederherstellungsverfügung abzusehen. Mit der Wiederherstellung zuzuwarten sei auch deshalb verhältnismässig, weil noch Zeit bleibe, bis wieder Witterungsbedingungen herrschen würden, welche die Gefahr von Unterfrieren der Ziegel oder die Entwicklung von Eiszapfen steigern würden. Dazu komme, dass die Umsetzung der Instandstellung des Daches im Rahmen eines Gesamtprojekts sowohl für den Eigentümer als auch für die betroffenen Anstösser weniger aufwändig und intensiv sei. Die Beschwerdeführerin schlage deshalb vor, im Herbst 2023 einen Termin für einen Augenschein vor Ort zu vereinbaren, anlässlich welchem die notwendigen Massnahmen zu besprechen seien.

5. Mit Wiederherstellungsverfügung vom 13. Juli 2023 forderte die Gemeinde Münsingen die Beschwerdeführerin auf, das Dach der Liegenschaft F._____ 26a auf der Parzelle Münsingen Grundbuchblatt Nr. I._____ bis zum 13. September 2023 unter Beizug und Begleitung der kantonalen Denkmalpflege zu reparieren und instand zu stellen. Gleichzeitig drohte sie die Ersatzvornahme und eine Busse bei Nichtbefolgung an. Die Vorinstanz begründet diese Verfügung damit, dass die Gefahr sich zwar im Winter aus den genannten Gründen verstärken könnte, aber auch sonst bestehe: sichtbar lockere Ziegel auf dem steilen Dach könnten auch bei Wind oder starkem Regen abrutschen. Diese Wetterereignisse könnten jederzeit auftreten. Unmittelbar unter

der Dachrinne führe der Zugangsweg für Personen zum Hotel und zu den Eingängen der Liegenschaften durch. Ein behördlicher Augenschein vor Ort sei nicht notwendig, da keine neuen Erkenntnisse zu erwarten seien. Vielmehr sei davon auszugehen, dass eine Verschärfung der Situation stattgefunden habe. Der Erlass einer Wiederherstellungsverfügung erst im Herbst 2023 verhindere möglicherweise die zeitgerechte Instandstellung vor dem nächsten Wintereinbruch. Da zudem auch Wind und Regen Schäden verursachen könnten, sei eine zeitnahe und fachgerechte Instandstellung geboten und notwendig. Die Instandstellung des Daches in einen gefahrenlosen Zustand innert 90 Tagen und bis vor Wintereinbruch zu verlangen, erscheine der Baupolizeibehörde als verhältnismässig, zumal der Beschwerdeführerin die Problematik und Gefahr spätestens seit dem 17. Januar 2023 bekannt sei. Laufende Verkaufsverhandlungen hätten auf die Problematik keinen direkten Einfluss. Die Vorinstanz auferlegte der Beschwerdeführerin Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 1102.50.

6. Gegen diese Verfügung reichte die Beschwerdeführerin am 10. August 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie stellt das Rechtsbegehren, die Wiederherstellungsverfügung vom 13. Juli 2023 (inkl. Kostenverfügung) sei aufzuheben.

Die Beschwerdeführerin führt in ihrer Beschwerde vom 10. August 2023 aus, Ziel des Nachlassliquidationsverfahrens, in welchem sie sich aktuell befinde, sei der Verkauf der sich in der Nachlassmasse befindlichen Grundstücke. Dieser gestalte sich schwierig. Die Gemeinde Münsingen versuche wiederholt, indirekt Druck auf die Beschwerdeführerin auszuüben, beispielsweise durch die vorgesehene Einführung einer neuen «Hotelzone D. _____», welche eine wirtschaftliche Nutzung der M. _____ für Nicht-Hotelbetreiber verunmöglicht hätte. Im darauffolgenden Einspracheverfahren hätte ein gangbarer Zwischenweg gefunden werden können. Ein weiterer Schritt seitens der Gemeinde Münsingen stelle nun anscheinend der Erlass der Wiederherstellungsverfügung vom 13. Juli 2023 dar.

Die Beschwerdeführerin bestreitet die Verhältnismässigkeit der Wiederherstellungsverfügung. Zwischenzeitlich sei für die zur Nachlassmasse gehörenden Grundstücke in Münsingen eine Käuferin gefunden worden, welche beabsichtige, die Grundstücke nach dem Erwerb komplett zu sanieren und in der M. _____ Wohnungen zu erstellen. Die Sanierung umfasse auch das Dach, zudem sei der Einbau mehrerer Dachlukarnen in allen drei Dachflächen vorgesehen. Die Projektierung sei bereits weit fortgeschritten, die Arbeiten sollten zeitnah in Angriff genommen werden, weshalb die Wiederherstellungsverfügung nicht erforderlich sei.

Die Sanierung in zwei Etappen anstatt in einer sei sodann weder der Käuferin aufgrund der Mehrkosten noch den übrigen Beteiligten aufgrund der zusätzlichen Belastungen (Baustellenlärm, -verkehr und -dreck, mehrmalige Sperrung des G. _____ aufgrund der notwendigen Gerüste) zumutbar.

Weiter habe die Vorinstanz die Durchführung eines Augenscheins verweigert, obwohl sie in ihrer ersten Verfügung vom 17. Januar 2023 angab, gerne bereit zu sein, einen Augenschein durchzuführen und vor Ort allfällige Massnahmen zu besprechen. Dieses Verhalten sei widersprüchlich, verstosse gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Zudem verletze die Verweigerung der Durchführung eines Augenscheins das rechtliche Gehör.

Die Vorinstanz habe sich ausschliesslich auf die Aussagen und Fotos des Planers der E. _____ AG gestützt, ohne sich ein eigenes Bild von der Lage zu machen. Es sei nicht ersichtlich, dass die Vorinstanz den effektiven Zustand wirklich abgeklärt habe. Die Sachverhaltsabklärung sei daher unwillkürlich und die darauf gestützt verfügten Massnahmen seien unzulässig.

Zudem habe die Vorinstanz zwar in ihrer Wiederherstellungsverfügung eine Frist von 90 Tagen für die Instandstellung des Daches als verhältnismässig erachtet. Allerdings sei in der Verfügung vom 13. Juli 2023 aber eine Frist von nur 60 Tagen bis zum 13. September 2023 gewährt worden. Diese Frist sei völlig unrealistisch, auch 90 Tage seien zu kurz. Aus Sicht der Beschwerdeführerin würden sogar sechs Monate nur knapp dafür ausreichen. Ausserdem sei diese Frist in der ersten Woche der Sommerferien angesetzt worden, was Einfluss auf die Koordination mit der kantonalen Denkmalpflege und den ausführenden Unternehmen hätte. Daran ändere auch nichts, dass die Beschwerdeführerin – gemäss den Ausführungen der Vorinstanz in ihrer Wiederherstellungsverfügung – seit dem Schreiben der Gemeinde Münsingen vom 17. Januar 2023 Kenntnis gehabt habe von der «Problematik und Gefahr». Die Beschwerdeführerin sei nicht verpflichtet, aufgrund dieses Schreibens antizipiert Vorkehrungen zu treffen, welche die Behörde zur Ansetzung einer kürzeren Frist berechtigen würden.

7. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Vorinstanz beantragt in ihrer Stellungnahme vom 8. September 2023 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde und die entsprechende Neuansetzung der Wiederherstellungsfristen.

Die Vorinstanz führt aus, die Parteien seien angehört worden, Vorwürfe von Willkür seien hier fehl am Platz. Es sei auch nicht erheblich, wie die Baupolizeibehörde auf eine mögliche Gefährdung aufmerksam gemacht worden sei. Die Gefährdung bleibe unabhängig des Eigentümerwechsels und der vorgesehenen Sanierung und Ausbauarbeiten bestehen. Es handle sich beim Gebäude ausserdem um ein schützenswertes K-Objekt, für die Sanierung sei ein ordentliches Baubewilligungsverfahren erforderlich, welches zeitlich ungewiss sei. Bis zum Abschluss des Baubewilligungsverfahrens und bis zur Umsetzung der geplanten Sanierung könne noch viel Zeit verstreichen und an der heutigen Situation werde bis dahin nichts geändert. Es sei nicht verhältnismässig, die Beseitigung einer festgestellten Gefährdung auf den Zeitpunkt der vorgesehenen Umbauarbeiten zu verschieben. Die Beschwerdeführerin bestreite in ihrer Beschwerde die Notwendigkeit der angeordneten Instandstellung nicht.

Das rechtliche Gehör sei der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 17. Januar 2023 gewährt worden. Die Beschwerdeführerin habe jedoch zweimal um eine Fristverlängerung ersucht, welche ihr entgegenkommend gewährt worden sei. In ihrer Stellungnahme vom 24. Mai 2023 habe die Beschwerdeführerin einen Augenschein im Herbst 2023 gewünscht. Mögliche Arbeiten könnten somit allenfalls erst im Frühling 2024 ausgeführt werden. Die Baupolizeibehörde habe die mögliche Gefährdung über den nächsten Winter als zu gross eingeschätzt und deswegen auf einen so spät im Jahr anzusetzenden Augenschein verzichtet und direkt die Wiederherstellungsverfügung erlassen. Nach Ansicht der Baupolizeibehörde habe die Beschwerdeführerin mit ihren Fristverlängerungsgesuchen «auf Zeit gespielt». Die Baupolizeibehörde habe den Augenschein im Januar 2023 vorgeschlagen. Es könne nicht behauptet werden, dass der Beschwerdeführerin das rechtliche Gehör verweigert worden sei und willkürlich gehandelt worden sei, weil auf einen Augenschein verzichtet worden sei.

Die Vorinstanz bringt vor sie habe die Situation aufgrund der Meldung des Planers der E. _____ AG anlässlich eines informellen Augenscheins vom öffentlichen Strassenraum aus durchgeführt. Die Fotos hätten jedoch den mangelhaften Unterhalt noch mehr deutlich gemacht als der Augenschein von der Strasse aus. Die Beschwerdeführerin hätte keine Unterlagen eingereicht, welche die Gefährdungseinschätzung der Baupolizeibehörde widerlegen würden.

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)

Bezüglich der angesetzten Frist führt die Vorinstanz aus, es bestünden keine Sperrfristen während den Ferien. Eine Frist von 60 Tagen genüge für die Sicherungsarbeiten im geschätzten Aufwand von zwei Arbeitern an zwei bis drei Tagen und auch ein Gerüst könne zeitnah aufgestellt werden.

Die Wiederherstellungsverfügung sei auch genügend begründet.

8. Mit Eingabe vom 12. Oktober 2023 reichte die Beschwerdeführerin ihre Schlussbemerkungen zu den Akten. Die Beschwerdeführerin gibt an, der Kaufvertrag werde im Oktober 2023 unterzeichnet. Weiter bestreitet sie die Ausführungen der Vorinstanz. Sie bringt vor, die Vorinstanz habe es auch in ihrer Stellungnahme unterlassen, eine zureichende Verhältnismässigkeitsprüfung vorzunehmen. Die von der Vorinstanz getroffenen Anordnungen seien unverhältnismässig und die unzureichende Begründung stelle zudem eine Gehörsverletzung dar. Die Beschwerdeführerin bringt vor, sie habe mit Schreiben vom 24. Mai 2023 an die Vorinstanz ihr rechtliches Gehör nicht inhaltlich ausgeübt, sondern nur darum gebeten, vom Erlass einer Wiederherstellungsverfügung noch abzusehen. Weshalb die Vorinstanz auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet habe und stattdessen nach dem Schreiben vom 24. Mai 2023 bis zur Wiederherstellungsverfügung sieben Wochen verstreichen lassen habe, sei nicht ersichtlich. Die Vorinstanz hätte in dieser Zeit problemlos die Durchführung eines Augenscheins verweigern, den Erlass einer Wiederherstellungsverfügung in Aussicht stellen und eine letzte Frist für die Wahrnehmung des rechtlichen Gehörs ansetzen können. Dies sei aber nicht geschehen. Zum von der Vorinstanz durchgeführten informellen Augenschein lägen weder konkrete Angaben wie Zeitpunkt und Teilnehmer, noch ein Protokoll vor. Die Beschwerdeführerin sei im Baupolizeiverfahren nicht verpflichtet, selbständig Abklärungen zur im Raum stehenden Gefährdung zu tätigen. Die Beschwerdeführerin wolle auch nicht auf Zeit spielen, sondern sei interessiert an einer gesamtheitlichen, sinnvollen und kostengünstigen Lösung.

Zudem sei die Frist von 60 Tagen zur Umsetzung der Arbeiten nicht ausreichend. Auch gehe die Vorinstanz mit keinem Wort auf die Diskrepanz zwischen der im Rahmen der Verfügung als verhältnismässig beurteilten Frist von 90 Tagen und der effektiv gewährten Frist von 60 Tagen ein. Auch diesbezüglich liege keine Verhältnismässigkeitsprüfung vor. Die Vorinstanz bringe vor, die auszuführenden Arbeiten könnten von zwei Arbeitern an zwei bis drei Tagen und zu einem Betrag von bis zu CHF 30 000.00 ausgeführt werden, was die Beschwerdeführerin als völlig unrealistisch erachte.

In diesem Zusammenhang stelle sich die Frage, von welchen «notwendigen» Arbeiten die Vorinstanz überhaupt ausgehe bzw., was die Vorinstanz genau von der Beschwerdeführerin erwarte. In Anbetracht der Strafdrohung sei von der Vorinstanz zu erwarten, dass sie ihre Anordnung klar und abschliessend definiert und die vorzunehmenden Arbeiten konkret bezeichnet. Auch aus diesem Grund sei die Wiederherstellungsverfügung aufzuheben.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) 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 Beschwerdeführerin ist als Adressatin durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

b) Zur Wahrung einer Frist muss die betreffende Handlung vor Ablauf der Frist vorgenommen werden (Art. 42 Abs. 1 VRPG). Eingaben müssen vor Ablauf der Frist der Behörde, der schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben werden (Art. 42 Abs. 2 VRPG).

Mit Verfügung vom 14. August 2023 stellte das Rechtsamt der Anzeigerin, der E. _____ AG, die Beschwerde zu und setzte ihr für die allfällige Beteiligung am Beschwerdeverfahren als Partei eine Frist bis zum 11. September 2023 zur Einreichung einer Beschwerdeantwort. Es wies darauf hin, dass Stillschweigen als Verzicht auf die Beteiligung am weiteren Verfahren gilt.

Am 18. September 2023 ging beim Rechtsamt ein Schreiben des Planers der E. _____ AG im Namen der E. _____ AG ein. Die Sendung wurde am 15. September 2023 der deutschen Post übergeben. Die Frist wurde somit nicht gewahrt, weshalb die E. _____ AG nicht am Verfahren beteiligt wird.

2. Instandstellung des Dachs

a) Gemäss Art. 45 Abs. 2 BauG treffen die Organe der Baupolizei im Rahmen ihrer Zuständigkeit alle Massnahmen, die zur Durchführung des Baugesetzes 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) und die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen (Bst. c).

Laut Art. 21 BauG sind Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Sie müssen nach den Regeln der Baukunde ausgeführt werden (vgl. Art. 57 BauV). Die Sicherheitsanforderungen gelten nicht nur für die Bauphase, sondern für die gesamte Lebensdauer der Bauten und Anlagen.³

Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet oder bestehen aufgrund von ordnungswidrigen Bauten und Anlagen Störungen der öffentlichen Ordnung, so setzt die Baupolizeibehörde dem jeweiligen Grundeigentümer eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46

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

³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 21/Art. 21a N. 6

Abs. 1 und 2 BauG⁴). Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen. Eine Wiederherstellungsmassnahme ist verhältnismässig, wenn sie geeignet ist, das angestrebte Ziel zu erreichen, nicht weiter geht, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands nötig ist und die Belastung für die pflichtige Person in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht.⁵

b) Mit E-Mail vom 22. Dezember 2022 liess der Planer der E. _____ AG der Vorinstanz diverse Fotos zukommen. Auf den Bildern ist erkennbar, dass mehrere Dachrinnen deutliche sichtbare Löcher aufweisen. Auch ist ein Fallrohr abgebildet, an welchem das Wasser auf der Aussen-seite abläuft. Auf einer Aufnahme des Daches hat die E. _____ AG mit einer roten Linie die beiden Dachhälften mit A und B bezeichnet. Der Teil A befindet sich im Eigentum der E. _____ AG, Teil B im Eigentum der Beschwerdeführerin. Auf den Bildern ist ersichtlich, dass sich der Teil B – das Dach der Beschwerdeführerin – gesetzt hat und somit ein Höhenunterschied zwischen den zwei Dachhälften entstand. Die Ziegel rutschen entlang dieser Kante auseinander. Diese Bilder, deren Beschriftung und somit der per 22. Dezember 2022 von der E. _____ AG dokumentierte und beschriebene Zustand des Dachs werden von der Beschwerdeführerin nicht bestritten.

Aus den löchrigen Dachrinnen kann Wasser unkontrolliert auf den Parkplatz, den Durchgang vor der Liegenschaft und auf den G. _____ tropfen. Im Winter kann dieses abfliessende Wasser auf dem Boden einfrieren und in diesem Zustand eine Gefahr für Menschen darstellen. Bei tiefen Temperaturen können sich an den Löchern in der Dachrinne auch Eiszapfen bilden, welche herunterfallen und Personen verletzen können. Auch die losen Ziegel in der Mitte des Daches, welche zur Dachhälfte der Beschwerdeführerin gehören, stellen eine Gefahr dar: Bei Wind oder nach einem Schneefall können sich einzelne Ziegel lösen und abrutschen. Diese können auf sich unter dem Dach aufhaltende oder durchgehende Menschen oder auf dem direkt unter dem Dach liegenden Parkplatz vor der Liegenschaft abgestellte Fahrzeuge fallen und massive Schäden verursachen. Dieser Zustand widerspricht Art. 21 Abs. 2 BauG, nach dem Bauten und Anlagen so zu unterhalten sind, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Dies ist aufgrund des defekten Zustands des Daches und der Dachrinnen nicht gewährleistet. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. I. _____ ist mangelhaft unterhalten. Es besteht ein ordnungswidriger Zustand, der Personen gefährdet. Das Einschreiten der Baupolizeibehörde aufgrund der Anzeige war daher gerechtfertigt und erforderlich.

c) Die Vorinstanz hat die Beschwerdeführerin aufgefordert, das Dach der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. I. _____ zu reparieren und instand zu stellen. Diese Anordnung liegt im öffentlichen Interesse, da ohne Instandstellung Personen gefährdet werden. In Ziffer 2.2 der Wiederherstellungsverfügung vom 13. Juli 2023 führt die Vorinstanz zur Instandstellung Folgendes aus:

«Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes, namentlich:

- Instandstellung der defekten Teile der Dachhaut (Verhinderung von abstürzendem Dachmaterial) unter Beizug und Begleitung der kantonalen Denkmalpflege (schützenswertes Baudenkmal, Baugruppe A und Ortsbildschutzgebiet). Die Erscheinung und die Details des Baudenkmals sind konsistent zu bewahren, die Massnahmen (Materialisierung, Farbgestaltung, ggf. Anschlussdetails) sind der Denkmalpflege frühzeitig in geeigneter Form vorzulegen und von dieser schriftlich zu genehmigen.
- Ersetzen der Dachrinne; Verhinderung von Bildung von Eiszapfen über dem Gehbereich
- Ersatz des defekten Dachwasserrohres; Verhinderung der Bildung von Eisflächen im Gehbereich

ist unter den erwähnten Aspekten gerechtfertigt und zu verfügen.»

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1

Diese Massnahmen sind erforderlich und geeignet, um die erläuterten Risiken zu minimieren, da nach Ersatz der Dachrinne und des Dachwasserrohres keine Eiszapfen und Eisflächen im Gehbereich aufgrund herabtropfenden Dachwassers mehr entstehen. Auch die Reparatur der sichtbar locker sitzenden Ziegel führt dazu, dass diese sich bei einem Windstoss oder bei Schneefall nicht unkontrolliert lösen und herunterfallen. Die Massnahmen sind auch geeignet, um einen Unfall oder eine Sachbeschädigung zu verhindern. Schlussendlich sind die Massnahmen auch zumutbar, da wie bereits ausgeführt die Grundeigentümerin ihre Bauten und Anlagen so zu unterhalten hat, dass weder Personen noch Sachen gefährdet sind. Das Interesse an der Unversehrtheit von Fussgängerinnen und Fussgängern und an der Verhinderung von Sachschäden an unter dem Dach parkierten Autos überwiegt vorliegend das Interesse an einer allenfalls kostengünstigeren Lösung einer späteren Instandstellung in Verbindung mit einer Gesamtanierung. Die angeordnete Instandstellung ist zwar mit gewissem Aufwand und Kosten verbunden. Rechtsprechung und Lehre erachten aber auch bei relativen hohen Kosten die Verhältnismässigkeit noch als gegeben.⁶

d) Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin hat die Vorinstanz die erforderlichen Wiederherstellungsmassnahmen auch genügend bestimmt. Sie hat in Ziffer 2.2 der Wiederherstellungsverfügung (vgl. oben) mit hinreichender Detaillierung festgelegt, welche Arbeiten am Dach resp. an den Dachrinnen vorzunehmen sind, um die Gefahr für Personen und Gegenstände durch herabfallende Ziegel resp. Eiszapfen und durch allfällig entstehende Eisflächen zu bannen. Sie zeigt auf, welche Effekte damit erreicht werden sollen, überlässt es aber der Grundeigentümerin resp. den von ihr eingesetzten Fachpersonen, wie sie diese Massnahmen im Detail umsetzt. Es ist nicht Aufgabe der Baupolizeibehörde, die genauen Vorgehensweisen festzulegen. Es genügt, wenn sie darlegt, welcher Endzustand erreicht werden soll. Die entsprechende Begründung ist in der Verfügung enthalten, ob sie im Dispositiv oder in den Erwägungen aufgeführt wird, ist nicht entscheidend.

e) Umstritten ist auch, ob die verfügten Massnahmen in zeitlicher Hinsicht verhältnismässig sind. Gemäss den Ausführungen der Beschwerdeführerin soll nach Unterzeichnung des Kaufvertrags für das Grundstück Münsingen Grundbuchblatt Nr. I. _____ von der neuen Eigentümerschaft ein Baugesuch zur kompletten Sanierung der Liegenschaft eingereicht werden. Die vorgesehenen Sanierungsmassnahmen sollen auch das Dach umfassen, zudem sei vorgesehen, mehrere Dachlukarnen in allen drei Dachflächen einzubauen. Die Beschwerdeführerin bringt vor, unter diesen Umständen sei es unverhältnismässig, die Massnahmen anzuordnen, es könne zugewartet werden, bis die komplette Sanierung vorgenommen werde.

Wie die Beschwerdeführerin in ihren Eingaben angibt, war die Kaufvertragsunterzeichnung ursprünglich per anfangs September 2023 geplant, hat sich aber nun auf Oktober 2023 verschoben. Ob und wann der Kaufvertrag tatsächlich unterzeichnet wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht klar. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, ist für die vorgesehene komplette Gebäudesanierung ein ordentliches Baubewilligungsverfahren notwendig, bei welchem aufgrund der Klassifizierung des Gebäudes als schützenswertes K-Objekt die kantonale Denkmalpflege einbezogen werden muss. Ein solches Verfahren nimmt erfahrungsgemäss mehrere Monate in Anspruch und kann durch allfällige Projektänderungen und Einsprachen auch länger als ein Jahr andauern. Wie bereits ausgeführt, geht vom Zustand der Dachrinnen sowie der Ziegel ein erhebliches Risiko aus. Es ist damit zu rechnen, dass ein weiterer Winter mit Kälte und Niederschlägen dem bereits beschädigten Dach und den Dachrinnen weitere Schäden zuführen würde und das Risiko eines Unfalls aufgrund fallender Eiszapfen oder Ziegel sowie aufgrund von Eisbildung unter der Dachrinne noch mehr erhöhen würde. Ein Zuwarten mit der Verfügung der Wiederherstellungsmassnahmen, bis der Kaufvertrag unterschrieben, ein Baugesuch anhängig gemacht wurde und dieses bewilligt

⁶ Vgl. die Beispiele bei Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9c

wurde, würde bedeuten, dass das Dach in seinem aktuellen Zustand noch mindestens einen Winter so bestehen bleiben würde. Wie bereits ausgeführt, ist das Risiko eines Zwischenfalls aufgrund des aktuellen Zustands des Dachs gross. Die Vorinstanz führt zu recht aus, dass die fachgerechte Instandstellung zeitnah – wenn möglich noch vor Wintereinbruch – geboten und notwendig ist. Die von der Vorinstanz verfügte Frist von 60 Tagen scheint zwar knapp, aber angesichts des vom Dach ausgehenden Risikos und der Tatsache, dass nicht eine komplette Dachsanierung, sondern lediglich eine Ausbesserung der gefährlichen Stellen notwendig ist, sowohl erforderlich als auch machbar. Aufgrund der Weihnachtsfeiertage erscheint die Ansetzung einer Frist bis 15. Januar 2024 als angemessen.

3. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführerin rügt die Verletzung des rechtlichen Gehörs aufgrund der Nichtdurchführung des beantragten Augenscheins sowie aufgrund angeblich fehlender Begründung der Verhältnismässigkeit. Zudem rügt die Beschwerdeführerin, der Sachverhalt sei nicht genügend abgeklärt.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁷ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt zudem, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG⁸). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁹

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Eine Heilung kommt in erster Linie bei nicht besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen in Frage. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist aber auch bei schwerwiegenden Gehörsverletzungen eine Heilung nicht ausgeschlossen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.¹⁰ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.¹¹

⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁸ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁹ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7

¹⁰ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 9 bis 11

¹¹ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39

Die Behörden stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest; sie sind nicht an die Beweisanträge der Parteien gebunden (Art. 18 VRPG¹²). Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 21 ff. VRPG) verpflichtet aber die Behörden, die von den Parteien angebotenen Beweise abzunehmen, sofern diese nötig sind für die Klärung des Sachverhalts. Wenn die Behörde bei freier, pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung gelangt, die vorhandenen Akten erlaubten die richtige und vollständige Feststellung des Sachverhalts oder die behauptete Tatsache sei für die Entscheidung der Streitsache nicht von Bedeutung, so kann sie auf das Erheben weiterer Beweise verzichten. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.¹³

c) Die Vorinstanz hat in Ziffer 2.2 der Wiederherstellungsverfügung dargelegt, wie sie die Gefährdungslage in Bezug auf den Zustand des Daches beurteilt. Sie hat sich auch zur Dringlichkeit und – auch wenn nur knapp – zur Verhältnismässigkeit der Wiederherstellungsmassnahmen und der angesetzten Frist geäussert. Wie die vorliegend zu behandelnde Beschwerde zeigt, war es der anwaltlich vertretenen Partei denn auch ohne Weiteres möglich, die Verfügung sachgerecht anzufechten. Es liegt keine Verletzung der Begründungspflicht vor.

Die Vorinstanz und die BVD haben sich aufgrund der von der Anzeigerin eingereichten Fotos ein ausreichendes Bild von der Situation machen können. Von einem Augenschein sind keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten. Ein allfälliger Augenschein würde keine Ansicht des Daches von oben erlauben. Die entsprechenden Ansichten sind auf den in den Akten enthaltenen Fotos hinreichend ersichtlich. Somit konnte auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet werden. In ihrer Verfügung vom 17. Januar 2023 führte die Vorinstanz aus, dass sie die Verfügung der Instandstellung des Dachs und der Dachrinne beabsichtigt. Sie bot in dieser Verfügung vom Januar 2023 auch an, einen gemeinsamen Augenschein durchzuführen. Die der Beschwerdeführerin ursprünglich bis zum 20. Februar 2023 angesetzte Frist zur Stellungnahme wurde auf Gesuch der Beschwerdeführerin hin bis zum 26. Mai 2023 erstreckt. Im Schreiben der Beschwerdeführerin vom 24. Mai 2023 äusserte sich diese dahingehend, dass eine Kaufinteressentin vorhanden sei, welche zu gegebener Zeit auch an der Aussenhülle der M._____ verschiedene Arbeiten ausführen wolle, weshalb vom Erlass einer Wiederherstellungsverfügung abzusehen sei. Sie schlug zudem vor, einen Augenscheintermin im Herbst 2023 zu vereinbaren. Aufgrund der seit der Verfügung vom 17. Januar 2023 verstrichenen Zeit und der Erforderlichkeit der Ausführung von Massnahmen vor Wintereinbruch entschied die Vorinstanz, auf den beantragten Augenschein mit der Beschwerdeführerin zu verzichten, zumal dieser wie bereits ausgeführt keine neuen Erkenntnisse gebracht hätte. Dieses Vorgehen ist vorliegend nicht zu beanstanden. Der Beschwerdeführerin wurde die Absicht der Vorinstanz angezeigt, sie hätte sich innert Frist zu den beabsichtigten Massnahmen äussern können. Das rechtliche Gehör wurde durch die Vorinstanz nicht verletzt.

4. Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens

a) Die Beschwerdeführerin bringt vor, in Bezug auf die Kosten verweise die Wiederherstellungsverfügung auf Art. 52 BewD, der jedoch die Kostenpflicht im Baubewilligungsverfahren regle. Ein solches liege hier nicht vor. Für die geltend gemachte Aufwandgebühr II liege keine Detaillierung der von der Gemeinde Münsingen erbrachten Leistungen vor. Es sei deshalb weder nachvollziehbar noch überprüfbar, welche angeblichen Leistungen mit welchem Aufwand in Rechnung gestellt würden. Auch die Angemessenheit sowie die Einhaltung des Kostendeckungs- bzw. Äquivalenzprinzips sei nicht überprüfbar, scheine willkürlich und sei bereits aus diesem Grund aufzuheben.

¹² Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹³ BVR 2017 S. 255 E. 5.1, 2012 S. 252 E. 3.3.3, je mit Hinweisen

Als Grundlage seien das Gebührenreglement und die Gebührenverordnung 2018 der Gemeinde Münsingen angegeben. Auf der Webseite der Gemeinde Münsingen seien jedoch das Gebührenreglement 2015 und die Gebührenverordnung 2022 abrufbar. Die Positionen 1.3 bis 1.7 der Gebührenverordnung, welche die Vorinstanz in der Wiederherstellungsverfügung zitiert habe, betreffe die Thematik «Baugesuche und Voranfragen» und sei somit nicht anwendbar.

Für die Geltendmachung des «Zuschlags Wiederherstellungsverfügung» von CHF 250.00 bestehe keine gesetzliche Grundlage. Die Gebühren würden sich gemäss Gebührenreglement entweder aufgrund einer Pauschale oder nach Zeitaufwand bemessen, aber nicht aus beidem bzw. einer Mischung von beiden. Die Kostenverfügung sei aufzuheben.

b) Die Vorinstanz bringt in ihrer Stellungnahme vom 8. September 2023 vor, die Kosten des Wiederherstellungsverfahrens würden sich nach der Gebührenverordnung, Stand 1. Januar 2022, Anhang III, Tarif über die Gebühren der Abteilung Bau, richten.

c) In Bezug auf die Kosten führt die Beschwerdeführerin in ihren Schlussbemerkungen vom 12. Oktober 2023 aus, der pauschale Verweis auf die Anwendbarkeit von Anhang III der Gebührenverordnung der Gemeinde Münsingen (Stand am 01.01.2022) sei unbehelflich.

d) Die Gemeinden üben im Rahmen ihrer baupolizeilichen Zuständigkeit die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften aus (vgl. Art. 45 Abs. 2 Bst. a BauG). Sie sind verpflichtet, im Rahmen dieser Zuständigkeit alle Massnahmen zu treffen, die zur Durchsetzung der Bauvorschriften erforderlich sind.¹⁴ Wer für einen baurechtswidrigen Zustand verantwortlich ist, gilt als Verursacherin oder Verursacher eines baupolizeilichen Verfahrens und hat deshalb die Verfahrenskosten zu tragen. Ein Anzeiger kann nur dann kostenpflichtig werden, wenn er mutwillig resp. ohne berechtigten Verdacht ein entsprechendes Verfahren anstösst.

Gemäss Art. 1 Abs. 1 Bst. b des kommunalen Gebührenreglements¹⁵ in Verbindung mit dem Gebührentarif¹⁶ erhebt oder verrechnet die Gemeinde Münsingen für baupolizeiliche Massnahmen die Aufwandgebühr II. Diese beträgt gemäss Art. 2 Bst. b Gebührentarif CHF 110.00 pro Stunde. Für baupolizeiliche Verfahren wie den Erlass von Verfügungen betreffend Baueinstellung, Wiederherstellung, Ersatzvornahme, Strafanzeige und dergleichen sowie für nachträgliche Baubewilligungen ist gemäss Ziffer 2.3 des Anhangs III zum Gebührentarif zusätzlich eine Pauschale von CHF 250.00 geschuldet. Gemäss Art. 3 Abs. 2 Gebührenreglement schuldet Verwaltungsgebühren, wer Einrichtungen und Dienstleistungen des Gemeindepersonals veranlasst oder bestellt. Damit verweist auch das kommunale Reglement auf das Kostenverursacherprinzip; die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens sind derjenigen Partei aufzuerlegen, die die Aufwendungen der Baupolizeibehörde der Gemeinde Münsingen verursachte.

e) Die Vorinstanz auferlegte der Beschwerdeführerin mit Wiederherstellungsverfügung vom 13. Juli 2023 Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 1102.50. Diese setzen sich gemäss Gebührenzusammenstellung zum Baupolizeiverfahren (Teilrechnung)¹⁷ vom 13. Juli 2023 aus einer Aufwandgebühr II in der Höhe von CHF 110.00 für 7.75 Stunden, ausmachend CHF 852.50 sowie einem Zuschlag Wiederherstellungsverfügung in der Höhe von CHF 250.00 zusammen.

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 45 N. 2

¹⁵ Gebührenreglement 2015 der Einwohnergemeinde Münsingen vom 2. Dezember 2014 (Gebührenreglement)

¹⁶ Gebührentarif der Einwohnergemeinde Münsingen vom 1. Dezember 2021 (Gebührentarif)

¹⁷ Vorakten, pag. 9

Auf der Gebührenzusammenstellung zum Baupolizeiverfahren ist zwar unten angeführt, Grundlage würden das Gebührenreglement und die Gebührenverordnung 2018 der Gemeinde Münsingen bilden. Wie die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde ausführt, sind jedoch auf der Webseite der Vorinstanz das Gebührenreglement 2015 sowie die Gebührenverordnung vom 1. Dezember 2021 (Stand am 1. Januar 2022) abrufbar. Es ist offensichtlich, dass sich die Gebührenzusammenstellung auf das Gebührenreglement 2015 und die aktuellste Gebührenverordnung vom 1. Dezember 2021, Stand am 1. Januar 2022, bezieht und dass es sich bei der Nennung der Gebührenverordnung 2018 um ein Versehen handelt.

Dass die Vorinstanz in der Gebührenzusammenstellung die Aufwandgebühr gestützt auf Ziffer 1.2 bis 1.7 des Anhangs III der Gebührenverordnung begründet, obwohl die Aufwandgebühr gemäss Ziffer 2.3 Bst. a des Anhangs III der Gebührenverordnung anwendbar wäre, ist ebenfalls nicht relevant, hat die Vorinstanz doch korrekterweise die Aufwandgebühr II angewendet. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des Gebäudes, welches durch seine sicherheitsrelevanten Schäden zum Baupolizeiverfahren geführt hat. Sie hat die Kosten dieses Verfahrens zu tragen. Eine unzutreffende Begründung durch die Vorinstanz ändert an diesem Umstand nichts.

Gemäss Art. 10 des Gebührenreglements bemessen sich Verwaltungsgebühren nach dem für die Dienstleistung erforderlichen Zeitaufwand. Gebühren für Dienstleistungen, deren Aufwand vorausehbar ist, werden in Form einer Pauschale festgelegt. Nach dem Wortlaut dieses Artikels ist es nicht ausgeschlossen, neben einer Gebühr nach Aufwand eine Pauschalgebühr zu verrechnen. Gemäss Anhang III, Ziffer 2.3 der Gebührenverordnung wird für den Erlass von Verfügungen betreffend Wiederherstellung die Aufwandgebühr II verrechnet (Bst. a). Bst. c sieht für baupolizeiliche Verfahren nach Ziffer 2.3 Bst. a zusätzlich eine Pauschale von CHF 500.00 vor. Der Begriff «zusätzlich» im entsprechenden Artikel zeigt, dass diese Pauschale eben gerade neben der Aufwandgebühr II verrechnet werden soll. Die Pauschale wurde von der Vorinstanz nur zur Hälfte auferlegt, was in ihrem Ermessen liegt.

Die gemäss Projektabrechnungsjournal, welches der Gebührenzusammenstellung beilagt, geltend gemachten Stunden für die verschiedenen Aufwendungen der Vorinstanz sind alle nachvollziehbar und decken sich mit den Vorakten. Der Aufwand von 7.75 Stunden ist daher gerechtfertigt, wie auch die zusätzlich verrechnete halbe Pauschale für baupolizeiliche Verfahren. Die Vorinstanz hat der Beschwerdeführerin zu Recht Kosten in der Höhe von CHF 1102.50 auferlegt.

5. Kosten des Beschwerdeverfahrens

a) Die Beschwerde ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁸).

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

¹⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde Münsingen vom 13. Juli 2023 wird bestätigt.
2. Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gemäss Ziffer D/1. der Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde Münsingen vom 13. Juli 2023 hinsichtlich der Reparatur und Instandstellung des Daches der Liegenschaft F. _____ 26a auf der Parzelle I. _____, wird neu auf den 15. Januar 2024 angesetzt.
3. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auf-erlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft er-wachsen ist.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B. _____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Münsingen, eingeschrieben

Zur Kenntnis:

- E. _____ AG

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungs-gericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Ver-waltungsgerichtsbeschwerde, 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.