

100.2024.47U
STE/WUV/AMA

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 27. Februar 2025

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Wüthrich

A. _____
vertreten durch Fürsprecher ...

Beschwerdeführerin

gegen

Einwohnergemeinde Meiringen
Baubewilligungsbehörde, Rudenz 14, 3860 Meiringen

Beschwerdegegnerin

und

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

betreffend Baupolizei; nachträgliche Bewilligung für in Abweichung der bewilligten Pläne gestaltete Fassaden und Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 8. Januar 2024; BVD 110/2023/160)



Prozessgeschichte:

A.

A._____ ist Eigentümerin des Grundstücks Meiringen Gbbl. Nr. 1_____ in der Landwirtschaftszone. Am 31. Januar 2017 erteilte ihr das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli die Gesamtbewilligung für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses samt Nebengebäude und den Neubau eines Wohnhauses mit Autoabstellplätzen, und mit Zusatzbewilligung vom 21. Juni 2018 erlaubte die Einwohnergemeinde (EG) Meiringen zusätzlich das Verschieben des neuen Wohnhauses. Bei der Bauabnahme stellte die EG Meiringen verschiedene Abweichungen vom bewilligten Projekt fest, weshalb sie am 5. Oktober 2022 die Herstellung des bewilligten Zustands verfügte. A._____ reichte daraufhin ein nachträgliches Baugesuch ein, das die EG Meiringen am 13. Juni 2023 unter Auflagen bewilligte, obwohl das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) für die abweichende Gestaltung der Nord- und Südfassade verweigert hatte. Auf Aufforderung des Regierungsstatthalters hob die EG Meiringen den Bauentscheid in der Folge wieder auf. Mit Verfügung vom 29. August 2023 verweigerte sie gestützt auf die negative Beurteilung des AGR die nachträgliche Baubewilligung für die Änderungen an der Nord- und Südfassade des Wohnhauses mit Ausnahme der Balkongestaltung (Bauabschlag) und ordnete insoweit die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an; für die übrigen Abweichungen von der ursprünglichen Baubewilligung erteilte sie die nachträgliche Baubewilligung mit Auflagen.

B.

Gegen den Bauabschlag und die Wiederherstellungsanordnung reichte A._____ am 29. September 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Mit Entscheid vom 8. Januar 2024 wies diese die Beschwerde ab.

C.

Dagegen hat A. _____ am 8. Februar 2024 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie stellt in der Sache die folgenden Rechtsbegehren:

- «1. Der Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVG [richtig: BVD]) vom 08.01.2024 sei aufzuheben.
2. Der Bauentscheid mit teilweisem Bauabschlag und Wiederherstellung vom 29.08.2023 der Einwohnergemeinde sei soweit Bauabschlag und Wiederherstellung betreffend aufzuheben und die Baubewilligung für Nord- und Südfassade zu erteilen.

Eventualiter

3. Auf die Wiederherstellung sei aufgrund Unverhältnismässigkeit zu verzichten.
4. Der Entscheid sei zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzugeben.»

Die EG Meiringen hat mit Eingabe vom 22. Februar 2024 auf eine Beschwerdeantwort verzichtet und auf die Baugesuchsakten verwiesen. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 15. Februar 2024 auf Abweisung der Beschwerde. Mit Eingabe vom 17. September 2024 hat A. _____ sodann ein bereits aktenkundiges Dokument eingereicht.

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]). Die Beschwerdeführerin 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 – unter Vorbehalt von E. 1.2 hiernach – einzutreten (vgl. aber auch hinten E. 6.1).

1.2 Die Beschwerdeführerin beantragt neben der Aufhebung des Entscheids der BVD vom 8. Januar 2024 auch die Aufhebung des Bauentscheids der EG Meiringen vom 29. August 2023 betreffend den Bauabschlag und die Wiederherstellungsanordnung. Anfechtungsobjekt im verwaltungsgerichtlichen Verfahren bildet allein der Entscheid der BVD vom 8. Januar 2024. Er hat den Bauentscheid der Gemeinde ersetzt (sog. Devolutiveffekt der Beschwerde; vgl. statt vieler BVR 2022 S. 515 E. 1.7). Soweit die Beschwerdeführerin auch die Aufhebung des Bauentscheids der EG Meiringen beantragt, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten (vgl. zum Ganzen Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 74 N. 26 i.V.m. Art. 72 N. 18, Art. 84 N. 19).

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

2.

Die Beschwerdeführerin bestreitet zu Recht nicht, dass die noch umstrittenen Änderungen an den Fassaden ohne Baubewilligung vorgenommen wurden und damit formell rechtswidrig sind. Strittig ist hingegen, ob diese nachträglich bewilligt werden können.

2.1 Die Baubewilligung vom 31. Januar 2017 sowie die Zusatzbewilligung vom 21. Juni 2018 wurden gestützt auf Art. 24c RPG ausgestellt. Danach werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Abs. 1). Sie können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wieder aufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, wobei die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung in jedem Fall vorbehalten bleibt (Abs. 2 und 5). Nach Art. 42 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) gilt eine Änderung als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität

der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig (Abs. 1). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Abs. 2), d.h. in der Regel beim Inkrafttreten des Bundesgesetzes vom 8. Oktober 1971 über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (aGSchG; AS 1972 S. 950), welches erstmals Bau- und Nichtbaugebiet klar trennte (BGE 147 II 309 E. 5.4, 129 II 396 E. 4.2.1; BVR 2016 S. 471 E. 3.2 mit Hinweisen). Ob die Identität der Baute im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Abs. 3 Satz 1). Dabei legt Art. 42 Abs. 3 RPV quantitative Obergrenzen fest, bei deren Überschreiten die Identität der Baute in jedem Fall als nicht mehr gewahrt gilt (BGer 1C_518/2021 vom 12.6.2023 E. 3.2, 1C_312/2016 vom 3.4.2017, in ZBI 2018 S. 314 E. 2.1). Im Übrigen ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts darauf abzustellen, ob eine Änderung bei einer Gesamtbetrachtung von untergeordneter Bedeutung ist (BGE 132 II 21 E. 7.1.1; BGer 1C_79/2022 vom 30.9.2022 E. 6.3). Die Wesensgleichheit der Baute muss hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung gewahrt bleiben und es dürfen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden (BGE 127 II 215 E. 3a f.; BGer 1C_480/2019 und 1C_481/2019 vom 16.7.2020, in ZBI 2021 S. 503 E. 4.1) Diese Voraussetzungen gelten auch für den Abbruch und Wiederaufbau von Bauten (Rudolf Muggli, in Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24c N. 39).

2.2 Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen zudem für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG). Diese Voraussetzungen müssen unabhängig vom Identitätserfordernis erfüllt sein (BGer 1C_312/2016 vom 3.4.2017, in ZBI 2018 S. 314 E. 3.1). «Für eine zeitgemässe Wohnnutzung [...] nötig» bedeutet, dass die ursprüngliche Wohnnutzung auf einen zeitgemässen Stand gebracht werden darf (Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie [UVEK] des Nationalrats vom 22.8.2011 zur Standesinitiative Bauen ausserhalb der Bauzone, in BBI 2011 S. 7083 ff., 7090). Dabei geht

es nicht darum, grosszügige und komfortable Lösungen zu erlauben, sondern bloss das tatsächlich objektiv Erforderliche (VGE 2022/192 vom 9.11.2023 E. 4.2.2; Rudolf Muggli, a.a.O., Art. 24c N. 36; AGR, Bauen ausserhalb der Bauzonen, Themenblatt A1, S. 2, einsehbar unter: <www.bauen.dij.be.ch>, Rubriken «Bauen ausserhalb der Bauzone/Themenblätter»; vgl. in diesem Sinn etwa BGer 1C_284/2017 vom 1.3.2018 E. 5.2 [betreffend Anbau eines Geräteunterstands]). Bei der Beurteilung des äusseren Erscheinungsbilds ist zudem entscheidend, ob das Bauprojekt bezüglich Gebäudeform, Stil und Gestaltung wesentlich vom bestehenden Gebäude abweicht. Fehlt es an der Identität, liegt eine vollständige Änderung vor und fällt eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG ausser Betracht (BGer 1C_626/2017 und 1C_628/2017 vom 16.8.2018, in ZBI 2019 S. 336 E. 6.3).

3.

3.1 Nachdem die Gemeinde bei der Bauabnahme am 4. April 2022 umfangreiche Abweichungen von den genehmigten Plänen festgestellt hatte (Akten Gemeinde 3C pag. 68 ff.), holte sie beim AGR eine Stellungnahme dazu ein (Akten Gemeinde 3C pag. 48 f.). Mit E-Mail vom 23. Juni 2022 teilte das AGR zusammengefasst mit, dass insbesondere die Ausführung der Südfassade mit dem bewilligten Projekt nicht mehr viel zu tun habe. Es seien zahlreiche Hebeschiebefenster sowie Dreiecksfenster eingebaut worden, welche in der Landwirtschaftszone weder üblich noch zulässig seien, da diese dem Gebäude den Charakter eines Hauses in der Bauzone verleihen würden. Bereits das bewilligte Projekt habe über eine grosszügige Befensterung verfügt. Mit den nun eingebauten Fenstern erscheine die Südfassade als totale Verglasung. Ebenso seien an der Nordfassade zahlreiche zusätzliche Fenster eingebaut worden, welche der Fassade einen neuen Charakter verleihen würden. Es handle sich nicht bloss um grössere Fenster, sondern um eine ganzheitliche Charakteränderung der Fassade. Diese Änderungen der Fassaden wahrten die Identität des Gebäudes nicht und seien auch nicht damit begründbar, dass sie für ein zeitgemässes Wohnen nötig seien. Die Gestaltung der Nord- und Südfassade sei so nicht bewilligungsfähig. Ebenso seien die liegenden Balkongeländer in der Landwirtschaftszone untypisch.

Die weiteren Änderungen erachtete das AGR hingegen als bewilligungsfähig (Akten Gemeinde 3C pag. 43 f.). Gestützt auf diese Einschätzung ordnete die EG Meiringen am 5. Oktober 2022 die Wiederherstellung gemäss ursprünglicher Baubewilligung an (Akten Gemeinde 3C pag. 7 ff.).

3.2 Mit ihrem hierauf eingereichten nachträglichen Baugesuch vom 10. Oktober 2022 legte die Beschwerdeführerin einen «Verbesserungsvorschlag» vor, der die teilweise Abdeckung einzelner Fenster mit Holzlamellen vorsah (Akten Gemeinde 3D pag. 135 ff., pag. 147; Plan «Schnitt & Fassaden» vom 22.12.2022, hinten in Akten Gemeinde 3D). Das AGR beurteilte das Vorhaben mit Verfügung vom 2. März 2023 und führte aus, das Erscheinungsbild des ursprünglichen Wohnhauses habe mit dem bewilligten Projekt gerade noch gewahrt werden können. Dieses habe an der Nordfassade auf allen Geschossebenen jeweils mittig ein hochrechteckiges Fenster vorgesehen. Nun seien auf der Ebene des Erdgeschosses zwei zusätzliche Fenster eingebaut und im Galeriegesschoss zwei bewilligte Fenster vergrössert worden. Die Nordfassade verfüge damit über sieben verschiedenartige Fensterformen und wirke unruhig. Es könne nicht von einer ästhetischen Verbesserung gesprochen werden. Die vom Projektverfasser vorgeschlagene Abdeckung der zusätzlichen Fenster mit Holzlamellen führe zu keiner Verbesserung des Erscheinungsbilds. Betreffend die Südfassade hielt das AGR fest, diese wahre das Erscheinungsbild bei weitem nicht mehr. Es mache den Anschein, als wären wo immer möglich Fenster eingebaut worden. Von einer Anpassung an die Bedürfnisse zeitgemässen Wohnens könne nicht gesprochen werden, vielmehr handle es sich um eine Ausführung zur Befriedigung individueller Bedürfnisse. Der Vorschlag, die Fenster mit Lamellenfiltern abzudecken, führe zu keiner besseren Wahrung des Erscheinungsbilds. Weiter hielt das AGR fest, dass Verglasungen mit Lamellenfiltern fast nur bei Ökonomieanteilen in Bauernhäusern zum Zuge kämen, da diese Gebäudeteile oftmals über keine oder nur eine geringfügige Befensterung verfügten. Mit Lamellenfiltern könne das Erscheinungsbild solcher Bauten gewahrt werden. Im vorliegenden Fall treffe dies jedoch nicht zu, da es sich um ein reines Wohnhaus handle. Gestützt auf diese Feststellungen verweigerte das AGR die Ausnahmegewilligung für die Ausführung der Nord- und Südfassade mit Ausnahme der Balkongestaltung. Für den neuen Standort des Parkplatzes, die Veränderung des Weggefälles, das Weglassen des Eingangs West, die

Änderungen der Fenster an der Ost- und Westfassade sowie den Einbau eines Dachflächenfensters erteilte es hingegen die Ausnahmegewilligung (vgl. zum Ganzen Akten Gemeinde 3D pag. 103 ff.).

3.3 Nach einer weiteren «Projektanpassung», die vorsah, «die Struktur der Holzfassade und der verputzten Fassade vor den Fenstern durchzuziehen, um so eine optische Reduktion der Fenstergrössen zu schaffen» (Projektanpassung vom 9.5.2023, Akten Gemeinde 3D pag. 90; Plan « Fassaden Nord & Süd », rev. am 4.5.2023, hinten in Akten Gemeinde 3D), erteilte die Gemeinde am 13. Juni 2023 die nachträgliche Baubewilligung unter der Auflage, die Nord- und Südfassade gemäss dieser «Projektanpassung» zu ändern (vgl. Dispositiv des Bauentscheids, Akten Gemeinde 3D pag. 60 f.), obwohl das AGR mündlich an seiner bisherigen Haltung festhielt (Akten Gemeinde 3D pag. 68 ff., 55 ff.). Nachdem die EG Meiringen diese Verfügung auf Geheiss des Regierungsrats aufgehoben hatte (Akten Gemeinde 3D pag. 48 f.), nahm das AGR am 11. Juli 2023 nunmehr schriftlich zur erneuten «Projektanpassung» Stellung und führte aus, dass mit den geplanten Änderungen zwar die Fensterfläche geringfügig verkleinert werde, damit aber lediglich kosmetische Massnahmen betrieben würden und die Fassaden nicht in den bewilligten Zustand zurückgeführt würden. Es werde daher vollumfänglich an der Verfügung vom 2. März 2023 festgehalten (Akten Gemeinde 3D pag. 42 f.). Gestützt darauf erteilte die EG Meiringen am 29. August 2023 den Bauabschlag für die ohne Bewilligung vorgenommenen Änderungen der Nord- und Südfassade und verfügte insoweit die Wiederherstellung des Zustands gemäss Gesamtentscheid des Regierungsratsamts Interlaken-Oberhasli vom 31. Januar 2017; die übrigen zusätzlichen Änderungen bewilligte sie nachträglich (Akten Gemeinde 3D pag. 24 ff.; vorne Bst. A).

3.4 Die BVD folgte der Beurteilung durch das AGR: Der am 31. Januar 2017 bewilligte Neubau habe im Vergleich zum ursprünglichen Wohnhaus bereits weitgehende Änderungen des Erscheinungsbilds beinhaltet, insbesondere was die Fassadengestaltung anbelange. Das Erscheinungsbild der Nord- und Südfassade des inzwischen realisierten Neubaus weiche nun nochmals deutlich von dem im Jahr 2017 bewilligten Fassadenbild ab und habe mit den Fassaden im ursprünglichen Zustand keine Gemeinsamkeiten

mehr. Daran vermöchten auch die als Verbesserung vorgeschlagenen Lamellenfilter an einzelnen Fenstern nichts zu ändern. Bei einer Gesamtbeurteilung aller Änderungen des realisierten Neubaus im Vergleich zum ursprünglichen Wohnhaus könne daher die Identität nicht mehr als gewahrt gelten. Das AGR sei somit zu Recht zum Schluss gekommen, dass die zusätzlichen Änderungen den Rahmen sprengen und eine Ausnahmegewilligung zu verweigern sei (angefochtener Entscheid E. 3).

4.

Diese Beurteilung ist entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht zu beanstanden:

4.1 Ob die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung als gewahrt gelten kann, entscheidet sich nicht nur mit Blick auf die hier noch umstrittenen Änderungen, sondern anhand einer Gesamtbetrachtung, d.h. zusammen mit den anderen, nicht unwesentlichen baulichen Änderungen, die seit dem 1. Juli 1972 ausgeführt wurden (VGE 2017/169 vom 20.3.2018 E. 3.4; Rudolf Muggli, a.a.O., Art. 24c N. 28; vorne E. 2.1). Wie die BVD zutreffend festgehalten hat, wurden der Beschwerdeführerin bereits mit Bauentscheid vom 31. Januar 2017 weitgehende Änderungen am Erscheinungsbild des Wohnhauses erlaubt, namentlich was die Dach- und Fassadengestaltung angeht. Neben einer Reduktion der Anzahl Geschosse und weitgehenden Veränderungen hinsichtlich Position und Anzahl Fenster auf allen vier Seiten wies der geplante Neubau im Unterschied zum alten Gebäude drei grosse Balkone auf zwei Ebenen auf und waren ost- und westseitig je eine grosse Dachaufbaute vorgesehen (vgl. angefochtener Entscheid E. 3e). Das AGR erachtete das Erscheinungsbild als gerade noch gewahrt (vgl. vorne E. 3.2). In der Folge wich die Beschwerdeführerin von den bewilligten Plänen deutlich ab. Mit Ausnahme der abweichenden Befensterung an der Süd- und Nordfassade wurden auch diese Änderungen nachträglich bewilligt (vorne E. 3.2 f.). Den Vorinstanzen ist beizupflichten, dass das Mass an zulässigen Änderungen damit ausgeschöpft war und mit der zusätzlichen Verglasung der Süd- und Nordfassade das Erscheinungsbild des Neubaus definitiv vollständig von jenem des alten Wohnhauses abweicht, so dass das Identi-

täterfordernis eindeutig nicht mehr gewahrt ist: An der Südfassade des abgebrochenen Wohnhauses waren 24 Fenster angeordnet, mit Ausnahme von zwei kleineren Fenstern in der Dachschräge alle von gleicher Form und Grösse in einer regelmässigen Abfolge sowie in den Obergeschossen mit Fensterläden (vgl. Fotodokumentation, Akten Gemeinde 3B pag. 226). Die gegen den Hang ausgerichtete Nordfassade verfügte über 16 Fenster, mehrheitlich ebenfalls mit Fensterläden. Die Anordnung und Grösse der Fenster waren im untersten Geschoss unregelmässig, in den oberen Geschossen jedoch symmetrisch (vgl. Fotodokumentation Akten Gemeinde 3B pag. 239 und 241; Akten Gemeinde 3D pag. 80). Die Südfassade des Neubaus verfügt zwar nicht über mehr Fenster als die ursprüngliche Baute, diese sind jedoch viel grösser und gegenüber dem bewilligten Projekt mehrheitlich bodentief, so dass die Fassadenfläche insgesamt überwiegend aus Glas besteht. Auf Fensterläden wurde ganz verzichtet (vgl. Fotodokumentation, Akten Gemeinde 3D pag. 81 und 129). An der Nordfassade des Neubaus wurden – verglichen mit dem ursprünglichen und dem bewilligten Zustand – sowohl die Anordnung als auch die Form und die Grösse der Fenster geändert. Ebenfalls verfügt die Nordfassade neu über keine Fensterläden mehr. Das Fassadenbild weicht damit deutlich von den bewilligten Plänen ab und damit umso mehr von jenem des alten Wohnhauses, weshalb die nachträgliche Baubewilligung für die geänderte Befensterung zu Recht verweigert wurde.

4.2 Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt (Beschwerde S. 4 f.), verfährt nicht: Soweit sie sich auf die kommunale Ästhetiknorm in Art. 411 des Baureglements der EG Meiringen vom 9. Juni 2013 beruft und daraus etwas zu ihren Gunsten ableiten will, kann ihr von vornherein nicht gefolgt werden, denn der Bauabschlag wurde nicht damit begründet, sondern mit der fehlenden Identität im Sinn von Art. 24c Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 42 Abs. 1 RPV. Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, Lamellenfilter seien gemäss den Gestaltungsgrundsätzen des AGR zu Art. 24c RPG (einsehbar unter: <www.bauen.dij.be.ch>, Rubriken «Bauen ausserhalb der Bauzone/Gestaltungsgrundsätze») erlaubt und es könne damit der ursprünglich bewilligte Zustand wiederhergestellt werden, trifft dies nicht zu. Abgesehen davon, dass die Gestaltungsgrundsätze ausdrücklich für altrechtliche Bauernhäuser gelten, für Wohnhäuser wie hier nur sinngemäss, dienen die als zulässig bezeichneten Änderungen an der Fassadengestal-

tung offensichtlich primär einer (besseren) Belichtung von ehemaligen Ökonomieanteilen. Zudem würden die vorgeschlagenen Lamellenfilter an einzelnen Fenstern nur dazu führen, dass die Fensterflächen optisch etwas reduziert würden. Da schon mit dem bewilligten Projekt die Identität nur knapp gewahrt und seither weitere Änderungen nachträglich bewilligt wurden, reicht eine Annäherung an das bewilligte Fassadenbild nicht aus, um dem Identitätserfordernis gerecht zu werden. Vielmehr ist der Vorinstanz beizupflichten, dass das Erscheinungsbild der Nord- und Südfassade des Neubaus mit dem Erscheinungsbild des ursprünglichen Wohnhauses auch mit einzelnen Lamellenfiltern keine Gemeinsamkeiten mehr aufweist.

4.3 Zusammenfassend ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass die umstrittenen baulichen Veränderungen den Rahmen der erweiterten Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG sprengen und zu Recht nicht nachträglich bewilligt wurden. Sie sind folglich auch materiell rechtswidrig.

5.

5.1 Im Fall des Bauabschlags entscheidet die Baubewilligungsbehörde zugleich darüber, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG). Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen, was von Amtes wegen zu prüfen ist (Art. 47 Abs. 6 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]; statt vieler BVR 2020 S. 380 E. 2.1; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 46 N. 9 mit weiteren Hinweisen). Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch eine bösgläubige Bauherrschaft berufen. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden (wirtschaftlichen) Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (vgl. BGE 132 II 21 E. 6.4;

BVR 2006 S. 444 E. 6.1, 2002 S. 8 E. 2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. c).

5.2 Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, die Wiederherstellungsmassnahme sei nicht verhältnismässig. Als öffentliches Interesse würden bloss ästhetische Gründe genannt. Die Abweichung vom Erlaubten sei unbedeutend, insbesondere mit Blick auf die vorgeschlagene Verbesserungsmassnahme mit den Lamellenfiltern, die weniger einschneidend sei und mit der dasselbe Resultat erzielt werden könne. Zudem stehe die finanzielle Belastung angesichts von veranschlagten Wiederherstellungskosten von Fr. 297'000.-- in keinem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel. Diese Kosten könne die Beschwerdeführerin derzeit nicht stemmen (Beschwerde S. 5 f.).

5.3 Wie die Vorinstanz zutreffend erkannt hat, besteht ausserhalb der Bauzone mit Blick auf das Prinzip der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet ein besonders grosses öffentliches Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen. Werden in der Landwirtschaftszone widerrechtlich errichtete Bauten nicht zurückgebaut, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, wird der Trennungsgrundsatz in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Rechtswidrige Bauten müssen daher grundsätzlich zurückgebaut werden (BGE 147 II 25 [BGer 1C_145/2019 vom 20.5.2020] nicht publ. E. 5.1, 136 II 359 E. 6; BGer 1C_344/2017 vom 17.4.2018, in ZBI 2018 S. 606 E. 5.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 10). Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist mithin gewichtig und besteht – entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin – nicht in der Einhaltung von Ästhetikvorschriften. Die Abweichungen vom Erlaubten sind zudem keineswegs unbedeutend und mit den vorgeschlagenen Lamellenfiltern könnte das Fassadenbild höchstens geringfügig an das bewilligte Erscheinungsbild angenähert, aber nicht vollständig hergestellt werden (vgl. vorne E. 4); es handelt sich somit nicht um eine mildere, sondern um eine ungeeignete Massnahme. Sodann ist die Beschwerdeführerin nicht gutgläubig im baurechtlichen Sinn. Allgemein wird vorausgesetzt, dass die Bewilligungspflicht für Bauvorhaben bekannt ist (BVR 2006 S. 444 E. 5.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O. Art. 46 N. 9b Bst. bb). Der Beschwerdeführerin waren sowohl die Bewilligungspflicht als auch die besonderen Vorausset-

zungen aufgrund der Lage ihrer Parzelle in der Landwirtschaftszone bekannt, stand sie doch für den Abbruch und Neubau des Wohnhauses über mehrere Jahre in regem Austausch mit der Gemeinde. Ihr musste bewusst sein, dass sie von den bewilligten Plänen nicht eigenmächtig abweichen darf. Indem sie dies wider besseren Wissens und damit qualifiziert bösgläubig trotzdem tat, nahm sie die Kosten für eine allfällige Wiederherstellung in Kauf. Diese sind ihr – selbst wenn sie sehr hoch ausfallen sollten – zuzumuten (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. c mit Hinweisen). Inwiefern die Beschwerdeführerin aus der Stellungnahme der Gemeinde vom 2. Mai 2023 zum nachträglichen Baugesuch etwas zu ihren Gunsten ableiten möchte, begründet sie nicht (vgl. Eingabe der Beschwerdeführerin vom 17.9.2024, act. 6; Akten Gemeinde 3D pag. 70 f.). Eine falsche behördliche Auskunft oder eine andere vertrauensbegründende Zusicherung der Gemeinde ist darin jedenfalls nicht erkennbar. Abgesehen davon bindet das Verhalten der Gemeinde die für die Erteilung von Ausnahmen nach Art. 24 ff. RPG zuständige kantonale Behörde (AGR) nicht.

5.4 Die von der Gemeinde angesetzte Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist abgelaufen. Es ist daher praxismässig eine neue Frist anzusetzen (Art. 46 Abs. 3 Bst. e BauG; vgl. VGE 2019/392 vom 15.12.2020 E. 7.1 sowie VGE 2020/244 vom 12.11.2021 E. 5). Den Zeitraum von sechs Monaten ab Zustellung des Entscheids, den die Gemeinde als angemessen erachtet hat (vgl. Bauentscheid vom 29.8.2023, Akten Gemeinde 3D pag. 24 ff.), bemängelt die Beschwerdeführerin nicht.

6.

6.1 Ihr Eventualbegehren (Rückweisung zur Neubeurteilung; vorne Bst. C) begründet die Beschwerdeführerin nicht. Soweit auf die Beschwerde insoweit einzutreten ist (Art. 32 Abs. 2 VRPG; vgl. dazu auch Michel Daum, a.a.O., Art. 32 N. 26), sind keine Gründe für eine Rückweisung ersichtlich. Die Beschwerde erweist sich somit in allen Teilen als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vorne E. 1.2). Das Verwaltungsgericht beurteilt solche Rechtsmittel in Zweierbesetzung (Art. 56

Abs. 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

6.2 Bei diesem Prozessausgang hat die Beschwerdeführerin die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens 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 Frist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wird auf sechs Monate ab Rechtskraft dieses Urteils festgesetzt.
3. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'500.-- entnommen. Der Restbetrag von Fr. 1'500.-- wird der Beschwerdeführerin nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils zurückerstattet.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
5. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführerin
 - Beschwerdegegnerin (zusammen mit der Eingabe der Beschwerdeführerin vom 17.9.2024)
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (zusammen mit der Eingabe der Beschwerdeführerin vom 17.9.2024)
 - Bundesamt für Raumentwicklungund mitzuteilen:
 - Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
 - Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli

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.