

100.2020.125U
STE/NUI/SRE

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 10. November 2020

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Daum, Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Nuspliger

A. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführer

gegen

Einwohnergemeinde Thun
Bauinspektorat, Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun

Beschwerdegegnerin

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3011 Bern

betreffend Baupolizei; nachträgliche Baubewilligung und Wiederherstellung
des rechtmässigen Zustands bezüglich Umnutzung von Büroräumlichkeiten
als Wohnung sowie Einbau eines Studios in bestehenden Anbau
(Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 9. März
2020; BVD 110/2019/90)



Sachverhalt:

A.

A._____ ist Eigentümer der in der Zone Arbeiten A liegenden Parzelle Thun Gbbl. Nr. 1_____ mit einem Chalet (Hauptgebäude) und einem freistehenden Schopf (Nebengebäude). Mit Gesamtentscheid vom 7. März 2014 bewilligte die Einwohnergemeinde (EG) Thun unter anderem den Ausbau des Dachgeschosses des Hauptgebäudes in Büroräumlichkeiten, mit der ausdrücklichen Auflage, dass dieses Geschoss nicht zu Wohnzwecken genutzt werden darf. Am 21. Juni 2018 stellte die Gemeinde fest, dass einerseits im Dachgeschoss des Hauptgebäudes und andererseits im Nebengebäude je eine Wohnung bzw. ein Studio ohne Baubewilligung eingebaut worden war. Von der Möglichkeit, dafür ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, machte A._____ am 3. Dezember 2018 Gebrauch. Gleichzeitig stellte er ein Ausnahmegesuch für eine Übergangsnutzung. Am 29. April 2019 verweigerte die EG Thun die nachträgliche Baubewilligung (Bauabschlag), ordnete den Rückbau der Wohnungen und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gemäss der Baubewilligung vom 7. März 2014 bis zum 31. August 2019 an.

B.

Dagegen erhob A._____ am 31. Mai 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE; heute: Bau- und Verkehrsdirektion [BVD]). Diese wies die Beschwerde mit Entscheid vom 9. März 2020 ab und setzte die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auf den 30. September 2020 an. Die Frist zur Meldung des Abschlusses der Wiederherstellung setzte sie auf den 6. Oktober 2020 fest.

C.

Hiergegen hat A. _____ am 9. April 2020 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und es sei ihm eine «ordentliche Baubewilligung für die Dachwohnung im Hauptgebäude und für die Studiowohnung im Nebengebäude seiner Liegenschaft [...]» zu erteilen. Eventuell sei ihm eine Bewilligung für eine auf fünf Jahre befristete Übergangsnutzung mit der Möglichkeit auf Verlängerung zu erteilen. Subeventuell sei auf die Wiederherstellung zu verzichten.

Mit Beschwerdeantwort vom 24. April 2020 beantragt die EG Thun, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 7. Mai 2020 auf Abweisung der Beschwerde.

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). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

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

2.

2.1 Der Beschwerdeführer macht geltend, die nachträgliche Baubewilligung für die beiden Wohnungen sei zu Unrecht verweigert worden. Das Dachgeschoss des Chalets und das Nebengebäude hätten seit jeher als Abstell- und Lagerräume den Wohnungen im Hauptgebäude gedient. Es habe bloss «eine interne Verdichtung und Intensivierung des Wohnens innerhalb der Wohnräume» stattgefunden, indem die früheren Wohnlagerräume nun auch für den dauernden Personenaufenthalt verwendet würden. Als Bestandteil der ursprünglich rechtmässigen Wohnnutzung seien diese Räume «hinsichtlich des Wohnens» durch die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 Abs. 1 und 2 BauG geschützt (Beschwerde Rz. 15 ff.).

2.2 Die Besitzstandsgarantie wird aus der Eigentumsgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung [BV; SR 101]; Schutz getätigter Investitionen) und aus dem Gebot von Treu und Glauben (Art. 9 BV; Verbot der Rückwirkung von Gesetzen) abgeleitet. Sie bedeutet, dass rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen in ihrem Bestand geschützt, das heisst neue Vorschriften auf sie nicht anwendbar sind. Sie dürfen als sogenannt «altrechtliche Bauten» so wie sie sind weiterbestehen, unterhalten und weiterhin in der bisherigen Art genutzt werden. Die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG geht insofern weiter als jene nach Art. 9 und Art. 26 BV, als sie auch die Befugnis umfasst, altrechtliche Bauten zeitgemäss zu erneuern und diese, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, umzubauen oder zu erweitern (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 3 N. 1 und 1a). Auch eine ursprünglich rechtmässige, widerrechtlich gewordene Nutzung darf gestützt auf die Besitzstandsgarantie im bisherigen Umfang fortgesetzt werden; ein Anspruch auf Nutzungsänderung besteht aber nicht und eine aufgegebene, nach neuem Recht nicht mehr zulässige Nutzung kann nicht gestützt auf die Besitzstandsgarantie wieder aufgenommen werden. Die Besitzstandsgarantie schützt zudem nicht die Nutzung einer Baute oder Anlage als solche, sondern nur die für die bewilligte Nutzung getätigte Investition. Die widerrechtlich gewordene Nutzung ist somit nur insoweit geschützt, als bei ihrer Aufgabe oder Änderung eine wesentliche bauliche Investition preisgegeben werden müsste (BVR 2001 S. 125 E. 3, 1997

S. 260 E. 2b; VGE 2018/243 vom 27.1.2020 E. 3.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 2 und 2a).

3.

3.1 Das Hauptgebäude auf der Parzelle Nr. 1 _____ wurde im Jahr 1929 als Zweifamilienchalet mit Keller und Dachgeschoss bewilligt, wobei das Dachgeschoss nebst Estrichräumen zwei (Mansarden-)Zimmer und ein WC aufwies (Bauplan vom 15.7.1929, Akten Gemeinde, act. 4B pag. 232). Mit Gesamtentscheid vom 29. Oktober 2001 bewilligte die Gemeinde den Bau eines freistehenden Schopfes zur Lagerung von Brennholz auf der zwischenzeitlich in der Industriezone I liegenden Parzelle (Akten Gemeinde, act. 4B pag. 209 ff.). Seit Inkrafttreten des geltenden Zonenplans am 1. November 2003 ist die Parzelle Nr. 1 _____ der Zone Arbeiten A zugeteilt.

3.2 Am 17. September 2013 reichte der Sohn des Beschwerdeführers bei der Gemeinde ein Baugesuch ein, das unter anderem den «Ausbau der Wohnung im Dachgeschoss» vorsah (Akten Gemeinde, act. 4B pag. 119 ff.). Gemäss den Bauplänen sollte im Dachgeschoss eine zusätzliche Wohnung entstehen und dazu Lukarnen erstellt, die Estrichräume mit den beiden Zimmern verbunden bzw. eine neue Raumaufteilung geschaffen sowie eine Küche und ein Badezimmer eingebaut werden (Akten Gemeinde, act. 4B pag. 102 und 103). Nachdem die Gemeinde festgestellt hatte, dass die Bauarbeiten ohne Bewilligung bereits begonnen hatten, verfügte sie am 27. September 2013 einen Baustopp (Akten Gemeinde, act. 4B pag. 9 f.). Gleichzeitig wies sie das Baugesuch zur Behebung diverser Mängel zurück. Namentlich sei für die Erweiterung von Wohnraum in der Zone Arbeiten A ein begründetes Ausnahmegesuch notwendig. Ein Ausnahmegesuch für den Ausbau des Dachgeschosses als Wohnraumerweiterung zur Wohnung im Obergeschoss werde wohlwollend geprüft. Allerdings könne eine Ausnahmegewilligung für den Einbau einer zusätzlichen Wohnung im Dachgeschoss nicht in Aussicht gestellt werden, weshalb die Anpassung des Baugesuchs empfohlen werde (Akten Gemeinde, act. 4B pag. 122 f.). Am 11. Oktober 2013 reichte der Projektverfasser das unveränderte Baugesuch zusammen mit einem Ausnahmegesuch für den Ausbau des Dachgeschoss-

ses gemäss bisheriger Planung wieder ein (Akten Gemeinde, act. 4B pag. 70 ff.). Zur Begründung führte er aus, der Ausbau entspreche zwar nicht den Zonenvorschriften, sei aber ausnahmsweise zu bewilligen, da das Haus seit dem Bau im Jahr 1929 immer ein reines Wohnhaus gewesen sei. Zudem sei die maximale Ausnutzung von bestehendem Wohnbauvolumen raumplanerisch, ökonomisch und ökologisch sinnvoll. Die Gemeinde hielt mit Schreiben vom 22. Oktober 2013 an ihrer bisherigen Beurteilung fest und stellte in Aussicht, die Baubewilligung zu verweigern. Das Wohnhaus dürfe gestützt auf die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 Abs. 2 BauG nur umgebaut oder erweitert werden, sofern dadurch nicht seine Rechtswidrigkeit verstärkt werde. Mit dem Einbau einer zusätzlichen Wohnung im Dachgeschoss sei dies aber der Fall (Akten Gemeinde, act. 4B pag. 89 f.). Auf Anfrage teilte die Gemeinde dem Projektverfasser sodann mit, eine allfällige Büronutzung des Dachgeschosses zu Arbeitszwecken sei zonenkonform und bedürfe keiner Ausnahmbewilligung (Akten Gemeinde, act. 4B pag. 87). Daraufhin reichte der Sohn des Beschwerdeführers am 26. November 2013 (Eingang: 9.1.2014) eine Projektänderung namentlich für den «Ausbau des Dachgeschosses für Arbeiten» ein. Danach waren im Dachgeschoss bei gleichbleibender baulicher Umgestaltung neu Arbeitsräumlichkeiten (Zimmer mit Arbeitsplätzen, Sitzungszimmer, Archivraum) sowie ein WC vorgesehen (Akten Gemeinde, act. 4B pag. 40 ff.). Mit Gesamtentscheid vom 7. März 2014 bewilligte die Gemeinde dieses Vorhaben unter der Auflage, dass das Dachgeschoss nicht zu Wohnzwecken genutzt werden darf (Akten Gemeinde, act. 4B pag. 24 ff.). Der Sohn des Beschwerdeführers bestätigte die Ausführung des Bauvorhabens gemäss Baubewilligung einschliesslich Auflagen und Bedingungen (Selbstdeklaration Baukontrolle vom 15.5.2014, Akten Gemeinde, act. 4B pag. 21), und der Beschwerdeführer hält seinerseits fest, dass der Ausbau des Dachgeschosses bewilligungskonform erfolgt sei; die Baupolizei sei damals denn auch vor Ort gewesen (vorinstanzliche Beschwerde Rz. 9, Akten BVD, act. 4A pag. 4). Sachverhältlich steht somit fest, dass die Gemeinde den Ausbau des Dachgeschosses für eine Büronutzung bewilligte, und ist davon auszugehen, dass das Bauvorhaben (zunächst) entsprechend dieser Bewilligung ausgeführt wurde.

3.3 Die Vorinstanz hat offengelassen, ob das Dachgeschoss je von einer Besitzstandsgarantie für Wohnen erfasst war. Ein allfälliger Besitzstand sei

unabhängig von der tatsächlichen Nutzung spätestens im Jahr 2014 untergegangen, weil ursprünglich getätigte Investitionen mit dem damaligen Umbau zu Büroräumlichkeiten zum Nutzungszweck Arbeiten durch die Bauherrschaft freiwillig preisgegeben worden seien (angefochtener Entscheid E. 2d). Diese Erwägungen sind nicht zu beanstanden: Der Beschwerdeführer hat von der Baubewilligung vom 7. März 2014, die der (zonenkonformen) Büronutzung diene, Gebrauch gemacht (E. 3.2 hiervor) und damit einen allfälligen Besitzstand für Wohnen aufgegeben. Darauf muss er sich behaften lassen. Soweit er einwendet, eine Büronutzung sei nie aufgenommen worden, vielmehr habe das Dachgeschoss ununterbrochen dem Wohnen gedient, ändert dies nichts. Eine von der Baubewilligung abweichende tatsächliche Nutzung lässt einen aufgegebenen Besitzstand nicht wiederaufleben. Abgesehen davon war die gemäss Baubewilligung vom 7. März 2014 ausdrücklich verbotene Nutzung des Dachgeschosses als unabhängige Wohnung erst und nur möglich nach dem ohne Bewilligung ausgeführten Weiterausbau der Büroräumlichkeiten (Küche, Badezimmer). Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, Anlass für die Projektänderung seien falsche Auskünfte der Gemeinde gewesen (Beschwerde Rz. 28 ff.), hat die Vorinstanz zutreffend ausgeführt, dass die damalige Bauherrschaft ohne weiteres am ursprünglichen Baugesuch festhalten und den Erlass einer beschwerdefähigen Verfügung hätte erwirken können (angefochtener Entscheid E. 2d a.E.). Ob der Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung gestützt auf die Besitzstandsgarantie entgegen der Auffassung der Gemeinde zulässig gewesen wäre, kann bei dieser Ausgangslage offenbleiben.

3.4 Für das Nebengebäude hat die Vorinstanz einen Besitzstand Wohnnutzung zu Recht von vornherein verneint (angefochtener Entscheid E. 2d). Der Schopf für die Lagerung von Brennholz wurde bewilligt, als die Parzelle bereits der Industriezone angehörte (Gesamtentscheid vom 29.10.2001, Akten Gemeinde, act. 4B pag. 209 ff.). Dies ist entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers durchaus relevant, weil Wohnungen in der Industriezone grundsätzlich zonenwidrig sind und folglich nicht bewilligt werden können (für die heutige Zone Arbeiten vgl. Art. 20 Abs. 1 des Baureglements der EG Thun vom 2. Juni 2002 [BR]). Anders als im unter alten Recht erstellten Chalet wurde im Schopf auch kein Wohn-, sondern Lagerraum bewilligt. Dass das Brennholz für die Beheizung der Wohnungen im Chalet diene,

macht den Schopf nicht zum «indirekten» Wohnraum des Hauptgebäudes. Es gibt folglich keine ursprünglich rechtmässig für eine Wohnnutzung getätigte bauliche Investitionen im Schopf, die unter den Schutz der Besitzstandsgarantie fallen.

3.5 Als Zwischenergebnis steht fest, dass die Wohnungen im Dachgeschoss des Hauptgebäudes und im Nebengebäude nicht gestützt auf die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 Abs. 1 und 2 BauG nachträglich hätten bewilligt werden müssen. Sie sind für nicht an den Standort gebundenes Personal – wie hier – in der Zone Arbeiten A zonenwidrig (vgl. Art. 20 Abs. 1 BR) und nur gestützt auf eine Ausnahmewilligung zulässig.

4.

4.1 Im Eventualpunkt macht der Beschwerdeführer geltend, die Vorinstanz habe zu Unrecht einen Anspruch auf eine Übergangsnutzungsbewilligung gemäss Art. 25 BR für die beiden Wohnungen verneint.

4.2 Art. 25 BR lautet wie folgt:

- ¹ Für zonenfremde Nutzungen in den Bauzonen gemäss Art. 20 bis 24 BR sowie in den Zonen für besondere baurechtliche Ordnungen gemäss Art. 29 und 30 BR kann eine Bewilligung zur Übergangsnutzung für maximal fünf Jahre erteilt werden.
- ² Es müssen dazu mindestens folgende Bedingungen erfüllt sein:
 - die Nutzung und das Bauprojekt müssen auf maximal fünf Jahre ausgelegt sein;
 - der Rückbau muss einfach erfolgen können;
 - der Rückbau muss in Form eines Vertrages zwischen der Gemeinde und den Bewilligungsnehmenden oder mittels einer Erfüllungsgarantie finanziell sichergestellt sein;
 - die entstehenden Immissionen müssen zonenkonform sein;
 - bei Wohnungen müssen die wohngygienischen Voraussetzungen gemäss Art. 21 Abs. 2 kant. BauG erfüllt sein.
- ³ Die Gültigkeit der Übergangsnutzung kann um zwei Jahre auf sieben Jahre verlängert werden.

Gemäss Kommentar zu Art 25 Abs. 1 BR erlauben Übergangsnutzungen die zonenfremde Nutzung von Gebieten, die noch nicht für eine Neunutzung oder Überbauung reif sind. Als Beispiele werden die kulturelle Nutzung einer

Industriebrache oder die Freizeitnutzung einer unüberbauten Wohnzone genannt. Die Gemeinde bezeichnete die Umsiedlung einer Coop-Verkaufsstelle in eine denkmalgeschützte Halle während der Neubauzeit der Verkaufsstelle sowie diverse Übergangsnutzungen auf dem Areal der ehemaligen Schadau-Gärtnerei als Anwendungsfälle aus der Praxis (Stellungnahme vom 1.7.2019, Akten BVD, act. 4A pag. 27 f.).

4.3 Bei der Auslegung von kommunalen Erlassen ist zu beachten, dass die Gemeinden im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom sind (vgl. Art. 109 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1] und Art. 65 Abs. 1 BauG). Ihnen kommt deshalb bei der Anwendung ihrer eigenen Normen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu und die Rechtsmittelinstanzen auferlegen sich entsprechend gegenüber der Auffassung der Gemeinde eine gewisse Zurückhaltung. Beurteilungsspielraum geniessen die Gemeinden allerdings nur bei der Wahl zwischen mehreren rechtlich haltbaren Auslegungen einer Norm. Dabei ist auch von Belang, wie die Gemeinde die zur Diskussion stehende Vorschrift bisher in der Praxis verstanden und gehandhabt hat (statt vieler BVR 2019 S. 51 E. 6.2 mit Hinweisen).

4.4 Der Beschwerdeführer will die Zeit der befristeten Übergangsnutzung für ein Umzonungsgesuch seiner Parzelle in die Wohnzone W2 verwenden. Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, strebt er mithin die dauerhafte und nicht eine bloss befristete Nutzung der beiden Wohnungen an. Die Gemeinde hat erklärt, eine auf unbestimmte Dauer ausgelegte Wohnnutzung in der Zone Arbeiten A entspreche nicht dem Zweck von Art. 25 BR. Diese Beurteilung hat die Vorinstanz zu Recht nicht in Frage gestellt. Wie die erwähnten Beispiele illustrieren, geht es in Art. 25 BR um klassische Zwischennutzungen, wie sie vor allem in städtischen Gebieten häufig bei vorübergehenden Brachen und Leerständen vorkommen. Die beiden Wohnungen stellen keine solchen Übergangsnutzungen dar. Die Vorinstanz hat den nachträglichen Bauabschlag folglich zu Recht bestätigt.

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). Eine 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, Art. 9 und Art. 36 Abs. 2 und 3 BV, Art. 47 Abs. 6 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9 mit Hinweisen). Sie kann 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). 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; vgl. BGE 136 I 87 E. 3.2; BVR 2006 S. 444 E. 6.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. a).

5.2 Die Gemeinde hat den Rückbau der Wohnungen und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gemäss der Baubewilligung vom 7. März 2014 angeordnet. Der Beschwerdeführer macht geltend, diese Massnahmen seien nicht verhältnismässig, zumal er «nicht zwingend als bösgläubig zu betrachten» sei. Für eine rechtmässige Nutzung im Dachgeschoss des Chalets sei es nicht erforderlich, die Küche zu entfernen und das Badezimmer in ein einfaches WC zurückzubauen, denn diese Einrichtungen seien auch für eine Büronutzung «praktisch» und verbreitet. Folglich seien auch die entsprechenden Rückbaukosten unnötig und ihm nicht zumutbar. Abgesehen davon widerspreche die vollständige Wiederherstellung dem öffentlichen Interesse an einer Siedlungsentwicklung nach innen, so dass ihr die Eignung abzusprechen sei. Analoges gelte für die Stудиowohnung im Nebengebäude. Namentlich sei es nicht erforderlich, die Fenster und «alle weiteren Anlagen und Einrichtungen» zurückzubauen (Beschwerde Rz. 46 ff.).

5.3 Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, ist ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Allgemeinen gegeben, da der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und der

konsequenten Verhinderung von Bauten und Anlagen, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, grosses Gewicht beizumessen ist (BVR 2004 S. 440 E. 4.6, 2003 S. 97 E. 3d; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a). Daran ändert die grundsätzlich angestrebte Siedlungsentwicklung nach innen nichts, hat diese doch im Rahmen des geltenden Rechts zu erfolgen. Darauf hat bereits die Gemeinde zu Recht hingewiesen. An der Wiederherstellung einer zonenkonformen Nutzung besteht somit entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ein ungeschmälerteres öffentliches Interesse. Auch sind die Anordnungen der Gemeinde geeignet, die zonenwidrige Wohnnutzung zu unterbinden. Für die bewilligte Büronutzung im Dachgeschoss ist weder eine vollwertige Küche noch ein Badezimmer erforderlich. Das Gleiche gilt für den Holzschopf, der darüber hinaus keine Fenster benötigt. Anders als der Beschwerdeführer meint, ist es zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erforderlich, diese Einrichtungen und Bauteile zu beseitigen; ein blosses Benützungsverbot würde nicht genügen, da ein solches auf Dauer nur mit unverhältnismässigem Verwaltungsaufwand kontrollierbar und durchsetzbar wäre (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 10 mit Hinweisen). Schliesslich kann der Beschwerdeführer keineswegs als gutgläubig gelten. Abgesehen davon, dass die Bewilligungspflicht für Bauvorhaben allgemein als bekannt vorausgesetzt wird (BVR 2006 S. 444 E. 5.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. a/bb), hat der Beschwerdeführer die Wohnung im Dachgeschoss des Chalets trotz des ausdrücklichen Verbots gemäss Baubewilligung vom 7. März 2014 errichtet. Obwohl ihm die Zonenwidrigkeit bekannt war, hat er darüber hinaus eine weitere Wohnung im Holzschopf gebaut. Dieses Verhalten muss als qualifiziert bösgläubig bezeichnet werden. Bei bösem Glaube der Bauherrschaft kann auf die Wiederherstellung nur verzichtet werden, wenn die Abweichung vom Erlaubten unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt oder sonst wie unverhältnismässig wäre (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. e mit Hinweisen). Davon kann hier keine Rede sein. Der Beschwerdeführer macht im Wesentlichen wirtschaftliche Interessen geltend. Diese haben jedoch – zumal bei Bösgläubigkeit – kaum je ausschlaggebendes Gewicht, selbst dann nicht, wenn die Investitions- und Abbruchkosten zusammen sehr hoch sind (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. c mit Hinweisen). Die nicht näher bezifferten Rückbaukosten sind dem Beschwerdeführer ohne weiteres zumutbar. Nichts anderes gilt für wegfallende Mietzinseinnahmen, zumal das

Dachgeschoss im Chalet weiterhin – allerdings für eine Büronutzung – vermietet werden kann (vgl. BGer 1C_205/2019 vom 21.2.2020, in BVR 2020 S. 255 E. 5.3).

6.

6.1 Nach dem Gesagten ist die Beschwerde unbegründet; sie ist abzuweisen. Die von der Vorinstanz angesetzten, inzwischen abgelaufenen Fristen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und zur Meldung, dass die Wiederherstellungsarbeiten abgeschlossen sind, sind neu festzulegen.

6.2 Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Ersatzfähige Parteikosten sind nicht entstanden (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 wird auf den **31. Mai 2021** festgesetzt.
3. Die Frist zur Meldung des Abschlusses der Wiederherstellung wird auf den **7. Juni 2021** festgesetzt.
4. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr 3'500.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
5. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
6. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführer
- Einwohnergemeinde Thun
- Bau- und Verkehrsdirektion 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.