

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 120/2019/22

Bern, 5. Juli 2019

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B. _____

und



Baupolizeibehörde der Gemeinde Lotzwil, Gemeindeverwaltung, Bahnhofstrasse 4,
Postfach 6, 4932 Lotzwil

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Lotzwil vom 12. Februar 2019 (Nutzung Wohnhaus)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Parzelle Lotzwil Grundbuchblatt Nr. C. _____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone (W2). Die Beschwerdeführerin nutzt das Wohnhaus als Gästeunterkunft. Die über «www. D. _____ .ch» betriebene Unterkunft verfügt über 12 Zimmer mit insgesamt 22 Betten. Am 23. Februar 2018 fand gemäss Vorankündigung durch das zuständige Regierungsstatthalteramt Ob- und Nidwalden eine Besichtigung der «D. _____ -Betriebe» im Ob- und Nidwalden unter Anwesenheit von Vertretern der Gebäudeversicherung (GVB) und der Baupolizeibehörde der Gemeinde statt.¹ Gemäss Aktennotiz ergab die damalige Besichtigung in Lotzwil einen Bestand von 12 Zimmern mit 25 Betten. Probleme bereite die Parkplatzsituation, der in einer "reinen

¹ Vorakten Gemeinde, pag. 22/1

Wohnzone" liegenden Unterkunft. Die GVB vertrat an der Besichtigung die Auffassung, dass für den Betrieb Brandschutzmassnahmen (Brandschutztüren der Zimmer oder Brandmeldeanlage) notwendig seien, zudem sei eine Fluchttreppe von mind. 1,20 m erforderlich.² Gemäss Aktennotiz obliegt die Beurteilung der Zonenkonformität bei der Gemeinde. Für den Betrieb wurden die folgenden (Vorgehens-)Möglichkeiten aufgezeigt: 1. die Einreichung eines Umnutzungsgesuchs durch die Eigentümerschaft oder 2. die Durchführung eines Wiederherstellungsverfahrens durch die Gemeinde.³ In einem Nachtrag zur Aktennotiz verwies das Regierungsstatthalteramt auf die Bewilligungspflicht von baulichen Änderungen im Gebäudeinnern, wenn die Brandsicherheit betroffen ist (Art. 6 Abs. 1 Bst. d BewD⁴ e contrario).⁵

Mit Schreiben vom 27. April 2018 an das Regierungsstatthalteramt wies die Beschwerdeführerin darauf hin, dass sie zum Einbau von drei Fluchttreppen (mit Baugesuch) bereit sei.⁶ Die Gemeinde stellte am 9. Mai 2018 zu Händen des Regierungsstatthalteramts fest, dass sich die Beschwerdeführerin auch zum "angedachten Vorgehen" bezüglich Beurteilung der Zonenkonformität zu äussern habe, was jedoch unterblieben sei.⁷ Das Regierungsstatthalteramt forderte die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 15. Mai 2018 auf, (auch) zum Vorgehen Stellung zu nehmen.⁸ Die Beschwerdeführerin gelangte am 17. Mai 2018 direkt an die Gebäudeversicherung (GVB) zur Beurteilung der vorgesehenen Brandschutzmassnahmen (mit Plan der vorgesehenen Treppen).⁹ Die GVB teilte dem Regierungsstatthalteramt per E-Mail mit, dass sie sich erst im Rahmen eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens dazu äussere.¹⁰

Der Gemeinderat der Gemeinde Lotzwil entschied am 12. Juni 2018 entgegen dem Antrag ihrer Baukommission, dass der Betrieb der Beschwerdeführerin zonenkonform sei und auf den Erlass einer Wiederherstellungsverfügung verzichtet werde. Dies wurde der

² Aktennotiz RSA Oberaargau vom 23. Februar 2018; Vorakten Gemeinde, pag. 22/2

³ Aktennotiz RSA Oberaargau vom 23. Februar 2018; Vorakten Gemeinde, pag. 22/3

⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁵ Aktennotiz RSA Oberaargau vom 23. Februar 2018; Vorakten Gemeinde, pag. 22/3

⁶ Vorakten Gemeinde, pag. 21

⁷ Vorakten Gemeinde, pag. 19

⁸ Vorakten Gemeinde, pag. 18

⁹ Vorakten Gemeinde, pag. 15 bzw. pag. 10 (Kopie an Gemeinde inkl. Pläne)

¹⁰ E-Mail vom 11. Juni 2018 von F. _____ (GVB) an G. _____ (RSA); Vorakten Gemeinde, pag. 14

Beschwerdeführerin am 20. Juni 2018 eröffnet, sowie dem Regierungsstatthalteramt mit Kopie zur Kenntnis gebracht.¹¹ Mit Schreiben vom 3. September 2018 forderte die Gemeinde die Beschwerdeführerin unter Hinweis auf die Baubewilligungspflicht auf, das (nachträgliche) Baugesuch für die Umsetzung der von der GVB geforderten Brandschutzmassnahmen "nächstens" bei ihr einzureichen.¹² Die Beschwerdeführerin entgegnete mit Schreiben vom 21. September 2018, dass sie zur Einreichung eines Baugesuchs nicht bereit sei, solange nicht klar sei, ob es überhaupt brandschutztechnische Massnahmen brauche und wenn ja, ob der Anbau von Treppen genüge.¹³ Mit Beschluss vom 13. November 2018 entschied die Gemeinde, beim zuständigen Regierungsstatthalteramt einen Entscheid hinsichtlich der angezweifelte(n) Bewilligungspflicht einzuholen. In der Zwischenzeit sei die Beschlussfassung über den Antrag der Baukommission bezüglich Einleitung eines Wiederherstellungsverfahrens zu sistieren.¹⁴ Mit Schreiben vom 16. November 2018 gelangte die Gemeinde an das Regierungsstatthalteramt Ob- u. Nidwalden und ersuchte um einen Entscheid nach Art. 48 Abs. 2 Bst. a BewD.

Das Regierungsstatthalteramt Ob- u. Nidwalden entschied am 29. November 2018, dass gemäss neuer Praxis der Regierungsstatthalterämter für Gästeunterkünfte ab 10 Betten generell eine Baubewilligungspflicht bestehe. Wiesen solche Betriebe eine Anzahl von 20 Betten und mehr auf, so sei "der Regierungsstatthalter die zuständige Baubewilligungsbehörde" und es bestehe "zusätzlich die Pflicht zur Einholung einer Gastgewerbebewilligung".¹⁵ Dies werde in absehbarer Zeit im Rahmen einer BSIG-Weisung gegenüber den Gemeinden kommuniziert werden. Zusammenfassend hielt das Regierungsstatthalteramt fest, dass der Beherbergungsbetrieb der A. _____ gemäss neuer Praxis (...) einer Baubewilligung bedürfe, da der Betrieb mehr als 10 Betten aufweise. Die Gesuchstellerin (d.h. die Gemeinde Lotzwil) werde "der guten Ordnung halber" darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Einzelfall der Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises Ob- u. Nidwalden die zuständige Baubewilligungsbehörde sei, da der Beherbergungsbetrieb der Beschwerdeführerin mehr als 20 Betten aufweise.

¹¹ Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 12. Juni 2018 (mit Bescheinigung der Richtigkeit des Protokollauszuges vom 14.3.2019); Vorakten Gemeinde, pag. 12 bzw. 13

¹² Vgl. Schreiben der Gemeinde mit Beilagen; Vorakten Gemeinde, pag. 9

¹³ Schreiben der Beschwerdeführerin vom 21. September 2018; Vorakten Gemeinde, pag. 7

¹⁴ Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 13. November 2018 (mit Bescheinigung der Richtigkeit des Protokollauszuges vom 14.3.2019); Vorakten Gemeinde, pag. 6

¹⁵ Entscheid des RSA vom 29. November 2018, Kap. II. Ziff. 3; Vorakten Gemeinde, pag. 4

Mit Schreiben vom 7. Dezember 2018 eröffnete die Gemeinde der Beschwerdeführerin den Entscheid des Regierungsstatthalteramts und räumte ihr eine Frist bis am 31. Januar 2019 ein zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs beim dafür zuständigen Regierungsstatthalteramt. Sollte wider Erwarten kein Baugesuch eingereicht werden, sei sie zum Erlass einer kostenpflichtigen Wiederherstellungsverfügung gezwungen.¹⁶

2. Mit Wiederherstellungsverfügung vom 12. Februar 2019 stellte die Gemeinde Lotzwil fest, dass die Beschwerdeführerin bei ihr kein Baugesuch eingereicht habe. Da diese die Liegenschaft auf Parzelle Nr. C._____ als Gästeunterkunft vermiete, ohne im Besitze einer Baubewilligung und einer Gastgewerbebewilligung zu sein, sei der Gemeinderat gehalten, als Baupolizeibehörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen. Sie ordnete folgendes an:

- "1. Es wird festgestellt, dass das Regierungsstatthalteramt Oberraargau mit Entscheid vom 29. November 2018 entschieden hat, dass der Beherbergungsbetrieb der A._____ gemäss Praxis des Regierungsstatthalteramtes Oberraargau einer Baubewilligung und Gastgewerbebewilligung bedarf.
2. Die A._____ (...) wird aufgefordert, ihren Beherbergungsbetrieb in der Liegenschaft E._____, Lotzwil, bis spätestens am 30. März 2019 auf die maximal zulässigen 10 Betten zu reduzieren und zu beschränken. Für die restlichen Betten wird der Betreiberin ab 1. April 2019 ein Benützungsverbot auferlegt.
3. Androhung der Strafverfolgung
4. Die Wiederherstellungsverfügung wird aufgeschoben, wenn innert der Rechtsmittelfrist (...) ein nachträgliches Baugesuch eingereicht wird.
- ..."

3. Gegen diese Verfügung reichte die Beschwerdeführerin am 6. März 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie stellt folgende Rechtsbegehren:

- "1. Die angefochtene Verfügung sei aufzuheben.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge."

¹⁶ Schreiben der Gemeinde vom 7. Dezember 2018; Vorakten Gemeinde, pag. 3

Die Beschwerdeführerin begründet ihre Beschwerde damit, dass auf Grund der Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken keine Veranlassung bestehe, ein Baugesuch für "irgendwelche baubewilligungspflichtigen Änderungen einzureichen". Sie stellt sich auf den Standpunkt, dass kein Beherbergungsbetrieb und auch keine Nutzungsänderung vorlägen. Hinsichtlich Feststellungsentscheid des Regierungsstatthalters vom 29. November 2018 ist sie der Auffassung, dass dieser ohne Mitwirkung der Beschwerdeführerin, d.h. ohne Gewährung des rechtlichen Gehörs ergangen sei und damit "für niemanden eine bindende Grundlage zur Beurteilung der Bewilligungspflicht" sein könne. Materiell ist sie der Auffassung, dass die Vermietung für längere oder kürzere Zeit keinen Beherbergungsbetrieb ergebe. Es fehle für die Annahme eines bewilligungspflichtigen Beherbergungsbetriebs an einer gesetzlichen Grundlage und die angefochtene Verfügung sei willkürlich. Ferner entspreche die Parkplatzsituation der gültigen Rechtsordnung.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹⁷, holte bei der Gemeinde und beim Regierungsstatthalteramt die Vorakten ein. Zudem forderte es die Gemeinde und das Regierungsstatthalteramt auf, den allfälligen Eingang eines nachträglichen Baugesuchs mitzuteilen. Das Regierungsstatthalteramt reichte mit Eingabe vom 15. März 2019 die Vorakten zum Feststellungsentscheid ein. Die Gemeinde stellte mit Eingabe vom 22. März 2019 fest, dass bis zu diesem Zeitpunkt kein nachträgliches Baugesuch eingegangen sei. Hingegen sei am 26. Februar 2019 ein Baugesuch einer weiteren AG von F._____ (einziger VR der Beschwerdeführerin¹⁸) eingegangen, welches den Neubau einer Einstellhalle auf der Nachbarparzelle Nr. I._____ umfasse. Dieses Baugesuch stehe nicht im Zusammenhang mit der Beschwerdesache, hingegen hätte es nach der Realisierung eine entlastende Wirkung auf die "prekären Parkplatzverhältnisse am H._____". Die Gemeinde weist im Übrigen darauf hin, dass mit Schreiben der Gemeinde vom 7. Dezember 2018 und Zustellung des Feststellungsentscheids des Regierungsstatthalteramts das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin gewahrt worden sei. Aus den eingereichten Unterlagen sei ersichtlich, dass der Erlass der Wiederherstellungsverfügung weder willkürlich noch ohne Grundlagen erfolgte. Die Gemeinde beantragt daher die Abweisung der Beschwerde.

¹⁷ 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)

¹⁸ Vgl. Beilage 3 zur Beschwerde der Beschwerdeführerin

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich um eine Wiederherstellungsverfügung nach Art. 46 BauG. Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG¹⁹ 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. Vorgehen / rechtliches Gehör

a) Die Gemeinde hat von Amtes wegen ein baupolizeiliches Verfahren einzuleiten, sobald sie Kenntnis von wesentlichen baurechtswidrigen Tatbeständen erhält. Sie hat dementsprechend einer Anzeige nachzugehen, mit der sie auf solche Verhältnisse hingewiesen wird.²⁰ Solche liegen dann vor, wenn ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt wird oder bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet werden (Art. 46 Abs. 1 BauG). Die Gemeinde muss dafür vorab prüfen, ob überhaupt baubewilligungspflichtige Tatbestände in Frage stehen. Zwar bestimmt Art. 48 Abs. 2 Bst. a BewD, dass der Entscheid des Regierungsratsstatthalters bzw. der Regierungsratsstatthalterin verlangt werden kann, wenn Zweifel bestehen, ob ein Bauvorhaben einer Baubewilligung bedarf. Allerdings darf der Regierungsratsstatthalter bzw. die Regierungsratsstatthalterin auf ein solches Gesuch nur eintreten, wenn ein schutzwürdiges Interesse nachgewiesen ist (Art. 50 Abs. 2 VRPG).

¹⁹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

²⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 2

Gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts kann mangels schutzwürdigen Interesses kein Feststellungsentscheid nach Art. 48 Abs. 2 Bst. a BewD erwirkt werden, wenn wie vorliegend bereits ohne Baubewilligung gebaut bzw. umgenutzt worden ist.²¹ In einem solchen Fall hat die Gemeinde bei der Prüfung, ob ein baurechtswidriger Tatbestand vorliegt, auch darüber zu entscheiden, ob überhaupt eine Baubewilligungspflicht besteht. Kommt die Gemeinde zum Schluss, dass ein baurechtswidriger Tatbestand vorliegt, so hat sie das rechtliche Gehör zu gewähren und anschliessend die Wiederherstellung zu verfügen. Mit der Wiederherstellungsverfügung ist der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme zu setzen (Art. 46 Abs. 2 BauG). Zudem ist die Möglichkeit zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs einzuräumen (Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG).

b) Vorliegend hat das Regierungsstatthalteramt einen Augenschein zum bestehenden Beherbergungsbetrieb in Lotzwil durchgeführt. Dabei stand auch die Frage der Bewilligungspflicht im Raum, die auf Grund des damaligen Kenntnisstands mit Bezug auf die notwendigen Brandschutzmassnahmen bejaht wurde.²² Da die Beschwerdeführerin gegenüber der Gemeinde die Bewilligungspflicht verneinte, ersuchte der Gemeinderat der Gemeinde Lotzwil das Regierungsstatthalteramt um einen Feststellungsentscheid nach Art. 48 Abs. 2 Bst. a BewD. Wie vorangehend ausgeführt, hätte die Gemeinde auf Grund der Hinweise aus der Nachbarschaft (direkt) ein baupolizeiliches Verfahren eröffnen und selbst Abklärungen zur Baubewilligungspflicht treffen müssen, ohne diese Frage durch das Regierungsstatthalteramt feststellen zu lassen bzw. dieses hätte auf das entsprechende Gesuch nicht eintreten dürfen.²³ Unter Gewährung des rechtlichen Gehörs hätte die Gemeinde eine Wiederherstellungsverfügung erlassen müssen. Mit Schreiben vom 7. Dezember 2018 an die Beschwerdeführerin hat die Gemeinde zum Ausdruck gebracht, dass bezüglich des umstrittenen Betriebs eine Baubewilligungspflicht besteht und der Beschwerdeführerin Frist zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs gesetzt. Andernfalls wurde der Erlass einer Wiederherstellungsverfügung in Aussicht gestellt. Innert der gesetzten Frist hat die Beschwerdeführerin kein nachträgliches Baugesuch eingereicht. Daher ordnete die Gemeinde mit der angefochtenen Verfügung die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an, mit der Möglichkeit, während der laufenden Rechtsmittelfrist

²¹ VGE 2015/76 vom 15. Februar 2016 E. 2.4, mit weiteren Hinweisen

²² Aktennotiz RSA Oberaargau vom 23. Februar 2018; Vorakten Gemeinde, pag. 22

²³ VGE 2015/76 vom 15. Februar 2016 E. 2.4, in fine

noch ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.²⁴ Insgesamt entspricht das gewählte Vorgehen der Gemeinde damit nur teilweise den rechtlichen Vorgaben (vgl. E. 2c).

c) Umstritten ist, ob mit diesem Vorgehen der Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG verletzt worden ist. Dieses 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 dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst.²⁵

d) Mit Schreiben der Gemeinde vom 7. Dezember 2018 wurde der Beschwerdeführerin der Feststellungsentscheid des Regierungsstatthalteramts bezüglich Bewilligungspflicht für den Beherbergungsbetrieb zur Kenntnis gebracht, Frist zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs gesetzt und andernfalls auf den möglichen Erlass einer Wiederherstellungsverfügung hingewiesen. Die anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin hätte damit zum einen Gelegenheit gehabt, sich zur Sache bzw. zum Vorgehen zu äussern. Zum andern enthielt die angefochtene Wiederherstellungsverfügung alle Elemente gemäss Art. 46 BauG, insbesondere auch den Hinweis, innert der laufenden Rechtsmittelfrist ein nachträgliches Baugesuch einzureichen (vgl. E. 2c bzw. Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG).²⁶ Obwohl das Vorgehen der Gemeinde nur teilweise den rechtlichen Vorgaben entsprach, ist der Beschwerdeführerin dadurch kein Nachteil entstanden. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin hatte sie insbesondere auch die Möglichkeit, sich zur Frage der Baubewilligungspflicht zu äussern. Die entsprechende Rüge erweist sich daher als unbegründet.

²⁴ Vgl. angefochtene Verfügung, Ziff. 4

²⁵ BVR 2012 S. 28 E. 2.3.5; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 21 N. 16

²⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 2 ff. bzw. N. 14 ff.

3. Baubewilligungspflicht / Formelle Rechtswidrigkeit

a) Umstritten ist die Baubewilligungspflicht des Beherbergungsbetriebs der Beschwerdeführerin.

b) Die Beschwerdeführerin nutzt das am E._____ liegende Einfamilienhaus als Gästeunterkunft; die Parzelle befindet sich in der Wohnzone (W2). Die Gästeunterkunft ist gemäss den Angaben auf ihrer homepage «www.D._____.ch» ganzjährig an sieben Tagen und insbesondere auch am Wochenende geöffnet und funktioniert mit einem Schliessfachsystem (24h).²⁷ Die Unterkunft verfügt über 12 Zimmer mit insgesamt 22 Betten. Der kurz- und längerfristigen Aufhalten dienende Betrieb weist weder eine Réception auf²⁸ noch werden Mahlzeiten angeboten.²⁹ Die Zimmer verfügen über einen Balkon oder haben einen direkten Zugang zum Garten.³⁰ Der Gästeunterkunft stehen acht Parkplätze zur Verfügung. Sind diese besetzt, können zwei weitere Parkplätze der benachbarten Schreinerei genutzt werden.³¹ Gemäss den Vorakten führt die Parkplatzsituation immer wieder zu Diskussionen mit der Nachbarschaft, weshalb die KAPO bereits vor Ort gerufen werden musste.³²

c) Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, dass kein Beherbergungsbetrieb und damit auch keine (bewilligungspflichtige) Nutzungsänderung vorliege. Die Vermietung der Wohnräume "für kürzere oder längere Zeit" vermöge keinen Beherbergungsbetrieb zu ergeben; durch das fehlende Angebot von "Speis und Trank" entfalle das Erfordernis für eine Gastgewerbebewilligung. Auch die Anzahl von mehr als 10 Betten könne "kein Kriterium zur Einordnung als bewilligungspflichtiger Beherbergungsbetrieb sein", ansonsten ein für eine Grossfamilie/Mehrgenerationenhaus geeignetes, grosses Einfamilienhaus ebenfalls darunter subsumiert werden müsste.³³

²⁷ Vgl. Bericht Kapo vom 4. September 2018, Fotobeilage 1; Vorakten Gemeinde, pag. 8

²⁸ Vgl. Bericht Kapo vom 4. September 2018, Fotobeilage 1; Vorakten Gemeinde, pag. 8

²⁹ Beschwerdeschrift, Art. 4

³⁰ Vgl. «G._____»

³¹ Vgl. Bericht Kapo vom 4. September 2018, Fotobeilagen 2 und 3; Vorakten Gemeinde, pag. 8

³² Bericht Kapo, a.a.O., Vorakten Gemeinde, pag. 8 bzw. Schreiben Hiltbrand mit 10 Unterzeichnern vom 29. August 2017, Vorakten Gemeinde, pag. 26 mit Beilagen

³³ Beschwerdeschrift, Art. 4

Die Gemeinde begründet in der angefochtenen Verfügung die Bewilligungspflicht nicht selber, sondern beruft sich auf den Feststellungsentscheid des Regierungsstatthalteramts.³⁴ Aus diesem Entscheid ergibt sich, dass für die Nutzung des ehemaligen Einfamilienhauses als Gästeunterkunft keine baulichen Veränderungen erforderlich gewesen seien. Die zu beurteilende Wohnnutzung unterscheide sich (dennoch) in erheblichem Umfang von der klassischen Wohnnutzung, zumal "das Wohnhaus mit 22 Betten relativ vielen Gästen eine Übernachtungsmöglichkeit" biete. Diese könnten zudem täglich an- und abreisen. Die Gäste könnten "das Wohnhaus mitsamt den Aussenräumen uneingeschränkt nutzen", sodass bei hoher Bettenauslastung mit mehr Lärmemissionen gerechnet werden müsse als dies bei einer normalen Wohnnutzung der Fall sei. Unter Berufung auf einen Entscheid der BVE³⁵ wies das Regierungsstatthalteramt darauf hin, dass die Nutzung eines Einfamilienhauses als Gästeunterkunft mit 19 Betten nicht mehr mit der ursprünglichen Wohnnutzung vergleichbar sei und sich eine derartige Nutzung in erheblichem Masse auf die Umwelt und die Erschliessung auswirken könne. Gemäss neuer Praxis der Regierungsstatthalterämter des Kantons bestehe für Gästeunterkünfte ab 10 Betten generell eine Baubewilligungspflicht. Würden solche Betriebe eine Anzahl von 20 Betten und mehr aufweisen, so bestehe zusätzlich die Pflicht zur Einholung einer Gastgewerbebewilligung.³⁶

d) Bauten und Anlagen dürfen nur mit einer behördlichen Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 Abs. 1 RPG³⁷). 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. Unter die Baubewilligungspflicht fallen auch Zweckänderungen von Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Art. 1a Abs. 1 und 2 BauG).³⁸ Keiner Baubewilligung bedürfen insbesondere der Unterhalt von Bauten und Anlagen, für eine kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen sowie andere geringfügige Bauvorhaben. Im Übrigen bestimmt das Baubewilligungsdekret die baubewilligungsfreien Bauvorhaben (Art. 1b Abs. 1 BauG). Art. 6 BewD enthält einen

³⁴ Angefochtene Verfügung, Ziff. 1

³⁵ RA Nr. 110 2018 6, BDE vom 5. September 2018, vgl. auch BVR 2019 S. 138

³⁶ Entscheid des RSA vom 29. November 2018, Kap. II. Ziff. 3; Vorakten Gemeinde, pag. 4

³⁷ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

³⁸ Vgl. auch Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 1a N. 10 ff.

Katalog von tendenziell geringfügigen Bauvorhaben, die nicht baubewilligungspflichtig sind. Keiner Baubewilligung bedarf das Umnutzen (ohne bauliche Massnahmen) von Bauten und Anlagen, wenn keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind (Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD). Zudem unterliegen bauliche Änderungen im Gebäudeinnern nicht der Bewilligungspflicht, die nicht mit einer bewilligungspflichtigen Nutzungsänderung verbunden sind und nicht die Brandsicherheit betreffen (Art. 6 Abs. 1 Bst. d BewD).

Gemäss der neuen BSIG-Weisung Nr. 7/721.0/13.1³⁹ vom 24. Januar 2019 unterliegt die Umnutzung einer herkömmlichen, auf Dauer angelegten Wohnnutzung zu gewerbsmässiger, kurzzeitiger Vermietung von Zimmern und Wohnungen u.a. der Baubewilligungspflicht, sofern eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus mit mehr als 10 Betten bzw. an mehr als 10 Gäste kurzzeitig vermietet wird.

e) Eine bewilligungspflichtige Zweckänderung liegt dann vor, wenn mit der Nutzung des Einfamilienhauses als Gästeunterkunft neue Auswirkungen entstehen, die bau- und umweltrechtlich relevant sind. Das Einfamilienhaus der Beschwerdeführerin wird mit einem Angebot von 12 Zimmern mit maximal 22 Betten an mehr als 20 Gäste gewerbsmässig für kurz- und langzeitige Aufenthalte vermietet. Der ganzjährige Betrieb verursacht Verkehrsbewegungen bei der An- und Wegreise der kurzzeitigen Gäste, aber auch zu zusätzlichen Zu- und Wegfahrten der Dauergäste. Dies kann zu einer Belastung der Erschliessungssituation und zu Störungen auf Grund von Parkplatzsuchverkehr führen. Da die Unterkunft online reserviert werden kann und die Zimmerschlüssel über das Schliessfachsystem jederzeit zugänglich sind, können die Verkehrsbewegungen die ganze Woche über und sowohl tagsüber- als auch nachts anfallen. Daher besteht Anlass, eine allfällige Störwirkung im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens zu prüfen. Schliesslich ergibt sich die Baubewilligungspflicht für die Nutzung des Hauses als Gästeunterkunft auch aus der Tatsache, dass im Gebäudeinnern Brandschutzmassnahmen (Brandschutztüren der Zimmer oder Brandmeldeanlage) bzw. eine Fluchttreppe von mindestens 1,20 m gefordert sind. Betreffen bauliche Änderungen im Gebäudeinnern die Brandsicherheit, so unterliegt das Vorhaben der Baubewilligungspflicht (Art. 6 Abs. 1 Bst. d BewD e contrario). Die Auswirkungen auf Umwelt, Erschliessung etc. können demnach nicht als baurechtlich

³⁹ Bernische Systematische Information Gemeinden (BSIG) Nr. 7/721.0/13.1, Weisung vom 24. Januar 2019 betreffend touristisch genutzte Wohnbauten (Umnutzung privater Wohnungen zu gewerbsmässiger kurzzeitiger Vermietung, neue Beherbergungsformen), einsehbar unter «www.jgk.be.ch»

irrelevant eingestuft werden. Die Nutzung als Gästeunterkunft erweist sich damit als bewilligungspflichtig.⁴⁰

4. Materielle Rechtswidrigkeit

a) Die Rechtsmittelinstanzen haben auch bei Fehlen eines nachträglichen Baugesuchs wenigstens summarisch zu prüfen, ob das Vorhaben gegen einschlägige Vorschriften verstösst (sog. materielle Rechtswidrigkeit).⁴¹

b) Bauten und Anlagen können nur bewilligt werden, wenn sie dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (Art. 22 Abs. 2 RPG). Das als Gästeunterkunft genutzte Einfamilienhaus liegt in der Wohnzone (W2). Die Nutzungsordnung der Gemeinde Lotzwil unterscheidet zwischen Wohnzonen, (gemischten) Wohn- und Gewerbebezonen, Kern- und Arbeitszonen. In den Wohnzonen (W) sind gemäss Art. 211 des Baureglements der Gemeinde Lotzwil (GBR⁴²) die beiden Nutzungsarten "Wohnen" und "Stille Gewerbe" zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Der Kommentar GBR besagt dazu folgendes: "stille Gewerbe wie Büros, Arztpraxen Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV)." Je nach Wohnzone sind unterschiedliche Nutzungsmasse möglich (vgl. Art. 212 GBR). In der Wohn- und Gewerbezone (WG) sind nebst Wohnen unter anderen "stille bis mässig störende Gewerbe" und "Gastgewerbebetriebe" zugelassen. Diese Zone ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet (Art. 211 GBR). Als mässig störende Gewerbe gelten gemäss Kommentar zum GBR "Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe", die das gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen dürfen. Die Kernzone (K) ist eine gemischte Zone für "Wohnen", "Gewerbe- und Büronutzung" und "Gastwirtschaften". Hier gilt wiederum die Empfindlichkeitsstufe III.

Bei der Auslegung der Nutzungsordnung ist zu beachten, dass den Gemeinden bei der Anwendung ihrer eigenen Normen ein gewisser Beurteilungsspielraum zusteht und die Rechtsmittelinstanzen sich entsprechend gegenüber der Auffassung der Gemeinde eine gewisse Zurückhaltung auferlegen. Beurteilungsspielraum geniessen die Gemeinden

⁴⁰ BVR 2004 S. 508 ff. E. 4.4.5 S. 517

⁴¹ BVR 2000 S. 416 E. 3a; vgl. ferner die weiteren Hinweise bei Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 15a

⁴² Baureglement der Einwohnergemeinde Lotzwil vom 22. September 2013 (GBR) genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 23. Mai 2014

allerdings nur bei der Wahl zwischen mehreren rechtlich haltbaren Auslegungen einer Norm.⁴³

c) Aus der Nutzungsordnung der Gemeinde Lotzwil ergibt sich, dass diese differenzierte Lösungen für die Ansiedlung von Gastgewerbebetrieben bzw. Gastwirtschaften kennt. Diese sind einerseits ausdrücklich in der Wohn- und Gewerbezone (WG) und in der Kernzone (K) vorgesehen; für beide gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Andererseits ergibt sich daraus, dass in den Wohnzonen nur "stille Gewerbe" zu gelassen sind, die weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken bzw. das gesunde Wohnen beeinträchtigen. Gemäss Baureglement Lotzwil sind Gästeunterkünfte daher grundsätzlich in den Zonen WG und K und nicht in der Zone W anzusiedeln.⁴⁴

d) Die Liegenschaft H._____ befindet sich im Gebiet «G._____» in der Wohnzone W2. Die Parzelle grenzt in nördlicher und östlicher Richtung an die Landwirtschaftszone (LWZ). In westlicher und südlicher Richtung befinden sich vor allem Ein- und Mehrfamilienhäuser. Gegenüber der Gästeunterkunft auf Parzelle Nr. K._____ J._____) befindet sich eine Schreinerei bzw. "Möbelwerkstatt".⁴⁵ Die Gästeunterkunft wird ganzjährig betrieben und funktioniert wie erwähnt mit einem Schliessfachsystem (24h). Die Gäste können täglich an- oder abreisen. Gleichzeitig kommt die umstrittene Gästeunterkunft ohne Réception und Mahlzeitenangebot aus. Im Gegensatz zu einem Bed & Breakfast, bei welchem die Eigentümer oder die Betreiber häufig in demselben Haus wohnen und vor Ort anwesend sind, wird die Liegenschaft nur für die Beherbergung von Personen genutzt. Die Liegenschaft wird von niemandem dauerhaft bewohnt.

e) Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden (vgl. Art. 3 Abs. 3 Bst. b RPG). Daher dürfen in der Wohnzone nur stille Gewerbe bewilligt werden, die weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken können (Art. 90 BauV⁴⁶). Grundsätzlich verlangt der Schutz des Wohnens keine

⁴³ Vgl. VGE 2014/257 vom 21. Juli 2015, E. 4.6; VGE 2015/98 vom 20. Januar 2016 E. 3.1

⁴⁴ Vgl. RA Nr. 110 2018 6, BDE vom 5. September 2018 in: BVR 2019 S. 138

⁴⁵ Vgl. Aufnahmen auf google maps, einsehbar unter: <<https://maps.google.ch>>

⁴⁶ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

Quartierbezogenheit von stillem Gewerbe.⁴⁷ Der Kommentar zur Wohnzone des Baureglements Lotzwil nennt als Beispiele für stille Gewerbe jedoch ausschliesslich Betriebe, welche einen Quartierbezug aufweisen und als Kleingewerbe geführt werden. Demzufolge ist in der Wohnzone der Gemeinde Lotzwil neben dem Wohnen nur stilles Gewerbe mit Quartierbezug zonenkonform. "Nicht störend" bedeutet schliesslich zwar nicht, dass überhaupt kein Konfliktpotential zwischen den verschiedenen Nutzungen möglich ist, sondern es ist eine Gesamtbetrachtung unter Einbezug des geplanten Vorhabens und der bestehenden Überbauung vorzunehmen.⁴⁸ Gemäss dem kommunalen Baureglement soll aber nur Gewerbe zugelassen sein, das in der Regel nicht stört.

f) Die Gästeunterkunft weist im Gegensatz zu den im Baureglement exemplarisch aufgezählten Betrieben keine Quartierbezogenheit auf. Im Gegenteil; sie ist auf auswärtige Gäste ausgerichtet und generiert damit auch quartierfremden Verkehr, was sich auch aus den Vorakten ergibt. Mit 12 Zimmern und 22 Betten bietet die Gästeunterkunft relativ vielen Gästen eine Übernachtungsmöglichkeit an. Wegen seiner Grösse, aber insbesondere auch da dieser keinen Bezug zu den Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohnern aufweist, handelt es sich beim Beherbergungsbetrieb nicht um stilles Gewerbe im Sinne des Baureglements der Gemeinde Lotzwil. Bereits aus diesem Grund ist der Betrieb geeignet, im Vergleich zu den im Baureglement genannten Arztpraxen oder Büros mehr Lärmemissionen zu verursachen. Zudem ist der Garten für die Gäste allgemein zugänglich. Auch wenn die damit verbundenen Immissionen stark von den Gästen und ihrem Verhalten resp. ihrer Stimmung abhängen, kann sich der Betrieb auf die Wohnqualität störend auswirken. Dies ist einerseits der Tatsache geschuldet, dass die Ankunft der Gäste auch nachts stattfinden kann und andererseits, dass weder die Eigentümer noch eine andere verantwortliche Person (Réception) vor Ort anwesend sind, um für Ruhe und Ordnung zu sorgen. Es ist damit insgesamt mit mehr Immissionen zu rechnen, als dies bei der Wohnnutzung oder stillem Gewerbe mit Quartierbezug zu erwarten ist. Die Gästeunterkunft ist daher insbesondere unter Berücksichtigung der konkret zu erwartenden Immissionen weder mit einem stillen Gewerbe mit Quartierbezug noch mit dem Wohnen gleichzustellen. Gemäss einer summarischen Prüfung ist die Gästeunterkunft mit 22 Betten in der Wohnzone der Gemeinde Lotzwil nicht zonenkonform und nicht bewilligungsfähig.

⁴⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 29a

⁴⁸ BGE 136 I 395 E. 4.3.3

5. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

a) Mit der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung wies die Gemeinde die Beschwerdeführerin an, den Beherbergungsbetrieb am E. _____ bis 30. März 2019 auf die maximal zulässigen 10 Betten zu reduzieren und zu beschränken. Für die restlichen Betten wurde ihr ein Benützungsverbot mit Geltung ab dem 1. April 2019 auferlegt.

b) Die Wiederherstellung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen (Art. 47 Abs. 6 BewD). 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.⁴⁹

c) Die Wiederherstellung ist die Regel, wobei sie bei gutem Glauben unterbleiben kann, sofern keine öffentlichen oder privaten Interessen sie gebieten.⁵⁰ Jedoch kann sich auf den guten Glauben nicht berufen, wer bei der Aufmerksamkeit, wie sie nach den Umständen von ihm oder ihr verlangt werden darf, nicht gutgläubig sein kann (Art. 3 Abs. 2 ZGB⁵¹). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist die Bauherrschaft zumindest gehalten, sich bei der zuständigen Behörde bezüglich baulicher Massnahmen zu erkundigen, insbesondere auch mit Bezug auf eine mögliche gewerbliche Nutzung.⁵²

Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, dass die Umnutzung des Einfamilienhauses zu einer Gästeunterkunft nicht bewilligungspflichtig sei und beruft sich damit sinngemäss auf den guten Glauben. Sie hätte jedoch bei Anwendung der gehörigen Sorgfalt grundsätzlich wissen müssen, dass die Umnutzung des Einfamilienhauses in eine gewerbsmässig betriebene Gästeunterkunft bewilligungspflichtig sein könnte. Es wäre ihr insbesondere zuzumuten gewesen, sich bei der zuständigen Behörde nach der Bewilligungspflicht zu erkundigen, was nicht ersichtlich ist. Damit gilt die Beschwerdeführerin als bösgläubig im baurechtlichen Sinne.

⁴⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1

⁵⁰ VGE 2012/419 vom 3. Juli 2012, E. 5.1

⁵¹ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210)

⁵² BGE 132 II 21, E. 6.1

d) Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch eine Bauherrschaft berufen, die nicht gutgläubig gehandelt hat. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen.⁵³ Wirtschaftliche Interessen können in solchen Fällen kaum je ausschlaggebendes Gewicht beanspruchen. Andernfalls würde die baurechtliche Ordnung weitgehend in Frage gestellt.⁵⁴ Unabhängig davon müssen die Massnahmen aber immer einem öffentlichen Interesse dienen und zur Wahrung der Verhältnismässigkeit geeignet sein, die gewünschte Wirkung zu erzielen. Die Massnahme muss überdies zumutbar und erforderlich sein. Es darf somit keine für den Zweck ebenso geeignete mildere Massnahme ersichtlich sein. Es besteht ein grundsätzliches öffentliches Interesse an der konsequenten Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen. Dieses fehlt nur, wenn das angestrebte Ziel mit der Wiederherstellung nicht erzielt werden kann.⁵⁵

e) Die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands umfasst vorliegend die Reduktion des Angebots auf 10 Betten. Damit wird der umstrittene Beherbergungsbetrieb auf dasjenige Angebot festgesetzt, das gemäss der BSIG-Weisung nicht der Baubewilligungspflicht unterliegt. Mit dieser Reduktion ist auch keine Gastgewerbebewilligung erforderlich. Für die restlichen Betten wird der Beschwerdeführerin ein Benützungsverbot auferlegt. Dieses Verbot liegt im öffentlichen Interesse, denn es besteht ein grundsätzliches Interesse an der Durchsetzung der baurechtlichen Grundordnung. Die Reduktion der Anzahl Betten und damit der Anzahl Gäste in der Unterkunft und das Benützungsverbot dienen zugleich dem Schutz des gesunden Wohnens. Das Verbot ist geeignet den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Hinsichtlich des zu erreichenden Ziels (Einhaltung der baurechtlichen Ordnung) ist diese Massnahme auch notwendig. Mildere Massnahmen, mit denen dasselbe Ziel erreicht werden könnte, sind vorliegend nicht ersichtlich. Schliesslich erweist sich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auch als zumutbar; die Interessen der Beschwerdeführerin fallen nicht stark ins Gewicht, den sie gelten als bösgläubig im baurechtlichen Sinn. Zudem betrifft die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

⁵³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N 9 ff. mit Hinweisen; BVR 2006 S. 444 E. 6.1

⁵⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. c; BVR 1995 S. 522 E. 3a

⁵⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a

primär ihre finanziellen Interessen. Die geforderte Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erweist sich insgesamt als verhältnismässig.

f) Die angeordnete Reduktion des Bettenangebots auf 10 Betten und das gleichzeitig angeordnete Benützungsverbot für die restlichen Betten erweisen sich somit als Wiederherstellungsmassnahmen verhältnismässig. Folglich ist die Beschwerde unbegründet und wird abgewiesen. Die angefochtene Wiederherstellungsverfügung wird bestätigt. Wie vorangehend ausgeführt, lassen sich die geforderten Massnahmen mit geringem Aufwand umsetzen. Zudem erhält die Beschwerdeführerin genügend Zeit, um ihr über «www.D._____.ch» betriebenes Angebot zu reduzieren und die Homepage zu aktualisieren. Die in der angefochtenen Verfügung angesetzte Frist ist im Beschwerdeverfahren abgelaufen. Im Sinne des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes wird die Frist im gleichen Rahmen wie in der angefochtenen Verfügung bestimmt. Die BVE setzt die Frist zur Reduktion des Betriebs auf 10 Betten neu auf den 30. September 2019 an. Für die restlichen Betten gilt ab 1. Oktober 2019 ein Benützungsverbot.

6. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat 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 GebV⁵⁶).

b) Als unterliegende Partei hat die Beschwerdeführerin keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Parteikosten werden daher keine gesprochen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Verfügung der Gemeinde Lotzwil vom 12. Februar 2019 wird bestätigt. Der Beschwerdeführerin wird bis 30. September 2019 Frist zur Reduktion des Betriebs

⁵⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

auf 10 Betten gesetzt. Für die restlichen Betten gilt ab 1. Oktober 2019 ein Benützungsverbot.

2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Lotzwil, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Ob- und Nid- u. Aargau, zur Kenntnis

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat