



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/74

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 18. Dezember 2024

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

Frau **E.**_____
Beschwerdeführerin 3

alle vertreten durch Frau Rechtsanwältin F._____

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wynau, Gemeindebetriebe, Bau + Planung,
Schulhausstrasse 22, 4923 Wynau

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wynau vom 2. Mai 2024
(eBau Nr. 2022-3530; Umnutzung Dachgeschoss)

I. Sachverhalt

1. Im Jahre 2019 erteilte die Gemeinde Wynau den Beschwerdeführenden die Baubewilligung zur Fassaden- und Fenstersanierung ihrer Liegenschaft auf der Parzelle Wynau Grundbuchblatt Nr. H._____ in der Mischzone M2. Das Vorhaben umfasste insbesondere den Einbau eines Fassadenfensters auf Höhe des Dachgeschosses. Aufgrund der Anmeldung von Mieterinnen und Mietern sowie einer darauffolgenden Besichtigung vor Ort stellte die Gemeinde im Oktober 2021 fest, dass die Beschwerdeführenden im Gebäudeinnern ihrer Liegenschaft bauliche Veränderungen ohne entsprechende Baubewilligung vorgenommen haben.

2. Am 24. März 2022 reichten die Beschwerdeführenden bei der Gemeinde für den vorgenommenen Um- und Ausbau ihrer 4 ½-Zimmerwohnung zu mehreren Wohnungen ein nachträgliches Baugesuch ein. Nach Behebung diverser Mängel wurde das Gesuch für die vorgenommenen Umbauarbeiten (Grundrissänderungen, Einbau neuer Sanitäranlagen, Erweiterung Studio und Ausbau Dachgeschoss) im Anzeiger Region Oberaargau vom 17. und 25. Mai 2023 veröffentlicht.

3. Die Gemeinde holte beim Regierungsstatthalteramt Oberaargau einen Amtsbericht im Sinne von Art. 27 Abs. 2 BauG¹ zum Ausnahmegesuch betreffend Unterschreitung der Raumhöhe im Dachgeschoss ein. Mit Amtsbericht vom 16. Juni 2023 beantragte das Regierungsstatthalteramt Oberaargau, die für das Vorhaben notwendige Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung der Raumhöhe im ausgebauten Dachgeschoss mangels Vorliegen besonderer Verhältnisse nicht zu erteilen. Die Gemeinde eröffnete den Beschwerdeführenden den negativen Amtsbericht des Regierungsstatthalteramts und gab ihnen Gelegenheit zur Einreichung einer nachträglichen Projektänderung. Mit Schreiben vom 2. April 2024 verlangten die Beschwerdeführenden einen beschwerdefähigen Bauentscheid.

4. In der Folge erteilte die Gemeinde mit Bauentscheid vom 2. Mai 2024 die Teilbaugewilligung für die vorgenommenen Grundrissveränderungen im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss, mit Ausnahme der Treppen in das Dachgeschoss. Die Ausnahmegewilligung nach Art. 13 Abs. 2 GBR für das Abweichen der Dachaufbauten wurde erteilt. Für den Ausbau des Dachgeschosses erteilte die Gemeinde den Bauabschlag. Diesbezüglich ordnete sie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an. Sie forderte die Beschwerdeführenden zu folgenden Wiederherstellungsmassnahmen auf:

- « - Die direkte Nutzbarkeit des Dachgeschosses muss durch bauliche Massnahmen unterbunden werden. Die Treppen sind zu entfernen. Es dürfen maximum ausziehbare oder ausklappbare Estrichtreppen eingebaut werden.
- Jegliche Leitungen und sanitären Anlagen sind zu deinstallieren.
- Die Räume müssen wieder der seinerzeitigen, bewilligten Nutzung zugeführt werden (Estrich).
- Die Heizkörper im Dachgeschoss sind zu entfernen.
- Die Dachfenster (Fensterflächen) sind bis zu einer Fläche von max. 5% der Bodenfläche zurückzubauen. »

Die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung der Raumhöhe wurde nicht erteilt.

5. Gegen den Teilbauabschlag und die Wiederherstellungsanordnung reichten die Beschwerdeführenden am 3. Juni 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragten die Aufhebung von Ziffer 4.3 des Bauentscheides der Gemeinde Wynau vom 2. Mai 2024 (Teilbauabschlag mit Wiederherstellungsanordnung) und die Erteilung der Baugewilligung inkl. Ausnahmegewilligungen. Sie machen insbesondere geltend, die Gemeinde gehe in Bezug auf die Nutzung des ausgebauten, isolierten und mit einer Heizung versehenen Dachgeschosses von einem falschen Sachverhalt aus. So liege entgegen der Auffassung der Gemeinde keine Nutzungsänderung vor, da das Dachgeschoss nicht zu Wohnzwecken, sondern als Zweit-Badezimmer, Waschküche/Trocknungsraum und Stauraum genutzt werde. Beim Dachausbau mit Isolation handle es sich um eine «zeitgemässe Erneuerung» im Sinne der Besitzstandsregel von Art. 3 Abs. 2 BauG. Solange der ausgebauter Dachstock nicht zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werde, unterstehe er ausserdem nicht der Mindesthöhenvorschrift von Art. 67 BauV. Schliesslich würden die Dachfenster dem allgemeinen Gestaltungsgrundsatz von Art. 10 GBR entsprechen; der diesbezüglich verfügte Rückbau mute willkürlich an, sei überdies unklar formuliert und werde im Entscheid nicht begründet.

6. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 11. Juli 2024 die Abweisung der Beschwerde.

¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

² 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).

7. Mit Eingabe vom 9. Dezember 2024 reichte die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführenden ihre Kostennote ein.

8. Auf die Rechtsschriften und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

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.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren nachträgliches Baugesuch teilweise abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, weder zum verfügten Rückbau der Heizkörper noch zum Rückbau der Treppen hätten sie Gelegenheit erhalten, sich zu äussern. Insofern sei ihnen das rechtliche Gehör nicht gewährt worden.

b) Den vorinstanzlichen Akten ist zu entnehmen, dass der negative Amtsbericht des Regierungsstatthalteramts zur Unterschreitung der Raumhöhe den Beschwerdeführenden mit Verfügung der Gemeinde von 26. Juni 2023 eröffnet wurde.³ Mit Verfügung vom 21. Dezember 2023 informierte die Gemeinde die Beschwerdeführenden darüber, dass eine Bewilligung des Dachgeschosses aufgrund des negativen Amtsberichts des Regierungsstatthalteramts nicht in Aussicht gestellt werden könne.⁴ Die Badezimmer im Dachgeschoss müssten folglich aufgelöst und die Dachflächenfenster entfernt bzw. verkleinert werden. Mit Verfügung vom 7. Februar 2024 gewährte die Gemeinde den Beschwerdeführenden erneut das rechtliche Gehör zum beabsichtigten Teilbauabschlag sowie zur damit einhergehenden Wiederherstellungsanordnung in Bezug auf das Dachgeschoss.⁵

c) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁶ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber

³ Vgl. Verfügung der Gemeinde vom 26. Juni 2023, pag. 68 der Vorakten der Gemeinde.

⁴ Vgl. Verfügung der Gemeinde vom 21. Dezember 2023, pag. 172 der Vorakten der Gemeinde.

⁵ Vgl. Verfügung vom 7. Februar 2024, pag. 171 der Vorakten der Gemeinde.

⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst.

d) Den Beschwerdeführenden ist darin beizupflichten, dass sich die Ausführungen der Gemeinde in den erwähnten Verfügungen lediglich auf die Auflösung der Badezimmer sowie die Entfernung resp. Verkleinerung der Dachflächenfenster beziehen und der Rückbau der Erschliessungstreppe sowie der Heizkörper nicht explizit als Wiederherstellungsmassnahmen erwähnt wurden. Sodann geht auch aus den Akten nicht hervor, dass die Beschwerdeführenden zu diesen konkreten Wiederherstellungsmassnahmen angehört worden wären. Sie hatten demnach keine Möglichkeit, sich zu allen von der Gemeinde verfügbaren Wiederherstellungsmassnahmen im Voraus zu äussern. Indem die Gemeinde die Beschwerdeführenden nicht zu allen Wiederherstellungsmassnahmen angehört hat, hat sie deren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Die Beschwerdeführenden konnten sich jedoch im vorliegenden Verfahren mehrmals umfassend äussern und demnach ihre Parteirechte vollumfänglich wahrnehmen. Da die BVD über dieselbe Kognition wie die Gemeinde verfügt, würde eine Rückweisung nur zu einer unnötigen Verzögerung führen. Die Gehörsverletzung kann dementsprechend im Beschwerdeverfahren geheilt werden. Sie ist jedoch bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.

3. Besitzstandsschutz

a) Mit Bauentscheid vom 22. September 1971 wurde der damaligen Eigentümerin der Liegenschaft auf Parzelle Wynau Grundbuchblatt Nr. H. _____ der Einbau einer Dusche inkl. WC sowie eines Zimmers in den bestehenden Abstellraum im Erdgeschoss, eines Badezimmers mit WC und eines Zimmers in den bestehenden Abstellraum im ersten Stock sowie das Herausbrechen einer Zimmerwand im Erdgeschoss bewilligt.⁷ Dem Bauplan «Fassaden neu» vom 20. August 1971 ist zu entnehmen, dass auf Höhe des Dachgeschosses keine Fenster vorhanden waren. Sodann sind auf dem Plan «Grundrisse» vom 12. Juli 1971 lediglich das Erd- und das Obergeschoss abgebildet, nicht jedoch das Dachgeschoss. Im Juli 2019 wurde den Beschwerdeführenden unter anderem der Einbau eines Fassadenfensters auf Höhe des Dachgeschosses bewilligt.⁸ Auch auf den Grundrissplänen aus dem Jahre 2019 ist das Dachgeschoss nicht abgebildet. Weitere Fenster als das bewilligte Fassadenfenster sind auf Höhe des Dachgeschosses in den Bauplänen nicht eingezeichnet. Auch den weiteren vorhandenen Akten lassen sich keine Angaben über das Dachgeschoss entnehmen.⁹ Unbestritten ist, dass die Beschwerdeführenden im Dachgeschoss zwei Zimmer mit sowie zwei Zimmer ohne sanitäre Anlagen ohne das Vorliegen einer Baubewilligung eingebaut haben.

b) Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, der Ausbau des Dachgeschosses stelle keine Umnutzung dar. Vielmehr handle es sich dabei um eine «zeitgemässe Erneuerung» im Sinne des Besitzstandes. Die Liegenschaft werde seit jeher zu Wohnzwecken genutzt. Alle drei Studios würden auf den bisher bereits zu Wohnzwecken genutzten Geschossen im Erdbereich bzw. im ersten Obergeschoss über ein Badezimmer inkl. Toilette verfügen. Bei den sanitären Anlagen im Dachgeschoss handle es sich demnach nicht um zwingend notwendige Einrichtungen. Bewohnende der Studios hätten somit jederzeit die Möglichkeit, auf ein regelkonformes Badezimmer auszuweichen. Gesundheitliche Beeinträchtigungen aus der Nutzung der sanitären Einrichtungen im Dachgeschoss könnten bereits aus diesem Grund ausgeschlossen werden. Des Weiteren geniesse auch die Treppe vom Obergeschoss ins Dachgeschoss im südwestlichen Studio den Schutz von

⁷ Vgl. Baubewilligung vom 22. September 1971 in den beigezogenen Akten der Gemeinde Wynau zum Baugesuch Nr. 787 vom 20. Juli 1971.

⁸ Vgl. beigezogene Baubewilligungsunterlagen der Gemeinde Wynau zum Bauentscheid vom 4. Juli 2019.

⁹ Vgl. beigezogene Baubewilligungsunterlagen der Gemeinde Wynau zum Bauentscheid vom 4. Juli 2019 sowie Baubewilligungsakten der Gemeinde Wynau zur Abschreibungsverfügung vom 1. April 2022.

Art. 3 BauG, da sie bereits vorbestehend sei. Die Neuinstallation der Treppen in den beiden anderen Studios würden dem Vorbild des Altbaus entsprechen. Die Einschränkung der Treppen auf ausziehbare oder ausklappbare Modelle sei – aufgrund des Vorbestandes einer festinstallierten Treppe im südwestlichen Teil – willkürlich resp. verstosse ebenfalls gegen die Besitzstandsgarantie.

Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass der Ausbau des Dachgeschosses klar über eine Besitzstandsgeschützte zeitgemässe Erneuerung hinausgehe. Aus den Angaben der Bauherrschaft sei zu schliessen, dass das Dachgeschoss vor dem Ausbau weder für Wohnzwecke genutzt wurde, noch ein Badezimmer darin bestanden habe. Der Ausbau stelle demnach eine Nutzungsänderung dar, auf welche Art. 3 BauG keinen Anspruch vermittle.

c) Gemäss Art. 3 Abs. 1 BauG werden aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in ihrem Bestand durch neue Vorschriften oder Pläne nicht berührt. Die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG soll gemäss Rechtsprechung und Lehre lediglich ermöglichen, dass die durch eine Rechtsänderung widerrechtlich gewordene Nutzung im bisherigen Umfang weitergeführt werden kann.¹⁰ Dazu darf eine Baute oder Anlage gemäss Art. 3 Abs. 2 BauG unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden. Der Nachweis, dass eine Baute einst bewilligt worden ist, obliegt der Bauherrschaft; diese trägt auch die Folgen einer allfälligen Beweislosigkeit.¹¹ Nutzungsänderungen werden vom Besitzstandsanspruch nicht erfasst.¹²

d) Im Dachgeschoss wurde nie Wohnraum bewilligt, wie sich aus den vorhandenen Baubewilligungsakten ergibt. Das Dachgeschoss ist in den früheren Grundrissplänen nicht eingezeichnet und wies keine Befensterung auf. Es wurde erst im Rahmen des Ausbaus isoliert und mit Heizkörpern sowie Dachflächenfenstern versehen. Dass im Dachgeschoss bereits vor dem Ausbau sanitäre Anlagen bestanden hätten, wird von den Beschwerdeführenden überdies auch nicht geltend gemacht. Gestützt auf die Akten und die Ausführungen der Parteien kann deshalb davon ausgegangen werden, dass das Dachgeschoss vor dem Ausbau als gewöhnlicher Estrich genutzt wurde und eine anderweitige Nutzung auch nie bewilligt war. Dass sich an der Ostfassade des Gebäudes ein gedeckter Balkon befindet, welcher nur über das Dachgeschoss erreicht werden kann, ändert an dieser Einschätzung nichts. Eine Berufung auf die Besitzstandsgarantie fällt damit von vornherein ausser Betracht, da der Besitzstandsschutz gemäss Art. 3 BauG nur für bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt, die ursprünglich rechtmässig bewilligt wurden und später aufgrund einer Rechtsänderung widerrechtlich geworden sind, was vorliegend nicht der Fall ist. Die Beschwerdeführenden können sich für den Ausbau des Dachgeschosses demnach nicht auf die Besitzstandsgarantie berufen. Sodann vermögen die Beschwerdeführenden nicht zu beweisen, dass die westseitige Treppe in das Dachgeschoss bereits vorbestehend gewesen und einst bewilligt worden wäre. Die fragliche Treppe ist in den Bauplänen von 2019 noch nicht eingezeichnet, was darauf schliessen lässt, dass sie dazumal noch nicht bestanden hat. Entgegen den Ausführungen in der Beschwerde geht denn auch aus den aktuellen Plänen nicht hervor, dass die Treppe vor dem Ausbau bereits bestanden hätte. Vielmehr sind sämtliche Treppen ins Dachgeschoss in den Plänen rot eingefärbt.¹³ Gemäss der Legende auf den Bauplänen wurden somit alle Treppen ins Dachgeschoss neu eingebaut. Dass die Treppe bereits vorbestehend gewesen und

¹⁰ BGE 1C_591/2021, E. 4.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 3 N. 2 und 2a.

¹¹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 2.

¹² Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 2a; Christophe Cueni, Die Besitzstandsgarantie für baurechtswidrig gewordene Bauten und Anlagen in der Bauzone, in KPG-Bulletin 2007, S. 132; Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Diss. Zürich 2003, S. 109.

¹³ Vgl. Plan «Obergeschoss» sowie «Dachgeschoss» vom 21. März 2022 (revidiert am 20. März 2023), pag. 153 und 162 der Vorakten der Gemeinde.

bewilligt worden wäre, geht sodann auch nicht aus der von den Beschwerdeführenden eingereichten Aufnahme hervor, zumal es sich bei dieser Treppe ebenso gut um eine Treppe vom Erdgeschoss ins Obergeschoss handeln könnte. Somit können auch die Treppen nicht von einem Besitzstand profitieren.

4. Raumhöhe

a) Da die vorgenommenen baulichen Veränderungen nicht durch die Besitzstandsgarantie gedeckt sind, muss das Bauvorhaben nach dem geltenden Recht beurteilt werden. Nachfolgend ist demnach zu prüfen, ob das Vorhaben die baupolizeilichen Vorschriften einhält. Umstritten ist insbesondere, ob die Räumlichkeiten im Dachgeschoss die Raumhöhe gemäss Art. 67 Abs. 1 BauV¹⁴ einhalten müssen.

b) Gemäss Art. 21 Abs. 1 BauG sind Bauten und Anlagen so zu erstellen, betreiben und unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Zum Wohnen oder Arbeiten bestimmte Bauten und Anlagen müssen dauernd den gesundheitlichen Anforderungen genügen (Art. 21 Abs. 2 BauG). Wohn- und Arbeitsräume müssen mindestens eine lichte Höhe von 2.30 m aufweisen, wobei die Mindesthöhe in abgeschrägten Räumen wenigstens über zwei Drittel der anrechenbaren Bodenfläche vorhanden sein muss (Art. 67 Abs. 1 und 2 BauV). Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1.50 m werden nicht an die Bodenfläche angerechnet (Art. 67 Abs. 3 BauV). Als Wohnräume gelten alle dauernd zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Zimmer, wie Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Zimmer für häusliche Arbeiten (Art. 63 Abs. 1 BauV). Für sanitäre Anlagen hält Art. 69 BauV unter anderem fest, dass die Bestimmungen für Wohnräume über Heizung und Isolation gegen Wärmeverluste und Feuchtigkeit anwendbar sind.

Die Gesetzessystematik legt nahe, dass es sich bei Badezimmern nicht um Wohnräume im Sinne von Art. 63 Abs. 1 BauV handelt: Einerseits führt Art. 63 BauV Badezimmer nicht explizit als Wohnraum auf und andererseits sieht die BauV mit Art. 69 eine eigene Vorschrift betreffend sanitäre Anlagen vor, welche festhält, dass die Bestimmungen für Wohnräume über Heizung und Isolation gegen Wärmeverluste und Feuchtigkeit anwendbar sind, was darauf schliessen lässt, dass es sich bei sanitären Anlagen nicht um Wohnräume handelt. Art. 69 BauV erklärt für sanitäre Anlagen sodann lediglich die Bestimmungen über Heizung und Isolation, nicht aber jene über die Raumhöhe für anwendbar, was darauf hindeutet, dass die Vorschriften über die Raumhöhe nach Art. 67 BauG auf Badezimmer keine Anwendung finden. Zu berücksichtigen gilt es jedoch, dass auch ein Badezimmer – wie jede Baute und Anlage – grundsätzlich weder Personen noch Tiere gefährden darf (Art. 21 Abs. 1 BauG). Denn auch wenn der Wortlaut und die Gesetzessystematik in Bezug auf Badezimmer gegen die Anwendbarkeit von Art. 67 BauV sprechen, kann es nicht die Absicht des Gesetzgebers gewesen sein, dass Räume, welche zwar keine Wohnräume im Sinne von Art. 63 BauV darstellen, jedoch offensichtlich unmittelbar dem Wohnen dienen – wie eben bspw. Badezimmer – die Gesundheit der Bewohnenden gefährden dürfen. Ob ein Badezimmer unter die Bestimmungen zur lichten Raumhöhe fällt oder nicht, kann jedoch vorliegend unter Verweis auf die nachfolgenden Erwägungen offengelassen werden.

5. Umnutzung Estrich in Räume ohne sanitäre Anlagen

a) Im westlichen Teil des Dachgeschosses befindet sich gemäss dem Bauplan «Dachgeschoss» vom 26. Mai 2021 ein als «Estrich» bezeichneter Raum ohne sanitäre Anlagen. Aus den

¹⁴ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

Bauplänen sowie der Fotodokumentation zur Begehung vom 1. Oktober 2021 geht hervor, dass der Raum über eine fest installierte Holzterrasse erschlossen wird, welche vom Obergeschoss in das Dachgeschoss führt. Der Boden des Raums scheint mit Teppich oder Linoleum ausgelegt zu sein und der Raum wird durch ein Fassadenfenster beleuchtet.¹⁵ Die Ausführungen der Beschwerdeführenden sowie der bewilligte Plan betreffend Fassaden- und Fenstersanierung vom 28. Januar 2019 (mit Stempel der Gemeinde vom 4. Juli 2019) lassen darauf schliessen, dass es sich dabei um ein bewilligtes, vom vorliegenden Verfahren nicht betroffenes Fenster handelt.¹⁶ Im Dachgeschoss befindet sich sodann ein weiterer, nicht mit sanitären Anlagen versehener und als «Estrich» bezeichneter Raum, welcher ebenfalls über eine fest installierte Holzterrasse erschlossen wird.¹⁷ Dieser Raum ist durch eine Türe mit dem westseitigen Badezimmer im Dachgeschoss verbunden und wird durch zwei Dachflächenfenster beleuchtet. Die Wände beider Räume sind verputzt und die Decken gestrichen. Unbestritten ist sodann, dass die Räume isoliert und beheizbar sind.

b) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Räume, welche keine sanitären Anlagen enthalten, würden als Durchgangsräume zum Badezimmer und nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen im Sinne von Art. 63 BauV dienen. In den Plänen seien sie deshalb als «Estrich» aufgeführt. Solange das Dachgeschoss nicht zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werde, unterstehe es nicht den Mindesthöhenvorschriften von Art. 67 BauV.

c) Entscheidend für die Frage, ob die Räumlichkeiten im Dachgeschoss den Anforderungen an Wohnräume gemäss Art. 64 ff. BauV genügen müssen, ist die objektive, tatsächliche Verwendbarkeit der Räumlichkeiten. Ausschlaggebend ist nicht die Absichtserklärung der Bauherrschaft oder die Bezeichnung in den Bauplänen, sondern ob die Räumlichkeiten objektiv eine Wohnnutzung zulassen oder nicht.¹⁸ Kriterien für die Verwendbarkeit zum Wohnen bilden etwa das Mass der Belichtung der Räume durch Fenster, die Isolation der Räume, die Raumhöhe, die Erschliessung sowie die innere Ausgestaltung.

d) Aus den Bauplänen sowie insbesondere aus der Fotodokumentation der Gemeinde geht deutlich hervor, dass sich der Ausbau der Estrichräume nicht von jenem eines Wohnraumes unterscheidet. Auch wenn die Räume unbestrittenermassen die Raumhöhe gem. Art. 67 BauV nicht einhalten, ist einem erwachsenen Menschen das Aufrechtstehen in der Raummitte möglich. Die Isolation und Beheizung ermöglicht es den Bewohnenden sodann, sich auch im Winter für längere Zeit in diesen Räumlichkeiten aufzuhalten. Dazu kommt die komfortable Erschliessung der Räume über fix installierte Treppen sowie die Befensterung und die innere Ausgestaltung mit verputzten Wänden, gestrichenen Decken sowie Bodenbelag. Insgesamt sind die Räume objektiv zum Wohnen geeignet resp. laden aufgrund ihrer Ausgestaltung zum Wohnen ein. Ausser der Raumhöhe sind alle Kriterien erfüllt. Daran ändert nichts, dass die Räume gemäss den Angaben der Beschwerdeführenden nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Wie bereits erwähnt ist nicht die Absichtserklärung der Bauherrschaft, sondern die objektive Nutzbarkeit eines Raumes massgebend für seine Qualifikation.

¹⁵ Vgl. Bauplan «Dachgeschoss» und «Obergeschoss», beide vom 21. März 2022 (rev. am 20. März 2023), pag. 153 und 162 der Vorakten der Gemeinde sowie Aufnahme Nrn. 25 (Treppe) und 26 (Dachgeschossraum) gemäss der Fotodokumentation vom 1. Oktober 2021, pag. 89 ff. der Vorakten der Gemeinde.

¹⁶ Vgl. Beilage 6 zur Beschwerde.

¹⁷ Vgl. Bauplan «Dachgeschoss» und «Obergeschoss», beide vom 21. März 2022 (rev. am 20. März 2023), pag. 153 und 162 der Vorakten der Gemeinde sowie Aufnahme Nr. 14.1 (Dachgeschossraum) und 11 (Treppe) gemäss der Fotodokumentation vom 1. Oktober 2021, pag. 89 ff. der Vorakten der Gemeinde.

¹⁸ BGE 1C_446/2017 vom 20. Dezember 2019, E. 3.2; VGE 2014/304 vom 12.03.2015, E. 4.2; VGE 21762 vom 22.03.2004, E. 3.4; vgl. auch KPG-Bulletin 1/86, S. 15 ff., Ziff. 2.2.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 13 N. 8a/bb.

Da die beiden Räume ohne sanitäre Anlagen aus objektiver Sicht eine Wohn- resp. Arbeitsnutzung zulassen, haben sie den Anforderungen an Wohnräume gemäss Art. 64 ff. BauV zu genügen.

e) Vorliegend beträgt die Raumhöhe unmittelbar unter der Dachfirst und damit am höchsten Punkt des Dachgeschosses 2.13 m. Die erforderliche Raumhöhe von 2.30 m gemäss Art. 67 Abs. 1 BauV wird demnach im Dachgeschoss an keiner Stelle eingehalten, was die Beschwerdeführenden denn auch nicht bestreiten. Die Beschwerdeführenden haben für die Unterschreitung der Raumhöhe im vorinstanzlichen Verfahren ein Ausnahmegesuch gestellt. Zur Begründung verweisen die Beschwerdeführenden lediglich auf die bestehende Holzkonstruktion des Gebäudes.

Gemäss Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmegründe müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen keine Ausnahmegewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt vom Interesse an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung ab.¹⁹

Im blossen Vorbestehen der geringen Raumhöhe aufgrund der Holzkonstruktion des Gebäudes sind keine besonderen Verhältnisse zu erblicken, die eine Abweichung von den Vorschriften über die Raumhöhe in Wohnräumen rechtfertigen würden. Die Bestimmung von Art. 67 BauV will gerade verhindern, dass zu niedrige Räume dem dauernden Aufenthalt zugeführt werden. Mit dieser Begründung könnte sonst jeder Raum, welcher aufgrund von vorgegebenen Raumstrukturen zu niedrig ist, mittels Ausnahmegewilligung einer Wohn- oder Arbeitsnutzung zugeführt werden, was Sinn und Zweck von Art. 67 BauV zuwiderlaufen würde. Das bereits realisierte Vorhaben hält die Mindesthöhe an keiner Stelle ein und lediglich über eine Breite von 1.80 m weist das Dachgeschoss eine Höhe von über 1.50 m auf. Ein durchschnittlich grosser Mensch kann im Dachgeschoss demnach lediglich auf einer geringen Fläche überhaupt aufrecht stehen. Damit liegt eine gewichtige Abweichung von der vorgeschriebenen Mindesthöhe vor, welche sich nicht mit dem öffentlichen Interesse am Schutz der Wohnhygiene und der Gesundheit der Bewohnenden vereinbaren lässt. Nach dem Gesagten hat das Regierungsstatthalteramt die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung der Raumhöhe zu Recht nicht erteilt. Da die vorgeschriebene Raumhöhe unterschritten wird, und für die Unterschreitung keine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, sind die beiden Räume ohne sanitäre Anlagen nicht bewilligungsfähig.

6. Umnutzung Estrich in Raum mit sanitären Anlagen Ost

a) Die Beschwerdeführenden haben im östlichen Teil des Dachgeschosses ein grosses «Badezimmer» inkl. Badewanne, Toilette, Lavabo, Waschmaschine sowie zwei Dachflächenfenster eingebaut, wie aus dem Bauplan «Dachgeschoss» vom 21. März 2022 (rev. am 20. März 2023) hervorgeht. Der Raum wird – wie den Bauplänen sowie der Fotodokumentation zur Begehung vom 1. Oktober 2021 zu entnehmen ist – über eine fest installierte Holztreppe erschlossen, welche vom Obergeschoss in das Dachgeschoss führt. Aus den Fotoaufnahmen, welche im Rahmen der Begehung durch die Baupolizeibehörde im Oktober 2021 erstellt wurden, geht sodann hervor, dass die Beschwerdeführenden resp. die Mieterschaft den Raum unter anderem mit einem Einzelbett sowie zusätzlich mit einer Doppelmatratze und einem Kleiderständer eingerichtet haben.

¹⁹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 4.

Der besagte Raum nimmt rund die Hälfte des Dachgeschosses ein. Wie die anderen Räumlichkeiten wurde er im Rahmen des Ausbaus isoliert und mit Dachflächenfenstern versehen. Die Wände wurden verputzt und die Decken gestrichen. Der Boden wurde mit schwarzen Bodenplatten ausgelegt und an der Fassade wand wurde ein Heizkörper angebracht.

b) Nach Ansicht der Beschwerdeführenden sind die Vorschriften über die Raumhöhe auf das im Dachgeschoss eingebaute Badezimmer nicht anwendbar.

c) Im vorliegend zu beurteilenden Raum wurden unbestrittenermassen sanitäre Anlagen eingebaut. Aufgrund der Grösse des Raums und der Anordnung der sanitären Anlagen bleibt jedoch objektiv noch Platz zum Wohnen. Dieser verbleibende Platz erfüllt – abgesehen von der Raumhöhe – alle Kriterien für Wohnräume (Ausbaustandart, Isolation, Heizung, Belichtung). Diesbezüglich kann auf die Ausführungen unter Erwägung 5.d. verwiesen werden. Dass der Raum gemäss dem Dafürhalten der Beschwerdeführenden ausschliesslich als Zweit-Badezimmer, Waschküche/Trocknungsraum und Stauraum verwendet werde, ändert nichts daran, dass der Raum aufgrund seiner Grösse und Ausgestaltung objektiv eine Wohn- resp. Arbeitsnutzung zulässt resp. dazu einlädt.

Die Fotos, welche anlässlich der Begehung durch die Gemeinde erstellt wurden, bestätigen denn auch, dass der Raum tatsächlich zeitweise als Wohnraum genutzt wurde, ist dieser auf den Fotos doch mit einem Bett sowie einer Matratze, Teppichen resp. Tüchern und Fussmatten sowie einem Kleiderständer eingerichtet. Auch der ostseitige Raum mit sanitären Anlagen hat nach dem Gesagten die minimale Raumhöhe gemäss Art. 67 BauV einzuhalten.

d) Auch im ostseitigen Raum mit sanitären Anlagen wird die Raumhöhe unbestrittenermassen unterschritten. Da die Räumlichkeiten im Dachgeschoss alle dieselbe Konstruktion aufweisen, kann bezüglich Notwendigkeit und Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung der Raumhöhe auf Erwägung 5.e. verwiesen werden. Auch für diesen Raum kann keine Ausnahmegewilligung erteilt werden. Der Ausbau ist demnach nicht bewilligungsfähig.

7. Umnutzung Estrich in Raum mit sanitären Anlagen West

a) Im westlichen Teil des Dachgeschosses wurde ein Badezimmer zwischen den beiden Räumen ohne sanitäre Anlagen erstellt. Das Badezimmer ist mit Dusche, Toilette, Lavabo und Waschmaschine ausgestattet und wurde gleich ausgestaltet wie die anderen Dachgeschossräume (Dachflächenfenster, verputzte Wände, gestrichene Decke, Bodenbelag, isoliert, beheizt).

b) Der Grundriss und die Ausgestaltung des westseitigen Badezimmers lassen – anders als die übrigen Dachgeschossräume – kaum eine Wohnnutzung zu. Auch wenn der Raum ebenfalls isoliert wurde, beheizt und durch Dachfenster belichtet wird sowie über verputzte Wände, gestrichene Decken und einen Bodenbelag verfügt, nehmen die sanitären Anlagen hier einen grossen Teil der Bodenfläche ein, so dass kaum Raum für eine anderweitige Nutzung bleibt. Das westseitige Badezimmer ist folglich objektiv nicht als Wohn- oder Arbeitsraum verwendbar, womit es unter Verweis auf Erwägung 4 vermutlich nicht unter die Bestimmung zur lichten Raumhöhe gemäss Art. 67 Abs. 1 BauV fällt. Sofern davon ausgegangen wird, dass die Bestimmungen über die lichte Höhe auf Badezimmer keine Anwendung finden, wäre für die Unterschreitung der Raumhöhe – die auch bei diesem Raum unbestrittenermassen gegeben ist – wohl keine Ausnahmegewilligung notwendig. Jedoch gilt es zu berücksichtigen, dass nach dem allgemeinen Grundsatz von Art. 21 Abs. 1 BauG auch ein Badezimmer die Gesundheit von Personen nicht beeinträchtigen darf. Den Bauplänen zum Dachgeschoss kann entnommen werden, dass die minimale Raumhöhe für Wohnräume von 2.30 m an keiner Stelle eingehalten wird und der Raum lediglich über einen Strei-

fen von 1.80 m eine Raumhöhe von mehr als 1.50 m aufweist. Einem durchschnittlich grossen Menschen ist das Aufrechtstehen im Badezimmer folglich nur auf einem schmalen Streifen direkt unter der Dachfirst möglich. Das Badezimmer wäre bereits aus diesem Grund wahrscheinlich nicht bewilligungsfähig.

Zudem mangelt es beim vorliegend zu beurteilenden Badezimmer an der Erschliessung resp. Erreichbarkeit: Da der Raum ohne sanitäre Anlagen, über welchen das zu beurteilende Badezimmer erschlossen wird, nicht bewilligt werden kann und demnach wieder seiner ursprünglichen Nutzung als Estrich zuzuführen ist (vgl. dazu nachfolgend Erwägung 8), wäre das Badezimmer nur noch über diesen zurückgebauten Estrichraum erreichbar. Um die Nutzung der zurückzubauenden Dachgeschossräume als Wohnräume zu unterbinden, sind – wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird – unter anderem die fest installierten Treppen durch ausziehbare/ausklappbare Estrichtreppen zu ersetzen. Das westseitige Badezimmer könnte unter diesen Umständen nicht mehr ohne weiteres resp. nur noch über den Estrich erreicht werden. Die Bewilligung des Badezimmers würde sodann die Gefahr erhöhen, dass der zurückzubauende Raum ohne sanitäre Anlagen, welcher von den Beschwerdeführenden als «Durchgangsraum» bezeichnet wird, dennoch als Wohnraum genutzt werden würde, was – wie aufgezeigt wurde – unzulässig wäre und unterbunden werden muss. Auch das westseitige Badezimmer ist demnach nicht bewilligungsfähig.

8. Wiederherstellung

a) Nach Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG entscheidet die Baubewilligungsbehörde bei nachträglichen Baugesuchen im Falle des Bauabschlags zugleich darüber, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist. Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen. Eine Wiederherstellungsmassnahme ist verhältnismässig, wenn sie geeignet ist, das angestrebte Ziel zu erreichen, nicht weiter geht, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands nötig ist und die Belastung für die pflichtige Person in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht.²⁰

b) Wie dargelegt ist der Ausbau des Dachgeschosses nicht bewilligungsfähig. Die Gemeinde verfügte für das Dachgeschoss deshalb den Teilbauabschlag und ordnete an, die Räume müssten wieder ihrer seinerzeitigen, bewilligten Nutzung als Estrich zugeführt werden. Die direkte Nutzbarkeit des Dachgeschosses sei durch bauliche Massnahmen zu unterbinden. Die Treppen seien zu entfernen und es dürften maximum ausziehbare oder ausklappbare Estrichtreppen eingebaut werden. Sodann seien jegliche Leitungen, sanitäre Anlagen und Heizkörper zu deinstallieren. Schliesslich seien die Dachfenster bis zu einer Fläche von max. 5% der Bodenfläche zurückzubauen.

Wie aus den vorangehenden Erwägungen hervorgeht, genügen die Räumlichkeiten im Dachgeschoss den gesundheitspolizeilichen Vorschriften zur Raumhöhe (Art. 67 BauV) nicht oder sind nicht genügend erschlossen. Am Schutz der Gesundheit der Bewohnenden besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse, ebenso an der Durchsetzung der baurechtlichen Bestimmungen. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes liegt damit im öffentlichen Interesse. Wo ein Raum, welcher nicht zu Wohnzwecken verwendet werden darf, eine Wohnnutzung zulässt oder geradezu dazu einlädt, ist die entsprechende Fläche vorsorglicherweise durch bauliche Massnahmen zum Wohnen unbrauchbar zu machen, ansonsten die Baupolizeibehörde nur mit regelmässigen Kontrollen sicherstellen könnte, dass keine unzulässige Wohnnutzung erfolgt, was mit unverhältnismässigem Verwaltungsaufwand verbunden wäre. Die von der Gemeinde verfüigten Wiederherstellungsmassnahmen sind geeignet und erforderlich, eine Nutzung des Dachgeschosses

²⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1.

zu Wohnzwecken zu verhindern und den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen: So verringert die Desinstallation der Leitungen und der sanitären Anlagen sowie der Heizkörper die Gefahr, dass die Räumlichkeiten im Dachgeschoss als Wohnraum genutzt werden, erheblich. Soweit die Beschwerdeführenden sodann vorbringen, der verfügte Rückbau der Dachfenster auf 5% der Bodenfläche sei willkürlich, sind sie nicht zu hören: Gemäss Art. 64 Abs. 1 BauV soll die Fensterfläche von Wohn- und Arbeitsräumen mindestens 10% der Bodenfläche betragen. Eine Reduktion der Fensterfläche auf 5 % der Bodenfläche erscheint vorliegend angemessen, um die Unbewohnbarkeit der Räume im Dachgeschoss sicherzustellen.²¹ Der Vollständigkeit halber ist zu konkretisieren, dass die Fläche der zurückzubauenden Dachfenster nicht mehr als 5 % der Bodenfläche jedes einzelnen Dachgeschossraumes – berechnet nach Art. 67 Abs. 3 BauV – betragen darf. Es ist demnach weder auf die Bodenfläche des gesamten Dachgeschosses noch auf jene der bebauten Fläche oder gar auf die gesamte Grundstücksfläche abzustellen, wie die Beschwerdeführenden annehmen. Schliesslich begünstigen die fix eingebauten Treppen aufgrund der bequemen Erreichbarkeit des Dachgeschosses eine allfällige Wohnnutzung der Estrichräumlichkeiten, weshalb nicht zu beanstanden ist, dass die Gemeinde ebenfalls den Rückbau der Treppen resp. den Ersatz durch ausziehbare/ausklappbare Estrichtreppen verlangt hat, zumal diese – wie unter Erwägung 3 ausgeführt – nicht von der Besitzstandsgarantie profitieren können. Den Beschwerdeführenden ist es zumutbar, das Dachgeschoss wieder der ursprünglichen Nutzung als Estrich zuzuführen. Die Wiederherstellungsanordnung hält somit dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit stand.

9. Ergebnis und Kosten

a) Nach dem Gesagten ist der Ausbau des Dachgeschosses nicht bewilligungsfähig, weshalb die Vorinstanz zu Recht die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes angeordnet hat. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen und der angefochtene Entscheid der Gemeinde zu bestätigen.

b) Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1800.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²²). Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben demnach grundsätzlich die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Vorinstanz eine Verletzung des rechtlichen Gehörs begangen hat, welche im Beschwerdeverfahren geheilt werden musste. Dies stellt einen besonderen Umstand im Sinne von Art. 108 Abs. 1 VRPG dar.²³ Es rechtfertigt sich daher, den Beschwerdeführenden lediglich 5/6 der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 1500.00, aufzuerlegen. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Kanton, da der Vorinstanz vorliegend keine Verfahrenskosten auferlegt werden können (Art. 108 Abs. 2 VRPG).

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder die Wertschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Vorliegend haben die Beschwerdeführenden als unterliegende Partei grundsätzlich keinen Anspruch auf Parteikostenersatz. Aufgrund der Gehörsverletzung hat die Gemeinde den Beschwerdeführenden jedoch einen Sechstel ihrer Parteikosten zu ersetzen. Die Kostennote der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführenden vom 9. Dezember 2024 beläuft sich auf CHF 2'568.15 (inkl. Mehrwertsteuer) und gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Ge-

²¹ Vgl. auch BDE 110/2012/131 E. 110/2009/51 vom 28. Dezember 2009, E. 5.g.

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

²³ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21.

meinde hat den Beschwerdeführenden daher einen Sechstel der Kosten – ausmachend CHF 428.00 – zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen und der Entscheid der Gemeinde Wynau vom 2. Mai 2024 wird bestätigt.
2. Den Beschwerdeführenden werden Verfahrenskosten von CHF 1500.00 zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Gemeinde hat den Beschwerdeführenden Parteikosten im Betrag von CHF 428.00 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin F. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wynau, Gemeindebetriebe, Bau + Planung, 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.