

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

Das Verwaltungsgericht hat die gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2015/350 vom 25.02.2016). Das Bundesgericht hat die Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts abgewiesen (BGE 1C_135/2016 vom 01.09.2016).

RA Nr. 110/2015/112

Bern, 2. November 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer



und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Forst-Längenbühl, Hoch- und Tiefbaukommission, per Adresse RegioBV Westamt, Vorgasse 1, Postfach 98, 3665 Wattenwil

Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Nydegasse 11/13, 3011 Bern

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Forst-Längenbühl vom 16. Juli 2015 (Baugesuchs-Nr. 43/2011; Landwirtschaftliches Wohnhaus, Projektänderung)

I. Sachverhalt

1. Am 1. September 2011 erteilte die Gemeinde Forst-Längenbühl dem Beschwerdeführer unter anderem die Baubewilligung für den Neubau eines landwirtschaftlichen Wohnhauses mit angebautem Einstellraum. Zusammen mit dem Bauentscheid eröffnete die Gemeinde die Verfügung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 29. August 2011 über die Zonenkonformität des Bauvorhabens.

Die Bauparzelle Forst-Längenbühl 1 Grundbuchblatt Nr. B._____ befindet sich in der Landwirtschaftszone.

2. Mit Schreiben vom 10. Dezember 2012 orientierte die Gemeinde den Beschwerdeführer darüber, dass erhebliche Abweichungen gegenüber dem bewilligten Projekt festgestellt worden seien. Gleichzeitig gab sie ihm Gelegenheit, für diese Abweichungen eine Projektänderung einzureichen. Am 24. Januar 2013 reichte der Beschwerdeführer ein erstes Projektänderungsgesuch ein. Mit Schreiben vom 10. Juli 2013 orientierte die Gemeinde den Beschwerdeführer darüber, dass auch die Umgebungsarbeiten nicht nach den bewilligten Plänen ausgeführt worden seien. Zudem würden die beiden Wohnungen nicht für landwirtschaftliche Zwecke genutzt, sondern fremdvermietet. Der Beschwerdeführer wurde wiederum auf die Möglichkeit eines Projektänderungsgesuchs aufmerksam gemacht. Am 1. Oktober 2013 reichte der Beschwerdeführer ein ergänztes Projektänderungsgesuch ein. Zudem beantragte der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 16. Juni 2014 sinngemäss eine Baubewilligung für die Umnutzung der beiden Wohnungen in nicht landwirtschaftliche Wohnnutzung.

Mit Verfügung vom 16. Juli 2015 bewilligte die Gemeinde verschiedene Punkte der Projektänderung. Hinsichtlich der Türe im Bastelraum erfolgte die Bewilligung mit der Auflage, dass keine wohnteilartige Verandatür, sondern eine Türe mit maximal einer hälftigen Glasfüllung einzusetzen sei. Je drei zusätzlichen wohnteilartigen Fenstern auf der West- sowie Ostseite im Einstellraum Erdgeschoss verweigerte sie die nachträgliche Baubewilligung und ordnete gleichzeitig deren Rückbau innert drei Monaten an. Zudem verfügte die Gemeinde ein Benützungsverbot zur Weitervermietung der beiden Wohnungen für die nicht landwirtschaftlichen Zwecken dienende Wohnnutzung und räumte dem Beschwerdeführer eine Frist von einem Jahr ein, um die nötigen Massnahmen für eine landwirtschaftliche Wohnnutzung zu treffen. Zusammen mit ihrer Verfügung eröffnete die Gemeinde die Verfügung des AGR vom 11. November 2014 über die Zonenkonformität der verschiedenen Punkte der Projektänderung.

3. Gegen die Verfügungen vom 16. Juli 2015 und 11. November 2014 reichte der Beschwerdeführer am 17. August 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt, das Benützungsverbot zur Weitervermietung der beiden Wohnungen sei aufzuheben, auf den Rückbau der Fenster im

Einstellraum Erdgeschoss sei zu verzichten und die Auflage hinsichtlich des Auswechsellns der Bastelraumtür sei zu streichen. Im Übrigen seien die bewilligten Projektänderungen zu bestätigen.

4. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Das AGR beantragt in seiner Stellungnahme vom 8. September 2015 die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Forst-Längenbühl hält in ihrer Stellungnahme vom 10. September 2015 an ihrer angefochtenen Verfügung fest und beantragt die Abweisung der Beschwerde.

5. Auf die Rechtsschriften und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) Soweit die Auflage der nachträglichen Baubewilligung für die Bastelraumtür angefochten ist, handelt es sich dabei um einen Bauentscheid. Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Soweit der Rückbau der Fenster im Einstellraum Erdgeschoss und das Benützungsverbot für die beiden Wohnungen angefochten sind, handelt es sich dabei um Wiederherstellungsverfügungen. Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden. Die Verfügung des AGR kann mit dem für das Baubewilligungsverfahren massgeblichen Rechtsmittel angefochten werden (vgl. Art. 11 Abs. 1 KoG³). Die BVE ist somit zuständig zur Beurteilung der Beschwerde gegen die Verfügungen vom 16. Juli 2015 und 11. November 2014.

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

³ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

b) Der Beschwerdeführer ist sowohl als Projektänderungsgesuchsteller durch die Auflage für die Bastelraumtür als auch als Verfügungsadressat der Wiederherstellungsverfügung durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 40 Abs. 2 BauG und Art. 65 Abs. 1 VRPG⁴). Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde wird daher eingetreten.

2. Benützungsverbot für Wohnungen

a) Die Gemeinde hat in Ziff. 6.3.b ihrer angefochtenen Verfügung ein Benützungsverbot zur Weitervermietung der beiden Wohnungen für die nicht landwirtschaftlichen Zwecken dienende Wohnnutzung ausgesprochen. Sie begründet dies damit, dass der Neubau als landwirtschaftliches Wohnhaus bewilligt worden sei. In Widerspruch dazu seien die beiden Wohnungen bereits während der Bauphase aktiv zur Vermietung ausgeschrieben und nach Abschluss der Bauarbeiten sofort an Drittpersonen, die keinen landwirtschaftlichen Bezug hätten, vermietet worden. Es müsse daher davon ausgegangen werden, dass die Baubewilligung unter falschen Angaben erlangt worden sei um daraus einen finanziellen Vorteil zu ziehen. Dies sei nicht tolerierbar, insbesondere müsse die Schaffung eines Präjudizes verhindert werden.

b) Das AGR verweist in seiner Verfügung vom 11. November 2014 darauf, dass der Beschwerdeführer den Neubau mit dem zwingenden Bedarf an landwirtschaftlichem Wohnraum begründet habe. Dementsprechend sei der Neubau als landwirtschaftliches Wohnhaus bewilligt worden und nur als solches sei er bewilligungsfähig gewesen. Für das AGR sei unabdingbar, dass zumindest die Betriebsleiterwohnung für den landwirtschaftlichen Wohnbedarf zur Verfügung stehe. Aufgrund ihrer Grösse sei dies die Wohnung im Obergeschoss. Es sei dem Beschwerdeführer freigestellt, diese Wohnung als Betriebsleiter selber zu bewohnen oder sie leer zu lassen. Eine Drittvermietung der Betriebsleiterwohnung erachte das AGR als rechtlich nicht zulässig. Für die Angestelltenwohnung im Erdgeschoss könne auf Zusehen hin eine Fremdvermietung toleriert werden. Diese Wohnung müsse aber jederzeit für die landwirtschaftlichen Interessen zur Verfügung stehen.

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

Hinsichtlich einer Umnutzung nach Art. 24 ff. RPG⁵ hält das AGR vorab fest, dass es sich hierbei um Ausnahmen handle. Demgegenüber seien die beiden Wohnungen 2011 als zonenkonform beurteilt und daher ohne Ausnahme bewilligt worden. Eine solche Bewilligung setze voraus, dass ein Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen bleibe. Damit solle sichergestellt werden, dass in der Landwirtschaftszone nicht unnötig Bauten bewilligt würden, die schon nach kurzer Zeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt würden. Dementsprechend habe der Beschwerdeführer im Baubewilligungsverfahren die längerfristigen Perspektiven seines Betriebs mit einem Betriebskonzept nachgewiesen. Es sei treuwidrig und rechtlich nicht haltbar, wenn das Betriebskonzept schon nach kurzer Zeit in Frage gestellt werde: Der Beschwerdeführer habe die beiden Wohnungen bereits während der Bauausführung zur Fremdvermietung ausgeschrieben. Weitere Überprüfungen zu Art. 24 ff. RPG würden sich damit erübrigen.

c) Mit Baubewilligung vom 1. September 2011 wurde dem Beschwerdeführer unter anderem der Neubau eines landwirtschaftlichen Wohnhauses im C._____ bewilligt. Das AGR hatte mit Verfügung vom 29. August 2011 festgestellt, dass der Neubau des Wohnhauses landwirtschaftlich zonenkonform sei, dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstünden und keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG für das Bauen ausserhalb des Baugebiets erforderlich sei. Für einen Betrieb dieser Grössenordnung seien eine Betriebsleiter- und eine Angestelltenwohnung sowie eine Wohnung für die abtretende Generation zonenkonform. Die bestehende Wohnung im jetzigen Betriebsleiterhaus D._____ 6 werde als Altenteilwohnung für die Eltern genutzt. Somit könne im C._____ ein landwirtschaftliches Wohnhaus mit einer Betriebsleiter- und einer Angestelltenwohnung als zonenkonform bewilligt werden.

Tatsächlich vermietet der Beschwerdeführer die beiden Wohnungen im Neubau im C._____ seit deren Fertigstellung an Mietparteien, die nicht in seinem landwirtschaftlichen Betrieb tätig sind. Dies ist unbestritten. Da das Haus ausdrücklich als landwirtschaftliches Wohnhaus bewilligt wurde, ist die aktuelle Nutzung, die nicht dem landwirtschaftlichen Wohnen dient, somit rechtswidrig.

d) Der Beschwerdeführer verlangte in seinem Schreiben vom 16. Juni 2014 im Zusammenhang mit der aktuellen Nutzung der beiden Wohnungen, dass sein

⁵ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

Projektänderungsgesuch unter dem Aspekt von Art. 84 BauG i.V.m. Art. 24 bis 24d RPG zu prüfen sei. Gemäss Art. 24d RPG könnten landwirtschaftliche Wohnbauten, die für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt würden, als landwirtschaftsfremde Wohnnutzung bewilligt werden. Damit beantragte der Beschwerdeführer sinngemäss eine Baubewilligung für die Umnutzung der beiden Wohnungen in nicht landwirtschaftliche Wohnnutzung.

In landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, können landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden. Bewilligungen nach diesem Artikel dürfen nur erteilt werden, wenn unter anderem die Baute oder Anlage für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird (Art. 24d Abs. 1 und Abs. 3 Bst. a RPG). Das AGR hat in diesem Zusammenhang zu Recht darauf hingewiesen, dass es problematisch wäre, wenn der Gesuchsteller das Betriebskonzept, mit dem er die Zonenkonformität der landwirtschaftlichen Wohnbaute im Baubewilligungsverfahren begründet hat, bereits nach so kurzer Zeit in Frage stellen könnte. Das Betriebskonzept dient dem Nachweis, dass ein Betrieb mit diesem Konzept voraussichtlich längerfristig bestehen kann. Eine kurzfristige Änderung des Konzepts widerspricht daher seinem Sinn und Zweck und ist daher rechtsmissbräuchlich, zumal sich die Umstände im vorliegenden Fall nicht wesentlich geändert haben. Der offenbare Missbrauch eines Rechtes findet keinen Rechtsschutz (Art. 2 Abs. 2 ZGB⁶). Eine Ausnahmbewilligung gemäss Art. 24d RPG kommt daher ebenso wenig in Frage, wie die anderen Ausnahmbewilligungen gemäss Art. 24 ff. RPG.

Im Übrigen wären die Voraussetzungen von Art. 24d RPG ohnehin nicht erfüllt. Der Beschwerdeführer betont, dass er die Baubewilligungsbehörde über die beabsichtigte Nutzung der beiden Wohnungen und deren Notwendigkeit für seinen Landwirtschaftsbetrieb nicht getäuscht habe. Mittelfristig sei der Wohnraumbedarf für eine Angestellten- und eine Betriebsleiterwohnung für seinen landwirtschaftlichen Betrieb nach wie vor gegeben. Lediglich vorübergehend würden die beiden Wohnungen nicht für landwirtschaftliche Wohnnutzung benötigt. Damit fehlt es jedoch an der Voraussetzung für eine Ausnahmbewilligung gemäss Art. 24d RPG, wonach die Wohnungen für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt werden dürfen.

Die Gemeinde und das AGR haben in den angefochtenen Verfügungen das Umnutzungsgesuch vom 16. Juni 2014 für die beiden Wohnungen nicht förmlich

⁶ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 201)

entschieden. Daher werden die angefochtenen Verfügungen von Amtes wegen entsprechend ergänzt, die Ausnahmegewilligung wird verweigert und es wird der Bauabschlag erteilt.

e) Damit bleibt es dabei, dass die aktuelle, nicht landwirtschaftliche Wohnnutzung der beiden Wohnungen rechtswidrig ist. Somit bleibt zu prüfen, ob die Gemeinde für diese beiden Wohnungen zu Recht ein entsprechendes Benützungsverbot verfügt hat.

Die Baupolizeibehörde setzt dem jeweiligen Grundeigentümer eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unter Androhung der Ersatzvornahme. Die Wiederherstellungsverfügung wird aufgeschoben, wenn der Pflichtige innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung ein Gesuch um nachträgliche Baugewilligung einreicht. Im nachträglichen Baugewilligungsverfahren ist gegebenenfalls zu prüfen, ob das Bauvorhaben wenigstens teilweise bewilligt werden kann. Im Falle des Bauabschlages entscheidet die Baugewilligungsbehörde zugleich darüber, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist; sie setzt dafür gegebenenfalls eine neue Frist (Art. 46 Abs. 2 BauG). Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen. Eine Wiederherstellungsmassnahme ist verhältnismässig, wenn sie geeignet ist, das angestrebte Ziel zu erreichen, nicht weiter geht, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands nötig ist und die Belastung für die pflichtige Person in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht.⁷

Da es sich um eine rechtswidrige Nutzung handelt, kann der rechtmässige Zustand nicht mit einem Rückbau wiederhergestellt werden. Andere bauliche Massnahmen kommen hier ebenfalls nicht in Frage, da die Wohnnutzung an sich zulässig ist. Somit kann der rechtmässige Zustand nur mit einem Benützungsverbot wiederhergestellt werden. Da die Gemeinde weiss, wer unter der jeweiligen Adresse angemeldet und wohnhaft ist, ist die Kontrolle des Benützungsverbots auch nicht mit unverhältnismässigem Verwaltungsaufwand verbunden.⁸ Damit ist das Benützungsverbot zur Wiederherstellung des rechtswidrigen Zustands geeignet und erforderlich. Näher zu prüfen ist die Verhältnismässigkeit des Benützungsverbots.

⁷ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1

⁸ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 10

f) Hinsichtlich der Angestelltenwohnung macht der Beschwerdeführer geltend, derzeit würden die Arbeiten auf dem Betreib durch den Beschwerdeführer und seinen 81-jährigen Vater erledigt. Sobald die Mitarbeit des Vaters aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr möglich sei, müsse ein Mitarbeiter für den Betrieb angestellt werden. Im Übrigen werde ein Wachstum des Betriebs angestrebt, was die Anstellung eines Mitarbeiters mittelfristig ohnehin unabdingbar mache. Dass beim Neubau des Wohnhauses auch eine Angestelltenwohnung realisiert worden sei, zeuge daher von vorausschauender Planung. Solange die Mitarbeit des Vaters aber noch möglich sei, könne auf die Anstellung einer weiteren Arbeitskraft verzichtet werden. Der Zeitpunkt der Beanspruchung durch einen Angestellten sei derzeit nicht abschätzbar. Daher sei eine Zwischennutzung sinnvoll, nicht zuletzt auch aus raumplanerischen Überlegungen. Auch das AGR komme in seiner Verfügung vom 11. November 2014 zum Schluss, dass auf Zusehen hin eine Fremdvermietung toleriert werden könne, da eine Nutzung als Angestelltenwohnung absehbar sei.

Mit dieser Argumentation vermag der Beschwerdeführer jedoch nicht darzulegen, inwiefern sich die Umstände seit dem Baubewilligungsverfahren geändert hätten. Somit musste dem Beschwerdeführer bereits im Baubewilligungsverfahren klar sein, dass er vorläufig keine Angestelltenwohnung benötigen würde. Wenn er nun geltend macht, ein Benützungsverbot sei unverhältnismässig, verhält er sich daher widersprüchlich. Da er sich wider besseres Wissen eine Angestelltenwohnung hat bewilligen lassen, muss er sich nun darauf behaften lassen.

Zwar macht er geltend, bei seinem Vorgehen handle es sich um eine vorausschauende Planung. Eine vorausschauende Planung hätte jedoch beinhaltet, dass der Beschwerdeführer bereits im Baubewilligungsverfahren vor über vier Jahren darum ersucht hätte, die Angestelltenwohnung vorerst und vorübergehend für eine nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzung zu bewilligen. Eine solche Bewilligung für eine nicht zonenkonforme Zwischennutzung wäre ihm jedoch kaum erteilt worden, jedenfalls nicht auf Jahre hinaus. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung lässt sich lediglich gestützt auf ungewisse Prognosen kein Anspruch auf landwirtschaftliche Wohnnutzung in der Landwirtschaftszone ableiten.⁹ Ein Bedarf, der erst in einigen Jahren entstehen wird, ist dabei per se ungewiss.

⁹ BGer 1C_127/2009 vom 2. September 2009, E. 2.6

In einer solch langen Zeit kann sich zu viel ereignen und können sich die Umstände zu sehr verändern, als dass eine verlässliche Prognose möglich wäre.

Somit hat sich der Beschwerdeführer die Angestelltenwohnung nicht aufgrund einer vorausschauenden Planung, sondern auf Vorrat bewilligen lassen. Es ist zweifelhaft, ob dies zulässig wäre: Eine Bewilligung von landwirtschaftlichem Wohnraum auf Vorrat ist im Raumplanungsrecht nicht vorgesehen. Da die Bewilligung aber erteilt wurde und der Beschwerdeführer davon Gebrauch gemacht hat, hat er nun die Konsequenzen seines Vorgehens zu tragen. Dies bedeutet, dass er die Wohnung leer stehen lassen muss, wenn er sie entgegen seinen Angaben im Baubewilligungsverfahren nicht für einen Angestellten benötigt. Die Freihaltung der Landwirtschaftszone von zonenfremden Bauten ist ein wichtiges Anliegen der Raumplanung, an dem ein grosses öffentliches Interesse besteht. Würde eine Zwischennutzung auf Zusehen hin für eine unbestimmte Dauer geduldet, würde dies dem Missbrauch Tür und Tor öffnen. Das Benützungsverbot für die Angestelltenwohnung ist daher für den Beschwerdeführer auch zumutbar und damit verhältnismässig. Dies steht zwar in Widerspruch zur Aussage des AGR, wonach eine Fremdvermietung der Angestelltenwohnung auf Zusehen hin toleriert werden könne. Das AGR begründet seine Haltung jedoch nicht und es sind denn auch keine überzeugenden Argumente dafür erkennbar.

Zwar hat der Beschwerdeführer Recht, wenn er darlegt, dass eine zwingende landwirtschaftliche Vermietung unverhältnismässig wäre. Vom Beschwerdeführer kann tatsächlich nicht verlangt werden, dass er einen nicht benötigten Mitarbeiter einstellt. Dazu wird er durch das Benützungsverbot aber auch nicht gezwungen. Er darf die Wohnung lediglich nicht an eine Person vermieten, die nicht auf seinem landwirtschaftlichen Betrieb arbeitet. Er kann die Wohnung jedoch leer stehen lassen, bis er sie für einen Mitarbeiter benötigt.

g) Was die Betriebsleiterwohnung betrifft, macht der Beschwerdeführer geltend, er habe sich zum Zeitpunkt der Baubewilligung in einer festen Beziehung mit der klaren Absicht einer Familiengründung befunden. Dementsprechend grosszügig sei die Betriebsleiterwohnung geplant worden. Leider habe sich die Beziehung aber nicht wie erhofft entwickelt und er sei im Moment alleinstehend. Daher habe er sich entschieden, bis auf weiteres bei seinen Eltern zu wohnen und die für eine Einzelperson sehr grosse Betriebsleiterwohnung im Sinne einer Zwischennutzung an einen Dritten zu vermieten. Er

strebe aber nach wie vor die Gründung einer Familie an. Somit sei mittelfristig die Nutzung der Betriebsleiterwohnung als landwirtschaftlicher Wohnraum absehbar.

Hier kann grundsätzlich auf das zur Angestelltenwohnung Geschriebene verwiesen werden (vgl. oben Bst. f). Allerdings besteht insoweit ein Unterschied, als der Beschwerdeführer bei der Betriebsleiterwohnung aufgrund der vorerst gescheiterten Familiengründung veränderte Umstände geltend macht. Im Unterschied zur Angestelltenwohnung, wo eine Nutzung ohne Angestellte nicht möglich ist, ist eine Nutzung der Betriebsleiterwohnung durch den Beschwerdeführer jedoch problemlos möglich. Dass die Wohnung für ihn alleine sehr gross ist, ändert daran nichts. Auch hier hat der Beschwerdeführer die Konsequenzen daraus zu tragen, dass er quasi auf Vorrat eine grosszügige Betriebsleiterwohnung für eine Familie gebaut hat, ohne bereits eine Familie zu haben. Auch das Benützungsverbot für die Betriebsleiterwohnung ist daher für den Beschwerdeführer zumutbar und damit verhältnismässig. Zu diesem Ergebnis ist auch das AGR gekommen. Damit erweist sich die Beschwerde hinsichtlich des Benützungsverbots als unbegründet und wird abgewiesen.

h) Ob die Baubewilligung durch Täuschung erlangt worden ist, braucht nicht geprüft zu werden. Eine Täuschung wäre im Zusammenhang mit einem Widerruf von Bedeutung (vgl. Art. 43 Abs. 2 Bst. b BauG). Ein solcher steht im vorliegenden Verfahren jedoch nicht zur Diskussion. Die Baubewilligung wird durch das Benützungsverbot nicht in Frage gestellt, der Beschwerdeführer wird lediglich darauf behaftet, was er sich hat bewilligen lassen.

3. Rückbau der Fenster im Einstellraum Erdgeschoss

a) Die Gemeinde hat in Ziff. 6.3.a der angefochtenen Verfügung die nachträgliche Bewilligung für drei zusätzliche wohnteilartige Fenster auf der West- sowie Ostseite im Einstellraum Erdgeschoss verweigert und gleichzeitig deren Rückbau innert drei Monaten angeordnet. Sie hat sich dabei auf die Verfügung des AGR vom 11. November 2014 abgestützt. Das AGR hat die Bestätigung der Zonenkonformität für den Fenstereinbau verweigert, eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG sei ebenfalls nicht möglich. Das AGR begründete dies damit, dass im ursprünglichen Baugesuch ein geschlossener, fensterloser Abstellraum mit Eingangstor vorgesehen gewesen sei. Stattdessen habe der Beschwerdeführer pro Fassadenseite drei wohnteilartige Fenster eingebaut. Damit könne der Raum jederzeit in unzulässiger Weise als Wohnraum umgenutzt werden.

Der Beschwerdeführer macht geltend, in Absprache mit dem AGR sei im fraglichen Einstellraum keine Heizung und auch kein Boden eingebaut worden. Eine missbräuchliche Nutzung des Raums zu Wohnzwecken sei somit nicht möglich. Zudem brächten die Fenster für eine Wohnnutzung zu wenig Licht. Der Rückbau sei daher unverhältnismässig.

Das AGR und die Gemeinde verweisen in ihren Beschwerdeantworten darauf, dass der Beschwerdeführer bereits Vorbereitungsarbeiten (Heizung, Unterlagsboden, Deckenisolation) für eine mögliche Wohnnutzung des Raums vorgenommen habe. Erst nach Intervention der Behörden habe er diese Arbeiten eingestellt. Die Fensterfläche erfülle die Vorgabe für Wohn- und Arbeitsräume von 10 % der Bodenfläche.

b) In den mit Baubewilligung vom 1. September 2011 bewilligten Plänen ist der fragliche Raum als Abstellraum bezeichnet. Gemäss Grundrissplan erfolgt der Zugang über ein Tor auf der Ostfassade, Fenster hat der Raum keine. In Abweichung davon hat der Beschwerdeführer insgesamt sechs Fenster in den Raum eingebaut, je drei auf der Ost- und der Westfassade. Auf das Tor auf der Ostfassade hat er verzichtet, der Zugang erfolgt nun anders als ursprünglich bewilligt über eine Verbindungstür zur Wohnung im Erdgeschoss. Für die baulichen Änderungen am Abstellraum hat der Beschwerdeführer ein nachträgliches Projektänderungsgesuch eingereicht. Dass der Raum lediglich als Abstellraum genutzt werden darf, ist jedoch unbestritten. Der Beschwerdeführer hat keine Umnutzung des Raums zu Wohnraum beantragt und räumt ein, dass eine Wohnnutzung missbräuchlich wäre.

c) Somit ist zunächst zu prüfen, ob die nachträgliche Baubewilligung für die sechs Fenster zu Recht verweigert wurde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die Frage, ob ein bestimmter Raum zum Wohnen verwendbar ist, nach konstanter Praxis nicht auf Absichtserklärungen der Bauherrschaft, sondern auf die objektive Ausgestaltung abzustellen ist. Massgebend ist somit nicht, ob ein Raum rechtmässig, d.h. unter Einhaltung sämtlicher gesundheitspolizeilicher und wohnhygienischer Vorschriften, als Wohnraum genutzt werden darf, sondern ob er zum Wohnen dienen kann.¹⁰ Wo die Ausgestaltung eines nicht zur Wohnnutzung bewilligten Raumes eine Wohnnutzung zulässt oder geradezu dazu einlädt, ist die entsprechende Fläche vorsorglicherweise durch

¹⁰ VGE Nr. 21762 vom 22. März 2004 E. 3.4; vgl. auch KPG-Bulletin 1/86, S. 15 ff., Ziff. 2.2.2

bauliche Massnahmen zum Wohnen unbrauchbar zu machen. Ansonsten könnte die Baupolizeibehörde nur mit regelmässigen Kontrollen sicherstellen, dass keine unzulässige Wohnnutzung erfolgt, was mit unverhältnismässigem Verwaltungsaufwand verbunden wäre. Kriterien für die Verwendbarkeit zum Wohnen oder Arbeiten bilden etwa das Mass der Belichtung der Räume durch Fenster, die Isolation der Räume, die Raumhöhe, die Erschliessung und Ähnliches. Dabei sind nicht alle Elemente gleich wichtig. Das Fehlen einer Isolation ist sehr viel leichter nachträglich, ohne dass die Baupolizeibehörde davon etwas merkt, zu „korrigieren“, als etwa fehlende oder zu kleine Fenster, die ungenügende Raumhöhe oder ein für den täglichen Gebrauch ungenügender Treppenaufgang. Der Abstellraum muss somit vor allem bei der Befensterung und/oder der Raumhöhe und/oder der Erschliessung so ausgestaltet werden, dass eine Umnutzung zum Wohnen nicht leicht möglich ist.¹¹

Der fragliche Raum weist eine Grösse von rund 45 m² auf. Die Fensterfläche, die mit dem unbewilligten Einbau der sechs Fenster realisiert worden ist, beträgt mindestens 4 m²; die genaue Fensterfläche lässt sich aus den vorhandenen Plänen nicht herauslesen. Somit macht die Fensterfläche mindestens knapp 10 % der Bodenfläche des Raums aus. Damit wird die Anforderung an Wohn- und Arbeitsräume, wonach die Fensterfläche mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen soll (Art. 64 Abs. 1 BauV¹²) höchstens knapp nicht eingehalten. Die Erschliessung des Raums erfolgt über eine Tür zur Erdgeschosswohnung. Der Raum ist somit aufgrund seiner Grösse, Befensterung und Erschliessung objektiv zum Wohnen geeignet. Insbesondere die überdurchschnittlich komfortable Erschliessung über die wohnungsinterne Türe – der Abstellraum ist dadurch quasi Teil der Wohnung – macht diesen Raum sehr anfällig für eine missbräuchliche Wohnnutzung. Zwar spricht der fehlende Innenausbau des Raums (Isolation, Heizung,...) gegen eine objektive Wohneignung. Der Innenausbau kann jedoch relativ einfach nachgeholt werden, ohne dass dies für die Baupolizeibehörde von aussen erkennbar wäre. Daher muss die Bewohnbarkeit zusätzlich eingeschränkt werden, zumal der Beschwerdeführer bereits einmal ohne Bewilligung Vorbereitungsarbeiten für eine mögliche Wohnnutzung des Raums vorgenommen hat. Eine Möglichkeit ist der Verzicht auf die Fenster. Ohne diese ist der Abstellraum objektiv nicht zum Wohnen geeignet und dieses Manko kann nicht behoben werden, ohne dass dies relativ einfach von aussen erkennbar wäre. Aus diesem Grund kann für die sechs Fenster keine nachträgliche Baubewilligung erteilt werden.

¹¹ BDE RA Nr. 11041-90 vom 3. April 1991, E. 8.b; bestätigt durch VGE Nr. 18253/18255 vom 19. August 1991, E. 2b; ähnlich auch VGE Nr. 100.2014.304 vom 12. März 2015, E. 4.2

¹² Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

d) Damit sind die sechs Fenster rechtswidrig und der rechtmässige Zustand muss wiederhergestellt werden. Der von der Gemeinde angeordnete Rückbau der Fenster ist dazu geeignet und erforderlich. Er ist für den Beschwerdeführer, der als bösgläubig zu gelten hat, auch zumutbar und damit verhältnismässig. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet und wird abgewiesen.

4. Auflage zur Bastelraumtür

a) Die Gemeinde hat in Ziff. 6.2.a der angefochtenen Verfügung zwar einer Türe, welche anstelle eines Fensters im Bastelraum im Untergeschoss eingebaut wurde, die nachträgliche Bewilligung erteilt. Dies jedoch mit der Auflage, dass eine Türe mit maximal einer hälftigen Glasfüllung (keine wohnteilartige Verandatüre) verwendet werden müsse. Die Gemeinde hat sich dabei auf die Verfügung des AGR vom 11. November 2014 abgestützt. Das AGR hat diese Auflage damit begründet, dass der Bastelraum nicht zu Wohnzwecken ausgebaut bzw. verwendet werden dürfe.

Der Beschwerdeführer verlangt, dass auf das Auswechseln der Türe im Bastelraum zu verzichten sei. Eine wohnteilartige Verandatüre ändere nichts an der Nutzung des Bastelraums. Der Raum könne nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, weshalb das Auswechseln der Türe unverhältnismässig sei.

Das AGR und die Gemeinde verweisen in ihren Beschwerdeantworten darauf, dass im Bastelraum bereits Arbeiten für den Einbau eines Studios vorgenommen worden seien, unter anderem seien technische Installationen zum Einbau einer Küche vorgefunden worden. Diese Arbeiten habe der Beschwerdeführer erst nach Intervention der Behörden eingestellt.

b) In den mit Baubewilligung vom 1. September 2011 bewilligten Plänen weist der Bastelraum im Untergeschoss vier Fenster auf. Erschlossen ist der Raum lediglich intern, ein direkter Zugang von aussen ist nicht vorgesehen. In Abweichung davon hat der Beschwerdeführer anstelle eines der vier Fenster eine Tür eingebaut, so dass der Raum nun direkt von aussen zugänglich ist. Diese Abweichung wurde dem Beschwerdeführer von der Gemeinde und dem AGR nachträglich bewilligt.

Die Bewilligungsfähigkeit der Türe muss hier somit nicht geprüft werden. Umstritten ist lediglich die Auflage, wonach eine Türe mit maximal einer hälftigen Glasfüllung (keine wohnteilartige Verandatüre) verwendet werden darf. Baubewilligungen können mit Bedingungen oder Auflagen verknüpft werden (Art. 29 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 3 BauG). Die Bedingungen und Auflagen müssen in einem engen sachlichen Zusammenhang zur erteilten Baubewilligung stehen und verhältnismässig sein. Verhältnismässig ist eine Nebenbestimmung nur dann, wenn sie zum Erreichen des angestrebten Ziels erforderlich, geeignet und für den Bauherrn zumutbar ist.¹³

c) Inwiefern die umstrittene Auflage geeignet sein soll, eine unzulässige Wohnnutzung des Bastelraums zu verhindern, ist nicht nachvollziehbar. Zwar mag es etwas eigenartig aussehen, wenn ein Raum, der als Bastelraum bzw. der Landwirtschaft dient, eine Verandatüre hat, die üblicherweise bei Wohnungen anzutreffen ist. Auch mit einer Türe mit maximal einer hälftigen Glasfüllung ist jedoch problemlos eine Wohnnutzung möglich, eine solche Nutzung wird dadurch in keiner Art und Weise verunmöglicht oder zumindest erschwert. Insbesondere weist der Bastelraum bereits mit den ursprünglich bewilligten vier Fenstern eine Fensterfläche von 3.6 m² auf, was bei einer Bastelraumgrösse von 27.38 m² mehr als einem Zehntel der Bodenfläche entspricht. Die zusätzliche Fensterfläche der vollständig verglasten Verandatüre wird somit für eine genügende Belichtung für Wohn- und Arbeitsräume gemäss Art. 64 Abs. 1 BauV nicht benötigt.

Nur mit einem Rückbau der Türe liesse sich die Nutzung des Bastelraums als Studio verhindern oder zumindest erschweren, da damit ein direkter Zugang von Aussen verunmöglicht würde. Von einem Rückbau der Türe haben die Gemeinde und das AGR jedoch abgesehen, sondern diese vielmehr nachträglich bewilligt. Diese Bewilligung hätte jedoch nicht mit der umstrittenen Auflage ergänzt werden dürfen: Die Auflage ist nicht geeignet, das damit angestrebte Ziel zu erreichen. Demzufolge wird die umstrittene Auflage zur Bastelraumtüre in teilweiser Gutheissung der Beschwerde gestrichen. Dies ändert aber nichts daran, dass nur die bewilligte Nutzung zulässig ist und der Bastelraum insbesondere nicht zu Wohnzwecken genutzt werden darf.

¹³ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 38-39 N. 15

5. Kosten

a) Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.-- bis Fr. 4'000.-- erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV¹⁴). In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschale auf Fr. 1'800.-- festgelegt.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Zu beurteilen waren drei Streitgegenstände, wobei das Benützungsverbot für die beiden Wohnungen von grösster Bedeutung, der Rückbau der Fenster von mittlerer Bedeutung und die Auflage zur Bastelraumtür von geringster Bedeutung war. Hinsichtlich der Auflage zur Bastelraumtür wird die Beschwerde gutgeheissen, hinsichtlich des Benützungsverbots für die beiden Wohnungen und den Rückbau der Fenster wird sie abgewiesen. Damit ist der Beschwerdeführer als zu einem Sechstel obsiegend und zu fünf Sechsteln unterliegend zu betrachten. Der Beschwerdeführer hat daher Fr. 1'500.-- an Verfahrenskosten zu tragen. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Kanton (Art. 108 Abs. 2 VRPG).

b) Der Beschwerdeführer war nicht anwaltlich vertreten. Zudem hat es sich nicht um ein aufwendiges Verfahren gehandelt. Ihm sind daher keine Parteikosten im Sinne des Gesetzes entstanden (Art. 104 Abs. 1 und 2 VRPG). Somit werden keine Parteikosten gesprochen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird hinsichtlich der Auflage zur Bastelraumtür gutgeheissen. In Ziff. 6.2.a der Verfügung der Gemeinde Forst-Längenbühl vom 16. Juli 2015 und in Ziff. 1.a der Verfügung des AGR vom 11. November 2014 wird die Auflage, wonach

¹⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

eine Türe mit maximal einer hälftigen Glasfüllung (keine wohnteilartige Verandatüre) einzusetzen ist, gestrichen.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen und die Verfügung der Gemeinde Forst-Längenbühl vom 16. Juli 2015 und die Verfügung des AGR vom 11. November 2014 werden bestätigt.

2. a) Ziff. 1.I der Verfügung des AGR vom 11. November 2014 wird von Amtes wegen wie folgt neu eingefügt:

Dem Umnutzungsgesuch vom 16. Juni 2014 für eine nicht landwirtschaftliche Wohnnutzung der beiden Wohnungen wird die Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24d RPG verweigert.

- b) Ziff. 6.3.b der Verfügung der Gemeinde Forst-Längenbühl vom 16. Juli 2015 wird von Amtes wegen wie folgt ergänzt:

Dem Umnutzungsgesuch vom 16. Juni 2014 für eine nicht landwirtschaftliche Wohnnutzung der beiden Wohnungen wird der Bauabschlag erteilt.

3. Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'800.-- festgelegt. Davon werden dem Beschwerdeführer Fr. 1'500.-- zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Kanton.

4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn A._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Forst-Längenbühl, Hoch- und Tiefbaukommission, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Kurier
- Regierungsstatthalteramt Thun, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin