



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2021/61

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

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

Herrn **E.**_____
Beschwerdeführer 3

alle per Adresse Herrn C._____

und

Herrn **F.**_____
Beschwerdegegner 1

Herrn **G.**_____
Beschwerdegegner 2

sowie

Baupolizeibehörde der Gemeinde Wilderswil, Baukommission, Gewerbeweg 1,
3812 Wilderswil

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Wilderswil vom 22. Juni 2021
(Einbau von zusätzlichen Wohnungen und kurzzeitige Vermietung)

I. Sachverhalt

1. Der Baupolizeibehörde Wilderswil wurde mit E-Mail vom 29. Dezember 2020 von den Beschwerdeführenden 1 und 2 mitgeteilt, in der Liegenschaft an der A._____ auf der Parzelle Wilderswil Gbbl.-Nr. J._____ seien zwei zusätzliche Wohnungen eingebaut worden, welche als Ferienwohnungen vermietet würden. Weiter monierten die Beschwerdeführenden 1 und 2 nicht eingehaltene Brandschutz- und Elektro-Sicherheitsvorschriften, eine zu grosse Anzahl Parkplätze

sowie unterschrittene Grenzabstände gemäss EG ZGB¹. Im daraufhin von der Gemeinde Wilderswil eröffneten Baupolizeiverfahren teilten sämtliche Beschwerdeführenden mit, sie seien als Partei am Verfahren zu beteiligen. Am 20. April 2021 fand im Beisein des Brandschutzbeauftragten der Gemeinde Wilderswil eine Besichtigung vor Ort zwecks baupolizeilicher Kontrolle statt, an welcher der Gemeinde Wilderswil überdies Kopien der Mietverträge der Liegenschaft der Beschwerdegegner ausgehändigt wurden. Die Gemeinde Wilderswil stuft aufgrund der durchgeführten Abklärungen die aktuelle Nutzung der Liegenschaft und die vorgenommenen Renovationsarbeiten gestützt auf Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD² als nicht baubewilligungspflichtig ein. Dementsprechend hielt die Gemeinde Wilderswil mit Verfügung vom 22. Juni 2021 fest, die von den Grundeigentümern [die Beschwerdegegner] an ihrer Liegenschaft ausgeführten Arbeiten unterlägen nicht der Baubewilligungspflicht und darin sei [nur] eine Wohnung vorhanden. Aufgrund dieses Ausgangs des Baupolizeiverfahrens verzichtet die Gemeinde Wilderswil auf die Erhebung von Verfahrenskosten.

2. Gegen diese Verfügung reichten die Beschwerdeführenden am 14. Juli 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie stellen sinngemäss das Rechtsbegehren, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben und zur erneuten Beurteilung an die Gemeinde Wilderswil zurückzuweisen.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,³ holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde Wilderswil beantragt in ihrer Eingabe vom 6. August 2021 die Abweisung der Beschwerde. Dabei verzichtet sie auf eine weitergehende Stellungnahme zur Beschwerde vom 2. Juni 2021 und verweist auf ihre baupolizeiliche Verfügung vom 22. Juni 2021. Die Beschwerdegegner liessen sich im Beschwerdeverfahren vor der BVD nicht vernehmen. Mit Eingabe vom 15. September 2021 reichten die Beschwerdeführenden eine weitere Eingabe ein.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG⁴ können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Die Beschwerdeführenden sind als Anzeigende im baupolizeilichen Verfahren mit ihren Vorbringen nicht durchgedrungen und damit formell beschwert. Als unmittelbare Nachbarn der Liegenschaft der Beschwerdegegner sind sie durch die angefochtene Verfügung auch materiell beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Nicht berücksichtigte Tatsachen

¹ Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1).

² Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

³ 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).

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

a) Die Beschwerdeführenden monieren in ihrer Beschwerde vom 14. Juli 2021, die Baupolizeibehörde Wilderswil habe die für alle Parteien vorhandene Verkaufsdokumentation der Parzelle Nr. J. _____ vor der Ausführung der Bauarbeiten im baupolizeilichen Verfahren nicht gewürdigt. Die Beurteilung in der angefochtenen Verfügung stütze sich einzig auf die Begehung vor Ort am 20. April 2020. Zudem habe die Baupolizeibehörde Wilderswil im Verfahren die Wohneinheiten-Erhöhung nicht berücksichtigt, obwohl sie in ihrer Korrespondenz vom 7. Januar 2021 diese bestätigt habe.

b) Die Baupolizei ist Sache der zuständigen Gemeindebehörde (Art. 45 Abs. 1 BauG). Ihr obliegt insbesondere die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung und die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgeht (Art. 45 Abs. 2 BauG). Für die Prüfung, ob eine Baute die Bauvorschriften und die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung einhält oder die öffentliche Ordnung stört, ist der aktuelle Zustand aufzunehmen und zu beurteilen. Gemäss Art. 18 Abs. 1 und 2 VRPG⁵ stellen Behörden und damit auch die Baupolizeibehörde den Sachverhalt von Amtes wegen fest. Sie bestimmen Art und Umfang der Ermittlungen, ohne an die Beweisanträge der Parteien gebunden zu sein.

c) Die Gemeinde Wilderswil hat gestützt auf eine Meldung der Beschwerdeführenden ein baupolizeiliches Verfahren eröffnet.⁶ Im Rahmen dieses Verfahrens tätigte die Gemeinde Wilderswil verschiedene Abklärungen. Abgesehen vom geführten Schriftverkehr nahm sie insbesondere am 20. April 2021 eine baupolizeiliche Kontrolle vor Ort vor.⁷ Damit hat die Gemeinde Wilderswil den aktuellen Zustand aufgenommen. Die Beschwerdeführenden bringen nichts Konkretes vor, was sie aus der Verkaufsdokumentation für sich abzuleiten gedenken. Die Nichtberücksichtigung dieser Verkaufsdokumentation durch die Gemeinde Wilderswil ist folglich nicht zu beanstanden. Im Übrigen muss eine Behörde und damit auch die Gemeinde Wilderswil als zuständige Baupolizeibehörde in vorliegendem Fall nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁸ Mit anderen Worten hat die Gemeinde Wilderswil ihr Ermessen zur Sachverhaltsabklärung vorliegend gehörig ausgeübt. Die Beschwerdeführenden vermögen aus der Nichtberücksichtigung der Verkaufsdokumentation in der Wiederherstellungsverfügung vom 22. Juni 2021 folglich nichts für sich abzuleiten.

Gleiches gilt für das Vorbringen der Beschwerdeführenden, die Gemeinde Wilderswil hätte im Verfahren die Wohneinheiten-Erhöhung nicht berücksichtigt. Einerseits ist den Vorakten nicht zu entnehmen, dass die Gemeinde Wilderswil eine Wohneinheiten-Erhöhung abschliessend festgestellt hätte. Daran ändert auch das Schreiben vom 7. Januar 2021 nichts, in welchem die Gemeinde Wilderswil festhielt, «auf der Buchungsplattform airbnb [seien] zwei *Wohnungen* zur kurzfristigen Vermietung ausgeschrieben».⁹ Bei diesem Schreiben handelt es sich erst um die Gewährung des rechtlichen Gehörs, mithin noch nicht um eine abschliessende Feststellung der Gemeinde Wilderswil. Andererseits ist genau diese Frage ein materieller Streitpunkt, welcher zwischen den Verfahrensbeteiligten umstritten ist. Bereits deswegen kann aus der gerügten Nichtberücksichtigung der Wohneinheiten-Erhöhung kein formeller Mangel der Wiederherstellungsverfügung abgeleitet werden. Vielmehr ist nachfolgend zu prüfen, ob die Gemeinde Wilderswil zu Recht feststellte, es sei [nur] eine Wohnung in der Liegenschaft der

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

⁶ Vgl. Schreiben der Gemeinde Wilderswil vom 7. Januar 2021, Vorakten, pag. 63.

⁷ Vgl. das Protokoll der baupolizeilichen Kontrolle vom 20. April 2021, Vorakten, pag. 25.

⁸ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7.

⁹ Vorakten, pag. 62.

Beschwerdegegner vorhanden. Die entsprechenden Rügen der Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde vom 14. Juli 2021 sind folglich unbegründet.

3. Baubewilligungspflicht

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, es sei nicht korrekt, die Definition der Wohnungen auf das Zweitwohnungsgesetz abzustützen. Gemäss Art. 2 ZWG¹⁰ gelten nur Wohnungen, welche nicht dauerhaft genutzt würden, als Zweitwohnungen. Die Wohnungen der Beschwerdegegner würden jedoch dauerhaft vermietet und die Mietparteien nutzten mobile Kocheinrichtungen. Verbunden mit dem Antrag, die Verfügung vom 22. Juni 2021 sei aufzuheben und zur Neuurteilung an die Baupolizeibehörde Wilderswil zurückzuweisen, beanstanden die Beschwerdeführenden damit sinngemäss die Feststellung der Baubewilligungsfreiheit des Vorhabens der Beschwerdegegner durch die Baupolizeibehörde Wilderswil. Vielmehr halten die Beschwerdeführenden die vorgenommenen Umbauten bzw. eine allfällig vorliegende Umnutzung der Liegenschaft der Beschwerdeführenden implizit für baubewilligungspflichtig.

b) Die Baupolizeibehörde Wilderswil hält in ihrer Verfügung vom 22. Juni 2021 hierzu fest, die Begehung vom 20. April 2021 habe gezeigt, dass diverse Arbeiten durchgeführt worden seien. Es handle sich dabei jedoch mehrheitlich um eine «Pinsel-Renovierung». Weiter sei die Küche im 1. Obergeschoss durch eine neue ersetzt und es seien zusätzliche Badezimmer eingebaut worden. Das Gebäude verfüge jedoch nur über eine Küche. Gemäss Art. 2 Abs. 1 ZWG bedürfe eine Wohnung eine Kocheinrichtung. Im 1. Obergeschoss des Gebäudes sei eine Küche mit Kochgelegenheit mit Dampfabzug, Backofen, Geschirrspüler etc. vorhanden. Im Erdgeschoss und im 2. Obergeschoss seien Küchenschränke vorhanden. Es fehle jedoch an Kochgelegenheiten und weiter zum Kochen notwendigen Einrichtungen. Vorhanden sei je ein Spülbecken und ein Kühlschrank. Diese Einrichtungen im Erdgeschoss und im 2. Obergeschoss seien nicht als Küchen einzustufen. Die Nutzung der Liegenschaften sei weiter mit den Mietverträgen (Stand 20. April 2021) dokumentiert. Es würden einzelne Zimmer mit einer gemeinsamen Küche im 1. Obergeschoss vermietet (WG-Nutzung). Es fände keine kurzzeitige Vermietung statt. Eine Kontrolle auf der Buchungsplattform airbnb am 18. Juni 2021 habe keine Suchresultate für die betreffende Liegenschaft ergeben. Zudem sei der Aussenbereich nicht verändert worden und somit auch keine zusätzlichen Parkplätze erstellt worden. Sodann sei ein Baugesuch für zusätzliche Parkplätze auf der Nordseite der Liegenschaft der Beschwerdegegner hängig. Die restlichen von den Beschwerdeführenden im baupolizeilichen Verfahren monierten Punkte beträfen im Übrigen privatrechtliche Sachverhalte, auf welche nicht weiter eingegangen werde. Zusammenfassend kommt die Baupolizeibehörde Wilderswil zum Schluss, die aktuelle Nutzung der Liegenschaft und die vorgenommenen Renovationsarbeiten seien gestützt auf Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD als nicht baubewilligungspflichtig einzustufen.

c) Die Beschwerdeführenden bringen nichts Konkretes vor, weshalb die Umbauten der Liegenschaft der Beschwerdegegner als baubewilligungspflichtig einzustufen sind. Weder aus der angefochtenen Verfügung noch aus den Vorakten ist ersichtlich, dass die vorgenommenen Umbauten den baubewilligungsfreien Rahmen gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD sprengen würden. Die Feststellung der Gemeinde Wilderswil, die vorgenommenen Renovationsarbeiten seien gestützt auf Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD nicht baubewilligungspflichtig, ist demnach nicht zu beanstanden. Die entsprechende Rüge der Beschwerdeführenden ist unbegründet.

d) Zur von den Beschwerdeführenden gerügten Umnutzung der Liegenschaft in neu drei eigenständige Wohneinheiten ist Folgendes festzuhalten: Die Nutzungsart bleibt in diesem Fall grundsätzlich gleich, unabhängig, ob es sich um eine oder mehrere Wohneinheiten handelt

¹⁰ Bundesgesetz vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702).

(Wohnen bleibt Wohnen). Die Anzahl der Wohneinheiten vermag allenfalls aber die Nutzungsordnung zu beeinflussen, was unter Umständen ein Vorhaben bzw. eine Umnutzung baubewilligungspflichtig im Sinne von Art. 1a BauG macht. Namentlich schreibt Art. 51 BauV eine Bandbreite an erforderlichen Abstellplätzen vor, welche sich an der Anzahl der Wohneinheiten ausrichtet. Im Zeitpunkt des vorinstanzlichen Entscheids gingen die Parteien übereinstimmend von längerfristiger bzw. dauerhafter Mietnutzung aus.¹¹

e) Weder das BauG noch die BauV enthalten eine kantonal gesetzliche Definition der Begriffe «Wohnung» bzw. «Wohneinheit». Das kommunale GBR¹² von Wilderswil liefert ebenfalls keine Legaldefinition hierfür. Die vorliegend umstrittene Frage, ab wann eine Wohnnutzung als eigene Wohnung zu gelten hat, ist mithin kantonal und kommunal nicht gesetzlich geregelt. Auf Bundesebene bestimmt Art. 2 Abs. 1 WEG¹³ als Wohnungen «...Räume, die für die dauernde Unterkunft von Personen geeignet und bestimmt sind». Auch diese Definition hilft für die vorliegend umstrittene Frage nicht weiter. Die Gemeinde Wilderswil stützt sich in der angefochtenen Verfügung vom 22. Juni 2021 auf die Definition des Begriffs «Wohnung» in Art. 2 Abs. 1 ZWG. Der Anteil an Zweitwohnungen in Wilderswil beträgt 13.9 %.¹⁴ Wilderswil ist damit keine Zweitwohnungsgemeinde im Sinne von Art. 1 ZWG und das ZWG grundsätzlich nicht anwendbar. Das Abstützen der Gemeinde Wilderswil auf den Wohnungsbegriff des ZWG ist – mangels anderweitiger gesetzlicher Definition – sachgerecht. Eine andere Definition des Begriffs bzw. eine andere Auslegung als im ZWG vorgegeben, erscheint auch nicht zielführend, da dies in Fällen von Zweitwohnungsgemeinden zu unübersichtlichem Unterschieden im Baubewilligungsverfahren führte.

Nach Art. 2 Abs. 1 ZWG gilt als Wohnung eine Gesamtheit von Räumen, die für die Wohnnutzung geeignet sind, eine bauliche Einheit bilden, einen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsam mit anderen Wohnungen genutzten Bereich innerhalb des Gebäudes haben, über eine Kocheinrichtung verfügen und keine Fahrnis darstellen. Als Kocheinrichtung gilt eine fest installierte Anlage mit Spülbecken, die zur Vorbereitung von Mahlzeiten dient.¹⁵ Dem Begriff «Kocheinrichtung» werden sowohl Küchen als auch Kochnischen zugeordnet.¹⁶

Aus den vorhandenen Akten, insbesondere aus dem Protokoll der Besichtigung vor Ort vom 20. April 2021¹⁷ sowie den von den Beschwerdegegner anlässlich dieser Besichtigung der Gemeinde Wilderswil ausgehändigten Mietverträgen¹⁸, geht hervor, dass in der Liegenschaft der Beschwerdegegner lediglich im 1. Obergeschoss eine voll ausgestattete Küche eingebaut ist. Zwar verfügen sowohl das Erdgeschoss wie auch das 2. Obergeschoss über Spülbecken, jedoch nicht über Kochplatten, einen Backofen oder eine anderweitige Kochgelegenheit. Daran vermag auch der – von den Beschwerdeführenden nicht belegte – Vorwurf, die Bewohner der Liegenschaft der Beschwerdegegner würden mobile Kochplatten einsetzen, etwas zu ändern. Aus den Mietverträgen des Zimmers im Erdgeschoss¹⁹ sowie desjenigen der Zimmer im 2. Obergeschoss²⁰ geht hervor, dass diese Zimmer jeweils unter Mitbenutzung der Küche im 1. Obergeschoss

¹¹ Vgl. die Beschwerde vom 14. Juli 2021 bzw. die angefochtene Verfügung vom 22. Juni 2021, Ziffer 19 f.

¹² Baureglement der Einwohnergemeinde Wilderswil vom 17. Februar 2009 mit Änderungen bis 24. Januar 2018 (GBR).

¹³ Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843).

¹⁴ Vgl. <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen.html>; zuletzt besucht am 29. September 2021.

¹⁵ BSIG Nr. 7/721.0/15.2, Seite 7.

¹⁶ Jonas Alig, Der Wohnungsbegriff des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG), in: Jusletter 30. Mai 2016, S. 4, mit Verweis auf die Botschaft zum ZWG.

¹⁷ Vorakten, pag. 25 f.

¹⁸ Vorakten, pag. 26 ff.

¹⁹ Vorakten, pag. 38 ff.

²⁰ Vorakten, pag. 34 ff.

vermietet werden. Mithin ist von einer Wohngemeinschaft-ähnlichen Nutzung auszugehen, wobei die Parteien via Vermieter zusammenkommen und über eigene Mietverträge für die jeweils nur durch sie nutzbaren Räume verfügen.

Nach dem Gesagten ist die Einschätzung der Gemeinde Wilderswil, weder im Erdgeschoss noch im 2. Obergeschoss sei eine Küche eingebaut worden und es handle sich folglich nicht um (bis zu drei) eigenständige Wohnungen, sondern es läge eine WG-ähnliche Wohnnutzung in einer Wohnung vor, nicht zu beanstanden.

f) Mit Eingabe vom 15. September 2021 haben die Beschwerdeführenden im Beschwerdeverfahren vorgebracht, eine Studio-Einheit im Erdgeschoss werde auf der Plattform airbnb angeboten.

Für die Umnutzung einer Wohnung in eine Wohnnutzung zu gewerbsmässiger kurzfristiger Vermietung von Räumlichkeiten gilt gemäss der Information der ehemaligen Justiz-, Kirchen- und Gemeindedirektion (JGK)²¹ vom 24. Januar 2019 über «Touristisch genutzte Wohnbauten (Umnutzung privater Wohnungen zu gewerbsmässiger kurzzeitiger Vermietung, neue Beherbergungsformen)» erst eine Bewilligungspflicht, wenn mehr als zehn Betten angeboten werden bzw. mehr als zehn Gäste beherbergt werden können.²² Gemäss Praxis der BVD ist im Einzelfall zu überprüfen, ob bau- oder umweltrechtlich relevante Tatbestände tangiert sein könnten.²³ Eine intensive Nutzung mit zehn oder mehr Betten bzw. Gästen, wie in der genannten BStG erwähnt, wird vorliegend von den Beschwerdeführenden nicht geltend gemacht und wurde von der Beschwerdegegnerin im baupolizeilichen Verfahren auch nicht festgestellt. Die Eingabe der Beschwerdeführenden vom 15. September 2021 ändert ebenfalls nichts an dieser Einschätzung. Das entsprechende Inserat offerierte Platz für zwei Gäste ohne eigene vollwertige Küche. Unter Addierung der Bewohner in den anderen beiden Geschossen gemäss den Akten wird die Anzahl Gäste bzw. Betten nach der obgenannten Information bei weitem nicht erreicht. Ob Räume kurzfristig oder dauerhaft vermietet werden, ist zudem auch grundsätzlich nicht entscheidend dafür, ob es sich um eine Wohnung im Sinne von Art. 2 Abs. 1 ZWG handelt.²⁴ Die Auswirkungen der veränderten Nutzung der Liegenschaft der Beschwerdegegner auf bau- und umweltrelevante Tatbestände sind demnach als gering zu werten, nicht zuletzt auch, weil die Parzelle Nr. J. _____ in der Mischzone M liegt. Nach Art. 1 GBR ist in der Mischzone M nebst dem Wohnen auch die Hotelnutzung zulässig. Eine kurzfristige, gewerbsmässige Vermietung von Zimmern entspricht somit vorliegend auch der Zonenordnung. Die erfolgte Nutzungsänderung ist damit einhergehend mit der Einstufung der Gemeinde Wilderswil als baubewilligungsfreie Umnutzung gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD zu qualifizieren.

g) Zusammenfassend erweisen sich nach dem Gesagten die Vorbringen der Beschwerdeführenden, die Umbauten in der Liegenschaft bzw. deren Umnutzung seien baubewilligungspflichtig, als unbegründet.

4. Diverses

a) Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, Auflagen erhöhter Brand- und Schallschutz-Massnahmen seien bei der kompakten Parzellen-Situation baupolizeilich weder angeordnet noch im Nachgang kontrolliert worden. Zudem hätte die Gemeinde Wilderswil diverse Hinweise (lange

²¹ Ab 1. Januar 2020 Direktion für Inneres und Justiz (DIJ).

²² BStG 7/721.0/13.1, S. 1.

²³ Vgl. statt vieler BDE 110/2019/146, E. 2 und BDE 110/2020/12, E. 4.

²⁴ BStG Nr. 7/721.0/15.2, Seite 7.

Bauphase mit Lärmemissionen, Schimmelbildung im Dachgeschoss und Eintritt Meteorwasser vom Nachbargrundstück) nicht beachtet, als privatrechtlich relevant taxiert und damit insgesamt nicht im Verfahrensentscheid berücksichtigt.

b) Die Beschwerdegegnerin bezeichnet in ihrer Beschwerdeantwort vom 22. Juni 2021 die Vorbringen der Beschwerdeführenden als privatrechtliche Sachverhalte, welche nicht im baupolizeilichen Verfahren abzuhandeln seien.

c) Betreffend den Brand- und Schallschutz bringen die Beschwerdeführenden nicht konkret vor, welche öffentlich-rechtlichen Vorschriften verletzt werden. Darüber hinaus nahm an der Besichtigung vor Ort am 20. April 2021 ein Brandschutzfachmann VKF²⁵ teil.²⁶ Dieser stellte keine brandschutztechnischen Mängel beim Umbau der Liegenschaft der Beschwerdegegner fest.

Bezüglich Baulärm von zonenkonformen Bauten und Anlagen ist festzuhalten, dass solcher in der Regel in Kauf zu nehmen ist. Ausnahmen gelten für Einwirkungen, die nach ihrer Art, Stärke oder Dauer aussergewöhnlich sind und zu einer beträchtlichen Schädigung von Nachbarn führen würden.²⁷ Solche übermässigen Einwirkungen werden vorliegend nicht geltend gemacht und sind auch nicht aus den Akten erkennbar. Im Übrigen ist die Bauphase bereits vorbei, weshalb es für diese Rüge ohnehin an einem aktuellen Rechtsschutzinteresse fehlen dürfte, was vorliegend aber offengelassen werden kann.

Der Umbau geschah sodann nur im Inneren des Gebäudes. Inwiefern dies zu einer Veränderung der Ableitung des Meteorwassers führen sollte und dabei allenfalls öffentlich-rechtliche Vorschriften verletzt würden, ist nicht ersichtlich. Das Vorbringen der Beschwerdeführenden betreffend Schimmelbildung betrifft sodann einen rein privatrechtlichen Aspekt und ist vorliegend nicht weiter zu verfolgen.

5. Ergebnis und Kosten

a) Nach dem Geschriebenen erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist daher abzuweisen. Die baupolizeiliche Verfügung der Gemeinde Wilderswil vom 22. Juni 2021 ist zu bestätigen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁸). Die Beschwerdeführenden haften gemäss Art. 106 VRPG solidarisch für den gesamten Betrag.

c) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und Abs. 4 VRPG).

III. Entscheid

²⁵ Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen VKF; vgl. www.bs vonline.ch.

²⁶ Vgl. Protokoll der Besichtigung vom 20. April 2021, Vorakten, pag. 25.

²⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 24 N. 31 Bst. i.

²⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Verfügung der Gemeinde Wilderswil vom 22. Juni 2021 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1000.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführer 1 und 3 sowie die Beschwerdeführerin 2 haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn C._____, Frau D._____, Herrn E._____, alle per Adresse Herrn C._____, eingeschrieben
- Herrn F._____, eingeschrieben
- Herrn G._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Wilderswil, Baukommission, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

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 6 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.