

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 4. Juni 2024

Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Abteilungspräsidentin
Verwaltungsrichter Häusler
Gerichtsschreiber Tschumi

A. _____ GmbH
handelnd durch die statutarischen Organe
vertreten durch Rechtsanwältin ...

Beschwerdeführerin

gegen

1. **B. _____** und **C. _____**

Beschwerdegegnerschaft 1

2. **Einwohnergemeinde Ittigen**

Abteilung Bau, Rain 7, Postfach 226, 3063 Ittigen

Beschwerdegegnerin 2

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern

Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

sowie

D. _____ AG

handelnd durch die statutarischen Organe



betreffend Baupolizei; Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands
bezüglich Mehrzweckraum einer Autogarage (Entscheid der Bau- und
Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 23. November 2022;
BVD 120/2022/28)

Prozessgeschichte:

A.

Die D._____ AG ist Alleineigentümerin der Parzelle Ittigen Gbbl. Nr. 1_____, die in der «Mischzone MA3» liegt und mehrheitlich von Wohnzonen (W2 und W3) sowie im Westen von einer «Mischzone MA spez» umgeben ist. Das Grundstück grenzt im Süden an eine relativ stark befahrene Hauptstrasse (E._____strasse) sowie im Westen und Norden an eine Quartierstrasse (F._____strasse) und ist mit einer viergeschossigen Gewerbe- und Wohnliegenschaft überbaut. Im Erdgeschoss dieser Liegenschaft betreibt die A._____ GmbH eine Autogarage. Diese ist hauptsächlich von der E._____strasse her erschlossen; nur der ebenfalls zum Betrieb gehörende Mehrzweckraum im nördlichen Teil der Liegenschaft ist mit Fahrzeugen ausschliesslich von Norden her über die F._____strasse erreichbar. Damit der Garagenbetrieb vor etwa 25 Jahren an den heutigen Standort verlegt werden konnte, wurde die Parzelle Nr. 1_____ im Jahr 1997 von der Wohnzone W3 in die gemischte Wohn- und Gewerbezone WG3 umgezont. Daraufhin bewilligte der Gemeinderat der Einwohnergemeinde (EG) Ittigen den Umbau und die Erweiterung der damals bereits bestehenden Wohn- und Gewerbeliegenschaft mit Bauentscheid vom 18. November 1998, welcher u.a. die folgenden Auflagen enthält (vgl. Beiblatt zur Baubewilligung vom 18.11.1998):

«Bedingungen / Auflagen

1. Allgemein:

(...)

- d) Alle Oblichter und verglasten Dachaufbauten über dem Mehrzweckraum und über dem Werkstatttrakt müssen fest verglast sein (nicht zum Öffnen).
- e) Arbeiten im Mehrzweckraum dürfen nur bei geschlossener Türe beziehungsweise geschlossenem Tor ausgeführt werden.

- f) Das Einrichten eines Waschplatzes und das Waschen von Fahrzeugen im Mehrzweckraum sind verboten. Dieses Verbot gilt unabhängig der Waschart und der allfälligen Benützung oder Nichtbenützung von Reinigungsmitteln.

(...))»

Trotz dieser Auflagen liess der ehemalige Geschäftsführer bei der anschliessenden Realisierung des Bauvorhabens im Mehrzweckraum der Garage eine Waschmöglichkeit einrichten, die seither regelmässig genutzt wird. Zudem wurden die Oblichter im Mehrzweckraum entgegen den Auflagen so erstellt, dass sie geöffnet werden können.

B.

Am 2. Mai 2020 reichten B. _____ und C. _____ bei der EG Ittigen eine Lärmanzeige ein. Daraufhin eröffnete die Gemeinde ein Baupolizeiverfahren, führte am 9. November 2021 einen Augenschein durch und ordnete mit Teil- und Zwischenverfügung vom 28. April 2022 gegenüber der A. _____ GmbH und der D. _____ AG das Folgende an:

«Verfügung

1. *(Zustellung neuer Verfahrensakten an die Verfahrensbeteiligten)*
2. Das Einrichten eines Waschplatzes und das Waschen von Fahrzeugen im Mehrzweckraum sind verboten. Dieses Verbot gilt unabhängig der Waschart und der allfälligen Benützung oder Nichtbenützung von Reinigungsmitteln. Die Nichtbeachtung dieses Verbots kann strafrechtliche Sanktionen gemäss Art. 50 BauG und/oder Art. 292 StGB nach sich ziehen.
3. Die Verfügungsadressatinnen werden verpflichtet, innert drei Monaten ab Rechtskraft dieser Verfügung, mittels baulicher Massnahmen sicherzustellen, dass sich alle Oblichter und verglasten Dachaufbauten über dem Mehrzweckraum und über dem Werkstatttrakt nicht mehr öffnen lassen.
4. Die Gemeinde erachtet es als angezeigt, die lärmrechtliche Situation vertieft abklären und dazu ein Gutachten erstellen zu lassen. Als Gutachter ist Herr (...) [Dipl. Umwelting. ETH] vorgesehen.
5. Die Verfügungsadressatinnen haben die Möglichkeit, innert 30 Tagen seit Erhalt dieser Verfügung eine Stellungnahme zur angedachten Abklärung der lärmrechtlichen Situation und zur Wahl des Gutachters einzureichen.
6. *(Verfahrenskosten)*
7. *(Rechtsmittelbelehrung)*»

C.

Gegen diese baupolizeiliche Teil- und Zwischenverfügung der EG Ittigen gelangten B. _____ und C. _____ am 23. Mai 2022 und die A. _____ GmbH am 30. Mai 2022 mit Beschwerde an die Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Diese beteiligte die D. _____ AG von Amtes wegen am Beschwerdeverfahren und wies die Beschwerde der A. _____ GmbH mit Entscheid vom 23. November 2022 ab, soweit sie darauf eintrat (Dispositiv-Ziff. 1a). Die Beschwerde von B. _____ und C. _____ hiess sie im gleichen Entscheid dagegen gut (Dispositiv-Ziff. 1b) und ergänzte Dispositiv-Ziff. 2 der angefochtenen Verfügung vom 28. April 2022 (vgl. Bst. B hiervor) mit der Anordnung, dass die Einrichtungen zum Waschen von Fahrzeugen innert drei Monaten aus dem Mehrzweckraum zu entfernen und sämtliche Zuläufe in die Kanalisation im Mehrzweckraum mit baulichen Massnahmen dauerhaft zu verschliessen seien (Dispositiv-Ziff. 1c). In Bezug auf das verlangte Rückgängigmachen der widerrechtlich ausgeführten baulichen Vorkehren (Waschplatz und Oblichter) drohte sie zusätzlich zu den in der Teil- und Zwischenverfügung vorgesehenen Massnahmen die Ersatzvornahme an (Dispositiv-Ziff. 1d).

D.

Gegen diesen Beschwerdeentscheid der BVD hat die A. _____ GmbH am 27. Dezember 2022 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben (Rechtsbegehren [RB] 1). Zudem sei festzustellen, dass das Waschen von Fahrzeugen im Mehrzweckraum rechtmässig sei (RB 2).

Mit Beschwerdeantworten vom 13. bzw. 25. Januar 2023 beantragen B. _____ und C. _____ sowie die EG Ittigen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 5. Januar 2023 auf Abweisung der Beschwerde. Die D. _____ AG hat sich nicht vernehmen lassen.

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]).

1.2 Die Beschwerdeführerin 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). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist deshalb – unter dem Vorbehalt der nachfolgenden Präzisierungen und Einschränkungen (E. 1.3 f. hiernach) – einzutreten.

1.3 Das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ist auf den Streitgegenstand beschränkt. Ausgangspunkt für dessen Bestimmung bildet die angefochtene Verfügung oder der angefochtene Entscheid, das sog. Anfechtungsobjekt. Dieses gibt den Rahmen des Streitgegenstands vor (BVR 2020 S. 59 E. 2.2; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 84 N. 5, Art. 72 N. 12 f.). Anfechtungsobjekt im vorliegenden Verfahren bildet der Entscheid der BVD vom 23. November 2022, welcher die baupolizeiliche Teil- und Zwischenverfügung der Gemeinde vom 28. April 2022 (Vorakten Gemeinde 4G pag. 123 ff.) zum Thema hat. Wie eingangs dargelegt wurde (vorne Bst. B), hat die Gemeinde mit dieser Verfügung unter anderem ein Benützungsverbot für den Waschplatz im Mehrzweckraum erlassen sowie Massnahmen angeordnet, um zu verhindern, dass die Oblichter und verglasten Dachaufbauten geöffnet werden (Dispositiv-Ziff. 2 und 3 der Teil- und Zwischenverfügung). Da sie gleichzeitig eine nachträgliche Bewilligung des Waschplatzes im Mehrzweckraum sowie der offenbaren Oblichter bzw. verglasten Dachaufbauten ausdrücklich ausgeschlossen hat (vgl. E. 14 der Teil- und Zwischenverfügung), ist davon auszugehen, dass es sich bei den umstrittenen Anordnungen um definitive

und nicht um vorsorgliche Wiederherstellungsmassnahmen handelt (zur Unterscheidung zwischen vorsorglichen und definitiven Wiederherstellungsmassnahmen vgl. VGE 2013/112 vom 1.10.2013 E. 2.2, Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 46 N. 10 ff., und Heidi Walther, Das baupolizeiliche Benützungsverbot, Teil I, in KPG-Bulletin 4/1992 S. 16 ff., 18 ff.). Die neben dem Waschverbot und den Massnahmen zum definitiven Verschluss der Oblichter zusätzlich angeordneten Lärmabklärungen (vgl. Dispositiv-Ziff. 4 und 5 der Teil- und Zwischenverfügung) kritisieren die Beschwerdeführenden – wie schon vor der Vorinstanz – nicht. Darauf ist deshalb im Nachfolgenden nicht weiter einzugehen.

1.4 Die Vorinstanz ist auf das Feststellungsbegehren der Beschwerdeführerin nicht eingetreten, wonach das Einrichten und Betreiben eines Fahrzeugwaschplatzes im Mehrzweckraum rechtmässig sei, was sie damit begründet hat, dass die Rechtmässigkeit des Waschplatzverbots bereits abschliessend beurteilt worden sei (sog. «abgeurteilte Sache» bzw. «res iudicata»; vgl. angefochtener Entscheid E. 2f). Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet in diesem Zusammenhang deshalb einzig die Frage, ob die Vorinstanz zu Recht oder zu Unrecht keinen Sachentscheid gefällt hat (BVR 2017 S. 459 E. 2.3; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 74 N. 17 f.). Dazu äussert sich die Beschwerdeführerin jedoch nicht, weshalb auf das vor Verwaltungsgericht erneut gestellte Feststellungsbegehren (RB 2; vorne Bst. D) mangels rechtsgenügender Begründung ebenfalls nicht einzutreten ist (zur entsprechenden Begründungspflicht vgl. BVR 2015 S. 534 E. 2.1, 2008 S. 396 E. 2.3.3, je mit Hinweisen).

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

2.

Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer solchen ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften, Bedingungen oder Auflagen missachtet, so setzt die Baupolizeibehörde 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 sowie Art. 47 Abs. 6 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]). Gemäss Art. 46 Abs. 3 BauG kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nach Ablauf von fünf Jahren, seitdem die Rechtswidrigkeit erkennbar war, nur verlangt werden, wenn zwingende öffentliche Interessen es erfordern. Erkennbar ist ein rechtswidriger Zustand, wenn er von der Behörde bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätte erkannt werden können und müssen (BVR 2004 S. 440 E. 4.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 11 Bst. a). Die Beweislast, dass seit der Erkennbarkeit mehr als fünf Jahre vergangen sind, liegt bei der Bauherrschaft (VGE 2017/11 vom 30.6.2017 E. 4.1 [bestätigt durch BGer 1C_446/2017 vom 20.12.2017]; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 11a mit Hinweis).

3.

Vor Verwaltungsgericht ist in erster Linie umstritten, ob diese Fünfjahresfrist den angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen entgegensteht.

3.1 Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid (E. 3c) erwogen, es sei nicht nachgewiesen, dass der rechtswidrige Zustand für die Gemeinde während eines Zeitraums von fünf Jahren oder länger erkennbar gewesen und geduldet worden sei. Dokumentiert sei einzig der Eingang einer Anzeige am 2. März 2000. Die Beschwerdegegnerschaft 1 habe erst im Mai 2020 baupolizeiliche Anzeige erstattet. Vor diesem Zeitpunkt sei die Baupolizeibehörde nicht zu Nachforschungen über die allfällige wiederholte und somit dauerhafte Missachtung der Auflage veranlasst gewesen. Sie habe daher auch nicht prüfen müssen, ob andere Abteilungen der Gemeindeverwaltung Hinweise auf die gegen die Auflagen verstossende Nutzung des Mehrzweckraums hatten. Der Umstand, dass in der Garage Gemeindefahrzeuge gewartet und gereinigt worden seien, belege allein noch nicht, dass der Verstoss gegen das Waschverbot im Mehrzweckraum für die Bauverwaltung erkennbar gewesen sei, zumal der Beschwerdeführerin das Ausführen von Reinigungsarbeiten in der Werkstatt unter den verfügbaren Auflagen grundsätzlich

gestattet sei. Die Gemeinde habe demnach vor der Anzeige der Beschwerdegegnerschaft 1 keine Hinweise auf eine dauerhafte Missachtung der Auflagen gehabt. Entsprechend könne auch nicht von einer dauerhaften Duldung durch die Gemeinde ausgegangen werden. Die Fünfjahresfrist sei deshalb noch nicht abgelaufen.

3.2 Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Gemeinde habe entgegen dieser Darstellung bereits vor der Inbetriebnahme der Waschplatz-Einrichtung im Mehrzweckraum von dieser Kenntnis gehabt, seien die «entsprechenden Bauteile» doch bei der Baukontrolle abgenommen worden. In der Anzeige vom 2. März 2000 sei der Gemeinde zudem ausdrücklich mitgeteilt worden, dass im Betrieb der Beschwerdeführerin an diesem Tag fünf Autos gewaschen worden seien. Ebenfalls im Jahr 2000 habe die Bauverwaltung im Übrigen im Zusammenhang mit dem Wiedererwägungsgesuch betreffend Umgebungsgestaltung vom 21. Februar 2000 in den Räumlichkeiten der Beschwerdeführerin eine Begehung durchgeführt. Daraufhin habe die Gemeinde aber nichts unternommen, um das Waschen von Fahrzeugen zu unterbinden. Vielmehr habe sie in der Folge die Zufahrts- bzw. Verkehrssituation so geändert, dass die Einbahnstrasse erst nach dem Garagenbetrieb beginne. Diese Massnahme zeige offensichtlich auf, dass die Gemeinde Kenntnis von der Wascheinrichtung und dem damit verbundenen «Verkehrsaufkommen» gehabt und deshalb die Anpassungen in der Verkehrsführung vorgenommen habe (Beschwerde Art. 2 S. 3). Baupolizeiliche Massnahmen habe sie dagegen nicht verfügt, obschon sie spätestens seit der Anzeige vom 2. Mai 2000 Kenntnis davon gehabt habe, dass im Mehrzweckraum Fahrzeuge gewaschen würden. Vielmehr hätten die Gemeinde sowie Mitglieder ihrer Behörden ihre Fahrzeuge im Betrieb waschen lassen und trotz Kenntnis der rechtswidrigen Nutzung während rund zwanzig Jahren keine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verfügt (Beschwerde Art. 3 S. 4). Die Fünfjahresfrist gemäss Art. 46 Abs. 3 BauG sei in Bezug auf den Waschplatz nach dem Gesagten aber spätestens im Jahr 2005 verstrichen. Gleiches gelte für die Oblichter, da auch diese seit jeher entgegen der Auflage in der Baubewilligung nicht fest verglast («nicht zum Öffnen»), sondern beweglich seien und seit der Einrichtung der Garage auch mehrmals täglich geöffnet würden, was von aussen jederzeit sichtbar gewesen sei. Die Vorinstanz mache im angefochtenen Entscheid dagegen keine Ausführungen

zu allfälligen bestehenden öffentlichen Interessen. Es gebe schlichtweg keine zwingenden öffentlichen Interessen, welche trotz Ablaufs der Fünfjahresfrist die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bzw. die nachträgliche Einhaltung der Auflagen des Bauentscheids vom 18. November 1998 im vorliegenden Fall erforderlich machten (Beschwerde Art. 4 S. 5).

3.3 Der Sinn und Zweck der Fünfjahresfrist nach Art. 46 Abs. 3 BauG besteht im Wesentlichen darin, zu verhindern, dass Behörden und Nachbarschaft einen erkennbaren gesetzwidrigen Zustand während Jahren ausdrücklich oder stillschweigend billigen, um dann plötzlich einzugreifen, wenn die betroffene Person nicht mehr damit rechnen musste (Verbot des widersprüchlichen Verhaltens). Die Frist dient demnach der Rechtssicherheit und dem Vertrauensschutz. Sie greift jedoch nur, sofern keine zwingenden öffentlichen Interessen die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erfordern (vorne E. 2). Die Wiederherstellung ist gemäss der Rechtsprechung in diesem Sinn zwingend, wenn die Duldung des rechtswidrigen Zustands für die Öffentlichkeit untragbare Verhältnisse bewirken würde, wie Beeinträchtigungen der Umwelt, Störungen des Ortsbildes, Eingriffe in eine schutzwürdige Landschaft und dergleichen. Das Verwaltungsgericht anerkennt zudem in konstanter Rechtsprechung die Durchsetzung der Grundlagen der Nutzungsordnung ebenfalls als zwingendes öffentliches Interesse, welches auch nach Ablauf von fünf Jahren die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gebietet. Grundlegend ist dabei vor allem die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet, aber auch der Schutz der Wohnzone vor zonenwidrigen Immissionen (zum Ganzen BVR 2004 S. 440 E. 4.1, 2001 S. 125 E. 4a).

3.4 Gemäss Art. 211 des Baureglements der EG Ittigen vom 18. November 2008 (BR) sind in der Mischzone A als zulässige Nutzungen neben dem Wohnen auch Gastgewerbe sowie stille bis mässig störende Gewerbe erlaubt. Laut dem Kommentar-Hinweis zu dieser Bestimmung (in der rechten Spalte des Baureglements) dürfen mässig störende Betriebe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Nutzungen, Bauten und Anlagen, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen oder ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem

Verkehr verursachen, sind dagegen ausgeschlossen. Aus dieser Umschreibung der zulässigen Nutzungen ist ersichtlich, dass die Zonenvorschrift in erster Linie dem Schutz des gesunden Wohnens dient (vgl. auch Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 30, wonach die kommunalen Zonenvorschriften zu gemischten Wohn- und Gewerbebezonen die Wohnqualität schützen, indem sie üblicherweise nur solche Betriebe zulassen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen). Wie sich aus den Akten ergibt, war gerade dieses Grundanliegen der Zonenordnung der Hintergrund der umstrittenen Auflagen. So bestanden seitens der Anwohnerschaft bereits bei der Umzonung der Parzelle Nr. 1 _____ Befürchtungen, dass die Verlegung der Garage an den heutigen Standort die Lärm- und Verkehrssituation in den umliegenden Wohngebieten wesentlich verschlechtern könnte. Diese Bedenken hatte das AGR in Genehmigungsentscheid vom 16. April 1998 jedoch mit dem Argument verworfen, dass die Öffnung der Werkstatt neu auf die E. _____ strasse ausgerichtet und die Anwohner der F. _____ strasse somit nicht mehr direkt Einsicht in die offene Werkstatt hätten und den Lärmimmissionen ausgesetzt sein würden. Zudem sei entscheidend, dass die eigentlichen Wohnquartiere von keinem Mehrverkehr betroffen seien, da die Erschliessung hauptsächlich über die E. _____ strasse erfolge (vgl. Genehmigungsentscheid des AGR vom 16.4.1998 Bst. B Ziff. 2b und Ziff. 3.1, Baubewilligungsakten Gemeinde [act. 4F] pag. 146 ff.). Auch im anschliessenden Baubewilligungsverfahren für den Umbau und die Erweiterung der Liegenschaft ist die Gemeinde ähnlichen, in den Einsprachen vorgebrachten Einwänden nicht gefolgt, was sie insbesondere damit begründet hatte, dass angesichts der vorgesehenen Gebäudehülle sowie den betrieblichen Auflagen in der Baubewilligung (kein Waschplatz zur Reinigung von Autos, geschlossene Türen und Oblichter während der Arbeiten, Lärmschutzanforderungen an Bauteile) keine Gefahr bestehe, dass ein offener, unansehnlicher Hinterhof entstehe und störende oder zumindest die Wohnqualität beeinträchtigende Arbeiten im Freien ausgeführt würden. Sodann hatte die Gemeinde darauf hingewiesen, dass gegenüber den damaligen Verhältnissen (Anlieferungshof mit Zufahrt) auf der F. _____ strasse mit keinem merkbaren Mehrverkehr zu rechnen sei, weil die Baupolizeibehörde entschieden habe, dass im fraglichen Mehrzweckraum keine Fahrzeuge gewaschen werden dürften (vgl. Baubewilligung vom 18.11.1998, Baubewilligungsakten Gemeinde [act. 4F] pag. 19).

3.5 Bei dieser Ausgangslage steht fest, dass der Erlass der umstrittenen Auflagen hauptsächlich bezweckte, das umliegende Wohngebiet vor zonenwidrigen Immissionen zu schützen und damit einem Grundanliegen der Zonenordnung Rechnung zu tragen. Ein zwingendes öffentliches Interesse im Sinn von Art. 46 Abs. 3 BauG an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist somit gegeben. Da die Fünfjahresfrist folglich keine Anwendung findet, kann offenbleiben, ob sie im Zeitpunkt des erstmaligen Einschreitens der Gemeinde bereits abgelaufen war – wie die Beschwerdeführerin meint –, oder ob der Verstoss gegen die Auflagen für die Gemeinde erst im Mai 2020 erkennbar war, wovon die Vorinstanz ausgeht. Auf die im Zusammenhang mit der Klärung dieser Fragen verlangten Beweismassnahmen (mündliche Parteianhörung, Zeugenbefragung von kommunalen Behördenmitgliedern) kann deshalb verzichtet werden (Beschwerde Art. 2 S. 3, Art. 3 S. 4). Die entsprechenden Anträge werden abgewiesen.

4.

Streitig ist ferner, ob die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen rechtmässig sind.

4.1 Eine 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 2020 S. 380 E. 2.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9). Bei einer Bauherrschaft, die nicht gutgläubig gehandelt hat, kann auf die Wiederherstellung nur verzichtet werden, wenn die Abweichung vom Erlaubten lediglich unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt (statt vieler BGE 132 II 21 E. 6.4; BVR 2006 S. 444 E. 6.1; ausführlich zum guten und bösen Glauben siehe Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b).

4.2 Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass sie den Betrieb ohne Waschplatz im Mehrzweckraum nicht mehr aufrechterhalten könne, da sie gegenüber ihrer Autoherstellerin verpflichtet sei, die Fahrzeuge beim Verkauf wie auch nach jeder Revision zu waschen. Zudem müssten die Oblichter nur schon aufgrund der Fürsorgepflicht des Arbeitgebers zur Lüftung des

Mehrzweckraums geöffnet werden, da der Betrieb über keine Lüftungsanlage verfüge. Eine solche würde im Übrigen neue Lärmimmissionen verursachen und wäre für die Anwohnerinnen und Anwohner vermutlich störender als das Lüften des Gebäudes durch die Oblichter (Beschwerde Art. 4 S. 5).

4.3 Die Beschwerdegegnerschaft 1 hält dem entgegen, die Durchsetzung der Nebenbestimmungen diene dem Schutz der Wohnzone vor zonenwidrigen Immissionen und liege somit auch nach 20 Jahren klar im öffentlichen Interesse. Verschiedene aktenkundige Videoaufnahmen belegten, dass die Wohnqualität an der F. _____ strasse sowohl unter dem Mehrverkehr als auch unter den Lärmemissionen, welche durch die verbotene Nutzung verursacht würden, zunehmend leide. Ebenso gehe daraus hervor, dass nicht nur das Waschen von Fahrzeugen, sondern auch das Arbeiten mit Druckluft zu übermässigen Emissionen führe. Schliesslich sei darauf aufmerksam zu machen, dass die Beschwerdeführerin wiederholt das Vertrauen der Nachbarschaft und der zuständigen Behörden bewusst missbraucht habe, um ihre betrieblichen und geschäftlichen Ziele zu verfolgen. Sie könne sich somit nicht auf den guten Glauben berufen. In der Folge könne die Wohnzone im fraglichen Bereich der F. _____ strasse vor den zonenwidrigen Immissionen nur durch die verfügten baulichen Massnahmen der Gemeinde und der BVD dauerhaft geschützt werden. Diese seien deshalb verhältnismässig (Beschwerdeantwort [act. 5] S. 1 f. sowie Schreiben an die Gemeinde vom 22.11.2021 [act. 5A] S. 1 f.).

4.4 Die Beschwerdeführerin räumt selber ein, dass sie von Anfang an gegen die fraglichen Auflagen verstossen hat, und bestreitet auch nicht, dass es deshalb regelmässig zu erheblichen Störungen der Wohnqualität gekommen ist. Soweit bekannt dauert dieser Zustand noch immer an. Es steht somit ausser Frage, dass an der Einhaltung der Auflagen ein gewichtiges öffentliches Interesse besteht (vgl. dazu auch vorne E. 3.4). Da die benachbarten Wohngebäude zum Teil weniger als 10 m vom Mehrzweckraum entfernt sind, gilt dies nicht nur mit Blick auf das Waschverbot, sondern auch in Bezug auf die Auflage, die Oblichter seien dauerhaft zu verschliessen, zumal das Waschen der Fahrzeuge gemäss den unbestrittenen Ausführungen der Beschwerdegegnerschaft 1 offenbar nicht die einzige störende Lärmquelle ist. Ferner ist unbestritten, dass der frühere

Geschäftsführer nicht etwa nur aufgrund von mangelnder Sorgfalt, sondern in vollem Wissen und damit ohne Zweifel bösgläubig gegen die eindeutigen Auflagen der Baubewilligung verstossen hat. Wie bereits die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, muss sich auch die Beschwerdeführerin bzw. der heutige Geschäftsführer dieses Wissen und Handeln entgegenhalten lassen (statt vieler BVR 2013 S. 85 E. 6.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. b). Zwar kann sich auch eine (im baurechtlichen Sinn) bösgläubige Bauherrschaft auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit berufen. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.4; BVR 2003 S. 97 E. 3b). Wirtschaftliche Interessen einer bösgläubigen Bauherrschaft haben kaum je ausschlaggebendes Gewicht, selbst dann nicht, wenn die Kosten, die sich aus der Einhaltung des rechtmässigen Zustands ergeben, sehr hoch sind (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. c mit zahlreichen Hinweisen). Dies gilt auch im vorliegenden Fall, zumal die Beschwerdeführerin – wie dargelegt – qualifiziert bösgläubig gehandelt hat. Anders als die Beschwerdeführerin meint, sprechen deshalb allfällige zur Einhaltung der Auflagen erforderliche Massnahmen wie Reorganisationen der Betriebsabläufe oder der Einbau einer Lüftung sowie die sich daraus ergebenden Kosten nicht gegen die Verhältnismässigkeit der umstrittenen Anordnungen. Entgegen ihrer Auffassung vermag daran auch der Umstand nichts zu ändern, dass eine neu zu installierende Lüftungsanlage ebenfalls Lärmimmissionen verursacht, da es keineswegs unmöglich erscheint, die Lüftung so zu konstruieren, dass sie die Wohnqualität deutlich weniger stört als der heutige Zustand. Zu Ungunsten der Beschwerdeführerin fällt schliesslich zusätzlich ins Gewicht, dass sie bzw. ihre Vorgängerin zusammengerechnet bereits während gut zwei Jahrzehnten von der rechtswidrigen Nutzung profitiert haben (vgl. BGE 136 II 359 E. 9, 132 II 21 E. 6.4, BGer 1C_408/2009 vom 11.2.2010 E. 4.3; BVR 2006 S. 444 E. 6.3; VGE 2018/185 vom 1.3.2019 E. 6.2, 2018/128 vom 8.11.2018 E. 4.3). Unter diesen Umständen ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen als verhältnismässig und mit dem Vertrauensgrundsatz vereinbar beurteilt hat.

Denn es war seit jeher klar, dass die Nutzung des Mehrzweckraums als Waschplatz unter den gegebenen Umständen zonenwidrig ist.

4.5 Zusammengefasst ist der Vorinstanz deshalb darin zuzustimmen, dass die umstrittenen Wiederherstellungsmassnahmen rechtmässig sind.

5.

5.1 Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als offensichtlich unbegründet; sie ist abzuweisen, soweit auf sie überhaupt einzutreten ist. Das Verwaltungsgericht beurteilt solche Rechtsmittel 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 Verfahrensausgang hat die unterliegende Beschwerdeführerin die Kosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren zu tragen (Art. 108 Abs. 1 erster Teilsatz VRPG). Die D. _____ AG hat sich im Verfahren vor Verwaltungsgericht nicht vernehmen lassen (vorne Bst. D), weshalb ihr aufgrund der Umstände keine Kosten aufzuerlegen sind (Art. 108 Abs. 1 zweiter Teilsatz VRPG; vgl. Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 23). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. 104 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'500.-- entnommen. Der Restbetrag von Fr. 1'500.-- wird der Beschwerdeführerin nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils zurückerstattet.

3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

4. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführerin
- Beschwerdegegnerschaft 1
- Beschwerdegegnerin 2
- Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
- D. _____ AG

Die Abteilungspräsidentin:

Der Gerichtsschreiber:

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.