

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 22. September 2017

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Werren

1. **A.** _____
2. **B.** _____
beide vertreten durch Fürsprecher ...
Beschwerdeführende

gegen

C. _____ **und D.** _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdegegnerschaft

und

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

sowie

Einwohnergemeinde Reichenbach
Baubewilligungsbehörde, Bahnhofstrasse 30, 3713 Reichenbach im
Kandertal

betreffend Baubewilligung; Sanierung Ökonomiegebäude mit Neubau Mist-
läger und Jauchekasten (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirek-
tion des Kantons Bern vom 18. Oktober 2016; RA Nr. 110/2016/55)



Sachverhalt:

A.

C._____ und D._____ nutzen den Ökonomieteil des ehemaligen Bauernhauses auf ihrer Parzelle Reichenbach im Kandertal Gbbl. Nr. 1___ für einen landwirtschaftlichen Kleinbetrieb, während A._____ und B._____ im früheren Wohnteil des Hauses auf ihrem Grundstück Gbbl. Nr. 2___ ein Seminar- und Ferienhaus betreiben. Beide Parzellen liegen in der Landwirtschaftszone. Am 16. Oktober 2015 reichten C._____ und D._____ ein Baugesuch für die Sanierung des Ökonomiegebäudes sowie den Neubau eines Mistlagers und einer Jauchegrube für das Mistwasser ein. Das Gesuch umfasste auch die Erweiterung eines bestehenden Zimmers, den Einbau eines Holzofens im zweiten bestehenden Zimmer, von dem ein Badezimmer mit Dusche, Toilette und Lavabo abgetrennt werden soll. Gegen dieses Bauvorhaben erhoben A._____ und B._____ Einsprache. Nachdem das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) dem Vorhaben zugestimmt hatte, erteilte die Einwohnergemeinde (EG) Reichenbach am 15. März 2016 die Baubewilligung.

B.

Am 19. April 2016 reichten A._____ und B._____ dagegen Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Diese wies das Rechtsmittel mit Entscheid vom 18. Oktober 2016 ab, soweit sie darauf eintrat.

C.

Dagegen haben A._____ und B._____ am 18. November 2016 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben mit den Rechtsbegehren, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und dem Bauvorhaben sei der Bauabschlag zu erteilen. Eventualiter sei die Baubewilligung mit der ausdrückli-

chen Auflage zu ergänzen, die Scheune dürfe nicht zu einer (Ferien-)Wohnung ausgebaut bzw. als solche genutzt werden.

C._____ und D._____ sowie die BVE beantragen mit Beschwerdeantwort vom 21. Dezember 2016 bzw. Vernehmlassung vom 23. November 2016 die Abweisung der Beschwerde. Die EG Reichenbach hat sich nicht vernehmen lassen. Mit Eingabe vom 18. April 2017 haben C._____ und D._____ ein weiteres Beweismittel eingereicht. A._____ und B._____ haben am 2. Mai 2017 dazu Stellung genommen.

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. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

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

2.

2.1 Die Beschwerdeführenden beanstanden den angefochtenen Entscheid lediglich in Bezug auf die Wohnnutzung im abparzellierten Ökonomieteil des ehemaligen Bauernhauses und die damit zusammenhängenden Umbaupläne. Gegen die übrige Sanierung des Ökonomieteils, die Jauche-

grube und das Mistläger erheben sie keine Einwände. Unbestritten ist weiter, dass die geplante Wohnnutzung im Ökonomieteil (Erweiterung eines Zimmers sowie Einbau eines Badezimmers und eines Holzofens) in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform ist (vgl. Art. 16a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]) und das Bauvorhaben einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG bedarf. Streitig ist, ob eine solche nach Art. 24c RPG erteilt werden kann.

2.2 Art. 24c RPG befasst sich mit bestehenden zonenwidrigen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone. Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Abs. 1). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Abs. 2). Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinn des Bundesrechts wurde. Der Bundesrat erlässt Vorschriften, um negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu vermeiden (Abs. 3 Satz 1; Art. 41 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Abs. 5).

2.3

2.3.1 Die Beschwerdeführenden bestreiten nicht, dass das Gebäude rechtmässig erstellt wurde, bevor das Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets wurde. Sie machen aber geltend, der Ökonomieteil sei nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar. Beim Objekt handle es sich um ein jahrzehntelang vernachlässigtes Gebäude, welches sich in einem desolaten Zustand befinde. Insbesondere der obere Teil stelle ein eigentliches Abbruchobjekt dar. Art. 24c RPG sei daher nicht anwendbar (Beschwerde S. 4).

2.3.2 Ein Gebäude ist bestimmungsgemäss nutzbar, wenn es weiterhin für den bisherigen Zweck genutzt werden kann. Der gesetzliche Bestandesschutz erstreckt sich hingegen nicht auf nutzlose und eingestürzte Bau-ruinen (Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 24c N. 4; Rudolf Muggli, in Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24c N. 16; BGer 1C_356/2010 vom 21.2.2011 E. 2.4, 1C_168/2015 vom 11.5.2016, in ZBI 2017 S. 510 E. 3.5.1). – Es trifft zu, dass die Beschwerdegegnerschaft gemäss Fachbericht des Amtes für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern (LANAT) zur Zonenkonformität vom 11. Februar 2015 im Rahmen einer Voranfrage betreffend Abbruch des Ökonomieteils und Wiederaufbau mit Einbau eines kleinen Wohnbereichs offenbar erklärt hat, der Scheunenteil sei baufällig (act. 3B 4 S. 1, nachfolgend: Fachbericht LANAT). Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden bedeutet das aber noch nicht, dass keine bestimmungsgemässe Nutzung mehr möglich ist. Das Ökonomiegebäude wird als Stall und für die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebs der Beschwerdegegnerschaft genutzt (Fachbericht LANAT S. 1; Beschwerdeantwort S. 5). Eine bestimmungsgemässe Nutzung findet folglich nach wie vor statt und es handelt sich nicht um eine vom Bestandesschutz ausgenommene Bauruine. In den Akten vorhandene Fotoaufnahmen zeigen vielmehr ein zwar sanierungsbedürftiges, aber weiterhin nutzbares Gebäude (act. 3B 2). Dementsprechend beschränken sich die geplanten Sanierungsarbeiten auf einzelne Gebäudeteile; die tragenden Konstruktionen sind hingegen mehrheitlich intakt (vgl. Baupläne [act. 3C 6]; Stellungnahme der Beschwerdegegnerschaft vom 9.12.2015 zur Einsprache der Beschwerdeführenden [act. 3C 4/3] S. 1). Mit Blick auf die aktenkundigen Informationen zum Zustand des Gebäudes ist kein Augenschein nötig; der entsprechende Beweisantrag der Beschwerdeführenden wird abgewiesen (Beschwerde S. 5 oben; Eingabe vom 2.5.2017 [act. 8] S. 1 unten).

2.4

2.4.1 Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, die Wohnnutzung könne auch deshalb nicht bewilligt werden, weil es sich hier nicht um eine an eine landwirtschaftliche Wohnbaute angebaute Ökonomiebaute handle.

Zum einen werde der Wohnteil seit Jahrzehnten nicht mehr als landwirtschaftliche Wohnbaute genutzt und zum andern seien die beiden Gebäudeteile mit der Abparzellierung je einem eigenen rechtlichen Schicksal zugeführt worden. Daher könne für die Erweiterungsmöglichkeiten im Ökonomieteil nicht von einer bestehenden altrechtlichen Wohnnutzung des Gebäudes als Ganzes ausgegangen werden. Durch den Einbau eines Holzofens und eines Badezimmers würden die im Ökonomieteil bestehenden Zimmer ganzjährig bewohnbar, was einer (unzulässigen) vollständigen Zweckänderung gleichkomme. Eine vollständig neue Wohnnutzung zu nicht landwirtschaftlichen Zwecken unterlaufe aber das zentrale Anliegen der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet, weshalb ihm auch wesentliche Interessen der Raumplanung entgegenstünden (Beschwerde S. 5 ff.).

2.4.2 Wie bereits die BVE ausgeführt hat, gilt ein landwirtschaftliches Ökonomiegebäude und eine mit diesem zusammengebaute Wohnbaute als Einheit und in seiner Gesamtheit als (teilweise) bewohnte Baute im Sinn von Art. 24c Abs. 3 RPG. Aus diesem Grund kann eine bestehende Wohnnutzung auf ein angebautes Ökonomiegebäude ausgedehnt werden (Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], Teilrevision der Raumplanungsverordnung, Erläuternder Bericht, Oktober 2012, S. 7; Muggli/Pflüger, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzone, in Raum & Umwelt 1/2013 S. 2 ff., 9 und 16; Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie [UREK] des Nationalrats vom 22.8.2011 zur Standesinitiative Bauen ausserhalb der Bauzone, in BBI 2011 S. 7083 ff., 7088). Hingegen ist Art. 24c RPG nicht anwendbar auf alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten (Art. 41 Abs. 2 RPV).

2.4.3 Der Ökonomieteil der Beschwerdegegnerschaft ist mit dem Wohnhaus der Beschwerdeführenden zusammengebaut. Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, bilden die Gebäudeteile daher eine Einheit. Dass sie sich seit der Parzellierung auf verschiedenen Grundstücken mit unterschiedlichen Eigentümerinnen und Eigentümern befinden, ist aus raumplanerischer Sicht unerheblich. Ebenfalls unbeachtlich ist, ob das Wohnhaus aktuell noch landwirtschaftlichen Wohnzwecken dient bzw. wie lange diese schon aufgegeben wurden. Entscheidend ist insofern bloss, dass die Baute (Wohn- und Ökonomieteil) einst rechtmässig erstellt oder geändert wurden,

was hier unbestritten ist. Der Ökonomieteil ist somit keine alleinstehende Baute gemäss Art. 41 Abs. 2 RPV, sondern fällt, wie die BVE zu Recht erkannt hat, zusammen mit dem Wohnteil in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG. Insofern findet auch keine Zweckänderung einer reinen Ökonomiebaute statt. Das Gebäude ist als Ganzes in seinem Bestand geschützt und auch für die Erweiterungsmöglichkeiten der altrechtlichen Wohnnutzung als Einheit zu betrachten. Ob die im Ökonomieteil vorbestehenden Zimmer in letzter Zeit bewohnt wurden, spielt daher keine Rolle. Schliesslich wahrt das Bauvorhaben auch die Identität der Baute und schöpft namentlich die Erweiterungsmöglichkeiten bei Weitem nicht aus, was zu Recht nicht bestritten wird (Art. 42 Abs. 1, 2 und 3 Bst. a und c RPV; Flächenberechnung/Massaufnahme des AGR vom 8.9.2015 [act. 3C 1/9]). Die BVE hat die Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 24c RPG folglich zu Recht bestätigt.

2.5

2.5.1 Weiter machen die Beschwerdeführenden geltend, das Baugesuch sei rechtsmissbräuchlich. In Tat und Wahrheit beabsichtige die Beschwerdegegnerschaft letztlich den Einbau einer (Ferien-)Wohnung. Nachdem das AGR eine Voranfrage für den Abbruch des Ökonomieteils und einen Wiederaufbau mit Wohnbereich abschlägig beurteilt habe, soll nun hauptsächlich ein Badezimmer eingebaut und eine Jauchegrube erstellt werden. Die dafür veranschlagten Kosten von Fr. 300'000.-- seien nur im Hinblick auf die eigentliche Absicht einer Wohnnutzung erklärbar. Für den Kleinbetrieb mit drei Milchkühen, den die Beschwerdegegnerschaft lediglich noch rund fünf bis sechs Jahre weiterführen wolle und der zudem mit Bewirtschaftungsbeschränkungen belegt sei, widerspreche eine derart hohe Investition jeder Vernunft (Beschwerde S. 7 f.; Eingabe vom 2.5.2017 [act. 8] S. 1).

2.5.2 Ein Rechtsmissbrauch liegt u.a. vor, wenn ein Rechtsinstitut zweckwidrig zur Verwirklichung von Interessen verwendet wird, die nicht in dessen Schutzbereich liegen (BGE 140 III 491 E. 4.2.4, 135 III 162 E. 3.3.1). Wie bereits die BVE ausgeführt hat, sind die voraussichtlichen Baukosten für die geplanten Massnahmen plausibel (angefochtener Entscheid E. 5c). Das bestreiten die Beschwerdeführenden auch nicht. Anders als sie meinen, ist es nicht an der Bewilligungsbehörde und den Rechtsmittelinstan-

zen, über den wirtschaftlichen Sinn oder Unsinn einer Investition zu befinden; dieser Entscheid liegt im alleinigen Ermessen der Bauherrschaft. Die Baubewilligung umfasst nur das Vorhaben, wie es im Gesuch umrissen wurde. Sollte die Beschwerdegegnerschaft später weitergehende Bauabsichten haben, wäre dafür wiederum eine Bewilligung einzuholen und im Fall einer Überschreitung der Baubewilligung wären baupolizeiliche Massnahmen zu ergreifen. Inwiefern das hier zu beurteilende und wie gesehen bewilligungsfähige Vorhaben rechtsmissbräuchlich sein sollte, ist – wie die BVE zutreffend erkannt hat – nicht ersichtlich.

2.6 Die Vorinstanz hat die Baubewilligung zu Recht bestätigt.

3.

3.1 Aufgrund des bisherigen Ergebnisses ist der Eventualantrag der Beschwerdeführenden zu prüfen, wonach die Baubewilligung mit der Auflage zu ergänzen sei, dass der Ökonomieteil nicht zur Ferienwohnung ausgebaut bzw. als solche genutzt werden darf. Hierzu bringen die Beschwerdeführenden vor, die Gäste ihres Ferienhauses würden ein erhöhtes Ruhebedürfnis aufweisen. Deshalb werde nicht nur der Baulärm sondern auch die geplante Wohnnutzung im Ökonomieteil zu erheblichen Umsatzeinbussen führen. Zudem sei die Nutzung des Ökonomieteils als Ferienwohnung aufgrund der Zweitwohnungsinitiative unzulässig (Beschwerde S. 9).

3.2 Mit einer Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen verbunden werden (Art. 38 Abs. 3 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]; Art. 35 Abs. 3 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]). Die Bauherrschaft, deren Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen genügt, hat aber grundsätzlich Anspruch auf eine unbefristete, unwiderrufliche, bedingungslose und unbelastete Baubewilligung. Wenn ein Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen nicht entspricht, kann der Mangel in der Regel nicht mit Bedingungen oder Auflagen «geheilt» werden. Bedingungen und Auflagen kommen daher namentlich bei Bauvorhaben in Betracht, die je nach ihrer näheren Gestaltung oder Einrichtung oder je nach

der Art der Nutzung oder Betriebsführung sowohl gesetzeskonform als auch gesetzwidrig sein können. Sie sind das Mittel, um die gesetzwidrigen Auswirkungen zu verhindern. Die Nebenbestimmungen müssen dabei in einem sachlichen Zusammenhang zur erteilten Bau- oder Ausnahmegewilligung stehen, im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig und durchsetzbar sein (BVR 2010 S. 351 E. 5.3, 2006 S. 153 E. 3.2 [bestätigt durch BGer 1P.837/2005 vom 31.1.2006], 2000 S. 71 E. 2; VGE 2011/22 vom 5.10.2011 E. 2.3.2; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 38/39 N. 15 ff.).

3.3 Was die Wohnnutzung betrifft, wurden die Erweiterung eines Zimmers und der Einbau eines Badezimmers sowie einer Holzofenheizung bewilligt. Die von den Beschwerdeführenden befürchtete Nutzung als Ferienwohnung und der Einbau einer Küche sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Über deren Bewilligungspflicht (vgl. Art. 6 Abs. 1 Bst. d BewD) und -fähigkeit ist hier nicht zu entscheiden. Da das zu beurteilende Vorhaben den gesetzlichen Anforderungen entspricht (E. 2 vorne), hat die Bauherrschaft Anspruch auf eine bedingungslose und unbelastete Baubewilligung; für Auflagen verbleibt kein Raum. Die Vorinstanz hat zudem zutreffend ausgeführt, dass ein normales Ausmass an Baulärm zu dulden ist (angefochtener Entscheid E. 7c). Die Beschwerdeführenden legen in diesem Zusammenhang nicht dar, inwiefern der Baulärm nach Art, Stärke oder Dauer aussergewöhnlich sein soll (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 31 Bst. i).

4.

4.1 Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen. Solche Beschwerden beurteilt das Verwaltungsgericht in Zweierbesetzung (Art. 56 Abs. 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

4.2 Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die unterliegenden Beschwerdeführenden unter Solidarhaft die Verfahrenskosten zu tragen und

der obsiegenden Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 1 und 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 und Art. 106 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'500.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt.
3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 4'920.50 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - den Beschwerdeführenden
 - der Beschwerdegegnerschaft
 - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
 - der Einwohnergemeinde Reichenbach
 - dem Bundesamt für Raumentwicklung

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.