

100.2023.220U
STE/SCN/CES

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 16. Juli 2024

Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Abteilungspräsidentin
Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Schaller

A. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdeführerin

gegen

Einwohnergemeinde Neuenegg
Bauverwaltung, Dorfplatz 1, 3176 Neuenegg
Beschwerdegegnerin

und

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

betreffend Baupolizei; Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands von
Kellerräumen (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
vom 12. Juli 2023; BVD 120/2023/15)



Prozessgeschichte:

A.

A._____ ist Eigentümerin der Stockwerkeinheit Neuenegg Gbbl. Nr. 1_____ -1 im Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses am B._____ weg ... in Neuenegg. Gemäss Baubewilligung vom 12. August 1965 handelt es sich dabei um drei Bastelräume, ein Redit, ein WC und einen Vorraum. Am 2. Dezember 2022 wurde der Einwohnergemeinde (EG) Neuenegg mitgeteilt, dass diese Räume in zwei Studios umgebaut worden seien und vermietet würden. Sie forderte A._____ mit Verfügung vom 16. Februar 2023 auf, baubewilligungspflichtige Bauarbeiten zu unterlassen und die beiden Studios innert 90 Tagen in den ursprünglichen Zustand (drei Bastelräume) zurückzubauen. Von der gleichzeitig eingeräumten Gelegenheit, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, machte A._____ keinen Gebrauch.

B.

Gegen die Wiederherstellungsverfügung reichte A._____ am 17. März 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Diese wies die Beschwerde mit Entscheid vom 12. Juli 2023 ab, soweit sie darauf eintrat. Sie verlängerte die von der Gemeinde angesetzte Wiederherstellungsfrist bis zum 31. Januar 2024 und bestätigte im Übrigen die angefochtene Verfügung.

C.

Dagegen hat A._____ am 14. August 2023 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit folgenden Anträgen erhoben:

- «1. Die Beschwerde sei gutzuheissen und der Entscheid der Vorinstanz 2 vom 12. Juli 2023 und die Verfügung der Vorinstanz 1 vom 16. Februar 2023 seien aufzuheben.
2. Eventualiter sei die Beschwerde gutzuheissen, der Entscheid der Vorinstanz 2 vom 12. Juli 2023 und die Verfügung der Vorinstanz 1

vom 16. Februar 2023 seien aufzuheben und die Vorinstanz 1 sei anzuweisen, von Amtes wegen ein nachträgliches Baugesuchverfahren für die Baubewilligung, im Sinne einer Ausnahmegewilligung nach Art. 26 Abs. 1 BauG, für die Stadiowohnungen der Beschwerdeführerin, Neuenegg Gbbl.-Nr. 1_____ -1, einzuleiten und aufgrund der langen Dauer der Wohnnutzung im Sinne von Art. 662 ZGB auf eine Wiederherstellung, auch im Falle eines Bauabschlags, zu verzichten.»

Das gleichzeitig gestellte Gesuch um Entbindung von der Kostenvorschusspflicht hat die Abteilungspräsidentin mit Verfügung vom 16. August 2023 abgewiesen, soweit darauf einzutreten war. Das daraufhin eingereichte Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege hat der stellvertretende Abteilungspräsident mit Verfügung vom 3. Oktober 2023 ebenfalls abgewiesen.

Mit Beschwerdeantwort vom 9. November 2023 verweist die EG Neuenegg auf ihre Eingabe vor der Vorinstanz. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 27. Oktober 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) 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 als Adressatin der Wiederherstellungsanordnung 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 unter Vorbehalt von E. 1.2 hiernach einzutreten.

1.2 Die Beschwerdeführerin verlangt in ihrem Haupt- und auch in ihrem Eventualbegehren, es sei sowohl der Entscheid der BVD vom 12. Juli 2023

als auch die Verfügung der EG Neuenegg vom 16. Februar 2023 aufzuheben (vorne Bst. C). Anfechtungsobjekt im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht bildet lediglich der Entscheid der BVD; dieser ist an die Stelle der Verfügung der Gemeinde getreten (sog. Devolutiveffekt der Beschwerde; vgl. statt vieler BVR 2022 S. 515 E. 1.7). Soweit die Beschwerdeführerin die Aufhebung der Verfügung vom 16. Februar 2023 beantragt, ist daher nicht auf die Beschwerde einzutreten (vgl. zum Ganzen Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 74 N. 26, Art. 72 N. 18, Art. 84 N. 19).

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

2.

Zunächst ist die formelle Rechtswidrigkeit der Stadiowohnungen bestritten.

2.1 Die Beschwerdeführerin macht geltend, es sei aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar, wann die Stadiowohnungen eingebaut worden seien und ob diese Teil des ursprünglichen Baubewilligungsverfahrens von 1965 gewesen seien (Beschwerde S. 8). Jedenfalls hätten ihre Eltern mit öffentlicher Urkunde vom 1. Juli 1974 auf der Parzelle Neuenegg Gbbl. Nr. 1_____ Stockwerkeigentum begründet. Gemäss dieser Urkunde sei die Stockwerkeinheit Neuenegg Gbbl. Nr. 1_____ -1 als «3 Studios/Büroräume» definiert worden und in Ziff. 5 der Urkunde sei ausdrücklich festgehalten, dass diese für Wohn- und gewerbliche Zwecke bestimmt sei. Ihr Vater habe die Stockwerkeinheit mit Kaufvertrag vom 21. Juni 1988 (von der Erbengemeinschaft ihrer Mutter) erworben. Das Stockwerkeigentümerreglement vom 4. Juli (richtig: Juni) 1974 sei Bestandteil dieses Kaufvertrags gewesen. Auch darin sei die Stockwerkeinheit als «3 Studios/Büroräume» bezeichnet. Weiter gehe aus diversen anderen Dokumenten (Nebenkostenabrechnungen usw.) zweifelsfrei hervor, dass die Räume seit der Stockwerk-eigentumsbegründung im Jahr 1974 als Wohneinheit genutzt würden (Beschwerde S. 3 f.).

2.2 Soweit die Beschwerdeführerin damit geltend machen will, die Studios seien bewilligt, kann ihr nicht gefolgt werden. Wie die Vorinstanz zutreffend festgestellt hat, umfasste die Baubewilligung vom 12. August 1965 für das Mehrfamilienhaus mit angebautem Garagentrakt im nördlichen Kellerteil drei Bastelräume und eine Toilette. Dies geht eindeutig aus dem Grundrissplan «Keller + Umgebung» zur Baubewilligung hervor (act. 7A1 Beilage 4). Die Studiowohnungen waren somit nicht Bestandteil dieser Baubewilligung. Eine andere Baubewilligung liegt nicht vor und die Dokumente, in denen die Studios erwähnt werden (Urkunde Stockwerkeigentum, Stockwerkeigentumsreglement, Grundbucheintrag, Steuerunterlagen), können eine solche nicht ersetzen. Auch darauf hat die Vorinstanz zutreffend hingewiesen (angefochtener Entscheid E. 7e). Sie hat sodann ausgeführt, dass der genaue Zeitpunkt der Umnutzung der Bastelräume zu Wohnzwecken unklar sei; für eine Umnutzung vor 1974 gebe es jedenfalls keine Belege. Die ersten aktenkundigen Hinweise auf eine Nutzung als Studiowohnungen ergäben sich erst aus der notariellen Beurkundung des Stockwerkeigentums vom 1. Juli 1974 (angefochtener Entscheid E. 7b). Es sei deshalb davon auszugehen, dass die Bastelräume in der ersten Hälfte des Jahres 1974 in Studiowohnungen umfunktioniert worden seien und ab 1. Juli 1974 als solche genutzt wurden. Nichts anderes ergibt sich aus den Ausführungen der Beschwerdeführerin und den diversen Beweismitteln (Beschwerde S. 4). Anders als die Beschwerdeführerin meint, musste die Vorinstanz Beweismittel, mit denen sich keine frühere Umnutzung belegen lassen, namentlich die Unterlagen zu den Unwetterschäden im Jahr 2007, nicht im Einzelnen würdigen, sondern durfte sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 28; vgl. auch Vernehmlassung BVD, act. 7). Dass die Umnutzung der Bastelräume in Studiowohnungen bereits nach dem damals geltenden Recht baubewilligungspflichtig war, bestreitet die Beschwerdeführerin zu Recht nicht (vgl. Art. 1 Abs. 1 Bst. a des Baugesetzes vom 7. Juni 1970 [aBauG; GS 1970 S. 163], Art. 4 Abs. 1 Bst. a i.V.m. Art. 5 Abs. 1 und Abs. 2 Bst. d des Dekrets über das Baubewilligungsverfahren vom 10. Februar 1970 [aBewD; GS 1970 S. 19]). Auf die entsprechenden Erwägungen der Vorinstanz kann verwiesen werden (angefochtener Entscheid E. 7c f.). Die Studiowohnungen erweisen sich folglich als formell rechtswidrig. Die Beschwerdeführerin kann sich deshalb nicht auf

die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG berufen (Beschwerde S. 8), wie die BVD ebenfalls zutreffend festgehalten hat (angefochtener Entscheid E. 7e), es sei denn, die Umnutzung hätte nach damals geltendem Recht bewilligt werden können, was im Folgenden zu prüfen ist (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5./4. Aufl. 2020/2017, Art. 3 N. 2 mit Hinweisen).

3.

Die Beschwerdeführerin bestreitet auch die materielle Rechtswidrigkeit der Studiowohnungen.

3.1 Da die Beschwerdeführerin kein nachträgliches Baugesuch eingereicht hat, war diese Frage bloss summarisch zu prüfen (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 15a mit weiteren Hinweisen). Die Vorinstanz ist zum Schluss gekommen, dass eine Baubewilligung für die Wohnungen an den bereits damals geltenden gesundheitspolizeilichen Vorschriften gescheitert wäre (Art. 11 Abs. 1 aBauG, Art. 79 ff. der Bauverordnung vom 26. November 1970 [aBauV; GS 1970 S. 386]). Namentlich hätte die lichte Höhe der Studiowohnungen gemäss Art. 80 Abs. 1 aBauV 230 cm betragen müssen. Diese sei im Querschnittplan zwar nicht angegeben. Die Differenz zwischen Oberkante Keller und Oberkante Erdgeschoss betrage gemäss diesem Plan aber nur 240 cm, weshalb davon auszugehen sei, dass die lichte Raumhöhe bei maximal 220 cm liege und folglich nicht eingehalten sei. Weiter hätten bereits Regelungen zum Schutz gegen Feuchtigkeit bestanden: In ebenem Terrain durften die Fussböden von Wohn- und Schlafräumen nicht unter der Erdoberfläche liegen (Art. 82 Abs. 1 aBauV) und am Hang waren Wohn- und Schlafräume in Untergeschossen nur zulässig, wenn mindestens eine Aussenwand vollständig frei lag (Art. 82 Abs. 2 Bst. a aBauV). Beides sei hier nicht erfüllt, weshalb offenbleiben könne, ob von ebenem Terrain oder einer Hanglage auszugehen sei. Die Studiowohnungen hätten somit nicht bewilligt werden können und seien materiell rechtswidrig, weshalb die Beschwerdeführerin sich auch in dieser Hinsicht nicht auf den Besitzstand nach Art. 3 BauG berufen könne (angefochtener Entscheid E. 8).

3.2 Die Beschwerdeführerin räumt ein, dass die Differenz zwischen Oberkante Keller und Oberkante Erdgeschoss gemäss den bewilligten Plänen 240 cm beträgt. Es handle sich dabei aber um alte, nahezu 60-jährige Pläne. Indem die BVD darauf abgestützt und die Raumhöhe nicht vor Ort gemessen habe, habe sie ihr Ermessen überschritten und den Sachverhalt lediglich aufgrund unzulänglicher Informationen zu Ungunsten der Beschwerdeführerin festgestellt (Beschwerde S. 6). Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden: Hinweise darauf, dass die bewilligten Pläne «unzulänglich» sind und nicht auf sie abgestellt werden dürfte, sind nicht ersichtlich und nennt die Beschwerdeführerin auch nicht. Vielmehr anerkennt sie, dass die Differenz Oberkante Keller/Oberkante Erdgeschoss 240 cm beträgt. Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, ist auch ohne Kenntnis des genauen Boden- und Deckenaufbaus davon auszugehen, dass die lichte Raumhöhe, d.h. das Mass zwischen Oberkante Boden und Unterkante Decke der Studios, bei maximal 220 cm liegen kann. Die Vorinstanz war bei dieser Ausgangslage nicht gehalten, die konkreten Masse vor Ort zu überprüfen. Im Weiter bestreitet die Beschwerdeführerin nicht, dass die Vorschriften zum Schutz gegen Feuchtigkeit nicht eingehalten sind (Beschwerde S. 7). Die Vorinstanz kam somit richtigerweise zum Schluss, dass die Studiowohnungen materiell rechtswidrig sind und die Beschwerdeführerin sich auch in dieser Hinsicht nicht auf den Besitzstand nach Art. 3 BauG berufen kann (vgl. vorne E. 2.2).

4.

Schliesslich ist die Beschwerdeführerin der Auffassung, auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands müsse aus verschiedenen Gründen verzichtet werden.

4.1 Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer solchen ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, ist der rechtmässige Zustand wiederherzustellen (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 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]; statt vieler BVR 2020 S. 380 E. 2.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9). Die Wiederherstellung kann unterbleiben, wenn die verantwortliche Person in gutem Glauben angenommen hat, sie sei zur Bauausführung ermächtigt, sofern der Beibehaltung des unrechtmässigen Zustands nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen, ebenso wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt (statt vieler BGE 132 II 21 E. 6; BVR 2003 S. 97 E. 3b; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b). Nach 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 2020 S. 255 E. 3.1, 2006 S. 444 E. 5.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 11). Innerhalb der Bauzone verwirkt der Anspruch der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung grundsätzlich nach Ablauf von 30 Jahren (BGE 147 II 309 E. 4.1, 136 II 359 E. 8; BVR 2020 S. 255 E. 3.1, 2006 S. 444 E. 5.1). Diese Frist ist jedoch namentlich unbeachtlich, wenn Polizeigüter im engeren Sinn betroffen sind. So muss zum Schutz der Sicherheit und Gesundheit von Personen jederzeit eine Wiederherstellung möglich sein (BGE 107 Ia 121 E. 1a; BVR 2004 S. 440 E. 4.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 11 Bst. c und d).

4.2 Die Beschwerdeführerin macht geltend, sie habe die Studios im Zuge der Erbteilung per 18./19. September 2003 von ihrem Vater übernommen, im guten Glauben, dass die Wohnungen im ursprünglichen Baubewilligungsverfahren genehmigt und daraufhin erstellt worden seien. Für die Gemeinde sei zudem seit Jahrzehnten erkennbar gewesen, dass die Studiowohnungen vermietet würden, weshalb sie gutgläubig habe davon ausgehen dürfen, dass die Gemeinde die Wohnnutzung toleriere und baurechtlich akzeptiere. Der Wiederherstellungsanspruch sei ausserdem nach mehr als 49 Jahren Wohnnutzung verwirkt, zumal nie eine konkrete, ernsthafte und unmittelbare Gefahr für Leib und Leben der Bewohnerinnen und Bewohner bestanden

habe, was bei einem Augenschein festgestellt werden könne (Beschwerde S. 5 ff.).

4.3 Wie die Vorinstanz aufgezeigt hat, war die Wohnnutzung der Bastelräume für die Baupolizeibehörde bis zur Anzeige vom 2. Dezember 2022 nicht erkennbar: Sie spielt sich im Inneren eines Mehrfamilienhauses ab und ist von aussen nicht feststellbar. Auch die Steuerunterlagen lassen nicht auf eine frühere Erkennbarkeit schliessen. Die Steuerbehörden überprüfen für deklarierte Vermögenswerte und Erträge nicht, ob entsprechende Baubewilligungen vorliegen, und sie wären auch nicht verpflichtet, der Baupolizeibehörde andernfalls Meldung zu erstatten. Gleiches gilt für die Einwohnerkontrolle der Gemeinde bezüglich An- und Abmeldungen von Mieterinnen und Mietern (vgl. angefochtener Entscheid E. 9d). Mit der Wiederherstellungsverfügung vom 16. Februar 2023 hat die Gemeinde die Fünfjahresfrist nach Art. 46 Abs. 3 BauG somit eingehalten. Wie die Vorinstanz ebenfalls zutreffend ausgeführt hat, vermag die jahrelange Nutzung als Studios auch keine Vertrauensgrundlage zu begründen. Hierfür hätte die rechtswidrige Situation der Baupolizeibehörde seit längerer Zeit bekannt sein müssen (angefochtener Entscheid E. 9e). Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, sie müsse als gutgläubig gelten, kann ihr ebenfalls nicht gefolgt werden. Die grundsätzliche Bewilligungspflicht für Bauvorhaben darf als allgemein bekannt vorausgesetzt werden und auf den guten Glauben kann sich nicht berufen, wer bei der Aufmerksamkeit, wie sie nach den Umständen verlangt werden darf, nicht hat gutgläubig sein können (BVR 2006 S. 444 E. 5.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. a). Die Beschwerdeführerin muss sich das entsprechende Wissen(müssen) ihres Rechtsvorgängers nach ständiger Rechtsprechung anrechnen lassen (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. b). Schliesslich hilft ihr auch die Rechtsprechung zur 30-jährigen Verwirkungsfrist nicht weiter, da die umstrittenen Studios Bauvorschriften widersprechen, die aus gesundheitspolizeilichen Gründen, d.h. zum Schutz der Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner, erlassen worden sind. Inwiefern ein Augenschein diese Sach- und Rechtslage widerlegen könnte, ist nicht ersichtlich (vgl. zur antizipierten Beweiswürdigung statt vieler BVR 2022 S. 93 E. 4.5.4, 2021 S. 239 E. 5.6; Michel Daum, a.a.O., Art. 18 N. 27 f.); der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen. Die Anordnung

der Wiederherstellung ist folglich auch nach Ablauf der 30-jährigen Frist gerechtfertigt.

4.4 Die Beschwerdeführerin bestreitet schliesslich die Verhältnismässigkeit der Wiederherstellungsanordnung. Sie macht geltend, es bestehe kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Wiederherstellung, welches die «faktische Enteignung» rechtfertige. Der Verlust der Mieteinnahmen aus den Studios hätte für sie weitreichende finanzielle und existentielle Folgen, zumal die Vermietung von Bastelräumen auf dem Markt praktisch nicht möglich sei. Zudem drohe ihr eine Kündigung des Hypothekarkredits von Fr. 100'000.--, dessen Rückzahlung sie finanziell ruinieren würde. Dazu kämen «nicht absehbare» Rückbaukosten. Die Wiederherstellung sei auch nicht erforderlich, könne sie doch mit einer nachträglichen Baubewilligung, allenfalls verbunden mit einer Ausnahmegewilligung, vermieden werden. Zudem sei die Wiederherstellungsfrist angesichts der jahrzehntelangen Nutzung der Wohnungen zu kurz (Beschwerde S. 8 f.). – Ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist im Allgemeinen gegeben, da der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und der konsequenten Verhinderung von Bauten und Anlagen, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, grosses Gewicht beizumessen ist (BVR 2003 S. 97 E. 3d; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a). Dies gilt in besonderem Masse für die Einhaltung gesundheitspolizeilicher Bauvorschriften. Der Rückbau sämtlicher Installationen und Einrichtungen, die Wohnzwecken dienen und für die Nutzung als Bastelräume nicht erforderlich sind, ist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ohne Weiteres geeignet und erforderlich. Mildere Massnahmen sind nicht ersichtlich. Namentlich fällt ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren ausser Betracht: Ein Baubewilligungsverfahren wird nicht von Amtes wegen, sondern nur auf entsprechendes Gesuch der Bauherrschaft eingeleitet (Art. 34 Abs. 1 und 2 BauG, Art. 10 BewD); die Beschwerdeführerin hat von der ihr eingeräumten Gelegenheit, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, keinen Gebrauch gemacht. Was die finanziellen Folgen angeht, kommen die Rückbaukosten auf die Beschwerdeführerin zu. Diese sind überschaubar und der Beschwerdeführerin, die im baurechtlichen Sinn als bösgläubig gelten muss, ohne Weiteres zumutbar. Das Gleiche gilt, soweit der Mietertrag für eine rechtmässige Nutzung geringer

ausfallen wird, zumal die Beschwerdeführerin seit dem Erwerb der Stockwerkeinheit über viele Jahre finanziell von der rechtswidrigen Nutzung profitiert hat. Zudem steht ihr auch ein Verkauf der Bastelräume offen. Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, erweisen sich die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen demnach als verhältnismässig (angefochtener Entscheid E. 9g). Ebenfalls nicht zu beanstanden ist die Wiederherstellungsfrist, welche die Vorinstanz mit Blick auf die Kündigungsfrist der Mietverhältnisse und die Rückbauarbeiten, die erst nach der Räumung der Studios stattfinden können, auf gut sechs Monate angesetzt hat. Wie lange die rechtswidrige Nutzung gedauert hat, war dafür irrelevant.

5.

5.1 Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde sowohl im Haupt- als auch im Eventualstandpunkt als offensichtlich unbegründet; sie ist abzuweisen, soweit darauf 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 VRPG). Diese sind zusätzlich zur bereits mit Zwischenverfügung vom 16. August 2024 auferlegten Gebühr von Fr. 500.-- für das Gesuchsverfahren auf pauschal Fr. 2'000.-- festzulegen. Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wird auf 31. Januar 2025 festgesetzt.
3. 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.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
5. 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.