



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2025/34

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 11. Juli 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Frau Rechtsanwältin B._____

und

**Stockwerkeigentümergeinschaft der Parzelle Langnau im Emmental Grundbuchblatt
Nr. E.**_____, bestehend aus:

Herrn **C.**_____
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligter 1

sowie 11 weiteren von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte
alle per Adresse F._____

sowie

Baupolizeibehörde der Gemeinde Langnau im Emmental, Gemeindeverwaltung,
Alleestrasse 8, Postfach 566, 3550 Langnau im Emmental

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Langnau im Emmental vom
26. März 2025 (Referenznummer: 15337; Sanierung Grundstückentwässerungsleitung)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle Langnau im Emmental Grundbuchblatt Nr. J._____. Von der Drainage auf dem Grundstück des Beschwerdeführers führt eine Entwässerungsleitung über die Parzelle Langnau im Emmental Grundbuchblatt Nr. E._____ zum Schacht in der nördlichen Ecke dieser Parzelle und von dort zum Gemeindeschacht Nr. D._____ auf der Parzelle Langnau im Emmental Grundbuchblatt Nr. K._____.

2. Die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten informierten die Gemeinde Langnau im Emmental am 6. Januar 2025 darüber, dass Wasser beim Schacht in der nördlichen Ecke der Parzelle

Langnau im Emmental Grundbuchblatt Nr. E. _____ überläuft. Daraufhin eröffnete die Gemeinde Langnau im Emmental ein Wiederherstellungsverfahren.

3. Mit Wiederherstellungsverfügung vom 26. März 2025 forderte die Gemeinde Langnau im Emmental den Beschwerdeführer auf, die defekte Grundstückentwässerungsleitung zwischen dem privaten Schacht auf der Parzelle Langnau im Emmental Grundbuchblatt Nr. E. _____ und dem Gemeindeschacht Nr. D. _____ zu sanieren und nach Abschluss der Arbeiten einen schriftlichen Nachweis über die Sanierung der Leitung einzureichen. Zudem wurden ihm die Kosten für die Verfügung in Höhe von CHF 200.00 sowie die Kosten für die ergriffenen Sofortmassnahmen im Umfang von CHF 959.95 auferlegt.

4. Gegen diese Verfügung reichte der Beschwerdeführer am 25. April 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er stellt folgende Rechtsbegehren:

1. Es sei die angefochtene Verfügung vom 26. März 2025 aufzuheben.
2. Eventualiter sei das Verfahren zur Verfügung vom 26. März 2025 wiederaufzunehmen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Gleichzeitig beteiligte es die Stockwerkeigentümergeinschaft der Parzelle Langnau im Emmental Grundbuchblatt Nr. E. _____ von Amtes wegen am Verfahren. Die Gemeinde Langnau im Emmental reichte am 13. Juni 2025 eine Stellungnahme ein. Die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten äusserten sich nicht. Der Beschwerdeführer reichte am 26. Juni 2025 unter anderem eine Dokumentation zur Zustandskontrolle der streit betroffenen Entwässerungsleitung ein.

6. Auf die Rechtsschriften und die vorhandenen Akten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

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. Der Beschwerdeführer ist als Adressat durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Sachverhaltsfeststellung

a) Der Beschwerdeführer rügt, die Verfügung stütze sich im Wesentlichen darauf ab, dass die fragliche Entwässerungsleitung nur ihm diene und er Eigentümer der Leitung sei. Zudem stütze sie auf die zuletzt in der Aktennotiz vom 9. April 2025 bestätigte Annahme ab, dass der Abwasserleitung keine anderen Grundstücke angeschlossen seien. Spätestens mit E-Mail der Verwaltung der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten, in welcher diese bestätigte, dass auch der

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).

Schacht beim Unterstand an die Abwasserleitung angeschlossen sei, hätten die zuständigen Behörden Kenntnis von ihrer falschen Sachverhaltsfeststellung und der damit verbundenen Unrichtigkeit der Verfügung vom 26. März 2025 gehabt. Der Sachverhalt müsse richtig festgestellt werden, es könnten nämlich noch weitere Nutzer an die Leitung angeschlossen sein.

b) Die Gemeinde Langnau im Emmental hält in ihrer Stellungnahme vom 13. Juni 2025 fest, nach ihrem damaligen Wissensstand habe die beanstandete Leitung ausschliesslich der Entwässerung des Grundstücks des Beschwerdeführers gedient. Diese Einschätzung habe auf einer Ortsbesichtigung, den vorhandenen Plänen und der Prüfung vor Ort basiert. Erst nach der Besprechung vor Ort am 9. April 2025 sei ihr eine Kanalfernsehaufnahme zugesandt worden, die auf einen unsachgemässen Anschluss des Carports der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten hingewiesen habe. Dieser neue Umstand sei somit erst nach Erlass der Verfügung vom 26. März 2025 bekannt geworden und habe zu diesem Zeitpunkt noch nicht berücksichtigt werden können. Sie nehme diesen neuen Sachverhalt ernst und habe bereits erste Massnahmen zur Anpassung der Verfügung eingeleitet. Diese Bestrebungen hätten jedoch sistiert werden müssen, da die Beschwerde des Beschwerdeführers bei der BVD eingereicht worden sei und der weitere Verfahrensverlauf zunächst abgewartet werden müsse, bevor eine rechtskräftige Lösung umgesetzt werden könne.

c) Die streitbetroffene Entwässerungsleitung führt von der Drainage auf dem Grundstück des Beschwerdeführers über die Parzelle Langnau im Emmental Grundbuchblatt Nr. E. _____ zum Schacht in der nördlichen Ecke dieser Parzelle und von dort zum Gemeindeschacht Nr. D. _____ auf der Parzelle Langnau im Emmental Grundbuchblatt Nr. K. _____.³ Am 6. Januar 2025 informierten die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten die Gemeinde Langnau im Emmental darüber, dass Wasser beim Schacht in der nördlichen Ecke der Parzelle Langnau im Emmental Grundbuchblatt Nr. E. _____ überläuft. Nach einer Besichtigung vor Ort gewährte die Gemeinde Langnau im Emmental dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 7. Januar 2025 das rechtliche Gehör. Einleitend hielt sie fest, es sei festgestellt worden, dass die Grundstücksentwässerung der Parzelle Langnau im Emmental Grundbuchblatt Nr. J. _____ im Besitz des Beschwerdeführers sei. Diese Leitung diene ausschliesslich der Ableitung des Abwassers seines Grundstücks in die öffentliche Kanalisation. Der Beschwerdeführer reichte keine Stellungnahme ein.⁴ Am 26. März 2025 erliess die Gemeinde Langnau im Emmental die angefochtene Wiederherstellungsverfügung. Nach Erlass der Verfügung fand am 9. April 2025 eine Besprechung/Besichtigung vor Ort statt. Anlässlich dieser wurde festgestellt, dass beim Autounterstand auf der Parzelle Langnau im Emmental Grundbuchblatt Nr. E. _____ ein Schacht existiert. Die Anwesenden gingen jedoch davon aus, dass dieser nichts mit der Entwässerungsleitung zu tun hat.⁵ Mit E-Mail vom 15. April 2025 gelangte die Verwaltung der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten an die Gemeinde Langnau im Emmental. Diese hielt fest, eine Leitungsaufnahme habe ergeben, dass die Entwässerung des Unterstandes ebenfalls in diese Leitung erfolge, womit ein gemeinsamer Unterhalt angebracht wäre.⁶

d) Unbestrittenermassen ging die Gemeinde beim Erlass ihrer Verfügung vom 26. März 2025 davon aus, dass die beanstandete Leitung lediglich der Entwässerung des Grundstücks des Beschwerdeführers dient. Aufgrund des E-Mails der Verwaltung der von Amtes wegen am Verfahren

³ Vgl. Plan «etwaiger Verlauf der Leitung», Beilage 3 der Beschwerde vom 25. April 2025; Plan «Langnau G. _____ Flurentwässerung» vom 4. Mai 2025, Beilage 13 des Schreibens des Beschwerdeführers vom 26. Juni 2025.

⁴ Vgl. Schreiben der Gemeinde Langnau im Emmental vom 7. Januar 2025, pag. 3.03 der Vorakten der Gemeinde Langnau im Emmental.

⁵ Vgl. Aktennotiz der Gemeinde Langnau im Emmental vom 9. April 2025, pag. 5.02 der Vorakten der Gemeinde Langnau im Emmental.

⁶ E-Mail der Verwaltung der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten vom 15. April 2025, pag. 4.03 der Vorakten der Gemeinde Langnau im Emmental.

Beteiligten vom 15. April 2025 stellte sich jedoch im Nachhinein heraus, dass die Entwässerung des Unterstandes auf der Parzelle Langnau im Emmental Grundbuchblatt Nr. E. _____ ebenfalls in diese Leitung erfolgt.⁷ Damit hat sich der Sachverhalt, der der Verfügung vom 26. März 2025 zugrunde liegt, als falsch herausgestellt.

e) Schliesslich geht die Gemeinde Langnau im Emmental in ihrer Verfügung vom 26. März 2025 davon aus, dass der Beschwerdeführer Eigentümer der Entwässerungsleitung ist, ohne dies näher zu begründen. Es ist jedoch fraglich, ob der Beschwerdeführer als Eigentümer der Entwässerungsleitung gilt. Der Eigentümer des Bodens, mit dem die Leitungen verbunden sind, ist zufolge Akzession grundsätzlich auch deren Eigentümer (vgl. Art. 667 ZGB⁸). Nach Art. 676 Abs. 1 ZGB gehören Leitungen zur Versorgung und Entsorgung, die sich ausserhalb des Grundstücks befinden, dem sie dienen, wo es nicht anders geordnet ist, jedoch dem Eigentümer des Werks und zum Werk, von dem sie ausgehen oder dem sie zugeführt werden. Soweit nicht das Nachbarrecht Anwendung findet, erfolgt die dingliche Belastung der fremden Grundstücke mit solchen Leitungen durch die Errichtung einer Dienstbarkeit (Art. 676 Abs. 2 ZGB). Die Dienstbarkeit entsteht gemäss Art. 676 Abs. 3 ZGB mit der Erstellung der Leitung, wenn diese äusserlich wahrnehmbar ist. Andernfalls entsteht sie mit der Eintragung in das Grundbuch. Vorliegend führt die vom Grundstück Langnau im Emmental Grundbuchblatt Nr. J. _____ ausgehende Entwässerungsleitung über das Grundstück Langnau im Emmental Grundbuchblatt Nr. E. _____. Weder lässt sich der Verfügung der Gemeinde Langnau im Emmental vom 26. März 2025 entnehmen, dass die Entwässerungsleitung äusserlich wahrnehmbar ist, noch kann dem Grundbuch entnommen werden, dass zu Gunsten des Grundstücks des Beschwerdeführers und zu Lasten des Grundstücks der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten eine Durchleitungsdienstbarkeit eingetragen ist. Auch sind keine privatrechtlichen Vereinbarungen betreffend die Leitung bekannt (vgl. auch Art. 691 Abs. 3 ZGB). Der Sachverhalt ist damit auch bezüglich der Eigentümerschaft der Leitung noch nicht genügend abgeklärt.

3. Verfahrensbeteiligte

a) Die Gemeinde hat lediglich den Beschwerdeführer als (vermeintlichen) Eigentümer der Entwässerungsleitung am Wiederherstellungsverfahren beteiligt. Das defekte Leitungsstück zwischen dem Schacht in der nördlichen Ecke der Parzelle Langnau im Emmental Grundbuchblatt Nr. E. _____ und dem Gemeindeschacht Nr. D. _____ befindet sich jedoch teilweise auf dem Grundstück der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten.

b) Die Wiederherstellungsverfügung ist grundsätzlich an den Grundeigentümer oder den jeweiligen Baurechtsinhaber zu richten (Art. 46 Abs. 2 BauG). Diese Regelung ist auf den Normalfall zugeschnitten, in welchem der Verhaltensstörer zugleich Grundeigentümer oder Baurechtsinhaber ist. Sind der Grundeigentümer und der Verhaltensstörer nicht identisch, ist die Wiederherstellungsverfügung an beide zu richten. Praxisgemäss wird die Wiederherstellung in erster Linie vom Verhaltensstörer verlangt. Jedoch wird der Grundeigentümer ebenso zum Adressat der Verfügung gemacht, weil er die Wiederherstellungsmassnahmen oder allfällige Ersatzvornahme dulden müsste.⁹

c) Vorliegend ist noch unklar, wer Eigentümer der sanierungsbedürftigen Leitung ist (vgl. Erwägung 2.e). Um die Leitung sanieren zu können, muss jedenfalls das Grundstück der von Amtes

⁷ Vgl. E-Mail der Verwaltung der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten vom 15. April 2025, pag. 4.03 der Vorakten der Gemeinde Langnau im Emmental.

⁸ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

⁹ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 12 mit Hinweis auf BVR 2003 S. 394 E. 6, 1990 S. 396 E. 3, 1989 S. 158 E. 3.

wegen am Verfahren Beteiligten betreten und in Anspruch genommen werden. Daher hätte die Vorinstanz die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten – unabhängig davon, wer Eigentümer der Leitung ist – am Wiederherstellungsverfahren beteiligen müssen, damit sie jedenfalls zur Duldung der Sanierung der Leitung verpflichtet werden können.¹⁰

Zudem erfolgt – wie inzwischen bekannt ist – die Entwässerung des Unterstandes auf der Parzelle Langnau im Emmental Grundbuchblatt Nr. E. _____ ebenfalls in die streitbetroffene Entwässerungsleitung. Auch aus diesem Grund hätten die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten am vorinstanzlichen Wiederherstellungsverfahren beteiligt werden müssen.

4. Pflicht zur Sanierung der Leitung und Kostenverteilung

a) Schliesslich hält der Beschwerdeführer fest, er sei der einzige Verfügungsadressat der Verfügung vom 26. März 2025, obwohl es weitere Nutzer der Anlage gebe. Damit habe die verfügende Baukommission das Recht in Bezug auf Art. 46 BauG und Art. 676 ZGB falsch angewendet.

b) Demgegenüber bringt die Gemeinde Langnau im Emmental vor, sie stütze sich bei der Beurteilung der Verantwortung auf den funktionalen Zusammenhang zwischen der Leitung und dem Grundstück des Beschwerdeführers. Zum Zeitpunkt des Erlasses der Verfügung hätten ihr keine Hinweise vorgelegen, dass weitere Liegenschaften über diese Leitung entwässert würden. Nach dem damaligen Kenntnisstand habe ein ausschliesslicher Bezug zum Grundstück des Beschwerdeführers bestanden. Die Verfügung sei folglich auf der Basis der verfügbaren und sachlich begründeten Erkenntnisse korrekt erlassen worden. Die nachträglich bekannt gewordene unrechtmässige Mitbenutzung der Leitung durch eine Drittpartei führe nicht zur Aufhebung der bestehenden Unterhaltspflicht. Sofern sich eine anteilige Mitverantwortung feststellen lasse, könne diese im Rahmen eines Folgeentscheids berücksichtigt werden. Ein unrechtmässiger Anschluss Dritter begründe weder eine gemeinsame Eigentümerschaft noch entbinde er den bisherigen Verpflichteten von seiner Unterhaltspflicht, die sich aus der bestimmungsgemässen Nutzung durch das Grundstück des Beschwerdeführers ergebe.

c) Die Gemeinde Langnau im Emmental hat einzig den Beschwerdeführer mit Verfügung vom 26. März 2025 verpflichtet, die defekte Grundstücksentwässerungsleitung zwischen dem privaten Schacht auf der Parzelle Langnau im Emmental Grundbuchblatt Nr. E. _____ und dem Gemeindeschacht Nr. D. _____ auf seine Kosten zu sanieren. Zudem legte sie dem Beschwerdeführer die Kosten der Verfügung in Höhe von CHF 200.00 und die Kosten der ergriffenen Sofortmassnahmen im Umfang von CHF 959.95 auf, welche von diesem bereits bezahlt wurden.

d) Nach den allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsrechts ist die Wiederherstellungsverfügung an den Störer zu richten. Das ist grundsätzlich derjenige, der die Baurechtswidrigkeit selbst oder durch Personen, für deren Verhalten er verantwortlich ist, verursacht hat, also in der Regel die Bauherrschaft (sog. Verhaltensstörer). Als Störer gilt aber auch derjenige, der über die Sache, welche den ordnungswidrigen Zustand bewirkt, rechtliche oder tatsächliche Gewalt hat (sog. Zustandsstörer); das ist in der Regel der Grundeigentümer. Verhaltensstörer und Zustandsstörer können dieselbe Person oder aber verschiedene Personen sein. Im Falle der Widerrechtlichkeit der Baute oder Anlage können sowohl Verhaltens- wie Zustandsstörer in die Pflicht genommen werden, beim Eigentümer als Zustandsstörer auch Rechtsnachfolger. Störer kann auch sein, wer einer Pflicht zum Handeln nicht nachkommt.¹¹

¹⁰ Vgl. BVR 1989 S. 158 E. 3 mit Verweis auf BGE 107 Ia 19 E. 2.b und 2.c.

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 12.

e) Die Verwaltung der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten stellte im E-Mail vom 15. April 2025 klar, eine Leitungsaufnahme habe ergeben, dass die Entwässerung des Unterstandes ebenfalls in diese Leitung erfolge, womit ein gemeinsamer Unterhalt angebracht wäre.¹² Damit ist erstellt, dass die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten ebenfalls Wasser in die streitbetreffende Entwässerungsleitung ableiten, wodurch diese, wie sie selbst einbringen, auch unterhaltspflichtig sind. Das Gleiche dürfte für die Beteiligung an den Kosten gelten. Unklar ist sodann das Eigentum an der Entwässerungsleitung. Die Eigentümerschaft an der Leitung ist jedoch nur relevant, sofern sie für die Frage, wer in welchem Masse sanierungspflichtig ist, und für die Kostenverteilung massgeblich ist.

Da sich die Gemeinde Langnau im Emmental in der Verfügung vom 26. März 2025 auf einen falschen Sachverhalt gestützt hat, hat sie sich noch nicht damit auseinandergesetzt, wer mit Blick auf den neuen Sachverhalt in welchem Masse sanierungspflichtig ist und wer sich in welchem Umfang an den vom Beschwerdeführer bereits bezahlten Kosten beteiligen muss. Es ist nicht an der BVD, darüber als erste Instanz zu entscheiden.

5. Rückweisung und weiteres Vorgehen

a) Die Beschwerdeinstanz entscheidet gemäss Art. 72 Abs. 1 VRPG¹³ in der Sache oder weist die Akten ausnahmsweise und mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück. Die Bestimmung verbietet der Beschwerdebehörde nicht, kassatorisch unter Rückweisung an die Vorinstanz zu entscheiden. Die Beschwerdeinstanz soll von dieser Möglichkeit aber nur ausnahmsweise Gebrauch machen. Es müssen besondere Gründe vorliegen, welche die prozessökonomischen Gesichtspunkte überwiegen. Mangelnde Entscheidreife der Angelegenheit kann einen solchen Grund darstellen, sofern die Beschwerdebehörde selber umfassende Beweismassnahmen durchführen müsste.¹⁴

b) Vorliegend hat sich gezeigt, dass die angefochtene Verfügung gestützt auf falsche Sachverhaltsannahmen getroffen worden ist und der Sachverhalt noch nicht genügend abgeklärt ist (vgl. Erwägung 2). Zudem wurden die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten am Wiederherstellungsverfahren nicht beteiligt (vgl. Erwägung 3). Schliesslich ist noch unklar, wer in welchem Masse sanierungspflichtig ist und wer sich in welchem Umfang an den Kosten beteiligen muss (vgl. Erwägung 4). Es ist nicht Sache der BVD als Rechtsmittelinstanz, die Eigentümerschaft der Leitung festzustellen und gestützt auf den neuen Sachverhalt erstmals über die Frage der Unterhaltspflicht sowie über die Verteilung der vom Beschwerdeführer bereits bezahlten Kosten zu entscheiden. Die Streitsache erweist sich daher als nicht entscheidreif. Die angefochtene Verfügung vom 26. März 2025 ist daher aufzuheben und die Sache wird an die Gemeinde zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen und zur neuen Entscheidung zurückgewiesen. Die Beschwerde wird insoweit gutgeheissen.

c) In einem ersten Schritt wird die Gemeinde die im Verfahren vor der BVD von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten im Wiederherstellungsverfahren zu beteiligen haben. Sodann sind die Baugesuchsakten der Grundstücke zu konsultieren, durch die die Entwässerungsleitung hindurchführt, und es ist den Beteiligten Gelegenheit zu geben, allfällige privatrechtliche Vereinbarungen zur Leitung einzureichen. Zudem müssen die Beteiligten Gelegenheit erhalten, sich zu den Eigentumsverhältnissen und zur Frage der Unterhaltspflicht zu äussern. Die Eingaben der Beteiligten

¹² E-Mail der Verwaltung der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten vom 15. April 2025, pag. 4.03 der Vorakten der Gemeinde Langnau im Emmental.

¹³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹⁴ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 8.

sind wechselseitig zuzustellen. Allenfalls sind Verhandlungen oder weitere Abklärungen angezeigt. Wenn keine Einigung erzielt werden kann, hat die Gemeinde neu zu verfügen.

6. Kosten

a) Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.00 bis CHF 4000.00 erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV¹⁵). In Anwendung dieser Bestimmung wird die Pauschale auf CHF 800.00 festgelegt.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gilt die Gemeinde Langnau im Emmental als unterliegend. Da sie nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen ist, können ihr jedoch keine Verfahrenskosten auferlegt werden (Art. 108 Abs. 2 VRPG). Die 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 Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Der obsiegende Beschwerdeführer hat somit Anspruch auf Ersatz seiner Parteikosten. Im Unterschied zur Regelung über die Verfahrenskosten kann hier die Vorinstanz kostenpflichtig werden.¹⁶ Die Gemeinde Langnau im Emmental hat daher dem Beschwerdeführer die Parteikosten zu ersetzen.

Die Kostennote der Parteianwältin des Beschwerdeführers beläuft sich auf CHF 4580.55 (Honorar CHF 4128.15, Auslagen CHF 109.15, Mehrwertsteuer CHF 343.25). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV¹⁷ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.00 bis CHF 11 800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG¹⁸). Im vorliegenden Fall sind der gebotene Zeitaufwand, die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses als unterdurchschnittlich zu werten. Daher erscheint ein Honorar von CHF 3200.00 als angemessen. Insgesamt belaufen sich die Parteikosten somit auf CHF 3563.00 (Honorar CHF 3200.00, Auslagen CHF 96.00, Mehrwertsteuer CHF 267.00).

c) Soweit der Beschwerdeführer in seinem Schreiben vom 26. Juni 2025 beantragt, ihm seien die entstandenen und bereits beglichenen Kosten für die Zustandskontrolle der streitbetroffenen Entwässerungsleitung vom 30. April 2025 in der Höhe von CHF 843.20 zu entschädigen, wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich kein Anspruch auf Ersatz der Kosten für Privatexperten besteht.¹⁹

¹⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

¹⁶ Vgl. Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 36 f.

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

¹⁸ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

¹⁹ Vgl. Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 104 N. 23.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Verfügung der Gemeinde Langnau im Emmental vom 26. März 2025 wird aufgehoben. Die Sache wird zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde Langnau im Emmental zurückgewiesen. Dazu gehen die Vorakten zurück an die Gemeinde Langnau im Emmental.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
3. Die Gemeinde Langnau im Emmental hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten im Betrag von CHF 3563.00 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin B._____, eingeschrieben
- F._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Langnau im Emmental, mit Beilage gemäss Ziffer 1, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.