

BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2022 387 vom 4. Juni 2024

BE Verwaltungsgericht, 2024-06-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2022_387

FR: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2022 387 du 4 juin 2024

IT: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2022 387 del 4 giugno 2024

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]).

E. 1.2

Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist deshalb – unter dem Vorbehalt der nachfolgenden Präzisierungen und Einschränkungen (E. 1.3 f. hiernach) – einzutreten.

E. 1.3

Das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ist auf den Streitgegenstand beschränkt. Ausgangspunkt für dessen Bestimmung bildet die angefochtene Verfügung oder der angefochtene Entscheid, das sog. Anfechtungsobjekt. Dieses gibt den Rahmen des Streitgegenstands vor (BVR 2020 S. 59 E. 2.2; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 84 N. 5, Art. 72 N. 12 f.). Anfechtungsobjekt im vorliegenden Verfahren bildet der Entscheid der BVD vom 23. November 2022, welcher die baupolizeiliche Teil- und Zwischenverfügung der Gemeinde vom 28. April 2022 (Vorakten Gemeinde 4G pag. 123 ff.) zum Thema hat. Wie eingangs dargelegt wurde (vorne Bst. B), hat die Gemeinde mit dieser Verfügung unter anderem ein Benützungsverbot für den Waschplatz im Mehrzweckraum erlassen sowie Massnahmen angeordnet, um zu verhindern, dass die Oblichter und verglasten Dachaufbauten geöffnet werden (Dispositiv-Ziff. 2 und 3 der Teil- und Zwischenverfügung). Da sie gleichzeitig eine nachträgliche Bewilligung des Waschplatzes im Mehrzweckraum sowie der öffentlichen Oblichter bzw. verglasten Dachaufbauten ausdrücklich ausgeschlossen hat (vgl. E. 14 der Teil- und Zwischenverfügung), ist davon auszugehen, dass es sich bei den umstrittenen Anordnungen um definitive

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 04.06.2024, Nr. 100.2022.387U, Seite 6 und nicht um vorsorgliche Wiederherstellungsmassnahmen handelt (zur Unterscheidung zwischen vorsorglichen und definitiven Wiederherstellungsmassnahmen vgl. VGE 2013/112 vom 1.10.2013 E. 2.2, Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 46 N. 10 ff., und Heidi Walther, Das baupolizeiliche Benützungsverbot, Teil I, in KPG-Bulletin 4/1992 S. 16 ff., 18 ff.). Die neben dem

Waschverbot und den Massnahmen zum definitiven Verschluss der Oblichter zusätzlich angeordneten Lärmabklärungen (vgl. Dispositiv-Ziff. 4 und 5 der Teil- und Zwischenverföugung) kritisieren die Beschwerdeföuhrenden – wie schon vor der Vorinstanz – nicht. Darauf ist deshalb im Nachfolgenden nicht weiter einzugehen.

E. 1.4

Die Vorinstanz ist auf das Feststellungsbegehren der Beschwerdeföührerin nicht eingetreten, wonach das Einrichten und Betreiben eines Fahrzeugwaschplatzes im Mehrzweckraum rechtmässig sei, was sie damit begründet hat, dass die Rechtmässigkeit des Waschplatzverbots bereits abschliessend beurteilt worden sei (sog. «abgeurteilte Sache» bzw. «res iudicata»); vgl. angefochtener Entscheid E. 2f). Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet in diesem Zusammenhang deshalb einzig die Frage, ob die Vorinstanz zu Recht oder zu Unrecht keinen Sachentscheid gefällt hat (BVR 2017 S. 459 E. 2.3; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 74 N. 17 f.). Dazu äussert sich die Beschwerdeföührerin jedoch nicht, weshalb auf das vor Verwaltungsgericht erneut gestellte Feststellungsbegehren (RB 2; vorne Bst. D) mangels rechtsgenöuglicher Begründung ebenfalls nicht einzutreten ist (zur entsprechenden Begröpfungspflicht vgl. BVR 2015 S. 534 E. 2.1, 2008 S. 396 E. 2.3.3, je mit Hinweisen).

E. 1.5

Das Verwaltungsgericht überpröft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

E. 2

Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer solchen ausgeföührt oder werden bei der Ausföührung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften, Bedingungen oder Auflagen missachtet, so setzt die Baupolizeibehörde der jeweiligen Grundeigentöümerin oder dem jeweiligen

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 04.06.2024, Nr. 100.2022.387U, Seite 7 Grundeigentöümer eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG sowie Art. 47 Abs. 6 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]). Gemäss Art. 46 Abs. 3 BauG kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nach Ablauf von fünf Jahren, seitdem die Rechtswidrigkeit erkennbar war, nur verlangt werden, wenn zwingende öffentliche Interessen es erfordern. Erkennbar ist ein rechtswidriger Zustand, wenn er von der Behörde bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätte erkannt werden können und müssen (BVR 2004 S. 440 E. 4.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 11 Bst. a). Die Beweislast, dass seit der Erkennbarkeit mehr als fünf Jahre vergangen sind, liegt bei der Bauherrschaft (VGE 2017/11 vom 30.6.2017 E. 4.1 [bestätigt durch BGer 1C_446/2017 vom 20.12.2017]; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 11a mit Hinweis).

E. 3

Vor Verwaltungsgericht ist in erster Linie umstritten, ob diese Fönfjahresfrist den angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen entgegensteht.

E. 3.1

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid (E. 3c) erwogen, es sei nicht nachgewiesen, dass der rechtswidrige Zustand für die Gemeinde während eines Zeitraums von fünf Jahren oder länger erkennbar gewesen und geduldet worden sei. Dokumentiert sei einzig der Eingang einer Anzeige am 2. März 2000. Die Beschwerdegegnerschaft 1 habe erst im Mai 2020 baupolizeiliche Anzeige erstattet. Vor diesem Zeitpunkt sei die Baupolizei- behörde nicht zu Nachforschungen über die allfällige wiederholte und somit dauerhafte Missachtung der Auflage veranlasst gewesen. Sie habe daher auch nicht prüfen müssen, ob andere Abteilungen der Gemeindeverwaltung Hinweise auf die gegen die Auflagen verstossende Nutzung des Mehrzweck- raums hatten. Der Umstand, dass in der Garage Gemeindefahrzeuge gewar- tet und gereinigt worden seien, belege allein noch nicht, dass der Verstoss gegen das Waschverbot im Mehrzweckraum für die Bauverwaltung erkennbar gewesen sei, zumal der Beschwerdeführerin das Ausführen von Reini- gungsarbeiten in der Werkstatt unter den verfügbaren Auflagen grundsätzlich

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 04.06.2024, Nr. 100.2022.387U, Seite 8 gestattet sei. Die Gemeinde habe demnach vor der Anzeige der Beschwer- degegnerschaft 1 keine Hinweise auf eine dauerhafte Missachtung der Auf- lagen gehabt. Entsprechend könne auch nicht von einer dauerhaften Dul- dung durch die Gemeinde ausgegangen werden. Die Fünfjahresfrist sei des- halb noch nicht abgelaufen.

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Gemeinde habe entge- gen dieser Darstellung bereits vor der Inbetriebnahme der Waschplatz-Ein- richtung im Mehrzweckraum von dieser Kenntnis gehabt, seien die «entspre- chenden Bauteile» doch bei der Baukontrolle abgenommen worden. In der Anzeige vom 2. März 2000 sei der Gemeinde zudem ausdrücklich mitgeteilt worden, dass im Betrieb der Beschwerdeführerin an diesem Tag fünf Autos gewaschen worden seien. Ebenfalls im Jahr 2000 habe die Bauverwaltung im Übrigen im Zusammenhang mit dem Wiedererwägungsgesuch betreffend Umgebungsgestaltung vom 21. Februar 2000 in den Räumlichkeiten der Be- schwerdeführerin eine Begehung durchgeführt. Daraufhin habe die Ge- meinde aber nichts unternommen, um das Waschen von Fahrzeugen zu un- terbinden. Vielmehr habe sie in der Folge die Zufahrts- bzw. Verkehrssitua- tion so geändert, dass die Einbahnstrasse erst nach dem Garagenbetrieb beginne. Diese Massnahme zeige offensichtlich auf, dass die Gemeinde Kenntnis von der Wascheinrichtung und dem damit verbundenen «Verkehrs- aufkommen» gehabt und deshalb die Anpassungen in der Verkehrsführung vorgenommen habe (Beschwerde Art. 2 S. 3). Baupolizeiliche Massnahmen habe sie dagegen nicht verfügt, obschon sie spätestens seit der Anzeige vom 2. Mai 2000 Kenntnis davon gehabt habe, dass im Mehrzweckraum Fahrzeuge gewaschen würden. Vielmehr hätten die Gemeinde sowie Mit- glieder ihrer Behörden ihre Fahrzeuge im Betrieb waschen lassen und trotz Kenntnis der rechtswidrigen Nutzung während rund zwanzig Jahren keine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verfügt (Beschwerde Art. 3 S. 4). Die Fünfjahresfrist gemäss Art. 46 Abs. 3 BauG sei in Bezug auf den Waschplatz nach dem Gesagten aber spätestens im Jahr 2005 verstrichen. Gleiches gelte für die Oblichter, da auch diese seit jeher entgegen der Auf- lage in der Baubewilligung nicht fest verglast («nicht zum Öffnen»), sondern beweglich seien und seit der Einrichtung der Garage auch mehrmals täglich geöffnet würden, was von aussen jederzeit sichtbar gewesen sei. Die Vor- instanz mache im angefochtenen Entscheid dagegen keine Ausführungen

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 04.06.2024, Nr. 100.2022.387U, Seite 9 zu allfälligen bestehenden öffentlichen Interessen. Es gebe schlichtweg keine zwingenden öffentlichen Interessen, welche trotz Ablaufs der Fünfjahresfrist die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bzw. die nachträgliche Einhaltung der Auflagen des Bauentscheids vom 18. November 1998 im vorliegenden Fall erforderlich machten (Beschwerde Art. 4 S. 5).

E. 3.3

Der Sinn und Zweck der Fünfjahresfrist nach Art. 46 Abs. 3 BauG besteht im Wesentlichen darin, zu verhindern, dass Behörden und Nachbarschaft einen erkennbaren gesetzwidrigen Zustand während Jahren ausdrücklich oder stillschweigend billigen, um dann plötzlich einzugreifen, wenn die betroffene Person nicht mehr damit rechnen musste (Verbot des widersprüchlichen Verhaltens). Die Frist dient demnach der Rechtssicherheit und dem Vertrauensschutz. Sie greift jedoch nur, sofern keine zwingenden öffentlichen Interessen die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erfordern (vorne E. 2). Die Wiederherstellung ist gemäss der Rechtsprechung in diesem Sinn zwingend, wenn die Duldung des rechtswidrigen Zustands für die Öffentlichkeit untragbare Verhältnisse bewirken würde, wie Beeinträchtigungen der Umwelt, Störungen des Ortsbildes, Eingriffe in eine schutzwürdige Landschaft und dergleichen. Das Verwaltungsgericht anerkennt zudem in konstanter Rechtsprechung die Durchsetzung der Grundlagen der Nutzungsordnung ebenfalls als zwingendes öffentliches Interesse, welches auch nach Ablauf von fünf Jahren die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gebietet. Grundlegend ist dabei vor allem die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet, aber auch der Schutz der Wohnzone vor zonenwidrigen Immissionen (zum Ganzen BVR 2004 S. 440 E. 4.1, 2001 S. 125 E. 4a).

E. 3.4

Gemäss Art. 211 des Baureglements der EG Ittigen vom 18. November 2008 (BR) sind in der Mischzone A als zulässige Nutzungen neben dem Wohnen auch Gastgewerbe sowie stille bis mässig störende Gewerbe erlaubt. Laut dem Kommentar-Hinweis zu dieser Bestimmung (in der rechten Spalte des Baureglements) dürfen mässig störende Betriebe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Nutzungen, Bauten und Anlagen, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen oder ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 04.06.2024, Nr. 100.2022.387U, Seite 10 Verkehr verursachen, sind dagegen ausgeschlossen. Aus dieser Umschreibung der zulässigen Nutzungen ist ersichtlich, dass die Zonenvorschrift in erster Linie dem Schutz des gesunden Wohnens dient (vgl. auch Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 30, wonach die kommunalen Zonenvorschriften zu gemischten Wohn- und Gewerbezonon die Wohnqualität schützen, indem sie üblicherweise nur solche Betriebe zulassen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen). Wie sich aus den Akten ergibt, war gerade dieses Grundanliegen der Zonenordnung der Hintergrund der umstrittenen Auflagen. So bestanden seitens der Anwohnerschaft bereits bei der Umzonung der Parzelle Nr. 1 _____ Befürchtungen, dass die Verlegung der Garage an den heutigen Standort die Lärm- und Verkehrssituation in den umliegenden Wohngebieten wesentlich verschlechtern könnte. Diese Bedenken hatte das AGR im Genehmigungsentscheid vom 16. April 1998

je- doch mit dem Argument verworfen, dass die Öffnung der Werkstatt neu auf die E._____strasse ausgerichtet und die Anwohner der F._____strasse somit nicht mehr direkt Einsicht in die offene Werkstatt hätten und den Lärmimmissionen ausgesetzt sein würden. Zudem sei ent- scheidend, dass die eigentlichen Wohnquartiere von keinem Mehrverkehr betroffen seien, da die Erschliessung hauptsächlich über die E._____strasse erfolge (vgl. Genehmigungsentscheid des AGR vom 16.4.1998 Bst. B Ziff. 2b und Ziff. 3.1, Baubewilligungsakten Gemeinde [act. 4F] pag. 146 ff.). Auch im anschliessenden Baubewilligungsverfahren für den Umbau und die Erweiterung der Liegenschaft ist die Gemeinde ähn- lichen, in den Einsprachen vorgebrachten Einwänden nicht gefolgt, was sie insbesondere damit begründet hatte, dass angesichts der vorgesehenen Ge- bäudehülle sowie den betrieblichen Auflagen in der Baubewilligung (kein Waschplatz zur Reinigung von Autos, geschlossene Türen und Oblichter während der Arbeiten, Lärmschutzanforderungen an Bauteile) keine Gefahr bestehe, dass ein offener, unansehnlicher Hinterhof entstehe und störende oder zumindest die Wohnqualität beeinträchtigende Arbeiten im Freien aus- geführt würden. Sodann hatte die Gemeinde darauf hingewiesen, dass ge- genüber den damaligen Verhältnissen (Anlieferungshof mit Zufahrt) auf der F._____strasse mit keinem merkbaren Mehrverkehr zu rechnen sei, weil die Baupolizeibehörde entschieden habe, dass im fraglichen Mehrzweck- raum keine Fahrzeuge gewaschen werden dürften (vgl. Baubewilligung vom 18.11.1998, Baubewilligungsakten Gemeinde [act. 4F] pag. 19).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 04.06.2024, Nr. 100.2022.387U, Seite 11

E. 3.5

Bei dieser Ausgangslage steht fest, dass der Erlass der umstrittenen Auflagen hauptsächlich bezweckte, das umliegende Wohngebiet vor zonen- widrigen Immissionen zu schützen und damit einem Grundanliegen der Zonenordnung Rechnung zu tragen. Ein zwingendes öffentliches Interesse im Sinn von Art. 46 Abs. 3 BauG an der Wiederherstellung des rechtmässi- gen Zustands ist somit gegeben. Da die Fünfjahresfrist folglich keine Anwen- dung findet, kann offenbleiben, ob sie im Zeitpunkt des erstmaligen Ein- schreitens der Gemeinde bereits abgelaufen war – wie die Beschwerdefüh- rerin meint –, oder ob der Verstoss gegen die Auflagen für die Gemeinde erst im Mai 2020 erkennbar war, wovon die Vorinstanz ausgeht. Auf die im Zusammenhang mit der Klärung dieser Fragen verlangten Beweismassnah- men (mündliche Parteianhörung, Zeugenbefragung von kommunalen Behör- denmitgliedern) kann deshalb verzichtet werden (Beschwerde Art. 2 S. 3, Art. 3 S. 4). Die entsprechenden Anträge werden abgewiesen.

E. 4

Streitig ist ferner, ob die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen rechtmässig sind.

E. 4.1

Eine Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse lie- gen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verlet- zen, was von Amtes wegen zu prüfen ist (Art. 47 Abs. 6 BewD; statt vieler BVR 2020 S. 380 E. 2.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9). Bei einer Bau- herrschaft, die nicht gutgläubig gehandelt hat, kann auf die Wiederherstel- lung nur verzichtet werden, wenn die Abweichung vom Erlaubten lediglich unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt (statt vieler BGE 132 II 21 E. 6.4; BVR 2006 S. 444 E. 6.1;

ausführlich zum guten und bösen Glauben siehe Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b).

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass sie den Betrieb ohne Waschplatz im Mehrzweckraum nicht mehr aufrechterhalten könne, da sie gegenüber ihrer Autoherstellerin verpflichtet sei, die Fahrzeuge beim Verkauf wie auch nach jeder Revision zu waschen. Zudem müssten die Oblichter nur schon aufgrund der Fürsorgepflicht des Arbeitgebers zur Lüftung des

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 04.06.2024, Nr. 100.2022.387U, Seite 12 Mehrzweckraums geöffnet werden, da der Betrieb über keine Lüftungsanlage verfüge. Eine solche würde im Übrigen neue Lärmimmissionen verursachen und wäre für die Anwohnerinnen und Anwohner vermutlich störender als das Lüften des Gebäudes durch die Oblichter (Beschwerde Art. 4 S. 5).

E. 4.3

Die Beschwerdegegnerschaft 1 hält dem entgegen, die Durchsetzung der Nebenbestimmungen diene dem Schutz der Wohnzone vor zonenwidrigen Immissionen und liege somit auch nach 20 Jahren klar im öffentlichen Interesse. Verschiedene aktenkundige Videoaufnahmen belegten, dass die Wohnqualität an der F._____strasse sowohl unter dem Mehrverkehr als auch unter den Lärmemissionen, welche durch die verbotene Nutzung verursacht würden, zunehmend leide. Ebenso gehe daraus hervor, dass nicht nur das Waschen von Fahrzeugen, sondern auch das Arbeiten mit Druckluft zu übermässigen Emissionen führe. Schliesslich sei darauf aufmerksam zu machen, dass die Beschwerdeführerin wiederholt das Vertrauen der Nachbarschaft und der zuständigen Behörden bewusst missbraucht habe, um ihre betrieblichen und geschäftlichen Ziele zu verfolgen. Sie könne sich somit nicht auf den guten Glauben berufen. In der Folge könne die Wohnzone im fraglichen Bereich der F._____strasse vor den zonenwidrigen Immissionen nur durch die verfügbaren baulichen Massnahmen der Gemeinde und der BVD dauerhaft geschützt werden. Diese seien deshalb verhältnismässig (Beschwerdeantwort [act. 5] S. 1 f. sowie Schreiben an die Gemeinde vom 22.11.2021 [act. 5A] S. 1 f.).

E. 4.4

Die Beschwerdeführerin räumt selber ein, dass sie von Anfang an gegen die fraglichen Auflagen verstossen hat, und bestreitet auch nicht, dass es deshalb regelmässig zu erheblichen Störungen der Wohnqualität gekommen ist. Soweit bekannt dauert dieser Zustand noch immer an. Es steht somit ausser Frage, dass an der Einhaltung der Auflagen ein gewichtiges öffentliches Interesse besteht (vgl. dazu auch vorne E. 3.4). Da die benachbarten Wohngebäude zum Teil weniger als 10 m vom Mehrzweckraum entfernt sind, gilt dies nicht nur mit Blick auf das Waschverbot, sondern auch in Bezug auf die Auflage, die Oblichter seien dauerhaft zu verschliessen, zumal das Waschen der Fahrzeuge gemäss den unbestrittenen Ausführungen der Beschwerdegegnerschaft 1 offenbar nicht die einzige störende Lärmquelle ist. Ferner ist unbestritten, dass der frühere

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 04.06.2024, Nr. 100.2022.387U, Seite 13 Geschäftsführer nicht etwa nur aufgrund von mangelnder Sorgfalt, sondern in vollem Wissen und damit ohne Zweifel bösgläubig gegen die eindeutigen Auflagen der Baubewilligung verstossen hat. Wie bereits die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, muss sich auch die Beschwerdeführerin bzw. der heutige Geschäftsführer dieses Wissen und

Handeln entgegenhalten lassen (statt vieler BVR 2013 S. 85 E. 6.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. b). Zwar kann sich auch eine (im baurechtlichen Sinn) bösgläubige Bauherrschaft auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit berufen. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringer-tem Mass berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.4; BVR 2003 S. 97 E. 3b). Wirtschaftliche Interessen einer bösgläubigen Bauherrschaft haben kaum je ausschlaggebendes Gewicht, selbst dann nicht, wenn die Kosten, die sich aus der Einhaltung des rechtmässigen Zustands ergeben, sehr hoch sind (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. c mit zahlreichen Hinweisen). Dies gilt auch im vorliegenden Fall, zumal die Beschwerdeführerin – wie dargelegt – qualifiziert bösgläubig gehandelt hat. Anders als die Beschwerdeführerin meint, sprechen deshalb allfällige zur Einhaltung der Auflagen erforderliche Massnahmen wie Reorganisationen der Betriebsabläufe oder der Einbau einer Lüftung sowie die sich daraus ergebenden Kosten nicht gegen die Verhältnismässigkeit der umstrittenen Anordnungen. Entgegen ihrer Auffassung vermag daran auch der Umstand nichts zu ändern, dass eine neu zu installierende Lüftungsanlage ebenfalls Lärmimmissionen verursacht, da es keineswegs unmöglich erscheint, die Lüftung so zu konstruieren, dass sie die Wohnqualität deutlich weniger stört als der heutige Zustand. Zu Ungunsten der Beschwerdeführerin fällt schliesslich zusätzlich ins Gewicht, dass sie bzw. ihre Vorgängerin zusammengerechnet bereits während gut zwei Jahrzehnten von der rechtswidrigen Nutzung profitiert haben (vgl. BGE 136 II 359 E. 9, 132 II 21 E. 6.4, BGER 1C_408/2009 vom 11.2.2010 E. 4.3; BVR 2006 S. 444 E. 6.3; VGE 2018/185 vom 1.3.2019 E. 6.2, 2018/128 vom 8.11.2018 E. 4.3). Unter diesen Umständen ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen als verhältnismässig und mit dem Vertrauensgrundsatz vereinbar beurteilt hat.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 04.06.2024, Nr. 100.2022.387U, Seite 14 Denn es war seit jeher klar, dass die Nutzung des Mehrzweckraums als Waschplatz unter den gegebenen Umständen zonenwidrig ist.

E. 4.5

Zusammengefasst ist der Vorinstanz deshalb darin zuzustimmen, dass die umstrittenen Wiederherstellungsmassnahmen rechtmässig sind.

E. 5.1

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als offensichtlich unbegründet; sie ist abzuweisen, soweit auf sie überhaupt einzutreten ist. Das Verwaltungsgericht beurteilt solche Rechtsmittel in Zweierbesetzung (Art. 56 Abs. 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

E. 5.2

Bei diesem Verfahrensausgang hat die unterliegende Beschwerdeführerin die Kosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren zu tragen (Art. 108 Abs. 1 erster Teilsatz VRPG). Die D. _____ AG hat sich im Verfahren vor Verwaltungsgericht nicht vernehmen lassen (vorne Bst. D), weshalb ihr aufgrund der Umstände keine Kosten aufzuerlegen sind (Art. 108 Abs. 1 zweiter Teilsatz VRPG; vgl. Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 23). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. 104 VRPG). Demnach entscheidet das

Verwaltungsgericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. 2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'500.-- entnommen. Der Restbetrag von Fr. 1'500.-- wird der Beschwerdeführerin nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils zurückerstattet.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 04.06.2024, Nr. 100.2022.387U, Seite 15 3. Es werden keine Parteikosten gesprochen. 4. Zu eröffnen: - Beschwerdeführerin - Beschwerdegegnerschaft 1 - Beschwerdegegnerin 2 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern - D. _____ AG Die Abteilungspräsidentin: Der Gerichtsschreiber: Rechtsmittelbelehrung Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.

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