

# ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2015/308 vom 05.07.2016).

RA Nr. 110/2015/21

Bern, 17. September 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Fürsprecher B. \_\_\_\_\_

und



Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ochlenberg, Gemeindeverwaltung, Stauffenbach  
14g, 3367 Ochlenberg

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ochlenberg vom  
21. Januar 2015 (Baugesuch-Nr. 16/2014; Einbau von 6 Lichtbänder)

## I. Sachverhalt

1. Anfangs 2007 erteilte die Gemeinde Ochlenberg dem Beschwerdeführer die Bau- und das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Ausnahmegewilligung für die Teilsanierung des Bauernhauses Nr. X. \_\_\_\_\_ im Weiler D. \_\_\_\_\_ in der Gemeinde Ochlenberg. Die Bewilligung vom 7. Februar 2007 hatte den Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit im ehemaligen Ökonomieteil des bestehenden Bauernhauses und den Einbau einer Heizung zum Gegenstand. Am 24. März 2014 nahm die Gemeinde eine Bauabnahme und Baukontrolle vor. Sie stellte folgende Abweichungen zu den bewilligten Plänen fest:

- Einbau von fünf Dachflächenfenstern, vier Lichtbändern und einem Dacheinschnitt, der hydraulisch angehoben werden kann, im Hauptdach (nordwest).
- Weglassen von zwei Lichtbändern im Gehrschild (südwest) und Erstellung einer Eternitverkleidung.
- Einbau von einem Lichtband im angeschleppten Pultdach (nordost).
- Einbau von zwei Lichtbändern und Verschiebung eines Dachfensters im Hauptdach (südost).
- Fehlen der Schlitzschalung bei der Stotz- und Gymwand (Büro und Gästezimmer).
- Fehlen der Schlitzschalung bei der Hocheinfahrt.

2. In der Folge fanden zwischen der Gemeinde, dem AGR und dem Beschwerdeführer diverse Begehungen und Besprechungen vor Ort statt. Am 3. November 2014 reichte der Beschwerdeführer bei der Gemeinde ein nachträgliches Bau- und Ausnahmegesuch ein. Es umfasste das Anbringen eines textilen Rolltors, das Weglassen der Schlitzschalung bei der Stotz- und Gymwand, das Erstellen einer Schlitzschalung bei der Hocheinfahrt und den Einbau von sechs Lichtbändern im Hauptdach des Bauernhaueses auf Parzelle Ochlenberg Grundbuchblatt Nr. C.\_\_\_\_\_. Die Parzelle liegt im Streusiedlungsgebiet.

3. Mit Verfügung vom 23. Dezember 2014 erteilte das AGR für das Anbringen des textilen Rolltors, das Weglassen der Schlitzschalung bei der Stotz- und Gymwand und das Erstellen der Schlitzschalung bei der Hocheinfahrt die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG<sup>1</sup> i.V.m. Art. 39 RPV<sup>2</sup> (standortgebundenes Bauvorhaben im Streusiedlungsgebiet). Für den Einbau von sechs Lichtbändern im Wohnbereich des Gebäudes Nr. X.\_\_\_\_\_ verweigerte es dagegen die Ausnahmegewilligung. Das AGR wies die Gemeinde an, das Verfahren weiterzuführen und im Rahmen der negativen Verfügung über den Umfang der Wiederherstellung zu befinden.

---

<sup>1</sup> Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

<sup>2</sup> Raumplanungsverordnung des Bundesrates vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)

4. Mit Entscheid vom 21. Januar 2015 erteilte die Gemeinde für das Anbringen des textilen Rolltors und das Erstellen der Schlitzschalung bei der Hocheinfahrt die Baubewilligung. Zudem bewilligte sie das Weglassen der Schlitzschalung bei der Stotz- und Gymwand. Für den Einbau von sechs Lichtbändern im Wohnbereich des Gebäudes Nr. X.\_\_\_\_\_ erteilte sie den Bauabschlag (Ziffer 5.2 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids). Daneben forderte sie den Beschwerdeführer auf (vgl. Ziffer 5.3 des Entscheiddispositivs), die vier Lichtbänder im Hauptdachbereich auf der Nord-Westseite des Gebäudes Nr. X.\_\_\_\_\_ (Grösse: drei Lichtbänder 70 cm x 360 cm und ein Lichtband 70 cm x 240 cm) sowie die zwei Lichtbänder auf der Süd-Ostseite des Daches (Grösse: ein Lichtband 70 cm x 360 cm und ein Lichtband 70 cm x 240 cm) bis am 15. August 2015 zurückzubauen und mit Ziegeln einzudecken. Gleichzeitig drohte sie die Ersatzvornahme und eine Busse bei Nichtbefolgung an.

5. Gegen den Entscheid reichte der Beschwerdeführer am 19. Februar 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er stellt folgende Rechtsbegehren:

- "1. Ziffer 5.2 des Bauentscheids sei aufzuheben.
2. Dem Beschwerdeführer sei die Baubewilligung für den Einbau der im Baugesuch vom 3. November 2014 beantragten sechs Lichtbänder im Hauptdachbereich des Gebäudes Ochlenberg-Grundbuchblatt Nr. C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_, 3367 Ochlenberg, zu erteilen.
3. Eventualiter sei dem Beschwerdeführer die Baubewilligung für den Einbau einer geringeren Anzahl als der sechs im Baugesuch vom 3. November 2014 beantragten Lichtbänder im Hauptdachbereich des Gebäudes Ochlenberg-Grundbuchblatt Nr. C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_, 3367 Ochlenberg, zu erteilen.
4. Ziffer 5.3 des Bauentscheids sei aufzuheben.
5. Eventualiter sei die Vorinstanz anzuweisen, den Rückbau einer geringeren Anzahl als der sechs Lichtbänder im Hauptdachbereich des Ochlenberg-Grundbuchblatt Nr. C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_, 3367 Ochlenberg, zu verfügen."

6. Das AGR beantragt in seiner Stellungnahme vom 23. März 2015 die Abweisung der Beschwerde. Es führt aus, die bereits eingebauten Lichtbänder würden nach seiner langjährigen Praxis den "Grundsatz der Wesensgleichheit" (Identität) der Baute nach Art. 42 RPV verletzen. Eine allfällige Wiederherstellung sei im Gesamtzusammenhang aller

vier nachträglich zur Bewilligung beantragten Vorhaben betrachtet als verhältnismässig zu bezeichnen. In der Stellungnahme vom 20. März 2015 hält die Gemeinde Ochlenberg ohne einen Antrag zu stellen fest, sie erachte den Rückbau der sechs Lichtbänder als verhältnismässig. Das öffentliche Interesse an der vollständigen Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei gross.

7. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet<sup>3</sup>, führte den Schriftwechsel durch und holte bei der Gemeinde die Vorakten ein. Danach führte es im Beisein der Parteien, einer Vertretung der Gemeinde und des AGR einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen. Der Beschwerdeführer teilte mit Schreiben vom 13. Juli 2015 mit, er verzichte auf die Einreichung von Schlussbemerkungen und bestätige die Darlegungen und Rechtsbegehren in seiner Beschwerde. Das AGR und die Gemeinde haben keine Schlussbemerkungen eingereicht. Auf die vorhandenen Akten, Rechtsschriften sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

## **II. Erwägungen**

### **1. Sachurteilsvoraussetzungen**

a) Angefochten sind ein Bauentscheid und eine Wiederherstellungsverfügung. Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG<sup>4</sup> und Wiederherstellungsverfügungen nach Art. 49 Abs. 1 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Gleichzeitig eröffnete die Gemeinde Ochlenberg auch die Ausnahmbewilligung nach Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV vom 23. Dezember 2014 des AGR, welche mitangefochten ist. Nach Art. 84 Abs. 4 BauG können Ausnahmeentscheide zusammen mit dem Bauentscheid bei der BVE angefochten werden. Die Verfahren werden im Baubeschwerdeverfahren vereinigt und mit einem Gesamtentscheid erledigt (Art. 2a Abs. 2 Bst. d BauG).

---

<sup>3</sup> 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)

<sup>4</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen nachträgliches Baugesuch teilweise abgewiesen und der zum Rückbau der Lichtbänder verpflichtet wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

## 2. Streitgegenstand

a) Angefochten sind der Bauabschlag (Ziffer 5.2 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids), die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, d.h. der Rückbau von sechs Lichtbändern (Ziffer 5.3 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids) und die Verfügung des AGR vom 23. Dezember 2014.

b) Konkret ist der Einbau folgender Lichtbänder umstritten:

- Vier Lichtbänder auf der Nord-Westseite im Hauptdach des Gebäudes Nr. X.\_\_\_\_\_ (Abmessungen 3 x 70 cm x 360 cm und 70 cm x 240 cm). Gemäss dem Foto Nr. 17 (vgl. Fotodokumentation zum Augenscheinprotokoll vom 30. April 2015) handelt es sich um die Lichtbänder Nr. 1, 2, 3 und 4.
- Zwei Lichtbänder auf der Süd-Ostseite im Dach des Gebäudes Nr. X.\_\_\_\_\_ (Abmessung 70 cm x 360 cm und 70 cm x 240 cm). Gemäss dem Foto Nr. 18 (vgl. Fotodokumentation zum Augenscheinprotokoll vom 30. April 2015) handelt es sich um die Lichtbänder Nr. 5 und 6.

In ihrer Stellungnahme zum Augenscheinprotokoll vom 22. Mai 2015 teilte die Gemeinde mit, das Lichtband Nr. 9<sup>5</sup> sei ebenfalls nicht bewilligungsfähig, da es den Wohnbereich belichte. Die Frage, ob das Lichtband Nr. 9 bewilligungsfähig ist, wurde im vorinstanzlichen Verfahren nicht thematisiert und geht über den Rahmen des Streitgegenstands hinaus. Diese Frage kann nicht erstmals durch die BVE als Rechtsmittelinstanz geprüft werden.

---

<sup>5</sup> Vgl. Foto Nr. 20 der Fotodokumentation zum Augenscheinprotokoll vom 30. April 2015

### 3. Ausnahmen im Streusiedlungsgebiet

a) Art. 39 RPV erlaubt es den Kantonen, in Gebieten mit traditioneller Streubauweise, in denen eine Dauerbesiedlung gestärkt werden soll, unter bestimmten Voraussetzungen Nutzungsänderungen bestehender Bauten als standortgebunden zu bewilligen, obschon sie sonst nach den Bestimmungen der Art. 24 ff. und Art. 37a RPG nicht bewilligt werden könnten.<sup>6</sup> Die Bestimmung von Art. 39 RPV bezweckt in erster Linie eine bessere Nutzung bestehender Bausubstanz, insbesondere die Möglichkeit, die Wohnnutzung in bestehende Ökonomieteile auszuweiten.<sup>7</sup>

b) Der Kanton Bern hat von dieser bundesrechtlichen Kompetenz Gebrauch gemacht und im kantonalen Richtplan Streusiedlungsgebiete im Sinn von Art. 39 RPV bezeichnet.<sup>8</sup> Die Ausnahmbewilligung setzt voraus, dass die Bauten seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt wurden, im kantonalen Richtplan räumlich festgelegt sind und die weiteren in Art. 39 Abs. 1 und 3 sowie Art. 43a RPV genannten Voraussetzungen erfüllen. Namentlich schreibt Art. 39 Abs. 3 RPV vor, dass Bewilligungen nur erteilt werden dürfen, wenn die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben. Diese Voraussetzung entspricht wortwörtlich jener von Art. 24d Abs. 3 Bst. b RPG. Zu beachten ist allerdings, dass Art. 39 RPV – anders als Art. 24d Abs. 3 RPG – vom Kriterium der Eignung der Baute zur vorgesehenen Nutzung absieht, weshalb die Umnutzungsmöglichkeiten bezüglich dem Ökonomiegebäude weiter reichen.<sup>9</sup> Auch gilt die Einschränkung von Art. 42a RPV, wonach Erweiterungen nur erlaubt sind, wenn sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind, nur für Ausnahmbewilligungen nach Art. 24d RPG. Schliesslich besteht nach Art. 39 RPV – anders als in Art. 24c RPG – für Erweiterungsbauten innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens keine flächenmässige Begrenzung (Art. 42 Abs. 3 RPV).<sup>10</sup>

---

<sup>6</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Band II, Bern 2010, Art. 81 – 83 N. 17

<sup>7</sup> BGE 137 III 338 E. 2.6

<sup>8</sup> Richtplan des Kantons Bern, Stand Juli 2013 (RRB 0956/2013), Massnahmenblatt A\_02: Rückseite (Abrufbar unter: [www.be.ch/richtplan](http://www.be.ch/richtplan))

<sup>9</sup> Bernhard Waldmann / Peter Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 24 N. 28

<sup>10</sup> Rudolf Muggli, in Kommentar RPG, Ausgabe Juni 2009, Art. 24 N. 25

c) Das AGR hat im Merkblatt A4, *Bauwerke in Streusiedlungsgebieten – Wohnen oder örtliches Kleingewerbe*<sup>11</sup>, den Wortlaut von Art. 39 Abs. 3 RPV (die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur müssen im Wesentlichen unverändert bleiben) näher konkretisiert. Im Merkblatt steht, dem Gebäude dürfe man zwar ansehen, dass es anders als ursprünglich genutzt werde. Der typische Charakter des Gebäudes, z.B. die Dreiteiligkeit eines Bauernhauses, müsse erhalten bleiben. Auch das Dach müsse möglichst unverändert bleiben. Erlaubt seien höchstens drei, bei grossen Dachflächen vier Dachflächenfenster. Im Ökonomieteil sei nur die Umnutzung der bestehenden Geschossebenen zulässig. Nicht erlaubt sei, eine zusätzliche Geschossebene einzubauen. In Ergänzung zum Merkblatt A4 hat das AGR detaillierte Gestaltungsgrundsätze zu Art. 39 Abs. 3 RPV formuliert.<sup>12</sup> Namentlich gelten für die Dachgestaltung gemäss der Praxis des AGR folgende Grundsätze:

- Belichtung Dachraum: 1. Priorität hat eine dem Objekt angepasste Fassadenbefensterung (siehe Punkt 2); 2. Priorität: Häuser mit normal grosser Dachfläche (Gebäudelänge < 25 m): Je ein horizontales Lichtband von max. 2.40 m<sup>2</sup> pro Hauptdachseite (maximal drei Ziegel bzw. 90 cm hoch), oder bis zu drei regelmässig und auf einer Linie angeordnete Dachflächenfenster (DFF) pro Hauptdachseite (maximale Grösse 66 x 118 cm oder 78 x 98 cm (dachbündig in das Dach eingebaut, ohne aussen installierte Beschattungselemente). Häuser mit grosser Dachfläche (Gebäudelänge > 25 m): Bis zu drei horizontal und auf einer Linie angeordnete Lichtbänder von total max. 4.40 m<sup>2</sup>, oder bis zu vier regelmässig und auf einer Linie angeordnete DFF pro Hauptdachseite, maximale Grösse 78 x 140 cm. Für die Belichtung des unbeheizten Dachraumes (Estrich) über dem Ökonomieteil kann pro Hauptdachseite ein „Spenglerfenster“ (Dachausstiegfenster) in der Grösse 45 x 55 cm eingebaut werden. Bei einer Gebäudelänge über 25 m können pro Hauptdachseite zwei solche „Spenglerfenster“ eingebaut werden. Störende Bauteile auf dem Dach können gestalterisch verbessert werden. Bei einer Baute mit integriertem Wohnteil können auf den Bautyp abgestimmte Dachaufbauten, die sich der Dachfläche unterordnen, erstellt werden. Von dieser Regelung sind Bauernhäuser ausgenommen (nebst Hocheinfahrt und Deichsellukarne).
- Vordachbelichtung im Gehrschild: Bis zu Viertelwalm ist keine Vordachbelichtung möglich. Grösser als Viertelwalm: Über der zweiten Ziegel- bzw. Faserzementplattenreihe von unten können zwei Reihen mit lichtdurchlässigem Material, das die Struktur des vorhandenen

---

<sup>11</sup> Abrufbar unter: [www.jgk.be.ch](http://www.jgk.be.ch) / Baubewilligungen / Bauen ausserhalb der Bauzonen / Themenblatt Bauen ausserhalb der Bauzonen / Änderung von Bauten und Anlagen im Streusiedlungsgebiet für die Wohnnutzung nach Art. 39/1a RPV S. 4

<sup>12</sup> Vgl. [www.jgk.be.ch](http://www.jgk.be.ch) / Baubewilligungen / Bauen ausserhalb der Bauzonen / Gestaltungsgrundsätze zu Artikel 39 RPV – Bauten und Anlagen im Streusiedlungsgebiet, Fassung vom Juni 2015

Eindeckungsmaterials übernimmt, ersetzt werden. Diese lichtdurchlässigen Reihen können seitlich je bis 1 Meter an den Grat herangezogen werden.

- Vordachbelichtung traufseitig: Mit lichtdurchlässigem Material, das die Struktur des vorhandenen Eindeckungsmaterials übernimmt, möglich, maximal 2 Ziegel, bzw. 60 cm hoch. Länge des möglichst durchgehenden Lichtbandes analog den Fenstern, denen das Licht zugeführt wird.
- Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien: Solche Anlagen sind zulässig, wenn sie die Richtlinien des Regierungsrates des Kantons Bern vom Januar 2015 einhalten.
- Für die Belichtung des Dachraumes in Kombination mit einer Solaranlage gelten dieselben Angaben wie oben (Gebäudelänge < 25 m = max. 2.40 m<sup>2</sup> / Gebäudelänge > 25 m = max. 4.40 m<sup>2</sup>, die Elemente, sind über dem Wohnteil bis und mit Tenn zugelassen und sind auf einer Linie anzuordnen. Über dem Ökonomieteil kann der unbeheizte Dachraum (Estrich) pro Hauptdachseite mit einer Öffnung 45 x 55 cm belichtet werden. Bei einer Gebäudelänge über 25 m können pro Hauptdachseite zwei solche Öffnungen eingebaut werden.

Unzulässig sind.

- Dacheinschnitte
- Kumulation von Dachaufbauten bzw. Dacheinbauten, die eine unruhige Gesamtwirkung des Dachbildes ergeben
- Dachflächenfenster im Gehrschild, auf dem Dach der Hocheinfahrt, auf angeschleppten Bauteilen und auf den kürzeren Walmdachseiten
- Kürzung oder Verlängerung der Dachvorsprünge
- Zurückschneiden oder Verlängern des Gehrschildes
- Veränderungen von Dachneigung und -form
- Die Firstlinie unterbrechende Firstlichtbänder (...)"

Gemäss der Praxis des AGR gelten bei Ausnahmegewilligungen nach Art. 24c RPG (bestehende zonenwidrige Bauten), Art. 24d Abs. 1 RPG (landwirtschaftsfremde Wohnnutzung) und Art. 24d Abs. 2 RPG (schützenswerte Bauten und Anlagen) betreffend die Dachgestaltung die gleichen Kriterien wie bei Ausnahmegewilligungen nach Art. 39 RPV i.V.m. Art. 24 RPG.

#### 4. Einbau von Lichtbändern

- a) Das AGR hat in seiner Verfügung vom 23. Dezember 2014 festgehalten, der Einbau von vier Lichtbändern im Hauptdachbereich auf der Nord-Westseite des Gebäudes Nr. X.\_\_\_\_\_ sowie auf der Süd-Ostseite des Daches beeinträchtigt die Wesensgleichheit

der Baute erheblich. Die homogene Dachfläche werde durch die eingebauten Glaseinsätze arg zerstückelt und wirke unruhig. Sie würden einen unzulässigen Dacheingriff darstellen. Nach geltender Praxis und seinen Gestaltungsgrundsätzen zu Art. 39 RPV seien nur im Vordachbereich Lichtbänder zulässig. Im Zuge der Ausnahme- und Baubewilligung für den Einbau der Dachwohnung im Jahr 2006/2007 sei das zulässige Mass an Lichtquellen im Wohn- bzw. im Hauptdachbereich des Bauernhauses Nr. X. \_\_\_\_\_ bereits ausgeschöpft worden. Zudem habe sich gezeigt, dass nicht nur die drei durch das AGR bewilligten Dachflächenfenster auf der Nord-Westseite eingebaut wurden, sondern dass bereits zwei Dachflächenfenster zum Zeitpunkt der Baugesuchseinreichung vorhanden waren, die irrtümlicherweise bei den eingereichten Plänen nicht eingezeichnet wurden. In seiner Stellungnahme vom 23. März 2015 ergänzte das AGR, nach seiner langjährigen Praxis würden die bereits eingebauten Lichtbänder klarerweise den "Grundsatz der Wesensgleichheit" (Identität) der Baute nach Art. 42 RPV verletzen.

Auch die Vorinstanz hielt in ihrer Stellungnahme vom 20. März 2015 fest, die sechs Lichtbänder seien nicht baubewilligungsfähig, weil sie den Gestaltungsgrundsätzen des AGR nach Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV widersprächen.

b) Der Beschwerdeführer führt in seiner Beschwerde aus, massgebliche Grundlage sei Art. 24c Abs. 2 und Abs. 4 RPG. Er kritisiert, die umstrittenen Lichtbänder würden hier nur eine geringe Abweichung vom Gesamtbild des Daches darstellen. Ins Gewicht falle, dass zwei bewilligte Lichtbänder im Gehrschild nicht ausgeführt worden seien. Die äussere Erscheinung des Gebäudes mit seinen typischen Gestaltungsmerkmalen (Stilelementen) bleibe gewahrt. Die fraglichen Lichtbänder würden eine Einheit ins Gesamtbild bringen, da bereits an anderen Stellen Lichtbänder gebaut und bewilligt worden seien. Von einer Zerstückelung des homogenen Dachs könne nicht die Rede sein. Die umstrittene Dachseite sei von keinem öffentlichen Weg aus sichtbar. Für eine zeitgemässe Wohnnutzung sei genügend Lichteinfall unerlässlich. Ohne die umstrittenen Lichtbänder seien die Lichtverhältnisse im Dachgeschoss des alten Bauernhauses ungenügend. Dabei vermöchten auch baubewilligungsfreie Glasziegel keinen ausreichenden Lichteinfall zu bewirken. Durch die Umsetzung der starren Gestaltungsgrundsätze des AGR zu Art. 24c RPG werde im konkreten Fall eine situationsgerechte, verhältnismässige Anwendung des Bundesrechts verunmöglicht. Die Vorinstanzen würden damit bundesrechtswidrig handeln

und den verfassungsmässigen Grundsatz von Art. 5 Abs. 2 BV<sup>13</sup>, wonach staatliches Handeln im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein muss, verletzen.

c) Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist hier nicht Art. 24c RPG, sondern Art. 39 RPV i.V.m. Art. 24 RPG einschlägig. Das Bauernhaus ist nicht durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen zonenwidrig geworden. Vielmehr wurde hier die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebs aufgegeben. Der Dachraum wird dadurch für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt. Da die Liegenschaft des Beschwerdeführers im Streusiedlungsgebiet liegt<sup>14</sup>, ist hier zu prüfen, ob sich die Bewilligung für die umstrittenen Lichtbänder – wie bereits jene für den Einbau der Dachwohnung im Bauernhaus Nr. X.\_\_\_\_\_ – auf Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV abstützen lässt. Zu prüfen ist, ob durch die eingebauten Lichtbänder Nr. 1 bis 6 (vgl. Erwägung 2b) die äussere Erscheinung des Bauernhauses Nr. X.\_\_\_\_\_ im Wesentlichen unverändert bleibt.

d) Das Rechtsamt hat einen Augenschein durchgeführt und sich von der Situation einen eigenen Eindruck verschafft. Das Bauernhaus des Beschwerdeführers liegt in der Streusiedlungsgemeinde Ochlenberg im Weiler D.\_\_\_\_\_. Am Augenschein erklärte der Beschwerdeführer, dass seine Eltern die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebs Ende 2006 vollständig aufgaben. In der Folge habe er das Haus mit der Idee übernommen, für sich im Dachstock des Ökonomietrakts eine dreieinhalb Zimmerwohnung einzubauen. Diese sei bewilligt worden. Im Unterschied zum Wohnteil auf der Süd-Westseite erstreckte sich die Dachwohnung im ehemaligen Ökonomieteil über die ganze Gebäudelänge. Im Dachgeschoss gebe es in der Regel keine Fenster, weshalb der Lichteinfall über das Dach erfolgen müsse. Betreffend die Belichtung habe zudem jedes Gebäude einen eigenen Charakter.

e) Vorliegend handelt es sich um ein stattliches Bauernhaus, bei dem Wohn- und ehemaliger Ökonomieteil unter einem Steildach vereint sind. Auf der Süd-Ostseite führt eine Hocheinfahrt zur ehemaligen Heubühne im Dachgeschoss. Die Hocheinfahrt verfügt über ein auffälliges und langes Satteldach, das die Trauflinie des Hauptdachs des Bauernhauses durchbricht. Heute dient der vordere Teil der Hocheinfahrt als gedeckter Zugang zur Dachgeschosswohnung. Im bewohnten Teil der Hocheinfahrt wurde ein

<sup>13</sup> Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

<sup>14</sup> Abrufbar unter: [www.be.ch/geoportal](http://www.be.ch/geoportal) / Kartenangebot / Richtplan-Informationssystem

freistehender Kubus für Bad, Dusche und Toiletten platziert. Weiter befinden sich südwestseitig auf dem Niveau des Dachgeschosses das Schlafzimmer mit einer separaten Ankleide. Neben dem Schlafzimmereingang führt eine steile Treppe auf eine Galerie, die als Abstellraum genutzt wird. In der Mitte des Daches liegen der Wohn- und Essbereich sowie eine offene Küche. Von der Dachgeschossebene aus führt eine Treppe ins Gästezimmer hinunter; dieses wurde auf dem Niveau des ersten Obergeschosses eingebaut. Die Aussenwände des Gästezimmers sind auf drei Seiten verglast.<sup>15</sup> Über dem Luftraum des Gästezimmers wurde eine zusätzliche Nutzungsebene im Dachraum eingefügt, die der Beschwerdeführer zu Büro Zwecken nutzt.

Hinsichtlich der Aussenfassaden fällt auf, dass auf der nordwestlichen Längsseite die ursprüngliche Fassade des Bauernhauses nicht mehr sichtbar ist. Die Fassade ist dort über die ganze Gebäudelänge durchgehend gemauert. Zudem wurde das Hauptdach auf dieser Seite soweit verlängert, dass nur noch die gemauerte Backsteinfassade des Erdgeschosses in Erscheinung tritt. Es ist weder die ursprüngliche Fassade des Ökonomietrakts noch jene des Wohnteils sichtbar. Ähnlich präsentiert sich die Situation für den Betrachter von der Nord-Ostseite her. Auch auf dieser Seite ist das Dach angeschleppt, so dass nur noch die Fassade des Erdgeschosses der Anbaute sichtbar ist. Das AGR und die Vorinstanz haben an der Begehung vom 18. September 2014 festgestellt, dass die Stotz- und Gymwand von aussen nicht gut ersichtlich sind.<sup>16</sup> Dieser Umstand hat hier zur Folge, dass die Dachgeschosswohnung über die Aussenfassaden des Ökonomietrakts (Stotz- und Gymwand) nicht unmittelbar belichtet werden kann. Dies ist wohl auch der Grund, weshalb dem Beschwerdeführer nachträglich das Weglassen der Schlitzschalung bei der Stotz- und Gymwand bewilligt wurde.

f) Gemäss den Gestaltungsgrundsätzen des AGR steht eine dem Objekt angepasste Fassadenbefensterung im Vordergrund (vgl. Erwägung 3c). Vorliegend ist eine Belichtung der Dachgeschosswohnung über die Fassaden nur sehr eingeschränkt möglich. Auf der Nord-Westseite und Nord-Ostseite verfügt das Dachgeschoss über keine Fassadenöffnungen. Einzig das Schlafzimmer im Dachgeschoss lässt sich mit Hilfe von zwei Fenstern in der südwestlichen Fassade natürlich und direkt belichten. Weiterer natürlicher Lichteinfall ist nur noch über die Hocheinfahrt oder allfälligen Dachöffnungen (Deichsellukarne, Dachflächenfenster oder Lichtbänder) möglich. Wie die Fotos vom

---

<sup>15</sup> Vgl. pag. 54 der Vorakten der Einwohnergemeinde Ochlenberg

<sup>16</sup> Vgl. pag. 54 und 60 der Vorakten der Einwohnergemeinde Ochlenberg

Augenschein zeigen, kann das Gästezimmer auf dem Niveau des ersten Obergeschosses nur durch die Lichtbänder Nr. 2, 5 und 9 direkt belichtet werden.<sup>17</sup> Eine andere direkte Belichtungsmöglichkeit besteht nicht, da die Fassadenverglasungen des Gästezimmers zurückversetzt innerhalb des Gebäudes liegen.<sup>18</sup> Die strikte Anwendung der allgemeinen Gestaltungsvorschriften des AGR hat hier zur Folge, dass das Gästezimmer auf dem Niveau des ersten Obergeschosses von aussen nicht genügend natürliches Licht erhalten würde. Dies steht nicht im Einklang mit Art. 64 Abs. 1 BauV<sup>19</sup>. Danach soll die Fensterfläche mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen. Liegt eine solche besondere Situation vor, dürfen die Gestaltungsgrundsätze des AGR nicht schematisch und unbesehen der konkreten Verhältnisse angewendet werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass nach Art. 39 RPV i.V.m. Art. 24 RPG bei Erweiterungen innerhalb des Gebäudevolumens keine flächenmässige Begrenzung besteht (vgl. Erwägung 3b) und das fragliche Gebäude weder als erhaltens- noch schützenswert eingestuft ist. Zudem darf unter dem Gesichtspunkt des Erscheinungsbildes einer Baute der bauästhetische Aspekt nicht überbewertet werden. Es kommt darauf an, wie ein unbefangener Betrachter es empfindet.<sup>20</sup> Es rechtfertigt sich daher, die Lichtbänder differenziert und einzelfallweise auf ihre Verträglichkeit mit dem äusseren Erscheinungsbild des Gebäudes zu prüfen. Dieses Vorgehen verträgt sich auch besser mit der Zielsetzung A22 im Richtplan des Kantons Bern<sup>21</sup> und dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit.

g) Vorliegend vermag das Lichtband Nr. 2 auf der Nord-Westseite des Hauptdachs die äussere Erscheinung des Gebäudes nicht wesentlich zu verändern: Es ist dachbündig eingebaut und dient der direkten Belichtung des Gästezimmers.<sup>22</sup> Durch den flächenbündigen Einbau hebt es sich nicht störend vom Dach ab, sondern ist gut in die bestehende Dachfläche integriert. Auf dem Foto Nr. 17 ist ersichtlich, dass es sich auf der gleichen Ebene befindet wie die bestehenden Dachfenster Nr. 1 bis 3.<sup>23</sup> Es ist lediglich zwei Ziegel hoch und zudem genau zwischen der Deichsellukarne und dem Kamin

---

<sup>17</sup> Siehe Fotos Nr. 1, 2, 17, 18 und 20 der Fotodokumentation zum Augenscheinprotokoll vom 30. April 2015

<sup>18</sup> Vgl. pag. 54 der Vorakten der Einwohnergemeinde Ochlenberg

<sup>19</sup> Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

<sup>20</sup> BVR 1986 S. 33

<sup>21</sup> Danach soll im Streusiedlungsgebiet mit den traditionellen Siedlungsformen von Einzelhöfen, Hofgruppen und Weilern gestützt auf den Grundsatz des häuslichen Umgangs mit dem Boden eine zweckmässige Siedlungsentwicklung möglich sein (Richtplan des Kantons Bern, Stand Juli 2013 (RRB 0956/2013), Zielsetzung A22, S. 4, abrufbar unter: [www.be.ch/richtplan](http://www.be.ch/richtplan))

<sup>22</sup> Siehe Foto Nr. 1 und Nr. 17 der Fotodokumentation zum Augenscheinprotokoll vom 30. April 2015

<sup>23</sup> Siehe Foto Nr. 17 der Fotodokumentation zum Augenscheinprotokoll vom 30. April 2015

platziert. Indem es sich an bestehenden Dachaufbauten orientiert, über eine angepasste Grösse verfügt und im unteren Teil des Hauptdachs integriert ist, beeinträchtigt es das Erscheinungsbild der Dachfläche kaum. Es ist nicht ersichtlich, inwieweit das Lichtband Nr. 2 den typischen Charakter oder die Identität des Bauernhauses verändert. Es kann aufgrund seiner Lage in der Dachfläche auch nicht von einer störenden Zersplitterung des Dachs gesprochen werden.

Auch das Lichtband Nr. 5 auf der anderen Dachseite (Süd-Ostseite) ist aus bauästhetischer Sicht nicht zu beanstanden: Es befindet sich ebenfalls im unteren Bereich des Daches und ist dachbündig eingebaut. Es ist zudem deutlich kürzer als die Lichtbänder Nr. 1, 3 und 6, wie der Vergleich zwischen den Fotos Nr. 17 und Nr. 18 zeigt.<sup>24</sup> Zu berücksichtigen ist ausserdem, dass die Hocheinfahrt das Hauptdach auf dieser Seite in zwei optisch voneinander getrennte Teile spaltet. Anders als auf den Bildern in den Merkblättern des AGR zu sehen ist, kann hier nicht mehr von einer homogenen und empfindlichen Dachfläche gesprochen werden. Damit ist der nördliche Teil des Hauptdachs aus ästhetischer Sicht weit weniger sensibel als das Hauptdach auf der Nord-Westseite. Hinzu kommt, dass der nördliche Hauptdachteil vom mächtigen Satteldach der Hocheinfahrt stark konkurrenziert wird, wie aus Fotos in den Akten hervorgeht.<sup>25</sup> Die Bedeutung des fraglichen Hauptdachteils wird dadurch zusätzlich geschmälert. Der nördliche Hauptdachteil ist denn auch flächenmässig deutlich kleiner als das Satteldach der Hocheinfahrt. Das Lichtband Nr. 5 ist zwar unbestritten sichtbar. Es tritt aber im optisch weniger exponierten Dachteil nicht störend in Erscheinung; ihm wird – wie in der Fotodokumentation vom Augenschein ersichtlich ist<sup>26</sup> – kaum grosse Beachtung geschenkt. Die äussere Erscheinung des Gebäudes wird dadurch nicht negativ beeinflusst. Von einer Beeinträchtigung der Wesensgleichheit des Gebäudes kann nicht gesprochen werden.

Nach dem Gesagten steht fest, dass die Lichtbänder Nr. 2 und 5 aus ästhetischer Sicht nicht zu bemängeln sind. Diese Dacheingriffe sind zulässig. Sie tragen zusätzlich der Anforderung an eine genügende Belichtung in Wohnräumen Rechnung (Art. 64 Abs. 1 BauV). Ihnen stehen keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegen. Die Lichtbänder stehen auch in Einklang mit den Zielen des Richtplans des Kantons Bern und dem

---

<sup>24</sup> Siehe Foto Nr. 17 und 18 der Fotodokumentation zum Augenscheinprotokoll vom 30. April 2015

<sup>25</sup> Vgl. pag. 47 der Vorakten der Einwohnergemeinde Ochlenberg

<sup>26</sup> Siehe Foto Nr. 18 der Fotodokumentation zum Augenscheinprotokoll vom 30. April 2015

Raumplanungsgesetz. Dem Beschwerdeführer wird für die Lichtbänder Nr. 2 und 5 deshalb die Ausnahme- und Baubewilligung erteilt. Demzufolge wird die Wiederherstellung oder besser der verfügte Rückbau dieser Lichtbänder (Nr. 2 und 5) aufgehoben. Der angefochtene Entscheid und die Verfügung des AGR werden entsprechend korrigiert.

h) Anders verhält es sich hingegen bei den Lichtbändern Nr. 1, 3, 4 und 6. Mit Ausnahme des Lichtbands Nr. 3 liegen diese Lichtbänder alle in Firstnähe. Dies wirkt sich – entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers – stark störend auf die Firstlinie aus, die für die äussere Erscheinung des Bauernhauses prägend ist. Das Dach wirkt dadurch sehr unruhig, was besonders auf der Nord-Westseite des Hauptdachs, wo die Lichtbänder Nr. 1 und 4 liegen, gut zum Ausdruck kommt.<sup>27</sup> Die Lichtbänder Nr. 1, 3, 4 und 6 haben zudem keinen Bezug zu bestehenden Dachelementen, wie das beim Lichtband Nr. 2 der Fall ist. Ins Auge springt ausserdem, dass das Lichtband Nr. 3 einen Ziegel höher ist als die übrigen Lichtbänder. Im Gegensatz zu den anderen Lichtbändern auf dieser Dachseite wurde das Lichtband Nr. 3 auch mit einer zusätzlichen horizontalen Sprosse ausgestattet. Durch das breitere Mass und die auffällige Sprossenordnung stellt es ein weiteres unruhiges Element in der Dachfläche dar. Es wirkt fremd und stört stark. Von einem einheitlichen Gesamtbild kann hier keine Rede sein. Die Lichtbänder auf der Nord-Westseite (Nr. 1, 3 und 4) machen aus der mächtigen Dachfläche eine Fleckenlandschaft auf zwei weiteren Ebenen. Durch diese Beeinträchtigungen des Daches ist das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht mehr gewahrt. Der Umstand, dass der Beschwerdeführer im Satteldach der Hocheinfahrt ebenfalls Lichtbänder (ohne Baubewilligung) einbaute, ändert an dieser Beurteilung nichts: Die Lichtbänder im Satteldach tangieren die Dachflächen des Hauptgebäudes nicht. Auch vermag der Beschwerdeführer aus dem Einwand, er habe auf die Realisierung von zwei Lichtbändern (südwest) im Gehrschild verzichtet, nichts zu seinen Gunsten abzuleiten. Es besteht dadurch kein Anspruch auf die Realisierung der Lichtbänder auf einer anderen Dachfläche als dem Gehrschild. Dazu kommt, dass es sich beim Gehrschild und dem Hauptdach um unterschiedliche Dachflächen handelt, die nicht miteinander verglichen werden können. Demnach sind die Lichtbänder Nr. 1, 3, 4 und 6 mit der Vorschrift von Art. 39 Abs. 3 RPV nicht vereinbar. Hinzu kommt, dass mit den Lichtbändern Nr. 1, 3, 4 und 6 Flächen belichtet werden, für die die Belichtungsvorschrift von Art. 64 Abs. 1 BauV nicht gilt: Mit den Lichtbändern Nr. 1 und 6 wird eine zusätzliche Nutzungsebene im Dachraum belichtet,

---

<sup>27</sup> Siehe Foto Nr. 17 der Fotodokumentation zum Augenscheinprotokoll vom 30. April 2015

die in Abweichung zu den bewilligten Plänen erstellt wurde und nach den Merkblättern des AGR gar nicht zulässig wäre (vgl. Erwägung 4a). Ferner dient das Lichtband Nr. 3 der Belichtung einer Treppe und eines Abstellraums sowie das Lichtband Nr. 4 der Belichtung der Galerie oberhalb des Schlafzimmers.<sup>28</sup> Diese Flächen werden der Bruttogeschossfläche nicht angerechnet (Art. 93 Abs. 2 Bst. b und f BauV).

Nicht stichhaltig ist ferner der Hinweis des Beschwerdeführers, die umstrittene Dachseite sei von keinem öffentlichen Weg aus direkt einsehbar. Das Gebäude Nr. X. \_\_\_\_\_ ist von der Lindenstrasse (Kantonsstrasse) aus zwar nur auf einem sehr kurzen Strassenabschnitt einsehbar.<sup>29</sup> Wie am Augenschein festgestellt werden konnte, ist das betroffene Gebäude Nr. X. \_\_\_\_\_ allerdings von diversen privaten Erschliessungsstrassen aus einsehbar. An diesen Privatstrassen bestehen gemäss GRUDIS<sup>30</sup> Fahrwegdienstbarkeiten zugunsten der Öffentlichkeit. Damit sind diese Strassen dem Gemeingebrauch gewidmet (Art. 13 Abs. 3 Bst. b SG<sup>31</sup>) und gelten als öffentliche Strassen (Art. 8 SG). Die Vorinstanz und das AGR haben somit für die Lichtbänder Nr. 1, 3, 4 und 6 zu Recht den Bauabschlag erteilt.

## 5. Wiederherstellung

a) Es steht fest, dass die Lichtbänder Nr. 1, 3, 4 und 6 nachträglich nicht bewilligt werden können; sie sind materiell rechtswidrig. Steht die Widerrechtlichkeit einer Baute oder Anlage fest, so ist darüber zu entscheiden, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist. Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz (guter Glaube) nicht verletzen.<sup>32</sup> Die Frage nach der Verhältnismässigkeit ist dabei mit der Frage nach dem öffentlichen Interesse und dem Vertrauensschutz verknüpft, es geht letztlich um eine Interessenabwägung. So ist eine Wiederherstellungsmassnahme, an der kein öffentliches Interesse besteht, auch unverhältnismässig.<sup>33</sup> Öffentliche Interessen sind vorab Folgende:

---

<sup>28</sup> Vgl. S. 9 und S. 10 des Augenscheinprotokolls der BVE vom 30. April 2015

<sup>29</sup> Vgl. Augenscheinprotokoll der BVE vom 30. April 2015 S. 10, drittes Votum von Fürsprecher Josseck

<sup>30</sup> Grundstückdaten-Informationssystem des Kantons Bern

<sup>31</sup> Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

<sup>32</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 9

<sup>33</sup> Siehe Ursula Boos in: KPG-Bulletin 2/2015 S. 62 f.

Das Interesse an der Einhaltung von Rechtsnormen, die präjudizielle Wirkung durch deren Nichteinhaltung und der Schutz des durch die verletzte Norm geschützten Rechtsgutes. Private Interessen sind insbesondere die geldwerten Interessen: In der Regel sind dies die Kosten, die für eine Wiederherstellung aufgewendet werden müssen, sowie der Verlust von Sachwerten durch die Beseitigung des widerrechtlichen Bauwerks.

b) Vorliegend kann der Beschwerdeführer nicht als gutgläubig bezeichnet werden. Er bestreitet zwar, bösgläubig gehandelt zu haben. Er behauptet, der zuständige Bauinspektor des AGR habe ihm telefonisch erklärt, die umstrittenen Lichtbänder seien zulässig. Wie es sich damit genau verhält, kann offengelassen werden, da eine Berufung auf den guten Glauben und damit auf den Vertrauensschutz von vornherein ausscheidet. Dem Beschwerdeführer war aufgrund der Auflagen in der Baubewilligung vom 7. Februar 2007 bekannt, dass er die Bauarbeiten nach den bewilligten Planunterlagen ausführen muss. In einer Auflage stand zudem ausdrücklich, dass Abänderungen unzulässig sind.<sup>34</sup> An diese Auflage hat sich der Beschwerdeführer nicht gehalten. Der Einbau der fraglichen Lichtbänder stellt gegenüber den bewilligten Plänen eine massive baubewilligungspflichtige Abweichung dar. Indem er die Lichtbänder abweichend zur Baubewilligung ohne vorgängiges Projektänderungs- bzw. Baubewilligungsverfahren einbaute, gilt er als krass bösgläubig. Dazu kommt, dass die für die baupolizeiliche Selbstdекlaration verantwortliche Person (Bauherr) verpflichtet ist, die Gemeindebaupolizeibehörde zu benachrichtigen, sobald im Verlaufe der Bauarbeiten baubewilligungspflichtige Abweichungen von den Vorgaben der Baubewilligung und den darin enthaltenen Bedingungen und Auflagen erkennbar werden (Art. 47a BewD<sup>35</sup>). Aus den Akten geht nirgends hervor, dass der Beschwerdeführer der Gemeindebaupolizeibehörde über die Abweichungen unterrichtete. Im Gegenteil: Die Gemeindebaupolizeibehörde stellte die Abweichungen von den bewilligten Plänen im Rahmen der ordentlichen Baukontrolle, die der Beschwerdeführer verzögerte, selbst fest.<sup>36</sup>

c) Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, die Wiederherstellung sei unverhältnismässig und das Belassen der Lichtbänder widerspreche nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen. Die Lichtbänder würden nur eine geringe Abweichung vom Gesamtbild des Daches darstellen. Ein konkretes öffentliches oder

---

<sup>34</sup> Vgl. pag. 63 der Vorakten der Einwohnergemeinde Ochlenberg

<sup>35</sup> Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

<sup>36</sup> Vgl. pag. 62 der Vorakten der Einwohnergemeinde Ochlenberg

nachbarliches Interesse sei angesichts des weitgehend alleinstehenden Hauses nicht ersichtlich, zumal seit dem Einbau der Lichtbänder rund acht Jahre vergangen seien und in der überschaubaren Gemeinde Ochlenberg bis 2014 niemand daran Anstoss genommen habe. Eine Abweichung vom Gesetz sei – wenn überhaupt – nur gering, da sich die Behörde in erster Linie auf gesetzliche Grundlagen stütze, die der Auslegung bedürften. Einzig eine Verletzung der behördeninternen Richtlinien vermöge keine Gesetzesabweichung zu begründen. Zudem sei der Rückbau für ihn finanziell nicht verkraftbar, nachdem er sich im Mai 2014 als Dachdecker selbständig gemacht habe.

e) Die Argumentation des Beschwerdeführers verfängt nicht. Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands besteht hier im Schutz der Rechtsgleichheit und der Durchsetzung des Raumplanungsrechts. Ihm kommt ein massgebendes Gewicht zu. Aus Erwägung 4h folgt ausserdem, dass die vier Lichtbänder (Nr. 1, 3, 4 und 6) in der Dachfläche des Gebäudes Nr. X. \_\_\_\_\_ stark stören und in Widerspruch zu Art. 39 Abs. 3 RPV stehen. Von einer geringfügigen Abweichung von Art. 39 Abs. 3 RPV kann somit nicht gesprochen werden. Die Lichtbänder stehen zudem in direktem Zusammenhang mit dem Ausbau der Dachgeschosswohnung, die neu zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken, das heisst zonenfremd, genutzt wird. Art. 39 Abs. 3 RPV erlaubt zwar ausnahmsweise die Durchbrechung des Grundsatzes der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. Damit wird aber auch klar, dass Art. 39 Abs. 3 RPV raumplanerische Ziele und somit konkrete öffentliche Interessen, wie namentlich die Wahrung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet, verfolgt.<sup>37</sup> Falsch ist ferner der Einwand des Beschwerdeführers, die Gemeinde habe in den vergangenen acht Jahren gegen die Lichtbänder nichts unternommen. Es ist aktenkundig, dass die Gemeinde aufgrund des Verhaltens des Beschwerdeführers die ordentliche Baukontrolle erst im März 2014 durchführen konnte.<sup>38</sup> In ihrer Stellungnahme vom 20. März 2015 hielt sie fest, sie habe den Beschwerdeführer jährlich kontaktiert und angefragt, ob eine Baukontrolle durchgeführt werden könne. Überdies hätte der Beschwerdeführer die Abweichung von den bewilligten Plänen von sich aus der Gemeindebaupolizeibehörde melden müssen (Art. 47a Abs. 3 BewD). Dies hat er offensichtlich nicht getan.

---

<sup>37</sup> Bernhard Waldmann / Peter Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 24 N.26

<sup>38</sup> Vgl. pag. 62 der Vorakten der Einwohnergemeinde Ochlenberg

f) Das öffentliche Interesse am Rückbau der vier Lichtbänder überwiegt hier die Nachteile, die dem Beschwerdeführer durch die Wiederherstellung entstehen. Der Beschwerdeführer hat sich krass bösgläubig verhalten. Die finanziellen Nachteile, die ihm durch den Rückbau der Lichtbänder erwachsen, haben somit nur eine untergeordnete Bedeutung. Zu berücksichtigen ist zudem, dass der Beschwerdeführer ein eigenes Dachdeckergeschäft betreibt. Er kann den Rückbau der Lichtbänder selber vornehmen und die ausgebauten Glaseinsätze womöglich anderenorts sogar wieder verwenden. Die finanziellen Nachteile dürften sich somit in Grenzen halten. Eine mildere Massnahme, mit der dasselbe Ziel erreicht werden könnte, ist nicht ersichtlich. Der angeordnete Rückbau der vier Lichtbänder ist dem Beschwerdeführer somit sowohl in sachlicher wie auch in finanzieller Hinsicht zumutbar. Die angefochtene Wiederherstellungsverfügung betreffend die Lichtbänder Nr. 1, 3, 4 und 6 ist nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist insoweit abzuweisen.

g) Die angesetzte Wiederherstellungsfrist (15. August 2015) ist während des Beschwerdeverfahrens abgelaufen. Die BVE setzt die Wiederherstellungsfrist deshalb neu auf den 27. November 2015 an. Angesichts der Tatsache, dass der Beschwerdeführer die vier Lichtbänder eigenhändig zurückbauen kann, erscheint die angesetzte Frist als angemessen.

## 6. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG<sup>39</sup>). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 1'600.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 GebV<sup>40</sup>). Für den Augenschein vom 28. April 2015 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 300.00 erhoben. Die Verfahrenskosten des Beschwerdeverfahrens betragen somit Fr. 1'900.00.

---

<sup>39</sup> Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

<sup>40</sup> Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

b) Vorliegend dringt der Beschwerdeführer in einem geringfügigen Umfang mit seinem Eventualbegehren (Ziff. 3 und 5 der Rechtsbegehren) durch. Mit seinen Hauptanträgen (Ziff. 1, 2 und 3 der Rechtsbegehren) ist er demgegenüber vollständig unterlegen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens rechtfertigt es sich, dem Beschwerdeführer vier Fünftel der Verfahrenskosten von Fr. 1'900.00, ausmachend Fr. 1'520.00, zur Bezahlung aufzuerlegen. Der restliche Teil der Verfahrenskosten wird nicht erhoben, da Behörden keine Verfahrenskosten auferlegt werden können (Art. 108 Abs. 2 VRPG).

c) Da der Beschwerdeführer zu einem Fünftel obsiegt, hat er in diesem Umfang Anspruch auf Parteikostenentschädigung. Die Auferlegung der Parteikosten an die Gemeinde Ochlenberg erscheint hier nicht gerechtfertigt, da sie von der Verfügung des AGR nicht abweichen darf. Das AGR hat somit dem Beschwerdeführer ein Fünftel der Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV<sup>41</sup> beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.00 bis Fr. 11'800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG<sup>42</sup>). Die vom Anwalt des Beschwerdeführers eingereichte Kostennote beträgt Fr. 7'622.30 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand zwar als durchschnittlich zu werten, da ein Augenschein durchgeführt wurde. Hingegen sind angesichts der geringen Baukosten (gemäss Baugesuch rund Fr. 20'000.00) und der umstrittenen Rechtsfrage sowohl die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als knapp durchschnittlich einzustufen. Daher wird das Honorar auf Fr. 5'500.00 gekürzt. Demnach hat das AGR dem Beschwerdeführer einen Fünftel der Parteikosten von Fr. 6'247.70 (Honorar Fr. 5'500.00, Auslagen Fr. 307.70 und Mehrwertsteuer Fr. 440.00), ausmachend Fr. 1'249.55, zu ersetzen.

### **III. Entscheid**

---

<sup>41</sup> Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811)

<sup>42</sup> Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.
2.
  - a) Die Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 23. Dezember 2014 wird, soweit sie den Einbau des Lichtbands Nr. 2 auf der Nord-Westseite des Hauptdaches des Gebäudes Nr. X.\_\_\_\_\_ (Abmessung 70 cm x 360 cm) und den Einbau des Lichtbands Nr. 5 auf der Süd-Ostseite des Daches des Gebäudes Nr. X.\_\_\_\_\_ (Abmessung 70 cm x 240 cm) betrifft, aufgehoben. Im Übrigen wird die Verfügung des AGR bestätigt.
  - b) Für den Einbau des Lichtbands Nr. 2 auf der Nord-Westseite des Hauptdaches des Gebäudes Nr. X.\_\_\_\_\_ (Abmessung 70 cm x 360 cm) und den Einbau des Lichtbands Nr. 5 auf der Süd-Ostseite des Daches des Gebäudes Nr. X.\_\_\_\_\_ (Abmessung 70 cm x 240 cm) wird die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG in Verbindung mit Art. 39 RPV erteilt.
3. Der Bauentscheid vom 21. Januar 2015 (Baugesuchs-Nr. 16/2014) der Einwohnergemeinde Ochlenberg wird wie folgt geändert:

**Ziffer 5.1 Baubewilligung**

zusätzlich d): Einbau des Lichtbands Nr. 2 auf der Nord-Westseite des Hauptdaches des Gebäudes Nr. X.\_\_\_\_\_ (Abmessung 70 cm x 360 cm) und Einbau des Lichtbands Nr. 5 auf der Süd-Ostseite des Daches des Gebäudes Nr. X.\_\_\_\_\_ (Abmessung 70 cm x 240 cm).

Rest von Ziff. 5.1 unverändert.

**Ziffer 5.2 Bauabschlag**

Für den Einbau von drei Lichtbändern (Nr. 1, 3 und 4) im Hauptdach auf der Nord-Westseite des Gebäudes Nr. X.\_\_\_\_\_ (Abmessung 2 Mal 70 cm x 360 cm und 70 cm x 240 cm) sowie dem Lichtband Nr. 6 auf der Süd-Ostseite des Daches (70 cm x 360 cm) wird der Bauabschlag erteilt.

**Ziffer 5.3 Wiederherstellung**

Der Satz: *"Die Baupolizeibehörde erachtet den Rückbau der 6 Lichtbänder als verhältnismässig und verfügt deshalb Folgendes"* wird aufgehoben.

1. Die drei Lichtbänder (Nr. 1, 3 und 4) im Hauptdach auf der Nord-Westseite des Gebäudes Nr. X.\_\_\_\_\_ (Abmessung 2 Mal 70 cm x 360 cm und 70 cm x 240 cm)

sowie das Lichtband Nr. 6 auf der Süd-Ostseite des Daches (70 cm x 360 cm) sind bis am 27. November 2015 zurückzubauen und mit Ziegeln einzudecken.

Ziff. 2 und 3 unverändert.

4. Die Baubewilligungsbehörde wird am Donnerstag, 27. November 2015, eine Baukontrolle durchführen (Art. 47a Abs. 4 BewD)."

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen und der Bauentscheid der Einwohnergemeinde Ochlenberg vom 21. Januar 2015 wird bestätigt.

4. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'900.00 werden zu vier Fünftel, ausmachend Fr. 1'520.00, dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Die restlichen Verfahrenskosten von Fr. 380.00 trägt der Kanton. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
5. Der Kanton (AGR) hat dem Beschwerdeführer eine Parteikostenentschädigung im Betrag von Fr. 1'249.55 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

#### **IV. Eröffnung**

- Herrn Fürsprecher B.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ochlenberg, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Kurier
- Regierungsstatthalteramt Ob- und Nidwalden, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND  
ENERGIEDIREKTION  
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer  
Regierungsrätin