

100.2025.21U
STN/NUI/SRE

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 19. März 2026

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Marti, Verwaltungsrichter Stohner
Gerichtsschreiberin Nuspliger

A. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdeführerin

gegen

Einwohnergemeinde Grindelwald
Bauverwaltung, Spillstattstrasse 2, Postfach 104, 3818 Grindelwald
Beschwerdegegnerin

und

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

betreffend Baupolizei; Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands
betreffend die «C. _____» (Entscheidung der Bau- und Verkehrsdirektion
des Kantons Bern vom 17. Dezember 2024; BVD 120/2024/20)



Prozessgeschichte:

A.

A._____ ist Alleineigentümerin der Parzelle Grindelwald Gbbl. Nr. 1_____, worauf sich die «Scheune ...» befindet. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone und teilweise in der Zone für Skipisten. Sie war an B._____ verpachtet bzw. vermietet; dieser führte im Bewirtschaftungspereimeter ein landwirtschaftliches Gewerbe und betrieb in der Scheune einen Gastgewerbebetrieb unter dem Namen «C._____». Mit Gesamtscheid vom 21. März 2006 bewilligte der Regierungsstatthalter des damaligen Verwaltungskreises Interlaken die Sanierung der Scheune. Der Gesamtscheid umfasste neben der Baubewilligung (Sanierung Scheune und teilweise Umnutzung in einen Gastgewerbebetrieb «C._____») eine Gewässerschutzbewilligung, eine Betriebsbewilligung A und eine Ausnahmegewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzone des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) vom 13. März 2006. Im Zeitraum 2009 bis 2012 gelangte die Einwohnergemeinde (EG) Grindelwald aufgrund verschiedener offenbar nicht bewilligter Bauarbeiten im und am betreffenden Gebäude mehrmals an B._____ und A._____. Im Sommer 2023 stellte die EG Grindelwald fest, dass der landwirtschaftliche Betrieb von B._____ nicht mehr die notwendige Grösse für ein landwirtschaftliches Gewerbe aufweise. Nach weiteren Abklärungen und Besprechungen zwischen der Gemeinde und A._____ bzw. deren Ehemann ordnete sie mit Verfügung vom 4. April 2024 namentlich ein Benützungsverbot für die «C._____» an (Dispositiv-Ziff. 1) und forderte B._____ bzw. A._____ zum Rückbau aller dem nichtlandwirtschaftlichen Nebenerwerbdienenden Bauten, Installationen und Anlagen auf, namentlich der Terrasse, des nordseitigen Anbaus, des Aussenkamins und aller dem Gastgewerbe dienenden Einrichtungen und Anlagen (Dispositiv-Ziff. 3 Satz 1). Die Frist zur Wiederherstellung legte sie auf 12 Monate ab Eintritt der Rechtskraft der Anordnung fest (Dispositiv-Ziff. 3 Satz 2). In der Folge kam es zur Auflösung des Miet- bzw. Pachtverhältnisses mit B._____. Von der Gelegenheit, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, machte A._____ keinen Gebrauch.

B.

Gegen die Verfügung vom 4. April 2024 reichte A. _____ am 6. Mai 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Diese holte beim AGR eine Stellungnahme ein. Mit Entscheid vom 17. Dezember 2024 wies sie die Beschwerde ab und bestätigte die Wiederherstellungsverfügung der EG Grindelwald.

C.

Hiergegen hat A. _____ am 17. Januar 2025 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und es sei der erste Satz der Ziffer 3 der Wiederherstellungsverfügung (Rückbauanordnung) aufzuheben. Eventuell sei dieser Satz dahingehend abzuändern, dass auf den Rückbau des nordseitigen Anbaus verzichtet werde. Subeventuell sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Mit Beschwerdeantwort vom 11. Februar 2025 bzw. Vernehmlassung vom 30. Januar 2025 beantragen sowohl die EG Grindelwald als auch die BVD die Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig (vgl. auch Art. 49 Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist als Adressatin der Wiederherstellungsverfügung durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutz-

würdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

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

2.

2.1 Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer solchen ausgeführt, ist der rechtmässige Zustand wiederherzustellen. Die zuständige Baupolizeibehörde kann auch ein Benützungsverbot erlassen, wenn es die Verhältnisse erfordern (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen, was von Amtes wegen zu prüfen ist (Art. 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 Hinweisen). Das Gesetz ermöglicht der Bauherrschaft, innert 30 Tagen nach Erhalt der Wiederherstellungsverfügung ein Gesuch um nachträgliche Bewilligung der ohne Bewilligung vorgenommenen Arbeiten oder Nutzungen zu stellen (Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG). Wird kein nachträgliches Baugesuch gestellt, ist nach der Praxis des Verwaltungsgerichts wenigstens summarisch zu prüfen, ob die im Streit liegende Anlage oder Nutzung materiell rechtswidrig ist, da es unverhältnismässig wäre, eine an sich bewilligungsfähige Baute oder Anlage bloss wegen Fehlens der förmlichen Baubewilligung (formelle Rechtswidrigkeit) beseitigen zu lassen (grundlegend BVR 2000 S. 416 E. 3a; jünger etwa VGE 2024/166 vom 28.1.2026 E. 5.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 15a mit weiteren Hinweisen).

2.2 Die Gemeinde hat ein (vorsorgliches) Benützungsverbot für die «C. _____» und den Rückbau aller dem nichtlandwirtschaftlichen Nebenerwerb dienenden Bauten, Installationen und Anlagen angeordnet; dies betrifft namentlich die Terrasse, den nordseitigen Anbau, den Aussenkamin

und alle dem Gastgewerbe dienenden Einrichtungen und Anlagen (vorne Bst. A). Die Beschwerdeführerin hat das Benützungsverbot nicht angefochten. Vor der Vorinstanz beanstandete sie hauptsächlich den Rückbau des nordseitigen Anbaus. Vor Verwaltungsgericht kritisiert sie erstmals, die Wiederherstellungsverfügung bzw. die zu treffenden Massnahmen seien ungenügend bestimmt (dazu hinten E. 5). Abgesehen davon ist sie zusammengefasst der Auffassung, dass sie für den Anbau auf der Nordseite (inkl. «Abdächer», WC-Anlage, Abstellräume und Kamin) über eine Baubewilligung verfüge, weshalb dessen Wiederherstellung und auch diejenige der Holzterrasse südlich der Scheune unzulässig seien, zumal die Bauten auch bewilligungsfähig seien (dazu hinten E. 3 und 4). Schliesslich verletze die Anordnung das Verhältnismässigkeitsgebot sowie den Grundsatz von Treu und Glauben (dazu hinten E. 6).

3.

Zum entscheidewesentlichen Sachverhalt und zur bewilligten Situation ergibt sich Folgendes:

3.1 Mit Bau- und Ausnahmegesuch vom 26./27. Oktober 2005 beantragte der damalige Pächter bzw. Mieter (nachfolgend: Mieter) der Scheune die Baubewilligung für die Sanierung der Scheune und gleichzeitig die gastgewerbliche Bewilligung für den Betrieb der «C._____» (Akten Gemeinde act. 30). Gemäss der Begründung im Ausnahmegesuch und den Baugesuchsplänen waren namentlich die Sanierung des Daches und der Bau eines Kamins (Ofen) vorgesehen (Akten Gemeinde act. 30 und 31). Mit Gesamtentscheid vom 21. März 2006 erteilte der Regierungsstatthalter des damaligen Verwaltungskreises Interlaken die Bau- und gastgewerbliche Betriebsbewilligung (Akten Gemeinde act. 25). Das AGR hatte am 13. März 2006 eine Ausnahmegewilligung für einen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb ausserhalb der Bauzone nach Art. 24b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) i.V.m. Art. 40 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) erteilt mit der Bedingung, dass die Bewilligung dahinfällt, sobald

die Bewilligungsvoraussetzungen nicht mehr erfüllt sind (Akten Gemeinde act. 26).

3.2 Die bewilligten (gestempelten) Pläne zeigen, soweit hier interessierend, im Abstand von ca. 2,5 m neben der WC-Anlage einen neuen, 2 m breiten Anbau für einen Ofen mit einem aussen an der Fassade geführten Kamin (vgl. Plan Erdgeschoss, Akten Gemeinde act. 28). Als Auflage wird im Gesamtentscheid Ziffer 3.4.1 7. Lemma festgehalten, dass die Kaminanlage im Innern des Gebäudes zu führen sei und Aussenkamine nicht gestattet seien. Weiter wird als Auflage festgehalten, dass die Nordfassade «gemäss dem abgeänderten Plan (HPK [Hochbau- und Planungskommission] vom 03.01.2006) auszuführen» ist (Ziff. 3.4.1 6. Lemma, Akten Gemeinde act. 25). Gemäss dem Auszug aus dem Protokoll vom 3. Januar 2006 lautet der entsprechende Beschluss der HPK wie folgt (Akten Gemeinde act. 29; vgl. auch Amtsbericht Gemeinde vom 12.1.2006 Ziff. 4.6 f., Akten Gemeinde act. 26): «Dem Bauvorhaben wird [...] mit nachfolgendem Vorbehalt zugestimmt: Die Nordfassade muss in gestalterischer Hinsicht angepasst werden, d.h. der Anbau für die Heizung/Holzofen muss mittels Verlängerung des best. «Abdächlers» eingedeckt werden. Die Kaminanlage muss im Inneren des Gebäudes geführt werden.» Diesem Beschluss ist eine Planskizze der Nordfassade angehängt mit der Überschrift «Vorschlag Kommission HPK vom 3.1.2006 – Dachverlängerung, kein Aussenkamin». Auf dieser ist vorgesehen, dass die als bestehend eingezeichnete WC-Anlage und der neu geplante Anbau für den Ofen mit einem rund 4 m langem Vordach verbunden werden soll. Dazwischen sollte ein überdachter, nach aussen offener Bereich – gemäss Planskizze wohl zwecks Holzlagerung – entstehen. Der Kamin des Ofens sollte im Innern des Gebäudes geführt werden.

3.3 Am 14. September 2006 fand eine baupolizeiliche Kontrolle/Rohbauabnahme statt, an der u.a. festgestellt wurde, dass die nordseitige Gestaltung nicht den Auflagen der HPK vom 3. Januar 2006 entsprach. Das WC-Dach müsse in den neu erstellten «Abdächler» des Ofenraums integriert werden; zudem sei der Lagerraum der Scheune ohne Änderungsantrag für die Kühlzellen erweitert worden (Akten Gemeinde act. 23). Im Protokoll zur Bau- bzw. Betriebsabnahme am 17. November 2006 wird festgehalten, dass das Bauvorhaben plangemäss ausgeführt worden sei (Akten Gemeinde

act. 21). Am 5. November 2009 stellte die Gemeinde fest, dass nicht bewilligte Bauarbeiten ausgeführt worden waren (nicht bewilligte Kühlzelle hinter der Scheune) und erliess gleichentags eine Baueinstellungsverfügung (Akten Gemeinde act. 19 mit Foto des Aushubs als Beilage 1). Der Ehemann der Beschwerdeführerin begründete die Arbeiten mit Schreiben vom 10. November 2009 damit, dass sie den damaligen Mieter im Frühjahr 2009 aufgefordert hätten, sämtliche Arbeiten gemäss Bewilligung fertigzustellen (insb. nördliche Anbaute inkl. Kühlzelle mit einheitlichem «Abdächler», Akten Gemeinde act. 19). Im Dezember 2009 fand eine nicht protokollierte Besprechung statt (vgl. Notiz mit Besprechungstermin in Akten Gemeinde act. 18). Im Juni 2011 stellte die Gemeinde fest, dass der damalige Mieter dennoch weitere Arbeiten vorgenommen hatte (Akten Gemeinde act. 18). Im März 2012 fand eine Baukontrolle statt; dabei wurde festgestellt, dass eine Gebäudeerweiterung ohne Bewilligung vorgenommen worden war (Einbau Fumoir im gleichen Anbau wie Kühlzelle) und die Anbauten nicht der Bewilligung und den Vorgaben der HPK aus dem Jahr 2006 entsprachen (Akten Gemeinde act. 17 samt Fotos Anbau mit Fumoir). Im Juni 2012 fand eine weitere Besprechung statt (Akten Gemeinde act. 16). Die Fotos in den Akten geben den Zustand der Nordfassade im Jahr 2012 wieder. Darauf sind in der nordwestlichen Ecke der Scheune noch zwei separate alte WC-Häuschen ersichtlich. Im Zeitraum zwischen 2012 und 2023 wurden offenbar weitere bauliche Veränderungen vorgenommen. Heute besteht ein auf die ganze Fassadenlänge verlängerter Anbau inklusive WC-Anlage (vgl. 360 Nordic View auf <www.google.ch/maps>; vgl. BGer 1C_593/2020 vom 12.5.2020 E. 2.1, wonach in Google Maps enthaltene Informationen als allgemeinnotorisch gelten).

3.4 Im Juni 2023 fand ein Augenschein mit dem damaligen Mieter und möglichen Interessenten für die Übernahme der «C. _____» statt; unter anderem wurde festgestellt, dass die Betriebsgrösse des damaligen Mieters die Voraussetzungen für einen landwirtschaftlichen Nebenbetrieb nicht mehr erfüllt (Akten Gemeinde act. 7). Die Gemeinde gewährte der Eigentümerin mit Schreiben vom 3. Juli 2023 Gelegenheit, zu den Feststellungen (insb. keine Bewilligung für Anbau auf Nordseite vorhanden und Erweiterung Terrasse) Stellung zu nehmen; gleichzeitig wies sie auf die Möglichkeit eines nachträglichen Baugesuchs und auf die weiteren baupolizeilichen Schritte

hin (Akten Gemeinde act. 6). Im Oktober 2023 fand eine nicht protokollierte Besprechung mit der nunmehr anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerin statt (vgl. Akten Gemeinde act. 4). Am 28. November 2023 wurde eine Besprechung mit dem Ehemann als Vertreter der Beschwerdeführerin abgehalten (vgl. undatierte Aktennotiz, Akten Gemeinde act. 3). Der Ehemann der Beschwerdeführerin reagierte am 13. Dezember 2023 per E-Mail auf die Aktennotiz und hielt zusammengefasst fest, dass darin seine Darstellung des Sachverhalts fehlen würde und die Notiz daher unvollständig und unausgewogen sei (vorinstanzliche Beschwerdebeilage 12). Am 4. April 2024 verfügte die Gemeinde die hier strittige Wiederherstellung. Per 30. April 2024 wurde das Mietverhältnis mit dem damaligen Mieter aufgelöst (vgl. Beschwerde Rz. 16; vorinstanzliche Beschwerdebeilage 13).

3.5 Bei dieser Ausgangslage kann der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht gefolgt werden, wonach der gesamte Anbau auf der Nordseite (von ihr auch insgesamt als «Abdächler» bezeichnet; vgl. z.B. Beschwerde Rz. 1 und 31) bewilligt worden sei. In den Akten befindet sich eine kleine Baubewilligung vom 12. November 1985 für einen sogenannten «Abdächler» 4x4 m (Akten Gemeinde act. 64), worunter ein auskragendes Vordach zu verstehen ist (zum Begriff «Abdach» Koepf/Binding, Bilderwörterbuch der Architektur, 6. Aufl. 2022, S. 1). Unter diesem Vordach wurden offenbar zwei WC-Häuschen untergebracht (vgl. dazu näher hinten E. 3.8). Der damalige Mieter hat abweichend zum Gesamtentscheid vom 21. März 2006 (nur Anbau mit Ofen und integriertem Kamin) und dem Vorschlag der HPK vom 3. Januar 2006 (überdachter offener Bereich zwischen Ofen und WC-Häuschen) einen neuen Anbau entlang der gesamten Fassade erstellt (Raumerweiterung mit Kühlzelle, Aufenthaltsraum und neu integrierter WC-Anlage). Die Vorinstanz hat somit zutreffend festgestellt, dass mit dem Gesamtentscheid vom 21. März 2006 keine Baubewilligung für den ganzen nordseitigen Anbau (und die Terrasse) erteilt wurde (vgl. angefochtener Entscheid E. 3d). Weder dem HPK-Beschluss noch der diesbezüglichen Planskizze lässt sich entnehmen, dass der strittige Anbau auf die ganze Länge der Nordfassade hätte verlängert werden dürfen; ebenso wenig, dass mit dem strittigen Anbau mehr Innenfläche für die Scheune hätte geschaffen werden sollen. Daran ändert der Hinweis der Beschwerdeführerin nichts, dass der im Gesamtentscheid als Auflage aufgenommene Plan der HPK nicht gestempelt worden

ist (vgl. Beschwerde Rz. 9; so auch Gemeinde in Wiederherstellungsverfügung, Akten Gemeinde act. 2 Rückseite Ziff. I.3). Die Beschwerdeführerin bezieht sich ohnehin auf andere Planversionen vom 8. September 2005, die der damalige Mieter als Bauvoranfrage eingereicht hatte (vgl. vorinstanzliche Beschwerdebeilage 9; vgl. auch Pläne Nordfassade und Grundriss Erdgeschoss aus Bauvoranfrage, Akten Gemeinde act. 34), und auf welcher der Anbau entlang der gesamten Nordfassade eingezeichnet ist. Diese Planskizze entspricht aber nicht der massgebenden Fassung der HPK, weshalb die Beschwerdeführerin daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten kann.

3.6 Mit der Vorinstanz ändert auch die anderslautende Bestätigung des damaligen Bauverwalters vom 3. Mai 2024 nichts (vorinstanzliche Beschwerdebeilage 5). Wie sie zutreffend darauf hingewiesen hat, lässt sich seine Aussage, wonach die realisierte Gestaltung der Nordfassade im Gesamtentscheid des Regierungsrats aufgenommen worden sei, nicht mit den Akten bestätigen (angefochtener Entscheid E. 3d). Auch eine Aktennotiz der Begehung mit dem damaligen Bauverwalter und einem Vertreter des AGR würde an diesem Umstand nichts ändern (vgl. Beschwerde Rz. 9). Selbst wenn der damalige Bauverwalter und ein Vertreter des AGR tatsächlich eine Verlängerung des Anbaus auf die ganze Länge der Nordfassade aus Gründen der Gestaltung und Einordnung (einheitliche Fassade) verlangt hätten, spiegelt sich das nicht in der effektiv massgebenden Bewilligung wider. Inwiefern den diesbezüglichen Ausführungen der Vorinstanz nicht gefolgt werden kann, ist nicht ersichtlich und legt die Beschwerdeführerin nicht konkret dar.

3.7 Die Beschwerdeführerin kann auch nichts aus dem Schreiben des damaligen Bauverwalters vom 3. August 2006 (Akten Gemeinde act. 24) und der Bau- bzw. Betriebsabnahme vom 17. November 2006 ableiten (Protokoll vom 27.11.2006, Akten Gemeinde act. 21). Darin wird einzig verlangt und bestätigt, dass die Bauarbeiten gemäss den bewilligten Plänen ausgeführt und alle Bedingungen und Auflagen eingehalten worden seien. Inwieweit und ob die Bauherrschaft das Vordach an der Fassade bereits vergrössert hatte, lässt sich allerdings nicht nachvollziehen. Vielmehr ergibt sich, dass in den Jahren 2006-2023 verschiedene Bauarbeiten entlang der Nordfassade stattgefunden haben (Protokoll Baukontrolle vom 16.3.2012 mit Fotos, Akten

Gemeinde act. 17; vgl. vorne E. 3.3). Es ist davon auszugehen, dass die Arbeiten an der Nordfassade erst nach der Bau- bzw. Betriebsabnahme ausgeführt wurden (vgl. Baueinstellungsverfügung vom 5.11.2009, Akten Gemeinde act. 19 samt Fotos Aushub Kühlzelle und Schreiben der Gemeinde vom 10.6.2011, Akten Gemeinde act. 18). Ohnehin vermag eine Bauabnahme (Schlusskontrolle) eine fehlende Bewilligung nicht zu ersetzen (BVR 2011 S. 200 E. 4.4.2 mit Hinweis; VGE 2023/12 vom 27.6.2023 E. 6.3 [bestätigt durch BGer 1C_432/2023 vom 15.8.2024]).

3.8 Die Beschwerdeführerin macht erstmals geltend, der Anbau mit der WC-Anlage habe seit jeher bestanden und sei später mit Gewässerschutzbewilligung an die Kanalisation angeschlossen worden. Dementsprechend sei der WC-Anbau in den behördlich gestempelten Plänen aus den Jahren 2005/2006 als bestehend (schwarz) dargestellt. Es sei davon auszugehen, dass dieser Anbau vor Jahrzehnten rechtmässig erstellt worden sei. Möglicherweise sei für diesen Anbau damals keine Baubewilligung erforderlich gewesen, weil gemäss § 1 Ziff. 2 des Dekrets vom 13. März 1900 betreffend das Verfahren zur Erlangung von Baubewilligungen und zur Beurteilung von Einsprachen gegen Bauten (BewD 1900; GS I S. 847) eine Baubewilligung nur bei wesentlichen Änderungen am Dachstuhl erforderlich gewesen sei (Beschwerde Rz. 23 und 26). – Gemäss Angaben der Beschwerdeführerin wurde die Parzelle in den 1990er Jahren verpachtet bzw. vermietet und die «C. _____» im Jahr 1993 eröffnet (vgl. Beschwerde Rz. 8 mit Beilage 4). Zu diesem Zeitpunkt war zweifellos eine Baubewilligung erforderlich (vgl. dazu ausführlich VGE 2022/163 vom 7.11.2023 E. 4.1.2 mit Hinweisen). In den Akten befindet sich keine Bewilligung für ein WC und die Beschwerdeführerin räumt selber ein, dass sie keine vorlegen könne. Aus dem Umstand, dass die beiden WC-Häuschen in den bewilligten Plänen schwarz eingezeichnet sind, kann sie jedenfalls nichts zu ihren Gunsten ableiten, zumal diese nicht Thema des Baubewilligungsverfahrens waren und damit weder beurteilt noch bewilligt wurden. Inwiefern dennoch von der Rechtmässigkeit der WC-Anlage ausgegangen werden kann, ist nicht nachvollziehbar. Ohnehin entspricht sie nicht mehr dem Originalzustand. Sie ist vielmehr abgebrochen und im Anbau neu erstellt worden. Ein allfälliger Besitzstand ist damit spätestens im Zeitpunkt des Baus des neuen Anbaus untergegangen, weil

ursprünglich getätigte Investitionen damit freiwillig preisgegeben worden sind.

3.9 Im Übrigen hat die Vorinstanz zutreffend darauf hingewiesen, dass das AGR als zuständige Bewilligungsbehörde für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone eine Ausnahmegewilligung für das umstrittene Bauvorhaben hätte erteilen müssen und keine solche vorliegt (angefochtener Entscheid E. 3e; Art. 84 Abs. 1 BauG, Art. 19 BewD, Art. 108a der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]).

3.10 Schliesslich kann der Beschwerdeführerin nicht gefolgt werden, soweit sie der Auffassung ist, die Gemeinde habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem sie die Wiederherstellung verfügt habe, ohne ihr die Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen; die Vorinstanz habe die Gehörsverletzung zwar «geheilt», dies aber zu Unrecht nicht im Kostenpunkt berücksichtigt (Beschwerde Rz. 20 und 14). Die Vorinstanz hat ausführlich und zutreffend erwogen, dass die Gemeinde der Beschwerdeführerin sowohl schriftlich (Schreiben vom 3.7.2023, Akten Gemeinde act. 6) als auch mündlich (Besprechungen vom 13.10.2023 und 28.11.2023, Akten Gemeinde act. 3) Gelegenheit gab, sich in das Verfahren einzubringen und sie dabei anwaltlich bzw. durch ihren Ehemann vertreten war (angefochtener Entscheid E. 2d; vgl. auch vorne E. 3.4). Sie konnte sich damit vor Erlass der Wiederherstellungsverfügung zur Sache äussern und wurde von der Gemeinde entsprechend angehört; die Art der Anhörung spielt dabei grundsätzlich keine Rolle (BVR 1993 S. 341 E. 2a und c; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 17 f.). Die Vorinstanz hat eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör somit zu Recht verneint und der Beschwerdeführerin folgerichtig auch die Kosten auferlegt.

3.11 Nach dem Ausgeführten ist die Vorinstanz zu Recht davon ausgegangen, dass keine Baubewilligung für den bis zur nordöstlichen Ecke führenden Anbau vorliegt (inkl. WC-Anlage, Abstellräume und Kamin). Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin hat die Vorinstanz den Sachverhalt richtig festgestellt. Gleich verhält es sich für die (erweiterte) Terrasse und die weiteren Einrichtungen. Der Bau bzw. die Erweiterung einer (bestehenden) Terrasse waren nicht Gegenstand der Baubewilligung für die Sa-

nierung der Scheune; auch den übrigen Akten lassen sich keine entsprechenden Bewilligungen entnehmen. Indes bedarf der Bau und Betrieb einer Aussenterrasse neben einer gastgewerblichen Betriebsbewilligung auch einer Baubewilligung (VGE 2023/12 vom 27.6.2023 E. 5 [bestätigt durch BGer 1C_432/2023 vom 15.8.2024]). In den Akten ist lediglich eine Betriebsbewilligung vorhanden, die am 8. April 2024 aufgehoben wurde (vgl. Akten Gemeinde act. 20 und 2). Zum Vorhandensein einer entsprechenden Baubewilligung hat sich die Beschwerdeführerin weder vor der Vorinstanz noch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren konkret geäußert.

4.

Einzugehen ist weiter auf die Bewilligungsfähigkeit der Bauten.

4.1 Die BVD hat erwogen, die strittigen Bauten seien nicht zonenkonform, zumal sie immer dem Gastgewerbe gedient und der Landwirtschaftsbetrieb ohnehin aufgegeben worden sei. Die Voraussetzungen der Ausnahmebestimmungen gemäss Art. 24, 24b und 24c RPG seien entweder nicht erfüllt (insb. fehlende Standortgebundenheit, Aufgabe landwirtschaftlicher Betrieb, kein Nebenbetrieb mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe) oder würden von vornherein ausser Betracht fallen (Art. 24a, 24d, 24e und Art. 37a RPG; angefochtener Entscheid E. 3f). Die Beschwerdeführerin bringt vor, sie habe unter anderem deshalb kein nachträgliches Baugesuch eingereicht, weil noch kein neuer Pächter bzw. keine neue Pächterin vorhanden sei, welcher oder welche die Voraussetzungen erfülle und die «C. _____» entsprechend betreiben könne. Die umstrittenen Bauten und insbesondere der nördliche Anbau würden sich dennoch als bewilligungsfähig erweisen, weil damit eine bessere Einpassung des Gebäudes in die Landschaft nach Art. 24c Abs. 4 RPG ermöglicht werde und sie darüber hinaus auch für den Betrieb der Schneebar benötigt würden (Beschwerde Rz. 27).

4.2 Ohne nachträgliches Baugesuch hat die BVD zu Recht bloss summarisch geprüft, ob die Bauten bewilligt werden könnten (vorne E. 2.1). Die Vorinstanz hat sämtliche Ausnahmetatbestände richtig geprüft und dabei auf

das heute geltende (mildere) Recht abgestellt (vgl. Art. 24b Abs. 1^{bis} RPG in Kraft seit 1.9.2007 und Art. 24c Abs. 4 RPG in Kraft seit 1.11.2012; vgl. zum anwendbaren Recht im Zeitpunkt der unbewilligten Ausführung eines Bauvorhabens BGE 123 II 248 E. 3a/bb; BVR 2011 S. 107 E. 4.2.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 14a mit weiteren Hinweisen). Die gastgewerbliche Nutzung «C._____» wurde gemäss Art. 24b Abs. 1 RPG als betriebsnaher nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb in der bestehenden Scheune bewilligt. Das dazugehörige landwirtschaftliche Gewerbe ist unbestrittenermassen aufgegeben worden, weshalb auch keine massvolle Erweiterung nach Art. 24b Abs. 1^{bis} RPG in Frage kommt. Es liegen auch keine konkreten Anhaltspunkte für einen künftigen landwirtschaftlichen Betrieb vor. Die ursprünglich nach Art. 24b RPG erteilte Bewilligung ist somit von Gesetzes wegen dahingefallen (Art. 40 Abs. 5 RPV; Rudolf Muggli, in Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24b N. 35 f.; vgl. auch angefochtener Entscheid E. 3e). Die Vorinstanz weist in ihrer Vernehmlassung vom 30. Januar 2025 zutreffend darauf hin, dass der Mieter der Beschwerdeführerin den nördlichen Anbau in erster Linie deshalb gebaut hat, um zusätzliche Räumlichkeiten zu schaffen und die nutzbare Gebäudefläche für das Gastgewerbe zu erweitern (act. 3). Inwiefern der Anbau entlang der gesamten Nordfassade darauf ausgerichtet gewesen sein soll, im Rahmen der Besitzstandsgarantie für die Scheune die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG), ist demgegenüber nicht ersichtlich und begründet die Beschwerdeführerin nicht näher. Als allgemeine Grenze für das mögliche Mass an Veränderungen an altrechtlichen Bauten und Anlagen gilt gemäss Art. 42 Abs. 1 und 2 RPV das Erfordernis der Wahrung der Identität der Baute, wobei für teilweise Änderungen und massvolle Erweiterungen die gleichen Voraussetzungen gelten. Art. 42 Abs. 3 RPV enthält Regeln für die Beurteilung, ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt. Dabei knüpft die Bestimmung die Zulässigkeit von Erweiterungen ausserhalb des Gebäudevolumens zusätzlich an die Einhaltung der Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG (BVR 2016 S. 471 E. 3.3 mit Hinweisen). Selbst wenn der Anbau die Identität der Scheune nicht verändern sollte, wäre das (zusätzliche) Erfordernis der besseren Einpassung in die Landschaft offensichtlich nicht erfüllt (vgl. für diese Würdigung auch VGE 2022/192 vom 9.11.2023 E. 4.5). Ohnehin hat sich der damalige Mieter

bei der konkreten Umsetzung nicht an den Gestaltungsvorschlag der HPK gehalten (vgl. vorne E. 3.2 und 3.5).

4.3 Wie bereits die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, erweisen sich die Anlagen auch nicht aufgrund des Betriebs einer saisonalen Schneebar als bewilligungsfähig (vgl. angefochtener Entscheid E. 4b): Schneebars gelten gemäss der Information der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK; heute: Direktion für Inneres und Justiz [DIJ]) «Gastgewerbliche Einrichtungen in der Landwirtschaftszone» vom 25. April 2019 (publ. in Bernische Systematische Information Gemeinden [BSIG] 9/935.11/1.1, einsehbar unter: <www.gemeinden.dij.be.ch>, Register «BSIG/BSIG-Datenbank») dann als bewilligungsfrei, wenn keine festen Einrichtungen notwendig sind (keine Fundamente oder Verankerungspunkte, keine festen Installationen für Strom, Wasser oder Abwasser); Toiletten dürfen nicht fest installiert werden (Ziff. 4.3 S. 3). Die BSIG-Weisung soll als sog. Verwaltungsverordnung eine einheitliche, gleichmässige und sachrichtige Praxis des Gesetzesvollzugs sicherstellen und die Erfahrung sowie das Wissen bewährter Fachstellen wiedergeben. Verwaltungsverordnungen sind grundsätzlich für die Vollzugsbehörden, nicht jedoch für die Verwaltungsjustizbehörden verbindlich. Da Letztere nicht ohne Not von einer einheitlichen Praxis der Vollzugsbehörden abweichen sollen, haben sie bei ihren Entscheidungen die in den Verwaltungsverordnungen vorgenommenen Gesetzesauslegungen zu berücksichtigen, soweit sie eine dem Einzelfall gerecht werdende Auslegung der massgebenden Bestimmung zulassen (VGE 2017/352 vom 3.10.2018 E. 5.2). Die vor Verwaltungsgericht eingereichte befristete Betriebsbewilligung A vom 6. Dezember 2024 zum Betrieb einer «Schneebar C. _____» bis zum 30. April 2025 (Beschwerdebeilage 12) stellt keine Grundlage für eine Baubewilligung für den nördlichen Anbau samt WC-Anlage dar. So wird in der Betriebsbewilligung namentlich festgehalten, dass ein Bewirten im Gebäudeinnern untersagt ist und genügend hygienische Toiletten zur Verfügung zu stellen sind. Der Betrieb einer saisonalen Schneebar macht die WC-Anlage nicht (nachträglich) bewilligungsfähig, nur weil diese bereits (unrechtmässig) vorhanden ist. Daran ändert auch die Argumentation der Beschwerdeführerin nichts, dass die Nutzung der vorhandenen WC-Anlage grundsätzlich sinnvoll sei und sie sich besser in die Landschaft einpassen würde als eine mobile WC-Anlage. Die

Auflage der Betriebsbewilligung kann ohne weiteres mit mobilen WC-Containern erfüllt werden. Ohnehin ist die befristete Betriebsbewilligung inzwischen abgelaufen. Inwieweit schliesslich die (erweiterte) Terrasse, der Aussenkamin und die weiteren der «C. _____» dienenden Einrichtungen und Anlagen bewilligungsfähig sein sollen, ist nicht ersichtlich und macht die Beschwerdeführerin auch nicht geltend.

4.4 Die Terrasse, der nordseitige Anbau, der Aussenkamin und die der «C. _____» dienenden Einrichtungen und Anlagen erweisen sich damit als formell und materiell rechtswidrig.

5.

Einzugehen ist weiter auf das Argument der Beschwerdeführerin, die Wiederherstellungsverfügung bestimme nicht hinreichend klar, welche Gegenstände unter die Generalklausel «dem nichtlandwirtschaftlichen Nebenerwerb dienende Bauten, Installationen und Anlagen» fallen würden (Beschwerde Rz. 21 ff.).

5.1 Eine Wiederherstellungsverfügung muss die genaue Bezeichnung der Massnahme enthalten, welche die Pflichtigen zur Herbeiführung des rechtmässigen Zustands zu treffen haben. Unter Umständen genügt jedoch ein Verweis auf beigelegte Pläne (BVE 4.12.2003, in BVR 2004 S. 498 E. 6; VGE 2019/105 vom 20.4.2020 E. 2.2 mit Hinweisen; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 13 Bst. a). Allgemein gilt, dass eine Verfügung soweit konkretisiert sein muss, dass sie unmittelbar durchgesetzt werden kann. Das heisst, das Verfügungsdispositiv muss so formuliert sein, dass für die Verfügungsadressatinnen und -adressaten sowie die verfügende Behörde gleichermassen klar und unmissverständlich ist, was zwischen ihnen genau gilt. Bleiben Zweifel über die Tragweite der im Dispositiv getroffenen Regelung, muss deren massgebender Gehalt durch Auslegung ermittelt werden. Dabei ist insbesondere auf die Begründung der Verfügung zurückzugreifen. Zudem ist miteinzubeziehen, welches Verständnis der gesetzlichen Regelung entspricht, da die Verwaltung an die Gesetzgebung gebunden und nicht zu vermuten ist, sie habe eine vom Gesetz abweichende Lösung treffen wollen.

Gestützt auf den Vertrauensgrundsatz ist weiter zu berücksichtigen, wie die Adressatinnen und Adressaten die Verfügung in guten Treuen verstehen durften und mussten. Hinweise auf das richtige Verständnis können sich aus den Verfahrensakten ergeben (BVR 2016 S. 237 E. 4.1; VGE 2019/105 vom 20.4.2020 E. 2.2; Markus Müller, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 8; Michel Daum, a.a.O., Art. 52 N. 11 mit weiteren Hinweisen).

5.2 Die umstrittene Anordnung in der Wiederherstellungsverfügung vom 4. April 2024 mit der Bezeichnung «Wiederherstellungsverfügung nach Art. 46 BauG mit teilweisem Verzicht auf Wiederherstellung unter Androhung Ersatzvornahme nach Art. 47 BauG und Benützungsverbot» hat den folgenden Wortlaut (vgl. Akten Gemeinde act. 2 Rückseite; vgl. auch Akten BVD pag. 12 ff.):

- «1. [Benützungsverbot C. _____]
2. [Vollstreckbarkeit Benützungsverbot]
3. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ist wie folgt vorzunehmen:
Rückbau aller dem nichtlandwirtschaftlichen Nebenerwerb dienenden Bauten, Installationen und Anlagen, namentlich
 - die Terrasse,
 - der nordseitige Anbau,
 - der Aussenkamin,
 - alle dem Gastgewerbe dienenden Einrichtungen und Anlagen.Für die bauliche Wiederherstellung des rechtmässig bewilligten Zustandes wird eine Frist von 12 Monaten seit Eintritt der Rechtskraft dieser Wiederherstellungsverfügung gewährt.
4. [Ersatzvornahme]
5. [Wiederherstellungsverzicht allseitig offener Holzunterstand]
- 6.-10. [Ersatzvornahme; Strafandrohung; Aufschub bei nachträglichem Baugesuch; Kosten; Rechtsmittelbelehrung]»

Die Gemeinde stellte in der Wiederherstellungsverfügung fest, der Holzunterstand, der Spielplatz, der Anbau auf der Nordseite und die Vergrösserung der Terrasse seien ohne Bewilligung ausgeführt worden. Der Spielplatz sei bereits von der Grundeigentümerin entfernt worden. Auf die Wiederherstellung des allseitig offenen Holzunterstands verzichtete die Gemeinde hingegen, weil diese unter anderem dem Grundsatz von Treu und Glauben widerspreche (Wiederherstellungsverfügung, Akten Gemeinde act. 2 Rückseite Ziff. II.6 und II.9).

5.3 In der Wiederherstellungsverfügung werden die Terrasse, der nordseitige Anbau und der Aussenkamin als hauptsächlich zurückzubauende Bauteile des nichtlandwirtschaftlichen Nebenerwerbs klar bezeichnet, was auch die Beschwerdeführerin an sich nicht bestreitet. Aus den Akten geht hervor, dass die Gemeinde unter dem nordseitigen Anbau den gesamten Anbau inklusive Kühlzelle und WC-Anlage versteht. Die Scheune wurde für das Gastgewerbe mit einem Anbau erweitert (Kühlzelle und Fumoir als Aufenthaltsraum). Das gilt auch für die WC-Anlage, die gemäss der Beschwerdeführerin als vorbestehend gelten soll; diese dient klarerweise nicht landwirtschaftlichen Zwecken. Anders als die Beschwerdeführerin geltend macht, ist die Rückbauanordnung in Bezug auf den Anbau auch nicht widersprüchlich (vgl. Beschwerde Rz. 23); dieser wurde zu keiner Zeit für landwirtschaftliche Zwecke bewilligt und wird es auch nicht dadurch, dass dieser den Angaben der Beschwerdeführerin zufolge auch als Lagerraum für das landwirtschaftliche Gewerbe gedient haben soll. Soweit die Beschwerdeführerin die allgemeine Formulierung «dem nichtlandwirtschaftlichen Nebenerwerb dienenden Bauten, Installationen und Anlagen» kritisiert (Beschwerde Rz. 22), zeigt sich mit Blick auf die Vorgeschichte klar, dass die gastgewerbliche Nutzung («C._____») nicht mehr zulässig ist. Dies ergibt sich aus der ebenfalls gewählten umgekehrten Formulierung «alle dem Gastgewerbe dienenden Einrichtungen und Anlagen». Darunter fällt namentlich die Stehbar im Süden des Gebäudes (Aktennotiz vom 28.11.2023, Akten Gemeinde act. 3; Beschwerdeantwort Gemeinde vom 6.6.2024, Akten BVD pag. 25; vgl. bewilligter Plan Erdgeschoss, Akten Gemeinde act. 28). Es ist nicht zu beanstanden, wenn die dem Gastgewerbe dienenden Einrichtungen in einer generellen Formulierung zusammengefasst werden, worauf auch die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung zutreffend hinweist (act. 3). Nach dem Ausgeführten hat die Beschwerdeführerin sämtliche im Zusammenhang mit dem nichtlandwirtschaftlichen Nebenerwerb (Gastgewerbebetrieb «C._____») erstellten Bauten und Anlagen zurückzubauen. Eine Rückweisung an die Vorinstanz erübrigt sich daher (vgl. Subeventualbegehren vorne Bst. C; Beschwerde Rz. 24 und 32).

6.

6.1 Wie die BVD richtig ausgeführt hat und die Beschwerdeführerin auch nicht bestreitet, liegt die Wiederherstellung zweifelsfrei im öffentlichen Interesse (angefochtener Entscheid E. 4b). Die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet stellt gemäss der Rechtsprechung einen fundamentalen Grundsatz des Raumplanungsrechts dar. Dem konsequenten Vollzug des Baurechts ausserhalb des Baugebiets kommt besondere Bedeutung zu (BGE 147 II 309 E. 5.5, 132 II 21 E. 6.4; BVR 2013 S. 85 E. 5.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a mit weiteren Hinweisen). 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 beseitigt werden (BGE 136 II 359 E. 6; BGer 1C_344/2017 vom 17.4.2018 E. 5.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 10).

6.2 Die Wiederherstellung kann unterbleiben, wenn die verantwortliche Person in gutem Glauben angenommen hat, sie sei zur Bauausführung ermächtigt, sofern der Beibehaltung des unrechtmässigen Zustands nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen, ebenso wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt (statt vieler BGE 132 II 21 E. 6; BVR 2003 S. 97 E. 3b; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b). Nach Art. 46 Abs. 3 BauG kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nach Ablauf von fünf Jahren, seitdem die Rechtswidrigkeit erkennbar war, nur verlangt werden, wenn zwingende öffentliche Interessen es erfordern. Erkennbar ist ein rechtswidriger Zustand, wenn er von der Behörde bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätte erkannt werden können und müssen. Die Fünfjahresfrist gilt allerdings nicht, wenn die Wiederherstellung einen bundesrechtlich geregelten Sachverhalt wie das Bauen ausserhalb der Bauzone betrifft (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 11 Bst. a und c). In diesen Fällen gilt eine 30-jährige Verwirkungsfrist (Art. 25 Abs. 5 RPG, in Kraft seit 1.1.2026). – Die 30-jährige Frist ist noch nicht eingetreten, wurden die Bauarbeiten doch frühestens ab 2006 vorgenommen (vgl. vorne E. 3.7). Dies gilt auch für die

WC-Anlage, die Teil des neuen Anbaus bildet (vgl. dazu bereits vorne E. 3.8).

6.3 Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, sie habe gestützt auf das behördliche Verhalten in den letzten 20 Jahren davon ausgehen dürfen, dass die umstrittenen Bauten rechtmässig seien (Beschwerde Rz. 29). – Nach dem Ausgeführten trifft nicht zu, dass die Gemeinde bzw. das Regierungsstatthalteramt im Baubewilligungsverfahren betreffend die Sanierung der Scheune im Jahr 2006 verlangt haben, den «Abdächler» auf die Länge der gesamten Nordfassade zu verlängern (vgl. dazu vorne E. 3.2 und 3.5). Soweit sich die Beschwerdeführerin auf die Bestätigung des damaligen Bauverwalters vom 3. Mai 2024 bezieht (vorinstanzliche Beschwerdebeilage 5), ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass der Beweiswert einer über 18 Jahre später erfolgten Bestätigung fraglich ist (vgl. angefochtener Entscheid E. 4b). Zudem lässt sie sich ebenfalls nicht mit den Akten bestätigen (vgl. dazu ebenfalls bereits vorne E. 3.6). Abgesehen davon bindet das Verhalten der Gemeinde die für die Erteilung von Ausnahmen nach Art. 24 ff. RPG zuständige kantonale Behörde (AGR) nicht (so auch VGE 2024/47 vom 27.2.2025 E. 5.3 a.E.). Dass die streitige Art der Ausgestaltung des nördlichen Anbaus ebenfalls mit einem damaligen Mitarbeiter des AGR vor Ort besprochen und von diesem gutgeheissen worden wäre, ist sodann eine unbelegte Behauptung (vgl. Beschwerde Rz. 29 und Bestätigung des Bauverwalters, vorinstanzliche Beschwerdebeilage 5), die sich ebenfalls mit keinerlei Hinweisen aus den Akten erhärten lässt. Im Gegenteil ist das AGR in der Ausnahmebewilligung vom 13. März 2006 S. 2 ausdrücklich davon ausgegangen, dass der Gastgewerbebetrieb innerhalb des bestehenden Volumens der Scheune realisiert werde (vgl. Akten Gemeinde act. 26) und hat es sich auch in der vor der Vorinstanz eingeholten Stellungnahme vom 3. Juni 2024 abschlägig zum realisierten Vorhaben (mit Anbau) geäussert (vgl. Akten BVD pag. 21 f.). Nach dem Ausgeführten kann die Beschwerdeführerin auch kein begründetes Vertrauen aus der Bauabnahme («Abnahmeprozedere») der Gemeinde im Jahr 2006 ableiten (vgl. vorne E. 3.7). Ebenso wenig trifft zu, dass die Gemeinde nicht baupolizeilich interveniert hat: Sie hat die verschiedenen Umbauarbeiten des damaligen Mieters entlang der Scheune in den Jahren 2006-2012 mehrfach kontrolliert, eine Baueinstellung verfügt und Besprechungen durchgeführt (vgl. vorne E. 3.3). Auch wenn zutrifft, dass be-

treffend den nordseitigen Anbau aktenmässig erst wieder ein Vorgehen ab Juni 2023 dokumentiert ist (Augenschein im Zusammenhang mit Interessentinnen und Interessenten für die «C. _____», Akten Gemeinde act. 7), berechtigt die blosser Untätigkeit einer Behörde in der Regel nicht zur Annahme, das Bauen oder die Nutzung sei rechtmässig. Behördliche Untätigkeit kann nur dann einen Vertrauenstatbestand begründen, wenn die Behörde eine Rechtswidrigkeit bewusst hingenommen und während sehr langer Zeit auf ein Einschreiten verzichtet hat, die Verletzung öffentlicher Interessen nicht schwer wiegt und die Rechtswidrigkeit für die Bauherrschaft bei gebotener Sorgfalt nicht erkennbar war (BVR 2013 S. 85 E. 6.2 f.; VGE 2022/163 vom 7.11.2023 E. 6.2 [bestätigt durch BGer 1C_667/2023 vom 3.6.2024]; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. a/cc mit Hinweisen). Diese Voraussetzungen sind hier nach dem Ausgeführten klar nicht erfüllt und die Beschwerdeführerin begründet auch nicht, inwiefern sie gegeben sein sollen.

6.4 Die Beschwerdeführerin erachtet es schliesslich als unverhältnismässig, den Rückbau von Bauten und Anlagen zu verlangen, die während fünf Wintermonaten für den Betrieb der Schneebar benötigt (insb. WC-Anlage statt zwei Toi Toi WC-Kabinen) und die sich als Teil der «C. _____» gut ins Landschaftsbild einfügen würden. Dies umso mehr, wenn man berücksichtigt, dass die Beschwerdeführerin derzeit einen Pächter oder eine Pächterin suche, welcher bzw. welche die «C. _____» gestützt auf eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24b RPG und Art. 40 RPV weiterführen werde. Da sich eine solche Person nicht kurzfristig habe finden lassen und der bisherige Mieter zumindest am Weiterbetrieb einer Schneebar interessiert gewesen sei, überlasse sie ihm das Objekt zur entsprechenden Bewirtschaftung während der Wintersaison (Beschwerde Rz. 16, 27 und 29). – Nach dem Ausgeführten sind die streitigen Bauten auch nicht für den Betrieb einer Schneebar bewilligungsfähig (vgl. vorne E. 4.3). Die Absicht der Beschwerdeführerin, die «C. _____» als saisonale Schneebar zu betreiben, währenddem die Pächterinnen- und Pächtersuche läuft, bewirkt nicht, dass die Rückbauanordnung unverhältnismässig wäre. Eine saisonale Schneebar kann ohne diese Einrichtungen betrieben werden. Hier sind gewichtige öffentliche Interessen zu wahren (vgl. vorne E. 6.1). Die Beschwerdeführerin bzw. ihr ehemaliger Mieter hat nicht gutgläubig gehandelt. Der Mieter konnte während vieler Jahre profitieren, indem er den nördlichen Anbau und die Ter-

rasse als (erweiterten) Teil des Gastgewerbes nutzen konnte. Eine Wiederherstellung ist im vorliegenden Fall geeignet, das Trennungsgebot durchzusetzen. Ein milderer Mittel als der Rückbau der Bauten besteht nicht; namentlich erfüllt ein Verzicht auf den Rückbau des nördlichen Anbaus das Ziel nicht. Der entsprechende Eventualantrag der Beschwerdeführerin ist unbegründet (vorne Bst. C; Beschwerde Rz. 31). Die Massnahmen sind der Beschwerdeführerin auch zumutbar. Mit der Vorinstanz überwiegen die erheblichen öffentlichen Interessen (Trennungsgrundsatz) die für die Beschwerdeführerin mit der Wiederherstellung verbundenen Nachteile (vgl. angefochtener Entscheid E. 4b).

6.5 Die Wiederherstellungsmassnahme ist folglich verhältnismässig. Die Vorinstanz hat demnach die baupolizeiliche Verfügung vom 4. April 2024 zu Recht bestätigt (angefochtener Entscheid E. 4b).

7.

Die Beschwerde erweist sich somit in allen Teilen als unbegründet und ist abzuweisen. Das Ansetzen einer (neuen) Wiederherstellungsfrist ist entbehrlich (vorne Bst. A). Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Ersatzfähige Parteikosten sind keine angefallen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe entnommen.

3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

4. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführerin
- Beschwerdegegnerin
- Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
- Bundesamt für Raumentwicklung

und mitzuteilen:

- Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.