



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2022/58

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 2. Dezember 2022

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2023/10 vom 16.07.2024).

in der Beschwerdesache zwischen

C. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

und

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

vertreten durch Frau Rechtsanwältin A. _____

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Krauchthal vom 24. August 2022 (Baubewilligung B. _____; Praxisräume)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Parzelle Krauchthal Grundbuchblatt Nr. G. _____. Diese liegt in der Arbeitszone Intensiv (AI).¹ Sie ist u.a. mit einem Betriebs- und Bürogebäude mit Hochregallager bebaut.² Die Gemeinde Krauchthal bewilligte am 21. März 2017 den Einbau einer Hauswartwohnung mit 4 Zimmern im 1. Obergeschoss dieses Gebäudes (Baubewilligungsverfahren Nr. 42/16). Am 14. März 2019 verfügte sie ein Benützungsverbot mit Versiegelung für die anstelle der einen Hauswartwohnung erstellten zwei Wohnungen (eine 3,5-Zimmerwohnung und eine 2-Zimmerwohnung). Die damalige Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE; heute Bau- und Verkehrsdirektion BVD) wies die von der Beschwerdeführerin dagegen eingereichte Beschwerde ab (BVD 120/2019/28 vom 9. August 2019). Dieser Entscheid erwuchs in Rechtskraft.

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

² Gemäss Grundstücksdaten-Informationssystem Grudis

Am 26. Juni 2019 ordnete die Gemeinde unter Androhung der Ersatzvornahme an, dass zwischen der 3,5-Zimmerwohnung und der 2-Zimmerwohnung entsprechend der Baubewilligung vom 21. März 2017 eine Verbindungstüre zu erstellen sei und die Küche in der 2-Zimmerwohnung entfernt werden müsse. Auch dagegen reichte die Beschwerdeführerin bei der damaligen BVE Beschwerde ein. Dieses Verfahren wurde mit Verfügung vom 16. August 2019 (BVD 120/2019/48) vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben, da die Beschwerdeführerin ein nachträgliches Baugesuch eingereicht hatte und das Beschwerdeverfahren infolgedessen gegenstandslos geworden war.

2. Die Gemeinde Krauchthal führte in der Folge zwei Baubewilligungsverfahren. Das eine betraf eine Projektänderung zur Baubewilligung vom 21. März 2017, wonach die Hauswartwohnung mit 3,5 statt 4 Zimmern gebaut werden sollte. Dieses Vorhaben wurde am 30. Oktober 2019 bewilligt.³ Das zweite Verfahren (Baubewilligungsverfahren Nr. 23/2019) betraf die Umnutzung der unbewilligten 2-Zimmerwohnung als Praxisraum. Die Gemeinde erteilte diesem Vorhaben am 19. November 2019 die Baubewilligung unter verschiedenen Bedingungen und Auflagen. Insbesondere wurde verlangt, dass der Baupolizeibehörde vor Mietbeginn eine Kopie des Mietvertrages und der jeweiligen Gewerbebewilligung der Mieterschaft zuzustellen sei und die Baupolizeibehörde über Mieterwechsel in Kenntnis gesetzt werden müsse. Benützungsverbot und Siegelung würden bis zum Nachweis der bewilligungskonformen Nutzung (Mietvertrag und Gewerbebewilligung der Mieterpartei) aufrechterhalten. Dieser Entscheid erwuchs in Rechtskraft.

Am 12. August 2020 reichte die Beschwerdeführerin bei der Gemeinde Krauchthal ein Baugesuch ein für die Umnutzung des bestehenden Praxisraums. Die neu vorgesehene Nutzung umschrieb sie nach mehreren Überarbeitungen als Büro-, Pausen- und Lagerraum mit Küche, Dusche und WC. Mit Entscheid vom 21. Januar 2021 erteilte die Gemeinde Krauchthal den Bauabschlag. Sie hielt in ihrem Entscheid fest, dass die Baubewilligung Nr. 23/2019 vom 19. November 2019 weiterhin gültig sei und dass Benützungsverbot und Siegelung fortbestünden, bis der Nachweis einer bewilligungskonformen Nutzung erbracht werde. Die BVD wies die von der Beschwerdeführerin dagegen eingereichte Beschwerde ab. Sie wies darauf hin, dass im Baubewilligungsverfahren Nr. 23/2019 rechtskräftig entschieden worden sei, dass eine gewerbliche Nutzung ohne Entfernung der Küche nur dann bewilligt werden könne, wenn die beabsichtigte Nutzung so eingegrenzt wird, dass das Erfordernis einer Küche nachvollziehbar ist, und mittels Nebenbestimmungen eine zumutbare behördliche Kontrolle über die tatsächlich ausgeübte Nutzung sichergestellt werden kann (BVD 110/2021/28 vom 1. Juli 2021). Auch dieser Entscheid erwuchs in Rechtskraft.

Auf ein weiteres Baugesuch vom 2. November 2021 betreffend Umnutzung des Praxisraums als Büro und Aufenthaltsraum trat die Gemeinde mit Verfügung vom 22. Dezember 2021 nicht ein (Baubewilligungsverfahren Nr. 2021-038).

3. Am 26. April 2022 teilte die Beschwerdeführerin der Gemeinde Krauchthal unter Beilegung des Mietvertrags mit, sie habe in der C._____ AG eine Mieterin für die mit dem Benützungsverbot belegten Räumlichkeiten gefunden. Am 24. August 2022 verfügte die Gemeinde Krauchthal, dass sie an der Baubewilligung vom 19. November 2019 mit den Bedingungen und Auflagen festhalte und die Versiegelung der Räumlichkeiten sowie das Benützungsverbot weiterhin bestehen blieben.

Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 29. September 2022 Beschwerde bei der BVD ein. Sie beantragt die Aufhebung der angefochtenen Verfügung und des Benützungsverbots/Siegels. Eventualiter sei die angefochtene Verfügung aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

³ Vgl. Vorakten Nr. 2020/034 pag. 18

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁴, holte die Vorakten ein und ordnete den Schriftenwechsel an. Die Gemeinde beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 24. Oktober 2022, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten. Eventualiter sei die Beschwerde abzuweisen.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG⁵ können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Die angefochtene Verfügung wurde der Beschwerdeführerin am 30. August 2022 zugestellt.⁶ Die 30-tägige Beschwerdefrist wurde eingehalten. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Sachverhalt; res iudicata

a) Die Angelegenheit um das Grundstück Krauchthal Grundbuchblatt Nr. H. _____ wurde bereits in mehreren rechtskräftig abgeschlossenen Verfahren behandelt. Mit dem Bauentscheid Nr. 23/2019 vom 19. November 2019 wurde verbindlich und rechtskräftig entschieden, unter welchen Voraussetzungen die Siegelung der mit dem Benützungsverbot belegten Räumlichkeit aufgehoben wird. Eine rechtskräftig beurteilte Sache kann nicht nochmals zum Gegenstand eines Verfahrens gemacht werden (sog. res iudicata). Dies gilt bei Identität des entschiedenen Punktes, wobei nach der Praxis des Verwaltungsgerichts auch bei geringfügigen Änderungen gegenüber dem bereits beurteilten Projekt von einem identischen, bereits beurteilten Vorhaben auszugehen ist, wenn die Änderungen rechtlich nicht massgeblich sind.⁷

b) Die Beschwerdeführerin beanstandet, die Gemeinde habe jegliche Ausführungen zum Zustandekommen bzw. zur Historie rund um die Baubewilligung vom 19. November 2019 unterlassen und die für die Entscheidungsfindung wesentlichen Sachverhaltselemente nicht berücksichtigt. Einziger Sinn und Zweck der Bedingung/Auflage der Baubewilligung vom 19. November 2019 sei nämlich die Sicherstellung gewesen, dass die mit Benützungsverbot belegte Räumlichkeit nicht als Wohnraum genutzt werde, da dies der entsprechenden Zone (AI) zuwiderlaufen würde. Es wäre der Gemeinde nicht erlaubt gewesen, die Einmietung eines bestimmt gearteten Gewerbes vorzuschreiben. Es habe einzig darum gehen können, dass die fraglichen Räumlichkeiten nicht der Wohnnutzung zugeführt werden.

Der Bauentscheid vom 19. November 2019 inkl. Auflage ist in Rechtskraft erwachsen und damit, vorbehaltlich wesentlich veränderter Verhältnisse, unabänderlich. Die BVD hat im Entscheid

⁴ 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)

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁶ Vgl. Vorakten Nr. 23/2019 pag. 43

⁷ VGE 2018/452 vom 9. Dezember 2019 E. 3.3.

BVD 110/2021/28 vom 1. Juli 2021 festgehalten, dass mit dem Bauentscheid vom 19. November 2019 rechtskräftig entschieden worden sei, dass eine gewerbliche Nutzung ohne Entfernung der Küche nur dann bewilligt werden könne, wenn die beabsichtigte Nutzung so eingegrenzt wird, dass das Erfordernis einer Küche nachvollziehbar ist, und mittels Nebenbestimmungen eine zumutbare behördliche Kontrolle über die tatsächlich ausgeübte Nutzung sichergestellt werden kann. Auf diese rechtskräftig behandelte Frage könne nicht zurückgekommen werden. Auf das damals zu beurteilende Baugesuch für die Umnutzung des bestehenden Praxisraums als Büro-, Pausen- und Lagerraum mit Küche, Dusche und WC hätte die Gemeinde nicht eintreten müssen. Auch in baupolizeilichen Verfahren wie dem vorliegenden ist der Bauentscheid vom 19. November 2019 einschliesslich der streitigen Auflage verbindlich.

Der Beschwerdeführerin ist die Vorgeschichte bis zum Zustandekommen der Baubewilligung vom 19. November 2019 bestens bekannt; zudem war sie am Beschwerdeverfahren 110/2021/28 vor der BVD als Partei beteiligt. Unter dem Gesichtspunkt der Begründungspflicht (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG⁸) ist es daher hier nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz darauf verzichtet hat, in der angefochtenen Verfügung den gesamten Sachverhalt noch einmal festzuhalten. Die Vorinstanz hat in der angefochtenen Verfügung auf das Entsiegelungsgesuch der Beschwerdeführerin mit dem beigelegten Mietvertrag und die für dessen Beurteilung massgebende, rechtskräftige Auflage in der Baubewilligung Nr. 23/2019 hingewiesen. Damit ist der wesentliche Sachverhalt genügend und zutreffend festgehalten. Ob die Gemeinde die Firma der Mieterin fehlerfrei wiedergegeben hat, ist entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin ohne Relevanz, da sich dies auf das Beurteilungsergebnis nicht auswirkt.

3. Voraussetzungen für die Aufhebung von Benützungsverbot und Siegelung

a) Die Gemeinde erwägt in der angefochtenen Verfügung, mit dem zugestellten Mietvertrag werde keine Praxisnutzung nachgewiesen, zumal im Hauptgebäude eine Küche im Pausenraum der Beschwerdeführerin zur Verfügung stehe, welche ausschliesslich von deren Mitarbeitenden benutzt werde. Dazu führt die Beschwerdeführerin aus, die potentielle Mieterin sei eine von der Beschwerdeführerin unabhängige Rechtsperson. Damit habe der Umstand, dass die Beschwerdeführerin in ihrem Hauptgebäude über einen Pausenraum mit Küche verfüge, keine Relevanz. Hingegen präjudiziere der Umstand, dass die Beschwerdeführerin in ihren Räumlichkeiten über einen Pausenraum mit Küche verfüge, sowohl die Zonenkonformität eines Pausenraums inkl. Küche als auch die Notwendigkeit eines solchen Pausenraums für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe.

Da nach dem Gesagten die streitige Auflage im Baupolizeiverfahren verbindlich und nicht mehr zu überprüfen ist, sind die letzteren Fragen nicht zu beurteilen. Ohne Entfernung der Küche ist die Nutzung der Räumlichkeiten in dem Umfang und unter den Bedingungen und Auflagen möglich, die in der Baubewilligung Nr. 23/2019 vom 19. November 2019 festgelegt sind.

b) Die Beschwerdeführerin bringt vor, mit der Einreichung des Mietvertrags würden die Nebenbestimmungen der Baubewilligung vom 19. November 2019 erfüllt. Diese stelle keine konkreten Anforderungen an den Inhalt, die Ausgestaltung oder die Art des Mietvertrags. Die Behörden seien eingeladen, mittels Nebenbestimmungen eine zumutbare behördliche Kontrolle über die tatsächlich ausgeübte Nutzung aufzugleisen. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit sei es unabdingbar und zwingend, dies als milderer Mittel gegenüber der Aufrechterhaltung der Siegelung zu prüfen.

⁸ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

c) Mit der Baubewilligung Nr. 23/2019 wurde das Baugesuch betreffend «Umnutzung des bestehenden Wohnraums als Praxisraum» unter u.a. folgender Auflage bewilligt:

- a) Das Benützungsverbot/Siegel bleibt solange bestehen, bis der erforderliche Mietvertrag/Praxisnachweis [ge]geben ist, siehe b). (...)
- b) Der Baupolizeibehörde Krauchthal ist vor Mietbeginn eine Kopie des Mietvertrages inkl. des Nachweises über die entsprechende Gewerbebewilligung (je nach Tätigkeit beco, Regierungsstatthalteramt etc.) zuzustellen. Die Baupolizeibehörde Krauchthal behält sich vor, die ordnungsgemässe Anmeldung des Gewerbes der künftigen Praxisnutzer bei der Ausgleichskasse Krauchthal zu überprüfen.
- c) (...)
- d) Die Baupolizeibehörde Krauchthal ist über Mieterwechsel der Praxisräumlichkeiten in Kenntnis zu setzen. Auch hier wird anschliessend eine interne behördliche Kontrolle erfolgen.
- e) (...)

d) Aus dem Wortlaut der Auflage, die mit der Baubewilligung für eine Praxisnutzung verbunden wurde, tritt klar hervor, dass die Siegelung erst aufgehoben wird, wenn mit einem Mietvertrag die Praxisnutzung nachgewiesen wird. Der alleinige Nachweis, dass keine Wohnnutzung vorliegt, genügt demnach nicht.

Der von der Beschwerdeführerin eingereichte Mietvertrag mit der C._____ AG erfüllt die Voraussetzung für die Aufhebung der Siegelung offensichtlich nicht. In diesem wird das Mietobjekt als «Lager EG» sowie «Aufenthaltsraum/Küche/Dusche/WC 1. OG» umschrieben. Dass letztere Räumlichkeit als Praxis genutzt werden soll, geht aus dem Mietvertrag nirgends hervor. Die für die Aufhebung der Siegelung vorausgesetzte Praxisnutzung wird also nicht nachgewiesen. Auf die Ausführungen der Beschwerdeführerin bezüglich Notwendigkeit einer Küche in einem Pausenraum bzw. der Zonenkonformität einer Küche in der Arbeitszone Intensiv ist nach dem Gesagten nicht einzugehen, da diese Fragen bereits rechtskräftig beurteilt worden sind. Ob für die Mitarbeitenden der Mieterin andere Pausenräume zur Verfügung stehen, ist im Hinblick auf die Voraussetzungen zur Entsiegelung ohne Bedeutung. Der Schutz der Gesundheit der Arbeitnehmenden liegt in der Verantwortung der Arbeitgeberin. Ein Anspruch auf rechtswidrige, gegen eine rechtskräftige Auflage verstossende Nutzung von Räumlichkeiten kann daraus nicht abgeleitet werden.

- e) Auch ist nicht mehr zu überprüfen, ob die Siegelung bzw. deren Aufrechterhaltung als Massnahme zur Durchsetzung des rechtmässigen Zustandes verhältnismässig ist. Dies wurde mit dem Bauentscheid Nr. 23/2019 rechtskräftig bejaht (res iudicata). Auch die Vorinstanz musste sich mit diesen Fragen nicht befassen. Die diesbezügliche Kritik der Beschwerdeführerin ist unbegründet.
- f) Die Gemeinde hat demnach die Aufhebung der Siegelung zu Recht verweigert.

4. Ergebnis und Kosten

- a) Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. 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 CHF 1500.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁹).
- c) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Verfügung der Gemeinde Krauchthal vom 24. August 2022 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1500.– 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 D. _____, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin A. _____, 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 drei 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.