

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 120/2019/11

Bern, 27. Juni 2019

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.**_____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Frau Rechtsanwältin C._____,

und



Herrn **D.**_____
Beschwerdegegner 1

Frau **E.**_____
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch Herrn Fürsprecher F._____

sowie

Baupolizeibehörde der Gemeinde Muri bei Bern, Gemeindeverwaltung,
Thunstrasse 74, 3074 Muri b. Bern

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Muri b. Bern vom 7. Januar 2019 (ug2018/09; Umnutzung Reduit im Attikageschoss)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführenden und Beschwerdegegner sind Eigentümer von angrenzenden Stockwerkeinheiten des Mehrfamilienhauses auf der Parzelle Muri b. Bern Gbbl. Nr. G._____. Die Stockwerkeinheit der Beschwerdegegner (Nr. G._____-8) erstreckt sich über zwei Geschosse (Obergeschoss und Attika): Die Wohnung liegt im Obergeschoss; eine interne Treppe führt auf das Attikageschoss, wo sich ihre Terrasse und ein als "Reduit" bezeichneter Raum befinden. Dieses Reduit grenzt auf der einen Seite an die Attikawohnung der Beschwerdeführenden (Stockwerkeinheit Nr. G._____-9), auf der anderen Seite an deren Reduit an.

2. Im Frühling 2018 informierten die Beschwerdeführenden die Gemeinde telefonisch, dass das Reduit der Beschwerdegegner nicht gemäss der Baubewilligung genutzt werde. Der Bauinspektor der Gemeinde nahm am 24. Mai 2018 eine Begehung des Reduits vor und stellte fest, dass der Raum heute als Büro/Hobbyraum mit Netzanschluss dient und über eine Dusche und einen Heizkörper verfügt. Die Beschwerdeführenden machten geltend, dass die neue Nutzung Elektrosmog verursache, welcher das Schlafen im angrenzenden Zimmer verunmögliche, dass das Reduit sehr ringhörige Wände habe und sie sich in ihrer Privatsphäre gestört fühlten. Zudem beanstandeten sie, dass mit dieser Umnutzung die Wertquoten des Stockwerkeigentums und der Heizkostenschlüssel nicht mehr korrekt seien.¹ Die Beschwerdegegner erklärten, beim Kauf der Stockwerkeinheit im Jahr 1999 seien die Täferdecke, Dusche und der Heizkörper bereits vorhanden gewesen. Zudem sei eine Sauna eingebaut gewesen. Sie hätten die Sauna entfernt und eine neue Täferdecke auf den bestehenden Lattenrost montiert. Die an die Wohnung der Beschwerdeführenden angrenzenden zwei Wände seien gedämmt worden. Der Raum werde als Abstell-/Hobby- und Büroraum mit Netzanschluss (Glasfaser- und Ethernetkabel) genutzt. Lärmemissionen seien mit dieser Nutzung nicht verbunden.²

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 14. August 2018 teilte die Bauverwaltung den Verfahrensbeteiligten mit, die Anliegen der Anzeigenden seien zivilrechtlicher Natur und verwies sie dafür an das Regionalgericht Bern-Mittelland (Ziffer 4 der Verfügung). Die Baukommission habe beschlossen, wegen fehlenden öffentlichen Interesses nicht auf die

¹ Vorakten der Gemeinde pag. 11 ff.

² Vorakten der Gemeinde pag. 6 f.; 13 f.

Anzeige einzutreten (Ziffer 5). Die Bauverwaltung empfahl, die Situation bei der Zwischenwand mit einer entsprechenden Schalldämmung zu verbessern (Ziffer 6). Gegen diese Verfügung wehrten sich die Beschwerdeführenden am 31. August 2018 mit einer als "Einsprache" bezeichneten Eingabe.

Am 7. Januar 2019 erliess die Gemeinde Muri bei Bern die mit "Verzicht auf Wiederherstellungsmassnahmen, Feststellungsverfügung" bezeichnete Verfügung mit folgendem Inhalt:

1. «Die Nutzung des Reduits als Abstellraum und Büroarbeitsplatz ist im Sinne von Art. 1b Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 6 Abs. 1 Bst. c und d BewD baubewilligungsfrei.
 2. Auf den Erlass von Wiederherstellungsmassnahmen bzw. auf die Aufforderung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs wird verzichtet.»
3. Gegen diese Verfügung reichten die Beschwerdeführenden am 6. Februar 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie stellen folgende Rechtsbegehren:

«Der Entscheid (...) vom 7. Januar 2019 betreffend Verzicht auf Wiederherstellungsmassnahmen und Feststellungsverfügung sowie Ziffer 5 der verfahrensleitenden Verfügung vom 14. August 2018 seien vollumfänglich aufzuheben und es sei die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu verfügen durch Anordnung des Rückbaus der baulichen Änderungen (Heizkörper, Dusche, Dämmung, Netzanschluss) sowie Anordnung der Nutzung als Reduit.

Eventualiter:

Der Entscheid (...) vom 7. Januar 2019 betreffend Verzicht auf Wiederherstellungsmassnahmen und Feststellungsverfügung sowie Ziffer 5 der verfahrensleitenden Verfügung (...) vom 14. August 2018 seien vollumfänglich aufzuheben und die Sache sei zur Durchführung des Verfahrens zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an die Vorinstanz zurückzuweisen.»

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet³, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 8. März 2019 die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegner beantragen mit Beschwerdeantwort vom 28. März 2019, die Beschwerde sei abzuweisen und der angefochtene Entscheid sei zu bestätigen.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG⁴ können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden. Die Beschwerdeführenden sind als Eigentümer der angrenzenden Stockwerkeinheit besonders berührt und haben als Anzeiger am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen (vgl. Art. 46 Abs. 2 BauG, Art. 65 VRPG⁵). Sie sind durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Die Beschwerde wurde form- und fristgerecht eingereicht.

b) Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung von Ziffer 5 der verfahrensleitenden Verfügung der Gemeinde vom 14. August 2018. Sie bringen dazu vor, die Gemeinde müsse auf eine baupolizeiliche Anzeige eintreten und mindestens prüfen, ob ein unrechtmässiger Zustand bestehe und ob die Wiederherstellung zu verfügen sei. Mit dem Nichteintreten habe die Gemeinde ihre Pflicht zur Einleitung eines Wiederherstellungsverfahrens verletzt.

³ 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)

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

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

Die Beschwerde setzt ein zulässiges Anfechtungsobjekt, das heisst eine anfechtbare Verfügung voraus (vgl. Art. 60 VRPG). Anfechtbar sind nur Anordnungen, mit denen die Behörde im Einzelfall ein Rechtsverhältnis verbindlich geregelt hat. Behördliche Äusserungen wie das Bekanntgeben einer generellen behördlichen Haltung oder organisatorische respektive verfahrensleitende Anordnungen fallen nicht darunter.⁶

Nach Eingang der telefonischen Anzeige besichtigte der Bauinspektor der Gemeinde das betreffende Reduit und eröffnete ein baupolizeiliches Verfahren, in dem beide Parteien Gelegenheit zur Stellungnahme erhielten.⁷ Der Vorwurf, die Gemeinde habe die baupolizeiliche Anzeige nicht behandelt, ist unbegründet. Am 14. August 2018 erliess die Gemeinde eine "verfahrensleitende Verfügung", in der sie in Ziffer 5 folgendes festhielt: "Die Baukommission hat an der Sitzung vom 13. August 2018 beschlossen, wegen fehlenden öffentlichen Interessen nicht auf die Anzeige einzutreten." Es kann offen bleiben, ob die Bauverwaltung damit den Parteien den voraussichtlichen Verfahrensausgang bekanntgab oder ob sie damit das Verfahren gleich abschliessen wollte. Zu letzterem wäre sie jedoch nicht zuständig gewesen, da die Baukommission für baupolizeiliche Entscheide zuständig ist (vgl. Art. 83 GBR⁸). Die Beschwerdeführenden wehrten sich gegen diese verfahrensleitende Verfügung, die Gemeinde setzte das baupolizeiliche Verfahren fort und schloss es mit Verfügung vom 7. Januar 2019 ab. Nur diese Endverfügung stellt vorliegend ein zulässiges Anfechtungsobjekt dar. Soweit die Beschwerdeführenden auch die Aufhebung von Ziffer 5 der verfahrensleitenden Verfügung vom 14. August 2018 verlangen, ist nicht auf die Beschwerde einzutreten.

c) Im Übrigen ist auf die Beschwerde einzutreten.

2. Reduit

a) Der Erlass einer Wiederherstellungsverfügung setzt voraus, dass ein unrechtmässiger Zustand besteht. Dies ist der Fall, wenn ohne oder in Überschreitung der Baubewilligung gebaut wurde oder wenn bei der Bauausführung Vorschriften missachtet

⁶ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 49 N. 19, 30, 34

⁷ Vgl. Vorakten der Gemeinde pag. 6 f. und 8 f.

⁸ Baureglement 1994 der Gemeinde Muri, mit Änderungen bis 18.09.2017, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 20. Juli 1994 genehmigt

werden (Art. 46 Abs. 1 BauG). Nicht genannte, aber selbstverständliche Voraussetzung ist, dass das Vorhaben baubewilligungspflichtig ist. Dies ist vorliegend umstritten.

b) Die Beschwerdeführenden bringen insbesondere vor, der Raum sei auf dem bewilligten Grundrissplan explizit als Reduit bezeichnet und als unbeheizter Raum bewilligt worden. Eine Projektänderung sei nie erfolgt. Es sei nicht nachgewiesen, dass der Raum von Anfang an mit Heizkörper und Dusche ausgerüstet gewesen sei. Diese Installationen dürften bei der Frage der Bewilligungspflicht nicht ausgeklammert werden. Die Umnutzung sei mit baulichen Änderungen verbunden, welche auch die Brandsicherheit betreffen würden. Heute handle es sich objektiv betrachtet um einen Wohnraum, der auch zum Übernachten geeignet sei. Räume, in denen ein Hobby ausgeübt werde oder Arbeitsprozesse stattfänden, gälten nicht als unbewohnt. Der Umstand, dass die erforderliche Fensterfläche nach Art. 64 Abs. 1 BauV⁹ nicht eingehalten sei, zeige, dass die Umnutzung bau- und umweltrechtliche Auswirkungen habe. Die Umnutzung sei zudem mit umweltrechtlichen Immissionen verbunden. Durch die intensivere Nutzung entstünden Lärmimmissionen. Das umgenutzte Reduit grenze an ihr Schlafzimmer an; die Wände seien "ringhörig". Der Netzanschluss verursache Elektromog, der ihren Schlaf beeinträchtige. Die Umnutzung des Reduits zu einem beheizten Abstell-/Hobby-/Büroraum mit Netzanschluss, Dusche und gedämmten Aussenwänden sei somit eine baubewilligungspflichtige Nutzungsänderung. Die Gemeinde habe nicht nachvollziehbar begründet, inwiefern die in der gesamten ZÜO Eichholz zulässige Wohnfläche auch mit Anrechnung des Reduits nicht überschritten werde. Sie habe damit das rechtliche Gehör verletzt.

Die Beschwerdegegner weisen darauf hin, dass das Reduit bei der Berechnung der Nutzfläche berücksichtigt worden sei. Es handle sich daher um bewilligten Wohnraum. Der Heizkörper sei an das Heizsystem angeschlossen. Auch die Wasserleitungen seien nicht nachträglich installiert worden, weil sie innerhalb des Mauerwerkes lägen. Sie hätten lediglich die beim Kauf vorhandene Sauna und die Täferdecke ausbauen lassen, gegenüber der Wohnung der Beschwerdegegner eine gedämmte Gipswand erstellt, die der Geräuschkämmung diene, und wieder eine Täferdecke eingezogen. Das Glasfaserkabel sei durch einen geprüften Elektriker der Firma H._____ in bestehende Rohre eingezogen worden.

⁹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

Die Gemeinde macht geltend, aus dem bewilligten Grundrissplan könne nicht auf eine unbeheizte Ausführung des Reduits geschlossen werden, zumal der Raum über das beheizte Treppenhaus erschlossen werde. In der Nutzflächenberechnung, die 1968 in Zusammenhang mit dem damaligen Baugesuch eingereicht worden sei und Grundlage für die Baubewilligung von 1969 bilde, seien die beiden Reduits und das Treppenhaus vollumfänglich an die Wohnfläche angerechnet worden. Dies bedeute jedoch nicht, dass die deklarierte Nutzung "Reduit" so geändert werden dürfe, dass ein Wohn- oder Arbeitsraum zum dauernden Aufenthalt entstehe. Solches sei vorliegend jedoch nicht erfolgt. Anhand der Ausführung und dem Modell des bestehenden Heizkörpers sei unschwer zu erkennen, dass die fragliche Installation mit sehr grosser Wahrscheinlichkeit von Anfang an bestanden habe. Die Installation der Dusche und des Heizkörpers hätten auch nach damaligem Recht keiner Baubewilligung bedurft. Die Gemeinde erachte die früher erfolgten baulichen Massnahmen (Einbau Heizkörper und Dusche) als nicht unrechtmässig und längstens abgenommen. Die Nutzung des Reduits als Abstellraum und Büroarbeitsplatz (Computer mit Netzanschluss) liege im baubewilligungsfreien Rahmen nach Art. 1b Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 6 Abs. 1 Bst. c und d BewD¹⁰. Die Brandsicherheit sei vorliegend nicht betroffen. Die Bauherrschaft sei selber für die Einhaltung der Minimalanforderungen an der Energienutzung verantwortlich (Art. 63 Abs. 1 KEnG¹¹). Bei Netzanschlüssen in Privathaushalten seien die Grenzwerte für die Strahlenbelastung nach NISV¹² gut eingehalten und daher unproblematisch. Die Problematik der Lärm- und Strahlenimmissionen zwischen zwei Wohnungen im Stockwerkeigentum seien öffentlich-rechtlich nicht relevant, sondern zivilrechtlich zu lösen. Eine 1970 erstellte Liegenschaft halte in den meisten Fällen die heutigen Anforderungen an den Schallschutz im Gebäude nicht ein, was aber nicht bedeute, dass sie öffentlich-rechtlich anpassungspflichtig sei.

c) Das Mehrfamilienhaus ("Haus 10") ist eine Flachdachbaute, die am 4. Februar 1969 bewilligt wurde. Das Reduit der Beschwerdegegner liegt auf der Attika und wird wohnungsintern über die Treppe vom Obergeschoss her erschlossen. Der ungefähr 10 m² grosse Raum liegt zwischen der Aussenmauer der Wohnung der Beschwerdeführenden

¹⁰ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹¹ Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KEnG; BSG 741.1)

¹² Verordnung des Bundesrats vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710)

und deren Reduit. Die beiden Reduits bilden eine bauliche Trennung zwischen den Terrassen der Beschwerdegegner und der Beschwerdeführenden.

Auf dem bewilligten Grundrissplan "Dachgeschoss" ist der umstrittene Raum als "Reduit" bezeichnet. Ein "Reduit" ist bereits begrifflich kein eigentlicher Wohnraum im Sinne eines Zimmers, sondern ein Nebenraum, der im Dienst der Wohnnutzung steht. Vorliegend handelt es sich um einen fensterlosen Raum, der damit auch nicht den Voraussetzungen an einen Wohnraum genügt, der zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist wie Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Zimmer für häusliche Arbeiten (vgl. Art. 64 i.V.m. Art. 63 BauV). Vergleichbare gesundheitspolizeiliche Anforderungen galten bereits im Zeitpunkt der Baubewilligung von 1969.¹³ Wäre das Reduit als eigentliches Zimmer vorgesehen gewesen, hätte es weitere Anforderungen einhalten müssen.

d) Das Mehrfamilienhaus Nr. 10 liegt in der Überbauungsordnung Eichholz (ZÜO Eichholz¹⁴), die insgesamt 18 Wohngebäude umfasst. Art. 4 SBV¹⁵ bestimmt: "Die gesamte Wohnfläche aller Geschosse, inkl. oberirdische Laden- und Geschäftsnutzungsfläche soll 25'300 m² nicht übersteigen. Die Ausnützungsziffer beträgt somit 0,65." Auf dem Überbauungsplan sind die einzelnen Gebäude noch nicht abparzelliert. Die Einhaltung der Ausnützungsziffer beurteilt sich laut Art. 4 SBV über die Gesamtfläche des ZÜO-Perimeters. Gemäss den Bauakten von 1969 wurde die Fläche der beiden Reduits in die Berechnung der "Nutzflächenberechnung" einbezogen (3,65 x 4,15 m). Die gesamte Nutzfläche von "Haus 10" (total 1'602,93 m²) wurde zur bereits ausgeschöpften Fläche gerechnet. Die Gemeinde stellte im damaligen Baubewilligungsverfahren fest: "Das Baugesuch entspricht dem Baulinienplan, die Wohnfläche ist gegenüber diesem um 220 m² kleiner." Die "nach BLP für [die] 2. Etappe bewilligte" Fläche wurde noch nicht ausgeschöpft.¹⁶

e) Das Wohnen ist in der ZÜO Eichholz zonenkonform. Zum Wohnen gehört auch die Nutzung von Nebenräumen wie Waschküchen, Estrich- und Kellerräumen, Abstellräumen etc. Solche Räume werden heute als Nebennutzflächen bezeichnet (vgl. SIA-Norm

¹³ Vgl. Art. 62 des Baureglements der Einwohnergemeinde Muri bei Bern von 1994

¹⁴ Baulinienplan mit Bebauungsplan und Sonderbauvorschriften Eichholz (ZÜO), vom Regierungsrat genehmigt am 14. August 1964

¹⁵ Sonderbauvorschriften der ZÜO Eichholz (SBV)

¹⁶ Archivakten der Gemeinde 1968/012, vgl. grünes Formular, Antrag des Hochbauinspektors an die Bau- und Verkehrskommission

416:2003 / SN 504 416 Ziffer 2.1.1.2). Bei der Berechnung der Nutzfläche des vorliegenden Mehrfamilienhauses "Haus 10" wurde nicht unterschieden zwischen der Hauptnutzfläche, die dem eigentlichen Wohnen dient, der Nebennutzfläche und den Verkehrsflächen (Treppen, Eingangshallen etc.); alle diese Flächen wurden berücksichtigt. Entgegen der Meinung der Beschwerdegegner bedeutet die Berücksichtigung des Reduits als Nutzfläche daher nicht, dass es als Wohnraum, das heisst als Zimmer oder Arbeitsraum für den dauernden Aufenthalt von Personen bewilligt wurde oder genutzt werden dürfte. Dafür müsste das Reduit wie gesagt weiteren Anforderungen genügen, insbesondere über eine genügende natürliche Belichtung verfügen (vgl. Art. 62 ff. BauV). Zusammenfassend ist ein Reduit bewilligt, das heisst ein Nebenraum der Wohnung. Als solcher dient das Reduit auch der Wohnnutzung.

f) Der 1969 bewilligte Grundrissplan enthält nur rudimentäre Darstellungen der Standorte für die Sanitärapparate in den WCs und Badezimmern. Weil beim Reduit aber eine leere Fläche dargestellt ist, ist denkbar, dass die Dusche erst später eingebaut wurde. Ob das Reduit von Anfang an beheizt war, lässt sich dem bewilligten Plan nicht entnehmen, da auf dem Grundrissplan nirgends Heizkörper eingezeichnet sind. Es stellt sich daher die Frage, ob der allenfalls später erfolgte Einbau des Heizkörpers und die Installation der Dusche baubewilligungspflichtig waren. Dies beurteilt sich grundsätzlich nach der Rechtslage, die im Zeitpunkt der Vornahme der baulichen Massnahmen bestand. Späteres Recht ist anzuwenden, wenn es für die Bauherrschaft günstiger ist oder wenn die Bauherrschaft späterem strengerem Recht zuvorkommen wollte.¹⁷

g) Das Gebäude wurde ungefähr 1970 erbaut. Im Jahr 1996 wurde Stockwerkeigentum begründet.¹⁸ Die Beschwerdegegner erwarben ihre Stockwerkeinheit 1999.¹⁹ Sie machen geltend, dass sowohl der Heizkörper als auch die Dusche damals vorhanden waren. Anlässlich der Besichtigung vom 24. Mai 2018 hielt der Bauinspektor der Gemeinde fest, dass der Heizkörper aufgrund des Modells anfangs der 1970er Jahre und möglicherweise bereits bei der Bauausführung eingebaut worden sei. Auch bei der Dusche befand er, dass sie "unzweifelhaft vor 1999" installiert worden sei.²⁰ Es besteht kein Anlass, an dieser

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 14a

¹⁸ Beschwerdebeilage Nr. 3

¹⁹ Vgl. Grundstückdaten-Informationssystem Grudis

²⁰ Aktennotiz vom 29.05.2018 zur Begehung, Vorakten der Gemeinde pag. 6 f.

Einschätzung zu zweifeln, zumal auch die Beschwerdeführenden nie bestritten, dass die Dusche und der Heizkörper im Jahr 1999 bereits bestanden. Unbestritten ist weiter, dass die Installation des Netzanschlusses, der Dämmung und die Nutzung des Raums als Hobby-/Büroraum erst ungefähr im Jahre 2012 durch die Beschwerdegegner erfolgte.²¹ Es kann somit als erstellt gelten, dass Dusche und Heizkörper vor 1999 installiert wurden und dass die Nutzung als Hobby-/Büroraum erst ab 2012 einsetzte. Der Einbau der Dusche und des Heizkörpers wurden somit nicht im Hinblick auf die Nutzung als Hobby-/Büroraum vorgenommen, diese Vorhaben haben keinen Zusammenhang. Die Frage der Baubewilligungspflicht ist daher für den Einbau von Dusche und Heizkörper und für die Nutzung als Hobby-/Büroraum mit den dafür vorgenommenen Massnahmen (Netzanschluss, Dämmung von zwei Wänden) separat zu beurteilen.

3. Baubewilligungspflicht

a) Gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG²² dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet werden. Baubewilligungspflichtig sind alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Bauvorhaben), die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen (Art. 1a Abs. 1 BauG). Diese Definition der Baubewilligungspflicht gilt erst seit dem Inkrafttreten des RPG am 1. Januar 1980. Vorher ermächtigte das kantonale Bauvorschriftengesetz von 1958 die Gemeinden unter anderem, Vorschriften im Interesse der Gesundheit, der Feuersicherheit, der soliden Erstellung und Instandhaltung von Bauten sowie zur Verhütung von übermässigem Lärm zu erlassen.²³ Davon machte die Gemeinde Muri mit dem Baureglement von 1964 Gebrauch. Das Bauvorschriftengesetz wurde 1970 durch das aBauG²⁴ abgelöst. Dieses bestimmte, dass unter anderem die Erstellung, wesentliche Änderung und der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen und sonstigen Anlagen baubewilligungspflichtig ist (Art. 1 Abs. 1

²¹ Vgl. Stellungnahme vom 26.06.2018, Vorakten der Gemeinde pag. 11 ff.

²² Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

²³ Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kanton Bern vom 7. Juni 1970, Bern 1971, Einleitung N. 1 ff.; Art. 5 Bauvorschriftengesetz vom 26.01.1958 (GS 1958 S. 12 ff.)

²⁴ Baugesetz vom 7. Juni 1970 (aBauG; GS 1970 S. 163 ff.)

Bst. a aBauG). Gemäss Art. 5 Bst. c aBewD 1970²⁵ stellte auch die innere Umgestaltung von Bauten und Anlagen eine baubewilligungspflichtige wesentliche Änderung dar. Diese Bestimmung des aBewD 1970 wurde allerdings 1994 beim Erlass des BewD vom 22. März 1994 ersatzlos gestrichen. Umbauten im Inneren von Gebäuden (ausser Baudenkmälern) waren nicht mehr baubewilligungspflichtig, ausser wenn sie mit einer baubewilligungspflichtigen Nutzungsänderung verbunden waren oder eine baubewilligungspflichtige Änderung der äusseren Gestaltung des Baus bewirkten (aArt. 5 Abs. 1 Bst. g BewD). Eine solche Änderung der Zweckbestimmung lag vor, wenn durch die Änderung baurechtlich relevante Tatbestände betroffen wurden wie bei Änderungen an Bauten, welche über eine Baulinie hinausragen, welche die Zonenvorschriften, die Umweltschutzgesetzgebung oder die Abstandsvorschriften berühren oder zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen führen (aArt. 4 Abs. 2 Bst. b BewD). Diese Regelung war bis am 31. August 2009 in Kraft.

b) Der Einbau einer Dusche und eines Heizkörpers stellten keine innere Umgestaltung dar, weil Art. 5 aBewD 1970 eine wesentliche Änderung voraussetzte. Bei der inneren Umgestaltung bezweckte die Bewilligungspflicht des aBewD 1970, dass beim Umbau die sicherheits- und gesundheitspolizeilichen Vorschriften eingehalten werden.²⁶ Solche wurden weder durch den Einbau der Dusche noch des Heizradiators betroffen. Der Heizkörper wurde an die Zentralheizung angeschlossen; es handelt sich nicht um eine "Feuerstelle" (Cheminée, Holz- oder Ölofen etc.), einen Kamin oder Heizöltank, die baubewilligungspflichtig waren (Art. 5 Abs. 2 Bst. e aBewD 1970). Der Ausbau oder die Nutzungserweiterung in einem Dachgeschoss kann zwar die Brandsicherheit betreffen,²⁷ wie die Beschwerdeführenden geltend machen. Damit ist jedoch ein Dachgeschoss mit Holzkonstruktion gemeint, wie sie bei Schrägdächern vorkommen, nicht die Attika einer Flachdachbaute, wie sie vorliegend besteht. Der Anschluss des Heizkörpers an die Zentralheizung tangierte die Brandsicherheit daher nicht. Nach der am 1. Januar 1995 in Kraft getretenen Fassung des BewD 1994 waren Änderungen im Innern grundsätzlich baubewilligungsfrei. Die Dusche führte nicht zu einer Mehrbelastung der Erschliessungsanlage. Die Zonenkonformität, die Abstands- und Umweltvorschriften wurden nicht berührt. Der Einbau des Heizkörpers und der Dusche war weder unter der Geltung des aBewD 1970 noch nach dem revidierten BewD 1994 für sich allein

²⁵ Dekret vom 10. Februar 1970 über das Baubewilligungsverfahren (aBewD; GS 1970 S. 19 ff.)

²⁶ Vgl. Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kanton Bern vom 7. Juni 1970, Bern 1971, Art. 1 N. 12

²⁷ BSIG-Information "Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Artikel 1b BauG, BSIG Nr. 7/725.1/1.1

baubewilligungspflichtig. Eine Dusche kann auch unter geltendem Recht grundsätzlich baubewilligungsfrei eingebaut werden. Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet aber nicht von der Einhaltung der anwendbaren Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen (vgl. Art. 1b Abs. 2 BauG), wie beispielsweise einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung (vgl. Art. 26 Abs. 2 Bst. a KGV²⁸). Bei der (baubewilligungsfreien) Installation eines Heizkörpers in einen bislang unbeheizten Raum sind die energierechtlichen Anforderungen zu beachten, was Sache der Bauherrschaft ist (vgl. Art. 63 KEnG, Art. 14 KEnV²⁹).

c) Die Beschwerdegegner nutzen das Reduit seit 2012 als Hobby- und Büroraum und haben in diesem Zusammenhang zwei Wände gedämmt und einen Computerarbeitsplatz mit Netzanschluss erstellt.

Geringfügige Bauvorhaben wie der Unterhalt und das Ändern (einschliesslich Umnutzen) von Bauten und Anlagen bedürfen keiner Baubewilligung, wenn keine bau- und umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind (vgl. Art. 1b Abs. 1 BauG und Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD). Ebenfalls baubewilligungsfrei sind bauliche Änderungen im Gebäudeinnern, die nicht mit einer baubewilligungspflichtigen Nutzungsänderung verbunden sind und nicht die Brandsicherheit betreffen (Art. 6 Abs. 1 Bst. d BewD). Es trifft zu, dass ein Raum, der zur Ausübung eines Hobbys genutzt wird, als bewohnt gilt. Dies bedeutet aber nicht zwangsläufig, dass eine baubewilligungspflichtige Umnutzung besteht. Die Umnutzung eines bislang unbewohnten Raums zu einem bewohnten Raum ist insbesondere dann baubewilligungspflichtig, wenn die Zonenkonformität betroffen wird (z.B. bei Gebäuden in der Landwirtschaftszone), wenn eine Nutzungsbeschränkung auf der Liegenschaft lastet, wenn ein Raum, der bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt werden musste, nach der Umnutzung neu angerechnet werden muss oder wenn die Grenz- und Gebäudeabstände betroffen sind, weil eine unbewohnte An- und Nebenbaute häufig von einem privilegierten Grenzabstand profitiert.

d) Das Wohnen ist in der ZÜO zonenkonform. Wie oben unter Erwägung 2 Bst. d gezeigt, wurde das Reduit bei der Berechnung der zulässigen Ausnützung angerechnet. Die Nutzung des Reduits im Rahmen der erweiterten Wohnnutzung ist daher durch die Baubewilligung gedeckt. In diesem Fall darf das Reduit auch zur Ausübung eines Hobbys

²⁸ Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV; BSG 821.1)

²⁹ Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KEnV; BSG 741.111)

oder zur Erledigung von privaten "Büroarbeiten" genutzt werden. Ein Hobby wird zeitlich begrenzt ausgeübt, auch wenn dies im Einzelfall von Person zu Person variieren mag.

e) Die Beschwerdeführenden rügen, dass die Umnutzung des Reduits Lärm- und Strahlenimmissionen verursache. Sie begründen aber nicht, welche Art und Intensität von Lärm durch die Nutzung als Abstell-/Hobby- und Büroraum entsteht. Offenbar wird im Reduit vor allem der Computer genutzt. Es ist davon auszugehen, dass damit nur Geräusche im üblichen Rahmen einer Wohnnutzung verbunden sind. Immissionen, die mit der zonengemässen Nutzung verbunden sind, müssen geduldet werden (vgl. Art. 89 Abs. 2 BauV). Lärmstörungen zwischen Nachbarn sind im Übrigen mit den Rechtsbehelfen des Zivilrechts zu lösen (vgl. Art. 684 und 679 ZGB³⁰). Auf der Nordseite grenzt das Reduit an die Aussenmauer der Wohnung der Beschwerdeführenden. Offenbar stören sich die Beschwerdeführenden vor allem daran, dass die Wände und Mauern "ringhörig" sind und Gespräche mitgehört werden können.³¹ Diese Aussenmauer weist die gleiche Stärke auf wie die übrigen Aussenmauern des Mehrfamilienhauses. Die Ringhörigkeit ist auf die Bauweise des inzwischen 50-jährigen Gebäudes zurückzuführen und spielt keine Rolle für die vorliegende Frage der Baubewilligungspflicht. Das Installieren eines Netzschlusses für den Computer ist nicht bewilligungspflichtig. Die Installation erfolgte durch eine spezialisierte Firma (H._____). Es besteht kein Grund zur Annahme, dass sie nicht fachgerecht, nach dem Stand der Technik ausgeführt wurde und deshalb unzulässige Strahlenemissionen verursachen würde. Allfällige Mängel wären ohnehin nicht relevant für die Frage der Baubewilligungspflicht. Das Dämmen der Wände ist baubewilligungsfrei, zumal vorliegend kein Baudenkmal betroffen ist.

f) Damit ergibt sich, dass die vorliegende Nutzung des Reduits als Hobby-/Büroraum keine bau- und umweltrechtlichen Auswirkungen hat und daher keine baubewilligungspflichtige Zweckänderung darstellt. Auch bei baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen sind baupolizeiliche Massnahmen möglich, insbesondere im Interesse der Sicherheit und Gesundheit sowie des Ortsbild-, Landschafts- oder Umweltschutzes. Voraussetzung ist, dass diese Bauten und Anlagen die öffentliche Ordnung stören (Art. 1b Abs. 3 BauG). Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die Nutzung des Reduits als Hobby-/Büroraum steht in Zusammenhang mit dem Wohnen und ist zonenkonform. Allfällig damit verbundene Lärmimmissionen betreffen keine öffentlichen Interessen. Ein

³⁰ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210)

³¹ Vgl. Stellungnahme vom 26.06.2018, Vorakten der Gemeinde pag. 11 ff.; Beschwerde S. 8

Computernetzanschluss mit geprüften Geräten und Leitungen verursacht keine unzulässigen Strahlenimmissionen. Es besteht somit kein unrechtmässiger Zustand, welcher Hauptvoraussetzung für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ist. Damit erübrigt sich die Prüfung von Wiederherstellungsmassnahmen. Auch die Gemeinde hatte bei diesem Ergebnis keinen Anlass, den "Verzicht" auf Wiederherstellungsmassnahmen weiter zu begründen. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 BV³²) liegt nicht vor.

g) Die Gemeinde begründete ihren Entscheid ausführlich. Sie führte darin auch aus, dass die in der ZÜO Eichholz geltende Ausnützungsziffer nicht überschritten sei. Eine Verletzung der Begründungspflicht (Art. 52 Abs. 1 VRPG) ist darin nicht zu erkennen, auch wenn zum besseren Verständnis auf die Baubewilligungsakten 1968/102 zurückgegriffen werden muss. Im Übrigen wäre eine allfällige Gehörsverletzung im vorliegenden Verfahren durch die BVE geheilt.³³ Der entscheidrelevante Sachverhalt ergibt sich vorliegend aus den Akten, weitere Abklärungen waren nicht erforderlich. Die entsprechenden Beweisanträge (Augenschein, Parteibefragung, Schall- und Strahlenmessungen) werden abgewiesen.³⁴

h) Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

4. Kosten

a) Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'400.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG³⁵ i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³⁶). Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten von Fr. 1'400.– zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

³² Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

³³ BVR 2012 S. 28 E. 2.3.5; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 21 N. 16

³⁴ BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen

³⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

³⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

b) Die Beschwerdeführenden haben zudem den Beschwerdegegnern die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegner gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführenden haben somit den Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung von Fr. 3'808.65 (inkl. Auslagen und MWSt) zu leisten.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Verfügung der Gemeinde Muri bei Bern vom 7. Januar 2019 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'400.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführenden haben den Beschwerdegegnern die Parteikosten im Betrag von Fr. 3'808.65 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin C._____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher F._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Muri bei Bern, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

