

BGer 1C_446/2017 vom 20. Dezember 2017

Bundesgericht, 2017-12-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_446_2017

FR: TF 1C_446/2017 du 20 décembre 2017

IT: TF 1C_446/2017 del 20 dicembre 2017

Erwägungen

E. 1.1

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Entscheidung in einer Angelegenheit des öffentlichen Rechts. Dagegen steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (Art. 82 lit. a und Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG); ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführer sind direkt betroffene Verfügungsadressaten, haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und verfügen über ein aktuelles, schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids, soweit ihnen damit die nachträgliche Baubewilligung verweigert und die Wiederherstellung angeordnet wurde. Sie sind daher zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

E. 1.2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht und von kantonalen verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 95 lit. a und c BGG). Das Bundesgericht prüft Rechtsverletzungen im Sinne von Art. 95 BGG frei, die Anwendung kantonalen Rechts dagegen nur auf Bundesrechtsverletzungen, d.h. namentlich auf Willkür hin (BGE 138 I 143 E. 2 S. 149 f.). Es wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht prüft es aber nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG).

E. 1.3

Gemäss Art. 105 Abs. 1 BGG legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat. Die vorinstanzlichen Feststellungen können nur gerügt bzw. vom Bundesgericht von Amtes wegen berichtigt oder ergänzt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig (d.h. willkürlich) sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen (Art. 97 Abs. 1 bzw. Art. 105 Abs. 2 BGG).

E. 2

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Vorinstanz habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verletzt, weil sie nicht rechtsgenügend begründet habe, weshalb sie die Baubewilligungspflicht bejahe bzw. nicht darlege, weshalb die sanitären Anlagen und die Heizkörper die Brandsicherheit betreffen. Diese Kritik ist unberechtigt. Wie aus den nachstehenden Erwägungen hervorgeht, hat die Vorinstanz ihre massgeblichen Erwägungen hinreichend begründet; soweit gewisse Einwände der Beschwerdeführer nicht rechtserheblich waren, musste sie sich dazu nicht äussern.

E. 3.1

In der Sache bestreiten die Beschwerdeführer zunächst die Baubewilligungspflicht der von ihnen ausgeführten baulichen Vorkehren an der Garage. Es handle sich dabei um Arbeiten im Gebäudeinnern, die grundsätzlich bewilligungsfrei seien. Sie sind der Auffassung, es sei mit dem klaren Wortlaut von Art. 6 Abs. 1 lit. d des bernischen Dekrets über das Baubewilligungsverfahren (BewD/BE; BSG 725.1) nicht zu vereinbaren und daher willkürlich, in abstrakter Weise auf die objektiv mögliche Nutzung der betreffenden Lokalitäten abzustellen. Massgeblich müssten die subjektiven Nutzungsabsichten sein. Sie hätten glaubhaft versichert, die Räumlichkeiten in der Garage weder zu Wohn- noch zu Büro Zwecken nutzen zu wollen; darauf sei abzustellen. Auch die Brandsicherheit sei nicht betroffen.

E. 3.2

Gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. d BewD/BE bedürfen bauliche Änderungen im Gebäudeinnern, die nicht mit einer baubewilligungspflichtigen Nutzungsänderung verbunden sind und nicht die Brandsicherheit betreffen, keiner Baubewilligung. Die Vorinstanz hat diese Bestimmung als nicht anwendbar erachtet und eine bewilligungspflichtige Nutzungsänderung angenommen. Diese Rechtsauffassung ist nicht willkürlich. Die von den Beschwerdeführern favorisierte Auslegung - d.h., einzig auf die subjektive Nutzungsabsicht abzustellen - ergibt sich nicht aus dem Wortlaut, und eine teleologische Auslegung der Norm muss zum gegenteiligen Ergebnis führen: Entscheidend für die Bewilligungspflicht können nicht Erklärungen der jeweiligen Bauherrschaft über die künftige Nutzung sein, sondern es muss auf die objektive Eignung der betreffenden baulichen Vorkehr abgestellt werden. Zum einen müsste die Baubewilligungsbehörde, wollte sie auf die geltend gemachten Nutzungsabsichten abstützen, deren Einhaltung regelmässig überprüfen, was offensichtlich kaum praktikabel wäre. Zum andern können sich die Nutzungsabsichten von Grundeigentümern im Laufe der Zeit ändern, weshalb die subjektiven Pläne im Zeitpunkt der Bauausführung nicht massgeblich sein können.

Ausserdem wären auch Zweifel an den heutigen Erklärungen der Beschwerdeführer angebracht. Nach den unwidersprochen gebliebenen Feststellungen der Vorinstanz haben diese gegenüber den Gemeindebehörden im Jahr 2015 selbst erklärt, die Räumlichkeiten im Dachgeschoss würden vermietet sowie als Archiv, Sitzungszimmer, Raum für Revisionen, temporärer Arbeitsplatz und als Gästezimmer genutzt.

E. 3.3

Die Beschwerdeführer bestreiten nicht, dass die umgebauten Räumlichkeiten in ihrer Garage bei objektiver Betrachtung zu gewerblichen oder Wohnzwecken genutzt werden können. Dies liegt beim Einbau einer Heizung, einer Nasszelle sowie einer zusätzlichen Belichtung mit Dachflächenfenstern auf der Hand. Die Vorinstanz konnte daher willkürfrei annehmen, die strittigen Umbauten fielen nicht unter den Ausnahmetatbestand von Art. 6 Abs. 1 lit. d BewD/BE und es liege eine bewilligungspflichtige Zweckänderung vor (vgl. dazu ZAUGG/ LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern, Band I, Bern 2013, N. 24 zu Art. 1a). Sie weist auch darauf hin, die Garage sei als unbenutzte Nebenbaute bewilligt worden und die Beschwerdeführer seien unter diesem Titel in den Genuss eines reduzierten Grenzabstands gelangt. Diesen Vorteil können sie für ein Gebäude wie die umgebauter Garage, die sich objektiv zu Wohnzwecken eignet, nicht für sich beanspruchen. Ihre Nachbarn sind auch nicht gehalten, dies ohne vorgängiges Bewilligungsverfahren

hinzunehmen (vgl. Urteil 1C_157/2011 vom 21. Juli 2011 E. 3.1).

Die Vorinstanz hat die Baubewilligungspflicht somit zu Recht bejaht. Sie war daher nicht verpflichtet, sich darüber hinaus zu Fragen der Brandsicherheit zu äussern, weshalb eine Verletzung des rechtlichen Gehörs in diesem Zusammenhang zu verneinen ist.

E. 4.1

Die Vorinstanz hat anschliessend geprüft, ob die baulichen Massnahmen nachträglich bewilligt werden könnten. Sie hat dies verneint: Weil das Dachgeschoss der Garage im gegenwärtigen Ausbaustandard zum dauerhaften Wohnen verwendet werden könnte, müsste der ordentliche Grenzabstand eingehalten werden. Daher seien weder der Einbau der Nasszelle noch der Heizkörper noch die Dachflächenfenster genehmigungsfähig.

Die Beschwerdeführer erachten dies als willkürlich. Ihrer Meinung nach könnte für alle diese Massnahmen eine Baubewilligung erteilt werden, denn sie widersprüchen keinen baurechtlichen Bestimmungen. Die EG Pieterlen habe seinerzeit ein Lavabo im Erdgeschoss der Garage bewilligt und es gebe keinen Grund, nicht auch die weiteren sanitären Anlagen im Obergeschoss zu genehmigen.

E. 4.2

Wie die Vorinstanz festgestellt hat, wurde die Garage, um die sich der vorliegende Rechtsstreit dreht, durch die EG Pieterlen am 11. Juli 2006 und am 24. Juni 2009 als unbewohnte Nebenbaute bewilligt (vgl. angefochtenes Urteil, E. 2.4 am Anfang). Nur unter diesem Titel durften die Beschwerdeführer diese als "unbewohnte An- und Nebenbaute" im Sinne von Ziff. 212.2 des kommunalen Baureglements mit einem reduzierten Grenzabstand von 2 m realisieren; für Wohnbauten gelten wesentlich grössere Grenzabstände, was sich mit der Wahrung der Privatsphäre und dem Schutz vor Immissionen rechtfertigt. Diese Umstände bestreiten die Beschwerdeführer an sich nicht. Daraus ergibt sich aber ohne Weiteres, dass die Garage nicht einer Gewerbe- oder Wohnnutzung zugeführt werden darf, weil die in ihrem Nutzungszweck geänderte Garage diesfalls die Abstandsvorschriften missachten würde. Es ist auch nicht unhaltbar, die eingebauten sanitären Anlagen einheitlich unter dem Titel "Nasszelle" zu beurteilen, denn sie alle sind je einzeln und gesamthaft geeignet, eine rechtswidrige Nutzung zu befördern. Statt weiterer Ausführungen kann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden. Diese ist weder in Willkür verfallen noch hat sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen.

E. 5.1

Die Beschwerdeführer wenden sich schliesslich gegen die vom Verwaltungsgericht bestätigte Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Entgegen der Auffassung der kantonalen Behörden seien die unbewilligten baulichen Massnahmen für die Gemeindebehörden seit mehr als fünf Jahren erkennbar gewesen. Nach Ablauf der Fünfjahresfrist könne der Rückbau nicht mehr verlangt werden; eine gegenteilige Annahme sei willkürlich. Die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist nach Auffassung der Beschwerdeführer auch unverhältnismässig und verletze damit die Eigentumsgarantie.

E. 5.2

Gemäss Art. 46 Abs. 3 des Baugesetzes des Kantons Bern (BauG/BE; BSG 721.0) kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nach Ablauf von fünf Jahren, seitdem die Rechtswidrigkeit erkennbar war, nur verlangt werden, wenn zwingende öffentliche

Interessen es erfordern. Beim Begriff der Erkennbarkeit handelt es sich entgegen dem, was die Beschwerdeführer anzunehmen scheinen, nicht um eine Tat-, sondern um eine Rechtsfrage. Sachverhaltlich ist nicht strittig, dass sich die Dachflächenfenster auf der südlichen, von der Strasse abgewandten Gebäudeseite befinden und die Nasszelle sowie die Heizung von aussen nicht erkennbar sind. Die Beschwerdeführer behaupten auch nicht, zuständige Gemeindevertreter hätten das Innere der Garage vor mehr als fünf Jahren inspiziert. Zudem handelt es sich bei ihrer Behauptung, es habe "im Dachgeschoss (...) zeitweilig Licht [gebrannt]", um ein Vorbringen, das sich aus dem vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt nicht ergibt. Selbst wenn dies aber zuträfe und zu berücksichtigen wäre, würde es den Beschwerdeführern nicht helfen, denn es lässt sich ohne Willkür verneinen, dass solche Umstände einen illegalen Umbau für die Behörden bereits erkennbar gemacht hätten. Der Ablauf einer gesetzlichen Frist zur Wiederherstellung eines baurechtswidrigen Zustands darf nicht leichthin angenommen werden, denn die kommunalen Baupolizeibehörden sind nicht gehalten, regelmässig nach allfälligen widerrechtlichen Bauten zu suchen. Anders zu entscheiden hiesse, das Bauen ohne Baubewilligung geradezu zu unterstützen.

Aufgrund dieser Überlegungen erweisen sich die Ausführungen der Beschwerdeführer zu den Zeiträumen, in denen die verschiedenen Arbeiten ausgeführt worden sein sollen, als irrelevant. Insofern ist auch nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz die von den Beschwerdeführern beantragten Zeugeneinvernahmen als nicht erforderlich erachtet und deshalb abgelehnt hat.

E. 5.3

Die Erwägungen der Vorinstanz zur Verhältnismässigkeit des Rückbaus, auf die hier verwiesen wird (vgl. E. 5.3 f. des angefochtenen Entscheids), entsprechen sodann der ständigen Praxis des Bundesgerichts. Die nach den vorinstanzlichen Feststellungen bösgläubige Bauherrschaft hat bewusst vollendete Tatsachen geschaffen. Nach der Rechtsprechung muss sie deshalb in Kauf nehmen, dass die Behörden, wie vorliegend, aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden wirtschaftlichen Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (vgl. zuletzt Urteile 1C_2017 vom 3. Oktober 2017 E. 5.1; 1C_261/2017 vom 19. Juli 2017 E. 3.3). Eine Verletzung des Verhältnismässigkeitsprinzips bzw. der Eigentumsgarantie ist somit zu verneinen.

Weshalb die von der Vorinstanz angesetzte Frist von drei Monaten ab Rechtskraft ihres Urteils zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unverhältnismässig kurz sein soll, begründen die Beschwerdeführer nicht, und solches ist auch nicht ersichtlich. Das Rechtsmittel erweist sich somit auch in diesem letzten Punkt als unbegründet.

E. 6

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 BGG). Die EG Pieterlen hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 68 Abs. 4 BGG).