

100.2020.128U  
STE/NUI/SPR

## **Verwaltungsgericht des Kantons Bern** Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 13. April 2021**

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident  
Verwaltungsrichterin Steinmann, Verwaltungsrichter Stohner  
Gerichtsschreiberin Nuspliger

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

gegen

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

sowie

**Einwohnergemeinde Grindelwald**  
Baupolizeibehörde, Spillstattstrasse 2, Postfach 104, 3818 Grindelwald

betreffend Baupolizei; Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands  
bezüglich Lagerplatz in der Landwirtschaftszone (Entscheid der Bau- und  
Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 19. März 2020; BVD 120/2019/29)



## **Sachverhalt:**

### **A.**

A.\_\_\_\_\_ ist Eigentümer der Parzelle Grindelwald Gbbl. Nr. 1\_\_\_\_\_ in der Landwirtschaftszone. Von der Gesamtfläche von ca. 6'000 m<sup>2</sup> nutzt er rund 2'200 m<sup>2</sup> als Lagerplatz für Blocksteine und Kies. Der Regierungsstatthalter von Interlaken-Oberhasli eröffnete am 11. Mai 2018 ein aufsichtsrechtliches Baupolizeiverfahren. Am 12. März 2019 stellte er fest, dass die gewerbliche Nutzung der Parzelle nicht bewilligt und nicht besitzstandsgeschützt sei, und verfügte die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bis zum 31. August 2019. Von der Möglichkeit, ein nachträgliches Bauge-such einzureichen, machte A.\_\_\_\_\_ keinen Gebrauch.

### **B.**

Gegen die Verfügung vom 12. März 2019 erhob A.\_\_\_\_\_ am 11. April 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE; heute: Bau- und Verkehrsdirektion [BVD]). Diese wies die Beschwerde mit Entscheid vom 19. März 2020 ab, soweit sie darauf eintrat, und setzte die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands neu auf den 1. Juli 2020 an.

### **C.**

Hiergegen hat A.\_\_\_\_\_ am 17. April 2020 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben. Eventuell sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Subeventuell sei die Frist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auf mindestens sechs Monate ab Rechtskraft einer Bewilligung für einen alternativen Lagerplatz festzusetzen.

Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 7. Mai 2020 auf Abweisung der Beschwerde. Die Einwohnergemeinde (EG) Grindelwald beantragt mit Stellungnahme vom 5. Mai 2020, die Beschwerde sei gutzuheissen.

### **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** Die Gemeinde ist als Baupolizeibehörde im Baupolizeiverfahren notwendige Partei (VGE 2011/257 vom 11.1.2013 E. 1.3). Das gilt auch, wenn der Regierungsstatthalter an ihrer Stelle eine baupolizeiliche Massnahme angeordnet hat, zumal die Gemeinde für eine allfällige Vollstreckung zu sorgen hat. Die Gemeinde beantragt, die Beschwerde sei gutzuheissen, weshalb sie nicht als Beschwerdegegnerin, aber als weitere Beteiligte am Verfahren teilnimmt (vgl. Stellungnahme Gemeinde vom 5.5.2020 act. 3).

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

## 2.

Der Beschwerdeführer rügt zunächst in verfahrensrechtlicher Hinsicht eine Verletzung der Zuständigkeitsordnung (Art. 45 Abs. 1 bzw. Art. 48 BauG) und damit auch des Legalitätsprinzips (Art. 5 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV; SR 101]). Er macht geltend, der Regierungsstatthalter sei nicht befugt gewesen, ein weiteres Baupolizeiverfahren in der gleichen Sache zu führen, nachdem die Gemeinde das Baupolizeiverfahren vorschriftsgemäss geführt, mit Verfügung vom 24. Oktober 2017 im Ergebnis eingestellt und auf eine Wiederherstellung verzichtet habe (Beschwerde Rz. 17 ff.).

**2.1** Die Baupolizei ist Sache der zuständigen Gemeindebehörde. Sie steht unter der Aufsicht der Regierungsstatthalterin oder des Regierungsstatthalters (Art. 45 Abs. 1 BauG und Art. 48 Abs. 1 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 45 N. 1 und 4). Vernachlässigt eine Gemeindebehörde ihre baupolizeilichen Pflichten und sind dadurch öffentliche Interessen gefährdet, so hat an ihrer Stelle die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter die erforderlichen Massnahmen zu verfügen (Art. 48 BauG und Art. 48 Abs. 1 BewD). Wie bei der Ersatzvornahme nach Art. 47 BauG wird vorausgesetzt, dass der Gemeinde eine Frist zur Erfüllung ihrer baupolizeilichen Pflichten nach Art. 45-47 BauG angesetzt war und sie innert dieser Frist nicht ordnungsgemäss gehandelt hat (vgl. auch Art. 48 Abs. 1 BewD; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 48 N. 1).

**2.2** Der Regierungsstatthalter erhielt im Frühjahr 2016 Kenntnis von verschiedenen, mutmasslich baupolizeiwidrigen Zuständen, namentlich auf der Parzelle Nr. 1\_\_\_\_\_ des Beschwerdeführers und führte hierauf in seiner Funktion als Aufsichtsbehörde über die kommunale Baupolizei diverse Abklärungen durch (Akten Gemeinde act. 4C pag. 1). Am 12. September 2016 reichte der Beschwerdeführer bei der Gemeinde eine «Selbstanzeige» ein. Er beantragte, das Baupolizeiverfahren sei mit der Feststellung abzuschliessen, dass die gewerbliche Tätigkeit auf der fraglichen Parzelle in ihrem Bestand geschützt sei und er das Baurecht nicht verletzt habe (Akten Gemeinde act. 4C pag. 8). Am 27. September 2016 teilte der Regierungsstatthalter der Gemeinde mit, sie sei aus Sicht der baupolizeilichen Auf-

sichtsbehörde gehalten, ein Baupolizeiverfahren einzuleiten und habe das Regierungsstatthalteramt mittels Orientierungskopien über den weiteren Verlauf der Angelegenheit zu informieren (Akten Gemeinde act. 4C pag. 11). Mit Verfügung vom 8. Dezember 2016 forderte die Gemeinde den Beschwerdeführer auf, bis zum 5. März 2017 den Nachweis zu erbringen, dass die Parzelle bereits vor dem 1. Juli 1972 bzw. 1. Januar 1980 im heute beanspruchten Umfang gewerblich genutzt wurde (Akten Gemeinde act. 4C pag. 15). Der Beschwerdeführer reichte am 16. Januar 2017 ein Schreiben des früheren Grundeigentümers vom 3. Januar 2017 ein. Danach wurde auf der Parzelle bereits in den 60er- bzw. 70er-Jahren eine Kiessortierung betrieben und ab Mitte der 80er-Jahre diente sie als Holzlager und Holzschnitzel-Platz. Gestützt auf diesen «Nachweis» einer bereits vor dem 1. Juli 1972 begonnenen und ununterbrochen weitergeführten gewerblichen Nutzung der Parzelle beantragte der Beschwerdeführer, das Baupolizeiverfahren als erledigt abzuschreiben (Akten Gemeinde act. 4C pag. 18). Es folgten Besprechungen und Korrespondenz einerseits zwischen der Gemeinde und dem Beschwerdeführer, andererseits zwischen der Gemeinde und dem Regierungsstatthalter (Akten Gemeinde act. 4C pag. 19-27). Am 14. September 2017 teilte der Regierungsstatthalter der Gemeinde schliesslich mit, er sehe sich gezwungen, aufsichtsrechtlich einzugreifen und anstelle der Gemeindebaupolizei zu verfügen, falls sie nicht bis spätestens am 16. Oktober 2017 die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands mit dem Hinweis auf die Möglichkeit eines nachträglichen Baugesuchs verfügt habe (Akten Gemeinde act. 4C pag. 28). Am 9. Oktober 2017 beschloss die Kommission Hochbau und Planung, dass sie den Lagerplatz als altrechtlich bestehend und im Besitzstand geschützt beurteile; folglich werde die Gemeinde keine weiteren baupolizeilichen Handlungen tätigen (Akten Gemeinde act. 4C pag. 30). Mit Verfügung vom 20. Oktober 2017 forderte der Regierungsstatthalter die Gemeinde auf, ihm umgehend die vollständigen Akten zukommen zu lassen, damit er die Angelegenheit prüfen und gegebenenfalls anstelle der Gemeinde verfügen könne (Akten Gemeinde act. 4C pag. 31). Am 24. Oktober 2017 teilte die Gemeinde dem Beschwerdeführer ihren Beschluss vom 9. Oktober 2017 mit und hielt Folgendes fest: «Rund um das Gewerbegebäude an der ...strasse wurde, seit sich die Kommissionsmitglieder erinnern können, immer Material und Sachen wie Kies und Holz gelagert. Die Kommission erachtet deshalb den Lagerplatz [...] als altrechtlich

bestehend und im Besitzstand geschützt. Seitens Baupolizeibehörde Grindelwald besteht aufgrund dieser Einschätzung kein weiterer Handlungsbedarf. Es wird kein Verfahren eröffnet und keine Verfügung erlassen, da hierzu kein Grund besteht» (Akten Gemeinde act. 4C pag. 33). Nachdem die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK; heute: Direktion für Inneres und Justiz [DIJ]) ein Ablehnungsbegehren gegen den Regierungsstatthalter, seinen Stellvertreter und den Leiter des Bauwesens abgewiesen und einer Aufsichtsanzeige gegen den Regierungsstatthalter keine weitere Folge gegeben hatte, leitete der Regierungsstatthalter am 11. Mai 2018 ein aufsichtsrechtliches Baupolizeiverfahren gegen den Beschwerdeführer ein und schloss dieses nach einem weiteren erfolglosen Ausstandsbegehren des Beschwerdeführers (Verfügungen der JGK vom 8.2.2018 und 24.9.2018, Akten RSA act. 4D pag. 220 und 229, act. 4E pag. 13) mit der hier angefochtenen Wiederherstellungsverfügung vom 12. März 2019 ab.

**2.3** Nach ständiger Praxis gilt als Verfügung ein individueller, an Einzelne gerichteter Hoheitsakt, durch den eine konkrete verwaltungsrechtliche Rechtsbeziehung in verbindlicher und erzwingbarer Weise geregelt wird. Werden durch eine Anordnung oder einen Beschluss einer Behörde keine individuellen Rechte oder Pflichten gestaltend oder feststellend geregelt bzw. werden keine Rechtsfolgen verbindlich festgelegt, mangelt es an einem wesentlichen Verfügungselement (BGE 141 II 233 E. 3.1, 135 II 328 E. 2.1 [Pra 99/2010 Nr. 27]; BVR 2018 S. 99 E. 2.1, 2015 S. 263 E. 1.4, je mit weiteren Hinweisen; Markus Müller, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 7). – Mit ihrer Mitteilung vom 24. Oktober 2017 hat die Gemeinde keine individuellen Rechte oder Pflichten verbindlich festgelegt. Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, wollte die Gemeinde ausdrücklich nicht verfügen, was sich sowohl aus dem Sitzungsprotokoll als auch aus der Mitteilung an den Beschwerdeführer ergibt (vgl. E. 2.2 hiavor). Auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren weist die Gemeinde darauf hin, sie habe sich nie dazu veranlasst gesehen, baupolizeilich einzuschreiten (Stellungnahme Gemeinde vom 5.5.2020 act. 3). Die Gemeinde hat auf Geheiss des Regierungsstatthalters zwar ein Baupolizeiverfahren eröffnet und Abklärungen zum Sachverhalt vorgenommen. Sie hat das Verfahren aber weder mit einer Wiederherstel-

lungsanordnung noch mit einem Verzicht darauf formell abgeschlossen. Vielmehr hat sie die ihr vom Regierungsstatthalter gesetzte Frist für eine baupolizeiliche Verfügung (16. Oktober 2017) verstreichen lassen und am 24. Oktober 2017 festgehalten, es bestehe kein Handlungsbedarf. Dieses Vorgehen wählte sie im Bewusstsein, dass der Regierungsstatthalter an ihrer Stelle aufsichtsrechtlich einschreiten würde (Protokoll vom 9.10.2017 S. 3, Akten Gemeinde act. 4C pag. 30 ff.). Mit Blick darauf ist der Schluss der Vorinstanz nicht zu beanstanden, dass die Baupolizeibehörde ihre Pflichten vernachlässigt und gewichtige, öffentliche Interessen, namentlich die Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet, gefährdet hat. Damit waren die Voraussetzungen für das aufsichtsrechtliche Einschreiten des Regierungsstatthalters entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers erfüllt.

### **3.**

In der Sache ist umstritten, ob die Vorinstanz die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu Recht bestätigt hat oder der Lagerplatz nach Art. 24c des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) besitzstandsgeschützt ist.

**3.1** Gemäss Art. 24c RPG sind bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, 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). Der Anwendungsbereich von Art. 24c RPG ist auf Bauten und Anlagen beschränkt, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (sog. Besitzstandsgarantie für altrechtliche Bauten und Anlagen; Art. 41 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]). Stichtag ist in der Regel der 1. Juli 1972, d.h. das Datum des Inkrafttretens des Bundesgesetzes vom 8. Oktober 1971 über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (aGSchG; AS 1972 S. 950), das erstmals Bau- und Nichtbauge-

biet klar trennte (BVR 2016 S. 471 E. 3.2 mit Hinweisen; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 81 N. 18 und 20).

**3.2** Der Beschwerdeführer erwarb die Parzelle Nr. 1 \_\_\_\_\_ im Jahr 2011 als Selbstbewirtschafter (vgl. Parzellierung und Kaufvertrag vom 5.10.2011 sowie Erwerbsbewilligung gemäss dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht [BGBB; SR 211.412.11] in Akten RSA act. 4G). Sie wird von zwei Nebengewässern gequert, dem ...graben und dem ...graben. Im Norden grenzt sie an die ...strasse. Dort ist der Boden auf einer Fläche von 2'269 m<sup>2</sup> befestigt und die beiden Nebengewässer verlaufen unterirdisch; ca. 2'350 m<sup>2</sup> betreffen Acker, Wiese, Weide und 989 m<sup>2</sup> Wald (Messurkunde amtliche Vermessung in Akten RSA act. 4G; Auszug aus dem Grundstück-Informationssystem des Kantons Bern [GRUDIS]; Geoportal des Kantons Bern, Karte «Gewässernetz», einsehbar unter: <www.geo.apps.be.ch>). Seit 2011 lagert der Beschwerdeführer auf der befestigten Bodenfläche Blocksteine, Kies und weiteres Material für sein Bauunternehmen (Luftbilder Nrn. 1-3 von 2015 und 2012, Akten BVD act. 4A pag. 41 f.; Fotos in Akten RSA act. 4E pag. 9 sowie act. 4D pag. 28 f.; vgl. zum Ganzen angefochtener Entscheid E. 5c).

**3.3** Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, ist diese landwirtschaftsfremde Nutzung des Bodens ausserhalb der Bauzone in unmittelbarer Nähe von zwei Gewässern und von Wald nach geltendem Recht zweifelsfrei baubewilligungspflichtig (Art. 22 RPG und Art. 1a BauG). Eine allgemeine Baubewilligungspflicht nach kantonalem Recht besteht für Ablagerungsplätze für gewerbliche und industrielle Erzeugnisse, Bau- und andere Materialien, ausgediente Fahrzeuge, Maschinen und Geräte sowie für Abfälle jeder Art jedenfalls seit dem Inkrafttreten des Baugesetzes vom 7. Juni 1970 (BauG 1970; GS 1970 S. 163) am 1. Januar 1971 (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BauG 1970, Art. 1 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 1 Bst. d des Dekrets vom 10. Februar 1970 über das Baubewilligungsverfahren [BewD 1970; GS 1970 S. 19]; VGE 2018/243 vom 27.1.2020 E. 3.2). Für die Parzelle Grindelwald Gbbl. Nr. 2 \_\_\_\_\_, von der die Parzelle des Beschwerdeführers abparzelliert worden ist, sind Baubewilligungen für das Erstellen sowie Erweitern eines Geräteschuppens aktenkundig (vgl. Baubewilligungen vom 9.2.1971 bzw. 21.4.1989, in Akten Gemeinde act. 4H). Ein weiteres Vorha-

ben für das Aufstellen einer Lagerbaracke wurde unbestritten nie realisiert (vgl. angefochtener Entscheid E. 5d sowie vorinstanzliche Beschwerde Rz. 70). Für den strittigen Lagerplatz auf der Parzelle Nr. 1\_\_\_\_\_ liegt weder eine Baubewilligung vor noch war er Teil einer früheren Baubewilligung. Das bestreitet der Beschwerdeführer auch nicht. Er macht aber geltend, die Vorinstanz habe den Sachverhalt unrichtig festgestellt: Die Parzelle sei bereits vor dem 1. Januar 1971 (bewilligungsfrei) gewerblich genutzt worden. Das ergebe sich aus dem Schreiben des früheren Grundeigentümers und lasse sich auch mit den Luftbildern und Baubewilligungsakten der Gemeinde belegen (Beschwerde Rz. 9 ff. und 24 f.).

**3.4** Gemäss den Angaben des früheren Grundeigentümers hat sein Vater auf der heutigen Parzelle Nr. 1\_\_\_\_\_ bereits in den 60er- und 70er-Jahren eine Kiessortierung betrieben und 1968 auf der Parzelle Nr. 2\_\_\_\_\_ eine Lager- und Einstellhalle gebaut (Akten Gemeinde act. 4C hinter pag. 18). Auf den öffentlich zugänglichen Luftbildern ist für die Parzellen Nrn. 2\_\_\_\_\_ bzw. 1\_\_\_\_\_ allerdings Folgendes erkennbar (einsehbar unter: <[www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)>, Rubriken «Geokatalog/Grundlagen und Planung/Luft-, Satellitenbilder/Luftbilder swisstopo s/w»); vgl. auch Ausdruck in Akten BVD act. 4A pag. 41 ff.): Die Fläche südlich der ...strasse war ursprünglich (1940-1960) bewaldet (Bilder Nrn. 49 ff., Akten BVD act. 4A pag. 58). Ab 1970 ist dokumentiert, dass der Wald auf einer zunehmenden Fläche gerodet wurde (Bilder Nrn. 47 f., Akten BVD act. 4A pag. 57). Der am 9. Februar 1971 bewilligte Geräteschuppen wurde im Zeitraum zwischen dem 3. September 1971 und dem 16. Oktober 1972 gebaut. Gleichzeitig wurde offenbar ein Teil des Bodens um den Neubau befestigt und wurden fortan in unterschiedlichem Umfang diverse Gegenstände (wohl mehrheitlich Fahrzeuge) darauf abgestellt; ab 1973 auch auf der nicht befestigten Fläche (Bilder Nrn. 5 ff., Akten BVD act. 4A pag. 43 ff.). Westlich des Geräteschuppens befand sich – abgesehen von den Jahren 2006 bis 2008 (Bilder Nrn. 7-10, Akten BVD act. 4A pag. 44 f.) – immer eine Grünfläche (Bilder Nrn. 5 f. und 11 ff., Akten BVD act. 4A pag. 43 und 45 ff.). Ein Jahr nachdem der Beschwerdeführer die Parzelle Nr. 1\_\_\_\_\_ erworben hat (2012), ist die ganze streitbetroffene Fläche

befestigt und es werden in zunehmendem Ausmass Kies und Steine darauf gelagert (Bilder Nrn. 1 und 3, Akten BVD act. 4A pag. 41 f.).

**3.5** Aufgrund der Luftbilder ist erstellt, dass der am 9. Februar 1971 bewilligte Geräteschuppen – entgegen den Angaben des Voreigentümers – nicht 1968, sondern erst nach dem 3. September 1971 erstellt wurde. Damals war die fragliche Fläche zwar bereits vollständig gerodet, sie wurde aber nicht als gewerblicher Lagerplatz genutzt. Wie die Vorinstanz zutreffend festgestellt hat, sind erst ab 1972 Bauten, Gegenstände, Fahrzeuge, Holzhaufen und Materialablagerungen auf den Luftbildern erkennbar. Anders als der Beschwerdeführer meint, hätte er den Nachweis erbringen müssen, dass der gewerbliche Lagerplatz bereits vor dem 1. Januar 1971 bestand und nicht umgekehrt die Baupolizeibehörde, dass die Fläche noch landwirtschaftlich genutzt wurde; dies gelingt ihm nach dem Gesagten nicht. Inwiefern aus den Bewilligungsakten zum Geräteschuppen etwas anderes geschlossen werden sollte, ist nicht nachvollziehbar (vgl. Beschwerde Rz. 13). Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz den Sachverhalt richtig festgestellt; weitere Beweiserhebungen versprechen keine zusätzlichen Erkenntnisse. Namentlich ist nicht ersichtlich, inwiefern der Sachverhalt durch eine Parteibefragung oder die Einvernahme des früheren Eigentümers sowie der Mitglieder der Kommission Hochbau und Planung der Gemeinde in den entscheidungswesentlichen Punkten weiter aufgeklärt werden könnte. Die entsprechenden Beweisanträge werden abgewiesen. Eine Rückweisung an die Vorinstanz erübrigt sich ebenfalls (vgl. Beschwerde Rz. 15).

**3.6** Der Lagerplatz wurde nicht vor dem 1. Januar 1971 errichtet und hätte folglich einer Baubewilligung bedurft. Mangels Baubewilligung ist er formell rechtswidrig (vgl. vorne E. 3.3). Im Jahr 1972 wurden erst einzelne (bewegliche) Gegenstände abgestellt. Für solche nicht fest mit dem Boden verbundene Einrichtungen kann die Besitzstandsgarantie von vornherein nicht angerufen werden (BVR 2001 S. 125 E. 3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 2a). Die Nutzung der streitbetroffenen Fläche als gewerblicher Lagerplatz (Ablagerung von Baumaterial in grossen Mengen auf befestigtem Boden) begann zudem erst deutlich nach 1972; es handelt sich mithin nicht um eine rechtmässig erstellte altrechtliche Anlage, die vom Schutz der Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG profitiert (vorne E. 3.1).

#### **4.**

**4.1** Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer solchen ausgeführt, ist der rechtmässige Zustand wiederherzustellen (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen, was von Amtes wegen zu prüfen ist (Art. 5 Abs. 2 und 3, Art. 9 und Art. 36 Abs. 2 und 3 BV, Art. 47 Abs. 6 BewD; 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). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verwirkt der Anspruch der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Interesse der Rechtssicherheit grundsätzlich 30 Jahre nach dem Bauabschluss, wenn wie hier bundesrechtliche Sachverhalte zur Diskussion stehen (BGE 136 II 359 E. 8 mit Hinweisen; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 11 Bst. c mit Hinweisen).

**4.2** Reicht eine Bauherrschaft wie hier kein nachträgliches Baugesuch ein, so verwirkt ihr Anspruch auf materielle Prüfung der Baurechtskonformität grundsätzlich. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit ist die materielle Rechtswidrigkeit im Wiederherstellungsverfahren in diesen Fällen bloss, aber immerhin summarisch zu prüfen (statt vieler BVR 2000 S. 416 E. 3a; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 15a). Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass eine Bewilligung gestützt auf eine summarische Prüfung ausser Frage steht: Der Lagerplatz befindet sich in der Landwirtschaftszone in unmittelbarer Nähe des Waldes sowie zweier Gewässer. Er ist nicht auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen und einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG stünden auch überwiegende Interessen entgegen.

**4.3** Der Beschwerdeführer macht geltend, die Wiederherstellung sei wegen Zeitablaufs verwirkt. Da die Parzelle bereits seit Mitte der 60er-Jahre gewerblich genutzt werde, verletze die Wiederherstellung nach so langer Zeit das Vertrauensprinzip (Beschwerde Rz. 26 f.). – Wie dargelegt (vorne E. 3.4 ff.) wurden seit dem Bau des Geräteschuppens zwar auch auf der streitbetroffenen Fläche der Parzelle Nr. 1\_\_\_\_\_ in unterschiedlichem Ausmass Gegenstände abgestellt. Davon unterscheidet sich der Lagerplatz

mit den mächtigen Materialhaufen, den der Beschwerdeführer seit dem Kauf der Parzelle auf der ganzen fraglichen Fläche betreibt, aber erheblich. Seit dieser wesentlichen Nutzungsänderung sind noch nicht 30 Jahre vergangen (vgl. BVR 2001 S. 125 E. 4c).

**4.4** An der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands besteht zweifellos ein erhebliches öffentliches Interesse. Der Regierungsstatthalter hat angeordnet, dass der Beschwerdeführer den Platz von Kies und Blocksteinen räumen muss und künftig nur noch landwirtschaftlich nutzen darf. Diese Massnahmen sind geeignet, erforderlich und dem Beschwerdeführer ohne weiteres zumutbar. Er hat die Parzelle als Selbstbewirtschafter, d.h. im klaren Wissen um die zulässige Nutzung, gekauft und sie anschliessend zum Lagerplatz für sein Baugewerbe umfunktioniert, ohne sich um Baubewilligungspflicht und -fähigkeit zu kümmern, und gilt deshalb als bösgläubig. Er macht denn auch zu Recht nicht geltend, die Wiederherstellung sei ihm etwa aus Kostengründen nicht zumutbar. Hingegen ist er der Auffassung, eine Wiederherstellungsfrist von drei Monaten sei nicht verhältnismässig, und beantragt mit Subeventualbegehren, diese sei auf mindestens sechs Monate ab Rechtskraft einer Bewilligung für einen alternativen Lagerplatz festzusetzen (vgl. vorne Bst. C). Zur Begründung führt er aus, eine Frist von drei Monaten sei zu kurz, um einen geeigneten Platz zu finden, dort allenfalls ein Baubewilligungsverfahren zu durchlaufen und die grossen Mengen dann zu verschieben. Die Blocksteine und der Kies liessen sich nicht «rasch und problemlos abtransportieren», es seien keine öffentlichen Güter gefährdet und es gehe nur um das abstrakte öffentliche Interesse an der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet (Beschwerde Rz. 28).

**4.5** Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands muss angemessen sein, d.h. die zur Vorbereitung und Durchführung der Massnahmen notwendige Zeit einräumen (BVR 2001 S. 207 E. 3d; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. a). Die Räumung des Lagerplatzes und Entfernung von Bodenbefestigungen bedarf zwar einer gewissen Vorbereitungs- und Durchführungszeit; dies ist innerhalb von drei Monaten aber problemlos möglich. Dem Beschwerdeführer muss spätestens seit 2016 bewusst sein, dass die Rechtmässigkeit des Lagerplatzes fraglich ist und er diesen womöglich aufgeben muss; er hätte sich folglich längstens nach einer Alterna-

tive umsehen können. Den Fristenlauf von einem allfälligen Baubewilligungsverfahren abhängig zu machen, geht nicht an, da eine solche Frist den Zeitpunkt, in dem die Arbeiten ausgeführt sein müssen, nicht klar festlegt und (auch) ins Belieben des Beschwerdeführers stellt.

## **5.**

**5.1** Nach dem Gesagten ist die Beschwerde unbegründet; sie ist abzuweisen. Die von der Vorinstanz angesetzte Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist unterdessen verstrichen, weshalb eine neue Frist anzusetzen ist.

**5.2** Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG).

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

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wird auf drei Monate ab Rechtskraft dieses Urteils festgesetzt.
3. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 4'000.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
5. Zu eröffnen:
  - Beschwerdeführer
  - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern

- Einwohnergemeinde Grindelwald
- Bundesamt für Raumentwicklung

und mitzuteilen:

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli

Die Abteilungspräsidentin i.V.:

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.