

100.2022.313U
STE/NUI/SPR

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil der Einzelrichterin vom 8. August 2023

Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Nuspliger

A. _____ ag
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdeführerin

gegen

1. **B. _____ GmbH**
2. **C. _____**
3. **D. _____**
alle vertreten durch Rechtsanwalt ... und Rechtsanwältin ...

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

sowie

Einwohnergemeinde Thun
Bauinspektorat, Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun



betreffend Kostenverlegung (Abschreibungsverfügung der Bau- und
Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 13. September 2022;
RA Nr. 120/2022/9)

Prozessgeschichte:

A.

C._____ und D._____ sind Eigentümer und Eigentümerin der
Parzelle Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nr. 1_____ in der Wohnzone W2.
D._____ hat im Erdgeschoss des Wohnhauses ein Gesundheitszentrum
(B._____ GmbH) eröffnet, in dem sie Seminare, Kurse und Ausbildungen
sowie Einzelberatungen und -behandlungen im Bereich Fitness, Heilung und
Gesundheit anbietet. Am 9. Dezember 2021 reichte die A._____ ag,
Eigentümerin der Parzelle Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nr. 2_____ auf der
gegenüberliegenden Strassenseite, bei der Einwohnergemeinde (EG) Thun
eine baupolizeiliche Anzeige ein und beantragte namentlich ein Benützung-
verbot. Mit Verfügung vom 31. Januar 2022 verzichtete die EG Thun auf die
Anordnung von baupolizeilichen Massnahmen.

B.

Gegen diese Verfügung führte die A._____ ag am 3. März 2022
Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD;
Verfahren RA Nr. 120/2022/9). Nachdem die EG Thun mit Gesamtentscheid
vom 16. Juni 2022 die nachträgliche Baubewilligung für die Umnutzung der
Wohnung im Erdgeschoss von Wohnen zu stillem Gewerbe erteilt hatte,
erhob die A._____ ag auch dagegen Beschwerde bei der BVD
(Verfahren RA Nr. 110/2022/123). Mit Zwischenverfügung vom 26. August
2022 entzog die BVD dieser Beschwerde die aufschiebende Wirkung und
schrieb in der Folge das Beschwerdeverfahren betreffend Verzicht auf
baupolizeiliche Massnahmen (Verfahren RA Nr. 120/2022/9) mit Verfügung
vom 13. September 2022 als gegenstandslos geworden vom
Geschäftsverzeichnis ab (Ziff. 1); die Verfahrenskosten sowie die

Parteikosten der Gegenpartei auferlegte sie der A. _____ ag (Ziff. 2 und 3).

C.

Gegen die Abschreibungsverfügung vom 13. September 2022 hat die A. _____ ag am 14. Oktober 2022 im Kostenpunkt Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragt, die Ziffern 2 und 3 der angefochtenen Verfügung seien aufzuheben, die Kosten für das Beschwerdeverfahren vor der BVD seien der B. _____ GmbH, C. _____ sowie D. _____ aufzuerlegen und Letztere seien zu verpflichten, ihr die Parteikosten für das Verfahren vor der BVD gemäss ergänzter Kostennote zu ersetzen; eventuell sei die Sache zur Festlegung der Höhe des Parteikostenersatzes an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Mit Beschwerdeantwort vom 16. November 2022 beantragen die B. _____ GmbH sowie C. _____ und D. _____, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 3. November 2022 auf Abweisung der Beschwerde. Sie teilt ausserdem mit, dass sie die Beschwerde gegen die nachträgliche Baubewilligung mit Entscheid vom 21. Oktober 2022 abgewiesen und den Bauentscheid der EG Thun vom 16. Juni 2022 bestätigt hat (Verfahren RA Nr. 110/2022/123; vgl. auch Beschwerdeantwort unter Beilage des Entscheids der BVD vom 21.10.2022). Die EG Thun hat sich nicht vernehmen lassen.

Erwägungen:

1.

1.1 Gegen eine Abschreibungsverfügung steht das gleiche Rechtsmittel offen wie gegen den Sachentscheid (Art. 39 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; BSG 155.21] sowie Art. 75 Bst. b VRPG [Umkehrschluss]). Sie kann auch nur teilweise angefochten werden, z.B. im Kostenpunkt (Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 39 N. 29). In der Sache geht es um den Verzicht auf die Anordnung von baupolizeilichen Massnahmen. Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung von Beschwerden gegen solche Anordnungen als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 VRPG zuständig (vgl. auch Art. 49 Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch die angefochtene Verfügung besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Die Beurteilung von Beschwerden gegen Abschreibungsverfügungen fällt in die einzelrichterliche Kompetenz (Art. 57 Abs. 2 Bst. d des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

1.3 Das Verwaltungsgericht überprüft die angefochtene Verfügung auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

2.

Umstritten ist die Abschreibungsverfügung der Vorinstanz vom 13. September 2022 nur im Kostenpunkt (Ziff. 2 und 3 der Verfügung). Ansonsten ist die Verfügung unangefochten geblieben und rechtsbeständig geworden (vgl. Beschwerdeanträge sowie S. 7 Rz. 8, S. 10 Rz. 3).

2.1 Bei Gegenstandslosigkeit eines Verfahrens sind die Verfahrens- und Parteikosten nach dem Unterliegerprinzip zu verlegen, wenn eine Partei für die Gegenstandslosigkeit gesorgt hat (Art. 110 Abs. 1 VRPG). Wird ein Verfahren ohne Zutun einer Partei gegenstandslos, so sind die Verfahrens- und Parteikosten nach den abgeschätzten Prozessaussichten zu verlegen; sie können aus Billigkeitsgründen dem Gemeinwesen auferlegt werden (Art. 110 Abs. 2 VRPG). Bei der Abschätzung der Prozessaussichten kommt es auf die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt des Gegenstandsloswerdens an. Massgebend ist, was bis zu diesem Zeitpunkt in das Verfahren eingebracht worden ist; weitere Abklärungen sind nicht durchzuführen. Mit dem Abschätzen ist eine Prognose über den Verfahrensausgang aufgrund einer summarischen Prüfung der Begehren gemeint (vgl. z.B. BVR 2019 S. 128 E. 3; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 110 N. 15).

2.2 Die BVD hat das Beschwerdeverfahren als gegenstandslos geworden beschrieben, weil der Betrieb der B._____ GmbH vorläufig zulässig gewesen sei, nachdem sie der Beschwerde gegen die nachträgliche Baubewilligung die aufschiebende Wirkung entzogen habe. Ein Benützungsverbot sei damit obsolet geworden; der Entzug der aufschiebenden Wirkung dürfe nicht durch ein Benützungsverbot übersteuert werden (angefochtene Verfügung E. 4). Somit habe die «gesetzliche Konstellation», wonach einer Baubeschwerde von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zukomme, zur Gegenstandslosigkeit geführt und sei keiner Partei anzulasten. Deshalb seien die Verfahrens- und Parteikosten nach den abgeschätzten Prozessaussichten zu verteilen (angefochtene Verfügung E. 6). Die Beschwerdeführerin bestreitet diese Würdigung ebenso wenig wie die Beschwerdegegnerschaft. Die Parteien gehen vielmehr ebenfalls davon aus, dass die Gegenstandslosigkeit ohne Zutun einer Partei eingetreten ist und die Kosten des Beschwerdeverfahrens nach den abgeschätzten Prozessaussichten zu verlegen waren (Beschwerde S. 7 Rz. 1, S. 10 Rz. 4). Soweit die Beschwerdegegnerschaft geltend macht, die Kostenverlegung der BVD sei auch deshalb korrekt, weil die Beschwerdeerhebung gegen die nachträgliche Baubewilligung als Zutun der Beschwerdeführerin zu werten sei (vgl. Beschwerdeantwort Rz. 15), kann dies mit Blick auf das Ergebnis offenbleiben. Umstritten und zu prüfen ist folglich, ob die summarische Abschätzung der Prozessaus-

sichten durch die Vorinstanz der Rechtskontrolle standhält. Der entscheidewesentliche Sachverhalt ergibt sich mit genügender Klarheit aus den Akten des vorliegenden Verfahrens. Es kann darauf verzichtet werden, die Akten des Beschwerdeverfahrens vor der BVD betreffend die (nachträgliche) Baubewilligung (Verfahren RA Nr. 110/2022/123) beizuziehen; der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen (vgl. Beschwerde S. 7 Rz. 9; Beschwerdeantwort Rz. 10 und 14). Ebenso erübrigt es sich, die Akten des inzwischen beim Verwaltungsgericht hängigen Verfahrens 100.2022.360 beizuziehen.

3.

In der Sache war im Beschwerdeverfahren vor der BVD hauptsächlich strittig, ob die Gemeinde zu Recht kein Benützungsverbot nach Art. 46 Abs. 1 BauG angeordnet hat.

3.1 Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, kann die zuständige Baupolizeibehörde ein Benützungsverbot erlassen, wenn es die Verhältnisse erfordern. Das kann praxisgemäss namentlich der Fall sein, wenn durch die Benützung alternativ die Sicherheit oder Gesundheit von Menschen oder Tieren gefährdet wird, die Umwelt durch Emissionen oder Immissionen unzulässig belastet wird, erhebliche Sachwerte gefährdet sind oder eine bösgläubige Bauherrschaft aus der Nutzung einen unrechtmässigen Vorteil ziehen könnte (vgl. etwa VGE 2015/353 vom 7.4.2016 E. 2.1). Nicht jede bewilligungsbedürftige, aber (noch) nicht bewilligte Nutzung ist sofort zu untersagen. Die zuständige Behörde hat vielmehr zu prüfen, ob eine solche Massnahme verhältnismässig ist. Sie geniesst dabei einen gewissen Beurteilungsspielraum (VGE 23088 vom 1.2.2008 E. 6.2). Namentlich wenn sie davon ausgeht, dass der Betrieb materiell rechtmässig sein könnte, kann es unverhältnismässig sein, eine Benützung nur deshalb zu untersagen, weil dafür noch keine Bewilligung erteilt worden ist. Insofern erfordert nicht jeder bösgläubig erzielte unrechtmässige Vorteil zwingend den Erlass eines vorsorglichen (sofortigen) Benützungsverbots. Ist bereits ein nachträgliches Be-

willigungsverfahren hängig, kann es aus Gründen der Verhältnismässigkeit vielmehr geboten sein, einer Bauherrschaft eine streitige Nutzung bis zum definitiven Entscheid im Bewilligungsverfahren vorläufig offenzuhalten (VGE 21570/21571 vom 22.1.2003 E. 3b; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 46 N. 7).

3.2 Zur Ausgangslage ergibt sich aus den Akten Folgendes: Der Beschwerdegegner 2 und die Beschwerdegegnerin 3 haben die Parzelle Nr. 1 _____ am 23. Oktober 2020 erworben und sind seit dem 21. Dezember 2020 dort wohnhaft (Akten Gemeinde pag. 21). Im Zusammenhang mit einer Bauvoranfrage für ein Klettergerüst im Garten bzw. für das Erstellen einer Firmenanschrift (Reklame) erfuhr das Bauinspektorat der EG Thun von der Umnutzung der Wohnräume im Erdgeschoss des Gebäudes zu gewerblichen Zwecken (Akten Gemeinde pag. 215 ff.). Es teilte der Beschwerdegegnerschaft mit, dass es sich um eine bewilligungspflichtige Umnutzung handle und gab ihr Gelegenheit, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen (Akten Gemeinde pag. 96 ff., 110). Nach den übereinstimmenden Angaben der Verfahrensbeteiligten kam die Beschwerdegegnerschaft dieser Aufforderung am 21. Oktober 2021 nach und ergänzte sie ihr nachträgliches Baugesuch am 19. Dezember 2021. Am 1. Oktober 2021 erkundigte sich die Beschwerdeführerin beim Bauinspektorat, ob für die Umnutzung eine Bewilligung erteilt worden sei; diese habe zu einer neuen Lärmbelastung erheblichen Ausmasses geführt. Ihr wurde mitgeteilt, dass der Sachverhalt bekannt sei und sie sich zum Bauvorhaben werde äussern können. Auf Nachfrage vom 28. Oktober 2021 hin wurde sie informiert, dass ein (nachträgliches) Baugesuch für die Umnutzung eingereicht worden sei und nach einer weiteren Intervention am 17. November 2021 wegen eines Fahnenmasts, den das Bauinspektorat als bewilligungsfreie Firmenanschrift qualifizierte, erneut darauf hingewiesen, dass sich die betroffene Nachbarschaft zum Bauvorhaben werde äussern können (vgl. Akten Gemeinde pag. 73 ff.). Hierauf erstattete die Beschwerdeführerin am 9. Dezember 2021 Baupolizeianzeige wegen der nicht bewilligten und ihrer Meinung nach zonenwidrigen gewerblichen Nutzung, die für sie mit untragbaren Immissionen verbunden sei. Sie verlangte ein Benützungs- und Vermietungsverbot für die gewerbliche Nutzung, die Entfernung von Reklameschildern und -fahnen und eine Anpassung der

Homepage der Beschwerdegegnerin 1 (Akten Gemeinde pag. 43 ff.). Die Gemeinde kam zum Schluss, dass die Anordnung eines Benützungsverbots unverhältnismässig wäre, weil sie die Umnutzung der Wohnräume zu stillem Gewerbe aufgrund einer summarischen Prüfung des nachträglichen Baugesuchs als zonenkonform und bewilligungsfähig erachte. Das Gleiche gelte, soweit die Entfernung der Reklamen verlangt werde; die Reklamen könnten gestützt auf eine summarische Beurteilung bewilligt werden bzw. seien bewilligungsfrei. Schliesslich spreche aus öffentlich-rechtlicher Sicht nichts gegen eine Vermietung der Liegenschaft oder von Teilen davon zu Wohnzwecken oder für ein stilles Gewerbe (vgl. Verfügung vom 31.1.2022, Akten Gemeinde pag. 4 E. 1). Am 16. Juni 2022 erteilte die EG Thun denn auch die nachträgliche Baubewilligung (Akten BVD pag. 52 ff.).

3.3 Die Vorinstanz hat bestätigt, dass ein Benützungsverbot für die Wohnung im Erdgeschoss und damit einhergehend ein Vermietungs- und Reklameverbot in dieser Situation nicht gerechtfertigt gewesen wäre. Zwar sei bei der (vorläufigen) Nutzung der Liegenschaft als Gesundheitszentrum mit gewissen Lärmimmissionen zu rechnen. Diese seien aber nicht folgenschwer bzw. gesundheitsgefährdend, weshalb keine Gefährdung der Umwelt oder der Sicherheit von Menschen und Tieren ersichtlich sei. Weil das nachträgliche Baubewilligungsverfahren im Zeitpunkt der Baupolizeianzeige bereits hängig gewesen sei und die Vorinstanz das Vorhaben als möglicherweise bewilligungsfähig erachtet habe, wäre der Erlass eines Benützungsverbots unverhältnismässig gewesen (vgl. angefochtene Verfügung E. 9). Eine summarische Abschätzung der Prozessaussichten führe folglich zum Schluss, dass die Beschwerdeführerin unterlegen wäre.

3.4 Die Beschwerdeführerin macht vorab geltend, die BVD habe eine Gehörsverletzung begangen, weil sie keine eigene Beurteilung vorgenommen, sondern bloss die Einschätzung der Gemeinde übernommen und sich nicht mit den dagegen erhobenen Einwänden auseinandergesetzt habe (vgl. Beschwerde S. 10 Rz. 6, S. 12 Rz. 7, S. 15 Rz. 16).

3.4.1 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 Verfassung des Kantons Bern (KV; BSG 101.1) garantiert namentlich das Recht, dass die Behörde die Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechts-

stellung Betroffenen tatsächlich hört, prüft und bei der Entscheidfindung 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 (statt vieler BGE 146 II 335 E. 5.1; BVR 2022 S. 51 E. 2.3; Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 28, Art. 52 N. 6 f.).

3.4.2 Die Vorinstanz hat sich mit den wesentlichen Argumenten der Beschwerdeführerin auseinandergesetzt und eine summarische Beurteilung der Prozessaussichten vorgenommen (vgl. E. 3.3 hiervor). Sie hat darauf hingewiesen, dass bereits ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren hängig war, als die Beschwerdeführerin ihre Anzeige einreichte, und dass die Gemeinde die Gewerbenutzung für bewilligungsfähig erachtete. Zwar trifft zu, dass die Beschwerdeführerin sich schon vor ihrer förmlichen Anzeige bei der Gemeinde gemeldet und eine angeblich zonenfremde Nutzung geltend gemacht hatte. Dass sie erst im Januar 2022, d.h. nach ihrer Anzeige, vom Inhalt des nachträglichen Baugesuchs erfahren hat (Beschwerde S. 13 Rz. 10), mag ebenfalls sein. Sie wusste aber bereits bevor sie ihre Anzeige einreichte, dass die Gemeinde von der Umnutzung Kenntnis hatte und offenbar ein sofortiges Einschreiten mittels Benützungsverbots als nicht erforderlich erachtete (vgl. vorne E. 3.2). Die entsprechenden Feststellungen der BVD sind nicht zu beanstanden. Weiter hat die Vorinstanz anerkannt, dass Lärmimmissionen auftreten können. Dass sie diese anders als die Beschwerdeführerin bewertet und nicht als folgenschwer bzw. gesundheitsgefährdend eingestuft hat, stellt keine Gehörsverletzung dar. Die Vorinstanz hat sich für eine summarische Prüfung der Prozessaussichten ausreichend mit den Argumenten der Beschwerdeführerin auseinandergesetzt und dargelegt, weshalb keine dringlichen und schwergewichtigen Interessen vorliegen, die ein sofortiges Benützungsverbot gerechtfertigt hätten, und die Beschwerdeführerin wohl unterlegen wäre. Die Beschwerdeführerin konnte den angefochtenen Entscheid denn auch ohne weiteres sachgerecht anfechten. Der Vorwurf der Verletzung des rechtlichen Gehörs ist folglich unbegründet.

3.5 Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, das verlangte Benützungsverbot hätte schon deshalb angeordnet werden müssen, weil die qualifiziert bösgläubige Beschwerdegegnerschaft aus der gewerblichen Nutzung

ihrer Liegenschaft einen unrechtmässigen Vorteil ziehe (Beschwerde S. 14 Rz. 12). – Zwar trifft zu, dass darin ein Grund für ein (vorsorgliches) Benützungsverbot liegen kann (vgl. vorne E. 3.1). Abgesehen davon, dass die Beschwerdegegnerschaft hier nicht als qualifiziert bösgläubig gelten kann, ist die Gemeinde allerdings zum Schluss gekommen, dass die Nutzung voraussichtlich bewilligt werden kann, d.h. materiell rechtmässig und – mangels Baubewilligung – bloss formell rechtswidrig ist. Das nachträgliche Baubewilligungsverfahren war zudem hängig und mit einem (positiven) Bauentscheid in absehbarer Zeit zu rechnen. Bei dieser Ausgangslage ist der Verzicht auf ein vorsorgliches Benützungsverbot nicht zu beanstanden (vgl. vorne E. 3.1).

3.6 Mit der Vorinstanz ist schliesslich festzuhalten, dass keine schwerwichtigen und dringlichen Interessen ersichtlich waren, die ein sofortiges Benützungsverbot erfordert hätten. Gestützt auf eine summarische Beurteilung durfte die BVD namentlich davon ausgehen, dass die mit dem Betrieb des Gesundheitszentrums verbundenen Lärmimmissionen mit den Zonenvorschriften vereinbar sind. In den Wohnzonen der Stadt Thun sind Wohnen sowie dem Wohnen gleichgestellte Nutzungsarten (Kindergärten und -tagesstätten, Alterswohn- und Pflegeheime, Hotel- und Gastgewerbebetriebe) zulässig, ausserdem stille Gewerbe gemäss Art. 90 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) und diesen gleichgestellte Bauten und Anlagen von Freikirchen sowie Übergangsnutzungen; für das hier interessierende Gebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II (Art. 20 Abs. 1 des Baureglements sowie Zonenplan II der EG Thun vom 2. Juni 2002). Gemäss den Angaben der Beschwerdegegnerschaft sind die Angebote des Gesundheitszentrums auf ruhige Aktivitäten ausgerichtet (Ernährung, Bewegung und Heilung). Abends würden Yoga- und Meditationslektionen angeboten, wobei sich ab 22.00 Uhr keine Besucherinnen und Besucher mehr vor Ort befänden (vgl. Beschwerdeantwort Rz. 13 Bst. c). Obwohl teilweise Gruppenkurse im Garten stattfinden und davon auszugehen ist, dass die Immissionen, welche die Besucherinnen und Besucher vor allem draussen verursachen (Gespräche, Verkehr, Zuschlagen von Autotüren), grösser sind als bei einer reinen Wohnnutzung, hat die BVD die Prozessaussichten der Beschwerdeführerin mit Recht negativ beurteilt; sie hätte die Beschwerde mit Blick auf die grosszügigen kommunalen Zonenvorschriften voraussichtlich nicht gutheissen

können. Dass und inwiefern die umstrittene Nutzung zu einer Verletzung der bundesrechtlichen Lärmschutzvorschriften führt, macht die Beschwerdeführerin nicht geltend und ist auch nicht ersichtlich. Fehlen wie für den hier umstrittenen Alltagslärm Belastungsgrenzwerte, sind nach ständiger Rechtsprechung im Rahmen der Einzelfallbeurteilung dessen Charakter, Zeitpunkt und Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit bzw. Lärmvorbelastung der Umgebung zu berücksichtigen (BGE 146 II 17 E. 6.2, 133 II 292 E. 3.3). Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Beurteilung zu einem anderen Ergebnis geführt hätte. Aus den eingereichten Fotografien der Beschwerdeführerin ergibt sich nichts Gegenteiliges (vgl. Beschwerdebeilagen Nrn. 3-6 act. 1C). Im Übrigen ist nicht das subjektive Lärmempfinden einzelner Personen massgeblich, sondern eine objektivierte Betrachtung unter Berücksichtigung von Personen mit erhöhter Empfindlichkeit vorzunehmen (vgl. Art. 13 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz [Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01]; BGE 146 II 17 E. 6.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 12). Insoweit musste nicht speziell auf die geltend gemachten besonderen Ruhebedürfnisse des gesundheitlich beeinträchtigten Sohnes eingegangen werden.

3.7 Der Vorinstanz ist weiter beizupflichten, dass das von der Beschwerdeführerin beantragte Vermietungs- und Reklameverbot sowie die Anpassung der Website hauptsächlich der Absicherung des Benützungsverbots dienen sollten und diesen Anträgen keine eigenständige Bedeutung zukam (vgl. angefochtene Verfügung E. 4 und 9). Es ist nicht ersichtlich und die Beschwerdeführerin begründet auch nicht, weshalb es sich anders verhalten sollte. Entsprechend sind die Prozessaussichten auch insoweit zum Nachteil der Beschwerdeführerin ausgefallen.

3.8 Nach dem Gesagten hält die Kostenverlegung in der angefochtenen Verfügung der Rechtskontrolle stand. Die Abschätzung der Prozessaussichten durch die BVD ist nicht zu beanstanden; gestützt auf eine summarische Prüfung hätte sich ein vorsorgliches Benützungsverbot als unverhältnismässig erwiesen, weshalb die Beschwerde voraussichtlich abzuweisen gewesen wäre. Entsprechend hat die Vorinstanz die Verfahrens- und die Parteikosten der Beschwerdegegnerschaft zu Recht der Beschwerdeführerin auferlegt.

Eine Rückweisung zur Festlegung der Höhe der Parteikosten der Beschwerdeführerin erübrigt sich (vgl. Eventualbegehren der Beschwerdeführerin; Beschwerde S. 4 Rz. 5; vorne Bst. C).

4.

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang hat die Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG) und der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote der Rechtsvertretung der Beschwerdegegnerschaft gibt zu keinen Bemerkungen Anlass, zumal darin berücksichtigt ist, dass die Beschwerdegegnerin 1 mehrwertsteuerpflichtig ist (vgl. Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <www.uid.admin.ch>), weshalb für den auf sie entfallenden Anteil des Parteikostenersatzes keine Mehrwertsteuer zu berücksichtigen ist.

Demnach entscheidet die Einzelrichterin:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'000.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerschaft für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 3'411.05 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführerin
 - Beschwerdegegnerschaft

- Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
- Einwohnergemeinde Thun

Die Einzelrichterin:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung 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.