

100.2015.305U
STE/ZEH/RAP

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 20. September 2016

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Zemp

A. _____
Beschwerdeführer

gegen

Einwohnergemeinde Langenthal
Baubewilligungsbehörde, Jurastrasse 22, 4901 Langenthal
Beschwerdegegnerin

und

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
Reiterstrasse 11, 3011 Bern

betreffend Baupolizei; nachträgliches Baugesuch für Umnutzung des
Geräteraums; Wiederherstellung (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und
Energiedirektion des Kantons Bern vom 18. September 2015;
RA Nr. 110/2015/83)



Sachverhalt:

A.

A._____ ist Eigentümer der in der Wohnzone W2/B liegenden Parzelle Langenthal Gbbl. Nr. 1____. Am 5. Juli 2013 erteilte ihm die Einwohnergemeinde (EG) Langenthal die Baubewilligung für den Um- und Ausbau des bestehenden Mehrfamilienhauses gestützt auf das Baugesuch vom 22. April 2013. Die Bewilligung umfasste unter anderem einen Anbau an der Nordseite des Gebäudes mit einem Teil «Wohnen» und einem daran anschliessenden, von aussen zugänglichen Geräteraum. Anlässlich der Bauabnahme vom 12. August 2014 stellte die EG Langenthal fest, dass A._____ diesen Geräteraum dem neuen Wohnraum zugeschlagen und an der Nordfassade ein zusätzliches Fenster eingebaut hatte. Von der Gelegenheit für ein nachträgliches Baugesuch einschliesslich Ausnahmegesuch für das Überschreiten der zulässigen Ausnützungsziffer machte A._____ am 4. November 2014 Gebrauch. Mit Verfügung vom 26. Mai 2015 verweigerte die EG Langenthal die nachgesuchte Bewilligung, erliess ein sofortiges Benützungsverbot für den Wohnraum und ordnete unter Androhung der Ersatzvornahme die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands innerhalb von drei Monaten nach Rechtskraft des Entscheids an (Einbau einer massiven Trennwand in den Wohnbereich, Ausbau des Fensters, Einbau einer von aussen zugänglichen Tür zum Geräte- und Abstellraum und Stilllegung der Heizung). Einer allfälligen Beschwerde gegen das Benützungsverbot entzog sie die aufschiebende Wirkung.

B.

Gegen diese Verfügung erhob A._____ am 26. Juni 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE). Mit Entscheid vom 18. September 2015 wies die BVE die Beschwerde ab.

C.

Dagegen hat A. _____ am 16. Oktober 2015 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er beantragt einerseits, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Andererseits ersucht er um eine Baubewilligung für die vor dem Verwaltungsgericht eingereichte Projektänderung vom 15. Oktober 2015.

Mit Beschwerdeantwort vom 11. November 2015 beantragt die EG Langenthal, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen. Die BVE führt in ihrer Vernehmlassung vom 28. Oktober 2015 aus, sie nehme von der eingereichten Projektänderung Kenntnis. Für den Fall einer Gutheissung beantragt sie, die Sache direkt an die EG Langenthal zurückzuweisen. Am 30. November 2015 hat A. _____ zu diesen Eingaben Stellung genommen.

Erwägungen:

1.

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 (vgl. auch Art. 49 Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG).

2.

2.1 Der Beschwerdeführer beanstandet wie bereits vor der Vorinstanz, die Gemeinde habe sein rechtliches Gehör verletzt, weil sie auf mehrere Argumente zur Erteilung der nachträglichen Baubewilligung gar nicht eingegangen sei (Beschwerde, S. 1 f. Ziff. 1).

2.2 Die BVE hat im angefochtenen Entscheid eingehend dargelegt, weshalb die Gemeinde ihre Begründungspflicht nicht verletzt hat (E. 2). Damit setzt sich der Beschwerdeführer nicht auseinander, so dass er seinerseits den Anforderungen an eine rechtsgenügende Begründung der Beschwerde nicht nachkommt (Art. 32 Abs. 2 VRPG; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 32 N. 15; BVR 2006 S. 470 E. 2.4). Soweit auf die Beschwerde in diesem Punkt einzutreten ist, kann im Übrigen auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden.

3.

3.1 Der Beschwerdeführer hat den Geräteraum im Anbau in Abweichung von der Baubewilligung zum Wohnraum geschlagen. Hierzu hat er die vorgesehene isolierte Trennmauer zwischen dem bewilligten Geräte- und dem Wohnraum weggelassen und stattdessen die Aussenwände des Geräteraums isoliert. Weiter hat er ein Fenster statt einer von aussen zugänglichen Tür sowie eine Heizung eingebaut (Verfügung der EG Langenthal vom 26.5.2015, Dispositiv Ziff. 4 [Vorakten Gemeinde, pag. 165]; Plan zur Baubewilligung vom 5.7.2013 [Vorakten Gemeinde, pag. 2]; Plan zur Projektänderung vom 15.10.2015 [act. 1D]). Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, dass die zulässige Ausnutzungsziffer mit der nicht bewilligten Wohnraumerweiterung im Umfang des Geräteraums überschritten ist, und er macht auch nicht mehr geltend, dass das ausgeführte Bauvorhaben – allenfalls auf dem Ausnahmeweg – nachträglich bewilligt werden könnte. Trotzdem beantragt er die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und ersucht um eine Baubewilligung für die erst vor Verwaltungsgericht eingereichte «Projektänderung» als Alternative für den angeordneten Rückbau.

Demnach soll im Südostzimmer der Erdgeschosswohnung eine Mauer eingezogen werden. Anstelle des Fensters an der Ostfassade würde eine (nicht verglaste) Tür eingebaut, so dass ein nur von aussen zugänglicher, unbeheizter Geräteraum (9,3 m²) entstünde und ein kleines Zimmer (11,1 m²) übrig bliebe (Plan zur Projektänderung vom 15.10.2015 [act. 1D]).

3.2 Vor Verwaltungsgericht sind Projektänderungen ausgeschlossen (Art. 43 Abs. 4 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]). Vorbehalten bleibt u.a. die Befugnis des Verwaltungsgerichts, die Sache zwecks Prüfung einer Projektänderung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Ein Rechtsanspruch auf Rückweisung besteht nicht; der Entscheid liegt vielmehr im Ermessen des Gerichts. Eine Rückweisung ist ausserdem nur sinnvoll, wenn Aussicht oder zumindest die Möglichkeit besteht, dass die Projektänderung bewilligt werden kann (BVR 2012 S. 74 E. 4.3.3; VGE 2013/320 vom 27.11.2014, E. 6.5.1, 2013/55 vom 10.3.2014, E. 5.8.2; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 32-32d N. 13b mit Hinweisen).

3.3 Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist zu prüfen, ob die ohne oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführten Arbeiten (allenfalls teilweise) bewilligt werden können. Denn es wäre unverhältnismässig, nur wegen der fehlenden Baubewilligung (sog. formelle Rechtswidrigkeit) die Wiederherstellung zu verlangen. Selbst wenn ein nachträgliches Baugesuch erst verspätet, sonst wie ungültig oder gar nicht eingereicht wird, ist praxisgemäss wenigstens summarisch zu prüfen, ob die strittige Baute materiell rechtswidrig ist (BVR 2000 S. 416 E. 3a; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 14 und 15a). Es rechtfertigt sich deshalb auch aus Gründen der Verhältnismässigkeit, summarisch zu prüfen, ob die vor Verwaltungsgericht an sich unzulässige Projektänderung allenfalls bewilligt werden könnte, und die Sache gegebenenfalls zur eingehenden Abklärung an die Vorinstanz (bzw. die Gemeinde) zurückzuweisen.

4.

4.1 Gemäss Art. 26 Abs. 1 des Baureglements der EG Langenthal vom 30. November 2003 (GBR) gilt für die Ausnützungsziffer die Begriffsbestimmung in aArt. 93 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1). Diese Norm wurde mit Inkrafttreten der Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) per 1. August 2011 zwar aufgehoben (Art. 35 und 36 BMBV). Da die EG Langenthal die Bestimmungen der BMBV noch nicht umgesetzt hat, bleibt aArt. 93 BauV mit der dazu ergangenen Rechtsprechung aber weiterhin massgebend (Art. 34 Abs. 2 BMBV). Dieser lautet, soweit hier interessierend, folgendermassen: Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (Abs. 1). Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte (Abs. 2).

4.2 Massgebend für die Anrechenbarkeit als Bruttogeschossfläche ist die objektive, tatsächliche Verwendbarkeit der Fläche zu Wohnzwecken. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist mithin nicht relevant, ob ein Raum rechtmässig, d.h. unter Einhaltung sämtlicher gesundheitspolizeilicher und wohnhygienischer Vorschriften zum Wohnen verwendet werden darf, sondern nur, ob er dem Wohnen dienen kann. Kriterien für die Verwendbarkeit zum Wohnen oder Arbeiten bilden etwa das Mass der Belichtung durch Fenster, die Isolation, die Raumhöhe, die Erschliessung (Zugang, Heizung, Frisch- und Abwasser) sowie die innere Ausgestaltung des Raumes. Dabei ist eine gesamthafte Würdigung vorzunehmen (VGE 22801 vom 6.9.2007, E. 5.6.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 13 N. 8 Bst. a/bb). Anzurechnen ist auch die Bruttogeschossfläche von Räumen, die mit geringem Aufwand in einen für das Wohnen oder Arbeiten verwendbaren Raum umgewandelt werden können (BVR 2015 S. 557 [VGE 2014/304 vom 12.3.2015, bestätigt durch BGer 1C_205/2015 vom 29.10.2015], nicht publ. E. 4.2). Andernfalls wird die Aufgabe der Baupolizeibehörden, die Einhaltung der bewilligten Nutzung zu überprüfen, in unzumutbarer Weise erschwert (VGE 18253/18255 vom 19.8.1991, E. 2b; vgl.

auch VGE 2015/121 vom 21.3.2016, E. 2.3 mit Hinweisen). Es ist somit auf objektiv feststellbare bauliche Tatsachen und nicht etwa auf Absichtserklärungen der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer abzustellen, zumal ein Haus auch die Hand wechseln kann. Dadurch, dass objektive Tatsachen geschaffen werden, soll eine rechtswidrige Benützung verunmöglicht oder jedenfalls erheblich erschwert werden (VGE 2015/350 vom 25.2.2016, E. 2.1 mit Hinweisen [bestätigt durch BGer 1C_135/2016 vom 1.9.2016], 21039 vom 29.4.2002, E. 5b/cc).

4.3 Der vom Beschwerdeführer vorgeschlagene Geräteraum käme innerhalb der Gebäudehülle des bestehenden Mehrfamilienhauses zu liegen. Die vorgeschlagene Trennwand zwischen dem Restzimmer und dem neuen Geräteraum könnte ohne viel Aufwand und von aussen unbenutzt zu einem späteren Zeitpunkt, sei es durch den Beschwerdeführer oder eine nachfolgende Eigentümerschaft, problemlos zurückgebaut werden. Dadurch wäre die Fläche wie bislang (uneingeschränkt) wieder als Wohnzimmer nutzbar. Die Tür, welche der Beschwerdeführer einzubauen gedenkt, wäre von aussen her zwar sichtbar, stünde jedoch der Benützung der Gesamtfläche als Wohnraum nicht entgegen. Die objektiven baulichen Tatsachen sprechen daher nicht dafür, den vorgeschlagenen Geräteraum von der Berechnung der Ausnutzungsziffer auszunehmen. In diesem Sinn hat sich denn auch die Gemeinde geäussert (Beschwerdeantwort, S. 3).

4.4 Die eingeschränkte Kontrollierbarkeit der Nutzung ist umso weniger hinzunehmen, als der Beschwerdeführer sich bewusst über die erteilte Baubewilligung hinweggesetzt hat (zur Mitberücksichtigung des bisherigen Verhaltens im Rahmen des Wiederherstellungsverfahrens vgl. VGE 2012/260 vom 26.4.2013, E. 4.1 f., 19805 vom 22.10.1996, E. 6c). Bereits aus der Berechnung der Bruttogeschossfläche, welche der Beschwerdeführer dem Baugesuch vom 22. April 2013 beigelegt hatte (Vorakten Gemeinde, pag. 20 f.), ergab sich, dass das (bewilligte) Bauvorhaben die Bruttogeschossfläche vollständig ausschöpfen wird (ebenso aus der Berechnung in der ordentlichen Baubewilligung vom 5.7.2013, S. 3 [Vorakten Gemeinde, pag. 101]). Sodann hat der Beschwerdeführer in der Selbstdeklaration wider besseren Wissens erklärt, das Bauvorhaben gemäss der Baubewilligung ausgeführt zu haben (Vorakten Gemeinde,

pag. 110). Schliesslich schlägt er erst vor Verwaltungsgericht eine Alternative zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands vor. Diese erscheint sowohl hinsichtlich der Lage des Geräteraums innerhalb der isolierten Gebäudehülle des Wohnhauses als auch mit Blick auf den Grundriss der beiden auszuscheidenden Räume sowie die Ausmasse und Benutzbarkeit des Geräteraums konstruiert und unterscheidet sich insofern – entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers (Eingabe vom 30.11.2015, S. 1) – deutlich von der ursprünglich bewilligten Ausführung im Anbau: Namentlich wäre der L-förmige Geräteraum lediglich 1,3 m (nördlicher Teil) bzw. 1,4 m tief (südlicher Teil; jeweils einschliesslich der Mauern; Plan zur Projektänderung vom 15.10.2015 [act. 1D]). Die tatsächlich nutzbare Raumtiefe läge somit bei etwa 90 cm bzw. 1,1 m. Diese Masse erscheinen selbst für einen Abstellraum als ungewöhnlich klein, unpraktisch und kaum sinnvoll nutzbar. Die dauerhafte Nutzung als Geräteraum ist vor diesem Hintergrund weder sichergestellt noch zu erwarten.

4.5 Zusammenfassend ergibt sich somit, dass der Alternativvorschlag des Beschwerdeführers bei summarischer Prüfung wohl nicht bewilligt werden könnte, weshalb sich eine ausnahmsweise Rückweisung der Sache an die BVE bzw. EG Langenthal zur eingehenden Prüfung erübrigt. Andere Gründe, weshalb die angeordnete Wiederherstellung nicht verhältnismässig sein sollte, macht der Beschwerdeführer nicht geltend und sind auch nicht ersichtlich.

5.

5.1 Die Beschwerde erweist sich folglich als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Solche Fälle beurteilt das Verwaltungsgericht in Zweierbesetzung (Art. 56 Abs. 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

5.2 Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'500.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. Zu eröffnen:
 - dem Beschwerdeführer
 - der Beschwerdegegnerin
 - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bernund mitzuteilen:
 - dem Regierungsstatthalteramt Oberaargau

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.