

BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2017 11 vom 30. Juni 2017

BE Verwaltungsgericht, 2017-06-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2017_11

FR: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2017 11 du 30 juin 2017

IT: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2017 11 del 30 giugno 2017

Erwägungen

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig (vgl. auch Art. 49 Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 30.06.2017, Nr. 100.2017.11U, Seite 4

E. 1.2

Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG).

E. 2.1

Die Baubewilligungen vom 11. Juli 2006 (Vorakten Gemeinde B1) und 24. Juni 2009 (Vorakten Gemeinde B2) beinhalteten den Abbruch der bestehenden Garage und den Neubau einer Doppelgarage inkl. Einbau von zwei Dachflächenfenstern. In Überschreitung des bewilligten Vorhabens haben die Beschwerdeführenden vier zusätzliche Dachflächenfenster, eine Heizanlage sowie eine Nasszelle mit Dusche, Lavabo und WC eingebaut (nachträgliches Baugesuch inkl. Pläne vom 13.1.2016 [Vorakten Gemeinde B5]; Protokoll Augenschein vom 23.8.2016 [Vorakten BVE pag. 36 ff.]). Vor Verwaltungsgericht umstritten sind nur noch die Baubewilligungspflicht, die Baubewilligungsfähigkeit und die Rechtmässigkeit der Wiederherstellungs- massnahmen in Bezug auf die Nasszelle, die Heizkörper und zwei gegen Süden gerichtete Dachflächenfenster.

E. 2.2

Zunächst ist zu prüfen, ob die streitigen Einbauten einer Baubewilligung bedürfen. Die Vorinstanz hat diese Frage bejaht. Zur Begründung führte sie aus, durch die baulichen Massnahmen gelte die Garage neu als bewohnte Baute. Die baulichen Veränderungen wirkten sich somit auf die Nutzungsordnung und die Brandsicherheit aus; sie seien daher baubewilligungspflichtig (angefochtener Entscheid E. 3d). Die Beschwerdeführenden hingegen verneinen eine Baubewilligungspflicht. Beim umgebauten Objekt handle es sich nicht um ein Baudenkmal, weshalb bauliche Massnahmen im Gebäudeinneren

grundsätzlich bewilligungsfrei ausgeführt werden dürfen (Beschwerde S. 7 f. Rz. 16 f.). Im Übrigen werde die Nasszelle im Zusammenhang mit dem Schwimmbecken und nicht für die Wohnnutzung benötigt (Beschwerde S. 8 Rz. 19). Überhaupt würden die Räumlichkeiten seit November 2015 nur noch als Archiv genutzt (Beschwerde S. 8 Rz. 20). Die Brandsicherheit sei zudem nicht betroffen, da kein Boiler, sondern lediglich Heizkörper eingebaut worden seien und sich die Hauptheizung im Wohnhaus befinde (Beschwerde S. 8 f. Rz. 19 und 21).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 30.06.2017, Nr. 100.2017.11U, Seite 5

E. 2.3

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 (Art. 1a Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]).

Baubewilligungspflichtig sind auch die Zweckänderung und der Abbruch von Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Art. 1a Abs. 2 BauG). Keiner Baubewilligung bedürfen insbesondere der Unterhalt von Bauten und Anlagen, für eine kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen sowie andere geringfügige Bauvorhaben (Art. 1b Abs. 1 BauG). Gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. d des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) fallen darunter bauliche Veränderungen im Gebäudeinnern, die nicht mit einer baubewilligungspflichtigen Nutzungsänderung verbunden sind und nicht die Brandsicherheit betreffen. Als bewilligungspflichtige Änderungen gelten unter anderem Erneuerungen und Sanierungen, die über das übliche Mass einer Renovation hinausgehen. Von Bundesrechts wegen nicht bewilligungspflichtig sind hingegen reine Unterhaltsarbeiten und Renovationen sowie kleinere Reparaturen (BVR 2014 S. 65 E. 5.4.1, 2008 S. 23 E. 2.3; VGE 2015/42 vom 22.4.2015 E. 5.1 [bestätigt durch BGer 1C_285/2015 vom 19.11.2015]). Baubewilligungspflichtige Umnutzungen liegen vor, wenn sie Zonenvorschriften oder den Umweltschutz berühren oder zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen führen (Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD im Umkehrschluss); dies ist unter anderem der Fall, wenn die Zweckänderung Bestimmungen über Bauabstände berührt, z.B. durch Einrichten einer Werkstatt in einer bezüglich Bauabstand privilegierter Baute (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I,

E. 2.4

Die Baubewilligungen vom 11. Juli 2006 und 24. Juni 2009 wurden für eine unbewohnte Nebenbaute mit reduziertem Grenzabstand erteilt (Vorakten Gemeinde B1 und B2; Art. 212 Abs. 2 Bst. a des Baureglements der EG Pieterlen vom 1. Juni 2010 [GBR]). Die zusätzlich zu den bewilligten Massnahmen eingebauten Dachflächenfenster, die Nasszelle und die

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 30.06.2017, Nr. 100.2017.11U, Seite 6 Heizkörper ermöglichen objektiv eine ständige Wohnnutzung. Dieser Befund wird von den Beschwerdeführenden bestätigt. Mit Schreiben vom 18. September 2015 (Vorakten Gemeinde Register 3) teilten sie der Gemeinde mit, die Räumlichkeiten im Dachgeschoss würden vermietet sowie als Archiv, Sitzungszimmer, Raum für Revisionen, temporärer

Arbeitsplatz und Gästezimmer genutzt. Eine künftige Wohnnutzung schlossen sie nicht aus. Dass die Beschwerdeführenden gemäss ihren Angaben den Raum nunmehr nur noch als Archiv nutzen und die Dusche lediglich für die Benutzung des Schwimmbekens benötigen würden, vermag daran nichts zu ändern. Entscheidend ist nicht, wie die Räumlichkeiten tatsächlich genutzt werden, sondern welche Nutzung, auch mit Blick auf einen allfälligen Verkauf der Liegenschaft, objektiv möglich ist (vgl. auch BVR 1992 S. 19 E. 3e; BGer 1C_157/2011 vom 21.7.2011 E. 3.3 f.). Die neuen Bauteile beeinflussen somit die Nutzungsordnung, was zu einer bewilligungspflichtigen Zweckänderung führt. Die Garage gilt nicht mehr als eine unbewohnte, sondern als eine bewohnte Baute. Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, betrifft der Ausbau und die Nutzungserweiterung im Dachgeschoss zudem die Brandsicherheit (angefochtener Entscheid E. 3d mit Hinweis auf BSIG Nr. 7/725.1/1.1 vom 15.1.2013 S. 4 Ziff. 1g).

E. 4

Aufl. 2013, Art. 1a N. 24).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.