



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2021/158

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 19. November 2021

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Fürsprecher D. _____

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Sigriswil, Gemeindeverwaltung, Kreuzstrasse 1,
3655 Sigriswil

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Sigriswil vom
4. August 2021 (Baugesuch-Nr. 938/029-2021; Dachflächenfenster, Auflage Wohnraumnutzung)

I. Sachverhalt

1. Die Gemeinde Sigriswil stellte aufgrund der Meldung einer Nachbarin fest, dass am bestehenden Gebäude auf Parzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. F. _____ bauliche Veränderungen vorgenommen wurden (Dacherneuerung, Einbau von Dachflächenfenstern, Umnutzung im Dachgeschoss)¹. Aufgrund der Intervention der Gemeinde Sigriswil reichte der Beschwerdeführer am 17. Mai 2021 bei dieser ein nachträgliches Baugesuch ein für den Abbruch eines Kamins, den Einbau von je drei Dachflächenfenster pro Hauptdachfläche sowie eines zusätzlichen Fensters an der Westfassade auf Parzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. F. _____. Die Bauparzelle liegt in der Wohnzone W1.

Mit Entscheid vom 4. August 2021 erteilte die Gemeinde Sigriswil die Baubewilligung mit der Auflage, das Dachgeschoss nicht als Wohnraum im engeren Sinne zu nutzen (Ziff. 2 des Dispositivs). Sie begründete dies damit, dass die Vorschriften von Art. 67 BauV² zur Mindesthöhe nicht eingehalten seien und deshalb das Dachgeschoss nicht zur Nutzung als Wohn- oder Arbeitsraum geeignet sei.

¹ Vorakten, Register 3

² Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 3. September 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung von Ziffer 2 des Dispositives des Entscheids vom 4. August 2021 sowie die Feststellung, dass Ziffern 1 und 3 des genannten Entscheids in Rechtskraft erwachsen seien.

Der Beschwerdeführer rügt, die Berechnungen zur minimalen lichten Höhe der Vorinstanz seien falsch, mehr als die Hälfte der anrechenbaren Fläche im Dachgeschoss habe eine lichte Höhe von 1.50 m. Zwar sei in den ursprünglichen Plänen ein Estrich vermerkt. Aufgrund des Treppenaufgangs, der Raumhöhe und der damals bewilligten Fenster sei aber bereits damals klar gewesen, dass eine Wohnnutzung vorgesehen gewesen sei. Das Dachgeschoss sei dann auch so gebaut worden, mit WC/Badezimmer, Heizelementen, Teppich, Innentäfelung etc. Ausserdem sei mit Trockenbauinnenwänden der Wohnraum von den seitlichen Drenpeln abgegrenzt worden, die als Stauraum genutzt würden. Die Höhe der Mittelinnenwand sei auf rund 2.10 m festgelegt, bei den Trockeninnenbauwänden auf 1.20 m. Die als Wohnraum genutzte Fläche sei rund 5.40 m auf 9.50 m. Somit sei die lichte Höhe von 1.50 m auf mehr als der Hälfte der anrechenbaren Bodenfläche der Wohnnutzung gegeben. Die Vorinstanz sei von einer Fläche von 9.20 auf 9.50 m ausgegangen, einer Höhe von 2.10 m in der Mitte, jedoch nur von einer Höhe von 0.55 m bei den seitlichen Aussenwänden. Bei dieser Berechnungsmethode resultiere in der Tat eine lichte Höhe von unter 1.50 m auf mehr als der Hälfte der Fläche, was aber nicht den tatsächlichen Verhältnissen entspreche.

Ausserdem rügt der Beschwerdeführer, der Dachstock werde seit rund 40 Jahren als Wohnraum genutzt, weshalb die Wohnnutzung unter die Besitzstandsgarantie falle. Der Voreigentümer und damalige Bauherr habe 1982 bewilligungsfrei die entsprechenden Wohnräume im Dachgeschoss eingebaut. Der Beschwerdeführer habe die Liegenschaft so gekauft, wie sie sich seit rund 40 Jahren präsentiere. Aus der Schätzung des amtlichen Wertes von 1987 sei ersichtlich, dass im Dachgeschoss drei Zimmer und ein separates WC vorhanden gewesen seien. Der Beschwerdeführer habe in seinem Baugesuch dann auch die Nutzung des Dachgeschosses mit «Wohnen und Estrich, wie bisher» vermerkt. Die Nutzung eines Teils des Dachgeschosses falle unter die Besitzstandsgarantie.

In seiner Beschwerde beruft sich der Beschwerdeführer darauf, die Auflage in Ziffer 2 des angefochtenen Entscheids sei falsch. Er habe in seinem Baugesuch nicht beantragt, dass das Dachgeschoss als Wohnraum im engeren Sinne genutzt werden könne. Es sei im Baugesuch ausgeführt worden, dass die Nutzung wie bisher aus Wohnen und Estrich bestehe. Es sei unlogisch, diese Auflage ins Dispositiv aufzunehmen.

Weiter bringt der Beschwerdeführer vor, es sei seit 1987 klar gewesen, dass ein Teil des Dachstockes als Wohnraum gebaut und genutzt wurde. Drei Zimmer und das Bad im Dachgeschoss seien für die Berechnung des amtlichen Wertes herangezogen worden. Die Liegenschaftssteuer werde von der Gemeinde erhoben, deshalb habe diese auch um die Wohnnutzung des Dachgeschosses gewusst oder hätte darum wissen müssen. Das Verbot der Wohnnutzung im angefochtenen Entscheid sei ein Verstoss gegen das Handeln nach Treu und Glauben.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet³, holte die Vorakten, und eine Stellungnahme bei der Gemeinde Sigriswil ein. Diese beantragt die Abweisung der Beschwerde. Auf telefonische Nachfrage reichte die Gemeinde Sigriswil der BVD das komplette Baudossier 38182 aus dem Jahr 1982 des Neubaus des Einfamilienhauses auf der Parzelle

³ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191).

Sigriswil Grundbuchblatt Nr. F. _____ bei der BVD ein. Mit Schreiben vom 18. Oktober 2021 beantragte der Beschwerdeführer die Edierung sämtlicher Unterlagen betreffend das fragliche Chalet, insbesondere das Endabnahmeprotokoll des ursprünglichen Neubaus von 1982/1983.

4. In ihrer Stellungnahme argumentiert die Gemeinde Sigriswil, das Estrichgeschoss sei am höchsten Punkt maximal 2.10 m hoch. Die minimale lichte Höhe von 2.30 m sei nirgends eingehalten, womit sich der Raum per se nicht für die Wohnnutzung eigne. Es sei nicht ersichtlich, wieso der Beschwerdeführer davon ausgehe, die lichte Höhe werde eingehalten. Das Mindestmass von 1.50 m, auf welches er sich beziehe, sei massgebend für die Berechnung von Mindestflächen von Wohnräumen. Weshalb der Beschwerdeführer davon ausgehe, die 1.50 m würden als Mindestmass für die lichte Höhe gelten, sei nicht bekannt.

Weiter bringt die Vorinstanz vor, nur aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen kämen in den Genuss der Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG⁴. Sie schütze zudem nur vor neuen Plänen und Vorschriften und führe nie zu einer Rechtmässigkeit einer nicht ausdrücklich bewilligten Nutzung. Die Umnutzung des Dachgeschosses sei nicht von der Besitzstandsgarantie erfasst.

Die Vorinstanz führt aus, der Beschwerdeführer habe selbst bestätigt, die Estrichräume würden als Wohnräume genutzt. Dies sei aus wohnhygienischen Gründen nicht gestattet. Würde die Auflage aufgehoben, müsste der Bauabschlag für den Einbau der Dachfenster ausgefällt werden. Statt des Bauabschlags und der Verpflichtung des Beschwerdeführers, die Fensterflächen wieder zu reduzieren, habe sie die Nutzung der Estrichräume als Wohnraum mittels Auflage verboten.

Zudem bringt die Vorinstanz vor, die Baupolizeibehörde habe von der Wohnnutzung des Estrichgeschosses keine Kenntnis gehabt. Die Rechtswidrigkeit müsse für die zuständige Behörde, namentlich die Baupolizeibehörde, erkennbar sein. Dass die Wohnnutzung im Formular für amtlichen Wert und Liegenschaftsbesteuerung ersichtlich sei, heisse noch nicht, dass die Baupolizeibehörde davon Kenntnis habe. Die abteilungsübergreifende Information wäre denn auch aus datenschutzrechtlicher Hinsicht problematisch. Die Umnutzung des Estrichs sei nicht bewilligt und auch 1982 nicht bewilligungsfrei gewesen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG).

b) Der Beschwerdeführer ist als Adressat durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

2. Streitgegenstand

a) Der Beschwerdeführer ersucht neben der Aufhebung der Ziffer 2 des Dispositives des angefochtenen Entscheids um Feststellung, die Ziffern 1 und 3 des Dispositivs des Entscheides der Vorinstanz seien in Rechtskraft erwachsen.

b) Im Beschwerdeverfahren ist gemäss der Dispositionsmaxime der Sachentscheid wie auch das Verfahren grundsätzlich auf den Streitgegenstand begrenzt. Dieser bezeichnet den Umfang, in dem das mit der angefochtenen Verfügung geregelte Rechtsverhältnis umstritten ist. Zur Bestimmung des Streitgegenstandes ist somit von der angefochtenen Verfügung, dem sogenannten Anfechtungsobjekt auszugehen. Der Streitgegenstand braucht sich mit dem Anfechtungsobjekt nicht zu decken, doch gibt dieses den Rahmen des Streitgegenstandes vor. Er kann – unter Vorbehalt spezialgesetzlicher Bestimmungen wie etwa Art. 40 Abs. 3 BauG – nicht über das hinausgehen, was die Vorinstanz geregelt hat. Innerhalb dieses Rahmens bezeichnen die Parteien den Streitgegenstand in ihren Rechtsmitteleingaben. Ausgangspunkt zur Beantwortung der Frage, was behördlicher Überprüfung bedarf, sind gestützt auf das Rügeprinzip die Rechtsbegehren der beschwerdeführenden Partei. Die Rechtsbegehren müssen im Zusammenhang mit der Begründung und den darin enthaltenen Rügen, d.h. den Sachbehauptungen gegen die vorinstanzliche Beurteilung, gelesen werden.⁵

c) Die vom Beschwerdeführer geplanten und auch bereits eingebauten Dachflächenfenster dienen der Belichtung des Dachraumes, um ihn als Wohnraum nutzen zu können. Gerade diese Nutzung zu Wohnzwecken ist vorliegend umstritten. Es besteht insofern ein direkter Zusammenhang zwischen der Auflage in Ziffer 2 und den Ziffern 1 und 3 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids. Die Bewilligung für den Einbau der Dachflächenfenster wurde zwar nicht angefochten. Die BVD prüft jedoch das Bauvorhaben gestützt auf Art. 40 Abs. 2 BauG frei und könnte die Baubewilligung auch abändern. Der angefochtene Entscheid ist folglich insofern nicht in Rechtskraft erwachsen, als er den Einbau der Dachflächenfenster betrifft.

Mit gleichem Bauentscheid wurde dem Beschwerdeführer von der Gemeinde Sigriswil auch der Abbruch eines Kamins sowie der Einbau eines Fensters auf der Westfassade (Erdgeschoss) bewilligt. Diese beiden Teile des Bauvorhabens haben keinen Zusammenhang mit der umstrittenen Wohnnutzung des Dachgeschosses und sind somit in Rechtskraft erwachsen. Die Baubewilligung ist sofern den Abbruch des Kamins und den Einbau eines Fensters auf der Westfassade in Rechtskraft erwachsen.

3. Mindesthöhe von Wohnräumen

a) Gemäss Art. 67 Abs. 1 BauV müssen Wohn- und Arbeitsräume wenigstens eine Höhe von 2.30 m aufweisen. In abgeschrägten Räumen muss die Mindesthöhe wenigstens über zwei Drittel, bei Einfamilienhäusern über die Hälfte der anrechenbaren Bodenfläche vorhanden sein. Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1.50 m werden nicht angerechnet (Art. 67 Abs. 2 und 3 BauV). Der Wortlaut dieser Bestimmung lässt nur die Auslegung zu, dass bei Einfamilienhäusern die Hälfte der anrechenbaren Fläche von Wohn- und Arbeitsräumen (d.h. Flächen mit lichter Höhe über 1.50 m) eine Mindesthöhe von 2.30 m aufweisen muss.

b) Der Plan «Eingabeprojekt» vom 8. April 1982 aus den Baubewilligungsakten des Einfamilienhauses zeigt auf dem «Schnitt A – A» zwischen Oberkante Estrich und Oberkante Firstpfette einen maximalen Abstand von 2.10 m. Art. 67 Abs. 1 BauV verlangt eine lichte Höhe

⁵ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 20a N.4 ff. und N. 24 ff.; Art. 84 N. 5.

von 2.30 m, bei abgeschrägten Räumen über mindestens die Hälfte des Raumes. Vorliegend ist die minimale lichte Höhe von 2.30 m an keinem Punkt im Estrichgeschoss gegeben. Eine minimale lichte Höhe von 1.50 m, wie sie vom Beschwerdeführer in Art. 4 seiner Beschwerde als eingehalten geltend macht, genügt für die einzuhaltenden Mindesthöhe von Wohnräumen nicht. Die 1.50 m werden lediglich zur Berechnung der anrechenbaren Bodenflächen von Wohnräumen hinzugezogen. Aus Art. 67 Abs. 3 BauV kann nicht abgeleitet werden, ein Raum mit 1.50 m lichter Höhe sei wohnhygienisch zulässig. Vorliegend ist die Wohnnutzung des Dachgeschosses gestützt auf Art. 67 Abs. 1 BauV nicht zulässig.

4. Besitzstandsgarantie

a) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Eigentumsgarantie (Art. 26 BV⁶) und zum Rückwirkungsverbot (Art. 5 BV) ist die sofortige Anwendung neuer Eigentumsbeschränkungen auf bestehende, nach altem Recht rechtmässig erstellte Bauten grundsätzlich unzulässig (sog. Besitzstandsgarantie). Sofern dies kein gewichtiges öffentliches Interesse verbietet, sind zumindest die bisherige Nutzung und der normale Unterhalt weiterhin zu erlauben. Die Kantone sind befugt, den Besitzstand darüber hinaus in einer weitergehenden Weise zu garantieren.⁷

Gemäss der Besitzstandsgarantie nach Art. 3 Abs. 1 BauG werden aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt. Bauten können somit von Vornherein nur von der Besitzstandsgarantie profitieren, wenn sie seinerzeit im Einklang mit den materiell-rechtlichen Vorschriften erstellt worden sind. Diesen Nachweis zu erbringen, obliegt der Bauherrschaft.⁸ Gelingt dieser Nachweis, so dürfen die sogenannten altrechtlichen Bauten unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden (Art. 3 Abs. 2 BauG).

b) Die Pläne des 1982 bewilligten Einfamilienhauses (Plan «Eingabeprojekt» vom 8. April 1982, Baugesuchsdossier 38182) zeigen Grundrisse des Kellergeschosses und des Erdgeschosses mit Wohnräumen, jedoch nicht des Dachgeschosses. Dieses ist auf den Plänen mit «Estrich» bezeichnet (Schnitt A-A). Wäre schon im Eingabeprojekt der Ausbau des Dachgeschosses zur Wohnnutzung geplant gewesen, hätte auch ein Grundrissplan für das Dachgeschoss mit der Eintragung von Wohnräumen eingereicht werden müssen.

Im Gesuch um Erteilung einer Gewässerschutzbewilligung vom 8. April 1982 werden sechs Zimmer, eine Küche und zwei Spülaborte und Badzimmer aufgeführt. Diese Angaben stimmen überein mit den im Kellergeschossgrundriss und im Erdgeschossgrundriss eingezeichneten Räumen (Gästezimmer, Kinderzimmer, Bastelraum und Bad im Kellergeschoss sowie Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Küche und Bad im Erdgeschoss). Die heute im Dachgeschoss vorhandenen Wohnräume und der Sanitärraum wurden im Gesuch um Erteilung einer Gewässerschutzbewilligung nicht angegeben.

Im damaligen Baubewilligungsverfahren wurde somit neben der Estrichnutzung für das Dachgeschoss keine weiteren Nutzungen angegeben, insbesondere sind dort keine Wohnräume und kein WC eingetragen, und es wurde daher nicht um eine entsprechende Bewilligung ersucht. Die Baubewilligung von 1982 umfasst daher keine Wohnnutzung im Dachgeschoss. Weitere Baugesuche oder Bewilligungen sind bei der Gemeinde nicht aktenkundig. Der Beschwerdeführer

⁶ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

⁷ BGer 1P.418/2002 vom 16. Dezember 2002, E. 3.1.1.

⁸ BGer 1A.40/2005 vom 7. Juli 2005, E. 6.1.1; BDE 110/2017/163 vom 21. August 2018, E. 2c.

bringt sodann auch keine Beweismittel vor, welche das Vorliegen einer entsprechenden Bewilligung untermauern könnten.

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers hätte der nachträgliche Einbau von Wohnräumen im Dachgeschoss auch nach früherem Recht nicht bewilligungsfrei erfolgen können. Die Umnutzung von Estrich- zu Wohnräumen war auch nach aBauG 1970 eine wesentliche und damit baubewilligungspflichtige Änderung, da dadurch baurechtlich relevante Sachverhalte betroffen waren (Wohnhygiene, Brandschutz etc., vgl. Art. 1 Abs. 1 Bst. a des Baugesetzes vom 7. Juni 1970, Art. 5 Abs. 2 Bst. d des Bewilligungsdekrets vom 10. Februar 1970, Art. 79 ff. der Bauverordnung vom 26. November 1970). Zudem sah bereits Art. 80 der Bauverordnung vom 26. November 1970 für Wohnräume eine Mindesthöhe von 2.30 m vor, weshalb auch eine entsprechende Ausnahmegewilligung erforderlich gewesen wäre.

c) Da die Umnutzung des Dachgeschosses zu Wohnnutzung baubewilligungspflichtig ist und war und nie bewilligt wurde, kann sich der Beschwerdeführer nicht auf die Besitzstandsgarantie berufen, welche sich ausschliesslich auf nach altem Recht rechtmässig erstellte und bewilligte Bauten bezieht.

5. Auflage

a) Ausnahme- und Baubewilligungen können mit Bedingungen oder Auflagen verknüpft werden (Art. 29 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 3 BauG). Bedingungen sind entweder Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, damit die Baubewilligung genutzt werden darf (Suspensivbedingung), oder Vorbehalte, deren Eintritt den Wegfall der Bewilligung zur Folge hat (Resolutivbedingung). Auflagen sind Pflichten, die mit einer Baubewilligung verbunden sind. Die Nichterfüllung einer Auflage berührt die Geltung der Baubewilligung nicht, kann aber baupolizeiliche Massnahmen – insbesondere die Ersatzvornahme – und Bestrafung nach sich ziehen.⁹

Die Bedingungen und Auflagen müssen in einem engen sachlichen Zusammenhang zur erteilten Bau- oder Ausnahmegewilligung stehen und verhältnismässig sein. Verhältnismässig ist eine Nebenbestimmung nur dann, wenn sie zum Erreichen des angestrebten Ziels erforderlich, geeignet und für den Bauherrn zumutbar ist.

Ein Gesuch für ein Bauvorhaben, das den gesetzlichen Anforderungen entspricht, ist grundsätzlich unbefristet, bedingungslos und unbelastet zu bewilligen. Die Ausübung der Bewilligung unterliegt lediglich den Beschränkungen, die von Gesetzes wegen allgemein für solche Bewilligungen gelten.

Wenn ein Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen klar nicht entspricht, kann der Mangel nicht mit Bedingungen oder Auflagen geheilt werden. Bedingungen und Auflagen zu einer Baubewilligung kommen daher nur bei Bauvorhaben in Betracht, die je nach ihrer Gestaltung oder Einrichtung oder je nach der Art der Nutzung oder Betriebsführung gesetzeskonform oder gesetzwidrig sein können. Bedingungen und Auflagen sind in solchen Fällen das Mittel dazu, die gesetzwidrigen Auswirkungen zu verhindern. Insoweit sind sie gegenüber der Alternative des Bauabschlags das mildere Mittel.¹⁰

b) Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass die Dachfenster an sich bewilligungsfähig sind. Durch die zusätzlichen Fensterflächen und das damit zusätzlich einfallende Licht wird eine

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 29 N. 1.

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38-39 N. 15a.

Wohnnutzung des Dachgeschosses stark begünstigt. Diese ist jedoch vorliegend nicht bewilligt und aufgrund der fehlenden minimalen lichten Höhe auch nicht bewilligungsfähig.

Um zu verhindern, dass das Dachgeschoss teilweise als Wohnraum genutzt wird, hat die Vorinstanz von der für den Beschwerdeführer nachteiligeren Massnahme des Bauabschlags und somit des Rückbaus der Dachflächenfenster abgesehen und eine Auflage verfügt. Aufgrund der aktuellen Praxis im Kanton Bern, hätte die Vorinstanz auch für die Dachflächenfenster den Bauabschlag verfügen können. Um von dieser einschneidenden Massnahme abzusehen und trotzdem den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen, hat sie ein milderes Mittel gewählt und dem Beschwerdeführer die Auflage gemacht, das Dachgeschoss nicht als Wohnraum in engerem Sinne zu nutzen, was den gesetzlichen Vorgaben entspricht.

Sollte sich der Beschwerdeführer nicht an die Auflage der Gemeinde Sigriswil halten und das Dachgeschoss weiterhin teilweise als Wohnraum nutzen, sind durch die Vorinstanz in einem baupolizeilichen Verfahren weitergehende (bauliche) Massnahmen zu prüfen.

6. Treu und Glauben

a) Staatliches Handeln hat immer den Grundsatz von Treu und Glauben zu wahren (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV sowie Art. 11 Abs. 2 KV¹¹). Dieser Grundsatz schützt den Privaten in seinem berechtigten Vertrauen auf behördliches Verhalten. Das Gebot umfasst insbesondere auch das Verbot widersprüchlichen Verhaltens, welches folgewidriges und schwankendes Handeln untersagt, wobei nicht jeder Sinneswandel unter das Verbot des widersprüchlichen Verhaltens fällt. Es muss sich vielmehr um einen plötzlichen, sachlich unbegründeten Kurswechsel handeln.

b) Für die Baupolizeibehörde der Gemeinde Sigriswil war nicht erkennbar, ob das Dachgeschoss der Wohnnutzung zugeführt wurde. Die vorhandenen Pläne des Bauprojekts lassen nirgends auf eine Wohnnutzung schliessen. Eine allfällige Wohnnutzung ist zudem auch von aussen nicht erkennbar. Die Umnutzung war folglich für die Baupolizeibehörde nicht ersichtlich und musste von dieser auch nicht vermutet werden.

Wie die Vorinstanz in ihrer Beschwerdeantwort korrekt vorbringt, ist der Austausch von Informationen zwischen der Steuer- und der Bauabteilung datenschutzrechtlich nicht erlaubt. Die Baupolizeibehörde ist keine mit dem Vollzug der Steuergesetzgebung betraute Behörde. Das Steuergeheimnis verbietet die Weitergabe von Informationen von der Steuer- an die Baupolizeibehörde.¹² Eine Weitergabe wäre nur zulässig, wenn die steuerpflichtige Person eine schriftliche Einwilligung erteilt, eine gesetzliche Grundlage oder überwiegendes öffentliches Interesse besteht und die kantonale Finanzdirektion die Auskunftserteilung schriftlich bewilligt. Ein automatischer Informationsaustausch zwischen den Abteilungen der Gemeinde, wie ihn der Beschwerdeführer in Art. 6 seiner Beschwerde andeutet, findet nicht statt. Dass auf dem Formular «Ertragswert» vom 21. August 1987 im Dachgeschoss drei Zimmer und ein WC aufgeführt sind, war der Baupolizeibehörde folglich nicht bekannt. Sie handelte demnach nicht entgegen dem Grundsatz von Treu und Glauben, indem sie mit Entscheid vom 4. August 2021 die Auflage des Verbots der Wohnnutzung des Dachgeschosses verfügte.

7. Zusammenfassung, Beweisantrag und Kosten

¹¹ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1).

¹² Art. 39 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz, StHG; SR 642.14); Art. 153 des Steuergesetzes des Kantons Bern (StG; BSG 661.11).

a) Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Dem Rechtsbegehren des Beschwerdeführers auf Feststellung der Rechtskraft wird insofern entsprochen, als der Entscheid der Vorinstanz rechtskräftig ist, soweit er die Bewilligung des Abbruchs des Kamins und des Einbaus des Fensters an der Westfassade betrifft. Darüber hinaus wird die Beschwerde abgewiesen. Der Entscheid ist bezüglich des Einbaus der Dachflächenfenster noch nicht in Rechtskraft erwachsen und die Vorinstanz hat die Auflage, das Dachgeschoss nicht als Wohnraum in engerem Sinne zu nutzen, zu Recht angeordnet.

b) Mit Schreiben vom 18. Oktober 2021 beantragt der Beschwerdeführer, sämtliche Unterlagen betreffend das fragliche Chalet bei der Gemeindeverwaltung zu edieren, insbesondere das Endabnahmeprotokoll vom ursprünglichen Neubau von 1982/1983. Die Gemeinde Sigriswil hat mit Schreiben vom 30. September 2021 bereits das komplette Baudossier eingereicht. Auf telefonische Nachfrage bestätigte die Gemeinde Sigriswil, die kompletten Akten eingereicht zu haben. Zudem konnten die massgeblichen Sachverhaltselemente anhand der zur Verfügung stehenden Akten und Pläne genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf das vom Beschwerdeführer beantragte Beweismittel konnte verzichtet werden, da von diesem Beweismittel keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten waren.

c) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer mit seinen Anträgen auf Aufhebung der Ziffer 2 des angefochtenen Entscheids sowie mit seinem Antrag auf Feststellung, dass Ziffer 1 und 3 in Rechtskraft erwachsen seien, soweit den Einbau der Dachflächenfenster betreffend. Lediglich betreffend den Antrag der Feststellung der Rechtskraft der Ziffern 1 und 3 des angefochtenen Entscheids, soweit den Abbruch des Kamins und des Einbaus des Fensters an der Westfassade betreffend, obsiegt der Beschwerdeführer. Die Feststellung betrifft einen untergeordneten Nebepunkt, welcher nicht zu einem anderen Entscheid führt. Aus diesem Grund rechtfertigt sich, die Kosten dem Beschwerdeführer im gesamtem Umfang aufzuerlegen.

Der Beschwerdeführer hat folglich die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1500.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹³).

III. Entscheid

1. Es wird festgestellt, dass der angefochtene Entscheid soweit den Abbruch des Kamins und den Einbau des Fensters an der Westfassade betreffend in Rechtskraft erwachsen ist.
2. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen. Der Entscheid der Gemeinde Sigriswil vom 4. August 2021 wird bestätigt.
3. Die Verfahrenskosten von CHF 1500.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

¹³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

- Herrn Fürsprecher D._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Sigriswil, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in drei Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.