

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 120/2019/28

Bern, 9. August 2019

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____ AG
Beschwerdeführerin

vertreten durch Frau Fürsprecherin B. _____

und



Baupolizeibehörde der Gemeinde Krauchthal, Gemeindeverwaltung, Länggasse 1, 3326
Krauchthal

vertreten durch Frau Rechtsanwältin C. _____

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Krauchthal vom 14. März
2019 (Benützungsverbot)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Parzelle Krauchthal Grundbuchblatt Nr. D. _____. Diese liegt in der Arbeitszone (Intensiv) AI.¹ Am 21. März 2017 bewilligte die Gemeinde Krauchthal der F. _____ AG den Einbau einer Hauswartwohnung im 1. Obergeschoss des Gebäudes sowie das Erstellen eines Balkons an der Westfassade und eines Vordaches im Innenhof.² Mit dem Formular Selbstdeklaration Baukontrolle 2 meldete die F. _____ AG der Gemeinde, dass bei der Ausführung des Bauvorhabens von der Baubewilligung abgewichen worden sei betreffend die Länge des Vordachs, die Länge des _____

¹ Art. 211 Baureglement der Gemeinde Krauchthal vom 30. Juni 2010 (Datum der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung)

² Vorakten, pag. 78

Balkons, die Raumaufteilung im Inneren sowie die Umgebungsgestaltung (Böschungssteine anstelle von Winkelplatten, mobiler Carport).

Mit Schreiben vom 25. Oktober 2018 an die F._____ AG hielt die Gemeinde fest, sie habe Kenntnis davon erhalten, dass in der Liegenschaft zwei Wohnungen vorhanden seien. Es handle sich um eine 3,5-Zimmer-Wohnung und eine 2-Zimmer-Wohnung. Aufgrund des Standorts in der Zone AI sei einzig eine Wohnung für das auf den Standort angewiesene Personal zulässig. Bewilligt sei eine Hauswartswohnung mit 4 Zimmern. Anlässlich der Erteilung der Baubewilligung für die Hauswartswohnung sei die Gemeinde davon ausgegangen, dass es sich dabei um die einzige Wohnung im Gebäude handle. Eine ursprünglich im Gebäude vorgesehene Wohnung im Attikageschoss habe Gegenstand einer im Jahr 1991 bewilligten Projektänderung gebildet, wonach anstelle dieser Wohnung Büroräumlichkeiten eingebaut werden sollten. Im Baugesuch sei deutlich ausgewiesen worden, dass bisher keine Wohnungen bestünden. Die F._____ AG könne innert Frist Stellung nehmen; es stehe ihr ausserdem frei, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

Die F._____ AG antwortete am 4. Dezember 2018, die Gemeinde habe ihr Schreiben an die falsche Adressatin gerichtet. Eigentümerin sei die A._____ AG. Die Hauswartswohnung sei wie bewilligt erstellt worden. Sie werde als 3-Zimmer-Wohnung vermietet. Das vierte Zimmer werde von der A._____ AG als Ruhezimmer verwendet.

Die Gemeinde stellte daraufhin der Beschwerdeführerin Kopien ihres Schreibens vom 25. Oktober 2018 und der Stellungnahme der F._____ AG zu und bat sie um Terminvorschläge im Januar/Februar 2019 für eine Besichtigung. Die Beschwerdeführerin teilte der Gemeinde mit Schreiben vom 23. Januar 2019 mit, dass die Mieterschaft per 31. März 2019 gekündigt habe. Sie werde sich für eine Terminvereinbarung im April melden.

Mit Verfügung vom 14. März 2019 belegte die Gemeinde Krauchthal die beiden Wohnungen der Beschwerdeführerin mit Wirkung ab 1. April 2019 mit einem Benützungsverbot mit Versiegelung. Sie wies darauf hin, dass das Benützungsverbot dahinfalle, sobald die als solche bewilligte Hauswartswohnung wieder der rechtmässigen Nutzung zugeführt werde oder für die zweite Wohnung eine entsprechende Bau- und Nutzungsbewilligung vorliege. Weiter wies sie auf die Möglichkeit eines nachträglichen

Baugesuchs hin, drohte eine Busse bei Nichtbefolgung an und behielt die Einziehung widerrechtlicher Gewinne vor.

2. Gegen diese Verfügung reichte die Beschwerdeführerin am 12. April 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragt die Aufhebung der angefochtenen Verfügung.

3. Am 20. März 2019 führte die Gemeinde eine Besichtigung der streitigen Räumlichkeiten durch. Dabei stellte sie fest, dass in der Liegenschaft zwei Wohnungen bestehen, nämlich eine 3,5-Zimmer-Wohnung sowie ein mittels Schiebewand in zwei Zimmer unterteilbares Studio mit Küche sowie WC/Dusche.

Am 12. April 2019 reichte die Beschwerdeführerin bei der Gemeinde einen Plan ein, auf welchem der Einbau der Küche im vierten Zimmer und der Verzicht auf die Verbindungstür zu diesem dargestellt sind. Im Begleitschreiben stellte sie sich auf den Standpunkt, es handle sich um eine nicht baubewilligungspflichtige Veränderung des bewilligten Projekts. Gleichentags beantragte ihre Rechtsvertreterin eine Verlängerung der Frist zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs.

Mit Verfügung vom 26. Juni 2019 ordnete die Gemeinde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an, drohte bei Nichtbefolgen die Ersatzvornahme an und räumte der Beschwerdeführerin die Möglichkeit ein, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Die Beschwerdeführerin hat diese Verfügung bei der BVE angefochten (RA Nr. 120/2019/48). Dieses Verfahren ist noch hängig.

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. Mai 2019 die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung der angefochtenen Verfügung.

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)

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

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 Beschwerdeführerin ist als Adressatin durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Verletzung des rechtlichen Gehörs

a) Die Beschwerdeführerin rügt, die Gemeinde habe ihr vor Erlass der angefochtenen Verfügung das rechtliche Gehör nicht gewährt. Sie habe ihr Schreiben vom 25. Oktober 2019 an die F._____ AG gerichtet, welche mit der Beschwerdeführerin nicht identisch sei.

Zudem rügt die Beschwerdeführerin als Verletzung der Begründungspflicht, dass die Gemeinde in der angefochtenen Verfügung auf die von der F._____ AG vorgebrachten Argumente nicht eingegangen sei.

b) Das baupolizeiliche Verfahren richtet sich nach den allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsrechts gegen den oder die Störer. Als Störer gilt, wer die Baurechtswidrigkeit selbst oder durch Personen, für deren Verhalten er verantwortlich ist, verursacht hat, also in der Regel die Bauherrschaft (sog. Verhaltensstörer). Als Störer gilt aber auch, wer über die Sache, welche den ordnungswidrigen Zustand bewirkt, rechtliche oder tatsächliche Gewalt hat (sog. Zustandsstörer); das ist in der Regel der Grundeigentümer bzw. die Grundeigentümerin. Nach Art. 46 Abs. 2 BauG ist im Wiederherstellungsverfahren jedenfalls die Grundeigentümerschaft bzw. die Inhaberin oder der Inhaber des Baurechts als Partei zu beteiligen.

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

Korrekterweise hat die Gemeinde die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 18. Dezember 2018 am Wiederherstellungsverfahren beteiligt, nachdem sie von der F._____ AG darauf aufmerksam gemacht worden war, dass die Beschwerdeführerin Grundeigentümerin sei. Die Beschwerdeführerin hat als Verfahrenspartei im Wiederherstellungsverfahren Anspruch auf Gewährung des rechtlichen Gehörs.

c) Die Beschwerdeführerin und die F._____ AG sind unabhängig von einer allfälligen Konzernverbindung rechtlich selbständige juristische Personen. Daher können ihnen – ausser bei Vertretungsverhältnissen, welche hier nicht vorliegen – Stellungnahmen nicht gegenseitig zugerechnet werden. Die Einladung an die F._____ AG zur Stellungnahme gilt daher nicht als Gehörsgewährung an die Beschwerdeführerin und die Ausführungen der F._____ AG können ihr nicht als Wahrnehmung des Gehörsanspruchs zugerechnet werden.

Entsprechend kann die Beschwerdeführerin aus ihrem Gehörsrecht auch keinen Anspruch darauf ableiten, dass sich die Gemeinde mit den Argumenten in der Stellungnahme der F._____ AG auseinandersetzt.

d) Die Gemeinde informierte die Beschwerdeführerin am 18. Dezember 2018 mit der Zustellung einer Kopie ihres Schreibens vom 25. Oktober 2018 über die Vorhaltungen im Wiederherstellungsverfahren. Nachdem die Beschwerdeführerin für die beabsichtigte Besichtigung im Januar/Februar 2019 keine Hand geboten hatte, erliess die Gemeinde ohne Vorankündigung ein Benützungsverbot.

Die angefochtene Verfügung betreffend Benützungsverbot erging somit ohne vorgängige Gewährung des rechtlichen Gehörs.

e) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁵ 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. Er bezweckt, die Wahrheitsfindung zu verbessern und ein faires Verfahren zu

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

gewährleisten. Auf die vorgängige Anhörung der Verfahrensbeteiligten kann verzichtet werden, wenn das Interesse an einer sofortigen Verfügung das Interesse an einer vorgängigen Anhörung überwiegt. Eine Gefahr, die sofortiges Handeln gebietet, darf aber nicht leichthin angenommen werden.⁶

Auch bei Erlass einer vorsorglichen Massnahme besteht ein Anspruch auf vorgängige Gewährung des rechtlichen Gehörs, doch kann gemäss dem Gesagten im Falle der Dringlichkeit darauf verzichtet werden, wenn das Interesse an einer sofortigen Verfügung das Interesse an einer vorgängigen Anhörung überwiegt.

f) Die Gemeinde hatte die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 18. Dezember 2018 um Terminvorschläge im Januar/Februar 2019 für eine Besichtigung vor Ort gebeten. Die Mieterschaft sei entsprechend zu instruieren, damit der Zutritt zu den streitigen Räumlichkeiten gewährleistet sei.⁷ Die Beschwerdeführerin antwortete am 23. Januar 2019. Sie teilte mit, dass sich Terminvereinbarungen mit der Mieterschaft aufgrund ihres Kleinkindes als schwierig gestalteten. Das Mietverhältnis sei seitens der Mieterschaft auf 31. März 2019 gekündigt worden. Die Beschwerdeführerin stellte in Aussicht, dass sie sich für eine Terminvereinbarung im April 2019 melden werde. Ende Februar 2019 stellte die Gemeinde fest, dass die streitigen Räumlichkeiten auf der Immobilienplattform immoscout.ch per sofort bzw. per 1. April 2019 zur Neuvermietung ausgeschrieben waren.⁸

Es bestand damit Grund zur Annahme, dass die Beschwerdeführerin die streitigen Räumlichkeiten trotz des laufenden Wiederherstellungsverfahrens sobald möglich wieder an Dritte, die nicht in einem Hauswärtsverhältnis standen, vermieten wollte. Damit bestand dringlicher baupolizeilicher Handlungsbedarf. Das Bestehen von Mietverhältnissen kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands behindern, namentlich aufgrund der Notwendigkeit, bei der Festsetzung der Wiederherstellungsfrist gesetzliche Minimalfristen für die Kündigung zu beachten⁹. Die Gemeinde hatte daher ein Interesse, die demnächst zu erwartende Neuvermietung zu verhindern. Aufgrund der Vorgeschichte konnte sie nicht auf kooperatives Verhalten der Beschwerdeführerin zählen. Im Falle einer vorgängigen

⁶ BVR 2012 S. 28 E. 2.3.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 21 N. 20 und Art. 27 N. 5

⁷ Vorakten, pag. 52

⁸ Vorakten, pag. 44 ff.

⁹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b/a, letztes Lemma

Anhörung der Beschwerdeführerin wäre aufgrund der dazu nötigen Zeitspanne zu befürchten gewesen, dass zwischenzeitlich ein neuer Mietvertrag abgeschlossen und damit der Zweck des Benützungsverbots (d.h. die Verhinderung eines neuen Mietverhältnisses) vereitelt würde. Auch für die neue Mieterschaft hätte eine äusserst unbefriedigende Situation resultieren können. Damit überwog das Interesse an einer sofortigen Verfügung das Interesse an einer vorgängigen Anhörung. Der Erlass der angefochtenen Verfügung ohne vorgängige Anhörung der Beschwerdeführerin verletzte deren Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.

g) Im Falle des zulässigen Verzichts auf eine vorgängige Anhörung fliesst aus dem Gehörsanspruch das Recht der betroffenen Partei, sich nachträglich zur bereits getroffenen Massnahme zu äussern, woraufhin die Behörde prüft, ob die Massnahme aufrechterhalten wird oder aufzuheben oder abzuändern ist. Vorliegend führte die Gemeinde am 20. März 2019 eine Besichtigung der streitigen Räumlichkeiten durch, anlässlich derer die Beschwerdeführerin u.a. zum verhängten Benützungsverbot Stellung nehmen konnte. Die Gemeinde hat das angefochtene Benützungsverbot aufrechterhalten.¹⁰

3. Sachverhaltsabklärung, Rechtswidrigkeit

a) Die Beschwerdeführerin rügt die unrichtige bzw. unvollständige Abklärung des Sachverhalts. Die Gemeinde habe das Benützungsverbot verfügt, noch bevor sie eine Besichtigung durchgeführt habe. Sie sei fälschlicherweise davon ausgegangen, dass die Beschwerdeführerin zwei separate Wohnungen vermiete. Tatsächlich bestehe nur die bewilligte 4-Zimmer-Wohnung, welche die Beschwerdeführerin in zwei Varianten ausgeschrieben habe, da die Vermietung als 3,5-Zimmer-Wohnung oder als 4,5-Zimmer-Wohnung (unter Einbezug des vierten, separat zugänglichen Zimmers) in Frage komme.

b) Beim angefochtenen Benützungsverbot handelt es sich um eine vorsorgliche Massnahme.¹¹ Für den Erlass eines vorsorglichen Benützungsverbots reicht es, dass aufgrund einer summarischen Prüfung die Rechtswidrigkeit der Bautätigkeit glaubhaft ist.¹² Die summarische Würdigung erfolgt in der Regel ohne weitere Beweiserhebungen

¹⁰ Beschwerde, S. 5 sowie Beschwerdebeilage Nr. 11; Vorakten pag. 38 f.

¹¹ Vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 4

¹² Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 6b und N. 7a

aufgrund der Akten.¹³ Die Gemeinde hat sich bei Erlass der angefochtenen Verfügung auf die verfügbaren Akten und Informationen gestützt, namentlich auf die Baubewilligungsakten betreffend u.a. den Einbau einer Hauswartswohnung im 1. OG, die Stellungnahmen der F._____ AG vom 4. Dezember 2018 sowie der Beschwerdeführerin vom 23. Januar 2019 sowie die Ausschreibung der Wohnungen bei immoscout.ch. In diesen erkannte sie Anhaltspunkte für eine rechtswidrige Nutzung. Es ist es nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde das Benützungsverbot ohne vorgängige Besichtigung erlassen hat.

c) Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin ist die Rechtswidrigkeit (zonenwidrige Nutzung) glaubhaft. Es ist unbestritten, dass die 3,5-Zimmer-Wohnung ohne Hauswartzvertrag an Dritte vermietet wurde. Zonenkonform wäre eine Nutzung als Hauswartswohnung. Es ändert nichts, dass die F._____ AG auf dem Formular SB 2 deklariert hatte, dass die Verbindungstür zum vierten Zimmer weggelassen worden sei.¹⁴ Dies konnte nicht dazu führen, dass die Baubewilligung auf weitere Nutzungsarten (Vermietung an Dritte ohne Hauswartzfunktion) ausgedehnt wurde und auch die Ausgestaltung des vierten Zimmers als selbständig nutzbare Wohnung mit eigener Küche umfasste. Eine Baubewilligung kann nicht stillschweigend erteilt werden.¹⁵ Bauherrschaft und Grundeigentümerschaft dürfen daher auch unter Berücksichtigung des Vertrauensgrundsatzes nicht davon ausgehen, dass eine Baubewilligung nachträglich ausgedehnt wird, wenn die Baupolizeibehörde auf eine mitgeteilte Abweichung von der Baubewilligung nicht sofort reagiert. Im Übrigen hat vorliegend die Gemeinde ein Baupolizeiverfahren eingeleitet, so dass ohnehin keine Vertrauensgrundlage bestand.

d) Im Betreff der angefochtenen Verfügung ist von "3.5 Zimmerwohnung + 4.5 Zimmerwohnung" die Rede. Anlässlich der seither erfolgten Begehung vom 20. März 2019 hat die Gemeinde festgestellt, dass in der fraglichen Liegenschaft zwei Wohnungen bestehen, nämlich eine – im Zeitpunkt der Begehung bewohnte – 3,5-Zimmer-Wohnung mit Küche, Wohnraum, Schlafräumen sowie WC/Dusche sowie eine möblierte, aber dem Anschein nach unbewohnte 2-Zimmer-Wohnung bzw. ein "Studio". Letzteres besteht nach den Feststellungen der Gemeinde aus einem Raum, der mittels einer Schiebewand unterteilt werden kann. Auch dieser verfügt über eine Küche sowie über WC/Dusche.

¹³ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 27 N. 3

¹⁴ Vorakten, pag. 59

¹⁵ Zaugg/Ludwig, Art. 45 N. 6 sowie Vorbemerkungen zu Art. 32-44 N. 1a

Damit sind keine entscheidungswesentlichen neuen Sachverhaltserkenntnisse hinzugekommen. Im Ergebnis macht es keinen Unterschied, dass die zunächst angenommenen Grössen der Wohnungen nicht zutreffen. Wesentlich ist, dass in Überschreitung der Baubewilligung zwei Wohnungen erstellt wurden, die jeweils über einen eigenen Eingang sowie über eine eigene Küche sowie WC/Dusche verfügen, also separat bewohnbar sind. Zudem ist nach wie vor glaubhaft, dass diese zu zonenwidrigen Zwecken genutzt werden bzw. eine zonenwidrige Nutzung beabsichtigt ist.

4. Verhältnismässigkeit

a) Die Beschwerdeführerin erachtet die angefochtene Verfügung als unverhältnismässig.

b) Gemäss Art. 46 Abs. 1 BauG erlässt die zuständige Baupolizeibehörde ein Benützungsverbot, "wenn es die Verhältnisse erfordern". Die Behörde verfügt dabei über einen gewissen Beurteilungsspielraum. Vorausgesetzt ist aber, dass das Benützungsverbot verhältnismässig ist.¹⁶ Dies ist der Fall, wenn es geeignet ist, das angestrebte Ziel zu erreichen, nicht weiter geht, als zur Erreichung dieses Ziels nötig ist, und die Belastung für die pflichtige Person in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht.¹⁷

c) Ein Benützungsverbot kann verschiedenen Zwecken dienen. Es kann insbesondere angeordnet werden um zu verhindern, dass eine bösgläubige Bauherrschaft aus der Nutzung unrechtmässigen Vorteil ziehen kann. Zudem kann es – unabhängig von der Bösgläubigkeit – zur Durchsetzung nicht erfüllter Bedingungen der Baubewilligung dienen.¹⁸

Vorliegend hatte die Baupolizeibehörde aufgrund summarischer Würdigung der verfügbaren Beweise Anlass zur Annahme, dass in Überschreitung der Baubewilligung zwei separat nutzbare Wohnungen erstellt worden waren und dass eine zonenwidrige

¹⁶ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 7

¹⁷ Vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1

¹⁸ Vgl. Zaugg/Ludwig, Art. 46 N. 7

Vermietung stattfand. Weiter war bekannt, dass das bestehende Mietverhältnis am 31. März 2019 endete und die Beschwerdeführerin offenbar eine Neuvermietung anstrebte.

Die zu berücksichtigenden Interessen von Mietern können vorläufigen oder definitiven Wiederherstellungsanordnungen im Weg stehen. Ausserdem galt es zu verhindern, dass die Beschwerdeführerin aus der – gemäss summarischer Würdigung – rechtswidrigen Nutzung weitere Vorteile ziehen könnte. Daher bestand ein baupolizeiliches Interesse daran, eine Neuvermietung zu verhindern. Das Benützungsverbot mit Siegelung ist zur Durchsetzung dieser Interessen geeignet, da damit die Beschwerdeführerin nicht frei als Vermieterin über die Räumlichkeiten verfügen kann. Das angeordnete Benützungsverbot geht nicht über das Erforderliche hinaus, ist doch ausdrücklich vorgesehen, dass es dahinfällt, sobald die Räumlichkeiten wieder einer Nutzung als Hauswartswohnung zugeführt werden bzw. eine Bau- und Nutzungsbewilligung für eine zweite, separat nutzbare Wohnung vorliegt. Unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit ist nicht zu beanstanden, dass sämtliche zur Wohnnutzung ausgestatteten Räumlichkeiten vom Benützungsverbot umfasst werden, da aufgrund der Ausschreibungen auf immoscout.ch und der eigenen Ausführungen der Beschwerdeführerin¹⁹ davon auszugehen ist, dass auch eine allfällige Vermietung als 4,5-Zimmer-Wohnung angestrebt wird. Schliesslich ist das Benützungsverbot der Beschwerdeführerin auch zumutbar, da es ihr wenig Aufwand verursacht und dem Erzielen von Mieteinnahmen nur insoweit entgegensteht, als diese gemäss summarischer Würdigung unrechtmässig erworben würden.

Die Rüge der Unverhältnismässigkeit erweist sich demnach als unbegründet.

d) Das Benützungsverbot bleibt als vorsorgliche Massnahme bis zum rechtskräftigen Abschluss des Baubewilligungs- oder Wiederherstellungsverfahrens bestehen.²⁰ Die allfällige Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs böte keinen Anlass, daran etwas zu ändern. Auch eine künftige Bewilligung für die streitige Nutzung würde die bereits davor – ohne entsprechende Bewilligung – erzielten Mieteinnahmen nicht rechtmässig werden lassen. Die Verhältnismässigkeit des angefochtenen Benützungsverbots bliebe daher auch bei Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs gewahrt, umso mehr als die Beschwerdeführerin bereits in der Vergangenheit mutmasslich unrechtmässige Mieteinnahmen erzielen konnte.

¹⁹ Beschwerde, S. 7

²⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 4 a.E.

5. Ergebnis und Kosten

- a) Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Sie ist daher abzuweisen und die angefochtene Verfügung ist zu bestätigen.
- b) 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 GebV²¹).
- c) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 4 VRPG).

III. Entscheid

- 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Verfügung der Gemeinde Krauchthal vom 14. März 2019 wird bestätigt.
- 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.

²¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

IV. Eröffnung

- Frau Fürsprecherin B._____, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin C._____, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus

Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in 3 Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.