

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 120/2018/26

Bern, 19. September 2018

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B. _____

und



Herrn **C.** _____
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligter 1

_____ Herrn **D.** _____
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligter 2

Herrn **E.** _____
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligter 3

F. _____
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligter 4

sowie

Stadt Biel, Stadtkanzlei, Rechtsdienst, Mühlebrücke 5, 2501 Biel/Bienne

vertreten durch Frau Rechtsanwältin G. _____

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Stadt Biel vom 17. April 2018 (BP 01048; Aufenthalts- und Versammlungsräume, Wiederherstellungsfrist)

I. Sachverhalt

1. Am 26. März 2015 verfügte die Stadt Biel gegenüber der Beschwerdeführerin ein Benützungsverbot. Die Beschwerdeführerin wurde darin aufgefordert, die Räumlichkeiten im Obergeschoss des Gebäudes auf Parzelle Biel/Bienne Grundbuchblatt Nr. H._____ ab sofort nicht mehr als Gastgewerbe/Klublokal und die Räumlichkeiten im Untergeschoss des gleichen Gebäudes ab sofort nicht mehr als Versammlungsräume nutzen zu lassen sowie alle Massnahmen zur Verhinderung der vorerwähnten Nutzungen zu ergreifen.

Am 14. März 2016 schloss die Beschwerdeführerin einen Mietvertrag mit den von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 bis 3 für diese Liegenschaft. Der Mietvertrag beinhaltet folgende Räume: "UG Ost, UG Süd (Ostteil) und Toiletten UG Süd (Ost); OG Versammlungsraum inkl. Büro". Der Verwendungszweck wird mit "Versammlungsraum" angegeben.

2. Anlässlich einer Besichtigung vor Ort vom 2. März 2018 stellte die Stadt Biel unter anderem fest, dass Räumlichkeiten im Unter- und Obergeschoss des Gebäudes auf der Parzelle Nr. H._____ genutzt werden, ohne über die dafür erforderliche Baubewilligung zu verfügen. In der Folge erliess die Stadt Biel am 17. April 2018 folgende Verfügung:

"(...)

3. Betreffend der vom F._____ genutzten Räumlichkeiten ist der rechtmässige Zustand durch die A._____, durch C._____, D._____ und E._____, durch den F._____ bis zum **30. Juni 2018** wie folgt wiederherzustellen:

Untergeschoss:

Das Untergeschoss ist im Bereich der vom F._____ genutzten Räumen bis **30. Juni 2018** in seinen Zustand gemäss dem beigelegten Auszug aus dem Plan vom 7.12.1984/korr:16.1.1985 (BG 16'497) zurückzubauen. Insbesondere sind:

- 3.1 Alle mobilen Einrichtungen vollständig zu entfernen;
- 3.2 die Küche inklusive Lüftung vollständig zu entfernen;
- 3.3 die WC-Anlage vollständig zu entfernen;
- 3.4 sämtliche neu eingezogenen und/oder versetzten Wände vollständig zu entfernen;
- 3.5 in sämtlichen Räumen der Teppich und die Wandverkleidungen vollständig zu entfernen;
- 3.6 der eingebaute Verkaufsladen vollständig zu entfernen;
- 3.7 sämtliche elektrischen Anlagen, Lüftungsanlagen und Heizeinrichtungen in den Räumen vollständig zu entfernen;
- 3.8 die Schachtfenster von ihren Verbauungen freizulegen.

Obergeschoss:

Das Obergeschoss ist im Bereich der vom F._____ genutzten Räumen bis **30. Juni 2018** in seinen Zustand gemäss dem beigelegten Auszug aus dem Plan Nr. 94109 vom 21.7.1994 (BG 18'915) zurückzubauen. Insbesondere sind:

- 3.9 Der eingebaute Verkaufsladen vollständig zu entfernen;
 - 3.10 die Küche inklusive Lüftung vollständig zu entfernen;
 - 3.11 sämtliche neu eingebauten Wände zu entfernen;
 - 3.12 sämtliche Wand- und Deckenverkleidungen zu entfernen;
 - 3.13 sämtliche Teppiche zu entfernen.
- (...)"

3. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 16. Mai 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie stellt in der Sache folgende Anträge:

- "1.1. Ziff. III 3 Abs. 1 der Wiederherstellungsverfügung vom 17. April 2018 sei neu unter Streichung der Worte durch die A._____ wie folgt, eventuell mit einem sinngemäss gleichen anderen Wortlaut, abzufassen:
Betreffend der vom F._____ genutzten Räumlichkeiten ist der rechtmässige Zustand durch C._____, D._____ und E._____ bis zum 30. Juni 2018 wie folgt herzustellen:
- 1.2. Die Fristen in Ziff. III 3 der Wiederherstellungsverfügung vom 17. April 2018 (Wiederherstellung der im Untergeschoss und im Obergeschoss durch den F._____ respektive die Mieter C._____, D._____ und E._____ genutzten Räume bis zum 30. Juni 2018) seien für die Beschwerdeführerin neu wie folgt festzulegen, eventuell mit einem sinngemäss gleichen anderen Wortlaut:
Die Grundeigentümerin A._____ ist verpflichtet, den Rückbau gemäss Ziff 3.1-3.13 innert 60 Tagen seit der Rückgabe der Mietsache gemäss Mietvertrag vom 14. März 2016 oder bei nicht freiwilliger Rückgabe der Mietsache durch die Mieter seit der Vollstreckung der gerichtlichen Ausweisung vorzunehmen. Die Grundeigentümerin A._____ ist verpflichtet, innert fünf Tagen seit dem Ende des Mietvertrags vom 14. März 2016 die gerichtliche Ausweisung zu beantragen, wenn die Mieter die Mietsache nicht freiwillig zurückgeben.
- (...)"

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Stadt Biel beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 13. Juni 2018, es sei von Amtes wegen zu prüfen, ob das Beschwerdeverfahren durch das Einreichen des nachträglichen Baugesuchs der Beschwerdeführerin vom 14. Mai 2018 gegenstandslos geworden und als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abzuschreiben sei. Falls das Beschwerdeverfahren weitergeführt werde, sei die Beschwerde abzuweisen. Die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 bis 4 haben sich nicht vernehmen lassen. In der Folge gab das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten die Gelegenheit, sich zu der von der Stadt Biel zur Diskussion gestellten Abschreibung des Beschwerdeverfahrens Stellung zu nehmen. In ihrer Stellungnahme vom 9. Juli 2018 stellt die Beschwerdeführerin folgende Anträge:

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (Organisationsverordnung BVE, OrV BVE; BSG 152.221.191)

- "1. Die Beschwerde vom 16. Mai 2018 sei insoweit als gegenstandslos abzuschreiben, als sie sich auf die Wiederherstellungsmassnahmen im Untergeschoss der Liegenschaft I._____strasse 151 in Biel bezieht, und die darauf entfallenden Kosten des Beschwerdeverfahrens seien der Stadt Biel zu auferlegen und die Stadt Biel sei zu verurteilen, der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung in Höhe der noch einzureichenden Kostennote zu bezahlen.
2. Bezüglich der Räume im Obergeschoss Süd der Liegenschaft I._____strasse 151 in Biel sei das Beschwerdeverfahren fortzuführen und es sei über folgende Anträge zu entscheiden:
- 3.1. Ziff. III 3 Abs. 1 der Wiederherstellungsverfügung vom 17. April 2018 sei neu unter Streichung der Worte durch die A._____ wie folgt, eventuell mit einem sinngemäss gleichen anderen Wortlaut, abzufassen:
Betreffend der vom F._____ genutzten Räumlichkeiten ist der rechtmässige Zustand durch C._____, D._____ und E._____ bis zum 30. Juni 2018 wie folgt herzustellen:
- 3.2. Die Frist in Ziff. III 3 der Wiederherstellungsverfügung vom 17. April 2018 (Wiederherstellung der im Untergeschoss und im Obergeschoss durch den F._____ respektive die Mieter C._____, D._____ und E._____ genutzten Räume im Obergeschoss Süd bis zum 30. Juni 2018) sei für die Beschwerdeführerin neu wie folgt festzulegen, eventuell mit einem sinngemäss gleichen anderen Wortlaut:
Die Grundeigentümerin A._____ ist verpflichtet, den Rückbau gemäss Ziff. 3.9-3.13 innert 60 Tagen seit der Rückgabe der Mietsache gemäss Mietvertrag vom 14. März 2016 oder bei nicht freiwilliger Rückgabe der Mietsache durch die Mieter seit der Vollstreckung der gerichtlichen Ausweisung vorzunehmen. Die Grundeigentümerin A._____ ist verpflichtet, innert fünf Tagen seit dem Ende des Mietvertrags vom 14. März 2016 die gerichtliche Ausweisung zu beantragen, wenn die Mieter die Mietsache nicht freiwillig zurückgeben.
- (...)"

Mit Schreiben vom 3. August 2018 modifizierte die Beschwerdeführerin ihr Rechtsbegehren 3.2 in der Stellungnahme vom 9. Juli 2018 dahingehend, dass die der Beschwerdeführerin zu setzende Wiederherstellungsfrist auf den 30. September 2018 zu terminieren sei.

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

II. Erwägungen

1. Eintreten

Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG² können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden. Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Abschreibung

a) Die Stadt Biel hat beantragt, es sei von Amtes wegen zu prüfen, ob das Beschwerdeverfahren durch das Einreichen des nachträglichen Baugesuchs der Beschwerdeführerin vom 14. Mai 2018 gegenstandslos geworden und als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abzuschreiben sei.

Die Beschwerdeführerin ist mit einer teilweisen Abschreibung des Beschwerdeverfahrens betreffend die Wiederherstellungsmassnahmen im Untergeschoss einverstanden. Der Grund für die Abschreibung liegt aus Sicht der Beschwerdeführerin aber nicht in ihrem nachträglichen Baugesuch vom 14. Mai 2018, sondern in dem Umstand, dass sie das Untergeschoss von den Mietern im Mai 2018 zurück erhalten habe und sie den rechtmässigen Zustand im Untergeschoss daher innert der angesetzten Frist bis 30. Juni 2018 habe wiederherstellen können. Hinsichtlich der Räume im Obergeschoss beantragt die Beschwerdeführerin demgegenüber die Fortführung des Beschwerdeverfahrens. Da sie dieses Geschoss von den Mietern erst am 31. Juli 2018 zurück erhalten habe, habe sie den rechtmässigen Zustand nicht innert der angesetzten Frist bis 30. Juni 2018 wiederherstellen können. Werde die Wiederherstellungsverfügung nicht in Gutheissung der Beschwerde geändert und die Wiederherstellungsfrist für sie nicht wie beantragt bis Ende September 2018 verlängert, habe sie sich damit strafbar gemacht.

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

b) Fällt im Verlaufe des Verfahrens das rechtserhebliche Interesse am Erlass einer Verfügung oder an einem Entscheid in der Sache weg, insbesondere zufolge Rückzugs der Begehren, Rücknahme der angefochtenen Verfügung oder Einigung unter den Parteien, so schreibt die instruierende Behörde das Verfahren als erledigt vom Geschäftsverzeichnis ab (Art. 39 Abs. 1 VRPG³).

Nach Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG wird die Wiederherstellungsverfügung „aufgeschoben, wenn der Pflichtige innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung einreicht“. Nach der Praxis des Rechtsamtes der BVE ist diese Bestimmung so zu verstehen, dass die Wiederherstellungsverfügung von Gesetzes wegen dahinfällt, wenn das Gesuch innert 30 Tagen seit Eröffnung der Wiederherstellungsverfügung, das heisst innert der Rechtsmittelfrist, eingereicht wird.⁴ Die Folge des Wegfalls der Wiederherstellungsverfügung bei Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs ist die Gegenstandslosigkeit der Beschwerde, weshalb das Beschwerdeverfahren als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben werden kann.

c) Die Beschwerdeführerin hat bei der Stadt Biel am 16. Mai 2018 zwar ein nachträgliches Baugesuch vom 14. Mai 2018 eingereicht. Aus den Baugesuchsplänen des Unter- und Obergeschosses ergibt sich jedoch, dass die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen mit Ausnahme der vollständigen Entfernung der WC-Anlage im Untergeschoss, die grundsätzlich erhalten und lediglich teilweise geändert werden soll, im nachträglichen Baugesuch übernommen und damit von der Beschwerdeführerin akzeptiert wurden. Folglich wird für die nicht bewilligten baulichen Änderungen im Unter- und Obergeschoss, mit der einen Ausnahme betreffend WC-Anlage im Untergeschoss, keine nachträgliche Baubewilligung beantragt. Somit ist das nachträgliche Baugesuch mit Ausnahme der WC-Anlage im Untergeschoss kein Grund für eine Abschreibung des Beschwerdeverfahrens.

d) Im Untergeschoss wurde der rechtmässige Zustand von der Beschwerdeführerin jedoch im Verlaufe des Beschwerdeverfahrens und innert der von der Stadt Biel in der angefochtenen Verfügung gesetzten Frist bereits wiederhergestellt. Gemäss Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 9. Juli 2018 war sie dazu in der Lage, weil ihr

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁴ Siehe dazu Rolf Zürcher, Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands; nachträgliches Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 6/1990 S. 18 ff. mit Hinweis auf BVR 1990 S. 396

das Untergeschoss von den Mietern rechtzeitig zurückgegeben wurde; ihre Beschwerde könne aus diesem Grund insoweit als gegenstandslos abgeschrieben werden.

Mit der fristgereichten Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Untergeschoss ist das rechtserhebliche Interesse der Beschwerdeführerin an einer Behandlung ihrer Beschwerde bezüglich des Untergeschosses weggefallen. Zwar ist unklar, ob die Beschwerdeführerin auch die Anordnung der vollständigen Entfernung der WC-Anlage im Untergeschoss umgesetzt hat. Da sie für eine teilweise geänderte WC-Anlage im Untergeschoss ein nachträgliches Baugesuch eingereicht hat, dürfte sie diese Anlage nicht entfernt haben. Aufgrund des nachträglichen Baugesuchs ist diesbezüglich jedoch ohnehin eine Abschreibung des Beschwerdeverfahrens angezeigt. Somit kann das Beschwerdeverfahren betreffend die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Untergeschoss vollständig abgeschrieben werden.

e) Auch im Obergeschoss wurde der rechtmässige Zustand gemäss Eingabe der Stadt Biel vom 3. September 2018 von der Beschwerdeführerin im Verlaufe des Beschwerdeverfahrens bereits wiederhergestellt. Dies aber nicht innert der von der Stadt Biel in der angefochtenen Verfügung gesetzten Frist. Somit steht betreffend Obergeschoss trotz vorgenommener Wiederherstellung eine mögliche Strafbarkeit der Beschwerdeführerin im Raum. Insofern hat die Beschwerdeführerin nach wie vor ein Interesse an der Behandlung ihrer Beschwerde. Das Beschwerdeverfahren ist diesbezüglich folglich nicht gegenstandslos geworden und kann somit nicht abgeschrieben werden. Bezüglich des Obergeschosses ist die Beschwerde materiell zu behandeln.

3. Fristerstreckung

a) Die noch strittige Anordnung des rechtmässigen Zustands im Obergeschoss findet sich in den Ziffern 3.9 bis 3.13 der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung. Die Beschwerdeführerin wehrt sich weder gegen die einzelnen Wiederherstellungsmassnahmen noch gegen ihre eigene Verpflichtung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands: Gemäss Ziff. III.4 ihrer Beschwerde wird sie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands selbst vornehmen, wenn ihre Mieter dies bis zum Termin vom 30. Juni 2018 nicht getan haben und sobald sie selber dazu in der Lage ist. Tatsächlich hat die Beschwerdeführerin den rechtmässigen Zustand im

Obergeschoss unterdessen denn auch bereits wiederhergestellt. Die Beschwerdeführerin verlangt jedoch für sich als Eigentümerin und Vermieterin eine längere Frist. Aufgrund des laufenden Mietvertrags sei sie nicht berechtigt, die Mietsache zu betreten. Vor der freiwilligen oder gerichtlich erzwungenen Rückgabe der Mietsache sei es ihr daher nicht möglich, Rückbauarbeiten vorzunehmen. Verbunden mit den Strafdrohungen in den Ziffern 4 und 5 der angefochtenen Verfügung sei die von der Vorinstanz gesetzte Frist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands für sie daher unverhältnismässig. Für sie müssten die gesetzlichen Kündigungsfristen als Minimalfristen bei der Festsetzung der Wiederherstellungsfrist beachtet werden. Angemessen seien 60 Tage seit Rückgabe der Mietsache. Aufgrund der Rückgabe der Mietsache per 31. Juli 2018 verlangt die Beschwerdeführerin in ihrer letzten Eingabe vom 3. August 2018 demzufolge für sich eine Wiederherstellungsfrist bis 30. September 2018.

b) Die Baupolizeibehörde setzt dem jeweiligen Grundeigentümer oder Baurechtsinhaber eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 2 BauG). Art. 46 Abs. 2 BauG nennt als Adressat der Wiederherstellungsverfügung den jeweiligen, d.h. zur Zeit des Erlasses der Verfügung im Grundbuch eingetragene Grundeigentümer oder Baurechtsinhaber. Diese Regelung ist auf den Normalfall zugeschnitten, in welchem die widerrechtlich handelnde Bauherrschaft zugleich Eigentümerin des Baugrundstücks ist.⁵ Sind Bauherrschaft und Grundeigentümer nicht identisch, können Verhaltens- und Zustandsstörer alternativ oder kumulativ zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verpflichtet werden. Die Behörde verfügt hierbei über einen gewissen Ermessensspielraum.⁶

Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz sowohl die Beschwerdeführerin als auch die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verpflichtet und für alle Verpflichteten eine einheitliche Frist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angesetzt. Die kumulative Verpflichtung mehrere Störer ist unbestritten, die Beschwerdeführerin verlangt jedoch für sich eine längere Frist. Unterschiedliche Wiederherstellungsfristen für mehrere Störer sind jedoch nicht möglich, da mit dem Ablauf der Frist der rechtmässige Zustand wiederhergestellt sein muss und somit kein Raum für eine längere Frist für weitere Verpflichtete bleibt. Deutlich wird dies mit

⁵ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 12 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung

⁶ BGer 1A.121/2005 vom 28.11.2005, E. 3.2; BGE 107 Ia 19, E. 2b

Blick auf die Ersatzvornahme: Rechtskräftig verfügte Massnahmen, die der Pflichtige innerhalb der angesetzten Frist nicht oder nicht vorschriftsgemäss ausführt, lässt die Baupolizeibehörde auf seine Kosten durch Dritte vornehmen (Art. 47 Abs. 1 BauG). Würden für mehrere verpflichtete Störer unterschiedliche Wiederherstellungsfristen angesetzt, könnte somit bereits zur Ersatzvornahme geschritten werden, obschon für einzelne Störer die Frist noch gar nicht abgelaufen wäre. Sollen mehrere Störer kumulativ verpflichtet werden, muss die Wiederherstellungsfrist daher für alle gleich gewählt werden. Dies setzt voraus, dass die Frist für alle verpflichteten Störer angemessen ist. Ist die angemessene Frist nicht für alle Störer die gleiche, bestehen somit zwei Möglichkeiten: Entweder verpflichtet man nur diejenigen Störer, für die eine kürzere Frist verhältnismässig ist, oder man verpflichtet alle Störer und setzt eine längere Frist. Somit ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob die gesetzte Wiederherstellungsfrist für die Beschwerdeführerin zumutbar ist. Sollte sie es nicht sein, wäre in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob die Frist für alle Störer verlängert wird oder ob an der gesetzten Frist festgehalten und die Beschwerdeführerin aus der Pflicht zu Wiederherstellung entlassen wird.

c) Die angefochtene Verfügung wurde am 17. April 2018 erlassen, die darin gesetzte Wiederherstellungsfrist lief bis am 30. Juni 2018. Folglich wurde den Verpflichteten gut zwei Monate Zeit für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands eingeräumt. In Anbetracht der verfügten Wiederherstellungsmassnahme, der Vorgeschichte mit dem Benützungsverbot vom 26. März 2015 und den übrigen Umständen erscheint diese Frist verhältnismässig. Dies wird auch von der Beschwerdeführerin nicht bestritten. Sie macht nicht geltend, innert dieser Frist könnten die Wiederherstellungsmassnahmen grundsätzlich nicht umgesetzt werden. So erachtet sie selber für sich eine Frist von 60 Tagen als angemessen. Allerdings ist sie der Ansicht, diese Frist dürfe für sie erst nach Rückgabe der Mietsache zu laufen beginnen. Dies weil sie aufgrund des laufenden Mietvertrags nicht berechtigt sei, die Mietsache zu betreten. Vor der freiwilligen oder gerichtlich erzwungenen Rückgabe der Mietsache sei es ihr daher nicht möglich, Rückbauarbeiten vorzunehmen.

Gemäss Art. 257h OR⁷ muss der Mieter Arbeiten an der Sache dulden, wenn sie zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind. Der Mieter muss dem Vermieter gestatten, die Sache zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig ist. Der Vermieter muss

⁷ Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht, OR; SR 220)

dem Mieter Arbeiten und Besichtigungen rechtzeitig anzeigen und bei der Durchführung auf die Interessen des Mieters Rücksicht nehmen; allfällige Ansprüche des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses und auf Schadenersatz bleiben vorbehalten. Aus dieser Duldungspflicht des Mieters ist ersichtlich, dass der Vermieter durchaus ein Recht hat, seine Mietsache bei Bedarf auch während laufendem Mietvertrag zu betreten und notwendige Arbeiten vorzunehmen. Eine solche Duldungspflicht der Mieter greift auch im vorliegenden Fall. Neben der Beschwerdeführerin als Grundeigentümerin und Vermieterin wurden in der angefochtenen Verfügung auch die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 bis 3 als Mieter zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verpflichtet. Nehmen sie diese Wiederherstellungsmassnahmen nicht selber vor, sind sie subsidiär zumindest verpflichtet, die Wiederherstellung durch die Beschwerdeführerin zu dulden. So bestünde grundsätzlich auch die Möglichkeit, nur den Vermieter zu Wiederherstellungsmassnahmen zu verpflichten und die Mieter lediglich zur Duldung dieser Massnahmen zu verpflichten. Werden die Mieter nicht nur zur Duldung, sondern zur weitergehenden Pflicht der Wiederherstellung verpflichtet, ist die geringere Pflicht der Duldung darin ebenfalls enthalten. Nach Ablauf der Wiederherstellungsfrist müssten die Mieter trotz laufendem Mietvertrag sogar die Ersatzvornahme durch Dritte dulden. Somit ist das Argument der Beschwerdeführerin, für sie sei die Frist aufgrund des laufenden Mietvertrags nicht zumutbar, nicht stichhaltig. Zwar ist es richtig, dass bei der Festsetzung der Wiederherstellungsfrist unter Umständen auch mietrechtliche Belange zu berücksichtigen sind.⁸ Dies dient aber dem Schutz von Mietern, die beispielsweise bei einer unrechtmässigen Nutzung nicht über Nacht auf die Strasse gestellt werden können. Hier wird aber von der Beschwerdeführerin nicht bestritten, dass die Frist vom 30. Juni 2018 für die Mieter zumutbar war. Aufgrund der Duldungspflicht der Mieter ist diese Frist auch für die Beschwerdeführerin als Vermieterin zumutbar. Die Beschwerde betreffend die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Obergeschoss erweist sich demzufolge als unbegründet und wird abgewiesen.

d) Die von der Vorinstanz in Ziff. III.3 der angefochtenen Verfügung für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Obergeschoss gemäss Ziff. 3.9 bis 3.13 angesetzte Frist bis 30. Juni 2018 ist während dem Beschwerdeverfahren abgelaufen. Sie muss daher von Amtes wegen neu angesetzt werden, auch wenn der rechtmässige Zustand unterdessen bereits wiederhergestellt wurde. Die Beschwerdeführerin selbst hat

⁸ Vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N.9b

zuletzt eine Frist bis Ende September 2018 beantragt, wobei dies ein Sonntag ist. Daher wird die Frist neu angesetzt bis 1. Oktober 2018.

4. Kosten

a) Die Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.-- bis Fr. 4'000.-- je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV⁹). Wird ein Verfahren gegenstandslos oder durch Vergleich, Abstand oder Unterziehung erledigt, so kann die Gebühr angemessen reduziert oder es kann ganz auf sie verzichtet werden (Art. 21 Abs. 1 GebV). Die teilweise Gegenstandslosigkeit des Beschwerdeverfahrens betreffend die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Untergeschoss hat vorliegend nicht zu einem geringeren Verfahrensaufwand geführt, weshalb dies vorliegend kein Grund ist, die Gebühr zu reduzieren oder gar ganz auf sie zu verzichten. In Anwendung der genannten Bestimmungen wird die Pauschale daher auf Fr. 800.-- festgelegt.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Dies gilt auch in Bezug auf die teilweise Abschreibung des Beschwerdeverfahrens. Die Beschwerdeführerin hat mit der fristgerechten Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Untergeschoss bzw. der Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs für eine teilweise geänderte WC-Anlage im Untergeschoss für die Gegenstandslosigkeit gesorgt (vgl. Art. 110 Abs. 1 VRPG). Abgesehen davon wäre die Beschwerde bezüglich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Untergeschoss, wenn diese materiell hätte geprüft werden müssen, mit der gleichen Begründung wie für das Obergeschoss (vgl. oben Erwägung 3) abzuweisen gewesen (vgl. Art. 110 Abs. 2 VRPG). Die Beschwerdeführerin hat somit die Verfahrenskosten zu tragen.

b) Die Beschwerdeführerin hat als unterliegende Partei keinen Anspruch auf Ersatz ihrer Parteikosten (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Da die Stadt Biel im vorliegenden Verfahren nicht wie eine Privatperson betroffen ist, sondern hoheitliche Interessen wahrt, hat auch sie

⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 104 Abs. 4 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. b VRPG).
Folglich werden keine Parteikosten gesprochen.

III. Entscheid

1. Das Beschwerdeverfahren wird betreffend die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Untergeschoss als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.
2. Betreffend die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Obergeschoss wird die Beschwerde abgewiesen. Die von der Vorinstanz in Ziff. III.3 der angefochtenen Verfügung für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Obergeschoss gemäss Ziff. 3.9 bis 3.13 angesetzte Frist wird von Amtes wegen neu auf den 1. Oktober 2018 angesetzt.
3. Die Verfahrenskosten von Fr. 800.-- werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben
- Herrn C._____, eingeschrieben
- Herrn D._____, eingeschrieben
- Herrn E._____, eingeschrieben
- F._____, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin G._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, Hauptstrasse 6, Postfach 304, 2560 Nidau, zur Kenntnis

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident