

100.2023.10U
HAM/NUI/SRE

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 16. Juli 2024

Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Abteilungspräsidentin
Verwaltungsrichter Häusler
Gerichtsschreiberin Nuspliger

A. _____ AG
handelnd durch die statutarischen Organe
Beschwerdeführerin

gegen

Einwohnergemeinde Krauchthal
Baupolizeibehörde, Länggasse 1, 3326 Krauchthal
vertreten durch Rechtsanwältin ...
Beschwerdegegnerin

und

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

betreffend Baupolizei; Benützungsverbot und Versiegelung einer Wohnung
(Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom
2. Dezember 2022; BVD 120/2022/58)



Prozessgeschichte:

A.

Die A. _____ AG ist Eigentümerin von Betriebs- und Bürogebäuden am B. _____ weg 2, 2 _____ a und 2 _____ b in Krauchthal (Parzelle Krauchthal Gbbl. Nr. 1 _____), die sich in der Arbeitszone Intensiv (AI) befinden. Am 21. März 2017 bewilligte die Einwohnergemeinde (EG) Krauchthal unter anderem den Einbau einer Hauswartwohnung mit 4 Zimmern im ersten Obergeschoss des Büro- und Betriebsgebäudes am B. _____ weg 2 (Verfahren 42/16). Als die Gemeinde feststellte, dass die A. _____ AG anstelle der 4-Zimmer Hauswartwohnung eine 3,5-Zimmer- und eine 2-Zimmerwohnung eingebaut hatte (je mit eigener Küche und Nasszelle), verfügte sie am 14. März 2019 ein (vorsorgliches) Benützungsverbot und versiegelte die beiden Wohnungen per 1. April 2019. Die dagegen erhobene Beschwerde wies die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE; heute: Bau- und Verkehrsdirektion [BVD]) am 9. August 2019 ab. Die EG Krauchthal forderte die A. _____ AG mit Wiederherstellungsverfügung vom 26. Juni 2019 auf, den Zustand gemäss Baubewilligung vom 21. März 2017 herzustellen, d.h. namentlich eine Verbindungstüre zwischen der 3,5-Zimmerwohnung und der 2-Zimmerwohnung zu erstellen und die zweite Küche in der 2-Zimmerwohnung zu entfernen. Am 28. August 2019 reichte die ... ein Baugesuch ein für die Umnutzung der 2-Zimmerwohnung in einen Praxisraum, das die Gemeinde am 19. November 2019 unter Bedingungen und Auflagen bewilligte (Verfahren 23/2019). Das Benützungsverbot und die Siegelung wurden aufrechterhalten, bis ein Mietvertrag und eine entsprechende Gewerbebewilligung zur Praxisnutzung vorliegen. Für die Projektänderung der Hauswartwohnung in eine 3,5-Zimmerwohnung erhielt die A. _____ AG am 30. Oktober 2019 die Bewilligung.

Am 21. Januar 2021 verweigerte die Gemeinde dem Gesuch um Umnutzung des Praxisraums als Büro, Pausen- und Lagerraum mit Küche, Dusche und WC die Bewilligung. Die dagegen erhobene Beschwerde wies die BVD mit Entscheid vom 1. Juli 2021 ab (Verfahren 110/2021/28). Auf ein weiteres Umnutzungsgesuch als Büro und Aufenthaltsraum für die Angestellten des

Garagenbetriebs trat die Gemeinde mit Verfügung vom 22. Dezember 2021 nicht ein.

Am 26. April 2022 reichte die A. _____ AG der Gemeinde einen Mietvertrag mit der C. _____ AG ein; diese will die Räumlichkeiten als Aufenthaltsraum nutzen. Die A. _____ AG verlangte aufgrund des Mietvertrags die sofortige Aufhebung des Benützungsverbots und der Siegel. Mit Schreiben vom 10. Mai 2022 teilte die Gemeinde mit, die Voraussetzungen für die Aufhebung des Benützungsverbots seien nicht gegeben. Auf Begehren der A. _____ AG hin verfügte die Gemeinde am 24. August 2022, dass sie an den Bedingungen und Auflagen gemäss der nachträglichen Baubewilligung vom 19. November 2019 festhalte und das Benützungsverbot und die Siegelung weiterhin bestehen bleiben.

B.

Dagegen erhob die A. _____ AG am 29. September 2022 Beschwerde bei der BVD. Diese wies die Beschwerde mit Entscheid vom 2. Dezember 2022 ab, soweit sie darauf eintrat und bestätigte die Verfügung der Gemeinde vom 24. August 2022.

C.

Hiergegen hat die A. _____ AG am 4. Januar 2023 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragt, der angefochtene Entscheid sowie das Benützungsverbot betreffend die Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss seien aufzuheben und die Siegel seien zu entfernen. Eventuell sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz, subeventuell an die Gemeinde zurückzuweisen.

Mit Beschwerdeantwort vom 25. Januar 2023 beantragt die EG Krauchthal, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten; eventuell sei die Beschwerde abzuweisen. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 19. Januar 2023 auf 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; vgl. auch Art. 49 Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]) zuständig. 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).

1.2 Die Gemeinde bringt vor, die BVD habe mit Entscheid vom 1. Juli 2021 (Verfahren 110/2021/28; vgl. vorne Bst. A) über die Nutzung des ersten Obergeschosses als Aufenthalts- und Pausenraum mit Küche bereits rechtskräftig entschieden. Auf die Beschwerde sei deshalb nicht einzutreten, weil es hier inhaltlich um den identischen Anspruch gehe (abgeurteilte Sache als sog. res iudicata; vgl. Beschwerdeantwort Gemeinde act. 5 Rz. 11 ff.). – Die Parzelle befindet sich in der AI, in der gemäss Art. 2 des Baureglements der EG Krauchthal vom 13. Dezember 2020 (BauR) neben Produktions- und Dienstleistungsbetrieben nur Wohnungen für das auf den Standort angewiesene Personal zulässig sind. Lagerbetriebe und Werkhöfe sind nicht zugelassen. Die Beschwerdeführerin verfügt über eine Hauswartwohnung (3,5-Zimmer). Hinsichtlich der 2-Zimmerwohnung mit Küche hat die Vorinstanz festgehalten, mit der Bewilligung vom 19. November 2019 sei rechtskräftig entschieden worden, dass eine gewerbliche Nutzung ohne Entfernung der Küche nur dann bewilligt werden könne, wenn die beabsichtigte Nutzung so eingegrenzt werde, dass das Erfordernis einer Küche nachvollziehbar sei und mittels Nebenbestimmungen eine zumutbare behördliche Kontrolle über die tatsächlich ausgeübte Nutzung sichergestellt werden könne. Die hier massgebenden Nebenbestimmungen zur Baubewilligung seien in Rechtskraft erwachsen (vgl. angefochtener Entscheid E. 2a und b). Das bestreitet die Beschwerdeführerin nicht (vgl. Beschwerde S. 11). Auch über die Zonenkonformität eines Pausenraums mit Küche in der AI hat die Gemeinde bereits rechtskräftig entschieden (vorne Bst. A). Ob die Nutzung als Pausenraum

(mit Küche) zonenkonform wäre und ob die Nebenbestimmungen der Bewilligung vom 19. November 2019 zur Durchsetzung des rechtmässigen Zustands verhältnismässig sind (mildere Mittel zur Siegelung wie z.B. periodische Kontrollen, Meldepflichten), ist damit nicht (erneut) zu beurteilen (vgl. Beschwerde S. 13 f.); darauf hat bereits die Vorinstanz zutreffend hingewiesen und ist nicht weiter einzugehen. In der Sache handelt es sich um eine baupolizeiliche Verfügung, mit der die Aufhebung des Benützungsverbots verweigert wurde. Zu prüfen ist damit einzig, ob die von der Mieterin geplante Nutzung die Auflagen und Bedingungen gemäss Bewilligung vom 19. November 2019 erfüllt und das Benützungsverbot bzw. die Siegelung aufzuheben ist. Über diese Frage wurde noch nicht entschieden und hat die Vorinstanz zu Recht materiell geurteilt (vgl. zu den Voraussetzungen der sog. res iudicata BVR 2022 S. 154 E. 4.2, 2017 S. 459 E. 4.6.1, 2002 S. 464 E. 2b). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

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

2.

Strittig ist, ob die Mieterin die Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung vom 19. November 2019 erfüllt.

2.1 Die Beschwerdeführerin stellte am 28. August 2019 ein nachträgliches Baugesuch zur Umnutzung des Wohnraums als «Praxisraum» (Akten Gemeinde 4B pag. 110 ff.). Auf Nachfrage der Gemeinde gab die Beschwerdeführerin an, dass derzeit noch nicht feststehe, welche Art von Praxis darin betrieben werden solle. Die Umnutzung beziehe sich auf den Betrieb von diversen möglichen Tätigkeiten «wie z.B. medizinische Massage/Physiotherapie, Nagelstudio, Zahnarztpraxis, Friseursalon o.ä.». Dabei verstehe es sich von selbst, dass die erwähnten Tätigkeiten auf eine Küche angewiesen seien, «z.B. für die Aufbewahrung von temperaturabhängigen Utensilien (Salben, Pillen etc.), zur Reinigung der benötigten Gerätschaften und Instrumente, der Verpflegung der Kunden und Mitarbeiter» (Schreiben vom

4.9.2019, Akten Gemeinde 4B pag. 105 f.; vgl. auch Schreiben damalige Baugesuchstellerin vom 16.7.2017 [richtig: 2019], Akten Gemeinde 4B pag. 117). Die Gemeinde erteilte die nachträgliche Bewilligung zur Umnutzung als Praxisraum unter folgenden Bedingungen und Auflagen (Akten Gemeinde 4B pag. 2 f.):

- «a) Das Benützungsverbot/Siegel bleibt solange bestehen, bis der erforderliche Mietvertrag/Praxisnachweis gegeben ist, siehe b). [Zutritt Räumlichkeiten für Besichtigungen potenzieller Mieterinnen und Mieter].
- b) Der Baupolizeibehörde Krauchthal ist vor Mietbeginn eine Kopie des Mietvertrages inkl. des Nachweises über die entsprechende Gewerbebewilligung (je nach Tätigkeiten beco, Regierungsstatthalteramt etc.) zuzustellen. Die Baupolizeibehörde Krauchthal behält sich vor, die ordnungsgemässe Anmeldung des Gewerbes der künftigen Praxisnutzer bei der Ausgleichskasse Krauchthal zu überprüfen.
- c) [ggf. weitere Anschlüsse Wasser/Abwasser je nach Nutzung]
- d) Die Baupolizeibehörde Krauchthal ist über Mieterwechsel der Praxisräume in Kenntnis zu setzen. Auch hier wird anschliessend eine interne behördliche Kontrolle folgen.
- e) [Vorbehalt Brandschutzbestimmungen je nach Nutzung]»

Am 26. April 2022 reichte die Beschwerdeführerin einen Mietvertrag vom 18. Februar 2022 mit der C._____AG ein für die Miete des Lagers im Erdgeschoss des Gebäudes am Laufeweg 2_____a sowie der streitbetroffenen Räume im ersten Obergeschoss am B._____weg 2 («Aufenthaltsraum/Küche/Dusche/WC»). Die C._____AG bezweckt den Handel, die Produktion und den Umschlag von Verpackungsmaterial sowie den Handel mit Waren des täglichen Bedarfs. Die Räumlichkeiten im ersten Obergeschoss sollen der Mieterin als Aufenthalts- und Pausenraum, insbesondere als Ort für die Zubereitung und Einnahme von Mahlzeiten für deren Angestellte dienen (vgl. zum Ganzen Begleitschreiben mit Mietvertrag und Handelsregisterauszug, Akten Gemeinde 4B pag. 58 ff.). Dieser entscheidungswesentliche Sachverhalt ergibt sich aus den Akten; eine Befragung der Verantwortlichen der C._____AG bzw. ein Augenschein – wie von der Beschwerdeführerin verlangt – ist nicht erforderlich und der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen (Beschwerde S. 7; vgl. zur sog. antizipierten Beweiswürdigung etwa BVR 2022 S. 93 E. 4.5.4 mit Hinweisen).

2.2 Die Vorinstanz hat erwogen, aus dem Wortlaut der nachträglichen Baubewilligung vom 19. November 2019 gehe klar hervor, dass die Siegelung erst aufgehoben werde, wenn mit einem Mietvertrag die Praxisnutzung nachgewiesen werde. Damit genüge der alleinige Nachweis, dass keine Wohnnutzung vorliege, nicht. Dem Mietvertrag lasse sich nicht entnehmen, dass das erste Obergeschoss als Praxis genutzt werden solle. Die für die Aufhebung der Siegel erforderliche Praxisnutzung werde damit nicht nachgewiesen (angefochtener Entscheid E. 3d). – Die Beschwerdeführerin stellt die Nebenbestimmungen der Baubewilligung an sich nicht in Frage. Diese seien aber allgemein formuliert und auslegungsbedürftig. Weder Bst. a noch b lasse sich entnehmen, welche Art von Gewerbe vorausgesetzt werde. Es sei lediglich eine in der AI zugelassene gewerbliche Nutzung nachzuweisen und die Mieterin erfülle diese Voraussetzung: Die Räumlichkeiten würden den Mitarbeitenden der Mieterin als Pausen- und Aufenthaltsraum dienen. Dabei handle es sich zur Hauptsache um Personal, das mit dem Transport diverser Waren vom bzw. zum gemieteten Lager am Laufeweg 2 _____ a beschäftigt sei. Hierfür bedürfe die Mieterin keiner Gewerbebewilligung. Die Chauffeurinnen und Chauffeure seien für warme Mahlzeiten auf eine Küche angewiesen (Beschwerde S. 8 ff.).

2.3 Ein Umnutzungsgesuch der Beschwerdeführerin in einen Pausen- und Aufenthaltsraum mit Küche hat die Gemeinde rechtskräftig abgewiesen (vgl. vorne Bst. A). Im Baubewilligungsverfahren zur Umnutzung in einen Praxisraum begründete die damalige Bauherrschaft ihr Gesuch damit, dass für die neu vorgesehene Nutzung (medizinische Praxis/Physiotherapie o.ä.) Einrichtungen wie Kühlschrank und Wasseranschluss erforderlich und notwendig seien (vorne E. 2.1). Mit den Nebenbestimmungen im Bauentscheid vom 19. November 2019 sollte sichergestellt werden, dass eine künftige Nutzung als Praxisraum und damit zonenkonform erfolgt. Anders als die Beschwerdeführerin geltend macht, wurde somit nicht jede gewerbliche Nutzung zugelassen (vgl. Beschwerde S. 8). Der Nachweis, dass keine Wohnnutzung vorliegt, genügt demnach entgegen der Beschwerdeführerin nicht. Darauf hat bereits die Vorinstanz zutreffend hingewiesen (angefochtener Entscheid E. 3d). Der eingereichte Mietvertrag bietet damit nicht genügend Gewähr für die Einhaltung der Auflagen, Bedingungen und Zonenvorschrif-

ten. Soweit die Beschwerdeführerin die Nebenbestimmungen zur Baubewilligung anders auslegt, kann ihr deshalb nicht gefolgt werden. Auch musste die Vorinstanz nicht beurteilen, welche anderen (nicht streitgegenständlichen) gewerblichen Nutzungen die Voraussetzungen erfüllen würden. Weiterungen dazu, ob eine Zahnarztpraxis möglich wäre, erübrigen sich damit ebenfalls (vgl. Beschwerde S. 12 mit Hinweis auf Foto mit Aussenansicht Betriebsgelände in Beschwerdebeilage Nr. 11). Für die nun konkret beabsichtigte Nutzung als Pausen- und Aufenthaltsraum für Chauffeurinnen und Chauffeure ist im Übrigen eine voll ausgestattete Küche mit Kochherd und Backofen nicht erforderlich (vgl. z.B. auch VGE 2012/260 vom 26.4.2013 E. 4.2).

2.4 Nach dem Gesagten erfüllt die Mieterin die Nebenbestimmungen der Baubewilligung vom 19. November 2019 nicht. Die Vorinstanz hat damit die Verfügung der Gemeinde, wonach am Benützungsverbot bzw. an der Siegelung festgehalten wird, zu Recht bestätigt.

3.

3.1 Nach dem Gesagten hält der angefochtene Entscheid der Rechtskontrolle stand. Die Beschwerde erweist sich als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen. 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]).

3.2 Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG und Art. 104 Abs. 4 in der bis zum 31. März 2023 gültigen Fassung [BAG 08-109] i.V.m. Art. T2-1 VRPG; Michel Daum, Teilrevision 2023 des bernischen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, in BVR 2023 S. 286 ff., 294 f. mit Hinweis auf VGE 2020/440 vom 13.4.2023 E. 8.2).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
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
 - Beschwerdegegnerin
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern

Die Abteilungspräsidentin:

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.