

100.2016.219U  
STE/BER/SRE

**Verwaltungsgericht des Kantons Bern**  
Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 21. März 2017**

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident  
Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Verwaltungsrichterin Steinmann  
Gerichtsschreiberin Bernasconi Zenger

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

gegen

**Einwohnergemeinde B.** \_\_\_\_\_  
Baubewilligungsbehörde  
Beschwerdegegnerin

und

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

betreffend Baupolizei; nachträgliche Baubewilligung für Umbau Speicher  
und Schwimmbaden (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion  
des Kantons Bern vom 21. Juni 2016; RA Nr. 110/2016/47)



## **Sachverhalt:**

### **A.**

Aufgrund eines anonymen Hinweises aus der Bevölkerung stellte die Einwohnergemeinde (EG) B. \_\_\_\_\_ anlässlich eines Augenscheins am 3. Juli 2013 fest, dass auf der Parzelle B. \_\_\_\_\_ Gbbl. Nr. 1\_\_\_ im Speicher C. \_\_\_\_\_ Nr. 2\_\_\_a ohne Baubewilligung eine Wohnung eingebaut und im Aussenbereich des Bauernhauses C. \_\_\_\_\_ Nr. 2\_\_\_ ein Schwimmbecken erstellt worden war. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone, der betroffene Speicher ist ebenso wie das Bauernhaus im Bauinventar als schützenswertes K-Objekt und Bestandteil der Baugruppe D eingetragen. Am 20. September 2013 gingen bei der Gemeinde sowohl für den Umbau des Speichers als auch den Neubau des Schwimmbeckens nachträgliche Baugesuche des Grundeigentümers A. \_\_\_\_\_ ein. Die Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP) beantragte mit Amtsberichten vom 27. November 2013 und 4. August 2014, die Baubewilligungen seien nicht zu erteilen. Mit Verfügungen vom 16. Juli 2015 verweigerte das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) die Ausnahmegewilligungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone. Hierauf wies die EG B. \_\_\_\_\_ die Baugesuche mit Verfügung vom 18. Februar 2016 ab und ordnete die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an.

### **B.**

Dagegen reichte A. \_\_\_\_\_ am 24. März 2016 bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) Beschwerde ein. Diese wies das Rechtsmittel mit Entscheid vom 21. Juni 2016 ab.

### **C.**

Gegen diesen Entscheid hat A. \_\_\_\_\_ am 14. Juli 2016 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben mit den Rechtsbegehren, der Entscheid

der BVE vom 21. Juni 2016 sei aufzuheben und es sei ihm die Baubewilligung für den Umbau des Speichers sowie den Bau des Schwimmbeckens zu erteilen, eventualiter sei der Entscheid der BVE aufzuheben und die Sache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, subeventualiter sei auf die Wiederherstellung zu verzichten und subsubeventualiter sei auf die Wiederherstellung zu verzichten und ein Benützungsverbot für den Speicher und das Schwimmbecken anzuordnen, bis der Generationenwechsel vollzogen sei.

Die EG B. \_\_\_\_\_ stellt in ihrer Beschwerdeantwort vom 16. August 2016 keine Anträge und verweist auf die Erwägungen in ihrer Verfügung. Die BVE beantragt mit Vernehmlassung vom 4. August 2016, die Beschwerde sei abzuweisen.

### **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 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). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

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

## 2.

**2.1** Der Beschwerdeführer macht vorab geltend, sein Anspruch auf rechtliches Gehör sei verletzt worden. Die BVE habe zwar eine Gehörsverletzung durch die Gemeinde zu Recht bejaht, aber die für deren Heilung erforderlichen und von ihm geforderten Beweismassnahmen nicht getroffen und damit ihrerseits seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Zudem habe die BVE die Gehörsverletzung der Gemeinde bei der Kostenverlegung zu Unrecht nicht berücksichtigt.

**2.2** Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 21 ff. VRPG; Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV; SR 101] und Art. 26 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]) verbürgt namentlich das Recht jeder verfahrensbeteiligten Person, sich vor Erlass eines in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisunterlagen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen (BGE 140 I 99 E. 3.4, 135 II 286 E. 5.1 mit Hinweisen; BVR 2012 S. 28 E. 2.3.1). Rechtzeitig und formrichtig angebotene Beweise sind abzunehmen, sofern diese geeignet sind, den rechtserheblichen Sachverhalt zu erhellen. Ergibt eine vorweggenommene Beweiswürdigung jedoch, dass ein Beweis nicht dazu taugt, das Beweisergebnis zu verändern oder den zu treffenden Entscheid zu beeinflussen, so kann auch unter dem Aspekt des rechtlichen Gehörs von der Beweisabnahme abgesehen werden (BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, 2011 S. 97 E. 4.2.1). Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur und seine Verletzung führt grundsätzlich zur Aufhebung der angefochtenen Verfügung oder des angefochtenen Entscheids. Nach der Rechtsprechung kann eine nicht besonders schwerwiegende Gehörsverletzung allerdings unter der Voraussetzung geheilt werden, dass der Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition zusteht wie der Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person durch die Heilung kein Nachteil entsteht, d.h. sie ihre Rechte im Beschwerdeverfahren voll wahrnehmen konnte (BGE 138 II 77 E. 4, 126 I 68 E. 2; BGer 1B\_321/2015 vom 8.6.2016 E. 3.2.2; BVR 2012 S. 28 E. 2.3.5, 2008 S. 97 E. 2.2.3).

**2.3** Der BVE ist darin beizupflichten, dass die Gemeinde den Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör verletzt hat, indem sie ihm die Stellungnahme des ehemaligen Bauverwalters vom 8. Juni 2015, den Fachbericht der KDP vom 19. Juni 2015, die Verfügungen des AGR vom 16. Juli 2015, den Amtsbericht Gewässerschutz vom 11. November 2013 sowie den Fachbericht Brandschutz vom 16. November 2013 nicht bzw. erst zusammen mit der Verfügung zur Kenntnis brachte. Die Vorinstanz konnte diese Gehörsverletzung jedoch heilen. Sie verfügt über dieselbe Kognition wie die Gemeinde und der Beschwerdeführer konnte sich im vorinstanzlichen Verfahren zu den Dokumenten äussern. Die Gehörsverletzung wog zudem nicht besonders schwer, da die Einschätzungen des AGR und der KDP dem Beschwerdeführer bereits aus früheren Amts- bzw. Fachberichten bekannt waren und die positiven Berichte zum Gewässerschutz und zum Brandschutz keinen Einfluss auf den Ausgang des erstinstanzlichen Verfahrens hatten. Die Stellungnahme des ehemaligen Bauverwalters vom 8. Juni 2015 hat die Gemeinde in ihrer Verfügung zwar erwähnt, für die Beurteilung der geltend gemachten Gutgläubigkeit des Beschwerdeführers aber als nicht entscheidend erachtet (vgl. Vorakten Gemeinde pag. 3 S. 4 f.). Dem Beschwerdeführer entstand durch die Heilung der Gehörsverletzung auch insofern kein Nachteil.

**2.4** Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder die Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Eine Gehörsverletzung kann einen besonderen Umstand im Sinn von Art. 108 Abs. 1 und 3 VRPG für ein Abweichen vom Unterliegerprinzip darstellen, wenn sie für die Betroffenen mit einem erheblichen Mehraufwand verbunden war (BVR 2004 S. 133 E. 3.1 und 3.2, 2004 S. 37 E. 3; VGE 2016/286 vom 13.3.2017 E. 5.1, 2015/246 vom 2.12.2016 E. 7.2; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 108 N. 9 und 16). – Die geheilte Gehörsverletzung betraf verschiedene dem Beschwer-

deführer vor Verfügungserlass nicht zugestellte Dokumente. Ob diese für den Bauabschlag relevant waren oder nicht, ist für die Kostenfrage nicht entscheidend. Massgebend ist nach dem Gesagten vielmehr, ob dem Beschwerdeführer durch die Gehörsverletzung ein nennenswerter Mehraufwand entstanden ist. Ein solcher ist nicht erkennbar, hat doch der Beschwerdeführer mit der Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde von diesen Dokumenten bzw. deren Existenz Kenntnis erhalten und konnte er in seiner Beschwerde an die BVE darauf eingehen. Dieser Aufwand wäre auch ohne Gehörsverletzung angefallen, zumal es als höchst unwahrscheinlich erscheint, dass der Beschwerdeführer auf eine Beschwerde an die BVE verzichtet hätte, wenn er sich zu diesen Dokumenten bereits vor der Gemeinde hätte äussern können. Unter diesen Umständen ist nicht zu beanstanden, dass die BVE der Gehörsverletzung im Kostenpunkt nicht Rechnung getragen hat.

**2.5** Ob die BVE ihrerseits den Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör verletzt hat, indem sie seinen Beweisanträgen nicht stattgab, bleibt zu prüfen (hinten E. 3.6, 4.5, 5.3 und 6.3.2).

### **3.**

**3.1** In der Sache ist zunächst strittig, ob der Umbau des Speichers (Gebäude Nr. 2\_\_\_a) in eine Wohnung (vgl. vorne Bst. A) nachträglich bewilligt werden kann.

**3.2** Wie bereits die BVE dargelegt hat, sind in der Landwirtschaftszone nur Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]). Bauten für den Wohnbedarf sind dann zonenkonform, wenn der Wohnraum für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation (Art. 34 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]). Neben der Notwendigkeit der Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung ist für die Bewilligungserteilung weiter erforderlich, dass der Baute

oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (Art. 34 Abs. 4 RPV).

**3.3** Der Speicher aus dem Jahr 1755 ist gemäss Bauinventar ein schützenswertes Baudenkmal im Sinn von Art. 10a Abs. 1 und 2 BauG, welches zur Baugruppe D (C.\_\_\_\_\_) gehört (sog. K-Objekt, Art. 13 Abs. 3 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]; vgl. Auszug aus dem Bauinventar, in Vorakten Gemeinde pag.42; vorne Bst. A). Baudenkmäler können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden. Sie dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Art. 10b Abs. 1 BauG). Veränderungen dürfen also diejenigen Qualitäten und Eigenschaften des Gebäudes, die zu seiner Qualifizierung als schützenswert geführt haben, nicht beeinträchtigen (BVR 2003 S. 169 E. 3b; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 10a-10f N. 5). Schützenswerte Baudenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten (Art. 10b Abs. 2 BauG).

**3.4** Die KDP hat bereits in ihrem Fachbericht vom 27. November 2013 ausgeführt, der Umbau des schützenswerten Speichers in Wohnraum sei grundsätzlich nicht bewilligungsfähig, da Speicher Objekte zur Lagerung von Gütern seien, die sich aufgrund fehlender Fensteröffnungen, zu knapper Raumhöhen und spezifischer Raumstrukturen nicht für eine Wohnnutzung eignen. Die erforderlichen Anpassungen würden die Gebäudetypologie zu stark beeinträchtigen; der Schutzzumfang nach Art. 10b Abs. 2 BauG wäre nicht mehr gewährleistet. Im Fachbericht vom 4. August 2014 hat die KDP gestützt auf den zwischenzeitlich stattgefundenen Augenschein ihre Bedenken bestätigt und festgehalten, der ursprüngliche Charakter des als schützenswert eingestuften Speichers sei durch den Umbau in eine Wohnung unverhältnismässig stark beeinträchtigt worden. Die Befensterung und vor allem auch die Umgebungsgestaltung würden den Anforderungen an Bauten in der Landwirtschaftszone in keiner Weise gerecht.

Im Fachbericht vom 19. Juni 2015 hat sie sodann erklärt, aus ihrer Sicht sei der Speicher durch die in der Vergangenheit ausgeführten Baumassnahmen in seiner Authentizität und in seiner originalen Substanz dermassen verunstaltet worden, dass er im Falle einer rechtswirksamen Überarbeitung des Bauinventars der Gemeinde B.\_\_\_\_\_ seinen Inventarstatus zweifellos verlieren würde. Die entscheidenden Inventarkriterien wie intakte äussere Gestalt, intakte und originale innere Raumstrukturen und innere Ausstattungen sowie intakte originale Bausubstanz seien beim umgebauten Speicher in keiner Art und Weise mehr gegeben (vgl. zum Ganzen Vorakten Gemeinde pag. 27, 21 und 8). Gestützt auf diese Fachberichte ist die BVE zum Schluss gekommen, die neu eingebaute Wohnung sei bereits deshalb nicht zonenkonform, weil ihr überwiegende Interessen des Denkmalschutzes entgegenstünden (angefochtener Entscheid E. 3c S. 8 f.). Der Beschwerdeführer widerspricht dem und macht geltend, der Speicher sei bereits im Zeitpunkt der Bauarbeiten in den Jahren 2004 und 2005 wegen vorheriger Veränderungen kein Baudenkmal mehr gewesen.

**3.5** Dem Auszug aus dem Bauinventar ist zu entnehmen, dass die Fotos, die den schützenswerten Speicher dokumentieren, aus dem Jahr 2007 stammen (vgl. Vorakten Gemeinde pag. 42). Ein auf Betonsockeln stehender Anbau ist darauf zwar zu erkennen. Dieser stand der Inventarisierung des Speichers als schützenswertes Baudenkmal aber offensichtlich nicht entgegen. Vielmehr hat der Beschwerdeführer die Denkmalqualität mit seinen Umbauarbeiten, die entgegen seinen Ausführungen nach 2007 stattgefunden haben müssen, unwiederbringlich zerstört. Mit Blick auf Art. 10b Abs. 1 und 2 BauG sowie Art. 16a RPG i.V.m. Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV ist die nachträgliche Baubewilligung dafür zu Recht verweigert worden. Eine Stellungnahme der KDP zur Frage, ob der Speicher im Zeitpunkt des Umbaus noch ein Baudenkmal dargestellt hat oder nicht, erübrigt sich unter diesen Umständen. Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen.

**3.6** Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers könnte die im Speicher eingebaute Wohnung auch dann nicht nachträglich bewilligt werden, wenn es zutreffen sollte, dass sein Betrieb inzwischen ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn von Art. 7 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober

1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) darstellt und zusätzlicher Wohnraum für die abtretende Generation benötigt würde (Art. 16a Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 34 Abs. 3 RPV). Denn es bliebe dabei, dass der Wohnung aufgrund des soeben Ausgeführten (E. 3.5 hiavor) am vorgesehenen Standort überwiegende Interessen des Denkmalschutzes entgegen stehen (vgl. Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV). Im Übrigen fehlt es aber auch am geltend gemachten Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für die abtretende Generation. Soll solcher geschaffen werden, muss der Generationenwechsel absehbar sein, was in der Regel dann angenommen werden kann, wenn die Nachfolgerin oder der Nachfolger eine landwirtschaftliche Ausbildung absolviert hat, auf dem Betrieb tätig ist und die Betriebsübergabe bevorsteht (vgl. Merkblatt «L2: Landwirtschaftliches Wohnen» des AGR, S. 1; einsehbar unter: <<http://www.jgk.be.ch>>, Rubriken «Amt für Gemeinden und Raumordnung/Publikationen/Bauen/Bauen ausserhalb Bauzonen/Themenblätter/L2: Landwirtschaftliches Wohnen»). Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers ist eine Betriebsübernahme im heutigen Zeitpunkt nicht absehbar. Der Beschwerdeführer ist erst 57 Jahre alt, hat seinen Betrieb soeben aufgebaut und beabsichtigt laut seinen eigenen Ausführungen, ab dem 65. Lebensjahr nur noch unterstützend darin mitzuhelfen. Keines seiner acht Kinder, von denen offenbar zwei Interesse am Betrieb zeigen, hat die landwirtschaftliche Ausbildung absolviert und ist auf dem Betrieb tätig (vgl. Betriebskonzept des Inforama des Amtes für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern [LANAT] vom 14.3.2016, Beschwerdebeilage 3 S. 3). Da somit nicht entscheidend ist, ob es sich beim Betrieb des Beschwerdeführers um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, durfte die Vorinstanz darauf verzichten, beim AGR einen weiteren Amtsbericht zu dieser Frage einzuholen. Sie hat mit ihrem Vorgehen das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers nicht verletzt.

**3.7** Dass für den Umbau des Speichers in Wohnraum eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG erteilt werden könnte, macht der Beschwerdeführer nicht geltend und ist auch nicht ersichtlich (vgl. dazu auch den negativen Amtsbericht des AGR vom 12.8.2014, in Vorakten Gemeinde pag. 21).

**3.8** Zusammenfassend ergibt sich, dass der Umbau des Speichers in Wohnraum deshalb zu Recht nicht nachträglich bewilligt worden ist, weil damit die Qualitäten des Speichers, die ihn zum schützenswerten Baudenkmal machten, unwiederbringlich zerstört wurden und der Wohnung folglich an diesem Standort überwiegende öffentliche Interessen im Sinn von Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV entgegenstehen. Im Weiteren besteht auch kein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für die abtretende Generation (Art. 34 Abs. 3 RPV) und kann dieser auch nicht mit einer Ausnahme nach Art. 24 ff. RPG bewilligt werden.

#### **4.**

**4.1** Weiter ist umstritten, ob das Schwimmbecken nachträglich bewilligt werden kann. Der Beschwerdeführer macht geltend, da der Speicher inzwischen ohne sein Verschulden kein schützenswertes Baudenkmal mehr darstelle, bedürfe es für das Schwimmbecken als Nebenanlage keiner Zustimmung der KDP. Das Schwimmbecken gehöre zudem zu einer zeitgemässen Wohnnutzung, wie die anderen in der Umgebung bestehenden Swimmingpools zeigten. Die Nichtbewilligung verletze insofern auch das Gebot der Rechtsgleichheit.

**4.2** Das Schwimmbecken befindet sich zwischen dem Bauernhaus und dem umgebauten Speicher in einem Abstand von 5 m zum Wohnteil des Bauernhauses. Es ist 2,25 m tief in den Boden eingelassen, inkl. Einfassung 9,5 mal 4,5 m gross, weist eine Wasserfläche von 36 m<sup>2</sup> auf und ist mit einem 1,22 m hohen Tonnendach überdeckt («Kindersicherung»; vgl. Vorakten Gemeinde pag. 70 [Plan]). Das Bauernhaus ist – wie der Speicher – gemäss Bauinventar ein schützenswertes Baudenkmal im Sinn von Art. 10a Abs. 1 und 2 BauG, welches zur Baugruppe D (C.\_\_\_\_\_) gehört (sog. K-Objekt, Art. 13 Abs. 3 BauV; vgl. Auszug aus dem Bauinventar, in Vorakten Gemeinde pag. 45; vorne Bst. A). Die KDP hat dem Schwimmbecken die Zustimmung mit der Begründung verweigert, dieses sei zu gross und zu nahe an das mit Vertrag in seiner äusseren Erscheinung geschützte Bauernhaus gebaut. Auch beeinträchtigten die tonnenförmige Kindersicherung und der grosse, mit Zementsteinen

befestigte Vorplatz die bäuerliche Umgebungsgestaltung nachteilig (vgl. Fachbericht vom 4.8.2014, in Vorakten Gemeinde pag. 22).

**4.3** Baudenkmäler dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Art. 10b Abs. 1 Satz 2 BauG). Betrifft ein Baubewilligungsverfahren ein schützenswertes Baudenkmal, ist die KDP in jedem Fall beizuziehen (Art. 10c Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 22 Abs. 3 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1] sowie Verzeichnis nach Art. 22 Abs. 1 BewD des AGR, einsehbar unter: <<http://www.jgk.be.ch>>, Rubriken «Baubewilligungen/Baubewilligungsverfahren/Verzeichnis der Fachstellen und erforderlichen Nebenbewilligungen»). Das Schwimmbecken liegt unmittelbar neben dem schützenswerten Bauernhaus. Die KDP war somit entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers beizuziehen, unabhängig davon, ob auch der Umgebungsschutz des umgebauten Speichers (noch) zur Diskussion steht. Dass das AGR in seinem Amtsbericht vom 16. Juli 2015 davon ausgeht, der Speicher stelle (immer noch) ein schützenswertes Baudenkmal dar, hat für die Frage der Bewilligungsfähigkeit des Schwimmbeckens demnach keine Bedeutung. Es ist deshalb nicht erforderlich, beim AGR eine weitere Stellungnahme einzuholen. Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen. Inwiefern die Einschätzung der KDP in Bezug auf das Schwimmbecken nicht zutreffen sollte, legt der Beschwerdeführer nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Das Schwimmbecken kann somit schon aus denkmalschützerischen Überlegungen nicht nachträglich bewilligt werden. Ihm stehen an diesem Standort überwiegende Interessen im Sinn von Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV entgegen. Damit kann auch in diesem Zusammenhang offenbleiben, ob der Beschwerdeführer über ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn von Art. 7 BGGB verfügt und das Schwimmbecken allenfalls als notwendiger Bestandteil einer zeitgemässen Wohnnutzung gelten könnte (vgl. auch Art. 24c Abs. 2 und 4 RPG).

**4.4** Der Beschwerdeführer macht zwar geltend, mit der Nichtbewilligung des Schwimmbeckens werde das Gebot der Rechtsgleichheit verletzt, da in der Umgebung auch andere Swimmingpools bestünden. Er legt aber – wie bereits vor der Vorinstanz (vgl. angefochtener Entscheid E. 4f S. 15) – we-

der näher dar, um welche Swimmingpools es sich dabei handelt und inwiefern diese mit der Situation bei seinem Schwimmbecken vergleichbar sind (Dimensionen, unmittelbare Nähe zu schützenswertem Baudenkmal), noch führt er aus, dass die Gemeinde in vergleichbaren Fällen regelmässig Bewilligungen ausgestellt habe (sog. Gleichbehandlung im Unrecht, vgl. BGE 139 II 49 E. 7.1, 136 I 65 E. 5.6; BVR 2013 S. 85 E. 8.1). Im Übrigen stünden einer Gleichbehandlung im Unrecht nach dem Gesagten überwiegende öffentliche Interessen entgegen.

**4.5** Zusammenfassend ergibt sich, dass auch das Schwimmbecken nicht nachträglich bewilligt werden kann. Dieses Ergebnis lässt sich ohne weiteres gestützt auf die vorhandenen Akten herleiten. Auf einen Augenschein kann deshalb verzichtet werden. Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen. Da die BVE ebenfalls eine genügende Entscheidungsgrundlage hatte, musste auch sie keinen Augenschein durchführen. Sie hat das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers folglich nicht verletzt.

## **5.**

**5.1** Im Fall des Bauabschlags entscheidet die Baubewilligungsbehörde zugleich darüber, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG). Die Wiederherstellungsverfügung kann u.a. auf Schleifung (Abbruch) widerrechtlicher Bauten oder Bauteile lauten, eine Unterlassung oder Änderung der Nutzung verlangen oder zum Wiederaufbau widerrechtlich abgebrochener Bauten oder Bauteile verpflichten (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 8). Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen, was von Amtes wegen zu prüfen ist (Art. 5 Abs. 2 und 3 und Art. 36 Abs. 2 und 3 BV; Art. 47 Abs. 6 BewD; BVR 2013 S. 85 E. 5.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9 mit weiteren Hinweisen). Die Wiederherstellung kann unterbleiben, wenn die Bauherrschaft gutgläubig war und nicht gewichtige öffentliche oder private (nachbarliche) Interessen sie gebieten (BVR 2003 S. 97 E. 3b; zum Ganzen VGE 2012/190 vom 23.4.2013 E. 5.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. a). Nach Ablauf von fünf Jahren, seitdem die Rechtswidrigkeit

erkennbar war, kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nur verlangt werden, wenn zwingende öffentliche Interessen es erfordern (Art. 46 Abs. 3 BauG).

**5.2** Ob die Rechtswidrigkeit der Bauten beim Einschreiten der Gemeinde seit mehr als fünf Jahren erkennbar war (Art. 46 Abs. 3 BauG), braucht hier nicht geklärt zu werden, da die Wiederherstellung das Bauen ausserhalb der Bauzone, also einen bundesrechtlichen Sachverhalt betrifft und die Fünfjahresfrist daher unbeachtlich ist (BVR 1992 S. 488 E. 3; VGE 2013/134 vom 16.12.2014 E. 7.3, 2012/164 vom 7.1.2013 E. 5.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 11 Bst. b). Selbst wenn das Schwimmbecken inzwischen mehr als zehn Jahre bestehen sollte, wie der Beschwerdeführer geltend macht, ist die Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen somit noch zulässig.

**5.3** Der Beschwerdeführer macht – wie schon vor der BVE – geltend, er sei bei der Bauausführung gutgläubig gewesen. Der ehemalige Bauverwalter der EG B. \_\_\_\_\_ habe die Baustelle mehrmals besucht und sei über den Stand der Bauarbeiten informiert gewesen. Dieser wie auch die KDP hätten die Bauarbeiten begleitet und für in Ordnung befunden. – Gutgläubig kann eine Bauherrschaft sein, wenn sie bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung berechtigt (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. a mit Hinweisen). Wie die BVE zutreffend ausgeführt hat, konnte der Beschwerdeführer nicht gutgläubig davon ausgehen, der Einbau einer Wohnung in einen schützenswerten Speicher und der Neubau eines Schwimmbeckens seien – zumal in der Landwirtschaftszone – ohne Bewilligung zulässig. Die angebliche Zustimmung seitens der Gemeinde hat der ehemalige Bauverwalter zudem entschieden bestritten (vgl. Stellungnahme vom 8.6.2015, in Vorakten Gemeinde pag. 12) und jene seitens der KDP kann mit Blick auf ihre aktenkundigen Berichte ausgeschlossen werden. Die Behauptungen des Beschwerdeführers sind im Übrigen schon deshalb unglaubwürdig, weil jedenfalls der Umbau des Speichers nicht bereits in den Jahren 2004 und 2005 stattgefunden hat (vorne E. 3.5). Es mag sein, dass der ehemalige Bauverwalter im Zusammenhang mit dem Bau einer neuen Kläranlage vor Ort war (vgl. Beschwerdebeilage 3). Dass dabei das

angeblich im Bau befindliche Schwimmbecken zur Sprache kam und der Gemeindevertreter verbindliche Zusagen machte, ist aber unwahrscheinlich und – da Aussage gegen Aussage steht – nicht nachgewiesen. Der Beschwerdeführer kann sich folglich nicht mit Erfolg auf den Vertrauensgrundsatz berufen. Auf die Befragung des offenbar vom Beschwerdeführer beauftragten Bauunternehmers als Zeuge kann verzichtet werden, weil kein zusätzlicher Erkenntnisgewinn zu erwarten ist. Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen. Aus demselben Grund durfte auch die BVE auf eine Befragung der beiden sich widersprechenden Herren verzichten. Sie hat dadurch das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers nicht verletzt.

## **6.**

**6.1** Die Gemeinde hat den vollständigen Rückbau der Wohnung (Entfernen sanitärer Einrichtungen, Küchenkombination, Ofen, gebäudeinterner Treppen, aussenwändiger Wärmeisolation, neuer Fenster usw.; Rückführen zum Nutzungszweck Speicher und Lagerraum) und des Schwimmbeckens (Entfernen der Wände, des Bodens und des Technikraums, Unterbinden des Anschlusses der Entleerungsleitung an die Kleinkläranlage und Auffüllen der Baugrube) sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Umgebung angeordnet (vgl. Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde vom 18.2.2016 S. 6 Ziff. 3.3.1, in Vorakten Gemeinde pag. 3). Die BVE hat befunden, diese Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands lägen im öffentlichen Interesse und seien verhältnismässig.

## **6.2**

**6.2.1** Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist im Allgemeinen gegeben, da das Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und an der consequenten Verhinderung von Bauten und Anlagen, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, generell gross ist. Besonderes Gewicht kommt dem öffentlichen Interesse am consequenten Vollzug des Bau-, Planungs- und Umweltrechts ausserhalb des Baugebiets zu (zum Ganzen BGE 136 II 359 E. 6;

BGer 1C\_616/2014 vom 12.10.2015 E. 4.4; BVR 2003 S. 97 E. 3d; VGE 2016/74 vom 26.10.2016 E. 3.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a).

**6.2.2** Obwohl mit den angeordneten Massnahmen der Speicher als Baudenkmal nicht wiederhergestellt werden kann (vgl. dazu den Fachbericht KDP vom 19.6.2015, in Vorakten Gemeinde pag. 8), liegen diese im öffentlichen Interesse. Der Umbau in eine Wohnung kann nicht (nachträglich) bewilligt werden. Die Wohnung soll schon deshalb nicht bestehen bleiben. Der Umbau hatte zudem die Zerstörung eines schützenswerten Baudenkmals zur Folge, was nicht noch belohnt werden soll. An der Entfernung des Schwimmbeckens besteht ebenfalls ein öffentliches Interesse, steht doch auch dieses im Widerspruch zum Denkmalschutz (vorne E. 4.3). Was der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, verfährt nicht. Namentlich schmälern weder ein langer Zeitablauf noch der angeblich gute Glaube das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung (vgl. vorne E. 5.2 f.). Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, es ergebe wenig Sinn, einen früheren schlechteren Zustand des Speichers wiederherzustellen, verkennt er die Stossrichtung des Wiederherstellungsbefehls, die (bloss) dahin geht, die widerrechtliche Wohnnutzung zu unterbinden (vorne E. 6.1). Schliesslich spielt es entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers für das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung keine Rolle, ob das Schwimmbecken von Dritten einsehbar ist oder nicht und ob ein Standbecken mehr stören würde. Der Beweisantrag, es sei der Berner Heimatschutz hierzu zu befragen, wird abgewiesen.

### **6.3**

**6.3.1** Eine Wiederherstellungsverfügung muss in jedem Fall verhältnismässig sein. Die Anordnung muss geeignet sein, um das angestrebte Ziel zu erreichen, darf nicht weiter gehen als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands notwendig ist und die mit der Wiederherstellung verbundene Belastung des oder der Pflichtigen muss in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel stehen. Eine Wiederherstellungsverfügung ist dann unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom Gesetz gering ist und die berührten öffentlichen Interessen den Schaden, der der Eigentümerin oder dem Eigentümer durch die Wiederherstellung entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen. Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch

eine Bauherrschaft berufen, die nicht gutgläubig gehandelt hat. 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 Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.4; BGer 1C\_498/2015 vom 22.3.2016 E. 2.2; BVR 2006 S. 444 E. 6.1 mit Hinweisen; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. a-c).

**6.3.2** Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers fordert die KDP nur insofern keine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, als die Rekonstruktion des Speichers als Baudenkmal aufgrund des Verlusts der originalen Bausubstanz im heutigen Zeitpunkt nicht mehr möglich ist (vgl. Fachbericht vom 19.6.2015, in Vorakten Gemeinde pag. 8). Eine solche hat auch die Gemeinde nicht angeordnet. Mit den verlangten Massnahmen soll bloss sichergestellt werden, dass der Speicher wie ursprünglich als Lagerraum und nicht als Wohnraum genutzt werden kann und die vor dem Umbau bestehende Umgebung wiederhergestellt wird. Dafür sind die Anordnungen der Gemeinde (vorne E. 6.1 und 6.2.2) geeignet und erforderlich. Mildere Massnahmen sind keine ersichtlich. Insbesondere würde ein Benützungsverbot für die Wohnung bis zum Vollzug des Generationenwechsels nicht ausreichen, da die Bewilligungsfähigkeit der Wohnung wie gezeigt nicht davon abhängt und keine Gewähr bestünde, dass dieses befolgt würde. Das Gleiche gilt mit Blick auf ein Benützungsverbot für das Schwimmbecken. Der insofern angeordnete Rückbau inkl. Auffüllen der Baugrube ist sowohl geeignet als auch erforderlich für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Benützungsverbote wären zudem mit einem erheblichen Kontrollaufwand für die Gemeinde verbunden, welcher von dieser nicht verlangt werden kann. Es würde entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers auch nicht genügen, beim Speicher nur den Rückbau einiger weniger Installationen zu verlangen. Mit jeder dem Wohnen dienenden Einrichtung, welche bestehen bleibt, steigt das Risiko, dass der Speicher trotzdem als Wohnraum genutzt wird. Die zu entfernenden Anlagen und Bauteile sind im Übrigen für die zulässige Nutzung als Speicher allesamt nicht notwendig. Wofür und in welcher Grösse der Beschwerdeführer

einen frostsicheren Lagerraum bräuchte, der nicht im Ökonomieteil des Bauernhauses realisiert werden kann, legt er nicht dar. Der Bedarf an isoliertem Lagerraum im Speicher ist mithin nicht nachgewiesen, weshalb kein Anlass besteht, die Isolation zu erhalten. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers würde beim Schwimmbecken ein festes Abdecken oder Verschliessen ebenfalls nicht genügen, um den rechtmässigen Zustand zu erlangen. Da das Schwimmbecken zu gross und zu nahe an das in seiner äusseren Erscheinung geschützte Bauernhaus gebaut ist und die tonnenförmige Kindersicherung sowie der grosse, mit Zementsteinen befestigte Vorplatz die bäuerliche Umgebungsgestaltung nachteilig beeinträchtigen (vgl. vorne E. 4.2), kann nur mit der vollständigen Entfernung des Schwimmbeckens und der Wiederherstellung der ursprünglichen Umgebung der rechtmässige Zustand erreicht werden. Mit einer anderen Nutzung des Schwimmbeckens als Löschwasserreserve oder Güllegrube, wie sie der Beschwerdeführer vorschlägt, könnte die Störung des Bauernhauses und seiner Umgebung nicht behoben werden. Ob überhaupt Bedarf für einen (zusätzlichen) Feuerweiher und eine Güllegrube bestünde und letztere vor dem Wohnteil des Beschwerdeführers tatsächlich gewollt wäre, braucht folglich nicht geklärt zu werden. Abgesehen davon, dass es nicht Aufgabe der KDP ist, «Verbesserungsvorschläge in Bezug auf den umgebauten Speicher und das Schwimmbecken» zu erarbeiten, bestand auch aufgrund des soeben Ausgeführten für die BVE kein Anlass, die KDP damit zu beauftragen. Indem sie diesem Beweisantrag nicht stattgegeben hat, hat sie das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers nicht verletzt. Dass die Wiederherstellung mit einigem Aufwand und Kosten verbunden ist, trifft zu. Da jedoch rein wirtschaftliche Interessen bei Bösgläubigkeit nach der Rechtsprechung kaum je ausschlaggebendes Gewicht haben (BGer 1C\_397/2007 und 1C\_427/2007 vom 27.5.2008, in URP 2008 S. 590 E. 3.4; BGer 13.12.1994, in BVR 1995 S. 522 E. 3a; VGE 2012/190 vom 23.4.2013 E. 5.4.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. b mit weiteren Hinweisen), selbst wenn die Investitionskosten und die Abbruchkosten zusammen sehr hoch sind (BGE 111 Ib 213 E. 6b; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. b mit weiteren Hinweisen), überwiegen die Interessen an der Durchsetzung der baurechtlichen Ordnung und an der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet die wirtschaftlichen Interessen des Beschwerdeführers bei Weitem.

**6.4** Zusammenfassend ergibt sich, dass die angeordnete Wiederherstellung im öffentlichen Interesse liegt, verhältnismässig ist und den Vertrauensgrundsatz nicht verletzt.

## **7.**

Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Gemeinde hat keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

### **Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. 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 des Kantons Bern
  - der Denkmalpflege des Kantons Bern

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.