

100.2015.308U  
DAM/ZEH/RAP

## Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 5. Juli 2016**

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident  
Verwaltungsrichterin Steinmann, Verwaltungsrichter Daum  
Gerichtsschreiberin Zemp

**A.** \_\_\_\_\_  
vertreten durch Rechtsanwalt ...  
Beschwerdeführer

gegen

**Einwohnergemeinde B.** \_\_\_\_\_  
handelnd durch den Gemeinderat  
Beschwerdegegnerin

und

**Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern**  
Reiterstrasse 11, 3011 Bern

betreffend Baupolizei; nachträgliche Baubewilligung für vier Lichtbänder,  
Wiederherstellung (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion  
des Kantons Bern vom 17. September 2015; RA Nr. 110/2015/21)



## **Sachverhalt:**

### **A.**

A.\_\_\_\_\_ ist Eigentümer der in der Landwirtschaftszone und im Streusiedlungsgebiet liegenden Parzelle B.\_\_\_\_\_ Gbbl. Nr. 1\_\_\_\_. Am 7. Februar 2007 erteilte ihm die Einwohnergemeinde (EG) B.\_\_\_\_\_ die Baubewilligung einschliesslich einer Ausnahmewilligung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) für die Teilsanierung des darauf befindlichen Bauernhauses (Gebäude Nr. 2\_\_\_\_). Die Bewilligung umfasste unter anderem den Einbau einer zusätzlichen, dritten Wohneinheit im bisherigen Ökonomieteil des Bauernhauses; der landwirtschaftliche Betrieb war bereits vor dem Jahr 2007 aufgegeben worden. An der Bauabnahme vom 24. März 2014 stellte die EG B.\_\_\_\_\_ verschiedene Abweichungen von den bewilligten Plänen fest, darunter den Einbau von vier Lichtbändern, einem Dacheinschnitt und fünf statt drei Dachflächenfenstern im Hauptdach (nordwestseitig) sowie zwei Lichtbändern nebst Verschieben eines Dachflächenfensters im Hauptdach (südostseitig) und das Weglassen von zwei Lichtbändern im Gehrschild (südwestseitig). Nach mehreren Begehungen vor Ort und Besprechungen zwischen der EG B.\_\_\_\_\_, dem AGR und A.\_\_\_\_\_ reichte Letzterer am 3. November 2014 unter anderem für den Einbau der sechs Lichtbänder (vier nordwestseitig und zwei südostseitig) ein nachträgliches Bau- und ein Ausnahmegesuch ein. Nachdem das AGR das Ausnahmegesuch am 23. Dezember 2014 negativ beurteilt hatte, verweigerte die EG B.\_\_\_\_\_ mit Verfügung vom 21. Januar 2015 die Baubewilligung (Bauabschlag; Ziff. 5.2 des Dispositivs). Gleichzeitig ordnete sie unter Androhung der Ersatzvornahme die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bis am 15. August 2015 an (Rückbau der Lichtbänder und Eindecken mit Ziegeln; Ziff. 5.3 des Dispositivs).

### **B.**

Gegen den Gesamtentscheid der Gemeinde erhob A.\_\_\_\_\_ am 19. Februar 2015, soweit die sechs Lichtbänder betreffend (verweigerte

nachträgliche Bau- bzw. Ausnahmegewilligung und Wiederherstellung), Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE). Diese führte am 28. April 2015 einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Mit Entscheid vom 17. September 2015 erteilte sie in teilweiser Gutheissung der Beschwerde die nachträgliche Bau- bzw. Ausnahmegewilligung für den Einbau von zwei Lichtbändern (Nrn. 2 und 5). Hinsichtlich der übrigen vier Lichtbänder (Nrn. 1, 3, 4 und 6) bestätigte sie die Verweigerung der nachträglichen Bau- und Ausnahmegewilligung (Ziff. 1-3 des Dispositivs). Die Verfahrenskosten auferlegte sie zu vier Fünfteln A. \_\_\_\_\_ (Ziff. 4). Zudem verpflichtete sie den Kanton Bern (AGR) zu einem Parteikostenbeitrag von Fr. 1'249.55 (einschliesslich Auslagen und MWSt), ausmachend einen Fünftel des geltend gemachten Parteikostenersatzes, wobei sie das Anwaltshonorar von Fr. 6'750.-- auf Fr. 5'500.-- kürzte (Ziff. 5).

### C.

Dagegen hat A. \_\_\_\_\_ am 19. Oktober 2015 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit folgenden Anträgen erhoben:

«Der Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 17. September 2015 [...] sei – unter Berücksichtigung des Kostenpunktes – aufzuheben, soweit den Einbau der Lichtbänder Nrn. 1, 3 und 4 im Hauptdach auf der Nord-Westseite des Gebäudes Nr. 2\_\_\_\_ [...] sowie den Einbau des Lichtbands Nr. 6 auf der Süd-Ostseite des Dachs des Gebäudes Nr. 2\_\_\_\_ [...] betreffend.

Dem Beschwerdeführer sei für diese Lichtbänder Nrn. 1, 3, 4 und 6 die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV zu erteilen bzw. es sei der Einbau dieser vier Lichtbänder zu bewilligen.

*Eventualiter:* Der Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 17. September 2015 [...] sei – unter Berücksichtigung des Kostenpunktes – aufzuheben, soweit die Wiederherstellung (Rückbau der Lichtbänder Nrn. 1, 3 und 4 im Hauptdach auf der Nord-Westseite des Gebäudes Nr. 2\_\_\_\_ [...] und des Lichtbands Nr. 6 auf der Süd-Ostseite des Dachs des Gebäudes Nr. 2\_\_\_\_ [...] sowie Eindeckung mit Ziegeln) betreffend.

Auf eine Wiederherstellung (Rückbau der Lichtbänder Nrn. 1, 3, 4 und 6 des Gebäudes Nr. 2\_\_\_\_ und Eindeckung mit Ziegeln bis am 27.11.2015) sei zu verzichten.

*Subeventualiter:* Der Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 17. September 2015 [...] sei aufzuheben und die Sache sei zur Neuurteilung bzw. zur Fortsetzung des Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.

*Subsubeventualiter:* Ziff. 3 des Entscheids der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 17. September 2015 [...] sei insoweit abzuändern, als der auf den 27. November 2015 angesetzte Termin für die Wiederherstellung und die Baukontrolle (geänderte Ziff. 5.3 Wiederherstellung) auf einen durch das Verwaltungsgericht zu bestimmenden Zeitpunkt nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils neu anzusetzen sei.

Ziff. 5 des Entscheids der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 17. September 2015 [...] sei aufzuheben und es sei der Kanton (AGR) zu verurteilen, dem Beschwerdeführer eine Parteikostenentschädigung im Betrag von Fr. 1'524.45 (incl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

- alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge ->

Mit Beschwerdeantwort vom 17. November 2015 beantragt die EG B.\_\_\_\_\_, die Beschwerde sei abzuweisen. Die BVE schliesst mit Vernehmlassung vom 13. November 2015 ebenfalls auf Abweisung des Rechtsmittels.

In der Folge hat A.\_\_\_\_\_ weitere Unterlagen eingereicht. Auf Ersuchen des Instruktionsrichters hat das AGR am 26. Februar 2016 einen Amtsbericht erstattet und Fragen im Zusammenhang mit den streitbetroffenen Lichtbändern beantwortet. Die BVE und A.\_\_\_\_\_ haben mit Eingaben vom 9. bzw. 22. März 2016 zum Ergebnis des bisherigen Beweisverfahrens Stellung genommen. Zu den von A.\_\_\_\_\_ zusätzlich eingereichten Beweismitteln hat sich die BVE am 20. April 2016 geäussert. Die Beteiligten haben an ihren Anträgen festgehalten, wobei sich die EG B.\_\_\_\_\_ nicht mehr hat vernehmen lassen.

## **Erwägungen:**

### **1.**

**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]). Der Beschwerdeführer hat am vor-

instanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat als Baugesuchsteller und zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands Verpflichteter ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 BauG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

**1.2** Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG). Mit Bezug auf die Bestimmung und Verlegung von Verfahrens- und Parteikosten auferlegt es sich praxisgemäss eine gewisse Zurückhaltung und billigt den vorinstanzlichen Behörden in dieser Hinsicht einen grossen Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu (BVR 2004 S. 133 E. 1.3; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 80 N. 15, Art. 103 N. 5, Art. 104 N. 7).

## **2.**

**2.1** Strittig ist im Wesentlichen, ob die BVE die nachträgliche Bau- bzw. Ausnahmegewilligung für die Lichtbänder Nrn. 1, 3, 4 und 6 zu Recht verweigert hat. Nicht mehr Streitgegenstand sind hingegen die Lichtbänder Nrn. 2 und 5, nachdem die Vorinstanz deren Einbau bewilligt hat und der angefochtene Entscheid insoweit in Rechtskraft erwachsen ist (vgl. vorne Bst. B).

**2.2** Das Gebäude des Beschwerdeführers befindet sich in der Landwirtschaftszone und im Streusiedlungsgebiet (Richtplan des Kantons Bern 2030, Stand 2.9.2015, Massnahme A\_02; Karte Streusiedlungsgebiete [abrufbar unter: <<http://www.jgk.be.ch>>, Rubriken «Raumplanung», «Kantonaler Richtplan»]). Die Nutzung des ehemaligen Bauernhauses zu nichtlandwirtschaftlichen (Wohn-)Zwecken ist zonenwidrig. Das Vorhaben benötigt folglich unbestrittenermassen eine (nachträgliche) Ausnahmegewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzonen gemäss Art. 24 ff. des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) und Art. 39 ff. der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

**2.3** Nachträgliche Baugesuche sind grundsätzlich nach dem zur Zeit der (unbewilligten) Ausführung des Bauvorhabens anwendbaren Recht zu beurteilen. Späteres Recht ist nur anzuwenden, wenn es für die Bauherrschaft günstiger ist oder wenn die Bauherrschaft das Baubewilligungserfordernis in der Absicht missachtet hat, dem späteren strengeren Recht vorzuzukommen (BGE 123 II 248 E. 3a/bb, 104 Ib 301 E. 5c; BVR 2011 S. 107 E. 4.2.1; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 46 N. 14a mit weiteren Hinweisen). – Der Beschwerdeführer hat die streitbetroffenen Lichtbänder gemäss eigenen Angaben im Jahr 2007 eingebaut (vgl. Vorakten Gemeinde, pag. 32). Für die Beurteilung wäre folglich das RPG bzw. die RPV in der damals geltenden Fassung massgebend. Die Frage des anwendbaren Rechts spielt hier im Ergebnis indes keine Rolle: Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmebewilligung für Bauvorhaben im Streusiedlungsgebiet (Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV) haben sich, soweit hier interessierend, seither nicht geändert.

**2.4** Gemäss Art. 24 RPG können Bewilligungen erteilt werden, nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (Bst. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Bst. b). Als standortgebunden im Sinn von Art. 24 Bst. a RPG können die Kantone gestützt auf Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV in Gebieten mit traditioneller Streubauweise, die im kantonalen Richtplan räumlich festgelegt sind und in denen die Dauerbesiedlung im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung gestärkt werden soll, die Änderung der Nutzung bestehender Bauten, die Wohnungen enthalten, zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken bewilligen, wenn sie nach der Änderung ganzjährig bewohnt werden. Eine Ausnahmebewilligung für Bauten in Streusiedlungsgebieten setzt unter anderem voraus, dass die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben (Art. 39 Abs. 3 RPV; aArt. 39 Abs. 3 Bst. c RPV in der ursprünglichen Fassung [AS 2000 S. 2047, 2059]). Diese Voraussetzung entspricht jener von Art. 24d Abs. 3 Bst. b RPG (Ausnahmebewilligung für landwirtschaftsfremde Wohnnutzung und schützenswerte Bauten und Anlagen), weshalb für ihre Konkretisierung die Materialien sowie Lehre und Recht-

sprechung zu dieser Vorschrift beigezogen werden können (BVR 2012 S. 74 E. 3.2.2; vgl. ferner BGE 137 II 338 E. 2.2).

**2.5** Mit Blick auf Art. 39 Abs. 3 bzw. aArt. 39 Abs. 3 Bst. c RPV darf die äussere Erscheinung des Gebäudes nicht grundlegend umgestaltet werden (BVR 2012 S. 74 E. 3.2.2 mit Hinweis auf die Botschaft des Bundesrats zu einer Teilrevision des RPG, in BBI 1996 III 513, 544). Veränderungen am Dach sind geeignet, die äussere Erscheinung einer Baute zu beeinflussen. Problematisch sein können deshalb etwa Aufbauten (vgl. Peter Hänni, Planungs-, Bau und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl. 2016, S. 220), aber auch Solaranlagen oder Dachflächenfenster (vgl. BGer 1C\_391/2010 vom 19.1.2011, in URP 2011 S. 203 E. 4.3.3; BVE 3.8.2001, in BVR 2002 S. 102 E. 9e, je im Zusammenhang mit einem Alpgebäude). Gerade Fensteröffnungen können bewirken, dass der Ökonomieteil eines Bauernhauses als Wohnhaus in Erscheinung tritt (vgl. BGer 1A.186/2004 vom 12.5.2005, in ZBI 2006 S. 451 E. 6.4.4). Ob die äussere Erscheinung im Wesentlichen unverändert bleibt, beurteilt sich aus der Sicht einer unbefangenen Betrachterin bzw. eines unbefangenen Betrachters (Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement/Bundesamt für Raumplanung, Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, 1981, aArt. 24 N. 36; RR 18.9.1985, in BVR 1986 S. 33 E. 2). Entscheidend ist die Raumrelevanz der Baute; zu fragen ist mithin, wie stark die fragliche Veränderung nach aussen in Erscheinung tritt (RR 18.9.1985, in BVR 1986 S. 33 E. 2). Anders als beim Ortsbild- und Landschaftsschutz sowie bei der Denkmalpflege (vgl. Art. 9 ff. BauG und Art. 12 ff. der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]), die hier nicht zur Diskussion stehen, spielen die tatsächliche Einsehbarkeit des Gebäudes bzw. der Standort der Betrachterin oder des Betrachters und die optische – allenfalls störende oder beeinträchtigende – Wirkung der Veränderung entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers keine massgebende Rolle (Beschwerde, S. 6 f. Ziff. 2 und S. 8 Ziff. 4; Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 22.3.2016 [act. 12], S. 2 und 5; vgl. BVR 2012 S. 74 E. 3.2.2). Davon gehen richtigerweise auch die BVE und das AGR aus (angefochtener Entscheid, E. 4f; Amtsbericht des AGR vom 26.2.2016 [act. 9], S. 2 f.).

**2.6** Das AGR als zuständige Behörde für die Ausnahmegewilligung hat ein Merkblatt verfasst zu den Voraussetzungen für die Umnutzung von Bauwerken in Streusiedlungsgebieten, die Wohnungen enthalten. Zur Wahrung der äusseren Erscheinung ist diesem zu entnehmen, man dürfe einem Gebäude zwar ansehen, dass es anders als ursprünglich genutzt werde; der typische Charakter des Gebäudes sei aber zu erhalten. Das Dach müsse möglichst unverändert bleiben (vgl. AGR, Merkblatt A4 betreffend Bauwerke in Streusiedlungsgebieten – Wohnen oder örtliches Kleingewerbe, Stand Juli 2015 [einsehbar unter: <<http://www.jgk.be.ch>>, Rubriken «Baubewilligungen», «Bauen ausserhalb der Bauzonen», «Themenblätter»], S. 2). In Ergänzung zum Merkblatt hat das AGR sodann Gestaltungsgrundsätze formuliert (vgl. AGR, Gestaltungsgrundsätze zu Artikel 39 RPV – Bauten und Anlagen im Streusiedlungsgebiet, Stand Juni 2015 [einsehbar unter: <<http://www.jgk.be.ch>>, Rubriken «Baubewilligungen», «Bauen ausserhalb der Bauzonen», «Gestaltungsgrundsätze»; nachfolgend: Gestaltungsgrundsätze AGR]). Zwar handelt es sich dabei nicht um gesetzliche Vorschriften; gleichwohl sind sie bei der Beurteilung miteinzubeziehen (vgl. als Beispiel BVR 2012 S. 74 [VGE 2010/245 vom 30.8.2011], nicht publ. E. 5.5; allgemein zur Berücksichtigung von Verwaltungsverordnungen wie Kreisschreiben, Wegleitungen, Merkblättern und dergleichen durch die rechtsanwendenden Behörden BGE 121 II 473 E. 2b; BVR 2000 S. 77 E. 2; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl. 2016, N. 87 ff.). Danach ist die äussere Erscheinung, die durch die drei Elemente Dach, Fassaden und Umgebung geprägt wird, bei einem Um- und Ausbau soweit als möglich zu wahren. Die typischen Gestaltungsmerkmale (Stilelemente) der einzelnen Gebäudeteile müssten erhalten bleiben. Im Weiteren hält das AGR fest, was es hinsichtlich der Dachgestaltung von Bauernhäusern (Belichtung) als zulässig erachtet. Es unterscheidet hierfür, abhängig von der jeweiligen Gebäudelänge, zwischen «grossen» und «normal grossen» Dachflächen.

**2.7** Die Gebäudelänge bezieht sich auf die Grundfläche des Gebäudes, wobei unterschiedliche Messweisen angewendet werden (vgl. Daniela Ivanov, Die Harmonisierung des Baupolizeirechts unter Einbezug der übrigen Baugesetzgebung, Diss. Freiburg 2006, S. 43 ff. und 100 f.; ferner Art. 12 i.V.m. Figur 3.1 und 3.2 Anhang der Verordnung vom 25. Mai 2011

über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen [BMBV; BSG 721.3]). Beim hier interessierenden Bauernhaus zieht sich die verlängerte Nordwestfassade entlang des Sitzplatzes in Richtung Südwest (vgl. Grundrissplan und Gebäudeansichten Nordwest und Südost [Vorakten Gemeinde, genehmigte Pläne zu Baugesuch 16/2006, Register 10]; Foto der verlängerten Fassadenwand [Vorakten Gemeinde, pag. 53]). Die besagte Fassadenverlängerung bildet nicht Teil des Gebäudes und ist daher bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht miteinzubeziehen (vgl. für einen ungedeckten Gartensitzplatz Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 13 N. 5 Bst. c mit Verweis auf Baudirektion 25.8.1986, in BVR 1987 S. 24 E. 4). Demnach handelt es sich nach den Gestaltungsgrundsätzen des AGR um eine «normal grosse» und nicht um eine «grosse» Dachfläche, wie der Beschwerdeführer – auf die Nordwest-Fassaden- bzw. Trauflänge abstellend – vorbringt (Stellungnahme vom 22.3.2016 [act. 12], S. 2 f.; Beschwerdebeilage [BB] 9). Bei einer «normal grossen» Dachfläche ist folgende Belichtung des Dachraums zulässig, falls wie hier keine Fassadenbefensterung möglich ist: Pro Hauptdachseite je ein horizontales Lichtband von maximal 2,4 m<sup>2</sup> (maximal drei Ziegel bzw. 90 cm hoch) oder bis zu drei regelmässig auf einer Linie angeordnete Dachflächenfenster (maximal 66 cm auf 118 cm oder 78 cm auf 98 cm). In jedem Fall unzulässig ist die «Kumulation von Dachaufbauten bzw. Dacheinbauten, die eine unruhige Gesamtwirkung des Dachbildes ergeben» (Gestaltungsgrundsätze AGR, S. 1).

**2.8** Der Frage nach der Gebäudelänge und der gestützt darauf als zulässig vorgegebenen Anzahl und Grösse der Lichtbänder bzw. Dachflächenfenster gemäss den Gestaltungsgrundsätzen kommt allerdings nicht alleinentscheidende Bedeutung zu. Vielmehr sind die konkreten Verhältnisse und damit insbesondere der Gesamteindruck des Daches massgebend. Mit der BVE und dem Beschwerdeführer ist folglich einig zu gehen, dass die Gestaltungsgrundsätze des AGR nicht starr und schematisch anzuwenden sind (angefochtener Entscheid, E. 4f; Stellungnahme der BVE vom 20.4.2016 [act. 14]; Beschwerde, S. 5 Ziff. 2; Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 22.3.2016 [act. 12], S. 3 und 5).

### 3.

**3.1** Zu prüfen ist damit, ob die äussere Erscheinung des ehemaligen Bauernhauses durch den Einbau der vier streitbetroffenen Lichtbänder im Wesentlichen unverändert bleibt. – Der Beschwerdeführer hat im Rahmen der Teilsanierung des ehemaligen Bauernhauses im grossflächigen Dachbereich folgende Lichtquellen eingebaut, wobei die Masse teilweise von den Projektplänen abweichen (die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die Pläne; vgl. Vorakten BVE, pag. 22 f. und 54-58; angefochtener Entscheid, E. 4e): Auf der längeren, gegen Nordwesten ausgerichteten Dachfläche liegen nahe des Dachfirsts die Lichtbänder Nrn. 1 (auf der linken Seite der Dachfläche; 70 cm auf 360 cm) und 4 (auf der rechten Seite der Dachfläche und unterhalb sowie rechterhand eines Kamins; 70 cm auf 360 cm). Unterhalb des Lichtbands Nr. 1 befindet sich das (nachträglich bewilligte) Lichtband Nr. 2 (70 cm auf 360 cm) ungefähr auf derselben Höhe im unteren Teil des Steildachs wie ein weiterer Kamin (linkerhand) und die gegen rechts folgende Deichsellukarne (173 cm auf 76 cm) sowie die in unregelmässigen Abständen daran anschliessenden Dachflächenfenster Nrn. 3, 2 und 1 (je 66 cm auf 118 cm). Schliesslich findet sich im flacheren unteren Bereich des Daches, unterhalb des Lichtbands Nr. 2, ein Dacheinschnitt. Rechts davon, unterhalb der Deichsellukarne, folgen das Lichtband Nr. 3 (70 cm auf 240 cm) und anschliessend, versetzt unterhalb der drei Dachflächenfenster Nrn. 3, 2 und 1, zwei weitere Dachflächenfenster. Letztere wurden in den bewilligten Plänen zwar nicht eingezeichnet, sind jedoch offenbar vorbestehend und können gemäss Gemeinde so belassen werden (Vorakten Gemeinde, pag. 38, 59, 61 f.). Die zweite hier interessierende Dachfläche auf der Südostseite des Gebäudes wird ungefähr in der Mitte durchbrochen von der Hocheinfahrt zur ehemaligen Heubühne. Linksseitig davon befinden sich im oberen Bereich des Hauptdachs die drei Dachflächenfenster Nrn. 4, 5 und 6 (je 66 cm auf 118 cm), wobei Ersteres näher beim First liegt. Im unteren Teil nahe der Traufe und unmittelbar angrenzend an die Hocheinfahrt befindet sich ein weiteres Lichtband. Die Dachfläche der Hocheinfahrt selbst weist vier Lichtbänder auf (BB 5 zur Beschwerde vom 19.2.2015; Google Maps [einsehbar unter: <<http://www.google.ch/maps>>]). Im Hauptdach rechts von der

Hocheinfahrt liegen das (bewilligte) Lichtband Nr. 5 (70 cm auf 240 cm) und versetzt oberhalb davon das Lichtband Nr. 6 (70 cm auf 360 cm).

**3.2** Die BVE hat die umstrittenen Lichtbänder differenziert und einzelfallweise auf ihre Verträglichkeit mit dem äusseren Erscheinungsbild des Gebäudes geprüft (vgl. angefochtener Entscheid, E. 4f). Während sie bezüglich der Lichtbänder Nrn. 2 und 5 zum Schluss gekommen ist, dass sie namentlich aufgrund der Anordnung im unteren Teil des Daches, der Lage des Lichtbands Nr. 2 auf derselben Ebene wie drei Dachflächenfenster sowie wegen der angepassten Grösse und der Dachbündigkeit die äussere Erscheinung nicht wesentlich zu verändern vermögen (angefochtener Entscheid, E. 4g), hat sie dies in Bezug auf die Lichtbänder Nrn. 1, 3, 4 und 6 verneint. Zur Begründung hat die Vorinstanz ausgeführt, dass die Lichtbänder Nrn. 1, 4 und 6 in Firstnähe lägen, was sich stark störend auf die Firstlinie auswirke, die für die äussere Erscheinung des Bauernhauses prägend sei. Dadurch wirke das Dach sehr unruhig. Weiter falle auf, dass das Lichtband Nr. 3 einen Ziegel höher sei als die übrigen Lichtbänder und über eine zusätzliche horizontale Sprosse verfüge. Daher wirke es fremd und störe stark. Insgesamt machten die Lichtbänder auf der Nordwestseite (Nrn. 1, 3 und 4) die mächtige Dachfläche zu einer «Fleckenlandschaft». Durch diese Beeinträchtigungen des Daches sei das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht mehr gewahrt (angefochtener Entscheid, E. 4h).

**3.3** Das für die Beurteilung von Ausnahmegewilligungen gemäss Art. 24 ff. RPG zuständige AGR stellt sich auf den Standpunkt, dass die homogene Dachfläche durch die eingebauten Glaseinsätze arg zerstückelt und unruhig werde, was einen unzulässigen Dacheingriff darstelle (Ziff. 2 der Verfügung vom 23.12.2014; Vorakten Gemeinde, pag. 10 f.). Diese Auffassung hat es vor Verwaltungsgericht in seinem Amtsbericht im Einzelnen erläutert: Danach zeichnen sich traditionelle landwirtschaftliche Bauten im Kanton Bern durch ihre geschlossene Form und ihre grossen unversehrten Dächer aus. Die Dachfläche bildet die fünfte Fassade des Gebäudes; sie akzentuiert das Orts- und Landschaftsbild und ist massgebender Teil der Identität. Der Erhalt und die Weiterentwicklung dieses Charakters sind für die räumliche Qualität und damit den Erhalt der Identität von

höchster Bedeutung. Für neue Dacheingriffe wie Dachflächenfenster, Lichtbänder oder andere Lichtquellen bedeutet dies, dass sie sich der Dachfläche unterzuordnen haben, damit diese zusammenhängend lesbar bleibt. Je weiter unten sich Lichtbänder oder Lichtquellen in den Dachflächen befinden, desto weniger vermögen sie die Dachfläche zu beeinträchtigen. Die Anzahl unterschiedlicher Elemente und die Summe der Interventionen sind so knapp wie möglich zu halten. Kombination und Anzahl der verschiedenen Interventionen auf derselben Dachfläche ergeben oft gestalterisch unbefriedigende Lösungen. Mit der vorgeschriebenen Anordnung auf einer horizontalen Linie und den vorgegebenen Massen soll die Summe der Interventionen klein gehalten werden. Angewendet auf das hier zu beurteilende Bauernhaus ist das AGR zum Schluss gelangt, dass die Anzahl der unterschiedlichen Elemente (Dachflächenfenster, Lichtbänder und andere Lichtquellen) mit je verschiedenen Anordnungen und verteilt über die Hauptdachfläche sowie die Summe der Interventionen zu gross sind und das verträgliche Mass sprengen. Die Dacheingriffe wirkten unruhig und zerstückelten die Dachfläche in hohem Mass (Amtsbericht AGR, S. 1 f.).

**3.4** Festzuhalten ist vorab, dass der Unterscheidung zwischen Vor- und Hauptdach, wie sie das AGR und der Beschwerdeführer treffen (Ziff. 2 der Verfügung vom 23.12.2014 [Vorakten Gemeinde, pag. 10 f.]; Amtsbericht AGR, S. 2; Stellungnahme vom 22.3.2016 [act. 12], S. 2 f.), jedenfalls im vorliegenden Fall keine entscheidende Bedeutung zukommt; immerhin fällt auf, dass das AGR seine in der Verfügung vom 23. Dezember 2014 vertretene Auffassung, wonach Lichtbänder nur im Vordachbereich zulässig seien, im Amtsbericht nunmehr differenziert beurteilt. Entscheidend ist allemal, ob das grossflächige, mächtige Dach des ehemaligen Bauernhauses *gesamthaft* betrachtet im Wesentlichen unverändert erscheint.

**3.5** Auf der Nordwestseite des Daches vermitteln die drei streitbetroffenen Lichtbänder Nrn. 1, 3 und 4 zusammen mit dem (nachträglich) bewilligten Lichtband Nr. 2, der Deichsellukarne und fünf Dachflächenfenstern, nebst den verschiedenartigen Kaminen, einen äusserst unruhigen Gesamteindruck (vgl. vorne E. 3.1). Dies liegt nicht nur an der Anzahl der Lichtbänder. Mindestens so stark zur Uneinheitlichkeit und Zerstückelung der

Dachfläche trägt bei, dass unterschiedlichste Elemente (Dachflächenfenster verschiedenen Typs, Lichtbänder ungleicher Längen und Deichsel-lukarne) eingebaut wurden und diese unregelmässig über grosse Teile der Hauptdachfläche verteilt sind. Kommt hinzu, dass die Eingriffselemente nicht horizontal auf einer Linie liegen und sich insbesondere die Lichtbänder Nrn. 1 und 4 gut sichtbar im oberen Teil des Daches bzw. in der Nähe des Dachfirsts befinden. Letzteres gilt ebenfalls in Bezug auf das Lichtband Nr. 6 auf der südostseitigen Dachfläche: Es befindet sich sehr nahe des Dachfirsts und liegt mit dem Dachflächenfenster Nr. 4 nicht auf einer Linie. Ausserdem sind auf dieser Dachseite mit den Lichtbändern Nrn. 5, 6 und 7 und den drei Dachflächenfenstern ebenfalls unterschiedliche Eingriffselemente vorhanden. Somit ordnet sich auch das Lichtband Nr. 6 der Dachfläche nicht unter. Aufgrund der unruhigen Wirkung der vier Lichtbänder auf der nordwest- und südostseitigen Dachfläche des Bauernhauses kann entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers – unter raumplanungsrechtlichen Gesichtspunkten – nicht mehr von einem «stimmige[n] Gesamteindruck» gesprochen werden (Beschwerde, S. 7 Ziff. 3). Die Vielzahl der unterschiedlichen Eingriffselemente mit asymmetrischer Anordnung zerstückelt die für das Gebäude prägende Dachfläche und beeinträchtigt deren Einheit wesentlich. Wie die BVE richtig erkannt hat (angefochtener Entscheid, E. 4h), vermag daran nichts zu ändern, dass der Beschwerdeführer auf den Einbau von zwei bewilligten Lichtbändern im Gehrschild auf der Südwestseite des Gebäudes verzichtet hat (Beschwerde, S. 8 Ziff. 5 und S. 11 Ziff. 4; Stellungnahme vom 22.3.2016 [act. 12], S. 3). Wie er denn auch selber ausführt, handelt es sich bei der freigehaltenen Fläche nicht um die hier interessierenden nordwest- bzw. südostseitigen Dachflächen (Beschwerde, S. 8 Ziff. 5). Demzufolge ist die vorgeschlagene Auflage, den Gehrschild von Lichtbändern frei zu halten (Beschwerde, S. 11 Ziff. 4), nicht zielführend. Nichts zu seinen Gunsten ableiten kann der Beschwerdeführer im Weiteren aus der eingereichten Expertise: Die darin enthaltenen Ausführungen (Sichtbarkeit der Dachfläche, baulicher Zustand, Werterhalt für nächste Generationen) beziehen sich entweder nicht auf hier massgebende Gesichtspunkte oder sind zu allgemein gehalten (vgl. BB 8 [act. 7A], S. 2). Folglich steht fest, dass die äussere Erscheinung des ehemaligen Bauernhauses durch den Einbau der vier Lichtbänder (Nrn. 1, 3, 4,

und 6) nicht gewahrt bleibt; es tritt als Wohnhaus und nicht mehr als Bauernhaus in Erscheinung.

**3.6** Bei diesem Ergebnis kann dahingestellt bleiben, ob der Beschwerdeführer mit dem Einbau einer Galerie bzw. eines Büros über dem Gästezimmer im Dachraum (unbewilligt) eine neue Nutzungsebene geschaffen hat (angefochtener Entscheid, E. 4e und 4h; Vernehmlassung vom 13.11.2015, S. 1; Beschwerdeantwort vom 17.11.2015, S. 1; Amtsbericht AGR, S. 3) oder ob diese Ebene vorbestanden hat (Beschwerde, S. 9 f. Ziff. 1-2; Stellungnahme vom 22.3.2016 [act. 12], S. 5 f.). Zwar verlangt Art. 64 Abs. 1 BauV, dass Wohn- und Arbeitsräume unmittelbar von aussen genügend Licht und Luft erhalten. Die Bestimmung stellt sicher, dass Bauten und Anlagen die Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner nicht beeinträchtigen (vgl. Art. 21 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 62 BauV). Sie dient aber nicht dazu, die raumplanungsrechtlichen Anforderungen an die äussere Erscheinung eines Gebäudes zu relativieren; vielmehr muss die genügende Belichtung nach den gesundheitspolizeilichen Bauvorschriften unter Wahrung der äusseren Erscheinung des Gebäudes sichergestellt werden (ebenso Amtsbericht AGR, S. 3). Dass die BVE hinsichtlich der Lichtbänder Nrn. 2 und 5 eine genügende Belichtung des Gästezimmers im ersten Obergeschoss als Argument für die Bewilligungserteilung herangezogen hat, hilft dem Beschwerdeführer nicht (vgl. Beschwerde, S. 9 Ziff. 1). Denn für die Vorinstanz war vor allem auch entscheidend, dass diese beiden Lichtbänder im Gegensatz zu den Lichtbändern Nrn. 1, 3, 4 und 6 ihrer Ansicht nach die äussere Erscheinung des ehemaligen Bauernhauses nicht wesentlich verändern (vgl. angefochtener Entscheid, E. 4g).

**3.7** Der Beschwerdeführer bringt schliesslich vor, ihm sei von Seiten des AGR in Aussicht gestellt worden, der Einbau der Lichtbänder sei «grundsätzlich nicht problematisch» (Beschwerde, S. 12 Ziff. 3; vgl. auch Stellungnahme vom 22.3.2016 [act. 12], S. 6). Er vermag indes nicht zu belegen, dass der Bauinspektor des AGR eine Zusicherung in seinem Sinn abgegeben hat, die nach dem Grundsatz von Treu und Glauben bindend wäre (Art. 9 der Bundesverfassung [BV; SR 101]; Art. 11 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]); das AGR bestreitet denn auch die Darstellung des Beschwerdeführers (vgl. Amtsbericht AGR, S. 3).

Abgesehen davon darf heute als allgemein bekannt betrachtet werden, dass verbindliche Baubewilligungen schriftlich erteilt werden (BGer 1A.186/1999 vom 4.5.2000, in BVR 2001 S. 116 E. 6 mit Hinweis; vgl. Art. 36 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]). Folglich kann der Beschwerdeführer aus dem Vertrauensschutz nichts zu seinen Gunsten ableiten (vgl. zu den Voraussetzungen statt vieler BGE 141 I 161 E. 3.1; BVR 2015 S. 15 E. 4.1).

**3.8** Die BVE hat somit die nachträgliche Bau- bzw. Ausnahmegewilligung für die Lichtbänder Nrn. 1, 3, 4 und 6 zu Recht verweigert. Auf die Einholung eines Zusatz- bzw. Obergutachtens kann verzichtet werden, da es an der Beurteilung nichts ändern würde. Der entsprechende Beweis Antrag wird deshalb abgewiesen (Stellungnahme vom 22.3.2016 [act. 12], S. 4; vgl. zur antizipierten Beweiswürdigung statt vieler BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 18 N. 9 f.).

#### **4.**

**4.1** Umstritten ist im Weiteren die von den Vorinstanzen verlangte Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Rückbau der Lichtbänder Nrn. 1, 3, 4 und 6 und Überdecken mit Ziegeln; vgl. vorne Bst. A und B). – Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so setzt die Baupolizeibehörde der jeweiligen Grundeigentümerin oder dem jeweiligen Grundeigentümer eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen, was von Amtes wegen zu prüfen ist (BVR 2013 S. 85 E. 5.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9). Eine Wiederherstellungsmassnahme ist verhältnismässig, wenn sie geeignet ist, das angestrebte Ziel zu erreichen, nicht weiter geht, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands nötig ist und die Belastung für die pflichtige Person in einem vernünftigen Verhältnis

zum verfolgten Ziel steht (BVR 2006 S. 444 E. 6.1, 2003 S. 97 E. 3b; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. a, je mit Hinweisen). Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch eine bösgläubige Bauherrschaft berufen. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich 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 Mass berücksichtigen (vgl. BGE 132 II 21 E. 6.4; BVR 2006 S. 444 E. 6.1). Zu berücksichtigen ist dabei, dass es unterschiedliche Grade der baurechtlichen «Bösgläubigkeit» gibt (vgl. VGE 2014/185/186 vom 19.8.2015, E. 4.3 [insoweit bestätigt durch BGer 1C\_489/2015 vom 25.2.2016]; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. c).

**4.2** Die BVE hat zur Begründung der Wiederherstellungsmassnahme zunächst ausgeführt, dass der Beschwerdeführer nicht als gutgläubig bezeichnet werden könne. Da ihm aufgrund der Auflagen in der Baubewilligung vom 7. Februar 2007 bekannt gewesen sei, dass er die Bauarbeiten nach den bewilligten Planunterlagen ausführen müsse und Abänderungen mit Hinweis auf die Selbstdeklaration gemäss Art. 47a BewD unzulässig seien, könne er sich nicht auf den guten Glauben bzw. den Vertrauensschutz berufen. Die Vorinstanz hat sodann das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und die Verhältnismässigkeit der Massnahme bejaht (angefochtener Entscheid, E. 5). – Demgegenüber ist der Beschwerdeführer der Ansicht, dass die Wiederherstellungsmassnahme nicht verhältnismässig sei: Die Auswirkungen der streit betroffenen Lichtbänder auf die äussere Erscheinung des Daches seien überschaubar und das öffentliche Interesse an einer Wiederherstellung folglich nicht von besonderem Gewicht. Hingegen führe ein Rückbau wegen der damit verbundenen ungenügenden Belichtung seiner Räumlichkeiten zu einschneidenden Auswirkungen (eingeschränkte Nutzung der Räume, verringerte Sicherheit, zusätzliche Energiekosten) und sei mit nicht unerheblichen Wiederherstellungskosten verbunden (Beschwerde, S. 13 f. Ziff. 7-9).

**4.3** Der Beschwerdeführer hat am ehemaligen Bauernhaus in Abweichung von der für die Teilsanierung erteilten Baubewilligung mehrere bauliche Änderungen vorgenommen (vgl. vorne Bst. A und E. 3.1). Es darf vorausgesetzt werden, dass die grundsätzliche Bewilligungspflicht für Bauvorhaben allgemein bekannt ist (BVR 2006 S. 444 E. 5.4 mit zahlreichen Hinweisen; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. a). Dem Beschwerdeführer musste namentlich mit Blick auf das frühere Baubewilligungsverfahren der Jahre 2006/2007 und den nicht mehr unbedeutenden Umfang der Änderungen klar sein, dass die Lichtbänder einer Baubewilligung bedürfen; ausserdem verfügt er als Inhaber eines Einzelunternehmens mit dem Zweck «Dachservice, Bedachungen, Fassadenbau, Spenglerarbeiten, Gebäudeunterhalt» über Erfahrung in diesem Bereich (vgl. Internet-Handelsregisterauszug, abrufbar unter: <<http://www.zefix.ch>>; Beschwerde, S. 14 Ziff. 9). Mit der Vorinstanz ist demnach einig zu gehen, dass der Beschwerdeführer jedenfalls nicht gutgläubig gehandelt hat, zumal er sich nicht auf eine unzutreffende, für ihn vorteilhafte Auskunft des AGR berufen kann (zur fehlenden Vertrauensgrundlage vgl. vorne E. 3.7). Ob sich der Beschwerdeführer sogar «krass bösgläubig» verhalten und ferner die ordentliche Baukontrolle absichtlich hinausgezögert hat, wie die BVE angenommen hat (angefochtener Entscheid, E. 5b und 5e f.), ist für den Verfahrensausgang nicht ausschlaggebend und muss daher nicht abschliessend geklärt werden.

**4.4** Weiter ist der Vorinstanz darin beizupflichten, dass das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung in der Einhaltung und Durchsetzung der baurechtlichen Ordnung liegt (vgl. angefochtener Entscheid, E. 5e). Dem Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet kommt dabei grosses Gewicht zu (BGE 136 II 359 E. 6; BVR 2013 S. 85 E. 5.2). Hinzu kommt das begründete Interesse der Gemeinde an der rechtsgleichen Behandlung aller Baugesuchstellerinnen und Baugesuchsteller (vgl. Beschwerdeantwort, S. 1).

**4.5** Schliesslich erweist sich die Wiederherstellungsmassnahme auch als verhältnismässig: Sie ist zunächst geeignet, die baurechtliche Nutzungsordnung durchzusetzen. Weniger weit reichende Massnahmen sind für die beabsichtigte Durchsetzung des Raumplanungsrechts und der Ge-

währleistung der Rechtsgleichheit nicht genügend; namentlich wären der bloss teilweise Rückbau der vier streitbetroffenen Lichtbänder und die vom Beschwerdeführer vorgeschlagene Auflage nicht zielführend (vgl. vorne E. 3.5). Ausserdem vermögen die Einwände des Beschwerdeführers die Wiederherstellungsmassnahme nicht als für ihn unzumutbar erscheinen zu lassen. Die Wiederherstellungskosten spielen mit Blick auf das nicht gutgläubige Verhalten des Beschwerdeführers, der die angeordneten Arbeiten als Inhaber eines Dachdeckergeschäfts im Übrigen (kostensparend) selber vornehmen kann (vgl. vorne E. 4.3), nur eine untergeordnete Rolle. Auch nicht von ausschlaggebender Bedeutung sind schliesslich die vom Beschwerdeführer aufgeworfenen Sicherheitsbedenken, welchen durch das Anbringen von elektrischem Licht begegnet werden kann, und die Kosten für die (zusätzliche) künstliche Belichtung. Eine allfällig eingeschränkte Nutzbarkeit hat der Beschwerdeführer durch das unbewilligte Bauen in Kauf genommen. So führt er selber aus, dass er die Baupläne verworfen hätte, wenn er weniger Fenster hätte einbauen können (Beschwerde, S. 14 Ziff. 8).

**4.6** Zusammenfassend sind die Voraussetzungen für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erfüllt. Die von der Vorinstanz festgelegte Wiederherstellungsfrist ist verstrichen, weshalb wie beantragt eine neue festzulegen ist (Subsubeventualbegehren; Beschwerde, S. 15 Ziff. 1; statt vieler VGE 2014/173 vom 22.10.2014, E. 4.3; vgl. auch BVR 2001 S. 207 E. 3f). Der Zeitraum von zehn Wochen, welchen die BVE als angemessen erachtet hat (angefochtener Entscheid, E. 5g), wird vom Beschwerdeführer weder bemängelt noch bedarf er saisonbedingt einer Verlängerung; er ist daher auch der neuen Frist zugrunde zu legen (Art. 46 Abs. 2 BauG).

## **5.**

**5.1** Der Beschwerdeführer rügt schliesslich die von der Vorinstanz vorgenommene Kürzung des Parteikostenersatzes (Subsubeventualbegehren; Beschwerde, S. 15 f. Ziff. 2). – Gemäss Art. 41 Abs. 1 des Kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) i.V.m. Art. 11 Abs. 1

der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz zuzüglich allfälliger Zuschläge nach Art. 11 Abs. 2 und Art. 16 PKV. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG).

**5.2** Die BVE hat das geltend gemachte Honorar von Fr. 6'750.-- um Fr. 1'250.-- auf Fr. 5'500.-- gekürzt (vgl. vorne Bst. B). Im vorliegenden Fall steht nur eine (einzige) Rechtsfrage im Raum, welche zwar von verschiedenen Würdigungen abhängig ist, jedoch nicht als besonders komplex gelten kann. Zudem hat die BVE zwar einen Augenschein durchgeführt; er dauerte indes nur etwas länger als eine Stunde (vgl. Vorakten BVE, pag. 34 und 45). Ausserdem handelt es sich um vergleichsweise geringe Bau- bzw. Wiederherstellungskosten (Baukosten von rund Fr. 20'000.-- gemäss Baugesuch bzw. Wiederherstellungskosten von Fr. 23'000.-- bis Fr. 25'000.-- gemäss Beschwerdeführer; vgl. Vorakten Gemeinde, pag. 16; Beschwerde, S. 14 Ziff. 9), weswegen mit Blick auf die massgeblichen Bemessungskriterien insgesamt nicht von überdurchschnittlichen Verhältnissen auszugehen ist. Die vorinstanzliche Kostenverlegung ist demnach nicht zu beanstanden. Der angefochtene Entscheid hält auch in diesem Punkt der Rechtskontrolle stand.

## **6.**

Die Beschwerde erweist sich damit in allen Teilen als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG).

**Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gemäss Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 17. September 2015 wird auf zehn Wochen ab Rechtskraft des vorliegenden Urteils festgesetzt.
3. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
5. Zu eröffnen:
  - dem Beschwerdeführer
  - der Beschwerdegegnerin
  - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
  - dem Bundesamt für Raumentwicklungund mitzuteilen:
  - dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (ad Geschäfts-Nr. 381 14 3546)
  - dem Regierungsstatthalteramt Oberaargau

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung 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.