Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C 205/2015

Urteil vom 29. Oktober 2015

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Fonjallaz, Präsident,
Bundesrichter Merkli, Kneubühler,
Gerichtsschreiber Gelzer.

Verfahrensbeteiligte
A._____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Christian Zuberbühler,

gegen

1. B. und C. D._____,
2. E. und F. G._____,
3. H._____,
Beschwerdegegner,

Einwohnergemeinde Wohlen, Baubewilligungsbehörde, Hauptstrasse 26, 3033 Wohlen b. Bern,
Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Rechtsamt,
Reiterstrasse 11, 3011 Bern.

Gegenstand
Abbruch und Bau eines Einfamilienhauses,

Beschwerde gegen das Urteil vom 12. März 2015 des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung.

Sachverhalt:

A.
A._____ (Bauherr) plante, sein in der Wohnzone W1 errichtetes Einfamilienhaus (Gebäude Nr. 47) auf der Parzelle Gbbl. Nr. 4372 in Wohlen durch einen Neubau zu ersetzen, wobei die Garagen mit einem als "Mehrzweckraum" bezeichneten Aufbau (Gebäude Nr. 47a) bestehen bleiben sollten. Mit Schreiben vom 23. Februar 2010 ersuchte der Bauherr die Gemeinde Wohlen darum, entgegen ihrer bisherigen Beurteilung den Mehrzweckraum über den Garagen nicht zur Bruttogeschossfläche des Neubauprojekts anzurechnen, da dieser Raum weder beheizt noch isoliert sei und über keine Wasserleitungen verfüge. Die Gemeinde Wohlen antwortete mit Schreiben vom 30. März 2010, die Departementskommission Bau habe das Gesuch am 23. März 2010 behandelt und in Würdigung der Vorgeschichte und der damaligen Verhandlungsergebnisse beschlossen, den Mehrzweckraum nicht der AZ-pflichtigen Bruttogeschossfläche anzurechnen. Der Bauherr könne demzufolge seine Überlegungen und Studien für ein allfälliges Neubauprojekt eines Wohnhauses ohne diese Fläche wei-

terverfolgen. Am 2. Juni 2010 unterbreitete der Bauherr der Gemeinde mit einer Voranfrage bezüglich seines Bauvorhabens ein Vorprojekt, um seine Vereinbarkeit mit der neuen baurechtlichen Grundordnung zu klären. Im
Antwortschreiben vom 29. Juni 2010 führte die Gemeinde zusammengefasst aus, das Neubauvorhaben entspreche bezüglich Art und Mass der Nutzung sowie den baupolizeilichen Vorgaben den Bestimmungen des neuen Gemeindebaureglements grundsätzlich. Das Neubauvorhaben erscheine als möglich, werde allerdings im bestehenden Quartier neue Massstäbe setzen. Bei der weiteren Projektierung seien der bestehende Garagentrakt sowie die benachbarten Bebauungen auf geeignete Art zu visualisieren, damit die Bezüge zum Neubauvorhaben beurteilt werden könnten und eine umfassende Beurteilung der Einordnung und Gestaltung möglich werde. Die Gemeinde erwarte ein Baugesuch mit den erforderlichen Unterlagen.

B.
Am 21. Dezember 2010 reichte der Bauherr bei der Einwohnergemeinde Wohlen (nachstehend: Gemeinde) ein Baugesuch für den Abbruch und den Neubau seines Einfamilienhauses ein. Dagegen erhoben mehrere Nachbarn Einsprachen, darunter B. und C. D._____, E. und F. G._____ sowie H._____ (Einsprecher). In der Folge wurde das Bauprojekt überarbeitet und neu publiziert, worauf die Einsprachen erneuert wurden.
In Beantwortung einer Voranfrage der Gemeinde vom 8. November 2011 kam das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland in seiner Stellungnahme vom 9. Dezember 2011 zum Ergebnis, der Mehrzweckraum über der Garage müsse der Bruttogeschossfläche angerechnet werden. Zur Begründung gab dieses Amt an, der über 70 m2 grosse Mehrzweckraum mit einer Raumhöhe von mindestens 3,20 m und einer Fensterfläche von 22,7 % biete sich geradezu zum Wohnen an, weshalb er nach der bernischen Rechtsprechung an die Bruttogeschossfläche anzurechnen sei.
Am 24. Januar 2014 erteilte die Gemeinde dem Bauvorhaben den Bauabschlag, den sie im Wesentlichen damit begründete, dass der bestehende Mehrzweckraum über der Garage der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche anzurechnen sei, weshalb diese um mehr als 70 m2 überschritten werde. Weiter seien die Empfehlungen der von der Gemeinde beigezogenen Fachberatung in den neuen Plänen grösstenteils nicht umgesetzt worden.
Der Bauherr focht den Bauabschlag mit Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) an, welche die Beschwerde mit Entscheid vom 18./19. September 2014 abwies, soweit sie darauf eintrat. Eine dagegen vom Bauherrn erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht des Kantons Bern mit Urteil vom 12. März 2015 ab.

C.
Der Bauherr (Beschwerdeführer) erhebt Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten mit den sinngemässen Anträgen, den Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 12. März 2015 aufzuheben und die Angelegenheit zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen oder an die Vorinstanz zurückzuweisen oder ihm eventuell die ersuchte Baubewilligung zu erteilen. Subeventuell sei der vorinstanzliche Entscheid bezüglich der Verlegung der Gerichtskosten (Dispositivziffer 2) aufzuheben, diese Kosten seien neu zu verlegen und dem Beschwerdeführer sei eine entsprechende Parteikostenentschädigung auszurichten.
B. und C. D._____ sowie H._____ halten in ihren Vernehmlassungen ihre Einsprachen aufrecht. E. und F. G._____ sowie das Verwaltungsgericht schliessen auf Abweisung der Beschwerde.
Der Beschwerdeführer hält in seiner Replik an seinen Anträgen fest.

Erwägungen:

1.
Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Verwaltungsgerichts im Bereich des Baurechts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (BGE 133 II 353 E. 2 S. 356). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Baugesuchsteller zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

2.

2.1. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verletze Bundesrecht, Völkerrecht oder kantonale verfassungsmässige Rechte (Art. 95 lit. a, b und c BGG). Die Verletzung des übrigen kantonalen Rechts kann abgesehen von hier nicht relevanten Ausnahmen gemäss Art. 95 lit. c und d BGG vor Bundesgericht nicht gerügt werden. Zulässig ist jedoch die Rüge, die Anwendung dieses Rechts führe zu einer Verletzung von Bundesrecht, namentlich des verfassungsmässigen Willkürverbots (BGE 138 I 143 E. 2 S. 149 f.). Nach der Praxis des Bundesgerichts verstösst ein Entscheid gegen dieses Verbot, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, weil er zum Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar erscheint, genügt nicht (BGE 137 I 1 E. 2.4 S. 5; 138 I 49 E. 7.1; je mit Hinweisen).

2.2. In der Begründung der Beschwerde ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Die Verletzung von Grundrechten prüft das Bundesgericht nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt worden sein sollen, ist daher in der Beschwerde klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen (BGE 135 III 127 E. 1.6 S. 130; 140 II 141 E. 8 S. 156). Zudem müssen solche Rügen soweit möglich bereits vor der Vorinstanz vorgetragen worden sein, weil sonst mangels Ausschöpfung des kantonalen Instanzenzugs die Letztinstanzlichkeit im Sinne von Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG nicht gegeben ist (Urteile 1C 264/2014 vom 19. Februar 2015 E. 4; 1C 32/2014 vom 6. Oktober 2014 E. 3; vgl. auch BGE 135 III 513 E. 4.3 S. 522; je mit Hinweisen).

2.3. Auf die Beschwerde ist daher nicht einzutreten, soweit der Beschwerdeführer vor Bundesgericht Rügen der Verletzung von verfassungsmässigen Rechten erhebt, die er bereits vor der Vorinstanz hätte erheben können. Dies trifft bezüglich der ohnehin ungenügend substanziierten Rüge zu, die durch Art. 30 Abs. 1 BV gewährleistete Unbefangenheit der Gemeinde als Baubehörde sei problematisch, weil ein ehemaliges Mitglied der Baukommission mit besonderer Beziehungsnähe zur Baubbehörde die zahlreichen Einsprachen "orchestriert" habe. Unzulässig ist auch die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht erhobene Willkürrüge, die der Beschwerdeführer damit begründet, dass die Gemeinde ihre Voranfrage vom 8. November 2011 als Vergeltungsmassnahme gestellt habe, weil er ihre Feststellungsverfügung vom 8. Juli 2011 betreffend ein Nachbargrundstück am 10. August 2011 mit einer Beschwerde angefochten habe.

3.

3.1. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV wird die Pflicht der Behörden abgeleitet, ihre Entscheide so zu begründen, dass sie sachgerecht angefochten werden können. Die Begründung muss daher kurz die Überlegungen nennen, auf welche die Behörde ihren Entscheid stützt. Dagegen ist nicht erforderlich, dass sie sich mit jeder tatsächlichen Behauptung und mit jedem rechtlichen Einwand ausdrücklich auseinandersetzt (BGE 129 I 232 E. 3.2 S. 236; 133 III 439 E. 3.3 S. 455; 134 I 83 E. 4.1 S. 88). Zur Wahrung des rechtlichen Gehörs bestimmt Art. 38 Abs. 2 Satz 2 des Berner Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG), dass sich der Bauentscheid mit den unerledigten Einsprachen auseinandersetzen muss. Nach der Rechtsprechung haben die Einsprecher jedoch bei einer Abweisung des Baugesuchs keinen Anspruch auf eine Auseinandersetzung mit ihren Einsprachen, weil ein Bauabschlag für sie keine Beschwer begründet (Urteil 1C 442/2007 vom 21. April 2008 E. 2.4.1 und 2.4.2, in: ZBl 2010 S. 339).

3.2. Unter Berufung auf diese Rechtsprechung ging das Verwaltungsgericht davon aus, die Gemeinde habe sich im Rahmen der Begründung des Bauabschlags nicht zu allen in den Einsprachen geäusserten Einwänden äussern müssen. Zudem fehle dem Beschwerdeführer ein schützenswertes Interesse, eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs der Einsprecher geltend zu machen.

3.3. Der Beschwerdeführer wendet ein, trotz des Bauabschlags sei für ihn im Hinblick auf allfällige Projektänderungen von grossem Interesse zu erfahren, wie die Baubehörde die Vorbringen der Einsprecher rechtlich beurteile.

3.4. Da die Gemeinde die Baubewilligung gestützt auf die erhebliche Überschreitung der zulässigen Ausnützungsziffer verweigerte, waren die weiteren Einwände der Einsprecher nicht mehr entscheiderheblich. Die Gemeinde brauchte auf diese Einwände daher nicht einzugehen. Daran ändert nichts, dass allfällige Eventualerwägungen der Gemeinde zu diesen Einwänden für den Beschwerdeführer aufgrund ihrer präjudiziellen Wirkung im Hinblick auf ein künftiges Baubewilligungsverfahren von Interesse sein könnten, weil solche Erwägungen in diesem Verfahren nicht verbindlich wären. Der Beschwerdeführer hat daher keinen Anspruch darauf, dass sich die Gemeinde in der Begründung des Bauabschlags auch zu nicht entscheiderheblichen Einwänden der Einsprecher äussert. Die Gemeinde brauchte entgegen der Meinung des Beschwerdeführers auch nicht zu prüfen, welche Einsprecher zur Einsprache legitimiert waren, weil dies für den Bauabschlag nicht erheblich war und die Legitimation von Einsprechern im Rechtsmittelverfahren von den Rechtsmittelbehörden geprüft werden kann.

3.5. Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, die Vorinstanz habe ausgeführt, die Meinungsänderung der Baubehörde habe auf sachlichen Gründen beruht, ohne darzulegen, worin diese Gründe bestehen sollen. Damit habe die Vorinstanz ihre Begründungspflicht verletzt. Diese Rüge ist unbegründet, weil dem Beschwerdeführer die von der Gemeinde für den Bauabschlag angeführten Gründe bekannt waren, er diesen sachgerecht anfechten konnte (vgl. Entscheid der BVE vom 18. September 2014 E. 3) und die Vorinstanz daher die entsprechenden Gründe nicht nochmal zu nennen brauchte.

4.

4.1. Der Grundsatz der Aktenführungspflicht der Behörden wurde zunächst im Strafverfahren entwickelt und später auf alle Verfahrensarten ausgeweitet. Gemäss diesem Grundsatz haben die Behörden alles in den Akten festzuhalten, was zur Sache gehört und entscheidwesentlich sein kann, damit der Betroffene das aus dem rechtlichen Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) abgeleitete Akteneinsichts- und Beweisführungsrecht ausüben kann (BGE 130 II 473 E. 4.1 S. 477 mit Hinweisen).

4.2. Die Vorinstanz führte aus, die Gemeinde habe ihre Aktenführungspflicht insoweit nicht erfüllt, als sie ihre Akten in verschiedenen Ordnern, Heften und losen Mäppchen zusammengestellt und zudem nicht paginiert habe. Damit sei die Auseinandersetzung mit der Angelegenheit für alle Verfahrensbeteiligten unnötigerweise erschwert worden. Zudem seien die Akten der Gemeinde nicht vollständig gewesen. Die Unvollständigkeit beziehe sich jedoch in erster Linie auf Unterlagen bezüglich der vor der Einreichung des Baugesuchs gestellten Vorfragen. Insoweit gelte die für das Verwaltungsverfahren massgebende Aktenführungspflicht nicht. Dennoch habe die Gemeinde bezüglich der Voranfragen eine Vielzahl von Unterlagen, darunter den E-Mail-Verkehr zwischen der Projektverfasserin und dem ehemaligen Leiter der Abteilung Bau und Planung, abgelegt. Die mangelhafte Anordnung und die teilweise Unvollständigkeit der amtlichen Akten habe indessen zu keinen beweisrechtlichen Schwierigkeiten bezüglich entscheidwesentlicher Umstände geführt und daher den Beschwerdeführer in der Wahrung seiner Rechte nicht benachteiligt. Die Verletzung der Aktenführungspflicht rechtfertige somit die Aufhebung des angefochtenen Entscheids nicht.

4.3. Der Beschwerdeführer wendet ein, die Vorinstanz habe verkannt, dass die Gemeinde mit der ungenügenden Aktenführung seinen Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV verletzt habe und eine Verletzung dieses Anspruchs ungeachtet der Erfolgsaussichten in der Sache selbst zur Aufhebung des Entscheides führen müsse.

4.4. Der in Art. 29 Abs. 2 BV gewährleistete Anspruch auf rechtliches Gehör dient der Sachaufklärung und garantiert den Verfahrensbeteiligten ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht. Dieses Recht umfasst den Anspruch, bei der Beweiserhebung mitzuwirken und sich vor Fällung des Entscheids zur Sache zu äussern (BGE 140 I 99 E. 3.4 mit Hinweisen). Die Verletzung dieser Mitwirkungsrechte führt in der Regel ungeachtet der materiellen Begründetheit der Beschwerde zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (BGE 137 I 195 E. 2.2 S. 197; 127 V 431 E. 3d/aa S. 437 f.; je mit Hinweisen).

4.5. Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, dass er aufgrund der ungenügenden Aktenführung der Bau-

behörde seine Mitwirkungs- oder Äusserungsrechte nicht habe ausüben können. Dies ist auch nicht ersichtlich, weil er am Baubewilligungsverfahren und den entsprechenden Vorabklärungen beteiligt war und ihm daher die rechtserheblichen Tatsachen und Belege bekannt waren und er diese vorlegen konnte. Die Vorinstanz durfte daher davon ausgehen, die Gemeinde habe durch ihre zum Teil ungenügende Erfüllung ihrer Aktenführungspflicht den Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör im Ergebnis nicht verletzt (vgl. BGE 115 Ia 97 E. 5.1 S. 100 f.).

5.

5.1. Nach Art. 9 BV hat jede Person Anspruch darauf, von den staatlichen Organen nach Treu und Glauben behandelt zu werden. Zur Wahrung dieses Anspruchs können falsche Auskünfte von Verwaltungsbehörden unter Umständen eine vom materiellen Recht abweichende Behandlung des Rechtsuchenden gebieten. Der damit gewährte Schutz des Vertrauens in behördliches Handelns setzt namentlich voraus, dass die Auskunft vorbehaltlos erteilt wurde, sie sich auf eine konkrete Angelegenheit bezog, die auskunftserteilende Behörde hiefür zuständig war oder der Rechtssuchende sie aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten durfte, er die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne weiteres erkennen konnte und er im Vertrauen darauf Dispositionen traf, die nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden können (BGE 137 II 182 E. 3.6.2 S. 193 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 131 V 472 E. 5 S. 480; 121 II 473 E. 2c S. 479).

5.2. Die Vorinstanz führte aus, die von der Baubehörde zur Beantwortung der Voranfrage erteilten Auskünfte seien nach ständiger Rechtsprechung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren nicht bindend und könnten hinsichtlich der Erteilung der Baubewilligung keine Vertrauensposition verschaffen. Entsprechend habe die Gemeinde in ihrer Auskunft vom 29. Juni 2010 die (erneute) Prüfung des erst noch einzureichenden Gesuchs im Baubewilligungsverfahren vorbehalten, indem sie ausgeführt habe, sie erwarte zu gegebener Zeit ein Baugesuch mit den erforderlichen Unterlagen. Unter diesen Umständen habe sie keine für das Baubewilligungsverfahren bindende Zusicherung abgegeben. Eine solche müsste zudem von den Einsprechern, die den Einbezug des Mehrzweckraums bei der Beurteilung des Neubauprojekts verlangt hätten, nicht hingenommen werden.

5.3. Der Beschwerdeführer wendet ein, die Gemeinde habe im Schreiben vom 30. März 2010 klar zum Ausdruck gebracht, dass sie die Fläche des Mehrzweckraums - unabhängig von der konkreten Ausgestaltung des Bauvorhabens - der AZ-pflichtigen Bruttogeschossfläche nicht anrechnen werde. Die Gemeinde habe ihm damit in Beantwortung einer Voranfrage eine unmissverständliche, verbindliche und vorbehaltlose Rechtsauskunft erteilt, die nicht offensichtlich falsch sei. Auf diese Auskunft müsse sich die Gemeinde daher gemäss dem in Art. 9 BV und Art. 11 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern gewährleisteten Anspruch des Bürgers, nach Treu und Glauben behandelt zu werden, behaften lassen.

5.4. Im Kanton Bern sind Voranfragen, mit denen Baubehörden vor der Eröffnung eines Baubewilligungsverfahrens um Rechtsauskünfte über die (voraussichtliche) Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens ersucht werden, gesetzlich nicht geregelt, aber in der Praxis gebräuchlich (ZAUGG/LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern, Bd. I, 4. Aufl. 2013, N. 5 der Vorbem. zu Art. 32-44 BauG mit Hinweisen). Voranfragen werden ohne Einbezug der im Baubewilligungsverfahren einspracheberechtigten Personen beantwortet. Die entsprechenden Rechtsauskünfte können daher im Baubewilligungsverfahren keine bindende Wirkung haben, da in diesem Verfahren zur Wahrung der Interessen der einspracheberechtigten Personen möglich sein muss, dass unter Berücksichtigung ihrer Einwände ein von der Rechtsauskunft abweichender Entscheid ergeht. Die Antwort auf eine Voranfrage darf daher nicht den Anschein erwecken, die Baubehörde habe sich bereits eine abschliessende Meinung zum Bauprojekt gebildet und werde sich im Baubewilligungsverfahren ungeachtet der Argumente der Einsprecher nicht mehr umstimmen lassen. Andernfalls müssen die mit der Voranfrage befassten Behördenmitglieder im Baubewilligungsverfahren wegen unzulässiger Vorbefassung in den Ausstand treten (Urteile 1C 150/2009 vom 8. September 2009 E. 3.5.4 und 3.5.5; 1C 525/2009 vom 15. April 2010 E. 2.1.1; vgl. auch BGE 140 I 326 E. 6.3 S. 333; Zaugg/Ludwig, a.a.O., N. 5 der Vorbem. zu Art. 32-44 BauG/BE). Die zur Beantwortung einer Voranfrage erteilte Rechtsauskunft erfolgt demnach von Gesetzes wegen unter dem Vorbehalt eines abweichenden Entscheids im Baubewilligungsverfahren.

5.5. Der Beschwerdeführer liess sein Bauprojekt von einem Architekturbüro ausarbeiten, deren angestellte Architekten im Bauwesen über Sachkunde verfügen (vgl. Urteil 1C 23/2014 vom 24. März 2015 E. 7.2). Diese Fachleute mussten wissen, dass die zur Beantwortung von Voranfragen ohne Einbezug der einspracheberechtigten Personen erteilten Auskünfte im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren weder für die Baubehörde noch für die allenfalls von einspracheberechtigten Personen angerufenen Rechtsmittelinstanzen bindend sind. Der Beschwerdeführer hat sich dieses Wissen der ihn beratenden Architekten anrechnen zu lassen (BGE 111 Ib 213 E. 6a S. 222 mit Hinweisen). Er durfte daher - unabhängig davon, dass die Gemeinde ihre Rechtsauskünfte vom 30. März und vom 29. Juni 2010 (bedauerlicherweise) nicht ausdrücklich unter dem Vorbehalt eines abweichenden späteren Entscheids im Baubewilligungsverfahren erteilt hatte - nicht darauf vertrauen, diese Auskünfte seien in diesem Verfahren verbindlich. Vielmehr musste er mit einem abweichenden Entscheid im Baubewilligungsverfahren rechnen. Die Vorinstanz hat demnach den Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt, wenn sie eine bindende Auskunft verneinte. Damit ist nicht entscheiderheblich, ob der Beschwerdeführer gestützt darauf Projektarbeiten in Auftrag gab, die sich nachträglich als unnütz erwiesen.

6.

6.1. Die Vorinstanz nahm an, es bestehe kein Grund, der Verletzung der Aktenführungspflicht durch die Gemeinde im Kostenpunkt Rechnung zu tragen.

6.2. Der Beschwerdeführer wendet ein, die Verletzung der Aktenführungspflicht habe die Auseinandersetzung mit der Angelegenheit unnötig erschwert und damit für ihn einen substanziellen Zusatzaufwand verursacht. Sei ein Dossier unvollständig, sei zu prüfen, welche Dokumente gegebenenfalls noch Eingang in die Prozessakten finden müssten. Fehle ein Verzeichnis der Akten und seien diese nicht chronologisch geordnet und nummeriert, werde jedes Aktenstudium und die Suche nach bestimmten Dokumenten zu einem Spiessrutenlauf. Dies müsse zwingend sanktioniert und bei der Kostenregelung mitberücksichtigt werden, was die Vorinstanz willkürlich missachtet habe.

6.3. In der Verwaltungsrechtspflege gilt für die Verteilung der Parteientschädigungen, soweit solche überhaupt vorgesehen sind, allgemein das Unterliegerprinzip, nach welchem die unterliegende Partei der obsiegenden die notwendigen Parteikosten zu ersetzen hat. Es wird meist ergänzt durch das Verursacherprinzip, wonach unnötige Kosten vom Verursacher zu bezahlen sind (Urteil 1P.368/1998 vom 11. November 1998 E. 3a; MARTIN BERNET, Die Parteientschädigung in der schweizerischen Verwaltungsrechtspflege, Zürch 1986, S. 136 ff. Rz. 237 ff.; vgl. auch Art. 66 Abs. 3 und Art. 68 Abs. 4 BGG). Dies entspricht der hier anwendbaren Regelung gemäss Art. 108 Abs. 3 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Bern (VRPG/BE).
Nach dem Verursacherprinzip kann es sich rechtfertigen, das verantwortliche Gemeinwesen zur Leistung einer Parteientschädigung an eine (in der Sache unterliegende) Partei zu verpflichten, wenn deren rechtliches Gehör in schwerwiegender Weise verletzt wurde und diese Verletzung zu nennenswerten Kosten führte, die ohne die Gehörsverletzung nicht angefallen wären (Urteile der Sozialversicherungsabteilung des Bundesgerichts I 718/05 vom 8. November 2006 E. 5.2; I 329/05 vom 10. Februar 2006 E. 2.3.2). Entsprechend sprach das Bundesgericht einem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung zu, der durch eine ungenügend begründete Haftverfügung zur Beschwerdeerhebung veranlasst wurde, die er bei rechtsgenüglicher Begründung unterlassen hätte (BGE 133 I 234 E. 3 S. 248).

6.4. Da dem Beschwerdeführer die rechtserheblichen Tatsachen unabhängig von der Aktenführung der Baubehörde bekannt waren und er die entsprechenden Belege vorlegen konnte (vgl. E. 4.4 hiervor), war er in der Lage, den Bauabschlag sachgerecht anzufechten, ohne bezüglich der Verletzung der Aktenführungspflicht ein separates Rechtsmittel zu ergreifen. Demnach ist vertretbar, einen nennenswerten Mehraufwand des Beschwerdeführers zu verneinen, zumal er seine Argumentation im Wesentlichen auf die schriftlichen Rechtsauskünfte der Gemeinde vom 30. März und vom 29. Juni 2010 abstützte und er nicht geltend machte, diese beiden Schreiben nur mit grossem Aufwand gefunden zu haben. Seine Ausführungen zum Mehraufwand beschränken sich vielmehr auf abstrakte Ausführungen ohne Bezug zum tatsächlich von ihm bzw. seinem Rechtsvertreter erbrachten Zusatzaufwand, weshalb dieser mangels einer hinreichenden Substanziierung kaum richterlich geschätzt werden könnte (vgl. zur Schadensschätzung gemäss Art. 42 Abs. 2 OR: BGE 128 III 271 E 2b/aa S.

276 f. mit Hinweisen). Unter diesen Umständen ist die Vorinstanz nicht in Willkür verfallen, wenn sie dem unterliegenden Beschwerdeführer nach dem Verursacherprinzip keine Parteientschädigung für einen durch die Gemeinde verursachten Mehraufwand beim Aktenstudium zusprach.

7.
Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesen Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die nicht anwaltlich vertretenen privaten Beschwerdegegner haben praxisgemäss keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.– werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.
Dieses Urteil wird den Parteien, der Einwohnergemeinde Wohlen, der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, und dem Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 29. Oktober 2015

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Fonjallaz

Der Gerichtsschreiber: Gelzer