

100.2018.128U
STE/GEU/SRE

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 8. November 2018

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Daum, Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Geiser Keller

A. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdeführerin

gegen

Bundesamt für Raumentwicklung ARE
Worbentalstrasse 66, 3063 Ittigen
Beschwerdegegner

und

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

sowie

Einwohnergemeinde Frutigen
Baupolizeibehörde, Vordorfgasse 1, 3714 Frutigen



betreffend Baupolizei; Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands
bezüglich Umnutzung von Garage mit Abstellraum zu Wohnzwecken
(Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
vom 26. März 2018; RA Nr. 120/2017/64)

Sachverhalt:

A.

A._____ ist Eigentümerin des in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücks Frutigen Gbbl. Nr. 1_____. Da auf der Parzelle Bauarbeiten ohne Bewilligung im Gang waren, führte die Einwohnergemeinde (EG) Frutigen am 23. September 2014 eine Baukontrolle durch und stellte u.a. fest, dass das als Garage mit Abstellraum bewilligte Gebäude ...weg ... zu einem Wohnhaus umgebaut und -genutzt worden war. Am 25. Juli 2015 stellte A._____ ein nachträgliches Baugesuch «Umnutzung bestehendes Wäschhäsi in Wohnraum». Nachdem das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) mit Verfügung vom 19. Februar 2016 eine Ausnahmbewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzone verweigert hatte, erteilte die EG Frutigen mit Verfügung vom 1. November 2017 den Bauabschlag (Dispositiv Ziff. 1). Gleichzeitig verzichtete sie auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Ziff. 2).

B.

Gegen den Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands reichte das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) am 6. Dezember 2017 bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) Beschwerde ein. Diese hiess das Rechtsmittel am 26. März 2018 gut, hob Ziffer 2 der Verfügung der EG Frutigen vom 1. November 2017 auf und wies die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinn der Erwägungen an die EG Frutigen zurück.

C.

Hiergegen hat A. _____ am 25. April 2018 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben mit den Rechtsbegehren, der Entscheid der BVE vom 26. März 2018 sei vollumfänglich aufzuheben, eventualiter sei die Sache zur vollständigen Vornahme der notwendigen Abklärungen sowie zur Neuurteilung an die BVE zurückzuweisen.

Mit Beschwerdeantwort vom 25. Mai 2018 bzw. Vernehmlassung vom 4. Mai 2018 beantragen das ARE und die BVE je die Abweisung der Beschwerde. Die EG Frutigen hat in ihrer Stellungnahme vom 8. Mai 2018 auf ihre Ausführungen im Verfahren vor der BVE verwiesen und damit sinngemäss beantragt, die Beschwerde sei gutzuheissen (vgl. auch Eingabe des Gemeinderats vom 26.6.2018).

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht beurteilt als letzte kantonale Instanz Beschwerden unter anderem gegen Verfügungen und Entscheide, die sich auf öffentliches Recht stützen (Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; BSG 155.21]). Anfechtungsobjekt vor dem Verwaltungsgericht ist der Entscheid der BVE, mit dem diese den Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands aufhob und die Sache zur Fortsetzung des (Wiederherstellungs-)Verfahrens im Sinn der Erwägungen an die Gemeinde zurückwies (vorne Bst. B). Sie stellte einerseits fest, es müsse zunächst abgeklärt werden, welche Wiederherstellungsmassnahmen im Einzelnen zu treffen seien, und verwies andererseits auf den beträchtlichen Entscheidungsspielraum der Gemeinde bei der Frage, wie und innert welchem Zeitraum der rechtmässige Zustand wiederherzustellen sei (angefochtener Entscheid E. 5c). Die Rückweisung dient unter diesen Umständen nicht nur der Umsetzung des Angeordneten. Die Gemeinde ist vielmehr angehalten,

weitere Sachverhaltsabklärungen vorzunehmen und gestützt darauf konkrete Anordnungen zum Wie und Wann der Wiederherstellung zu treffen. Der angefochtene Rückweisungsentscheid der BVE ist deshalb als Zwischenentscheid im Sinn von Art. 74 Abs. 3 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 VRPG zu qualifizieren (zum Ganzen BVR 2017 S. 205; ferner BVR 2017 S. 221 E. 1.3; BGE 142 II 20 E. 1.2, 134 II 124 E. 1.3, je mit Hinweisen; BGer 1C_500/2016 vom 30.5.2017 E. 1.2). Entscheide der BVE betreffend Wiederherstellungsverfügungen stützen sich auf öffentliches Recht und unterliegen der Beschwerde an das Verwaltungsgericht (vgl. auch Art. 49 Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist demnach grundsätzlich auch gegen den angefochtenen Zwischenentscheid zulässig (Art. 75 Bst. a VRPG im Umkehrschluss).

1.2 Zwischenverfügungen und Zwischenentscheide, die weder die Zuständigkeit noch den Ausstand oder die Ablehnung betreffen (vgl. dazu Art. 61 Abs. 2 VRPG), sind vor Verwaltungsgericht gemäss Art. 74 Abs. 3 i.V.m. Art. 61 Abs. 3 VRPG selbständig anfechtbar, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können (Bst. a) oder die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Bst. b). – Der Zwischenentscheid der BVE bewirkt entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin keinen nicht wieder gutzumachenden Nachteil, da die Wiederherstellungsmassnahmen erst noch festzulegen sind (vgl. auch BGer 1C_500/2016 vom 30.5.2017 E. 1.2). Käme das Verwaltungsgericht in Gutheissung der Beschwerde (Hauptbegehren) zum Schluss, dass auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten ist, wäre das Verfahren hingegen endgültig abgeschlossen. Die Wahl der konkreten Wiederherstellungsmassnahmen erfordert sodann Abklärungen der Gemeinde, welche sich im Fall der Gutheissung der Beschwerde erübrigen würden. Das Verwaltungsgericht stellt – anders als das Bundesgericht (vgl. z.B. BGer 1C_500/2016 vom 30.5.2017 E. 1.2) – keine allzu hohen Anforderungen an den Aufwand, der eingespart würde (BVR 2017 S. 205 E. 3.4; VGE 2013/109 vom 30.10.2013 E. 1.2). Der eingesparte Aufwand für das Beweisverfahren erscheint im vorliegenden Fall genug bedeutend, zumal sich dessen Umfang

erst aufgrund von Abklärungen vor Ort ergibt. Die (prozessökonomisch motivierten) Voraussetzungen von Art. 61 Abs. 3 Bst. b VRPG sind damit erfüllt und die Beschwerde erweist sich folglich als zulässig. Mit dem Eventualantrag auf Rückweisung an die BVE verlangt die Beschwerdeführerin keinen Endentscheid. Insoweit ist auf die Beschwerde nicht einzutreten (vgl. auch BGer 2C_571/2011 vom 12.10.2011 E. 2.4.2).

1.3 Im Übrigen hat die Beschwerdeführerin 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 – unter Vorbehalt des Eventualbegehrens (E. 1.2 hiavor) – einzutreten.

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

1.5 Die Beurteilung der vorliegenden Streitigkeit fällt an sich in die einzelrichterliche Zuständigkeit (vgl. Art. 57 Abs. 2 Bst. b des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]); indes rechtfertigen die rechtlichen Verhältnisse die Überweisung an die Kammer (vgl. Art. 57 Abs. 6 i.V.m. Art. 56 Abs. 1 GSOG).

2.

2.1 Das Gebäude am ...weg ... wurde im Jahr 1994 anstelle des abzubrechenden Waschhauses als «Garage mit Abstellraum» bewilligt und Ende 1995 als «regulär vollendet abgenommen». Im Jahr 2001 ist die Beschwerdeführerin mit ihren Söhnen in das zwischenzeitlich in ein Wohnhaus umgebaute Gebäude eingezogen, 2011 hat sie das ganze Grundstück Nr. 1 _____ mit weiteren Gebäuden im Rahmen einer Erbteilung zu Eigentum erworben. Anstelle der bewilligten Garage und des Abstellraums im Parterre sowie des ebenfalls nur von aussen zugänglichen Abstellraums im Obergeschoss besteht heute eine Wohnung mit Wohnküche und interner Treppe ins Obergeschoss, drei Zimmern sowie

einem Bad. Auch die Fassaden und Fenstereinteilung entsprechen nicht mehr dem bewilligten Zustand (angefochtener Entscheid E. 3e; Verfügung AGR vom 19.2.2016, act. 3B pag. 57 ff., S. 2 oben, sowie Aktennotiz der Gemeinde vom 18.12.2014, act. 3B pag. 74; Projektplan mit handschriftlichem Vermerk «Ursprünglich bewilligt» in act. 3B). Den (nachträglichen) Bauabschlag für Umbau und Umnutzung hat die Beschwerdeführerin nicht angefochten. Das Wohnhaus ist demnach formell und materiell rechtswidrig (angefochtener Entscheid E. 1c).

2.2 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 Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands 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 der Bundesverfassung [BV; SR 101]; Art. 47 Abs. 6 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]; BVR 2013 S. 85 E. 5.1; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 46 N. 9 mit weiteren Hinweisen). Sie kann unter anderem unterbleiben, wenn die Bauherrschaft gutgläubig war und nicht gewichtige öffentliche oder private (nachbarliche) Interessen sie gebieten (BVR 2003 S. 97 E. 3b; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. a).

3.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Gemeinde habe den ihr bekannten rechtswidrigen Zustand rund 19 Jahre lang geduldet. Damit habe sie eine Vertrauensgrundlage geschaffen und sei schon aus diesem Grund auf die Wiederherstellung zu verzichten.

3.1 Gemäss Art. 46 Abs. 3 BauG kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nach Ablauf von fünf Jahren, nachdem die Rechtswidrigkeit erkennbar war, nur verlangt werden, wenn zwingende öffentliche Interessen es erfordern. Keine Anwendung findet die Fünfjahresfrist, wenn

die Wiederherstellung einen bundesrechtlich geregelten Sachverhalt betrifft (statt vieler VGE 2012/164 vom 7.1.2013 [bestätigt durch BGer 1C_182/2013 vom 17.9.2013] E. 5.1; Baudirektion des Kantons Bern [heute: BVE] 14.7.1992, in BVR 1992 S. 485 E. 3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 11 Bst. b). Dies ist vorliegend der Fall, da das streitbetroffene Gebäude in der Landwirtschaftszone liegt und für nichtlandwirtschaftliches Wohnen, d.h. zonenwidrig genutzt wird (vgl. Art. 24 ff. des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]). In solchen Fällen verwirkt die Befugnis der Behörden, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen, grundsätzlich erst 30 Jahre nach dem Bauabschluss (BGE 136 II 359 E. 8 einleitend und E. 8.3, mit Hinweisen). Kürzere Verwirkungsfristen können sich aus Gründen des Vertrauensschutzes ergeben. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn die Baupolizeibehörde zwar vor Ablauf der 30-jährigen Frist einschreitet, den baurechtswidrigen Zustand aber über Jahre hinaus duldet, obschon ihr die Gesetzeswidrigkeit bekannt war oder sie diese bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätte kennen müssen. Die betroffene Person kann sich aber nur auf Vertrauensschutz berufen, wenn sie selbst im guten Glauben gehandelt hat, d.h. angenommen hat und (unter Anwendung zumutbarer Sorgfalt) annehmen durfte, die Bauausführung bzw. ausgeübte Nutzung sei rechtmässig und stehe mit der Baubewilligung in Einklang, und wenn die Verletzung öffentlicher Interessen nicht schwer wiegt (BGE 136 II 359 E. 7.1, 132 II 21 E. 6.3; BGer 1C_726/2013 vom 24.11.2014, in ZBI 2016 S. 99 E. 4; BVR 2013 S. 85 E. 6.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. a mit weiteren Hinweisen).

3.2 Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Umnutzung der Garage zu Wohnzwecken nicht selber veranlasst zu haben. Diese habe ihr Vater bereits Jahre vor ihrem Einzug vorgenommen (Beschwerde S. 6 Ziff. 4). Stellt man auf diese Angaben ab, erfolgte die Umnutzung frühestens Ende 1995, nämlich nach der Bauabnahme am 21. Dezember 1995 (Aktennotiz der Gemeinde vom 18.12.2014, act. 3B pag. 74). Die Baukontrolle, welche das vorliegende Verfahren auslöste, fand im Jahr 2014 statt. Die Baupolizeibehörde ist demnach vor Ablauf der Frist von 30 Jahren eingeschritten. Der Vater der Beschwerdeführerin verfügte bloss über eine Baubewilligung für eine Garage mit Abstellraum als Ersatz für das abzubrechende Wasch-

haus (vorne E. 2.1). Er musste wissen, dass ein Umbau dieses Gebäudes in ein Wohnhaus ohne Baubewilligung nicht zulässig ist. Sein Handeln muss als baurechtlich qualifiziert bösgläubig bezeichnet werden (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. c, mit Hinweisen). Die Beschwerdeführerin als Rechtsnachfolgerin muss sich diese (qualifizierte) Bösgläubigkeit nach ständiger Rechtsprechung anrechnen lassen (vgl. BGE 132 II 21 E. 6.2.2; BGer 1C_171/2017 vom 3.10.2017 E. 4.4, 1C_533/2015 vom 6.1.2016 E. 3.4; BVR 2013 S. 85 E. 6.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. a und b mit Hinweisen; Beatrice Weber-Dürler, Neuere Entwicklung des Vertrauensschutzes, in ZBI 2002 S. 281 ff., 301 f.). Wie die BVE bereits zutreffend ausgeführt hat, hätte sie die Rechtswidrigkeit der Wohnnutzung bei gebotener Sorgfalt auch erkennen können. Angesichts der Lage des Gebäudes in der Landwirtschaftszone wäre es geboten und der Beschwerdeführerin auch zumutbar gewesen, sich vor der Übernahme der Liegenschaft nach der entsprechenden Baubewilligung zu erkundigen (angefochtener Entscheid E. 3e; vgl. auch BGer 1C_408/2009 vom 11.2.2010 E. 3.3.3). Die Beschwerdeführerin kann sich folglich schon mangels eigener Gutgläubigkeit nicht mit Erfolg auf Vertrauensschutz berufen.

3.3 Dazu kommt, dass der Umbau und die Umnutzung der als Nebengebäude bewilligten Baute zu nicht landwirtschaftlichen Wohnzwecken eine schwerwiegende Verletzung des raumplanungsrechtlichen Grundprinzips der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet darstellt. Die Durchsetzung der Nutzungsordnung und insbesondere die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet stellen gewichtige öffentliche Interessen dar. Dementsprechend ist das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gemäss ständiger Praxis sehr stark zu gewichten (BGE 132 II 21 E. 6.4; BGer 1C_276/2016 vom 2.6.2017 E. 3.3; BVR 2013 S. 85 E. 5.2, 2006 S. 444 E. 5.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. d).

3.4 Unter diesen Umständen kann offenbleiben, ob die BVE zu Recht davon ausgegangen ist, dass die Gemeinde keine Kenntnis von der Wohnnutzung gehabt habe. Da die Beschwerdeführerin nicht gutgläubig ist und eine schwerwiegende Verletzung öffentlicher Interessen vorliegt, ist uner-

heblich, ob und seit wann die Gemeinde Kenntnis von der rechtswidrigen Nutzung hatte. Weitere Abklärungen zu dieser Frage erübrigen sich (BGer 1C_171/2017 vom 3.10.2017 E. 4.5 a.E., 1C_408/2009 vom 11.2.2010 E. 3.2.3 und E. 3.3; BVR 2013 S. 85 E. 6.3; VGE 2011/177 vom 3.7.2012 E. 2.3.1). Die Beweisanträge, welche die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang stellt (Parteibefragung, Zeugeneinvernahmen, Einholen weiterer Unterlagen; vgl. Beschwerde S. 7 ff. Ziff. 5 ff.), werden abgewiesen.

4.

Zu prüfen bleibt damit, ob die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Grundsatz verhältnismässig ist.

4.1 Die Beschwerdeführerin macht geltend, sie habe die Liegenschaft hypothekarisch belasten müssen, um ihre Schwester im Ausgleich für die Übernahme im Rahmen der Erbteilung im Jahr 2011 ausbezahlen zu können. Die Aufgabe der Wohnnutzung hätte zur Folge, dass die Baute nicht im bisherigen Umfang belastet werden könnte, weshalb sie die Hypothek zurückzahlen müsste. Zudem würden die aktuellen Mieteinnahmen wegfallen. Die finanziellen Auswirkungen einer Wiederherstellung wären derart gravierend, dass sie die Liegenschaft nicht mehr halten könnte und mit erheblichem Verlust verkaufen müsste, wodurch ihr Schulden entstehen würden, welche sie niemals abbauen könnte (Beschwerde S. 13 f. Ziff. 14 f.).

4.2 Wiederherstellungsmassnahmen müssen geeignet sein, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen, und dürfen nicht weiter gehen, als für diesen Zweck notwendig ist. Zudem muss die mit der Wiederherstellung verbundene Belastung des oder der Pflichtigen durch ein genügendes öffentliches Interesse gerechtfertigt sein (Zumutbarkeit). 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 Bau-

herrschaft 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, 2003 S. 97 E. 3b; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. a-c).

4.3 Ziel der noch nicht konkret feststehenden Wiederherstellungsmassnahmen muss sein, die Nutzung des als Garage mit Abstellraum bewilligten Gebäudes zu Wohnzwecken zu unterbinden (z.B. Entfernen von internen Raum- und Geschossverbindungen, Fenstern, Küchen- und Badeinrichtungen). Solche baulichen Veränderungen sind mit gewissen Kosten verbunden. Zudem entgehen der Beschwerdeführerin Mietzinseinnahmen, während eine betragsmässig nicht näher bezifferte Hypothekarschuld bestehen bliebe. Dies ist jedoch insoweit zu relativieren, als sich auf dem mit der Hypothek belasteten Grundstück weitere Gebäude (Bauernhaus) befinden. Die Beschwerdeführerin hat in Aussicht gestellt, dass sie weitere Unterlagen betreffend die hypothekarische Belastung nachreichen werde (Beschwerde S. 14), hat dies aber unterlassen. Wirtschaftliche Interessen haben bei (qualifizierter) baurechtlicher Bösgläubigkeit nach der Rechtsprechung überdies kaum je ausschlaggebendes Gewicht (BGer 1C_397/2007 und 1C_427/2007 vom 27.5.2008, in URP 2008 S. 590 E. 3.4). Die unbewilligte Umnutzung zu Wohnzwecken des in der Landwirtschaftszone gelegenen Gebäudes stellt zudem eine schwerwiegende Verletzung eines der wichtigsten Prinzipien des Raumplanungsrechts des Bundes dar, nämlich des Grundsatzes der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet (vgl. auch vorne E. 3.3). Zu berücksichtigen ist weiter, dass die Beschwerdeführerin während vieler Jahre vom Untätigsein der Gemeinde profitierte und einen (wirtschaftlichen) Vorteil aus der widerrechtlichen Nutzung zog, indem sie zunächst selber im fraglichen Gebäude wohnte und es anschliessend weitervermietete (vgl. zu diesem Gesichtspunkt BGE 136 II 359 E. 9, 132 II 21 E. 6.4; BGer 1C_408/2009 vom 11.2.2010 E. 4.3; BVR 2006 S. 444 E. 6.3; VGE 2016/345 vom 23.5.2017 [bestätigt durch BGer 1C_344/2017 vom 17.4.2018] E. 4.4.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. c). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands durch Aufgabe der Wohnnutzung erweist sich folglich im Grundsatz als verhältnismässig, selbst wenn der Beschwerdeführerin erhebliche finanzielle Verluste drohen sollten (vgl. auch

BGer 1C_344/2017 vom 17.4.2018 E. 5.3; VGE 2012/190 vom 23.4.2013 E. 5.4.3 [betreffend Zumutbarkeit des finanziellen Verlusts bestätigt durch BGer 1C_555/2013 vom 28.3.2014 E. 8.3]). An diesem Ergebnis ändert nichts, wenn sie die Liegenschaft auch aus ideellen bzw. familiären Gründen übernommen hat. Wie und innert welcher Frist der rechtmässige Zustand im Einzelnen wiederherzustellen ist, wird die Gemeinde unter Berücksichtigung des Verhältnismässigkeitsprinzips noch anzuordnen haben (vorne E. 1.2 und E. 4.2 hiervor).

5.

5.1 Zusammenfassend ergibt sich, dass eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands durch Aufgabe der Wohnnutzung den Vertrauensgrundsatz nicht verletzt, im öffentlichen Interesse liegt (vorne E. 3) und im Grundsatz verhältnismässig ist (E. 4 hiervor). Der angefochtene Entscheid hält der Rechtskontrolle stand. Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vorne E. 1.2).

5.2 Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Ersatzfähige Parteikosten sind nicht entstanden (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG).

6.

Gegen das vorliegende Urteil steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]). Da es sich um einen Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 BGG handelt (statt vieler BGE 142 II 20 E. 1.2), ist die Beschwerde aber nur zulässig, wenn die zusätzlichen Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG erfüllt sind (vgl. BGer 1C_500/2016 vom 30.5.2017 E. 1.2).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. Zu eröffnen:
 - der Beschwerdeführerin
 - dem Beschwerdegegner
 - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
 - der Einwohnergemeinde Frutigenund mitzuteilen:
 - dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.