



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 120/2020/83

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 25. Mai 2021

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin

und

D._____
Beschwerdegegnerin

sowie

**Baupolizeibehörde der Gemeinde Sumiswald, Gemeindeverwaltung,
Lütoldstrasse 3, 3454 Sumiswald**

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Sumiswald vom
13. November 2020 (Nutzung Lagerhaus)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin ist Eigentümerin eines ehemaligen Industriekomplexes. Das Fabrikgebäude und Areal wird seit der Übertragung an die Beschwerdegegnerin nicht mehr industriell genutzt. Die Parzellen Sumiswald Gbbl. Nrn. A._____, B._____, E._____
und (teilweise) F._____ sind nach geltendem Recht der Industriezone 12M (I 12) mit Empfindlichkeitsstufe ES IV zugeordnet. Das angrenzende Grundstück der Beschwerdeführerin liegt in der Dorfzone 2-geschossig D2.

Mit Gesamtbauentscheid vom 25. September 2017 erteilte das Regierungsstatthalteramt Emmental der Beschwerdegegnerin die Baubewilligung für folgendes Bauvorhaben auf der Südseite des Fabrikgebäudes:

«Neubau Lagerräume sowie Umnutzung Industriegebäude in Lagerhaus für Fahrzeuge inkl. der dazugehörigen Infrastruktur (2 Waschplätze und 2 Autolifte, Aufenthaltsraum inkl. WC). Einrichten einer Werkstatt mit 2 Autoliften. Erstellen von 17 Parkplätzen.»

Mit Bauentscheid vom 26. September 2018 bewilligte die Gemeinde eine Projektänderung, die im Wesentlichen die Erstellung von geschlossenen Garagenboxen anstelle der offenen Unterstände sowie eine andere Anordnung der Werkstatt und der Fahrzeugwaschplätze umfasste. Die Auflagen und Bedingungen des Gesamtbauentscheids vom 25. September 2017 wurden als weiterhin massgeblich erklärt.

2. Mit Schreiben vom 19. Februar 2019 reichte die Beschwerdeführerin beim Regierungsstatthalteramt Emmental baupolizeiliche Anzeige ein.¹ Sie rügte, die Lagerräume für Fahrzeuge würden in Inseraten als «Hobbywerkstatt für Bastler» und «Bubenträume» angepriesen. Es seien bereits Autolifte, Werkstatteinrichtungen, Heizungen, Etagen etc. installiert worden und es werde Tag und Nacht gebastelt. Dies verstosse gegen die Auflagen bezüglich dem Verwendungszweck der Bauten und gegen die verordneten Betriebszeiten. Sie fordere den unverzüglichen Rückbau der illegal erstellten Bauten und Einrichtungen und die Durchsetzung der verordneten Betriebszeiten. Das Regierungsstatthalteramt leitete das Schreiben an die Gemeinde weiter.

Die Gemeinde stellte im März 2019 fest, dass zwischen den Garagenboxen 1-4, 5-6, 8-9 und 14-15 keine Trennwände eingebaut wurden.² In vier der vermieteten Boxen wurden Autolifte eingebaut, eine weitere Box wurde ebenfalls als Hobbywerkstatt genutzt. In den Boxen waren Motorräder und Autos (Oldtimer, Sportwagen, PW) abgestellt. Eine Box war damals noch nicht vermietet. Der öffentliche Waschplatz war noch nicht eingerichtet. Die Gemeinde hielt in der Aktennotiz fest, dass die geforderte Hausordnung bestehe. Der Eigentümer sei aufgefordert worden, deren Einhaltung zu kontrollieren und notfalls durchzusetzen. Über das Einhalten der Lärmgrenzwerte könne keine Aussage gemacht werden. Es seien keine weiteren Massnahmen erforderlich.³

Aufgrund eines weiteren Schreibens der Beschwerdeführerin an das Regierungsstatthalteramt blieb die Sache einige Zeit beim Regierungsstatthalteramt pendent. Mit Entscheid vom 7. August 2020 hiess die Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) die Rechtsverzögerungsbeschwerde der Beschwerdeführerin gut, soweit sie darauf eintrat.⁴ Die BVD hielt fest, dass das baupolizeiliche Verfahren durch die Gemeinde weiterzuführen und mit Verfügung abzuschliessen sei.

3. Mit Verfügung vom 13. November 2020 wies die Gemeinde die baupolizeiliche Anzeige der Beschwerdeführerin ab. Die Gemeinde begründete ihren Entscheid insbesondere damit, dass kein baurechtswidriger Tatbestand vorliege. Die Auflagen des Gesamtbauentscheids seien erfüllt, es sei keine Verletzung von baupolizeilichen Vorschriften festgestellt worden. Die Nutzung der Lagerräume für den hobbymässigen Unterhalt von Autos stelle keine bewilligungspflichtige Umnutzung dar. Da es sich nicht um genehmigungspflichtige Gewerbebetriebe handle, seien Fahrzeuglifte bewilligungsfrei. Die gesamte Anlage müsse die Immissionsgrenzwerte der Industriezone von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts einhalten. Die im Gesamtbauentscheid verlangte Hausordnung sei vorhanden, deren Durchsetzung obliege der Grundeigentümerin. Es liege keine Anzeige wegen Ruhestörung vor. Eine Abschirmung mit Bepflanzung sei gegenüber der Dorfzone nicht vorgeschrieben.

¹ Vorakten des Regierungsstatthalteramts Emmental (bpol 1/2020), pag. 2

² Anmerkung: diese Nummerierung der Boxen bezieht sich auf die Anschrift am Gebäude und unterscheidet sich daher von der Nummerierung auf dem bewilligten Plan.

³ Aktennotiz und Fotodokumentation zur baupolizeilichen Begehung vom 19. März 2019, Vorakten der Gemeinde, Register 4

⁴ RA 120/2020/28

4. Am 11. Dezember 2020 reichte die Beschwerdeführerin bei der BVD Beschwerde gegen die Verfügung der Gemeinde Sumiswald vom 13. November 2020 ein. Sie stellt folgende Anträge:

1. «Sämtliche vorhandenen 'Hobby-Autoschrauber-Einrichtungen' insbesondere die Autolifte, sind zu entfernen, so dass die mit der Baubewilligung vom 25. September 2017 auf den Parzellen F._____, B._____, G._____ und E._____ der Gemeinde Sumiswald erstellten Gebäuden dem bewilligten und zonenkonformen Zweck als Lagerhäuser & Einstellhallen dienen und nicht zonenwidrig als Hobby- und Freizeitwerkstätten mit entsprechenden Lärmemissionen missbraucht werden. Ausgenommen der gemäss Baueingabe bewilligte Autolift im Gebäude auf der Parzelle A._____.
2. [Beweisantrag].
3. Die von der Beschwerdeführerin vorgeschlagenen Bepflanzungen vor den Parkplätzen P9-P15 (Parzelle B._____) als Sichtschutz sind auszuführen.»

Die Beschwerdeführerin macht insbesondere geltend, die tatsächliche Nutzung der Garagenboxen als hobbymässige Autowerkstätten widerspreche der bewilligten Nutzung und sei nicht zonenkonform. Die ohne Bewilligung erstellten Autolifte verstiesse gegen die Auflagen des Gesamtbauentscheids. Es entstünden übermässige Lärmimmissionen durch die Reparaturarbeiten bei offenen Toren (Kompressorengeräusche, Druckluft, Auspufftests), durch das Laufenlassen der grossvolumigen Automotoren und das Herumfahren auf dem Gelände ohne oder mit illegal lauten Auspuffen. An den Autos würden teils illegale Arbeiten ausgeführt (Tuning etc.). Das Umweltrecht sei namentlich auch durch die Ölverschmutzungen und Abgase betroffen. Die Räume seien unbeheizt, nicht isoliert und verfügten über keine Lüftung. Sie entsprächen weder den energierechtlichen noch den baurechtlichen Anforderungen an Hobbyräume.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁵, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Es edierte zudem die Vorakten des Regierungsstatthalteramts Emmental.

Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 18. Januar 2021, die Beschwerde sei abzuweisen. Sie macht geltend, die baupolizeilichen Vorschriften und Auflagen des Gesamtbauentscheides seien eingehalten. Die Autolifte seien nicht bewilligungspflichtig. Die Hausordnung sei erlassen worden und bilde integrierenden Bestandteil der Mietverträge. Die Einhaltung der Hausordnung werde von ihr strikte überwacht.

Die Gemeinde nahm mit Beschwerdeantwort vom 16. Februar 2021 Stellung, ohne einen expliziten Antrag zu stellen. Sie beruft sich auf die Auskunft des Amts für Wirtschaft (AWI), wonach Autolifte in nicht genehmigungspflichtigen Gewerbebetrieben wie dem vorliegenden nicht bewilligungspflichtig seien. Weiter führt die Gemeinde aus, die Entwässerung der Vorplätze erfolge über einen Ölabscheider/Schlammsammler in die Misch- oder Schmutzwasserkanalisation. Es sei Sache der Strafverfolgungsbehörden und nicht Aufgabe der Baupolizeibehörde, das Tunen von Autos zu verhindern. Anlässlich der baupolizeilichen Begehung vom 19. März 2020 (richtig: 2019) habe es keine Hinweise auf elektrische Widerstandsheizungen gegeben.

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

⁵ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG⁶ können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Die Beschwerdeführerin ist mit ihrer Anzeige nicht durchgedrungen und durch die angefochtene Verfügung beschwert. Sie ist Eigentümerin des benachbarten Grundstücks und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Frage der Einhaltung der Baubewilligung

a) Mit Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts Emmental vom 25. September 2017 und Bauentscheid der Gemeinde Sumiswald vom 26. September 2018 wurden 17 Garagenboxen bewilligt. Die Garagenboxen sind zwischen 3,45 m und über 5,30 m hoch und haben Grundflächen von rund 34,5 m² bis knapp 70 m². Bewilligt wurde zudem eine allen Mietern offenstehende «öffentliche» Werkstatt mit zwei Autoliften und Luftabsauganlage sowie ein Raum mit zwei «öffentlichen» Waschplätzen.⁷ Die gewerbliche Tätigkeit der Beschwerdegegnerin besteht in der Vermietung der Garagenboxen an Dritte. Gemäss Muster-Mietvertrag ist das Mietobjekt eine «Werkstattbox», zur Nutzung als «Werkstatt für private Nutzung».⁸ Nach Feststellung der Gemeinde im März 2019 wurden in vier Garagenboxen private Autolifte eingebaut. Eine Garagenbox wurde 2019 auch ohne Autolift als Hobbywerkstatt genutzt. Der aktuelle Zustand bei den Garagenboxen ist nicht bekannt, braucht aber im vorliegenden Verfahren nicht weiter geklärt zu werden.

b) Umstritten ist, ob die hobbymässige Nutzung der Garagenboxen als (Fahrzeug-)Werkstätten von der Baubewilligung gedeckt ist. Massgebend ist, welche Nutzung in den obgenannten Bauentscheiden bewilligt wurde.

Die Beschwerdegegnerin weist auf die Bauvoranfrage von 2016 hin, welche unter anderem den Neubau von eingeschossigen An- und Nebenbauten zur Nutzung als Fahrzeugabstellplätze, Abstellräume und Bastelräume/Werkstatt umfasst habe. Das Projekt sei dahingehend präzisiert worden, dass die geplanten Bauten und Räume von den Mietern nicht gewerblich und nur unregelmässig genutzt würden. Anschliessend sei die Baueingabe erfolgt. Das Regierungsstatthalteramt habe später die Bezeichnung des Projektes als «Lagerhaus für Fahrzeuge inkl. dazugehöriger Infrastruktur etc.» vorgeschlagen.

In der Voranfrage hatte die Beschwerdegegnerin 2016 zur Nutzung erklärt, dass sie eingeschossige An- und Nebenbauten plane mit der Nutzung als Fahrzeugabstellplätze, Abstellräume und Bastelräume/Werkstätten. Alle Neubauten seien unbeheizt und würden ausschliesslich vermietet. Die Mieter nutzten die Garagen unregelmässig und würden darin kein Gewerbe betreiben.⁹ Demnach war ursprünglich eine hobbymässige Nutzung der Garagenboxen als Werkstätten durch Private geplant. Eine Voranfrage ist jedoch für die Frage der bewilligten Nutzung nicht massgebend. Entscheidend ist, wie das Bauvorhaben im Baugesuch umschrieben und auf den Plänen dargestellt wurde, mithin was im Bauentscheid bewilligt wurde. Die

⁶ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁷ Plan Grundriss Erdgeschoss / Fassaden vom 25.06.2018, von der Gemeinde bewilligt am 25. September 2018

⁸ Beilage 7 zur Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin vom 18. Januar 2021

⁹ Schreiben vom 28. Juni und 29. August 2016, Beilagen 1 und 3 zur Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin

Baubewilligung definiert nicht nur die zulässigen baulichen Massnahmen; sie ist auch eine Nutzungsbewilligung.¹⁰

c) Im Baugesuch vom 25. November 2016 umschrieb die Beschwerdegegnerin das Vorhaben auf dem Formular 1.0 als «Teilabbruch Anbau. Umbau und Sanierung bestehende Garderoberräume. Neubau von eingeschossigen An- und Nebenbauten.»¹¹ Auf dem Formular 2.1 (Immissionsschutz) kreuzte sie die Kästchen an, dass das Vorhaben keine mit Schadstoffen / Gerüchen belastete Luft aus Gebäuden oder Anlagen emittiert, dass das Vorhaben keine Anlagen oder Prozesse umfasst, die Aussenlärm verursachen und dass keine Maschinen und / oder Anlagen betrieben werden, welche Aussenlärmimmissionen verursachen. Auf den Formularen 4.0 (Sicherheit und Gesundheit) und 4.1 (Gewässerschutz Industrie und Gewerbe) machte die Beschwerdegegnerin folgende Angaben zur Tätigkeit des Betriebs: «Vermietung von Autoabstellplätzen in geschlossenen und offenen Unterständen mit öffentlicher Autowaschanlage und Werkstatt mit zwei Autoliften und Absauganlage». Auf dem Formular 4.2 (Bauten nach Waldgesetz) hielt die Beschwerdegegnerin unter anderem fest: «Geplant sind unbewohnte An- und Nebenbauten. In den einstöckigen Bauten werden die einzelnen Boxen als Abstellplätze für Fahrzeuge (z.B. Camper) oder als Lagerraum vermietet. Es ziehen keine Gewerbebetriebe ein.» Auf den Projektplänen ist das Bauvorhaben beschrieben als «Neubau Lagerräume sowie Umnutzung Industriegebäude in Lagerhaus für Fahrzeuge». Die noch in der Voranfrage genannte Nutzung der Boxen als private Werkstatt oder Hobbyraum wurde in der Baueingabe nicht mehr aufgeführt. Die Beschwerdegegnerin spricht sogar explizit von «unbewohnten An- und Nebenbauten», was auf Lagerräume zutrifft. Demgegenüber gelten Räume, in denen Arbeitsprozesse stattfinden oder die für Bastelarbeiten genutzt werden, als bewohnt.¹² Die in der Baueingabe beantragte Nutzung besteht demnach nur darin, in den Räumen privat Fahrzeuge einzustellen und zu «lagern» (wie den genannten Camper).

Im Baubewilligungsverfahren teilte das Regierungsstatthalteramt der Projektverfasserin und der Gemeinde mit, dass für das Bauvorhaben folgende Umschreibung vorgeschlagen werde: «Neubau Lagerräume sowie Umnutzung Industriegebäude in Lagerhaus für Fahrzeuge inkl. der dazugehörenden Infrastruktur (2 Wäscheplätze und 2 Autolifte). Einrichten einer Werkstatt mit 2 Autoliften. Erstellen von 23 [später 17] Parkplätzen».¹³ Mit dieser Umschreibung wurde das Bauvorhaben im Februar 2017 publiziert.¹⁴ Daraus kann die Beschwerdegegnerin nichts zu ihren Gunsten ableiten. Es handelt sich nur um eine umfassendere Umschreibung des Bauvorhabens im Hinblick auf die Publikation, denn diese muss aussagekräftig sein (vgl. Art. 26 Abs. 3 BewD¹⁵).¹⁶ Auch wenn das E-Mail nur an die Projektverfasserin ging, muss sich die Beschwerdegegnerin deren Wissen zurechnen lassen. Dass die Räume zur Lagerung von Fahrzeugen dienen sollen, entspricht den Angaben der Beschwerdegegnerin in den Baugesuchsformularen. Hätte die Umschreibung als «Lagerräume» bzw. «Lagerhaus» nicht der geplanten Nutzung entsprochen, wäre es Sache der Beschwerdegegnerin gewesen, die tatsächlich beabsichtigte Nutzung zu deklarieren. Dies hat sie nicht getan. Zusammenfassend umfasste das Bauvorhaben bei den Garagenboxen nur die Nutzung als Lagerräume. Darauf muss sich die Beschwerdegegnerin behaften lassen.

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 1a N. 24

¹¹ Vorakten der Gemeinde, Register 1 pag. 18

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 10

¹³ Mail vom 30. Januar 2017, Beilage 4 zur Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin

¹⁴ Publikation vom 9. Februar 2017, Vorakten der Gemeinde, Register 1

¹⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 8a

d) Im Gesamtbauentscheid vom 25. September 2017 wird in Erwägung 3.4 zur Nutzung ausgeführt, die Umschreibung «Neubau Lagerräume sowie Umnutzung Industriegebäude in Lagerhaus für Fahrzeuge» bedeute, dass mit dem Neubau der Lagerräume und der Umnutzung des Industriegebäudes ein Lagerhauskomplex für Fahrzeuge (Land-, Luft-, und Wasserfahrzeuge) entstehe (ausgenommen im Obergeschoss). In Erwägung 3.5 wird ausgeführt, das beco (heute AWI) habe im Fachbericht Sicherheit und Gesundheit festgehalten, dass die endgültige Zweckbestimmung noch nicht geklärt sei. Auf Rückfrage habe das beco bestätigt, dass seine Auflagen für ein Lagerhaus für Fahrzeuge mit der dazugehörenden Infrastruktur gälten. Die erste Auflage des beco werde daher wie folgt angepasst: «Sollten zu einem späteren Zeitpunkt bewilligungspflichtige Anlagen oder Nutzungsänderungen vorgesehen sein, so ist frühzeitig ein entsprechendes Baugesuch einzureichen.» Diese Auflage wurde in Ziffer 4.1.12 erster Punkt des Entscheids erlassen.

Die Baubewilligung enthält in Ziffer 4.1.3 ausserdem folgende Auflagen:

- «Die in den Plänen P1 bis P23 bezeichneten Parkplätze sowie die Werkstatt mit den zwei Autoliften und die zwei Waschboxen (z.T. als öffentlich bezeichnet) dürfen nicht vermietet resp. fest zugewiesen werden und müssen jederzeit sämtlichen Mietern zur Verfügung stehen.
- Es dürfen von den Mietern keine eigenen bewilligungspflichtigen Anlagen wie Fahrzeughebelifte, Abgasabsaugung etc. montiert werden.»

Aus all dem erhellt, dass die Garagenboxen nicht als Hobbyräume oder Hobbywerkstätten bewilligt wurden, sondern einzig zum Lagern oder Einstellen der Fahrzeuge. Allfällige Unterhalts- oder Reparaturarbeiten an den Fahrzeugen sollten ausschliesslich in der «öffentlichen» Werkstatt erfolgen. Ausserdem wies das Regierungsstatthalteramt in den Auflagen auf die Bewilligungspflicht hin für den Fall einer Nutzungsänderung oder eines Einbaus von Anlagen wie Fahrzeughebelifte oder Absauganlagen.

e) Als Ergebnis steht daher fest, dass bei den Garagenboxen nur die Nutzung als Lager- bzw. Einstellraum bewilligt ist. Für allfällige Reparatur- oder Instandstellungsarbeiten an den Fahrzeugen stehen die beiden bewilligten und in der Baubewilligung als «öffentlich» vorausgesetzten Autolifte zur Verfügung. Die Nutzung der Garagenboxen als private Werkstatt oder Hobbyraum ist von der Baubewilligung nicht gedeckt.

3. Baubewilligungspflicht der Nutzungsänderung

a) Die Gemeinde und Beschwerdegegnerin berufen sich auf die Auskunft des AWI, wonach der Einbau von Autoliften nicht bewilligungspflichtig sei, wenn es sich nicht um eine gewerbliche Tätigkeit handle. Dies greift in der Sache zu kurz. Das AWI ist nebst anderem zuständig für den Themenbereich Sicherheit am Arbeitsplatz und äussert sich nicht zur baurechtlichen Baubewilligungspflicht.

Baubewilligungspflichtig sind alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Bauten, Anlagen und Einrichtungen, 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). Nicht nur Neubauten, sondern auch Änderungen von Bauten und Neuanlagen werden von der Baubewilligungspflicht erfasst. Die Änderung kann in einer baulichen Veränderung oder in einer Änderung der Nutzung bestehen. Für die Frage der Baubewilligungspflicht kommt es nicht nur auf den Umfang der Änderung an, sondern auch auf deren Auswirkungen, namentlich in Bezug auf die Nutzung, Erschliessung, Umwelt oder Sicherheit. Bei einer Zunahme der Immissionen oder

einer stärkeren Belastung der Erschliessungsanlagen besteht ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle des Vorhabens. Unter Umständen kann bereits das Ändern eines Betriebskonzepts zu baurechtlich relevanten Auswirkungen führen, so dass eine Baubewilligung erforderlich ist.¹⁷ Baubewilligungspflichtig sind daher auch Zweckänderungen, wenn sie wesentlich sind (vgl. Art. 1a Abs. 2 BauG). Ausgenommen sind lediglich geringfügige Vorhaben, so beispielsweise das Umnutzen von Bauten und Anlagen, wenn keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind (Art. 1b BauG i.V.m. Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD).

b) Ein Autolift hat für sich allein keine Auswirkungen auf die bewilligte Nutzung. Die vorliegend eingebauten Autolifte werden aber in den Garagenboxen nicht gelagert, sondern für die Reparatur oder Instandstellung der Fahrzeuge gebraucht. Der Einbau der Autolifte ermöglicht eine andere Nutzung der Garagenboxen als das blossе «Lagern» bzw. Abstellen der Fahrzeuge. Unabhängig davon, ob ein Autolift besteht, stellt bereits die Nutzung der Garagenboxen als Hobbywerkstatt eine Nutzungsänderung dar, weil damit Arbeitsprozesse verbunden sind. Zu prüfen ist, ob damit bau- und umweltrechtliche Auswirkungen verbunden sind, welche die Nutzungsänderung (mit oder ohne Einbau der Autolifte) baubewilligungspflichtig macht.

c) Ein privat genutztes «Lager» impliziert, dass ein Fahrzeug oder Gegenstand gebracht, abgestellt und über eine gewisse Zeit im Raum gelassen wird. Demgegenüber sind Reparatur- oder Unterhaltsarbeiten an Motorfahrzeugen aktive Prozesse und gemeinhin mit erheblichen Lärmimmissionen verbunden. Lärm entsteht nicht nur durch die eigentlichen Arbeiten am Fahrzeug, sondern auch durch das Lauflassen des Motors sowie durch das Zu- und Wegfahren oder Testfahrten. Bei Fahrzeugreparaturen können Abgase und Dämpfe entstehen, welche korrekt abgeleitet werden müssen. Der Umgang mit allenfalls umweltgefährdenden Stoffen betrifft ausserdem das Gewässerschutzrecht. Im Vergleich zu einem reinen «Lager» für Fahrzeuge ist die Nutzung der Boxen als Werkstätten für Motorfahrzeuge mit wesentlich mehr und stärkeren Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die Nutzungsänderung ist bereits aus diesen Gründen baubewilligungspflichtig. Zudem bedarf es baurechtlich einer Beurteilung, ob die Garagenboxen in baulicher Hinsicht für die Nutzung als Werkstätten oder Hobbyräume genügen. Schliesslich ist vorliegend auch die Zonenordnung betroffen. Zurzeit sind die Grundstücke der Industriezone zugeordnet, welche Gewerbe-, Industrie- und Bürobauten vorbehalten ist (vgl. Art. 31 Abs. 1 GBR¹⁸). In der hängigen Ortsplanungsrevision ist vorgesehen, das ehemalige Industrieareal der Dorfzone D2 mit ES III zuzuweisen; die öffentliche Auflage ist soweit bekannt aber noch nicht erfolgt.

d) Zusammenfassend tangiert die Umnutzung der Garagenboxen als private Werkstätten (mit und ohne Autolifte) verschiedene umwelt- und gewässerschutzrechtliche sowie bau- und planungsrechtliche Tatbestände. Es besteht ein öffentliches Interesse an einer Beurteilung. Die Nutzungsänderung ist baubewilligungspflichtig. Eine private Hausordnung genügt in einem solchen Fall nicht. Im vorliegenden Fall besteht somit ein unrechtmässiger Zustand.

4. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes

a) Wird ein Bauvorhaben in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so setzt die

¹⁷ Vgl. VGE 2015/42 vom 22. April 2015, E. 3.2.; Waldmann/Hänni, RPG-Kommentar, 2006, Art. 22 N. 17; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 1a N. 21, 24

¹⁸ Baureglement 2008 der Gemeinde Sumiswald, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt am 13. Februar 2009

Baupolizeibehörde eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Nach Art. 46 Abs. 2 BauG ist im Wiederherstellungsverfahren die Grundeigentümerin ins Recht zu fassen. Die Baupolizeibehörde kann jedoch die Wiederherstellungsverfügung zusätzlich an diejenigen Personen richten, welche die Störung verursachen (sog. Verhaltensstörer). Dies empfiehlt sich insbesondere dann, wenn andernfalls Schwierigkeiten beim Vollzug entstehen können.¹⁹ In der Wiederherstellungsverfügung ist zudem auf die Möglichkeit eines nachträglichen Baugesuchs hinzuweisen (vgl. Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG).

b) Es ist nicht Sache der BVD als Rechtsmittelbehörde, ein Wiederherstellungsverfahren durchzuführen. Die angefochtene Verfügung ist demnach aufzuheben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zurückzuweisen (vgl. Art. 72 VRPG). Die Beschwerde ist insoweit gutzuheissen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens brauchen die weiteren Rügen und Anträge nicht geprüft zu werden.

c) Für das weitere Verfahren ist auf Folgendes hinzuweisen: Da die letzte baupolizeiliche Kontrolle vor zwei Jahren erfolgte, empfiehlt es sich, den Sachverhalt erneut zu überprüfen. In diesem Zusammenhang stellt sich insbesondere die Frage, ob die Mieterschaft ausschliesslich an eigenen Fahrzeugen arbeitet oder ob gegebenenfalls auch Reparatur- oder Unterhaltsarbeiten an Fahrzeugen von Dritten vorgenommen werden, sei es gratis oder gegen Entgelt. Weiter interessiert, ob mit reparierten Fahrzeugen allenfalls ein gewisser Autohandel betrieben wird. Im Falle eines nachträglichen Baugesuchs ist dies unter anderem für die Frage der zu involvierenden Fachstellen relevant. Bei Betrieben des Autogewerbes handelt es sich um gewerblichen Lärm, der vom Amt für Umwelt und Energie (AUE, vormals beco) nach Anhang 6 der LSV²⁰ zu beurteilen ist. Der Lärm von (privaten) Hobby-Fahrzeugwerkstätten gilt demgegenüber als Alltagslärm, der von der zuständigen Stelle der Kantonspolizei beurteilt wird.

5. Kosten

a) Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1500.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG²¹ i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²²). Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Bei Rückweisung wird praxisgemäss von einem vollumfänglichen Obsiegen ausgegangen, wenn ein reformatorischer (Haupt-)Antrag vorliegt und die Neuurteilung noch zu einer vollständigen Gutheissung des Begehrens führen kann.²³ Demnach gilt die Beschwerdegegnerin als unterliegend und hat die Verfahrenskosten zu tragen.

b) Die Beschwerdeführerin war nicht anwaltlich vertreten. Es sind somit keine ersatzfähigen Parteikosten angefallen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG).

¹⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 12

²⁰ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrats vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)

²¹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

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

²³ BVR 2016 S. 222 E. 4.1

III. Entscheid

1. Die Verfügung der Gemeinde Sumiswald vom 13. November 2020 wird aufgehoben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zurückgewiesen. Die Beschwerde wird insoweit gutgeheissen.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1500.– werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Frau C._____, eingeschrieben
- D._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Sumiswald, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Emmental, zur Kenntnis

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier 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.