

100.2024.124U  
SEH/SRE

## Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 28. April 2025**

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident  
a.o. Verwaltungsrichter Seiler, Verwaltungsrichter Stohner  
Gerichtsschreiber Tschumi

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

Beschwerdeführer

gegen

**Einwohnergemeinde Stocken-Höfen**  
Baubewilligungsbehörde, Stockhornstrasse 48, 3632 Oberstocken

Beschwerdegegnerin

und

**Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern**  
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

betreffend Baupolizei; nachträgliche Baubewilligung und Wiederherstellung  
des rechtmässigen Zustands bezüglich verschiedener baulicher Verände-  
rungen an einer Liegenschaft in der Landwirtschaftszone (Entscheid der  
Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 22. März 2024;  
BVD 110/2023/147)



## **Prozessgeschichte:**

### **A.**

A.\_\_\_\_\_ ist Eigentümer der Parzelle Stocken-Höfen (...) Gbbl. Nr. 1\_\_\_\_\_ in der Landwirtschaftszone. Darauf befindet sich ein Wohnhaus (B.\_\_\_\_\_, ...). Nach einer baupolizeilichen Kontrolle stellte die Einwohnergemeinde (EG) Stocken-Höfen mit Schreiben vom 10. Juni 2016 fest, dass die Liegenschaft in einem äusserst baufälligen Zustand sei, und forderte A.\_\_\_\_\_ auf, sich zur Frage zu äussern, was mit der Liegenschaft geplant sei. Mit E-Mail vom 13. Juli 2016 antwortete A.\_\_\_\_\_, wie telefonisch besprochen werde er das Grundstück mit einem Bauzaun einzäunen und mit einer Verbotstafel kennzeichnen. Am 28. November 2019 reichte A.\_\_\_\_\_ eine Voranfrage zum Abbruch und Neubau des Wohnhauses ein. Mit E-Mail vom 5. März 2020 nahm das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) zur Voranfrage Stellung und kam dabei zum Schluss, dass ein Abbruch und Wiederaufbau des Gebäudes gestützt auf Art. 24c des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) mangels bestimmungsgemässer Nutzbarkeit nicht in Aussicht gestellt werden könne.

### **B.**

Nachdem die Gemeinde gestützt auf eine Begehung vor Ort am 1. März 2022 festgestellt hatte, dass am Gebäude Sanierungsarbeiten vorgenommen worden waren, reichte A.\_\_\_\_\_ aufforderungsgemäss am 7. Juni/20. September 2022 ein (teilweise) nachträgliches Baugesuch ein. Darin wurde beantragt:

«Teilsanierung Wohnhaus. 1:1 Ersatz von einzelnen Balkenlagen Decken UG/EG. Ersatz von Aussenwand Anbauten, Holzständerwerk und einfache Brettverschalung aussen, durch Gasbetonmauersteine. Abbruch Unterstand (Dach mit Stützen). Ersatz und Erweiterung von Unterstand ohne seitliche Abschlusswände.»

Mit Verfügung vom 20. Dezember 2022 verweigerte das AGR die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG und forderte die Gemeinde auf, die notwendigen baupolizeilichen Schritte einzuleiten, da die Liegenschaft ohne

rechtmässige Bewilligung wieder bewohnbar gemacht werde. Gestützt auf diese Verfügung des AGR verweigerte die Gemeinde am 17. August 2023 die (nachträgliche) Baubewilligung (Bauabschlag). Gleichzeitig ordnete sie Folgendes an:

«3.2 Gestützt auf Art. 45 sowie Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG wird die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wie folgt verfügt:

- Die Liegenschaft B.\_\_\_\_\_ darf spätestens 6 Monate ab Rechtskraft dieser Verfügung nicht mehr bewohnt und betreten werden (Benützungsverbot).
- Die Liegenschaft B.\_\_\_\_\_ ist spätestens 6 Monate ab Rechtskraft dieser Verfügung so abzusperren, dass die Liegenschaft und deren Umgebung nicht betreten werden kann. Mit der Absperrung ist sicherzustellen, dass im Falle eines Einsturzes des Gebäudes keine Personen gefährdet werden.

3.3 [Androhung Ersatzvornahme]

3.4 [Kosten]»

## C.

Gegen diese Verfügung erhob A.\_\_\_\_\_ am 20. September 2023 Beschwerde an die Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Nach Androhung einer Schlechterstellung (sog. reformatio in peius) wies die BVD die Beschwerde mit Entscheid vom 22. März 2024 ab, bestätigte die Verfügung des AGR vom 20. Dezember 2022, hob von Amtes wegen Dispositivziffer 3.2 des Entscheids der Gemeinde auf und ersetzte sie durch folgende Anordnung:

«3.2 Zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gestützt auf Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG wird Herr A.\_\_\_\_\_ angewiesen, das Gebäude B.\_\_\_\_\_ auf der Parzelle Stocken-Höfen ... Grundbuchblatt Nr. 1\_\_\_\_\_ bis am 31. März 2025 vollständig abzurechen (inklusive Fundament/Unterbau) und das Gelände entsprechend der angrenzenden Umgebung (Geländeverlauf, Bodenaufbau und Bodenqualität) zu rekultivieren.»

Im Übrigen bestätigte sie den Entscheid der Gemeinde.

**D.**

Dagegen hat A. \_\_\_\_\_ hat am 24. April 2024 Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben mit dem Antrag, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und das Ausnahmegesuch nach Art. 24c RPG sei zu erteilen (richtig: zu bewilligen). Eventuell sei die Sache zur Neu Beurteilung an die BVD zurückzuweisen, subeventuell auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands infolge Unverhältnismässigkeit zu verzichten. In prozessualer Hinsicht beantragt er die Einholung eines Gutachtens über den Zustand sämtlicher verfahrensrechtlicher baulicher Komponenten des Objekts im Status quo und Status quo ante sowie die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege und Verbeiständung.

Mit Verfügung vom 8. Mai 2024 hat die (damalige) Abteilungspräsidentin das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege mangels Bedürftigkeit insgesamt abgewiesen. Daraufhin hat A. \_\_\_\_\_ den verlangten Kostenvorschuss geleistet.

Die EG Stocken-Höfen beantragt mit Beschwerdeantwort vom 13. Juni 2024, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werde; eventuell sei der Bauentscheid vom 17. August 2023 zu bestätigen und mit zusätzlichen Auflagen zu ergänzen. Die BVD beantragt mit Stellungnahme vom 6. Juni 2024 die Abweisung der Beschwerde.

Eine Delegation des Verwaltungsgerichts hat am 28. Februar 2025 einen Augenschein durchgeführt, an welchem neben A. \_\_\_\_\_, dessen Rechtsvertreter und Verantwortliche der Gemeinde auch eine Vertretung des AGR teilgenommen hat. Die Beteiligten erhielten Gelegenheit, sich zum Ergebnis des Augenscheins zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen. Davon haben das AGR, die EG Stocken-Höfen und A. \_\_\_\_\_ mit Eingaben vom 18., 20. und 21. März 2025 Gebrauch gemacht. Die BVD hat mit Eingabe vom 13. März 2025 auf eine Stellungnahme verzichtet. A. \_\_\_\_\_ hat am 2. April 2025 weitere Bemerkungen angebracht.

## **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 als Eigentümer des vom Bauabschlag und der Wiederherstellung betroffenen Hauses durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 BauG). 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** Nach Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Nach Abs. 2 können solche Bauten und Anlagen mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. Gemäss Art. 41 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) ist Art. 24c RPG anwendbar auf Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinn des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen; Abs. 1). Er ist nicht anwendbar auf alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Abs. 2). Es ist unbestritten, dass das Haus des Beschwerdeführers nicht eine landwirt-

schaftliche Baute ist, seinerzeit rechtmässig erstellt wurde, aber heute nicht mehr zonenkonform ist, weil das Grundstück zu Nichtbaugebiet wurde. Art. 24c RPG ist daher anwendbar.

**2.2** Art. 24c Abs. 2 RPG erlaubt, die (rechtmässig erstellte) Baute mit Bewilligung der zuständigen Behörde zu erneuern, teilweise zu ändern, massvoll zu erweitern und wieder aufzubauen. Das gilt auch dann, wenn die Baute durch Naturereignisse zerstört oder freiwillig abgebrochen wurde (BGE 137 II 338 E. 2.4, 127 II 209 E. 3c; Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24c N. 39). Voraussetzung ist aber in jedem Fall, dass sie vorher bestimmungsgemäss nutzbar war (Abs. 1). Gemäss Art. 42 Abs. 4 RPV darf eine Baute oder Anlage nur wieder aufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht.

**2.3** Es ist nicht bestritten, dass der Beschwerdeführer seit dem Jahr 2020 am Gebäude verschiedene Arbeiten ausgeführt hat. Davon können einige als bewilligungsfreier Unterhalt qualifiziert werden. Es ist aber nicht bestritten, dass die z.T. bereits ausgeführten, z.T. geplanten Arbeiten zumindest teilweise bewilligungspflichtig sind und dass dazu eine Bewilligung nach Art. 24c RPG erforderlich ist.

**2.4** Das AGR hat in seiner Verfügung vom 20. Dezember 2022 die Bewilligung nach Art. 24c RPG mit der Begründung verweigert, die Liegenschaft sei nicht bestimmungsgemäss nutzbar. Die übrigen Bewilligungsvoraussetzungen nach Art. 24c RPG hat es nicht geprüft (Vorakten Gemeinde 5C pag. 57 f.). Die Gemeinde hat gestützt auf die negative Beurteilung des AGR auf eine Publikation des Baugesuchs verzichtet (Bauentscheid vom 17.8.2023 [Vorakten Gemeinde 5C pag. 26 ff.] Ziff. 1.14 und 2.3) und den Bauabschlag verfügt. Die übrigen Bewilligungsvoraussetzungen wurden nicht oder jedenfalls nicht abschliessend beurteilt. Dementsprechend hat auch die BVD die Bewilligungsfähigkeit einzig damit verneint, dass es an der bestimmungsgemässen Nutzbarkeit fehle (angefochtener Entscheid E. 2d-f), ohne die übrigen Bewilligungsvoraussetzungen zu prüfen.

**2.5** Zu klären ist somit im vorliegenden Verfahren, ob die Baute bestimmungsgemäss nutzbar ist. Massgebender Beurteilungszeitpunkt ist derjenige, in welchem die streitigen Änderungen vorgenommen wurden (BGE 147 II 465 E. 4.2.1), hier also das Jahr 2020.

### **3.**

**3.1** Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist eine Baute bestimmungsgemäss nutzbar, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer durch einen angemessenen Unterhalt das fortbestehende Interesse an der Weiternutzung dokumentiert hat. Dies äussert sich darin, dass die Baute gemessen an ihrer Zweckbestimmung betriebstüchtig ist und die tragenden Konstruktionen mehrheitlich intakt sind. Verfallene, unbrauchbar gewordene und abbruchreife Bauten, deren Lebensdauer abgelaufen ist (sog. Ruinen), sind nicht bestimmungsgemäss nutzbar im Sinn der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und geniessen deshalb keinen Besitzstandsschutz (BGE 147 II 465 E. 4.2.2; BGer 1C\_617/2019 vom 27.5.2020 E. 5.1, 1C\_204/2019 vom 8.4.2020 E. 2.2, 1C\_207/2015 vom 9.9.2015 E. 4.1, 1C\_356/2010 vom 21.2.2011 E. 2.3 und 2.4, je mit Hinweisen; BVR 2025 S. 94 E. 4.2.1). Entscheidend ist der effektive Zustand des Gebäudes, unabhängig davon, ob dieser erst im Zeitpunkt der Vornahme der Arbeiten entdeckt wird (BGer 1C\_125/2012 und 1C\_137/2012 vom 30.10.2012 E. 2.3).

**3.2** Ein Kriterium für die bestimmungsgemässe Nutzbarkeit ist auch, ob die frühere Nutzung aufgegeben wurde. Die Aufgabe der Nutzung setzt einen klaren Bruch voraus, indem entweder das Objekt als solches aufgegeben oder indem eine künftige Wiederverwendung zu einem zumindest vergleichbaren Zweck ausgeschlossen wird. Das kann sich insbesondere dadurch ergeben, dass eine bestehende Baute oder Anlage nicht mehr unterhalten wird und sich daher wegen Verfalls zur Nutzung nicht mehr eignet. Das blosses Leerstehen während einer vorübergehenden Dauer von einigen Jahren genügt aber für sich allein noch nicht, um den Besitzstandsschutz auszuschliessen (BGer 1C\_168/2015 vom 11.5.2016, in ZBI 2017 S. 510 E. 3.5.1; BVR 2025 S. 94 E. 4.2.1). So war die Kontinuität gewahrt

in einem Fall, in dem die bisherige Nutzung als Altersheim in den Jahren 1996-2000 sukzessive aufgegeben und im Jahr 2011 ein Gesuch um eine neue Nutzung gestellt wurde, während in der Zwischenzeit die Möglichkeit einer Weiter- oder Wiederverwendung der Liegenschaft als Kollektivunterkunft nie ganz aufgegeben bzw. ausgeschlossen und ein kleiner Teil der Anlage als Wohnung genutzt wurde (vgl. das soeben zitierte Urteil 1C\_168/2015 vom 11.5.2016 E. 2.3, 3.4 und 3.6). Hingegen kommt mit Bezug auf das ununterbrochene Interesse an der Weiternutzung ein Wiederaufbau im Sinn von Art. 24c RPG nicht in Betracht für Bauten, die über längere Zeit verlassen wurden, oder wenn zwischen Abbruch bzw. Zerstörung der Baute und Wiederaufbau allzu viel Zeit verstreicht (BGer 1C\_371/2021 vom 15.9.2022, in ZBI 2024 S. 204 E. 2.5). Eine Besitzstandsgarantie für eine vor mehr als 20 Jahren abgebrochene Baute besteht nicht (BGE 116 Ib 228 E. 3b). Nach einer zu aArt. 24 Abs. 2 RPG (AS 1979 S. 1573, in Kraft bis 31.8.2000) ergangenen Entscheidung entfällt die Besitzstandsgarantie bei einem Nutzungsunterbruch von 20 Jahren (BGer 1C\_168/2015 vom 11.5.2016, in ZBI 2017 S. 510 E. 3.5.1 mit Hinweis auf BGer 1A.265/1997 vom 19.3.1998). Es ist auch nicht zugänglich, eine weit über zehn Jahre leerstehende Ruine wieder einer Wohnnutzung zuzuführen (BGer 1C\_356/2010 vom 21.2.2011 E. 2.4). Gemäss dem bundesgerichtlichen Urteil 1C\_371/2021 vom 15. September 2022 (ZBI 2024 S. 204 E. 2.6) gibt der Grundeigentümer bei einem gewillkürten Abbruch und einer Zeitspanne von sieben Jahren zwischen dem Abbruch und der Neuerstellung die Nutzung einer Baute aus freien Stücken auf. Das Verwaltungsgericht hat ein andauerndes Interesse an der Weiternutzung verneint in einem Fall, da von einem Lawinenschaden bis zum Wiederaufbau fast sechs Jahre verstrichen waren (VGE 2018/37 vom 18.12.2018 E. 3.4) oder in einem Fall, in welchem ein Reservoir vor rund 30 Jahren aufgegeben und durch ein neues ersetzt worden war (BVR 2025 S. 94 E. 4.2.2).

**3.3** In zahlreichen Fällen wurde in der Rechtsprechung die bestimmungsgemässe Nutzbarkeit aufgrund des baulichen Zustands der Baute bezweifelt oder verneint: In BGE 147 II 465 ging es um eine Baute, bei welcher die Tragfähigkeit der Dachkonstruktion geschwächt war, so dass nur mit einem Auswechseln des Daches eine dauerhafte Erhaltung des Gebäudes sichergestellt werden konnte. Durch das undichte Dach war auch

die Bodenkonstruktion in Mitleidenschaft gezogen worden und musste neu erstellt werden. Die Träger waren für die neue Nutzung unterdimensioniert und die Gebrauchstauglichkeit konnte so nicht gewährleistet werden. Das Mauerwerk musste freigelegt werden, um bewerten zu können, ob mit punktuellen Abstützungen und Unterfangungen die statische Stabilisierung sichergestellt werden könnte. Das Bundesgericht bezeichnete es als fraglich, dass die Baute bestimmungsgemäss nutzbar sei, da die Dach- und offenbar auch die Bodenkonstruktion ersetzt werden mussten und zudem gewisse Arbeiten an der Basismauer erforderlich waren, um die statische Stabilität zu gewährleisten. Das deutete darauf hin, dass die Baute bereits in einem sehr schlechten Zustand (Ruine) war. Die Frage brauchte aber nicht abschliessend beantwortet zu werden, da das Projekt aus anderen Gründen nicht bewilligungsfähig war (E. 4.2). Nicht bestimmungsgemäss nutzbar war eine Baute, bei welcher die Erneuerung der Grundmauern und der Wände aus Gründen der Statik und der Gebäudesicherheit zwingend erforderlich war, die Fassadenteile zu einem grossen Teil durch Neukonstruktionen ersetzt worden und eine Zwischenwand zwischen Stallteil und Lagerraum vollständig neu errichtet worden waren. Auf einer zusätzlich neu erstellten Innenkonstruktion und einer neuen Aussenwand lag die Balkenlage eines neu eingezogenen Zwischenbodens auf. Insgesamt liefen die vorgenommenen Verstärkungen auf einen Ersatz von rund der Hälfte der Aussenwände hinaus. Wo die Aussenwände nicht ersetzt wurden, wurde innerhalb der bestehenden Bausubstanz eine zusätzliche tragende Innenkonstruktion errichtet. Das Obergeschoss und teilweise auch der Dachstuhl stützten sich auf neue tragende Bauteile ab (BGer 1C\_204/2019 vom 8.2.2020 E. 2.3 und 2.6). Dasselbe galt in einem Fall, in dem gemäss eigenen Angaben des Bauherrn Bauarbeiten erforderlich waren, weil die tragenden Gebäudeteile fast gänzlich nicht mehr in einem brauchbaren Zustand gewesen waren (BGer 1C\_325/2018 vom 15.3.2019 E. 6.3). Ebenfalls nicht bestimmungsgemäss nutzbar war eine Baute, bei welcher der Westteil nicht mehr benützbar war; die bestehende Struktur konnte aus gesundheitlichen und Sicherheitsgründen nicht aufrechterhalten werden, die Wände waren vollständig verrottet, ebenso ein guter Teil des Daches, das einzustürzen drohte. Die Mauern des Untergeschosses waren nicht mehr tragfähig, sondern wiesen Risse auf und waren feucht und teilweise eingestürzt (BGer 1C\_125/2012 und 1C\_137/2012 vom 30.10.2012 E. 2.3

und 2.4). Gleich verhielt es sich in einem Fall, in welchem der Dachstuhl vollständig neu erstellt, die Aussenmauern des Erdgeschosses zum Teil und die Fenster und Türen allesamt erneuert werden mussten. Die Mauern des Kellergeschosses waren noch brauchbar, aber der Holzboden des Erdgeschosses und die Deckenbalken des Kellers waren zu ersetzen. Insgesamt war die Tragkonstruktion mit Ausnahme der Grundmauern im Untergeschoss nicht mehr intakt (BGer 1C\_356/2010 vom 21.2.2011 E. 2.2 und 2.3). Nicht bestimmungsgemäss nutzbar war auch ein Gebäude, das sich bereits sechs Jahre vor seinem Abbruch in einem äusserst schlechten Zustand befunden hatte. Teile des Gebäudes waren akut einsturzgefährdet, die Grundmauern teilweise feucht und mit Ausblähungen und Schwamm überzogen gewesen. Innenwände und Decke der Erdgeschosssebene waren vermutlich durch einen begrenzten Küchenbrand abschnittsweise verkohlt. Die Dachplatten, Pfetten und Sparren der gesamten Dachkonstruktion waren in weiten Abschnitten morsch gewesen und hätten je nach Witterung jederzeit einstürzen können. Die Dacheindeckung war gelockert und drohte herabzustürzen (BGer 1C\_510/2023 vom 16.4.2024 E. 3.3). Ebenfalls nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar waren eine Baute, bei welcher der Zustand der tragenden Balken und Mauern so schlecht war, dass sie (mit Ausnahme des Dachgeschosses) vollständig ersetzt werden mussten (BGer 1C\_301/2016 und 303/2016 vom 4.1.2017 E. 2.2-2.4), und eine Baute, bei welcher der gemauerte Sockelbereich grosse Risse aufwies, der Holzaufbau auf diesem Sockel talwärts verschoben und das Gebäude bergseitig eingestürzt war (VGE 2020/219 vom 2.11.2021 E. 3.4). Im verwaltungsgerichtlichen Urteil 2016/93 vom 12. Dezember 2016 (bestätigt durch BGer 1C\_48/2017 vom 22.12.2017) ging es um eine Baute, bei welcher sämtliche tragenden Elemente ersetzt und das ganze Dach erneuert worden waren. Das Gebäude stand auf baufälligen Bruchsteinmauern, die sich insbesondere an den Enden gesenkt hatten. Die Holzkonstruktion war baufällig; das Holz war oberflächlich zwar in einem akzeptablen Zustand, im Kern jedoch zerstört (E. 3.3). Das Verwaltungsgericht erachtete es als zweifelhaft, ob die Baute noch bestimmungsgemäss nutzbar war, konnte die Frage aber offenlassen (E. 4.2).

**3.4** Bestimmungsgemäss nutzbar war hingegen eine Baute, bei welcher der Scheunenteil zwar baufällig war, das Ökonomiegebäude aber nach wie

vor benutzt wurde und sich die geplanten Sanierungsarbeiten auf einzelne Gebäudeteile beschränkten, die tragenden Konstruktionen hingegen mehrheitlich intakt waren (VGE 2016/342 vom 22.9.2017 E. 2.3.2). Ebenso war ein Bootshaus noch bestimmungsgemäss nutzbar, bei welchem infolge eines Unwetters auf einer Seite Sparren und eine Traufpfette, die Dachlatung sowie Ziegel beschädigt bzw. heruntergefallen waren, so dass etwa 6-7 % der Dachfläche beschädigt, eine Fassadenwand teilweise eingedrückt und ein Seitenbrett aus Holz angerissen wurde und die Eternitschindeln heruntergefallen waren. Das Haus war im Übrigen aber noch gut erhalten und konnte trotz der Beschädigung seine Funktion erfüllen (BVR 2024 S. 423 E. 5.5 und 5.6).

#### 4.

**4.1** Die BVD hat die bestimmungsgemässe Nutzbarkeit mit folgender Argumentation verneint (angefochtener Entscheid E. 2e): Aus den in den Akten liegenden Fotodokumentationen aus den Jahren 2016 und 2020 (Vorakten Gemeinde 5C pag. 12 ff. und 101 ff.) ergebe sich ein stark verwahrloster Zustand des Gebäudes. Das Dach sei an mehreren Stellen stark beschädigt, ostseitig und in der südöstlichen Ecke zu grossen Teilen bereits eingestürzt oder kurz vor dem Zusammenbruch. Auch tragende Elemente seien nicht mehr intakt. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten seien in diesem Bereich die ganze Dachunterkonstruktion und mehrere tragende Elemente komplett ersetzt worden. Auch die nördliche Dachhälfte wies verschiedene Schäden auf. Weiter seien die Fassaden in einem schlechten Zustand und wiesen teils starke Beschädigungen auf, sowohl an der östlichen Hauptfassade als auch auf der Nord- und Westseite. Der Beschwerdeführer sei selber von einem schlechten und einsturzgefährdeten Zustand ausgegangen, habe er doch in seinem Ausnahmegesuch vom 25. August 2022 festgestellt, dass das bestehende Wohnhaus altershalber saniert werden müsse, damit es weiterhin bewohnbar bleibe. Er habe darin auch vom Ersatz eines Teils der Tragkonstruktionen und von Teilen der Balkenlage gesprochen und ausgeführt, die mit Brettern beplankte Wand westseitig solle mit einem Gasbetonmauerwerk ersetzt werden mit dem Zweck, die Statik zu verbessern und dem bestehenden Dach eine bessere

Auflage zu bieten und einen altersbedingten Zusammenfall zu verhindern. Auf Aufforderung der Gemeinde hin, die Liegenschaft abzusperren, weil diese in einem äusserst baufälligen Zustand und einsturzgefährdet sei, habe der Beschwerdeführer nicht widersprochen, sondern vielmehr einen Sicherheitszaun und eine «Betreten-Verboten»-Tafel errichtet. Aus all diesen Gründen stehe fest, dass das stark verwehrloste Gebäude einsturzgefährdet und die Bausubstanz inkl. tragenden Konstruktionen zu grossen Teilen nicht mehr intakt gewesen sei und gemessen an seiner Zweckbestimmung (Wohnen) nicht mehr von einer Betriebstüchtigkeit gesprochen werden könne. Der fehlende gebrauchstaugliche Zustand des baufälligen und verwehrlosten Gebäudes im Zeitpunkt vor den vorgenommenen Sanierungsarbeiten ab dem Jahr 2020 mache deutlich, dass der Beschwerdeführer (und seine Brüder) den nötigen bzw. angemessenen Unterhalt in der Vergangenheit hätten missen lassen. Der Beschwerdeführer habe selber in der Beschwerde ausgeführt, man habe jeweils nur die notwendigsten Investitionen und Unterhaltsarbeiten getätigt. Am Zustand des Gebäudes im Jahr 2020 zeige sich, dass diese sporadischen Arbeiten nicht ausreichten, um das Haus vor der Verwehrlosung bzw. dem langsamen Zerfall zu bewahren, womit diese Arbeiten nicht als angemessener Unterhalt gewertet werden könnten. Der Beschwerdeführer habe damit nicht – wie es für die bestimmungsgemässe Nutzbarkeit im Sinn von Art. 24c Abs. 1 RPG gefordert wäre – durch angemessenen Unterhalt das fortbestehende Interesse an der Weiternutzung dokumentiert. Ob er in subjektiver Hinsicht die Absicht gehabt habe, das Haus weiter zu nutzen, sei irrelevant. Zudem habe es an der Weiternutzung tatsächlich über eine lange Zeit gefehlt. Das Haus stehe seit rund 14 Jahren leer. Am fehlenden fortbestehenden Interesse an der Weiternutzung durch angemessenen Unterhalt und damit der fehlenden bestimmungsgemässen Nutzbarkeit vermöge auch nicht zu ändern, dass Strom und Wasser sowie eine funktionierende Toilette und Küche vorhanden seien und der Beschwerdeführer stets die Rechnungen für Strom und Wasser sowie die Prämienrechnungen der Gebäudeversicherung bezahlt habe, seien doch nicht diese Faktoren, sondern der bauliche Zustand des Gebäudes massgebend.

**4.2** Der Beschwerdeführer beanstandet (Beschwerde Rz. 26 ff.), die bisherigen Begehungen und die Beurteilungen des AGR hätten sich auf

Sichtkontrollen von aussen beschränkt. Die BVD stütze sich hauptsächlich auf tendenziöse Fotos. Gemäss Gutachten der C.\_\_\_\_\_ AG (Beschwerdebeilagen 9 und 10 [act. 1C]) sei die Liegenschaft in einem guten und tragfähigen Zustand und nicht einsturzgefährdet. Die Statik sei auch ohne die seit 2020 vorgenommenen Arbeiten gewährleistet. Es sei nicht erkennbar, weshalb aus der Beschädigung des Daches geschlossen werden könne, tragende Elemente seien nicht mehr intakt. Auch sei nicht ersichtlich, inwiefern Fassaden in auffälligem Zustand sein sollten. Die Wände genügten statisch. Dass Holzverkleidungen morsch würden, habe keinen Einfluss auf Statik und tragende Konstruktion. Auch ohne das Vordach sei die Gesamtstabilität gewährleistet. Alte Pfetten seien nicht ausgetauscht worden, sondern bestünden weiterhin. Neu eingesetzte Pfetten dienten einzig zur Ausbildung des Vordachs und hätten keine Relevanz für die Gesamtstabilität der Liegenschaft. Die Bauverwaltung habe bestätigt, dass die Wände statisch noch genügten, der Ersatz betreffe nur die Verkleidungen. Die vorgenommenen Massnahmen seien nicht aus statischen Gründen erforderlich, nur 5 % der Tragwerksteile seien ersetzt worden. Die BVD lege ihm Aussagen in den Mund, die aus dem Zusammenhang gerissen würden und keine Aussagekraft hinsichtlich der bestimmungsgemässen Nutzbarkeit hätten. Zusammenfassend seien die tragenden Konstruktionen bzw. die Bausubstanz zu einem überwiegenden Teil intakt und die Liegenschaft damit bestimmungsgemäss nutzbar.

## 5.

In Bezug auf das von der BVD verneinte Nutzungsinteresse des Beschwerdeführers ergibt sich Folgendes:

**5.1** Gemäss den Akten (Abtretungsvertrag vom 7.11.2002, Beilage 5 zur Baubeschwerde, Vorakten BVD 5B) übernahm der Beschwerdeführer im Alter von 18 Jahren zusammen mit seinen zwei Brüdern die Liegenschaft per 1. Dezember 2002 von seinem Vater. Das AGR ging in seiner Verfügung vom 20. Dezember 2022 davon aus, dass das Haus seit 2000 leer stehe. Demgegenüber ergibt sich aus der Aktennotiz über eine Besprechung vom 26. Januar 2007 (Vorakten Gemeinde 5E), an welcher

die Bauherrschaft sowie Vertretungen der Gemeinde und des AGR teilnahmen, dass das Gebäude in einem schlechten, aber noch bewohnten Zustand war. Die Gemeinde hat auch in einem Mail vom 6. September 2023 (Beilage 8 zur Baubeschwerde) und in ihrer Vernehmlassung vom 23. Oktober 2023 an die BVD (Vorakten BVD 5A pag. 47) bestätigt, dass das Haus vom 1. März 2005 bis 31. Mai 2009 von D.\_\_\_\_\_, einer Tante des Beschwerdeführers, bewohnt wurde. Aus der erwähnten Aktennotiz vom 26. Januar 2007 ergibt sich sodann, dass die drei Brüder gerne ein Gebäude mit drei Wohnungen aufgestellt hätten; es wurde daher diskutiert, ob eine solche Erweiterung mit Art. 24c RPG vereinbar wäre. Dass eine Erneuerung aufgrund der fehlenden bestimmungsgemässen Nutzbarkeit allenfalls nicht zulässig sein könnte, wurde nicht thematisiert. Gemäss Angaben des Beschwerdeführers haben die drei Brüder in den nachfolgenden Jahren die Ausbaupläne aus finanziellen und krankheitsbedingten Gründen auf Eis gelegt, ohne aber die Neubaupläne endgültig aufzugeben. Ziel sei immer gewesen, den Lebensmittelpunkt an diesem Ort zu gestalten (Beschwerde Rz. 14; Schlussbemerkungen [act. 15] S. 2 f.). Mit Schenkungsvertrag vom 27. Mai 2019 (Beilage 6 zur Baubeschwerde) übertrugen sodann die beiden Brüder dem Beschwerdeführer die Liegenschaft zu Alleineigentum. Am 28. November 2019 stellte der Beschwerdeführer eine Voranfrage betreffend das Bauprojekt (Vorakten Gemeinde 5C pag. 115). In der Folge unternahm er verschiedene Arbeiten auf dem Grundstück und reichte am 17. April 2022 ein (formell noch unzureichendes) Baugesuch ein.

**5.2** Aus diesem Ablauf ergibt sich, dass das Haus bis 2009 bewohnt war. Der Beschwerdeführer ist seit 2022 in der Gemeinde angemeldet und wohnt gemäss seinen Angaben am Augenschein seit Dezember 2022 in der Liegenschaft (Protokoll Augenschein [act. 11A] S. 3). Dass die Liegenschaft in der Zwischenzeit benutzt wurde, ist nicht nachgewiesen, worauf das AGR in seinen Schlussbemerkungen (act. 13 S. 3) hinweist. Wie dargelegt (vorne E. 3.2), schliesst aber ein Leerstand von einigen Jahren die Anwendbarkeit von Art. 24c RPG nicht aus. Die dort erwähnten Entscheide, in denen eine längere Zeitdauer zum Verlust der Besitzstandsgarantie führte, bezogen sich auf Fälle eines Wiederaufbaus, nachdem eine Baute zerstört oder abgebrochen worden war. In solchen Fällen besteht gar keine

Baute mehr und der Wiederaufbau muss innert nützlicher Frist erfolgen, um die Besitzstandsgarantie in Anspruch nehmen zu können. Im vorliegenden Fall geht es aber nicht um einen Wiederaufbau nach Abbruch oder Zerstörung, sondern um eine Erneuerung einer weiterhin bestehenden Baute. Der klare Wortlaut von Art. 24c Abs. 1 RPG verlangt nur, dass die bestehende Baute noch nutzbar ist (frz.: «peuvent être utilisées»; ital.: «utilizzabili»), aber nicht, dass sie effektiv benutzt wird. Es sind keine Gründe ersichtlich, um von diesem klaren Wortlaut abzuweichen. Die Regelung in Art. 42 Abs. 4 RPV, wonach an der Nutzung «ein ununterbrochenes Interesse» bestehen muss, gilt nach ihrem klaren Wortlaut nur für den Fall des Wiederaufbaus einer zerstörten oder abgebrochenen Baute, nicht für den Fall, dass eine nutzbare Baute nach wie vor besteht. Ohnehin könnte eine Verordnungsbestimmung nicht vom Gesetz abweichen. Für die Anwendung von Art. 24c RPG ist folglich nicht erforderlich, dass die Baute effektiv benutzt bzw. bewohnt worden ist (Michelle Weyermann, Wohnbauerweiterungen in der Landwirtschaftszone, in Jusletter 20.1.2025, Rz. 40; vgl. auch Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band II, 5. Aufl. 2024, Art. 81 N. 23b). Die Aufgabe der Nutzung setzt vielmehr einen klaren Bruch voraus, indem entweder das Objekt als solches aufgegeben oder indem eine künftige Wiederverwendung zu einem zumindest vergleichbaren Zweck ausgeschlossen wird (BGer 1C\_168/2015 vom 11.5.2016 E. 3.5.1; BVR 2025 S. 94 E. 4.2.2). Hier besteht kein solcher Bruch. Der Beschwerdeführer hat das Objekt nie aufgegeben oder seine Wiederverwendung ausgeschlossen. Er hat vielmehr während der ganzen Dauer des Leerstands die Strom- und Wasseranschlüsse aufrechterhalten und die Gebäudeversicherungsprämien bezahlt (Beschwerdebeilage 19). Das spricht klar dagegen, dass er eine künftige Wiederverwendung ausgeschlossen hat. Ob er in dieser Zeit Unterhaltsarbeiten gemacht hat, ist nicht bewiesen (abgesehen vom Winterschnitt der Bäume, Beilage 11 zur Baubeschwerde), aber auch nicht ausschlaggebend: Zwar kann sich ein fehlendes Nutzungsinteresse daraus ergeben, dass eine Baute oder Anlage nicht mehr unterhalten wird und sich daher wegen Verfalls zur Nutzung nicht mehr eignet (BGer 1C\_168/2015 vom 11.5.2016 E. 3.5.1; vgl. für ein solches Beispiel RR AG 12.12.2007, in AGVE 2008 S. 471). Dass die Baute während einiger Jahre nicht oder nur minimal unterhalten wird, ist aber für sich allein

nicht schädlich, solange sie trotzdem nicht verfallen ist und sich weiterhin objektiv zur Nutzung eignet. Dies ist im Folgenden zu prüfen.

## **6.**

**6.1** Aus dem Augenschein und ergänzend aus den Akten hat sich ergeben:

**6.1.1** Die Kellerwände/Fundamente und die Stützpfeiler sind vorbestehend und intakt (Protokoll Augenschein S. 4; Fotodossier Augenschein [act. 11B] Fotos Nrn. 14, 15 und 16, Standort G, Nrn. 17 und 18, Standort H, sowie Nrn. 19-22, Standorte I und J; vgl. auch Foto in Vorakten AGR [act. 5G], Fotodokumentation 5.5.2022). Zwischen Keller und Erdgeschoss ist im südlichen Bereich («Garage») eine vorbestehende und intakte Betondecke (Protokoll Augenschein S. 4; Augenscheinfotos Nrn. 15-18, Standorte G und H). Im mittleren Teil («Bastelraum») wird die Decke durch eine Balkenlage gebildet, die teilweise morsch ist und ersetzt werden soll oder bereits ersetzt wurde; die in der Längsrichtung tragenden Balken sind vorbestehend. Sie sind durch vorbestehende Vertikalstützen oder Baustützen abgestützt, aber nicht einsturzgefährdet (Protokoll Augenschein S. 4; Augenscheinfotos Nrn. 19 und 20, Standort I). Im nördlichen Teil («Keller») wurde die Balken- und Bodenlage oberhalb des Raums ersetzt. Die Stützbalken der Tragkonstruktion sind noch alt (Protokoll Augenschein S. 4; Augenscheinfotos Nrn. 21 und 22, Standort J).

**6.1.2** Die Aussenwand an der östlichen Hauptfassade ist vorbestehend, aber entgegen der Darstellung der BVD nicht beschädigt, jedenfalls nicht in den tragenden Teilen (Protokoll Augenschein S. 3; Augenscheinfoto Nr. 1, Standort A). Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus den von der BVD erwähnten Fotos aus den Jahren 2016 und 2020. Im Zusammenhang mit der Erneuerung der nordöstlichen Dachecke (dazu E. 6.1.3 hiernach) wurde im Dachgeschoss ein neuer Stützpfeiler unmittelbar neben einem bestehenden Pfeiler eingesetzt (Augenscheinfoto Nr. 34, Standort L). Die Nordfassade ist weitgehend intakt und nicht verändert worden, ausgenommen die neu gesetzten Backsteine neben der Türe und dem rechts der

Türe gelegenen Fenster sowie zwei vertikale Stützbalken links der Türe (Protokoll Augenschein S. 3 und 5; Augenscheinfotos Nrn. 2-4, Standort B, und Nrn. 37-39, Standort L). Auf der Westseite des Hauses befindet sich im nördlichen und mittleren Teil ein Anbau («Vorratskammer» und «Brennholz»), dessen westliche, hölzerne Aussenwand morsch ist und durch eine Gasbetonmauer ersetzt werden soll (Protokoll Augenschein S. 3; Augenscheinfotos Nrn. 8 und 9, Standort D). Diese Wand, bezüglich welcher die BVD darauf abgestellt hat, dass sie gemäss Aussagen des Beschwerdeführers durch eine Gasbetonmauerwerkwand ersetzt werden soll, ist aber für die Statik des Hauptgebäudes nicht von Bedeutung. Zwischen dem «Vorratsraum» und dem Hauptgebäude befindet sich eine Backsteinmauer, die vor 2020 erstellt wurde (Protokoll Augenschein S. 3; Augenscheinfotos Nrn. 5 und 6, Standort C). Die Mauer zwischen dem Bereich «Brennholz» und dem Hauptgebäude besteht aus intaktem altem Gemäuer. Einzig im Bereich des Badzimmerfensters wurde ein Teil der Wand mit Backsteinen neu erstellt (Protokoll Augenschein S. 3 f.; Augenscheinfotos Nrn. 10 und 11, Standort E). Im südwestlichen Teil des Erdgeschosses befindet sich der «Abstellraum», der gegen aussen (Westen und Süden) nur durch eine Bretterschalung abgetrennt ist. Diese ist sowohl auf der Westseite als auch auf der Südseite neu erstellt worden (Protokoll Augenschein S. 4; Augenscheinfotos Nrn. 9 [rechter Teil], Standort D, und Nrn. 12-15, Standorte F und G). Diese Bretterschalung war nicht tragend. Allerdings wurden auch die tragenden vertikalen und horizontalen Balken mehrheitlich ersetzt (Protokoll Augenschein S. 5; Augenscheinfotos Nrn. 40 und 41, Standort M). Ob und in welchem Ausmass die alte tragende Konstruktion in diesem Bereich beschädigt war, lässt sich heute nicht mehr feststellen und ergibt sich auch nicht aus den Fotos aus den Jahren 2016 und 2020. Jedenfalls konnte aber die Konstruktion offensichtlich ihre Tragfunktion noch erfüllen, wäre doch sonst das Dach in diesem Bereich eingestürzt, wofür sich auch in den Fotos aus den Jahren 2016 und 2020 keine Anhaltspunkte ergeben (vgl. Vorakten Gemeinde 5C pag. 22, 101 [Vorder- und Rückseite je unten] und 103 [oben]). Die tragenden Balken, welche den «Abstellraum» nach Osten zum Gang hin abtrennen, sind vorbestehend und intakt (Augenscheinfotos Nrn. 27 [untere rechte Hälfte], Standort K, und 40 [unten links], Standort M). Der mittlere und östliche Teil der Südfassade ist intakt und vorbestehend (Protokoll Augenschein S. 4;

Augenscheinfoto Nr. 14, Standort G). Insgesamt kann in Bezug auf die Fassaden entgegen der Auffassung der BVD (angefochtener Entscheid E. 2e) nicht von einem schlechten Zustand mit teils starken Beschädigungen gesprochen werden: Die Fotos, auf die sich die BVD beruft, um den schlechten Zustand «insbesondere» der westlichen Seite zu begründen (Vorakten Gemeinde 5C pag. 20, 22 und 101), zeigen die Aussenwand des westlichen Anbaus sowie die Bretterverschalung des südwestlichen «Abstellraums», die aber für das Hauptgebäude nicht tragend sind.

**6.1.3** Das Dach war gemäss den bei den Akten liegenden Fotos der Begehung vom 30. Januar 2020 (Vorakten Gemeinde 5C pag. 101 [Rückseite oben]) in der nordwestlichen Ecke beschädigt, wobei es sich hier um das Dach des Anbaus («Vorratskammer») handelt, das für die Statik des Hauptgebäudes nicht von Bedeutung ist. In der südöstlichen Ecke ergibt sich entgegen der Darstellung der BVD weder aus den Fotos aus den Jahren 2016 oder 2020 noch aus dem Augenschein (Foto Nr. 14) eine Beschädigung oder gar ein Einsturz des Daches. Die Fotos, welche die BVD als Beleg für ihre Aussage zitiert (Vorakten Gemeinde 5C pag. 16, 19, 101 [oben] und 102 [oben]), beziehen sich nicht auf die südöstliche, sondern auf die nordöstliche Ecke. In diesem Bereich war in der Tat das Dach gemäss den erwähnten Fotos eingestürzt, allerdings nur zu einem kleinen Teil. Am Augenschein hat sich ergeben, dass am östlichen Rand der nördlichen Dachhälfte zehn Ziegelreihen neu eingedeckt wurden; in diesem Bereich wurden auch die vier Pfettenköpfe und zwei Sparren des Vordachs ersetzt sowie zwei vertikale Stützbalken links der Türe angebracht (Protokoll Augenschein S. 5, Augenscheinfotos Nr. 1, Standort A, und Nrn. 33-37, Standort L; vgl. auch Beilagen zur Baubeschwerde in act. 5B, nicht paginierte Fotos). Im übrigen Teil der Nordseite blieb das Dach unverändert und weist entgegen der Darstellung der BVD keine Schäden auf (Augenscheinfotos Nrn. 38 und 39, Standort L). Das Dach ist damit von aussen gesehen zum grössten Teil vorbestehend und intakt. Dies bestätigt sich beim Blick von innen auf den Dachstuhl: Die tragende Dachkonstruktion (Pfofen, Pfetten, Sparren) ist weit überwiegend vorbestehend und intakt. Ersetzt wurden drei Pfetten auf der Nordseite, welche das nordöstliche neue Vordach tragen. Zumindest auf der mittleren davon liegen aber die Dachsparren nicht auf. Tragend für das Hauptdach ist die unterste der

neuen Pfetten (Protokoll Augenschein S. 5; Augenscheinfotos Nrn. 23-30, Standort K, und Nr. 40, Standort M). Auch wenn man mit dem AGR (Schlussbemerkungen [act. 13] S. 2) davon ausgeht, dass diese Pfetten nicht einzig zur Abstützung des neuen Vordachs dienen, sind in Bezug auf das Haupthaus nicht nur die Dacheindeckung, sondern auch die tragenden Elemente des Daches zum weit überwiegenden Teil (jedenfalls weit über 90 %) vorbestehend und intakt. Eingestürzt war einzig die nordöstliche Ecke, weshalb im östlichsten Teil der nördlichen Dachseite das Dach mit Einschluss der Pfetten und Sparren erneuert wurde.

**6.1.4** Das Innere des Erdgeschosses ist weitgehend renoviert, so dass sich der Zustand im Jahr 2020 zum grössten Teil nicht mehr feststellen lässt. Am Augenschein hat sich ergeben, dass die Räume «Küche», «Wohnen», «Bad/Waschen/Boiler», «Gang» und zwei «Zimmer» (im südöstlichen Teil) renoviert sind, wobei die beiden «Zimmer» gemäss Angaben des Beschwerdeführers abgesehen von neuen Deckenanstrichen und Böden unverändert sind (Protokoll Augenschein S. 6 f.; Augenscheinfotos Nrn. 42-45, Standorte N und O, sowie 52-55, Standorte Q und R). Im ursprünglichen Zustand befindet sich hingegen noch der Raum «Schlafen». Die zwei östlichen Längsbalken sind morsch und einsturzgefährdet. Morsch ist auch die (nicht tragende) Verkleidung des Daches. Die westlichen Längsbalken sind noch intakt (Protokoll Augenschein S. 6; Augenscheinfotos Nrn. 46-49, Standort P). Neu erstellt ist eine Backsteinmauer zwischen Gang und Schlafzimmer (Protokoll Augenschein S. 6; Augenscheinfotos Nrn. 48, 50 und 51, Standort P). In diesem Bereich sind neue Querbalken eingesetzt worden, die sich auch nach Westen bis zur Wand des Anbaus «Brennholz» fortsetzen. Über dem Raum «Wohnen» sind ebenfalls neue Querbalken eingesetzt, die sich bis zur westlichen Wand des Anbaus fortsetzen (Protokoll Augenschein S. 6; Augenscheinfotos Nrn. 5-7, Standort C, Nrn. 29, 31 und 32, Standort K, sowie Nrn. 48, 50 und 51, Standort P). Mit E-Mail vom 30. März 2022 (Vorakten Gemeinde 5C pag. 96) hatte die Bauverwaltung dem Beschwerdeführer mitgeteilt, gemäss Besichtigung vom 1. März 2022 könnten die Sanierungsarbeiten mehrheitlich ohne Abbruch als Unterhalt betrachtet werden. Einzig die beiden Räume nach dem Eingang links («Wohnen» und «Schlafen») würden als Totalabbruch beurteilt. Die Balkenlage zum Keller und zum Dachgeschoss müsse komplett ersetzt

werden. Dafür sei eine Baubewilligung erforderlich (vgl. auch Strafanzeige vom 29.6.2023 Ziff. 1.9, Vorakten Gemeinde 5C pag. 2). Geht man von diesem Mail aus, so ist anzunehmen, dass damals im Bereich des inzwischen renovierten Wohnzimmers etwa derselbe Zustand herrschte, wie er sich heute noch im Raum «Schlafen» präsentiert. Das deckt sich mit der Aussage des Gemeindepräsidenten am Augenschein, wonach an der Begehung im Jahr 2022 zwei tragende Balken in der östlichen Hälfte des Wohnzimmers beschädigt gewesen seien (Protokoll Augenschein S. 6 f.). Es handelt sich dabei offensichtlich um die Verlängerung der zwei östlichen beschädigten Längsbalken im Schlafzimmer. Es ist somit davon auszugehen, dass in den beiden Räumen «Wohnen» und «Schlafen» die tragenden Längsbalken in der östlichen Hälfte nicht mehr intakt waren. Ob dasselbe auch für den Zustand der (Quer-)Balkenlage gilt, lässt sich nicht mehr feststellen. Der Beschwerdeführer hatte in seinem Schreiben vom 25. August 2022 (Vorakten Gemeinde 5C pag. 83) ausgeführt, die Balkenlage solle teilweise 1:1 ersetzt werden. Gemäss Gutachten der C. \_\_\_\_\_ AG (Beschwerdebeilage 10 [act. 1C] Ziff. 4.1.2) hatte der Beschwerdeführer aus baupraktischen Gründen einen 1:1-Ersatz der Geschossdecken vorgenommen, der aber statisch nicht erforderlich gewesen sei. Nach dem erwähnten Mail der Bauverwaltung vom 30. März 2022 ist jedenfalls davon auszugehen, dass nicht die ganze Geschossdecke einsturzgefährdet war, sondern nur die beiden Räume «Wohnen» und «Schlafen». Diese beiden Räume machen zusammen maximal nur 39 % der Erdgeschossfläche aus, auch wenn der «Abstellraum» nicht berücksichtigt wird (vgl. auch Schlussbemerkungen AGR [act. 13] S. 3; vgl. auch Eingabe des Beschwerdeführers vom 2.4.2015 [act. 17] S. 1).

## **6.2** Insgesamt ergibt sich das Folgende:

**6.2.1** Die Mehrheit der Räume ist im massgebenden Zeitpunkt zwar renovationsbedürftig, aber noch bestimmungsgemäss nutzbar. Nicht nutzbar sind die Räume «Schlafen» und «Wohnen». Entgegen der Auffassung des AGR (Schlussbemerkungen [act. 13] S. 2 f.) ist aber für die Anwendbarkeit von Art. 24c RPG nicht verlangt, dass alle Räume bestimmungsgemäss nutzbar sind. Entscheidend ist vielmehr, ob die tragenden Elemente mehrheitlich intakt sind (vorne E. 3.1). Solange dies der Fall ist, stehen Beschä-

digungen an einzelnen oder auch mehreren tragenden Elementen dem Besitzstandsschutz nicht entgegen, auch wenn sie die Nutzbarkeit eines Teils der Baute in Frage stellen (vgl. vorne E. 3.4). Auch dass tragende Elemente altershalber ersetzt werden, ist nicht schädlich, selbst wenn dadurch die Lebensdauer der Baute verlängert wird, erlaubt doch Art. 24c RPG ausdrücklich die Erneuerung und sogar den völligen Abbruch und Wiederaufbau einer Baute. Dass Innenausbauten erfolgten sowie Sanitär- und Küchenanlagen renoviert wurden, ist entgegen der Auffassung des AGR (Schlussbemerkungen [act. 13] S. 2 f.) angesichts des Alters des Gebäudes nicht aussergewöhnlich und schliesst die Erteilung einer Bewilligung nach Art. 24c RPG nicht aus (BGer 1C\_168/2015 vom 11.5.2016 E. 3.6.2). Verlangt ist einzig, dass die tragenden Teile der Baute im Zeitpunkt der Erneuerung oder des Wiederaufbaus noch mehrheitlich intakt und betriebstüchtig waren.

**6.2.2** Bei der hier zu beurteilenden Baute sind die Kellerwände, die tragenden Aussenwände und der weit überwiegende Teil der tragenden Dachkonstruktion intakt und gemessen an ihrer Zweckbestimmung betriebstüchtig (vorne E. 6.1.1-6.1.3). Die teilweise neuen Backsteinmauerteile an der nördlichen und westlichen Aussenmauer wurden offensichtlich im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Türe und Fenster errichtet, nicht weil die vorbestehende Mauer nicht mehr tragfähig gewesen wäre. Beschädigt war die nordöstliche Ecke des Daches, die deshalb samt den tragenden Teilen ersetzt werden musste. Zutreffend ist, dass die Räume «Wohnen» und «Schlafen» infolge der defekten Balkenlagen nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar waren, wie die Gemeinde in ihren Schlussbemerkungen (act. 14 S. 3) ausführt. Selbst wenn davon ausgegangen würde, dass die ganze ersetzte oder noch zu ersetzende Balkenlage tragend und der Ersatz aus statischen Gründen erforderlich gewesen sei (was nicht wahrscheinlich ist, vgl. vorne E. 6.1.4), wäre aber immer noch die weit überwiegende Mehrheit sämtlicher tragenden Elemente intakt und betriebstüchtig. Von einer Ruine, wie sie in den vorne (E. 3.3) genannten Beispielen vorlag, kann keine Rede sein. Irrelevant ist, dass der Schopf ausserhalb des Hauses und der ursprünglich bestehende südliche Anbau/Schopf eingestürzt und nicht mehr vorhanden sind. Auch dass der westliche Anbau

(«Vorratskammer», «Brennholz») stark beschädigt ist, stellt die Nutzbarkeit des Hauptgebäudes nicht in Frage.

**6.2.3** Aus den Akten ergibt sich auch nicht, dass der Zustand im Jahr 2020, abgesehen von den erwähnten Aspekten (nordöstliche Ecke des Daches; Balkenlagen), schlechter gewesen wäre. Die Verfügung des AGR vom 20. Dezember 2022 beruft sich auf eine Begehung vom 30. Januar 2020, an welcher der «desolate Zustand» des Gebäudes unzweifelhaft habe festgestellt werden können, sowie auf ein Mail des AGR vom 5. März 2020 (Vorakten Gemeinde pag. 109). In diesem Mail wird erwähnt, dass die Gemeinde im Jahr 2016 aus Sicherheitsgründen habe intervenieren müssen und dass an der Begehung vom 30. Januar 2020 ein Betreten der Gebäulichkeiten aus Sicherheitsgründen nicht möglich gewesen sei. Es wird aber nicht dargelegt, worin diese Sicherheitsgründe bestanden haben. Ferner wird erwähnt, der südliche Anbau/Schopf sei zerstört am Boden gelegen. Die am 30. Januar 2020 aufgenommenen Fotos (Vorakten Gemeinde 5F) zeigen neben den eingestürzten Schopfteilen und der Beschädigung an der nordöstlichen Dachecke keinerlei Beschädigungen an tragenden Elementen. In ihren Schlussbemerkungen legen die Gemeinde und das AGR wiederum Gewicht darauf, dass die Liegenschaft bereits 2016 als einsturzgefährdet eingestuft worden sei. Im Schreiben der Gemeinde vom 10. Juni 2016 (Vorakten Gemeinde 5C pag. 11) wird aber nur festgehalten, dass «die Liegenschaft (...) in einem äusserst auffälligen Zustand» und «einsturzgefährdet» sei. Nicht näher ausgeführt wird hingegen, welche Teile der Liegenschaft auffällig bzw. einsturzgefährdet sein sollen. Näheren Aufschluss gibt der Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderats vom 20. Juni 2023 (Vorakten Gemeinde 5C pag. 5 f.), wo ausgeführt wird, an einer Besprechung vom 21. April 2016 sei mitgeteilt worden, der Schopf sei zusammengebrochen, das Vordach sei kaputt und die Haustüre stehe offen. Am 25. April 2016 seien Fotos aufgenommen worden. Diese Fotos geben den zusammengebrochenen Schopf oder den westlichen Anbau wieder (Vorakten Gemeinde 5C pag. 12, 13, 14, 17, 18 und 20). Ferner zeigen sie die beschädigte nordöstliche Ecke des Daches (Vorakten Gemeinde 5C pag. 19 und 21). Aufgrund dieser Aktenlage ist davon auszugehen, dass die im Juni 2016 angesprochene Auffälligkeit bzw. Einsturzgefahr im Wesentlichen nur die Schopfbauten betraf, die für

die Statik und Nutzbarkeit des Hauptgebäudes keine Bedeutung haben. In Bezug auf das Haupthaus war nur die beschädigte Dachecke betroffen, die aber die bestimmungsgemässe Nutzbarkeit des Hauses als Gesamtes nicht in Frage stellt (vorne E. 6.1.3). Insgesamt ergibt sich, dass im hier massgeblichen Zeitpunkt (2020) ausser der nordöstlichen Dachecke und der erwähnten Balkenlage die tragenden Elemente noch betriebstauglich waren.

**6.3** Die Voraussetzung, wonach die tragenden Konstruktionen mehrheitlich intakt sein müssen (vorne E. 3.1), ist damit erfüllt und die Baute ist entgegen dem angefochtenen Entscheid bestimmungsgemäss nutzbar im Sinn von Art. 24c Abs. 1 RPG. Da die übrigen Bewilligungsvoraussetzungen noch nicht geprüft wurden (vorne E. 2.4), ist die Beschwerde unter Aufhebung des angefochtenen Entscheids dahin gutzuheissen, dass die Sache an die Baubewilligungsbehörde zur Weiterführung des Baubewilligungsverfahrens zurückzuweisen ist. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

## 7.

**7.1** Bei diesem Ausgang des Verfahrens gilt der Beschwerdeführer als vollständig obsiegend, auch wenn er nur im Eventualstandpunkt durchdringt. Denn die infolge Rückweisung vorzunehmende Neubeurteilung kann zur vollständigen Gutheissung seines (Haupt-)Begehrens führen (BVR 2020 S. 455 E. 5.1, 2016 S. 222 E. 4.1). Die unterliegende Gemeinde trägt keine Verfahrenskosten (Art. 108 Abs. 2 VRPG), hat aber dem anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer die Parteikosten für die Verfahren vor der BVD und dem Verwaltungsgericht zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG).

**7.2** Gemäss Art. 41 Abs. 1 des Kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz. Innerhalb dieses Rahmen-

tarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). Für das Verfahren vor der BVD hat der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers ein Honorar von Fr. 13'875.-- zuzüglich Auslagen und MWSt geltend gemacht (Akten BVD 5A pag. 76). Das erscheint nach den genannten Kriterien als überhöht. Die Schwierigkeit der Streitigkeit und der gebotene Zeitaufwand sind als leicht überdurchschnittlich zu bezeichnen. Es galt keine umfangreichen Akten zu sichten. Unter Berücksichtigung der gesamten Umstände erscheint für das Verfahren vor der BVD deshalb ein Parteikostenersatz von Fr. 7'000.-- (inkl. Auslagen und MWSt) als angemessen. Das für das verwaltungsgerichtliche Verfahren verlangte Honorar von Fr. 22'452.-- zuzüglich Auslagen und MWSt (act. 18) erweist sich nach dem Gesagten ebenfalls als (deutlich) übersetzt. Ein Zuschlag für die Wahrung bedeutender vermögensrechtlicher Interessen im Sinn von Art. 11 Abs. 2 PKV wird in bau- und planungsrechtlichen Streitigkeiten in der Regel nicht gewährt (BVR 2013 S. 443 E. 6.2, 2010 S. 433 E. 8.3; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 104 N. 20). Weshalb es hier anders sein sollte, ist weder dargetan noch ersichtlich. Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers war mit der Streitsache zudem bereits vertraut. Zu berücksichtigen ist hingegen, dass das Verwaltungsgericht im Gegensatz zur BVD einen Augenschein durchgeführt hat. Insgesamt sind die Parteikosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren auf Fr. 8'000.-- (inkl. Auslagen und MWSt) festzusetzen.

## 8.

Gegen das vorliegende Urteil kann Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht geführt werden (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]). Da es sich um einen Zwischenentscheid handelt (vgl. etwa BGE 138 I 143 E. 1.2), ist die Beschwerde aber nur zulässig, wenn eine der Voraussetzungen von Art. 93 BGG erfüllt ist.

**Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird dahin gutgeheissen, dass der Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 22. März 2024 aufgehoben und die Sache zur Weiterführung des Baubewilligungsverfahrens an die Einwohnergemeinde Stocken-Höfen zurückgewiesen wird. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
2. a) Für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht werden keine Verfahrenskosten erhoben. Der Kostenvorschuss von Fr. 4'000.-- wird dem Beschwerdeführer nach Rechtskraft des vorliegenden Urteils zurückerstattet.  
b) Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 8'000.-- (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
3. a) Für das Verfahren vor der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern werden keine Verfahrenskosten erhoben.  
b) Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten für das Verfahren vor der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern, bestimmt auf Fr. 7'000.-- (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
  - Beschwerdeführer
  - Beschwerdegegnerin
  - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
  - Bundesamt für Raumentwicklungund mitzuteilen:
  - Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

Der Abteilungspräsident:

Der Gerichtsschreiber

**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