

# **BE\_VERWALTUNGSGERICHT 100 2025 80 vom 17. März 2026**

BE Verwaltungsgericht, 2026-03-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be\\_verwaltungsgericht\\_100\\_2025\\_80](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2025_80)

FR: BE\_VERWALTUNGSGERICHT 100 2025 80 du 17 mars 2026

IT: BE\_VERWALTUNGSGERICHT 100 2025 80 del 17 marzo 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat als Baugesuchsteller ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

### **E. 1.2**

Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

### **E. 2.1**

Der Beschwerdeführer beabsichtigt seit längerem, das an Hanglage hinter der Garage mit dem als Mehrzweckraum dienenden Aufbau liegende Wohnhaus abzubauen und ein neues Einfamilienhaus zu erstellen. Zwei frühere Projekte konnte er nicht realisieren, nachdem das Bundesgericht die Verweigerung einer ordentlichen und einer generellen Baubewilligung in letz-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 23.02.2026, Nr. 100.2025.80U, Seite 4 ter Instanz bestätigt hatte (BVR 2015 S. 557 [VGE 2014/304 vom 12.3.2015; bestätigt durch BGer 1C\_205/2015 vom 29.10.2015]; VGE 2019/41 vom 7.4.2020 [bestätigt durch BGer 1C\_265/2020 vom 29.12.2020]). Das Projekt aus dem Jahr 2017 (im Folgenden: Vorgängerprojekt) scheiterte u.a. wegen Überschreitens der zulässigen Gebäudelänge. Diese begrenzt das Nutzungsmass (Art. 92 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]). Es spielen daher konstruktive und funktionelle Aspekte eine Rolle. Darüber hinaus dienen die Vorschriften über die Gebäudelänge aber auch ästhetischen Zwecken. Ob ein Gebäude oder Gebäudeteil als einer oder mehrere Baukörper gilt, ist daher praxisgemäss auch aufgrund der optischen Wirkung zu entscheiden (VGE 2019/41 vom 7.4.2020 E. 4.3 ff. [bestätigt durch BGer 1C\_265/2020 vom 29.12.2020]; vgl. BVR 2016 S. 79 E. 4.4 mit zahlreichen Hinweisen).

### **E. 2.2**

Die BVD ist zum Schluss gekommen, dass der nunmehr geplante Einfamilienhaus-Neubau und die bestehende Garage mit Aufbau wie beim Vorgängerprojekt zusammen als bauliche

Einheit zu betrachten seien, mit der Folge, dass (wiederum) die zulässige Gebäudelänge von 25 m gemäss Art. 2 Abs. 1 des Baureglements der EG Wohlen vom 1. Dezember 2009 (GBR) überschritten und der auf der Südwestseite einzuhaltende grosse Grenzabstand von 8 m gemäss Art. 2 Abs. 1 i.V.m. 40 Abs. 3 GBR deutlich unterschritten werde. Das Verwaltungsgericht habe im Urteil zum Vorgängerprojekt (VGE 2019/41 vom 7.4.2020 [bestätigt durch BGer 1C\_265/2020 vom 29.12.2020]) drei Kriterien für die Annahme eines als bauliche Einheit wirkenden Gebäudes genannt: Der Einfamilienhaus-Neubau und die Garage samt Aufbaute sollten zwar nicht unmittelbar zusammengebaut werden, sondern 9 m versetzt im Hang liegen, das Dach der Garagenaufbaute solle dem Einfamilienhaus jedoch als Terrasse dienen. Insofern bestehe ein funktioneller Zusammenhang (Kriterium 1). Indem die Terrasse auf dem Dach der Garagenaufbaute vom Untergeschoss des Einfamilienhauses direkt und vom Erdgeschoss über eine Treppe erreicht werden könne, bestehe auch eine gewisse konstruktive Verbindung (Kriterium 2). Vor allem aber würden der Neubau und die Garagenaufbaute vom Strassenraum aus optisch als Einheit erscheinen (Kriterium 3). Die hier zur Diskussion stehenden Neuerungen gegenüber dem Vorgängerprojekt ändern gemäss angefochtenem Entscheid nichts an diesem Befund: Es sei wiederum eine Aussentreppe von der Ebene

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 23.02.2026, Nr. 100.2025.80U, Seite 5 des Erdgeschosses des Neubaus auf die Terrasse vorgesehen und vom Untergeschoss gelange man über eine Tür direkt auf die Terrasse. Im Unterschied zum früheren Projekt solle die Terrasse zwar mit einem Zaun unterteilt und der näher am Einfamilienhaus gelegene Terrassenteil als Grünfläche gestaltet werden. Der Zaun ändere aber nichts daran, dass der Einfamilienhaus-Neubau und die Garagenaufbaute durch die Treppe und den Ausgang vom Untergeschoss konstruktiv verbunden seien. Der Zaun lasse sich zudem mühelos entfernen oder mit einer (für Unterhalt und Reinigung des Aufbau-Dachs wohl ohnehin nötigen) Öffnung versehen. Das (vor dem Zaun liegende) Dach des Garagenaufbaus solle zudem mit einer Glasbrüstung versehen werden und eigne sich damit ohne weiteres (weiterhin) für die Benutzung als Terrasse. Die Unterteilung der Terrasse mit einem Zaun erscheine daher künstlich und diene scheinbar dem einzigen Zweck, die konstruktive und funktionelle Verbindung zwischen Einfamilienhaus und Garagenaufbaute (vermeintlich) zu unterbinden. Schliesslich änderten auch die neuen Gestaltungselemente (zwei Bäume vor der Gartenhalle, Zumauern der Fenster sowie Photovoltaikanlage an der Fassade der Aufbaute) nichts am optischen Eindruck einer baulichen Einheit (angefochtener Entscheid E. 3b und c, 3f und g).

### **E. 3.1**

Der Beschwerdeführer macht zunächst geltend, die BVD habe zu Unrecht eine Gehörsverletzung durch die Gemeinde verneint. Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde ihm ein mit der Eigentumsgarantie nicht vereinbares faktisches Bauverbot auferlege, seien an die Begründung erhöhte Anforderungen zu stellen. Mit dem pauschalen Verweis auf das Urteil des Verwaltungsgerichts zum ersten generellen Baugesuch sei die Gemeinde dieser nicht nachgekommen. Die Gehörsverletzung sei zwar durch die Vorinstanz teilweise geheilt worden, doch habe er eine Instanz verloren und die Vorinstanz habe dies nicht bei den Kosten berücksichtigt (vgl. Beschwerde Ziff. III.23 ff.).

### **E. 3.2**

Der Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 21 ff. VRPG sowie Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV; SR 101) und Art. 26 Abs. 2 der

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 23.02.2026, Nr. 100.2025.80U, Seite 6 Verfassung des Kantons Bern (KV; BSG 101.1) garantiert namentlich das Recht, dass die Behörde die Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, prüft und bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen (vgl. auch Art. 72 Abs. 2 i.V.m. Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG), wobei sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken kann (BGE 149 V 156 E. 6.1; BVR 2022 S. 51 E. 2.3; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 15 und 28, Art. 52 N. 6 f.).

### **E. 3.3**

Die Gemeinde hat in ihrer Verfügung vom 16. Juli 2024 zusammengefasst erwogen, das geplante Vorhaben entspreche weitgehend dem generellen Baugesuch aus dem Jahr 2017; die damalige Bewilligung der Gemeinde sei oberinstanzlich aufgehoben worden. Das nun vorliegende Bauvorhaben ändere an der damals festgestellten Ausgangslage nichts. Beim geplanten Neubau und der Garagenaufbaute (Mehrzweckraum) handle es sich um einen Zusammenbau bzw. um ein Terrassenhaus (mit vier Baustufen). Dafür bestehe keine Überbauungsordnung; bei Anwendung der allgemeinen baupolizeilichen Masse seien die Gebäudelänge und der grosse Grenzabstand nicht eingehalten und das Vorhaben sei nicht bewilligungsfähig. Die AZ werde mit der Umsetzung der Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) im neuen GBR abgeschafft, weshalb sich eine Beurteilung erübrige. Die Frage der Ästhetik könne mit Blick auf die zahlreichen materiellen Mängel offenbleiben. Mangels Begründung könnten auch die ersuchten Ausnahmegewilligungen nicht erteilt werden (Akten Gemeinde act. 1.1 S. 3 ff.). – Wie die BVD zutreffend erwogen hat, hat sich die Gemeinde mit den wesentlichen Punkten des generellen Baugesuchs auseinandergesetzt und dargelegt, weshalb sie das Bauvorhaben als nicht bewilligungsfähig erachtet. Sie hat dem Beschwerdeführer auch kein (faktisches) Bauverbot auferlegt; dass erhöhte Anforderungen an die Begründungspflicht gelten würden, ist schon deshalb nicht ersichtlich. Die Gemeinde hat den Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör folglich nicht verletzt. Dem Beschwerdeführer war es ohne weiteres möglich, die Verfügung sachgerecht anzufechten, auch wenn sich die Gemeinde nicht im Detail mit den Unterschieden zum generellen Baugesuch aus dem Jahr 2017 auseinandergesetzt (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 23.02.2026, Nr. 100.2025.80U, Seite 7 schwerde Ziff. III.21) und sich hauptsächlich auf die Qualifikation als Terrassenhaus konzentriert hat. Ob die Würdigung der Gemeinde inhaltlich zutrifft, ist nicht eine Frage des rechtlichen Gehörs, sondern der materiellen Beurteilung. Die BVD hat eine Verletzung der Begründungspflicht durch die Gemeinde zudem nicht geheilt, sondern (zutreffenderweise) verneint und folgerichtig auch nicht bei den Kosten berücksichtigt (angefochtener Entscheid E. 2c und 5).

### **E. 4**

In der Sache bestreitet der Beschwerdeführer, dass der geplante Neubau und die vorgelagerte Garage samt Aufbaute (wie beim Vorgängerprojekt) als bauliche Einheit zu betrachten sind. Implizit macht er damit geltend, die zulässige Gebäudelänge sei entgegen der Vorinstanz weder über- noch der grosse Grenzabstand unterschritten.

#### **E. 4.1**

Das strittige Bauvorhaben weist gegenüber dem Projekt aus dem Jahr 2017 unbestritten folgende Änderungen auf: Die Fenster der bestehenden Garagenaufbaute sollen gänzlich zugemauert und die Fassade mit Solarpanels ausgestattet werden. Das Geländer, das am Rand der grossen, ebenen Fläche vor dem Untergeschoss des Neubaus das Dach der Garagenaufbaute sichert, soll nicht mehr aus Seilen, sondern aus Glas bestehen. Auf der Rückwand der Garagenaufbaute ist zusätzlich ein Staketenzaun in Chromstahl vorgesehen, der die Terrasse auf dem Dach der Aufbaute von der Grünfläche und dem gedeckten Sitzplatz mit Windfang (nachfolgend: Gartenhalle) vor dem Untergeschoss des neuen Wohnhauses abgrenzt. Zusätzlich sollen auf der Grünfläche vor der Gartenhalle zwei Bäume gepflanzt werden (vgl. zum Ganzen Pläne Fassaden sowie Grundrisse/Querschnitt vom 22.11.2022, Akten Gemeinde act. 4B1 act. 2.2 f. [Auszug daraus nachfolgende Visualisierung]; angefochtener Entscheid E. 3c; Beschwerde Ziff. III.29).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 23.02.2026, Nr. 100.2025.80U, Seite 8

#### **E. 4.2**

Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, unterscheidet sich das vorliegende Projekt in den Grundzügen nicht vom Vorgängerprojekt. Obwohl das Untergeschoss des Neubaus und die vorgelagerte Garagenaufbaute baulich nicht unmittelbar verbunden sind, besteht nach wie vor eine gewisse konstruktive und eine funktionelle Verbindung: Einerseits in Form einer Ausstentreppe vom Erdgeschoss des Neubaus auf die Fläche vor dem Untergeschoss, auch wenn die Treppe nunmehr seitlich und nicht mehr vor der Terrasse des Erdgeschosses vorgesehen ist. Andererseits besteht weiterhin eine direkte Zugangsmöglichkeit vom Untergeschoss des Einfamilienhauses bzw. von der Gartenhalle auf die Grünfläche sowie das Dach der Garagenaufbaute (vgl. dazu und zum Folgenden Plan Grundriss Erdgeschoss, Akten Gemeinde act. 4B1 act. 2.3). Der neu geplante Staketenzaun trennt das Dach des Aufbaus zwar von der restlichen Fläche ab. Der Vorinstanz ist aber beizupflichten, dass dadurch die Nutzung der Dachfläche nicht unterbunden wird: Eine Öffnung des Zauns ist nicht nur möglich, sondern vorgesehen (Tor; vgl. Pläne Grundrisse/Querschnitt des Erdgeschosses und Untergeschosses vom 22.11.2022, Akten Gemeinde act. 4B1 act. 2.3), ebenso eine Absturzsicherung in Form einer Glasbrüstung. Die Fläche auf der Garagenaufbaute steht dem Einfamilienhaus folglich objektiv weiterhin zur Terrassennutzung zur Verfügung. Die Vorinstanz hat die konstruktive und funktionelle Verbindung zwischen den beiden Baukörpern somit zu Recht bejaht.

#### **E. 4.3**

Auch in optischer Hinsicht ist der Vorinstanz zu folgen. Die vorgelagerte Garage mit Aufbaute tritt auf der gesamten Breite des Neubaus prä-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 23.02.2026, Nr. 100.2025.80U, Seite 9

gend in Erscheinung und hinterlässt den Eindruck eines mit dem Einfamilienhaus verbundenen, einheitlichen Baukörpers; die Solarpanels vor den zugemauerten Fenstern und die Glasbrüstung anstelle eines Geländers mit Seilen vermögen daran nichts zu ändern. Die wenigen gestalterischen Änderungen gegenüber dem Vorgängerprojekt (Fassade und Windfang im Untergeschoss des Neubaus, Grünfläche mit zwei Bäumen, Staketenzaun) stellen ebenfalls keine ausreichende optische Trennwirkung zwischen den beiden

Baukörpern her. Auch beträgt der Abstand zwischen Gartenhalle und Garagenaufbau (Rückwand) bloss 5 m und ragt die als Dach der Gartenhalle dienende Terrasse im Erdgeschoss 1,2 m über die Gartenhalle hinaus (Dachauskragung; vgl. Plan Fassaden sowie Grundrisse/Querschnitt vom 22.11.2022, Ost- und Westfassade sowie Querschnitt, Akten Gemeinde act. 4B1 act. 2.2 f.), was die Distanz zwischen den Baukörpern optisch verkürzt. Dass die seitliche Aussentreppe nach Meinung des Beschwerdeführers schlicht gestaltet sei und nicht über die Flucht des Windschutzes der Gartenhalle aus Glas hinausreicht, vermag an diesem Eindruck nichts Wesentliches zu ändern. Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass die Projektpläne anschaulich zeigen, dass auch beim aktuellen Vorhaben der Eindruck einer baulichen Einheit entsteht (vgl. Pläne Fassaden, Akten Gemeinde act. 4B1 act. 2.2). Soweit der Beschwerdeführer aufgrund der Hanglage die Einsehbarkeit des Einfamilienhauses vom öffentlichen Raum aus bestreitet (...strasse und unterhalb parallel verlaufende ...strasse; vgl. Beschwerde Ziff. III.35 mit Beschwerdebeilagen Nrn. 3-5), vermag dies die Gesamtwürdigung der Vorinstanz ebenfalls nicht in Frage zu stellen, zumal es auf den Betrachtungs-Standort ankommt und der Neubau höher wäre als das bestehende Wohnhaus. Zusammenfassend trifft zu, dass nach sämtlichen Kriterien der Eindruck einer baulichen Einheit zwischen Neubau und Garage mit Aufbaute entsteht. Dass bei diesem Befund die maximal zulässige Gebäudelänge eingehalten wäre, macht der Beschwerdeführer zu Recht nicht geltend.

#### **E. 4.4**

Schliesslich ist nicht ersichtlich, inwiefern die Vorinstanz den Sachverhalt unvollständig festgestellt haben bzw. die lange Vorgeschichte des Bauvorhabens und die Umstände der Meinungsbildung der Gemeinde – sie beurteilte das erste generelle Baugesuch im Unterschied zu den Beschwerdeinstanzen zunächst als bewilligungsfähig – etwas an der Beurteilung ändern

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 23.02.2026, Nr. 100.2025.80U, Seite 10 dem soll. Die Frage, ob es sich sogar um ein Terrassenhaus handelt – wovon die Gemeinde nun erstmals ausgeht – braucht auch diesmal nicht weiter vertieft zu werden (vgl. Verfügung Gemeinde vom 16.7.2024, Akten Gemeinde act. 1.1 S. 3 f.; VGE 2019/41 vom 7.4.2020 E. 4.7.3). Wie das Verwaltungsgericht bereits im Zusammenhang mit dem ersten generellen Baugesuch erwogen hat, spielt es schliesslich keine Rolle, ob es sich bei der Garagenaufbaute um ein bestehendes Gebäude handelt, dessen Dach auch dem heutigen Einfamilienhaus als Terrasse dient (vgl. auch VGE 2019/41 vom 7.4.2020 E. 4.4).

#### **E. 4.5**

Der BVD ist nach dem Ausgeführten ohne weiteres zu folgen, dass auch das zweite generelle Bauprojekt als zusammengebautes Gebäude zu behandeln ist, das die Gebäudelänge sowie den grossen Grenzabstand gegen Südwesten nicht einhält. Die entsprechenden Berechnungen bestreitet der Beschwerdeführer nicht; es kann diesbezüglich auf die zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen verwiesen werden (angefochtener Entscheid E. 3g). Hinsichtlich der Ausnahmegesuche hat die Vorinstanz festgehalten, dass der Beschwerdeführer diese nicht begründet habe und auch keine besonderen Verhältnisse ersichtlich seien, welche eine Ausnahme von den Vorschriften über den Grenzabstand und über die Gebäudelänge rechtfertigen könnten (angefochtener Entscheid E. 3h). Der Beschwerdeführer bringt dagegen nichts vor und es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die vorinstanzlichen Erwägungen nicht zutreffen sollten. Unter diesen Umständen ist nicht zu

beanstanden, dass die Vorinstanz auf die Prüfung der weiteren Aspekte des generellen Baugesuchs verzichtet hat (angefochtener Entscheid E. 3i; zu diesem Vorgehen bereits VGE 2019/41 vom 7.4.2020 E. 4.7.3). Im Übrigen spielen die geplanten Änderungen im Zusammenhang mit der AZ (Zu- mauern gesamte Fensterfläche Garagenaufbaute) mit Blick auf das derzeit in Vorprüfung befindliche neue GBR, das keine Nutzungsbeschränkung in Form einer AZ mehr vorsieht, keine Rolle mehr (vgl. auch Verfügung der Gemeinde vom 16.7.2024, Akten Gemeinde act. 1.1 S. 4).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 23.02.2026, Nr. 100.2025.80U, Seite 11

## **E. 5**

Der Beschwerdeführer beanstandet schliesslich die ihm von der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren auferlegten Kosten.

### **E. 5.1**

Die Gemeinden können im Baureglement oder in besonderen Reglementen Gebühren für Leistungen der Gemeindeorgane im Baubewilligungsverfahren vorsehen (Art. 69 Abs. 4 Bst. a BauG, Art. 51 Abs. 3 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 38-39 N. 18). In der EG Wohlen sind die Kosten für Baubewilligungsverfahren im Gebührentarif vom 29. Juni 1994 (nachfolgend: GebT) geregelt. Die Baubewilligungsgebühr ist das Entgelt für die vorläufige Prüfung, die Behandlung des Baugesuchs und die Baukontrollen (Ziff. 310.3 GebT). Sie wird grundsätzlich aufgrund der voraussichtlichen Baukosten festgelegt; vorbehalten bleiben die Bestimmungen über spezielle Fälle gemäss Ziff. 311 ff. GebT (Ziff. 31, 310.1.1 und 310.1.4 GebT). Solche Spezialfälle betreffen namentlich Reduktionen (Ziff. 311 GebT), Zuschläge (Ziff. 312 GebT) und generelle Baubewilligungen (Ziff. 313 GebT): Im Fall eines Bauabschlags reduziert sich die Baubewilligungsgebühr um die nicht angefallenen Dienstleistungen gemäss Ziff. 310.5 GebT (Behandlung des Baugesuchs) um 25 % (Ziff. 311.1 GebT), für die Entgegennahme von Baugesuchen und Voranfragen, die Registrierung, Geschäftskontrolle, allgemeine Auslagen wie Porti, Telefone, Fax, Kopien und Archivieren ist (zusätzlich) eine Grundgebühr von Fr. 120.-- bis 500.-- zu entrichten (Ziff. 312.1 GebT), und wird die Bewilligung als generelle Baubewilligung erteilt, reduziert sich die Baubewilligungsgebühr um 50 % (Ziff. 313.1 GebT).

### **E. 5.2**

Die Gemeinde hat die Baubewilligungsgebühr gestützt auf Ziff. 310.1.3 f. GebT wie folgt berechnet: Bei voraussichtlichen Baukosten von Fr. 1'350'000.-- (vgl. Akten Gemeinde act. 1.14 S. 3) beträgt die Mindestgebühr (Grundbetrag) Fr. 2'900.--; dazu kommt ein Promillesatz von 1,5 auf der Differenz zwischen den voraussichtlichen Baukosten und dem Minimum der Baukostenklasse (Fr. 350'000.--), ausmachend Fr. 525.--, was eine reguläre Baubewilligungsgebühr von Fr. 3'425.-- ergibt. Diesen Betrag reduzierte die Gemeinde gestützt auf Ziff. 311.1 GebT (Spezialfall Bauabschlag, vgl. E. 5.1 hiervor) um 25 % (Fr. 856.25) auf Fr. 2'568.75. Zusätzlich erhob

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 23.02.2026, Nr. 100.2025.80U, Seite 12 sie eine Grundgebühr für Registrierung, Geschäftskontrolle, Auslagen, Archivierung und ähnliches von Fr. 120.-- (Zuschlag gemäss Ziff. 312.1 GebT, vgl. E. 5.1 hiervor) und

setzte die Kosten insgesamt auf Fr. 2'688.75 fest (vgl. Akten Gemeinde act. 1.1 S. 5). Die Vorinstanz hat diese Berechnung überprüft und festgehalten, dass die Gemeinde keinen Zuschlag für die (hier nicht erfolgte) Baupublikation erhoben habe und der Gebührentarif keine weiteren hier anwendbaren Reduktionen vorsehe. Die Kosten seien mit Blick auf das Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip nicht zu beanstanden. Die Gemeinde habe das generelle Baugesuch in angemessener Tiefe geprüft und der Umstand, dass sie sich an einem ähnlichen Projekt habe orientieren können, stelle keinen Reduktionsgrund dar (angefochtener Entscheid E. 4b und c).

### **E. 5.3**

Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, die Gemeinde habe das Bauvorhaben derart rudimentär geprüft, dass aufgrund des Äquivalenzprinzips ein weitergehender Abzug angezeigt sei. Zudem bringt er erstmals vor Verwaltungsgericht vor, die reguläre Baubewilligungsgebühr hätte um 50 % (Spezialfall generelle Baubewilligung gemäss Ziff. 313.1 GebT) statt um 25 % (Spezialfall Bauabschlag gemäss Ziff. 311.1 GebT) reduziert werden müssen. Es sei nicht nachvollziehbar, inwiefern die rudimentäre Prüfung des Baugesuchs zu einem höheren Aufwand geführt haben soll als eine Erteilung einer generellen Baubewilligung (Beschwerde Ziff. III.39 ff.). Demgegenüber macht die Gemeinde geltend, es handle sich hier um einen Bauabschlag ohne Bekanntmachung, weshalb die Reduktion von 25 % gemäss Ziff. 311.1 GebT Anwendung finde. Ziff. 313.1 GebT beziehe sich ausdrücklich auf das Erteilen einer generellen Baubewilligung; der Bauabschlag werde dagegen nicht erwähnt und geregelt. Vielmehr sei der Bauabschlag ohne Bekanntmachung ausschliesslich in Ziff. 311.1 GebT geregelt. Die Reduktion von 50 % gelangt ihres Erachtens folglich nicht zur Anwendung (act. 7).

### **E. 5.4**

Bei der Auslegung der hier streitigen Gebührenbestimmungen ist die Gemeindeautonomie zu beachten. Es ist vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer von ihr erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist (vgl. statt

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 23.02.2026, Nr. 100.2025.80U, Seite 13 vieler BVR 2024 S. 51 E. 7.5, 2023 S. 25 E. 5.5; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 80 N. 21 und 23). Das Verwaltungsgericht auferlegt sich in Bezug auf die Bestimmung und Verlegung von Verfahrenskosten zudem praxisgemäss eine gewisse Zurückhaltung und billigt den vorinstanzlichen Behörden in dieser Hinsicht einen grossen Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu. Das Gericht greift nur ein, wenn die Behörde ihr Ermessen oder den Beurteilungsspielraum rechtsfehlerhaft ausgeübt hat (BVR 2004 S. 133 E. 1.3; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 66 N. 22 und Art. 80 N. 19, je mit Hinweisen).

### **E. 5.5**

Die Gemeinde weist zwar zutreffend darauf hin, dass in Ziff. 313.1 GebT eine Reduktion der Gebühr nur bei Erteilen einer generellen Baubewilligung ausdrücklich erwähnt wird. Mit Blick auf die Systematik ergibt sich aber Folgendes: Sowohl Ziff. 311 als auch Ziff. 313 GebT regeln Spezialfälle zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr (Ziff. 31 GebT; vgl. vorne E. 5.1). Ziff. 311 GebT sieht unter dem Titel «Reduktionen» Abzüge vor im Fall

eines Bauabschlags (Ziff. 311.1 GebT), des Verzichts auf Ausführung des Bauvorhabens nach erteilter Bewilligung (Ziff. 311.3 GebT) und wenn die Regierungsverwaltungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter Baubewilligungsbehörde ist (Ziff. 311.4 GebT); bei Rückzug des Baugesuchs wird nach Aufwand abgerechnet (Ziff. 311.2 GebT). Ziff. 313 GebT regelt demgegenüber die besondere Situation, in der das Baubewilligungsverfahren in zwei Schritte aufgeteilt wird, um unnötigen Aufwand zu vermeiden: In einem ersten Schritt werden mittels generellen Baugesuchs für das Projekt entscheidende Fragen vorab zur Beurteilung gestellt, während der zweite Schritt das Baubewilligungsverfahren für das Ausführungsprojekt zum Inhalt hat (Art. 32d BauG; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 6). Diesfalls sieht die EG Wohlen eine Reduktion der Gebühr von 50 % für die generelle Bewilligung vor (Ziff. 313.1 GebT), für die einer rechtskräftigen generellen Baubewilligung folgende ordentliche Baubewilligung eine Reduktion von 20 % (Ziff. 313.2 GebT). Mit dieser Regelung trägt die Gemeinde dem in beiden Verfahrensschritten reduzierten Bearbeitungsaufwand Rechnung. Nicht nachvollziehbar ist allerdings, warum die Reduktion der Gebühr für ein Verfahren um generelle Baubewilligung nur im Fall der Bewilligungserteilung, nicht aber des Bauabschlags Anwendung finden soll, mit der Konsequenz, dass für eine generelle Baubewilligung eine um 50 % reduzierte Gebühr gebührt. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 23.02.2026, Nr. 100.2025.80U, Seite 14 schuldet ist, für einen generellen Bauabschlag hingegen eine bloss um 25 % reduzierte Gebühr. Das Verfahren ist in beiden Fällen auf einzelne Fragen beschränkt; ebenso bemisst sich die Mindestgebühr nach den gleichen Grundsätzen. Dass der Aufwand im Fall eines Bauabschlags in der Regel geringer sein dürfte als bei Bewilligungserteilung, bildet die Gemeinde in ihrer Regelung für das ordentliche Baubewilligungsverfahren in Ziff. 311.1 GebT selber ab. Vor diesem Hintergrund erweist sich die Auslegung der Gemeinde als nicht vertretbar, wonach Ziff. 313.1 GebT nur im Fall der Erteilung einer generellen Bewilligung anwendbar sein soll. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als begründet.

#### **E. 5.6**

Nach dem Ausgeführten findet Ziff. 313.1 GebT auch im Fall des (generellen) Bauabschlags Anwendung. Im Streit liegt einzig die Frage, welcher Prozentsatz für die Reduktion der regulären Baubewilligungsgebühr massgebend ist; im Übrigen ist die Berechnung nicht umstritten. Damit erübrigt sich eine Rückweisung an die Einwohnergemeinde Wohlen zur Neufestsetzung der amtlichen Kosten des Baubewilligungsverfahrens (vgl. Eventualbegehren, vorne Bst. C) und entscheidet das Verwaltungsgericht reformatorisch (Art. 84 Abs. 1 VRPG): Die reguläre Baubewilligungsgebühr von Fr. 3'425.-- (vorne E. 5.2) ist um 50 % zu reduzieren, d.h. auf Fr. 1'712.50. Dass der Zuschlag von Fr. 120.-- nicht zulässig sein soll, macht der Beschwerdeführer nicht geltend und ist auch nicht ersichtlich. Die Baubewilligungsgebühr ist daher insgesamt auf Fr. 1'832.50 festzusetzen.

#### **E. 6.1**

Die Beschwerde erweist sich somit im Eventualstandpunkt als begründet und ist insoweit gutzuheissen. Die Kosten für das generelle Baubewilligungsverfahren sind auf Fr. 1'832.50 festzulegen (vorne E. 5.6). Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

#### **E. 6.2**

Bei diesem Ergebnis ist der Beschwerdeführer als zu einem Fünftel obsiegend zu betrachten. Er hat folglich die Verfahrenskosten zu vier Fünfteln zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die teilweise unterliegende Gemeinde ist nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen (Baustreitigkeit),

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 23.02.2026, Nr. 100.2025.80U, Seite 15 weshalb ihr keine Verfahrenskosten aufzuerlegen sind (Art. 108 Abs. 2 VRPG); der entsprechende Kostenanteil wird nicht erhoben. Hingegen hat die Gemeinde dem Beschwerdeführer die Parteikosten im Umfang von einem Fünftel zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers vom 11. Dezember 2025 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

### **E. 6.3**

Die Kosten für das Verfahren vor der Vorinstanz sind entsprechend dem Verfahrensausgang vor Verwaltungsgericht neu zu verlegen. Die Kostennote vom 6. Dezember 2024, die der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers vor der Vorinstanz eingereicht hat, gibt ebenfalls zu keinen Bemerkungen Anlass. Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.