

100.2020.366U
DAM/SBE/SPR

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 2. März 2022

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Daum, Verwaltungsrichter Stohner
Gerichtsschreiberin Streun

A. _____ AG
vertreten durch Fürsprecher ...
Beschwerdeführerin

gegen

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

sowie

Einwohnergemeinde Orpund
Baubewilligungsbehörde, Gottstattstrasse 12, Postfach 171, 2552 Orpund

betreffend Baubewilligung; Abbruch eines denkmalgeschützten Bauern-
hauses (Entscheidung der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom
25. August 2020; BVD 110/2019/158)



Sachverhalt:

A.

Die A._____ AG ist Eigentümerin der Parzelle Orpund Gbbl. Nr. 1_____, die in der Bestandeszone (BZ) liegt, einer Nutzungszone im Baugebiet. Am 8. Mai 2019 stellte sie ein Baugesuch für den Abbruch des auf der Parzelle gelegenen Bauernhauses (...strasse ...), das unter Denkmalschutz steht und als erhaltenswert eingestuft ist. Der Berner Heimatschutz erhob (anstatt einen Fachbericht einzureichen) am 13. Juni 2019 Einsprache gegen das Vorhaben. Mit Verfügung vom 26. August 2019 verweigerte die Einwohnergemeinde (EG) Orpund die Baubewilligung für den Abbruch des Gebäudes (Bauabschlag).

B.

Gegen diese Verfügung gelangte die A._____ AG am 20. September 2019 an die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE; heute: Bau- und Verkehrsdirektion [BVD]). Diese holte bei der kantonalen Denkmalpflege (KDP) einen Fachbericht ein und führte am 11. Februar 2020 einen Augenschein durch. Weiter liess sie ein Gutachten über die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung des Bauernhauses erstellen. Mit Entscheid vom 25. August 2020 wies die BVD die Beschwerde in der Sache ab, soweit sie darauf eintrat. Die Kosten des Baubewilligungsverfahrens setzte sie in teilweiser Gutheissung der Beschwerde neu fest.

C.

Am 24. September 2020 hat die A._____ AG Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragt, der Entscheid der BVD vom 25. August 2020 sei aufzuheben und der Abbruch des Bauernhauses sei zu bewilligen; eventuell sei ihr eine Entschädigung wegen materieller Enteignung auszurichten.

Die BVD beantragt mit Vernehmlassung vom 8. Oktober 2020, die Beschwerde sei abzuweisen. Die EG Orpund hat sich nicht vernehmen lassen.

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 Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat als Baugesuchstellerin ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist – unter Vorbehalt der nachfolgenden E. 1.2 – einzutreten.

1.2 Das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ist auf den Streitgegenstand beschränkt. Er wird durch den angefochtenen Entscheid und innerhalb dieses Rahmens durch die Anträge der beschwerdeführenden Partei bestimmt (BVR 2020 S. 59 E. 2.2, 2017 S. 514 E. 1.2; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 84 N. 5, Art. 72 N. 12 ff.). Angefochten ist der Entscheid vom 25. August 2020, mit dem die BVD beurteilt hat, ob die Gemeinde die nachgesuchte Abbruchbewilligung zu Unrecht verweigert hat. Weitere Fragen hat die Vorinstanz in der Sache nicht behandelt (vgl. angefochtener Entscheid E. 2c und E. 4-6), was die Beschwerdeführerin nicht beanstandet. Soweit sie im Eventualstandpunkt beantragt, es sei ihr eine Enteignungsentschädigung auszurichten (vorne Bst. C), liegt dieses Begehren ausserhalb des Streitgegenstands. Auf die Beschwerde ist in diesem Punkt folglich nicht einzutreten.

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

2.

2.1 Die Baugesetzgebung umschreibt Baudenkmäler als herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen, innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen (Art. 10a Abs. 1 BauG). Baudenkmäler sind schützenswert, wenn sie wegen ihrer bedeutenden architektonischen Qualität oder ihrer ausgeprägten Eigenschaften ungeschmälert bewahrt werden sollen (Art. 10a Abs. 2 BauG). Sie sind erhaltenswert, wenn sie wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden sollen (Art. 10a Abs. 3 BauG). Für die beiden Kategorien von Baudenkmalern gelten unterschiedliche Anforderungen an den Schutz und die Erhaltung (Art. 10b Abs. 2 und 3 BauG). Voraussetzung für den Schutz nach Art. 10b BauG bildet die Aufnahme des Baudenkmals in das Bauinventar (sog. negative Wirkung der Bauinventare; Art. 10e Abs. 1 BauG; BVR 2014 S. 251 E. 3.1.1; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5./4. Aufl. 2020/2017, Art. 10a-10f N. 11).

2.2 Im Bauinventar ist das um 1896 erbaute Kleinbauernhaus auf der Parzelle Nr. 1_____ als erhaltenswertes Objekt aufgeführt (Vorakten Gemeinde Register 6 bzw. 10; Bauinventar auch einsehbar unter: <www.bkd.be.ch>, Rubrik «Themen/Kultur/Denkmalpflege/Baudenkmäler im Kanton Bern/Bauinventar/Bauinventar online»). Seit der Teilrevision des Bauinventars vom 31. August 2018 ist das Gebäude nicht mehr Teil des kantonalen Inventars (sog. K-Objekt) im Sinn von Art. 13 Abs. 3 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1; vgl. Bauentscheid der Gemeinde Sachverhalt Ziff. 1.3, Vorakten BVD pag. 5). Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren; ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist (Art. 10b Abs. 3 BauG).

2.3 Die Verweigerung der Abbruchbewilligung stellt eine Beschränkung der Eigentümerbefugnisse und damit einen Eingriff in die verfassungsmässig gewährleistete Eigentumsgarantie dar (Art. 26 der Bundesverfassung [BV; SR 101]; Art. 24 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]). Solche Eingriffe sind zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sind und den Kerngehalt des betreffenden Grundrechts nicht verletzen (Art. 36 BV und Art. 28 KV; BVR 2016 S. 105 E. 3.1, 2014 S. 251 E. 5.1; vgl. auch BGE 145 I 156 E. 4.1). Mit Art. 10b Abs. 3 BauG besteht eine genügende (formell-)gesetzliche Grundlage für ein Abbruchverbot von erhaltenswerten Baudenkmalern (vgl. VGE 2012/332 vom 11.9.2013 E. 3), was die Beschwerdeführerin im Grundsatz nicht in Frage stellt. Umstritten sind hingegen die weiteren Voraussetzungen für den Eigentumseingriff, wobei der Kerngehalt hier von vornherein nicht betroffen ist.

3.

Die Verfahrensbeteiligten sind sich zunächst uneinig, ob ein öffentliches Interesse am Erhalt des Bauernhauses gegeben ist.

3.1 Im Zonenplan der Gemeinde sind die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern mit hinweisendem Charakter dargestellt. Es wird darin durch rote (schützenswert) und blaue (erhaltenswert) Farbe auf denkmalgeschützte Gebäude hingewiesen (vgl. zum Hinweischarakter des Eintrags Art. 521 des Baureglements der EG Orpund vom 23. November 2011 [Reglement und Zonenplan einsehbar unter: <www.orpund.ch>, Rubrik «Verwaltung/Reglemente/Formulare»]; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 10 und Art. 64a N. 4). Da die Gemeinde die inventarisierten Objekte nicht grundeigentümerverbindlich in ihre Nutzungsplanung überführt hat, kann die Schutzwürdigkeit in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren noch zur Diskussion gestellt werden (Art. 13c Abs. 2 BauV; BVR 2014 S. 251 E. 3.1.1 f.; VGE 2020/207 vom 6.1.2022 E. 4.6; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 11 und 13). Damit ist im Folgenden auf das öffentliche Interesse am Erhalt des Bauernhauses einzugehen.

3.2 Beschränkungen der Eigentumsgarantie, die dem Schutz von Bau-
denkmälern dienen, liegen nach der Rechtsprechung des Bundes- und Ver-
waltungsgerichts ganz allgemein im öffentlichen Interesse (BGE 135 I 176
E. 6.1 [Pra 98/2009 Nr. 117]; BGer 1C_514/2020 vom 5.5.2021 E. 6.3,
1C_656/2019 vom 3.11.2020 E. 4.1.4; BVR 2016 S. 105 E. 3.1, 2014 S. 251
E. 5.1). Bei der Prüfung der Frage, ob ein Objekt Schutz verdient, hat eine
sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung
Platz zu greifen (BGer 1C_499/2019 vom 7.7.2020 E. 3.3, 1C_368/2019 vom
9.6.2020 E. 11.3). Schutzmassnahmen dürfen aber nicht lediglich im Inte-
resse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden. Sie müs-
sen breiter, d.h. auf objektive und grundsätzliche Kriterien abgestützt sein
und von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht werden, um Anspruch
auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können (BGE 135 I 176
E. 6.2 [Pra 98/2009 Nr. 117]; BGer 1C_300/2011 vom 3.2.2012 E. 5.1.2;
BVR 2015 S. 541 E. 6.4, 1998 S. 440 E. 3c). Das Verwaltungsgericht prüft
deshalb im Streitfall, ob die Fachmeinung gefestigt und gut abgestützt ist,
und ob sie – nach entsprechenden Erläuterungen – auch Laien zu überzeu-
gen vermag (BVR 1998 S. 440 E. 3d; zum Ganzen VGE 2013/448 vom
19.3.2015 E. 4.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 3).

3.3 Im Bauinventar wird das streitbetroffene Gebäude wie folgt umschrie-
ben:

« Kleinbauernhaus, erb. um 1896; Fassade 2000 neu gestrichen

Schlichter, traufständiger Sichertriegbau unter Viertelwalmdach mit zierli-
cher Ründi; N-seitig stilistisch entsprechender Anbau mit Schleppdach.
Zur Strasse Trauflaube u. Kellerabgang mit sehr feinem Holzgeländer.
Stall mehrfach verändert u. vergrössert.

Inneres: im EG Rauchküche, Sitzöfen aus der Bauzeit, Bruchsteinkeller.

Vor der Ründifront Nutz- u. Ziergarten.

Das ortstypische, unmittelbar an der Strasse stehende Kleinbauernhaus
bildet zusammen mit dem firstparallelen Ofenhaus im O (...strasse ...)
den Auftakt zum Weiler»

Die KDP hat sich in ihrem Fachbericht vom 4. Dezember 2019 im Einzelnen
wie folgt geäußert (Vorakten BVD pag. 18 f.): Beim Gebäude handelt es
sich um eine eher kleine, aber zeit- und ortstypische Variante des quer-
geteilten bäuerlichen Mehrzweckhauses aus dem späten 19. Jahrhundert.
Charakteristisch für diesen Bautypus ist die funktionale Dreiteilung in

Wohn, Tenn- und Stallbereich, was die typische gemischte Form der Bewirtschaftung (Ackerbau und Milchwirtschaft) widerspiegelt. Durch seine besondere Stellung im Strassenbild, als Blickfangobjekt an der Aussenseite der den Weiler begrenzenden Kurve, vermag das Gebäude seine charakteristischen Eigenheiten im Ortsbild in besonderer Art zur Geltung zu bringen. Konzept, Konstruktion, Funktion, Stellung und Umgebung verbinden sich zu einer Einheit, die in dieser Kohärenz sehr selten anzutreffen ist. Damit kommt dem Objekt eine überdurchschnittlich hohe bauhistorische Bedeutung zu. Das nach einem gängigen Konstruktionsschema errichtete Gebäude hat einen auffälligen Wohntrakt, der sich als Riegbau mit Ründi deutlich vom eher zweckmässig gestalteten Ökonomieteil abhebt. Die klar ablesbare Abfolge der unterschiedlichen Gebäudeteile, zusammengefasst unter einer einheitlichen, völlig ungestörten Dachfläche, bilden einen stringent definierten Baukörper von ruhigem Erscheinungsbild. Das Gebäude hat dadurch einen hohen Wiedererkennungswert als Berner Seeländer (Klein-)Bauernhaus. Die vergleichsweise schlichte Gestaltung korrespondiert nahtlos mit den bescheidenen Ausmassen des Baus sowie der Grösse des Anwesens und ist ein Qualitätsmerkmal. Am Augenschein vom 11. Februar 2020 im vorinstanzlichen Verfahren führten die Vertreterin und der Vertreter der KDP sodann ergänzend aus, der Bautypus des Berner Seeländer Bauernhauses in seiner kleineren Variante, wie er hier zur Diskussion steht, sei eher selten anzutreffen. Weil diese kleineren Häuser nicht so imposant in Erscheinung treten, seien sie gefährdet und würden allmählich verschwinden (Protokoll vom 11.2.2020, Vorakten BVD pag. 26 ff. [nachfolgend: Protokoll], S. 6 f.). – Nach Ansicht der Vorinstanz hat die KDP mit diesen Ausführungen überzeugend dargelegt, dass es sich beim streitbetroffenen Bauernhaus um ein aus dem durchschnittlichen Baubestand herausragendes Objekt mit hohem bauhistorischem Wert handelt, welches das Erscheinungsbild des Weilers ... wesentlich prägt. Damit bestehe ein grosses öffentliches Interesse am Erhalt des Gebäudes (angefochtener Entscheid E. 5e).

3.4 Aus dem Bauinventar (Objektblatt), den Darlegungen der KDP sowie den Erwägungen der Vorinstanz ergibt sich somit, dass es sich beim Berner Seeländer Kleinbauernhaus um ein seltenes, aus dem durchschnittlichen Baubestand herausragendes Objekt von historischem und ästhetischen Wert handelt, das eine bedeutende architektonische Qualität aufweist und

als typisches Beispiel des quergeteilten Berner Seeländer Mehrzweckbauernhauses das Ortsbild des Weilers ... (positiv) prägt. Unter diesen Umständen ist – wie die Vorinstanz zu Recht erkannt hat – ein (gewichtiges) öffentliches Interesse an seinem Erhalt gegeben. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin trifft dies auf das ganze (Kern-)Gebäude und nicht nur auf den Wohntrakt zu (vgl. Beschwerde Rz. 18 und 23 S. 8 f.): Zwar ist richtig, dass insbesondere der Wohnteil besondere gestalterische Aufmerksamkeit erfahren hat. Er präsentiert sich (ostseitig) als Sichertriegkonstruktion mit zierlicher Ründi und weist (südseitig) gegen die Strasse hin eine schöne Trauflaube auf, wobei sich der Treppenaufgang durch ein fein gestaltetes Holzgeländer auszeichnet (vgl. auch Fotos Nrn. 2, 6 und 7 des vorinstanzlichen Augenscheins; Akten BVD pag. 37 und 40). Damit hebt sich der Wohnteil vom eher zweckmässig gestalteten Ökonomieteil ab (vgl. auch Fotos Nrn. 8-11 des vorinstanzlichen Augenscheins; Akten BVD pag. 41 f.). Dem Gebäude kommt aufgrund seines klar definierten Baukörpers, dessen schlichte Gestaltung mit seiner wohlproportionierten Dimensionierung korrespondiert, daher insgesamt ein Eigenwert zu. Die denkmalpflegerische Bedeutung des Gebäudes liegt zudem wesentlich gerade in der für seine Entstehungszeit charakteristischen Dreiteilung für eine gemischte Nutzung, weshalb es als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Situation zu erhalten ist. Auch hat das Gebäude Seltenheitswert, zumal es sich um den Bautypus eines Berner Seeländer Bauernhauses in seiner kleineren Variante handelt, der heute nicht mehr oft anzutreffen ist. Es entspricht im Übrigen den allgemein anerkannten Grundsätzen der Denkmalpflege, dass ein Baudenkmal gesamthaft zu betrachten ist und auch weniger bedeutungsvolle Teile umfasst (BGE 120 Ia 270 E. 4b; BGer 1C_514/2020 vom 5.5.2021 E. 6.3, 1C_368/2019 vom 9.6.2020 E. 11.3; vgl. auch VGE 2012/332 vom 11.9.2013 E. 5.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 2a mit Hinweis).

3.5 Kein entscheidendes Gewicht ist dem Umstand beizumessen, dass das ehemals zum Bauernhaus gehörende Ofenhaus (...strasse ...) vor der Ostfassade des Hauptgebäudes sowie die «Umgebung mit Gartenanlage» nicht mehr bestehen (vgl. Beschwerde Rz. 15 und 18 S. 8; Fotos Nrn. 1 und 2 des vorinstanzlichen Augenscheins, Akten BVD pag. 37). Zwar ist das erwähnte Nebengebäude ebenfalls als erhaltenswertes Baudenkmal

inventarisiert (vgl. Bauinventar, einsehbar unter der Quellenangabe vorne E. 2.2). Die von der Vorinstanz unterstrichene Bedeutung des Bauernhauses für das Ortsbild hängt indes nicht vom Ofenhaus und der pflanzlichen Gestaltung der unmittelbaren Umgebung ab, sondern ist unabhängig davon ein wesentlicher Aspekt für die Schutzwürdigkeit. Aus Sicht der Denkmalpflege unerheblich ist im Übrigen der entfallene Schutzstatus als K-Objekt (vorne E. 2.2; vgl. Protokoll S. 7).

3.6 Die Vorinstanz hat demnach ein (gewichtiges) öffentliches Interesse am Erhalt des Baudenkmals zu Recht bejaht. Anders als die Beschwerdeführerin meint (Beschwerde Rz. 22a S. 9), sind die fachlichen Darlegungen der KDP auch aus Laienperspektive einleuchtend (vorne E. 3.2). Daran ändert nichts, dass das Gebäude bei einer allfälligen Sanierung bauliche Veränderungen erfahren würde (Beschwerde Rz. 19 und 20 S. 8 f.). Ein erhaltenswertes Gebäude – wie das hier fragliche Bauernhaus – muss nicht ungeschmälert erhalten werden, sondern darf wie alle Baudenkmäler unter Berücksichtigung seines Werts verändert werden (Art. 10a Abs. 3 i.V.m. Art. 10b Abs. 1 und 3 BauG). Werden die Qualitäten und Eigenschaften des Gebäudes respektiert, die zu seiner Qualifizierung als erhaltenswert geführt haben, sind Veränderungen somit möglich (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 5 mit Hinweis auf BVE 2.10.2002, in BVR 2003 S. 169 E. 3b; ferner VGE 2016/219 vom 21.3.2017 [bestätigt durch BGer 1C_233/2017 vom 19.9.2018] E. 3.3 betreffend ein schützenswertes Gebäude). Indem die baulichen Vorschriften sicherstellen, dass die für das Baudenkmal massgeblichen Elemente und Gebäudeteile erhalten bleiben, wird dessen Schutzwürdigkeit durch eine Sanierung somit nicht in Frage gestellt.

4.

Strittig ist weiter, ob die Verweigerung der Abbruchbewilligung verhältnismässig ist.

4.1 Als Eingriff in die Eigentumsgarantie ist ein Abbruchverbot verhältnismässig, wenn es zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich ist und das verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den ein-

gesetzten Mitteln steht (sog. Zumutbarkeit bzw. Verhältnismässigkeit im engeren Sinn; statt vieler BGE 146 I 70 E. 6.4 ff., insb. E. 6.4.3; BVR 2014 S. 251 E. 5.2; vgl. auch BVR 2020 S. 17 E. 7.5.2). Die Beschwerdeführerin bestreitet zu Recht weder die Eignung noch die Erforderlichkeit des Abbruchverbots: Ein Abbruchverbot ist geeignet, das im öffentlichen Interesse liegende Ziel der Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes zu erreichen, zumal es sich gemäss dem im vorinstanzlichen Verfahren eingeholten Gutachten vom 25. März 2020 (nachfolgend: Gutachten; Vorakten BVD pag. 57 ff.) technisch gesehen in einem sanierungsfähigen Zustand befindet (S. 2, Antwort auf Frage Nr. 2). Auch die Erforderlichkeit des Abbruchverbots ist gegeben. Eine mildere Massnahme ist nicht ersichtlich, kommt doch dem integralen Erhalt des Gebäudes an seinem spezifischen Standort ein erhebliches Gewicht zu (vgl. vorne E. 3.4; allgemein zum Ganzen BVR 2016 S. 105 E. 3.3).

4.2 Die Zumutbarkeit eines aus Gründen des Denkmalschutzes erfolgenden Abbruchverbots ist anhand einer Abwägung der gegenläufigen Interessen zu beurteilen (vgl. statt vieler BGE 146 I 70 E. 6.4.3; BVR 2016 S. 318 E. 4.5). Sie beurteilt sich folglich nicht isoliert anhand der zu erwartenden Aufwendungen für den Erhalt der Baudenkmäler. Vielmehr ist auch das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Gebäude und damit der Grad der Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen. Nach der Rechtsprechung des Bundes- und des Verwaltungsgerichts sind bei der Prüfung der Zumutbarkeit eines Abbruchverbots Rentabilitätsüberlegungen umso geringer zu gewichten, je schutzwürdiger eine Baute ist. Die Eigentumsbeschränkung ist zumutbar, wenn eine dem Erhaltungsgebot gerecht werdende Nutzung des Gebäudes auf längere Sicht tragbar ist. Kommt dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung kein überragendes Gewicht zu, kann ein Abbruchverbot den Grundeigentümerinnen und -eigentümern hingegen nicht zugemutet werden, wenn es auf Dauer mit finanziellen Verlusten verbunden wäre (BVR 2016 S. 105 E. 4.1, 2014 S. 251 E. 5.2). Bei gewichtigen öffentlichen Interessen des Denkmalschutzes kommen rein finanziellen Interessen der Grundeigentümerinnen und -eigentümer an der möglichst gewinnbringenden Nutzung der Liegenschaft grundsätzlich kein entscheidendes Gewicht zu (BGer 1C_514/2020 vom 5.5.2021 E. 9.1; Meinrad Huser, Denkmalschutzrecht: Grundlagen und aktuelle Entwicklungen, in AJP 2022 S. 131 ff., 144 mit Hin-

weis auf BGer 1P.509/1995 vom 30.9.1996 E. 4b; vgl. auch BGE 147 II 125 E. 10.4).

4.3 Das von der BVD eingeholte Gutachten befasst sich eingehend mit dem Zustand und der Sanierungsfähigkeit des Bauernhauses sowie mit allfälligen Nutzungsmöglichkeiten und deren Wirtschaftlichkeit. Darauf hat die Vorinstanz abgestellt (angefochtener Entscheid E. 6e). Der Sachverständige gelangt zum Schluss, dass sich bei einer Sanierung des Gebäudes mit Einbau von zwei Wohnungen im Wohnteil und zwei weiteren Wohnungen im Ökonomieteil die Sanierungs- und Umbaukosten auf Fr. 1'912'000.-- belaufen. Bei einem wirtschaftlich erforderlichen Zinssatz von 3,7 % (notwendige Bruttorendite) ergibt sich ein minimal zu erzielender jährlicher Mietertrag (ohne Nebenkosten) von Fr. 70'744.-- (ohne Verzinsung des Kaufpreises von Fr. 350'000.-- für das Grundstück) bzw. Fr. 83'694.-- (mit Verzinsung Land). Aktuelle Vergleichsangebote aus einem Umkreis von 500 m zeigten, dass der ortsübliche, marktmässig erzielbare Mietertrag bei Fr. 180.-- bis Fr. 200.-- pro Quadratmeter Nettonutzfläche liegt. Der erzielbare Mietertrag für vier Wohnungen beläuft sich somit nach Darstellung des Gutachters auf Fr. 99'940.-- pro Jahr (526 m² x Fr. 190.--). Der wirtschaftlich notwendige Mietertrag von Fr. 83'694.-- pro Jahr (mit Verzinsung Land, ohne Nebenkosten) sei somit erzielbar. Bei einem Verkauf erscheine aufgrund bekannter Verkaufspreise in der Umgebung von Fr. 4'500.-- pro m² ein Preis von Fr. 2'367'000.-- realisierbar (526 m² x Fr. 4'500.--; Gutachten S. 3 f. und 5, Antworten auf Fragen Nrn. 4 und 5c-5e). Demzufolge sei eine Sanierung mit zwei Wohnungen im Wohnteil und dem Einbau von weiteren zwei Wohnungen im Ökonomieteil wirtschaftlich tragbar (Gutachten S. 6, Antwort auf Frage 7b). Für den Fall des Abbruchs des bestehenden und den Neubau eines gleichartigen Gebäudes beziffert der Gutachter die Neubaukosten auf Fr. 1'887'000.-- (ohne Kaufpreis für das Land) bzw. Fr. 2'237'000.-- (mit Landkosten). Ausgehend von denselben Miet- und Verkaufserträgen wie bei der Variante «Sanierung» sei auch ein Neubau eines gleichartigen Gebäudes wirtschaftlich tragbar (Gutachten S. 6, Antwort auf Fragen Nrn. 6 und 7c).

4.4 Wie gesehen ist das öffentliche Interesse am Erhalt des streitbetreffenen Gebäudes gewichtig (vorne E. 3.6). Gegenüber einem solchen Interesse

müssen gemäss der Rechtsprechung grundsätzlich auch erhebliche finanzielle Interessen der Grundeigentümerinnen und -eigentümer weichen (vorne E. 4.2). Die gutachterlichen Ausführungen zu den Sanierungs- bzw. Neubaukosten und der wirtschaftlichen Tragbarkeit der verschiedenen Varianten erscheinen nachvollziehbar und schlüssig. Mit ihrem Einwand, die vom Experten angegebenen Nettonutzflächen «könnten nicht stimmen» (Beschwerde Rz. 22 S. 9), vermag die Beschwerdeführerin die Berechnungen nicht in Frage zu stellen. Dazu hätte sie sich mit den einlässlichen Erwägungen der Vorinstanz in diesem Punkt auseinandersetzen müssen, was sie unterlässt (angefochtener Entscheid E. 6g und 6h; zur Substanziierungslast im Verwaltungsprozess etwa Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 18 N. 6; Kölz/Häner/Bertschi, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. Aufl. 2013, N. 144). Die Beschwerdeführerin bestreitet die Zumutbarkeit des Abbruchverbots hauptsächlich damit, dass sie als Grundeigentümerin nicht zu einem Investitionsvolumen von rund zwei Mio. Franken verpflichtet werden könne (Beschwerde Rz. 11 ff. S. 6 f.). Damit verkennt sie indes, dass die Pflicht, erhaltenswerte Baudenkmäler zu bewahren, zwar grundsätzlich die Pflicht miteinschliesst, das Schutzobjekt zu unterhalten, sie mit der Verweigerung der Abbruchbewilligung jedoch grundsätzlich nicht zur Sanierung verpflichtet wird (vgl. VGE 2012/332 vom 11.9.2013 E. 5.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 5c); anders verhielte es sich nur, wenn eine Sondernutzungsplanung die Restaurierung im Sinn einer Baupflicht vorschreiben würde (vgl. Art. 88 Abs. 1 Bst. f BauG und dazu Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 88/89 N. 17). Letzteres steht hier nicht zur Diskussion. Will die Beschwerdeführerin die Sanierung nicht selbst vornehmen, steht es ihr frei, das Grundstück an eine sanierungswillige Drittperson zu veräussern. Im Übrigen behauptet die Beschwerdeführerin nicht, ausserstande zu sein, die Investitionskosten im zu erwartenden Umfang zu tragen. Den Akten kann entnommen werden, dass sie beabsichtigt, anstelle des bestehenden Gebäudes einen Neubau zu realisieren; ein konkretes Projekt wurde noch nicht ausgearbeitet (Beschwerde Rz. 6 f. S. 5; vgl. auch Protokoll S. 4). Nach dem Gutachten kosten der Abriss des Gebäudes und der Ersatz durch eine Neubaute wie dargelegt nur geringfügig weniger als die Sanierung des erhaltenswerten bestehenden Kleinbauernhauses (Fr. 1'887'000.-- gegenüber Fr. 1'912'000.--). Da die beabsichtigte Nutzung der Baute zu Wohnzwecken

mit dem Abbruchverbot nicht verunmöglicht, sondern lediglich eingeschränkt wird und die erforderliche Sanierung gegenüber einem Ersatzbau nur geringfügige Mehrkosten nach sich zieht, ist der Beschwerdeführerin die Verweigerung der Abbruchbewilligung ohne weiteres zuzumuten.

4.5 Zusammenfassend hat die Vorinstanz gestützt auf das Gutachten zutreffend erkannt, dass das öffentliche Interesse am Erhalt des streitbetroffenen Bauernhauses die gegenläufigen privaten Interessen der Beschwerdeführerin überwiegt (angefochtener Entscheid E. 6j). Demnach stellt die Verweigerung der Abbruchbewilligung keinen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Die Beschwerde erweist sich in allen Teilen als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vorne E. 1.2). Damit erübrigen sich Weiterungen dazu, ob eine Abbruchbewilligung ohne eingereichtes Neubauprojekt erteilt werden könnte (vgl. Beschwerde Rz. 2 ff. S. 5 f.).

5.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin 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, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführerin
- Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
- Einwohnergemeinde Orpund

und mitzuteilen:

- Denkmalpflege des Kantons Bern
- ..., dipl. Architekt ETH/SIA/GAB

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.