

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 120/2017/68

Bern, 20. Februar 2018

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin 1

B. _____
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt C. _____

und



Baupolizeibehörde der Gemeinde Lyss, Bau + Planung, Bahnhofstrasse 10, Postfach 368, 3250 Lyss

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Lyss vom 9. November 2017 (Ersatzvornahme)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin 1 reichte am 7. Januar 2009 bei der Gemeinde Lyss ein Baugesuch ein für die Umnutzung eines Lagergebäudes an der D. _____ strasse1 in Lyss (Parzelle Lyss Grundbuchblatt Nr. E. _____) in Büros. Am 5. März 2009 zog sie ihr Baugesuch zurück. Mit Gesamtentscheid vom 25. Mai 2009 erteilte die Gemeinde Lyss die Baubewilligung unter verschiedenen Auflagen und Bedingungen. Nachdem die Beschwerdeführerin 1 am Rückzug des Baugesuchs festhielt, hob die Gemeinde Lyss mit Verfügung vom 13. November 2009 die Baubewilligung auf und schrieb das Verfahren von ihrem Geschäftsverzeichnis ab. Gleichzeitig eröffnete sie ein baupolizeiliches Verfahren gegen die Beschwerdeführerinnen betreffend die Nutzung des Lagergebäudes als

Bürogebäude. Am 1. September 2010 überwies sie die Akten dem Regierungsstatthalteramt Seeland zum Entscheid über die Baubewilligungspflicht der Büronutzung. Das Regierungsstatthalteramt stellte mit Verfügung vom 17. Mai 2011 fest, dass die Umnutzung des Lagerhauses in ein Bürogebäude bewilligungspflichtig sei. Auf Beschwerde hin bestätigte die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) diesen Entscheid.

Mit Wiederherstellungsverfügung vom 28. Dezember 2012 ordnete die Gemeinde u.a. an, dass das Untergeschoss, das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss des Lagergebäudes nicht zu Dienstleistungszwecken genutzt werden dürfen. Nötigenfalls werde dieses Zweckentfremdungsverbot ersatzvornahmeweise durch Abschaltung der Wasserzufuhr durchgesetzt. Für den südlichen Vorplatz verbot sie ab 1. März 2013 die Zu- und Wegfahrt und die Parkierung. Für den Fall der Missachtung drohte sie die Ersatzvornahme durch Anbringen eines Hindernisses sowie einer entsprechenden Markierung an. Für den nördlichen Vorplatz verbot sie die Parkierung für nicht bewilligte Nutzungen mit Ausnahme der Mieterin des 2. und 3. Obergeschosses und des Dachgeschosses. In der Wiederherstellungsverfügung wurde auch auf die Möglichkeit eines nachträglichen Baugesuchs hingewiesen.

Dagegen reichten die Beschwerdeführerinnen erneut Beschwerde ein. Die BVE wies diese ab, wobei sie die Anordnung betreffend den Vorplatz im Süden des Gebäudes D._____strasse 1 so anpasste, dass dieser Vorplatz ab 1. März 2013 nur noch für Zu- und Wegfahrten im Rahmen der bewilligten Nutzungen des Hauptgebäudes genutzt werden darf und das Parkieren von Fahrzeugen untersagt ist. Zulässig blieb damit die Anlieferung zu Lagerräumen.¹ Das Verwaltungsgericht bestätigte auf Beschwerde hin diesen Entscheid,² ebenso das Bundesgericht, soweit es auf die dagegen erhobene Beschwerde eintrat.³

Die Gemeinde führte in der Folge Baukontrollen durch. Mit Verfügung vom 9. November 2017 teilte sie mit, dass sie am Montag, 5. Februar 2018, die Markierungen von Parkfeldern sowie den Text "reserviert" entfernen lassen und eine Markierung "Parkieren verboten" anbringen werde. Zudem werde sie am Montag, 5. März 2018, auf der Südseite

¹ Entscheid der BVE (RA Nr. 120/2013/3) vom 18. September 2014

² VGE 2014/293 vom 6. Juli 2015

³ BGer 1C_460/2015 vom 6. Mai 2016

einen Radabweiser erstellen lassen. Die voraussichtlichen Kosten zu Lasten der Beschwerdeführerin 2 bezifferte sie auf Fr. 5'000.–. Die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 hätten für die Zugänglichkeit des Grundstücks für diese Massnahmen zu sorgen. Es stehe ihnen frei, bis 29. Januar 2018 selber die Markierungen von Parkfeldern sowie den Text "reserviert" zu entfernen und eine Markierung "Parkieren verboten, Anlieferung gestattet" vorzunehmen und bis spätestens 26. Februar 2018 den von der Gemeinde projektierten Radabweiser unter Aufsicht der Gemeinde zu erstellen (angefochtene Verfügung, Ziff. III./1.).

Im Weiteren forderte die Gemeinde in der Verfügung vom 9. November 2017 die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 auf, die Mietverträge mit dem F. _____ studio sowie mit G. _____, Praxis für Ergotherapie und Coaching, spätestens per 30. Juni 2018 zu kündigen. Eine Kopie der Kündigungen sei der Baupolizeibehörde zuzustellen. Diese Anordnung gelte auch für allfällige weitere, der Verfügung vom 28. Dezember 2012 zuwiderlaufende, Mietverträge. Die Gemeinde kündigte sodann an, dass die Baupolizeibehörde am 1. Juli 2018 die Wasserzufuhr zu den Räumen im Erdgeschoss, im ersten Obergeschoss sowie in den nicht rechtmässig vermieteten Räumen im Kellergeschoss auf Kosten der Beschwerdeführerin 2 ohne weitere Verfügung demontieren und die Leitungen versiegeln lassen werde. Sie verpflichtete die Beschwerdeführerinnen, dafür zu sorgen, dass das Grundstück für diese Massnahmen zugänglich sein werde. Die Mieter wurden zur Duldung verpflichtet, soweit sie die gemieteten Räume im Zeitpunkt der Massnahmen noch zu Dienstleistungszwecken nutzten (angefochtene Verfügung, Ziff. III./2.).

2. Gegen die Verfügung vom 9. November 2017 reichten die Beschwerdeführerinnen am 14. Dezember 2017 Beschwerde bei der BVE ein. Sie beantragen deren Aufhebung sowie die Feststellung, dass auf der Parzelle Lyss Grundbuchblatt Nr. E. _____ keine Wiederherstellungsmassnahmen vollzogen werden können.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet⁴, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde Lyss beantragt mit

⁴ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

Stellungnahme vom 17. Januar 2018 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne.

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG⁵ können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden. Zu den anfechtbaren Verfügungen gehören auch Ersatzvornahmeverfügungen nach Art. 47 BauG einschliesslich der damit zusammenhängenden Kostenverfügungen, soweit sie über die zugrunde liegende Sachverfügung hinaus Anordnungen über die Zwangsvollstreckung enthalten, namentlich über Modalitäten der Ersatzvornahme.⁶ Für andere vollstreckungsrechtliche Anordnungen bestimmt Art. 116 Abs. 3 VRPG⁷, dass diese dem gleichen Rechtsmittel unterliegen wie die ihnen zugrunde liegende Sachverfügung. Bei dieser Sachverfügung handelt es sich hier um eine Wiederherstellungsverfügung gemäss Art. 46 BauG. Die BVE ist demnach zur Beurteilung der Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeführerinnen sind als Adressatinnen der angefochtenen Verfügung durch diese beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert.

b) Die angefochtene Verfügung datiert vom 9. November 2017. Gemäss Eröffnungsformel (angefochtene Verfügung, Ziff. III/2./6.) wurde sie den Beschwerdeführerinnen "per Adresse ihrer Vertreter" eröffnet. In der Beschwerde wird jedoch ausgeführt, die Verfügung sei an die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 selbst, jedoch mit jeweils falschen Adressen versandt worden. Erst am 14. November 2017 sei ihnen die Verfügung korrekt eröffnet worden. Die Gemeinde widerspricht dieser Darstellung in ihrer Stellungnahme nicht. Den Akten lässt sich entnehmen, dass die Beschwerdeführerinnen der Gemeinde im August 2016 einen Domizilwechsel gemeldet haben;⁸ in jenem Zeitpunkt

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

⁶ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 49 N. 18, Art. 60 N. 5, Art. 116 N. 11 f.; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 47 N. 4, Art. 49 N. 4

⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁸ Vorakten, pag. 44

hatten beide Beschwerdeführerinnen ihren Sitz an der H._____strasse 10, in I._____.⁹ Im Februar 2017 wechselte die Beschwerdeführerin 1 an ein neues Domizil an der J._____strasse, in I._____. Im Rubrum der angefochtenen Verfügung wird für beide Beschwerdeführerinnen die alte Adresse angeführt. Gemäss den Akten wurde die angefochtene Verfügung jedenfalls der Beschwerdeführerin 1 mit Sendung vom 13. November 2017 erneut zugestellt mit dem Vermerk: "Die erste Zustellung wurde retourniert, da die Nachsendefrist abgelaufen ist".¹⁰ Aufgrund der Akten und der Ausführungen der Beteiligten ist davon auszugehen, dass die angefochtene Verfügung den Beschwerdeführerinnen mit Sendung vom 13. November 2017 eröffnet wurde. Die dreissigtägige Beschwerdefrist lief demnach am 14. Dezember 2017 ab. Die an diesem Datum eingereichte Beschwerde erfolgte fristgerecht.

c) Auf die Beschwerde ist demnach grundsätzlich einzutreten. Allerdings können gegen Vollstreckungsverfügungen nur Beschwerdegründe geltend gemacht werden, die nicht von der Rechtskraftwirkung der zugrunde liegenden Sachverfügung umfasst werden. Zu den zulässigen Gründen zählen das Fehlen einer vollstreckbaren Sachverfügung, die Nichtigkeit der Sachverfügung, die Unzuständigkeit der verfügenden Behörde, die Rechtswidrigkeit oder Unangemessenheit der Vollstreckungsmodalitäten (soweit diese nicht bereits in der Sachverfügung festgelegt wurden) sowie die Rechtswidrigkeit oder Unangemessenheit der Kostenauflegung für die Vollstreckungsverfügung.¹¹ Materiellrechtliche Einwendungen gegen die Sachverfügung können demnach nicht vorgebracht werden, es sei denn, diese hätten die Nichtigkeit der Sachverfügung zur Folge.

2. Rechtskräftige Sachverfügung

a) Bei der angefochtenen Verfügung handelt es sich um eine Vollstreckungsverfügung (Art. 116 VRPG). Als solche dient sie der Durchsetzung der ihr zugrunde liegenden Sachverfügung. Die Vollstreckung setzt voraus, dass die mit ihr durchgesetzte Sachverfügung (bzw. der entsprechende Beschwerdeentscheid oder das Urteil)

⁹ Beschwerdebeilagen 4 und 5

¹⁰ Vorakten, pag. 1

¹¹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 47 N. 4; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 116 N. 7 f., N. 11 ff.

rechtskräftig ist. Dies ist der Fall, wenn sie keinem ordentlichen Rechtsmittel mehr unterliegt (Art. 114 VRPG).

b) Vollstreckt wird hier die Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde Lyss vom 28. Dezember 2012. Diese wurde von der BVE unter Korrektur der Anordnung betreffend den Vorplatz im Süden des Gebäudes bestätigt. In der Folge bestätigten das Verwaltungsgericht und das Bundesgericht die Wiederherstellungsverfügung mit der von der BVE vorgenommenen Korrektur. Der Entscheid des Bundesgerichts vom 6. Mai 2016 ist mit keinem ordentlichen Rechtsmittel mehr anfechtbar. Mit diesem wurde die bestätigte Wiederherstellungsverfügung rechtskräftig.

Damit sind u.a. folgende Anordnungen in Rechtskraft erwachsen:

"2. Das Untergeschoss, das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss dürfen nicht zu Dienstleistungszwecken genutzt werden (Zweckentfremdungsverbot: ausschliesslich Gewerbe-/Lagernutzung zulässig. Nötigenfalls wird die Baupolizeibehörde dieses Zweckentfremdungsverbot durch die Abschaltung der Wasserzufuhr ersatzvornahmeweise durchsetzen.

3. Der Vorplatz im Süden des Gebäudes D. _____ strasse 1 darf innert zweier Monate ab Eröffnung der vorliegenden Verfügung, das heisst ab 01. März 2013, nur noch für Zu- und Wegfahrten im Rahmen der bewilligten Nutzungen des Hauptgebäudes genutzt werden. Das Parkieren von Fahrzeugen ist untersagt (Zweckentfremdungs- und Benützungsverbot: Abstellen von Fahrzeugen verboten). Wird der Vorplatz nach Ablauf dieser Frist weiterhin als [unzulässige] Zu- und Wegfahrt benutzt, wird die Baupolizeibehörde das Zweckentfremdungs- und Benützungsverbot durch das Anbringen eines Stellstreifens, Natursteinquadern oder ähnlichem sowie einer entsprechenden Markierung auf Kosten der Verfügungsadressatin 1 (Grundeigentümerin) ersatzvornahmeweise durchsetzen."

c) Die Beschwerdeführerinnen behaupten, dass die Wiederherstellungsverfügung teilweise nichtig sei. Sie begründen dies zunächst mit der Behauptung, dass aufgrund eines neu ins Recht gelegten Expropriationsvertrags aus dem Jahr 1955 ein unbeschränktes Zugangsrecht auf der Nord- und der Südseite der Parzelle bestehe. Daher sei die Wiederherstellungsverfügung nichtig, soweit sie die Parkierung und die Zu- und Wegfahrt auf dem südlichen und dem nördlichen Vorplatz beschränke.

Die Nichtigkeit einer Verfügung ist jederzeit und von sämtlichen staatlichen Instanzen von Amtes wegen zu beachten. Nichtigkeit wird indessen nur angenommen, wenn der Mangel der Verfügung besonders schwer ist, wenn er offensichtlich oder zumindest leicht

erkennbar ist und wenn die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Nichtigkeitsgründe sind hauptsächlich schwerwiegende Verfahrensfehler und die Unzuständigkeit der verfügenden Behörde. Inhaltliche Mängel haben dagegen nur in seltenen Ausnahmefällen die Nichtigkeit einer Verfügung zur Folge.¹²

Das blosses Beibringen eines neuen Beweismittels stellt keinen Nichtigkeitsgrund dar. Dies gälte hier selbst, wenn das neue Beweismittel Zweifel an der inhaltlichen Richtigkeit des Sachentscheids aufkommen liesse. Inhaltliche Mängel führen nur ganz ausnahmsweise, in besonders schweren Fällen, zur Nichtigkeit eines Entscheids. Nichtigkeit wird angenommen, wenn ein Mangel den Entscheid geradezu wirkungslos, unsinnig oder unsittlich werden lässt.¹³ Dies träfe hier selbst dann nicht zu, wenn aus dem Expropriationsvertrag die von den Beschwerdeführerinnen behaupteten Rechte abzuleiten wären. Aus dem neuen Beweismittel lässt sich demnach nicht auf Nichtigkeit der rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung schliessen. Die von den Beschwerdeinstanzen mit der erwähnten Modifikation bestätigte Wiederherstellungsverfügung vom 28. Dezember 2012 stellt einen vollstreckbaren Sachentscheid dar.

d) Die Beschwerdeführerinnen führen zudem an, dass das Untergeschoss ab 1. März 2018 für eine bewilligte Nutzung, nämlich als Lagerraum, vermietet sei. Die Wiederherstellungsverfügung vom 28. Dezember 2012 verbietet die Nutzung des Untergeschosses zu Dienstleistungszwecken. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die geltend gemachte künftige Nutzung als Lagerraum auf die Mangelhaftigkeit, geschweige denn Nichtigkeit dieser Anordnung schliessen liesse.

3. Markierung und Radabweiser auf dem südlichen Vorplatz

a) Die Beschwerde wendet sich zunächst gegen die Anordnungen betreffend Beseitigung der Parkplatzmarkierungen und des Textes "reserviert", die Anbringung einer Markierung "Parkieren verboten" und die Erstellung eines Radabweisers auf der Südseite (angefochtene Verfügung, Ziff. III./1.). Diese Anordnungen beziehen sich, wie sich den

¹² BGE 138 II 501 E. 3.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 49 N. 55 ff.

¹³ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 49 N. 55 ff., insbesondere N. 60

Erwägungen in der angefochtenen Verfügung entnehmen lässt, auf den Vorplatz südlich des Gebäudes.

b) Im Rechtsmittelverfahren gegen Vollstreckungsverfügungen sind die Rügegründe eingeschränkt. Streitgegenstand bilden einzig Fragen betreffend das "Wann" und das "Wie" des Vollzugs. Materiellrechtliche Einwendungen zur Sachverfügung bzw. zum Sachentscheid können, wie bereits erwähnt, nicht mehr aufgeworfen werden. Es kann einzig die Rechtswidrigkeit oder Unangemessenheit der Vollzugsmodalitäten gerügt werden. So kann vorgebracht werden, die Vollstreckungsverfügung gehe über die zu vollstreckende Anordnung hinaus oder missachte eine in der Sachverfügung enthaltene Vollstreckungsanordnung, oder der Zeitpunkt der Vollstreckung oder die Wahl des Zwangsmittels seien unverhältnismässig.¹⁴ Die Verhältnismässigkeit der Vollstreckungsanordnung setzt voraus, dass diese zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich ist und dem Belasteten zugemutet werden kann.

c) Demnach ist nicht auf das Vorbringen einzutreten, dass keine verkehrsgefährdenden Zustände vorlägen. Es handelt sich dabei um eine materiellrechtliche Einwendung zur Sachverfügung. Ob die Voraussetzungen einer Wiederherstellungsverfügung vorliegen, wurde bereits rechtskräftig beurteilt. Die in der Wiederherstellungsverfügung getroffenen Anordnungen sind vollstreckbar.

d) Die Beschwerdeführerinnen halten die Anordnungen betreffend den südlichen Vorplatz für rechtswidrig bzw. nichtig, weil diese die rechtmässige Nutzung (Anlieferung für Lagerzwecke) verhinderten. Zu- und Wegfahrten für die bewilligte Nutzung (Gewerbe/Lager), namentlich Anlieferungen, bleiben jedoch auch im Falle der Entfernung von Parkplatzmarkierungen und des Textes "reserviert" sowie bei Anbringen der Markierung "Parkieren verboten" möglich. Die Konstruktionsweise des Radabweisers wird im Anhang zur angefochtenen Verfügung¹⁵ dargestellt. Zur Strasse hin bleibt eine 7 Meter breite Einfahrt offen. Die Platzverhältnisse nach Anbringen des Radabweisers erlauben das Manövrieren mit einem Kleintransporter bis 3.5 t in der Weise, dass unter Berücksichtigung der entsprechenden Schleppkurven sowohl die Ein- als auch die Ausfahrt in Vorwärtsrichtung möglich sind. Damit sind Zu- und Wegfahrt für bewilligte Nutzungen

¹⁴ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 116 N. 12 f.

¹⁵ Vorakten, pag. 5 Rückseite

(namentlich Anlieferungen für Lagerzwecke) weiterhin möglich; die Platzverhältnisse lassen eine Anlieferung mit grösseren Fahrzeugen ohnehin nicht zu.

e) Die Beschwerdeführerinnen bestreiten, dass auf dem südlichen Vorplatz weiterhin parkiert wird. Nach den Vorakten¹⁶ hat die Gemeinde nach Rechtskraft der Sachverfügung anlässlich von mehreren Baukontrollen festgestellt, dass die auf eine Parkiermöglichkeit hinweisenden Markierungen auf dem südlichen Vorplatz noch vorhanden sind und dieser auch noch zum Parkieren genutzt wurde. Damit sind die Voraussetzungen der in der Sachverfügung angedrohten Ersatzvornahme erfüllt. Die streitigen Vollstreckungsmassnahmen (Entfernen von Markierungen, die auf eine Parkiermöglichkeit hinweisen, Anbringen einer Markierung "Parkieren verboten" sowie Erstellung des Radabweisers) bewegen sich im Rahmen der in der Sachverfügung angedrohten Ersatzvornahme.

f) Diese Massnahmen sind zur Umsetzung der Sachverfügung geeignet. Der Gemeinde kann nicht zugemutet werden, die Einhaltung des Parkierverbots dauerhaft zu überwachen; die Änderung der Markierung und das Anbringen eines Hindernisses sind daher erforderlich und entsprechend auch in der Sachverfügung als Ersatzvornahmemassnahme vorgesehen. Die streitigen Vollstreckungsmassnahmen sind den Belasteten auch zumutbar. Die Beschwerdeführerinnen müssen diesbezüglich keine Dispositionen treffen. Auch gegen die gesetzten Termine lässt sich daher nichts einwenden. Da die Gemeinde gemäss ihrer Stellungnahme vom 17. Januar 2018 die Vollstreckung bezüglich des südlichen Vorplatzes vorläufig ausgesetzt hat, sind dafür neue Termine anzusetzen und den Beschwerdeführerinnen mitzuteilen. Aus organisatorischen Gründen wird dies der mit der Vollstreckung betrauten Gemeinde überlassen.

4. Nutzung des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses

a) Die Gemeinde hat die Beschwerdeführerinnen verpflichtet, die Mietverträge mit dem F._____studio sowie mit G._____, Praxis für Ergotherapie und Coaching, spätestens per 30. Juni 2018 zu kündigen (angefochtene Verfügung, Ziff. III./2./1.). Zudem hat sie angekündigt, dass am 1. Juli 2018 die Wasserzufuhr zu den Räumen im

¹⁶ Pag. 27 ff.

Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss unterbunden wird (angefochtene Verfügung, Ziff. III./2./2.). Die Beschwerdeführerinnen bestätigen die Kündbarkeit der entsprechenden Mietverträge innert der angesetzten Frist. Unter Hinweis auf die Erstreckbarkeit von Mietverhältnissen verlangen sie jedoch, dass vor dem tatsächlichen Ende der Mietverhältnisse keine Vollstreckungsmassnahmen erfolgen sollen.

b) Die tatsächliche Beendigung der Mietverhältnisse ist jedoch nicht Voraussetzung der Vollstreckung. Diese kann auch bei fortbestehenden Mietverhältnissen erfolgen, ohne dass der Rahmen der zugrunde liegenden Sachverfügung gesprengt würde. Dass die Beschwerdeführerinnen dadurch allenfalls in der Erfüllung ihrer Pflichten aus dem Mietvertrag säumig werden, stellt keinen Hinderungsgrund dar, sondern betrifft nur das zivilrechtliche Verhältnis zwischen Vermieterschaft und Mietern. Allfällige Rechtsfolgen zulasten der Beschwerdeführerinnen aus der Vermietung der Räumlichkeiten für unbewilligte Zwecke hätten diese dem eigenen Fehlverhalten zuzuschreiben. Der Verhältnismässigkeitsgrundsatz bleibt gewahrt, zumal die Beschwerdeführerinnen nicht behaupten, seit Rechtskraft der Wiederherstellungsverfügung Bemühungen zur Beendigung der fraglichen Mietverhältnisse unternommen zu haben. Die beiden Mieter haben als Adressaten der angefochtenen Verfügung seit deren Eröffnung Kenntnis davon, dass die Nutzung des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses für Dienstleistungszwecke rechtskräftig verboten worden ist und mittels Abstellen der Wasserzufuhr am 1. Juli 2018 durchgesetzt werden soll. Damit blieb den Mietern eine der regulären Kündungsdauer für Mietverträge betreffend Geschäftsräumlichkeiten (Art. 266d OR¹⁷) entsprechende Zeitdauer, um die nötigen Dispositionen zu treffen. Auch für die Mieter stellt demnach die streitige Anordnung keine unzumutbare Belastung dar. Für eine Neuregelung der Frist im Beschwerdeentscheid besteht daher kein Anlass.

5. Nutzung des Untergeschosses

a) Die Gemeinde hat angekündigt, dass am 1. Juli 2018 auch in den nicht rechtmässig vermieteten Räumlichkeiten im Kellergeschoss die Wasserzufuhr unterbunden wird (angefochtene Verfügung, Ziff. III./2./2.). Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, dass

¹⁷ Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht, OR; SR 220)

das Untergeschoss ab 1. März 2018 für eine zulässige Lagernutzung vermietet werden soll.

b) Es steht den Beschwerdeführerinnen frei, der Gemeinde rechtzeitig vor dem 1. Juli 2018 eine rechtmässige Nutzung des Untergeschosses (namentlich durch Einreichung eines entsprechenden Mietvertrages und Zugänglichmachen der Kellerräumlichkeiten für eine Baukontrolle) nachzuweisen. Da die fragliche Ankündigung der Ersatzvornahme auf die nicht rechtmässig vermieteten Kellerräumlichkeiten beschränkt ist, besteht kein Anlass für deren Aufhebung oder Anpassung.

6. Andere Anordnungen

a) Die Beschwerdeführerinnen vertreten die Ansicht, die Anordnung gemäss Ziff. 4 der Wiederherstellungsverfügung vom 28. Dezember 2012 betreffend die Nutzung des nördlichen Vorplatzes dürfe nicht vollzogen werden, weil nicht nachgewiesen sei, dass dort rechtswidrig parkiert werde.

b) Für den nördlichen Vorplatz werden in der angefochtenen Verfügung keine Anordnungen getroffen. Die Anordnungen gemäss Ziff. III./1.-4. der angefochtenen Verfügung beziehen sich gemäss den Erwägungen nur auf den südlichen Vorplatz. Die Vollstreckbarkeit von Anordnungen betreffend den nördlichen Vorplatz ist nicht zu überprüfen.

7. Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens

a) Die Beschwerdeführerinnen bemängeln, dass ihnen die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens nicht anteilmässig zugewiesen worden sind, und dass die Verlegung der Kosten zwar in den Erwägungen behandelt, im Dispositiv der angefochtenen Verfügung jedoch nicht geregelt wird.

b) Im Verwaltungsbeschwerdeverfahren kann der Streitgegenstand nicht über das hinausgehen, was die Vorinstanz geregelt hat.¹⁸ Da die Gemeinde vorliegend die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens nicht verbindlich verlegt hat, können diese nicht Streitgegenstand im Beschwerdeverfahren bilden. Insbesondere ist es unter diesen Umständen nicht möglich, dass die erstinstanzlichen Verfahrenskosten im Beschwerdeentscheid verhängt werden.¹⁹ Die Gemeinde erklärt in ihrer Stellungnahme vom 17. Januar 2018 ihre Absicht, die erstinstanzlichen Kosten wegen Uneinbringlichkeit abzuschreiben.

8. Ergebnis und Kosten

¹⁸ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 72 N. 6

¹⁹ Vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 73 N. 2

a) Nach dem Gesagten erweisen sich die Rügen der Beschwerdeführerinnen als unbegründet. Soweit die Beschwerdeführerinnen die Feststellung beantragen, dass auf der Parzelle Nr. E. _____ keine Wiederherstellungsmassnahmen vollzogen können, könnte sich ihr Rechtsbegehren auch auf weitere als die mit der angefochtenen Verfügung angekündigten Vollstreckungsmassnahmen beziehen. Sie bringen dafür jedoch keine Begründung vor und es sind auch keine Gründe für eine solche Feststellung ersichtlich. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, und die angefochtene Verfügung ist zu bestätigen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführerinnen. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁰). Als Streitgenossinnen tragen die Beschwerdeführerinnen die ihnen gemeinsam auferlegten Kosten unter Solidarhaft zu gleichen Teilen (Art. 106 VRPG). Damit wird die Kostentragungsverpflichtung im Verhältnis zur einforderungsberechtigten Behörde geregelt. Die interne Kostenverteilung unter den solidarisch Haftenden bildet nicht Gegenstand der behördlichen Kostenverlegung. Vielmehr ist es Sache der Solidarverpflichteten, untereinander zu regeln, wie sie die Kosten letztlich aufteilen wollen.²¹

c) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Verfügung der Gemeinde Lyss vom 9. November 2017 wird bestätigt. Die Termine für die Massnahmen gemäss Ziffer III./1./1. dieser Verfügung sind durch die Gemeinde Lyss neu anzusetzen und den Beschwerdeführerinnen mitzuteilen.

²⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

²¹ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 106 N. 4

2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.– werden den Beschwerdeführerinnen zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführerinnen haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt C._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Lyss, Bau + Planung, eingeschrieben
- F._____studio, zur Kenntnis
- Frau G._____, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin

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 3 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.