

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 30. Juni 2017

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Daum, Verwaltungsrichter Keller
Gerichtsschreiberin Werren

A. _____ und B. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdeführende

gegen

Einwohnergemeinde Pieterlen
Baubewilligungsbehörde, Hauptstrasse 6, 2542 Pieterlen
vertreten durch Rechtsanwältin ...
Beschwerdegegnerin

und

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

betreffend Baupolizei; nachträgliche Baubewilligung für Umnutzung
Doppelgarage und Einbau DU/WC-Anlage; Wiederherstellung des recht-
mässigen Zustands (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
des Kantons Bern vom 7. Dezember 2016; RA Nr. 110/2016/72)



Sachverhalt:

A.

A._____ und B._____ reichten am 15. Mai 2006 bei der Einwohnergemeinde (EG) Pieterlen ein Baugesuch ein für den Abbruch und den Neubau einer Garage mit Satteldach auf der Parzelle Pieterlen Gbbl. Nr. 1____. Das Grundstück mit Wohnhaus und Garage am ...weg 2.____ und 2____a liegt in der Wohnzone W2. Nachdem die EG Pieterlen für das Vorhaben am 11. Juli 2006 die Baubewilligung erteilt hatte, reichten A._____ und B._____ eine «Projektänderung» ein, welche nach einer weiteren Anpassung am 24. Juni 2009 bewilligt wurde. Ab August 2015 erfolgte in Bezug auf die Nutzung der Garage ein Briefwechsel mit der EG Pieterlen, worauf A._____ und B._____ am 13. Januar 2016 ein nachträgliches Baugesuch einreichten (Eingang bei der Gemeinde am 18.1.2016). Mit Verfügung vom 26. April 2016 bewilligte die Baubewilligungsbehörde die Umnutzung des Nebenraums der Garage zum Hobbyraum und des Dachraums zum Archiv. Dem Einbau einer Nasszelle, einer Heizanlage sowie vier zusätzlicher Dachflächenfenster erteilte sie hingegen den Bauabschlag. Gleichzeitig verfügte sie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands.

B.

Dagegen reichten A._____ und B._____ am 30. Mai 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Diese führte am 23. August 2016 einen Augenschein durch und hiess das Rechtsmittel mit Entscheid vom 7. Dezember 2016 insofern gut, als sie in Abänderung der angefochtenen Verfügung die Gebäudehöhe bewilligte und bezüglich zwei der Dachflächenfenster auf die Wiederherstellung verzichtete; im Übrigen wies sie die Beschwerde ab.

C.

Am 9. Januar 2017 haben A. _____ und B. _____ beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben mit den folgenden Rechtsbegehren:

- «1. Der Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion vom 7. Dezember 2016 sei aufzuheben mit Ausnahme der Anordnung in Ziff. 2 des Dispositivs, wonach der Bauentscheid mit Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde Pieterlen vom 26. April 2016 wie folgt geändert wird:
 - Ziff. III 2. c: Die Gebäudehöhe wird bewilligt.
 - Ziff. III 3. b: Die beiden gegen Süden gerichteten Dachflächenfenster in der Grösse von 114x118 cm sind zu entfernen.
2. Dem Bauvorhaben gemäss Baugesuch vom 18. Januar 2018 [richtig: 2016] sei, soweit diesem nicht entsprochen wurde, die Baubewilligung zu erteilen.
3. Eventualiter zu Ziff. 2 sei die Sache zu neuer Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
 - unter Kosten- und Entschädigungsfolge ->

Die EG Pieterlen und die BVE beantragen mit Beschwerdeantwort vom 22. Februar 2017 bzw. Vernehmlassung vom 27. Januar 2017 die Abweisung der Beschwerde.

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]). Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben 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 Die Baubewilligungen vom 11. Juli 2006 (Vorakten Gemeinde B1) und 24. Juni 2009 (Vorakten Gemeinde B2) beinhalteten den Abbruch der bestehenden Garage und den Neubau einer Doppelgarage inkl. Einbau von zwei Dachflächenfenstern. In Überschreitung des bewilligten Vorhabens haben die Beschwerdeführenden vier zusätzliche Dachflächenfenster, eine Heizanlage sowie eine Nasszelle mit Dusche, Lavabo und WC eingebaut (nachträgliches Baugesuch inkl. Pläne vom 13.1.2016 [Vorakten Gemeinde B5]; Protokoll Augenschein vom 23.8.2016 [Vorakten BVE pag. 36 ff.]). Vor Verwaltungsgericht umstritten sind nur noch die Baubewilligungspflicht, die Baubewilligungsfähigkeit und die Rechtmässigkeit der Wiederherstellungsmassnahmen in Bezug auf die Nasszelle, die Heizkörper und zwei gegen Süden gerichtete Dachflächenfenster.

2.2 Zunächst ist zu prüfen, ob die streitigen Einbauten einer Baubewilligung bedürfen. Die Vorinstanz hat diese Frage bejaht. Zur Begründung führte sie aus, durch die baulichen Massnahmen gelte die Garage neu als bewohnte Baute. Die baulichen Veränderungen wirkten sich somit auf die Nutzungsordnung und die Brandsicherheit aus; sie seien daher baubewilligungspflichtig (angefochtener Entscheid E. 3d). Die Beschwerdeführenden hingegen verneinen eine Baubewilligungspflicht. Beim umgebauten Objekt handle es sich nicht um ein Baudenkmal, weshalb bauliche Massnahmen im Gebäudeinneren grundsätzlich bewilligungsfrei ausgeführt werden dürften (Beschwerde S. 7 f. Rz. 16 f.). Im Übrigen werde die Nasszelle im Zusammenhang mit dem Schwimmbecken und nicht für die Wohnnutzung benötigt (Beschwerde S. 8 Rz. 19). Überhaupt würden die Räumlichkeiten seit November 2015 nur noch als Archiv genutzt (Beschwerde S. 8 Rz. 20). Die Brandsicherheit sei zudem nicht betroffen, da kein Boiler, sondern lediglich Heizkörper eingebaut worden seien und sich die Hauptheizung im Wohnhaus befinde (Beschwerde S. 8 f. Rz. 19 und 21).

2.3 Baubewilligungspflichtig sind alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Bauvorhaben), die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen (Art. 1a Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]). Baubewilligungspflichtig sind auch die Zweckänderung und der Abbruch von Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Art. 1a Abs. 2 BauG). Keiner Baubewilligung bedürfen insbesondere der Unterhalt von Bauten und Anlagen, für eine kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen sowie andere geringfügige Bauvorhaben (Art. 1b Abs. 1 BauG). Gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. d des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) fallen darunter bauliche Veränderungen im Gebäudeinnern, die nicht mit einer baubewilligungspflichtigen Nutzungsänderung verbunden sind und nicht die Brandicherheit betreffen. Als bewilligungspflichtige Änderungen gelten unter anderem Erneuerungen und Sanierungen, die über das übliche Mass einer Renovation hinausgehen. Von Bundesrechts wegen nicht bewilligungspflichtig sind hingegen reine Unterhaltsarbeiten und Renovationen sowie kleinere Reparaturen (BVR 2014 S. 65 E. 5.4.1, 2008 S. 23 E. 2.3; VGE 2015/42 vom 22.4.2015 E. 5.1 [bestätigt durch BGer 1C_285/2015 vom 19.11.2015]). Baubewilligungspflichtige Umnutzungen liegen vor, wenn sie Zonenvorschriften oder den Umweltschutz berühren oder zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen führen (Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD im Umkehrschluss); dies ist unter anderem der Fall, wenn die Zweckänderung Bestimmungen über Bauabstände berührt, z.B. durch Einrichten einer Werkstatt in einer bezüglich Bauabstand privilegierten Baute (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 1a N. 24).

2.4 Die Baubewilligungen vom 11. Juli 2006 und 24. Juni 2009 wurden für eine unbewohnte Nebenbaute mit reduziertem Grenzabstand erteilt (Vorakten Gemeinde B1 und B2; Art. 212 Abs. 2 Bst. a des Baureglements der EG Pieterlen vom 1. Juni 2010 [GBR]). Die zusätzlich zu den bewilligten Massnahmen eingebauten Dachflächenfenster, die Nasszelle und die

Heizkörper ermöglichen objektiv eine ständige Wohnnutzung. Dieser Befund wird von den Beschwerdeführenden bestätigt. Mit Schreiben vom 18. September 2015 (Vorakten Gemeinde Register 3) teilten sie der Gemeinde mit, die Räumlichkeiten im Dachgeschoss würden vermietet sowie als Archiv, Sitzungszimmer, Raum für Revisionen, temporärer Arbeitsplatz und Gästezimmer genutzt. Eine künftige Wohnnutzung schlossen sie nicht aus. Dass die Beschwerdeführenden gemäss ihren Angaben den Raum nunmehr nur noch als Archiv nutzen und die Dusche lediglich für die Benutzung des Schwimmbeckens benötigen würden, vermag daran nichts zu ändern. Entscheidend ist nicht, wie die Räumlichkeiten tatsächlich genutzt werden, sondern welche Nutzung, auch mit Blick auf einen allfälligen Verkauf der Liegenschaft, objektiv möglich ist (vgl. auch BVR 1992 S. 19 E. 3e; BGer 1C_157/2011 vom 21.7.2011 E. 3.3 f.). Die neuen Bauteile beeinflussen somit die Nutzungsordnung, was zu einer bewilligungspflichtigen Zweckänderung führt. Die Garage gilt nicht mehr als eine unbewohnte, sondern als eine bewohnte Baute. Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, betrifft der Ausbau und die Nutzungserweiterung im Dachgeschoss zudem die Brandsicherheit (angefochtener Entscheid E. 3d mit Hinweis auf BSIG Nr. 7/725.1/1.1 vom 15.1.2013 S. 4 Ziff. 1g). Aus diesen Gründen ist die Installation der streitigen Elemente in der bisher unbewohnten Nebengebäude baubewilligungspflichtig.

3.

3.1 Weiter ist zu prüfen, ob die streitigen Bauteile nachträglich bewilligt werden können. Die Beschwerdeführenden machen geltend, es bestehe im Baureglement keine Vorschrift, welche den Einbau einer Heizanlage oder einer Nasszelle in der Garage verbieten würde (Beschwerde S. 9 f. Rz. 24 und 28). So sei auch der Einbau eines Lavabos im Hobbyraum bewilligt worden (Beschwerde S. 9 Rz. 25). Weiter würden die Dachflächenfenster dem Baureglement entsprechen, weshalb sie zulässig seien (Beschwerde S. 9 f. Rz. 26 f.). Die Vorinstanz hingegen verneint die Baubewilligungsfähigkeit mit Blick auf die Nutzungsänderung der betroffenen Baute (angefochtener Entscheid E. 4c).

3.2 Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse der Planung im Sinn der Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen (vgl. Art. 2 BauG). Für unbewohnte An- und Nebenbauten gilt ein reduzierter Grenzabstand von 2 m (Art. 212 Abs. 1 und 2 Bst. a GBR).

3.3 Würde der Einbau der Heizanlage sowie der Nasszelle bewilligt, hätte dies einen Einfluss auf die Nutzungsordnung. Das Dachgeschoss könnte so künftig zum dauerhaften Wohnen verwendet werden (vgl. E. 2.4 vorne). Es müsste folglich der ordentliche, für bewohnte Bauten geltende Grenzabstand von 10 bzw. 4 m eingehalten werden, was im vorliegenden Fall gerade nicht zutrifft. Daher ist der Einbau der Nasszelle und der Heizkörper nicht bewilligungsfähig. Der Umstand, dass die Gemeinde den Einbau eines einzelnen Lavabos im Hobbyraum bewilligt hat, vermag an diesem Ergebnis nichts zu ändern. Die streitbetreffene Nasszelle mit WC, Lavabo und Dusche bildet eine Einheit und ist als solche zu beurteilen. Ebenfalls nicht bewilligungsfähig sind die zusätzlichen Dachflächenfenster. Sie unterstützen, zumal sie die wohn- und gesundheitshygienischen Bauvorschriften einhalten dürften (vgl. Art. 64 Abs. 1 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]), eine widerrechtliche Verwendung des Dachgeschosses zu ständigem Wohnen. Obwohl ihre Gesamtbreite maximal 30 % der Fassadenlänge betragen könnte (Art. 413 Abs. 2 GBR), sind die zusätzlichen Dachflächenfenster aus dem erwähnten Grund unzulässig. Die Vorinstanz hat die streitigen Bauteile somit richtigerweise als nicht bewilligungsfähig beurteilt. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden (Beschwerde S. 11 Rz. 31) hat sich die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zudem ausreichend zu dieser Frage geäußert, weshalb ihr keine Verletzung der Begründungspflicht vorgeworfen werden kann.

4.

4.1 Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so setzt die Baupolizei-

behörde der jeweiligen Grundeigentümerin oder dem jeweiligen Grundeigentümer eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen, was von Amtes wegen zu prüfen ist (Art. 47 Abs. 6 BewD; statt vieler BVR 2013 S. 85 E. 5.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9). Nach Ablauf von fünf Jahren, seitdem die Rechtswidrigkeit erkennbar war, kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nur verlangt werden, wenn zwingende öffentliche Interessen es erfordern (Art. 46 Abs. 3 BauG; BVR 2013 S. 85 E. 5.2, 2004 S. 440 E.4.1). Erkennbar ist der rechtswidrige Zustand, wenn er von der Behörde bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätte erkannt werden können und müssen (BVR 2004 S. 440 E. 4.3). Auf die Gut- oder Bösgläubigkeit der Wiederherstellungspflichtigen kommt es dabei nicht an (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 11 Bst. a; VGE 2016/74 vom 26.10.2016 E. 7.3). Die Frist ist durch die Aufforderung der Behörde gewahrt, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen (BVR 2000 S. 268 E. 3a). Die Beweislast, dass seit der Erkennbarkeit mehr als fünf Jahre vergangen sind, liegt bei der Bauherrschaft (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 11a mit Hinweis auf VGE 19559 vom 27.3.1996 E. 3c).

4.2 Die Gemeinde hat die Beschwerdeführenden mit Verfügung vom 26. April 2016 dazu aufgefordert, innert 90 Tagen sämtliche sanitären Anlagen (abgesehen von einem Waschtrog im Hobbyraum) inkl. deren Zu- und Ableitung zu entfernen, die Belichtungssituation des Dachraums auf das bewilligte Mass von zwei gegen Süden gerichteten Dachfenstern (78 x 98 cm) zurückzubauen und das Heizsystem aus der Baute zu entfernen (Frostschutzwächter, welche eine Temperierung der Räume auf höchstens 10 °C ermöglichen, können belassen werden; Vorakten Gemeinde Register 10). Die Vorinstanz hat indes zusätzlich zu den beiden bereits bewilligten Fenstern auf die Entfernung der zwei gegen Norden gerichteten Dachflächenfenster verzichtet, da die Gemeinde diese bei pflichtgemässer Sorgfalt innert der Fünfjahresfrist hätte beanstanden müssen. In Bezug auf den Rückbau der beiden grossen gegen Süden gerichteten Dachflächenfenster (114 x 118 cm), der sanitären Anlagen und der Heizkörper wies sie die Beschwerde ab und bestätigte die Wiederherstellungs-

verfügung der Gemeinde vom 26. April 2016 (angefochtener Entscheid E. 6e und 7e f. sowie Dispositiv Ziff. 1 und 2).

4.3 Die Beschwerdeführenden machen geltend, bei den nun noch streitigen Bauteilen sei die Fünfjahresfrist ebenfalls bereits abgelaufen (Beschwerde S. 12 f. Rz. 40). Sie legen hierzu folgende Urkunden ins Recht (vgl. Vorakten BVE Beilagen zu pag. 33 und 55 f.): Eine Rechnung von ... vom 5. Dezember 2011 für das Liefern und Montieren von zwei Dachflächenfenstern im Format S06 114 x 118 cm (vgl. zu diesen beiden gegen Süden gerichteten Fenstern auch das Protokoll des Augenscheins vom 23.8.2016 S. 6 Mitte [Vorakten BVE pag. 36 ff.]), eine Rechnung von ... vom 2. Juni 2010 für sanitäre Arbeiten sowie Rechnungen von ... vom 23. April 2010 und 30. Dezember 2010 inkl. einen Wochenrapport für die Zeit vom 7.-10. Juni 2010, für Leistungen im Zusammenhang mit dem Einbau der Heizkörper. Die Vorinstanz hat erwogen, da aus den Rechnungen nicht ersichtlich sei, welche Arbeiten an welchem Datum und an welchem Objekt ausgeführt worden seien, sei es den Beschwerdeführenden nicht gelungen, den Zeitpunkt des Abschlusses der Arbeiten und damit den Fristenlauf ab Erkennbarkeit der Widerrechtlichkeit zu beweisen (angefochtener Entscheid E. 6a und 6e).

4.4 Die beiden gegen Süden gerichteten Dachflächenfenster sind von der öffentlichen Strasse aus nicht einsehbar (Protokoll Augenschein vom 23.8.2016 S. 5 sowie Fotos Nrn. 14 und 15 [Vorakten BVE pag. 36 ff.]). Bei den Heizkörpern und der Nasszelle handelt es sich um Bauteile im Gebäudeinnern. Für die Gemeinde waren die streitigen Baumassnahmen daher auch bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt erst erkennbar, als sich die Mieterin der Beschwerdeführenden am 19. August 2015 bei der Einwohnerkontrolle angemeldet hatte (Vorakten Gemeinde Register 2). Die Frist begann demnach erst zu diesem Zeitpunkt zu laufen. In der Folge hat die Baubewilligungsbehörde die Beschwerdeführenden am 28. August 2015 dazu aufgefordert, entweder zu bestätigen, dass gegenüber den Baubewilligungen vom 11. Juli 2006 und 24. Juni 2009 keine baulichen Veränderungen vorgenommen worden seien und im Gebäude keine Wohnnutzung stattfinde oder ein nachträgliches Baugesuch einzureichen (Vorakten Gemeinde Register 2). Die Fünfjahresfrist wurde somit gewahrt. Aufgrund die-

ses Ergebnisses kann offenbleiben, wann die Arbeiten an den einzelnen Bauteilen abgeschlossen wurden, da dieser Zeitpunkt mangels Erkennbarkeit für die Gemeinde für die Berechnung der Fünfjahresfrist nicht beachtlich ist. Die von den Beschwerdeführenden beantragten Zeugeneinvernahmen (Beschwerde S. 14 f. Rz. 44 und 50) sind daher nicht erforderlich und die Beweisanträge werden abgewiesen.

5.

5.1 Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Wiederherstellung sei aus Kostengründen unverhältnismässig (Beschwerde S. 14 ff. Rz. 46, 52 und 55). Überdies werde die Heizanlage für den Betrieb des Archivs benötigt, um zum Schutz der Dokumente gleichbleibende klimatische Bedingungen zu schaffen. Im Winter müssten sich zudem zeitweilig auch Personen zu Archivierungszwecken im Raum aufhalten (Beschwerde S. 15 Rz. 48). Hinsichtlich der Nasszelle argumentieren sie, diese werde für die Benutzung des Schwimbeckens benötigt. Ein Abbruch führe dazu, dass andernorts neue sanitäre Anlagen errichtet werden müssten. Die dadurch verursachten Bauimmissionen würden eine Belastung für die Nachbarschaft darstellen (Beschwerde S. 14 Rz. 46).

5.2 Eine Wiederherstellungsverfügung muss in jedem Fall verhältnismässig sein, das heisst geeignet, erforderlich und zumutbar. Die Anordnung darf nicht weiter gehen als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands notwendig, und die mit der Wiederherstellung verbundene Belastung der bzw. des Pflichtigen muss durch ein genügendes öffentliches Interesse gerechtfertigt sein. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt (BVR 2006 S. 444 E. 6.1; BGE 132 II 21 E. 6; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c). Die Einhaltung der baurechtlichen Nutzungsordnung und die konsequente Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, liegt generell im öffentlichen Interesse (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a). Nach ständiger Rechtsprechung gilt grundsätzlich, dass an sich zulässige, aber einer rechtswidrigen Nutzung zugeführte

Räume durch wirksame bauliche Massnahmen für diese Nutzung unbrauchbar zu machen sind. Ein reines Benützungsverbot genügt in aller Regel nicht, da ein solches auf Dauer meist nur mit unverhältnismässigem Verwaltungsaufwand kontrollier- und durchsetzbar wäre (BVR 2013 S. 85 [VGE 2011/388 vom 26.7.2012] nicht publ. E. 7; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 10 mit Hinweisen). Das Verwaltungsgericht hat deshalb immer Gewicht darauf gelegt, dass objektive Tatsachen geschaffen werden, welche die rechtswidrige Benutzung eines Raumes als Wohnraum verunmöglichen oder jedenfalls erheblich erschweren (VGE 2015/350 vom 25.2.2016 E. 2.1 [bestätigt durch BGer 1C_135/2016 vom 1.9.2016], 2012/260 vom 26.4.2013 E.4.1). Zum Unbewohnbarmachen von Räumen fallen namentlich das Entfernen der Kücheneinrichtung oder der Badezimmerinstallationen in Betracht (VGE 2010/113 vom 23.1.2012 E. 5.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 10 mit Hinweisen).

5.3 Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch eine Bauherrschaft berufen, die nicht gutgläubig gehandelt hat. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (BVR 2006 S. 444 E. 6.1, 2003 S. 97 E. 3b; BGE 132 II 21 E. 6.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. c, je mit Hinweisen). – Das am 5. Mai 2009 eingereichte Projektänderungsgesuch sah unter anderem den Einbau von sechs Dachflächenfenstern vor. Daraufhin teilte die Gemeinde den Beschwerdeführenden mit Schreiben vom 28. Mai 2009 mit, lediglich ein Dachflächenfenster pro Dachfläche sei zulässig (Vorakten Gemeinde Register 1). Anschliessend haben die Beschwerdeführenden eine angepasste Projektänderung mit nur zwei Dachflächenfenstern eingereicht, welche bewilligt wurde (Vorakten Gemeinde B2). Trotzdem haben sie in Überschreitung der Baubewilligung insgesamt sechs Dachflächenfenster eingebaut (nachträgliches Baugesuch inkl. Pläne vom 13.1.2016 [Vorakten Gemeinde B5]; Protokoll Augenschein vom 23.8.2016 S. 4 f. sowie Fotos Nrn. 3, 5, 11 und 14 [Vorakten BVE pag. 36 ff.]). Die Gemeinde erteilte die Baubewilligung zudem für eine unbewohnte Nebenbaute und untersagte im vorerwähnten

Schreiben vom 28. Mai 2009 ausdrücklich das Einrichten von Wohn- und Arbeitsräumen in der Garage. Dennoch haben die Beschwerdeführenden in Missachtung der Baubewilligung und der unmissverständlichen Anweisung der Baubewilligungsbehörde eine Nasszelle und eine Heizanlage eingebaut und den Raum anschliessend zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt (Vorakten Gemeinde Register 3; nachträgliches Baugesuch inkl. Pläne vom 13.1.2016 [Vorakten Gemeinde B5]; Protokoll Augenschein vom 23.8.2016 S. 3 f. sowie Fotos Nrn. 3-7 [Vorakten BVE pag. 36 ff.]). Den Beschwerdeführenden musste somit ohne weiteres klar gewesen sein, dass für die ausgeführten Baumassnahmen eine Baubewilligung erforderlich gewesen wäre. Zumindest hätten sie sich bei der Baubewilligungsbehörde erkundigen müssen. Sie haben demnach im baurechtlichen Sinn bösgläubig gehandelt.

5.4 Das öffentliche Interesse an einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist im vorliegenden Fall gegeben. Die Wiederherstellung dient der Einhaltung und Durchsetzung der baurechtlichen Ordnung, namentlich des Grenz- und Gebäudeabstands. Dieser soll einerseits die Nachbarschaft vor Beeinträchtigungen schützen und andererseits der guten Gestaltung des Ortsbilds, der Ästhetik sowie der Gesundheits- und Feuerpolizei dienen (BVR 2016 S. 402 E. 8.8.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 8, Art. 46 N. 9a). Durch den Rückbau der Fenster wird die Tageslichtzufuhr vermindert und durch die Entfernung der sanitären Einrichtungen sowie der Heizkörper der Komfort zusätzlich herabgesetzt, was den längeren Aufenthalt von Menschen in den Räumlichkeiten in erheblichem Umfang hemmt. Die Massnahmen sind daher sowohl geeignet als auch erforderlich, um die baurechtliche Grundordnung durchzusetzen. Weniger weit reichende Massnahmen sind nicht ersichtlich. Namentlich ein Benützungsverbot des Raumes zu Wohn- und Arbeitszwecken wäre nicht zielführend, da dieses nur mit unverhältnismässigem Verwaltungsaufwand kontrollierbar und durchsetzbar wäre. Nichts zu ihren Gunsten ableiten können die Beschwerdeführenden daher aus dem Umstand, dass sie gemäss ihren Angaben den Raum seit November 2015 nur noch als Archiv nutzen (Beschwerde S. 8 Rz. 20 und S. 13 Rz. 42). Nur durch einen Rückbau sämtlicher streitiger Bauteile kann einer künftigen Wohnnutzung wirksam entgegengewirkt werden. Eine Nasszelle und eine Heizanlage werden

für den Betrieb des Schwimmbeckens bzw. des Archivs nicht benötigt. Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, reichen zum Schutz der Archivakten auch Frostschutzwächter, welche eine Temperierung der Räume auf höchstens 10 °C ermöglichen (angefochtener Entscheid E. 7f). Die Nachbarinnen und Nachbarn haben zudem ein infolge der Abbrucharbeiten auftretendes normales Ausmass an Baulärm zu dulden (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 31 Bst. i). Bei der sich bietenden Ausgangslage (Bösgläubigkeit sowie grosses öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands) haben wirtschaftliche Interessen der Bauherrschaft so oder anders kaum je ausschlaggebendes Gewicht (BGE 132 II 21 E. 6.4; BGer 1C_397/2007 und 1C_427/2007 vom 27.5.2008, in URP 2008 S. 590 E. 3.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. c). Warum das im vorliegenden Fall anders sein sollte, ist nicht ersichtlich. Die Wiederherstellung ist den Beschwerdeführenden zumutbar. Die öffentlichen Interessen überwiegen somit die privaten Interessen der Beschwerdeführenden deutlich und die Wiederherstellung erweist sich ohne weiteres als verhältnismässig.

5.5 Die Baubewilligungsbehörde hat den Beschwerdeführenden für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands eine Frist von 90 Tagen ab Erhalt der Verfügung bzw. bis Ende August 2016 angesetzt (Verfügung vom 26.4.2016 S. 4 [Vorakten Gemeinde Register 10]). Da dieser Zeitpunkt bereits verstrichen ist, legt das Verwaltungsgericht die Frist neu auf drei Monate ab Rechtskraft des vorliegenden Urteils fest.

6.

Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die unterliegenden Beschwerdeführenden unter Solidarhaft die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 und Art. 106 VRPG). Ersatzfähige Parteikosten sind keine angefallen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wird auf drei Monate ab Rechtskraft des vorliegenden Urteils festgesetzt.
3. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
5. Zu eröffnen:
 - den Beschwerdeführenden
 - der Beschwerdegegnerin
 - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern

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.