

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2016/174

Bern, 30. Mai 2017

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1/Beschwerdegegner 1

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 2/Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt C. _____



D. _____, 3003 Bern
Beschwerdeführerin 3

_____ und

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, 3800 Interlaken

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

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Grindelwald, Bauverwaltung,
Spillstattstrasse 2, Postfach 104, 3818 Grindelwald

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 26. Oktober 2016 (bbew 164/2013) und die Verfügung des AGR vom 12. Juli 2016; nachträgliches Baugesuch: Abbruch und Neubau Wohnhaus; Umnutzung Oekonomiegebäude in eine Wellnessanlage; Montieren einer Wärmepumpe

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer 1 / Beschwerdegegner 1 ist Eigentümer der Parzelle Grindelwald Grundbuchblatt Nr. E. _____, die in der Landwirtschaftszone liegt. Auf der

Parzelle stehen ein bäuerliches Wohnhaus, das im Bauinventar als erhaltenswert bewertet ist, sowie ein Ökonomiegebäude¹.

2. Am 17. Juli 2012 erliess die Gemeinde eine Baueinstellungsverfügung gegenüber dem damaligen Eigentümer der Parzelle Nr. E._____, Herrn F._____. Dieser nahm in seinem Schreiben vom gleichen Datum wie folgt Stellung:

"Ich beziehe mich auf gestrige Telefonate mit Hr. G._____ in obiger Sache.

Das alte Wohnhaus lag nach Süden hin um ca. 60cm in Schiefelage. Das Fleckenhaus wurde von der Firma H._____, Zimmerei, angehoben und wieder ins Lot gebracht. Das Bruchsteinmauerwerk wies verschiedene, teilweise grosse Risse auf. Auf Grund des ueberhängenden südl. Mauerwerk konnte das Holzgebäude auch aus statischen Gründen nicht auf das alte Mauerwerk abgestellt werden. Ein Abbruch des südlichen Mauerwerks war unausweichlich. Der schlechte Baugrund und der Wasseraustritt haben mich veranlasst ein neues Fundament mit Bodenplatte anzuordnen. Am Mittwochmorgen, 11.7.12 habe ich dem Bauamt mitgeteilt, dass für genanntes Gebäude dringende Sanierungsarbeiten im Gang seien und dass innert Kürze eine Baueingabe eingereicht würde."²

In der Folge reichte Herr I._____ ein Baugesuch ein für folgendes Vorhaben: "Sanierung Grundmauern und Dach. Umbau Untergeschoss. Erstellen Zufahrt." Als Baukosten wurden total Fr. 320'000.00 angegeben. Das AGR stimmte mit Verfügung vom 17. Oktober 2012 dem Bauvorhaben "Sanierung/Umbau bestehendes Wohnhaus" zu. Die Gemeinde erteile am 29. Oktober 2012 die Baubewilligung gemäss den mit gleichem Datum gestempelten Plänen.

3. Der Beschwerdeführer 1 / Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin 2 (im Folgenden: Beschwerdeführende 1 und 2) reichten am 13. Juni 2013 ein Baugesuch ein, das wie folgt umschrieben wurde:

"Energetische und wohnhygienische Sanierung des bestehendes Wohnhauses mit Ökonomieteil; Anpassung der Geschosshöhen, teilweise neue Raumaufteilung, Anheben der bestehenden Daches, Neubau einer Lukarne; Neubau Verbindungsgang zwischen Haupthauses und Schopf, Teilunterkellerung und neue Zufahrtsstrasse."³

¹ Für das Ökonomiegebäude finden sich in den Akten und Rechtsschriften unterschiedliche Bezeichnungen, insb. Schopf, Scheune oder Stall.

² Schreiben J._____ in den Baugesuchsakten 2391/2012.

³ Vorakten Baugesuch bbw 164/2013, schwarzer Ordner, S. 8.

Das AGR führte mit Schreiben vom 10. Oktober 2013 aus, es könne die Zustimmung nach Art. 24 ff. RPG⁴ nicht erteilen.⁵ Am 22. November 2013 fand eine Besprechung zwischen Bauherrschaft, Gemeinde, Regierungsstatthalteramt und AGR statt. Am 13. Januar 2014 reichte die Bauherrschaft neue Pläne und ein neues Baugesuchsformular ein. Als Baukosten wurden total Fr. 2'300'000.00 angegeben.⁶ Das AGR stimmte dem geänderten Projekt mit Verfügung vom 17. Februar 2014 zu und das Regierungsstatthalteramt bewilligte mit Gesamtentscheid vom 27. März 2014 das wie folgt umschriebene Bauvorhaben:

"Energetische und wohnhygienische Sanierung des bestehenden Wohnhauses mit Ökonomieteil, Anpassung der Geschosshöhen und teilweise neue Raumaufteilung, Anheben des bestehenden Daches, Einbau einer Lukarne, Neubau Verbindungsgang zwischen Hauptgebäude und Schopf."

Als Auflage wurde unter anderem aufgenommen, der Fitnessraum dürfe nicht als Wohnraum verwendet werden.

4. Am 4. Juli 2014 reichten die Beschwerdeführenden 1 und 2 ein Projektänderungsgesuch ein für den Abbruch und Neubau des Wohnhauses sowie für den Anbau eines Südbalkons im ersten Obergeschoss. Sie zogen dieses wieder zurück und das Regierungsstatthalteramt schrieb das Verfahren mit Verfügung vom 29. September 2014 als erledigt vom Geschäftsverzeichnis ab.

5. Anlässlich einer Baukontrolle stellte die Gemeinde am 3. September 2015 Differenzen zwischen den mit Gesamtbauentscheid vom 27. März 2014 bewilligten und den tatsächlich ausgeführten Bauarbeiten fest. Am 30. Oktober 2015 verfügte die Gemeinde eine Baueinstellung und leitete das Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ein. Am 19. November 2015 reichten die Beschwerdeführenden 1 und 2 ein nachträgliches Baugesuch ein für einen "Abbruch und Neubau Wohnhaus", welches zudem den Anbau eines zusätzlichen Balkons vorsah. Nach einer Besichtigung vor Ort stellte das Regierungsstatthalteramt mit verfahrensleitender Verfügung vom 14. Januar 2016 u.a. fest, die in Überschreitung der Baubewilligung vom 27. März 2014 vorgenommenen Arbeiten würden die Grenze einer Sanierung des bestehenden

⁴ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

⁵ Vorakten Baugesuch bbew 164/2013, schwarzer Ordner, S. 135.

⁶ Vorakten Baugesuch bbew 164/2013, schwarzer Ordner, S. 11, 63-65 und 69.

Wohnhauses mit dem ehemaligen Ökonomiegebäude überschreiten und das Bauvorhaben sei rechtlich als Abbruch und Wiederaufbau zu bewerten. Dies habe gestützt auf Art. 3 BauG⁷ zur Folge, dass der baurechtliche Besitzstand verloren gegangen sei und das Vorhaben nach den für einen Neubau geltenden Normen zu beurteilen sei. Am 19. Februar 2016 reichte die Bauherrschaft ein neues nachträgliches Baugesuch ein und umschrieb das Bauvorhaben darin wie folgt: "Projektänderung: Umbau/Sanierung Wohnhaus Nr. K._____, Anbau eines Südbalkons 1. OG". Im Schreiben vom 22. Februar 2016 bestritten die Beschwerdeführenden 1 und 2 die Auffassung der Vorinstanz, wonach es sich beim Vorhaben um einen Abbruch und Wiederaufbau handle.⁸

6. Mit Verfügung vom 12. Juli 2016 erteilte das AGR die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG mit der Auflage, dass das "Wellnesshaus" nicht der Wohnnutzung zugeführt werden dürfe. Es führte u.a. aus, der geplante Balkon im Obergeschoss und die Anhebung des Pultdaches des nördlichen Anbaus seien nach dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 3. Mai 2016⁹ wohl kaum mit Art. 24c RPG vereinbar. Der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektor habe aber das AGR angewiesen, seine bisherige Praxis vorerst beizubehalten. Im Rahmen eines vom Regierungsstatthalteramt angesetzten Bereinigungsgesprächs hielt das AGR an seinen Ausführungen gemäss Verfügung vom 12. Juli 2016 fest.¹⁰

Am 26. Oktober 2016 verfügte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli den Bauabschlag mit Wiederherstellung wie folgt: "Der Bauherrschaft wird die nachträgliche Baubewilligung für die über die Baubewilligung vom 17. März 2014 hinausgehenden, bereits ausgeführten Bauarbeiten verweigert. Dem nachträglichen Baugesuch vom 19. Februar 2016 wird der Bauabschlag erteilt". Gleichzeitig verfügte die Vorinstanz folgende Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands:

"Ziffer 3.1.2 Die Bauherrschaft wird verpflichtet, in folgenden Bereichen den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen:

- Der als Wellness-/Fitness-Bereich vorgesehene ehemalige Stall darf nicht zum Wohnen verwendet werden. Diese Nutzungseinschränkung ist durch ein

⁷ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁸ Vorakten Baugesuch bbew 164/2013, grauer Ordner, S. 93.

⁹ BVR 2016 S. 471.

¹⁰ Vorakten Baugesuch bbew 164/2013, grauer Ordner, S. 60 und S. 301 Rückseite.

Zweckentfremdungsverbot zu sichern (vgl. hierzu die Verfügung des AGR vom 12. Juli 2016).

- Die interne Wendeltreppe und die Galerie im ehemaligen Stall bzw. künftigen Wellness- / Fitness-Bereich ist zurückzubauen.
- Auf die vorgesehene Schiebetür und die dahinter liegenden Fenster im ehemaligen Stall ist zu verzichten und die dafür in der Fassade vorgesehenen Aussparungen sind zu verschliessen. Generell sind die Fensterflächen im ehemaligen Stall soweit zurückzubauen bzw. anzupassen, dass sie 5 % der Grundfläche nicht übersteigen.
- Der neue, geschlossene Verbindungsgang zwischen dem Hauptgebäude und dem ehemaligen Stall ist soweit zurückzubauen, dass er von Süden her offen und nicht mehr beheizt ist und entsprechend nur noch als gedeckter Verbindungsgang verwendet werden kann."
- Die Bauherrschaft ist verpflichtet, nach Rechtskraft dieses Entscheids und vor der Aufnahme der Wiederherstellungs- bzw. Fertigstellungsarbeiten der Bauverwaltung Grindelwald die entsprechend der Wiederherstellungsverfügung angepassten Pläne für den ehemaligen Stall hinsichtlich des Rückbaus der internen Wendeltreppe, der Galeriefläche, des Verzichts auf die Schiebetür, der Reduktion der Fensterflächen auf 5 % der Grundfläche und des teilweisen Rückbaus des Verbindungswegs zur Genehmigung einzureichen.

Ziffer 3.1.3 Bei den restlichen Verstössen wird auf die Wiederherstellung verzichtet bzw. darf die Bauherrschaft den bereits weitgehend realisierten Abbruch und Wiederaufbau bzw. die neubauähnliche Umgestaltung des Hauptgebäudes entsprechend den am 19. Februar 2016 eingereichten Plänen fertigstellen und nutzen."

7. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 reichten gegen diesen Entscheid am 28. November 2016 bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) eine Beschwerde ein. Sie stellen den Antrag, die "Ziffern 3.1.1, 3.1.2, 3.1.4, 3.1.5 und 3.1.10 des Gesamtbauentscheids des Regierungstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 26. Oktober 2016 seien aufzuheben, das Bauvorhaben gemäss den Projektänderungsplänen vom 19. Februar 2016 sei zu bewilligen und auf die in Ziffer 3.1.2 verfügten Massnahmen sei zu verzichten." Zudem stellen sie den Antrag, ihnen sei im Sinne einer vorsorglichen Massnahme zu erlauben, die unbestrittenen Bauarbeiten betreffend das Hauptgebäude ohne Verzug fortzuführen. Die Beschwerdeführerin 3 reichte am 28. November 2016 ebenfalls eine Beschwerde ein. Sie stellt folgende Rechtsbegehren:

- "1. Die angefochtene zustimmende Verfügung vom 12. Juli 2016 des AGR sei aufzuheben, soweit sie zum Inhalt hat, die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) zu erteilen.
2. Die Verfügung des Regierungsstatthalteramts vom 26. Oktober 2016 sei aufzuheben, soweit auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet wird (Disp.-Ziff. 3.1.3).
3. Es sei im Sinne der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen, dass Fassaden- und Aussengestaltung nach den gemäss Baubewilligung des Regierungsstatthalters vom 27. März 2014 bewilligten Plänen auszuführen ist, soweit nicht gestützt auf kantonales oder kommunales Recht weitergehend zurückgebaut werden muss. Eventuell: Wird eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gemäss Rechtsbegehren 3 als unverhältnismässig beurteilt, sei Dispositiv-Ziffer 3.1.7 der Verfügung des Regierungsstatthalteramts vom 26. Oktober 2016 aufzuheben und eine Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 3 und 4 des Zweitwohnungsgesetzes vom 20. März 2015 (ZWG; SR 702) zu verfügen."

8. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹¹, führte den Schriftenwechsel durch, holte die Vorakten ein und gab den Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, zum Gesuch der Beschwerdeführenden 1 und 2 um vorsorgliche Massnahme Stellung zu nehmen.

Die Beschwerdeführerin 3 verzichtete auf eine Stellungnahme zur Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 und 2. Das Regierungsstatthalteramt beantragte, die Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 und 2 sei abzuweisen. Das AGR beantragte die Abweisung der Beschwerden und verwies auf seine Verfügungen vom 17. Februar 2014 und vom 12. Juli 2016. Die Gemeinde führte einige Bedenken gegen den vorinstanzlichen Entscheid an, stellte aber keinen formellen Antrag. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 beantragen die Abweisung der Beschwerde der Beschwerdeführerin 3.

Mit Zwischenverfügung vom 24. Januar 2017 wies das Rechtsamt der BVE das Gesuch um vorsorgliche Massnahme der Beschwerdeführenden 1 und 2 ab.

¹¹ 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).

9. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Bauabschlag mit einer Wiederherstellungsverfügung. Bauentscheide und baupolizeiliche Verfügungen können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden (Art. 40 Abs. 1 und Art. 49 Abs. 1 BauG). Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerden zuständig.

b) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 sind als Adressaten des Bauabschlags sowie der baupolizeilichen Verfügung durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 40 Abs. 2 BauG und Art. 65 Abs. 1 VRPG¹²). Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

c) Die Beschwerdeführerin 3 ist gemäss Art. 111 Abs. 2 BGG¹³ i.V.m. Art. 89 Abs. 2 Bst. a BGG und Art. 48 Abs. 4 RPV¹⁴ zur Beschwerdeführung legitimiert. Auch auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Gegenstand des nachträglichen Baugesuchs

a) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 bezeichnen ihr Bauvorhaben als Projektänderung. Die Vorinstanz ist der Ansicht, das Vorhaben sprengt den Rahmen einer Projektänderung und sei als Abbruch und Neubau zu betrachten.

b) "Nach Art. 43 Abs. 1 BewD liegt eine Projektänderung vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Das ist dann nicht mehr der Fall, wenn ein Hauptmerkmal wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Geschosseinteilung oder

¹² Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹³ Bundesgesetz vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110).

¹⁴ Raumplanungsverordnung des Bundesrates vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

Zweckbestimmung, wesentlich verändert wird, oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau oder der Anlage eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht (...). In einem solchen Fall liegt ein neues Projekt vor, das die Einleitung eines neuen Baubewilligungsverfahrens erfordert."¹⁵

c) Für die Bestimmung des Inhalts des streitigen Baugesuchs sind die von den Beschwerdeführenden 1 und 2 mit dem nachträglichen Baugesuch vom 19. Februar 2016 eingereichten Pläne massgebend. Vergleicht man die mit Gesamtbauentscheid vom 27. März 2014 bewilligten Pläne mit den Plänen des nachträglichen Baugesuchs vom 19. Februar 2016, so ergeben sich folgende in den Plänen grün eingezeichnete Änderungen:

Wohnhaus mit Anbau, Innenbereich, Sockelgeschoss, Fundament:

- Kastenfundament und Liftschacht unter Teilen des Erdgeschosses.
- Neues Erdgeschoss aus Stahlbeton mit komplettem Ersatz der Bodenplatte, der Wände und der Decke.
- Teilweise neue Raumaufteilungen unter Abbruch von weiteren bestehenden Wänden vorab im Obergeschoss und im Dachgeschoss.

Wohnhaus mit Anbau, Aussenbereich, Fassade, Dach:

- Weitere Anhebung des Hauptdaches und der Lukarnen um 0.3 - 0.4 m, neues Dach.
- Pultdach des Anbaus an der Nordfassade neu, leicht steiler und dadurch leicht angehoben.
- Neue Aussenwände aus Holz, teilweise neue Altholzverkleidung, teilweise neue bzw. dickere Wärmedämmungen.
- Beim bestehenden Balkon im Dachgeschoss andere Balkontüren (weniger hoch).
- Kleinere Anpassungen der Fensteröffnungen an sämtlichen Fassaden.
- Neuer Balkon an der Südfassade (Obergeschoss) mit vier Balkontüren anstelle von Fenstern.
- Neues Fenster an der Nordfassade, Ecke Nordost, Bad.
- Neues Aussengerät Wärmepumpe an der Nordfassade.
- Veränderter Eingangsbereich Westfassade, insb. grössere Türe.

Ökonomiegebäude, Innenbereich, Fundament:

- Neues Kastenfundament unter dem Ökonomiegebäude.
- Neue Bodenplatte.
- Neue Erschliessung der Galerie: Ecktreppe in der Nordostecke statt Wendeltreppe ungefähr in der Mitte.

¹⁵ VGE 2015/348 vom 24.6.2016, E. 3.2 mit Hinweisen.

- Begehbare Fläche der Galerie geändert: neu nicht mehr die Osthälfte des Ökonomiegebäudes, sondern mittig mit Lufträumen östlich, westlich und südlich.
- Neuer Wasseranschluss in der nordwestlichen Ecke.
- Neues Cheminée an der nördlichen Wand mittig.

Ökonomiegebäude, Aussenbereich, Fassade, Verbindungsgang:

- Vorbau für die Schiebetüre.
- Glastüre anstelle eines Fensters hinter der Holztüre an der Südfassade westseitig.
- Glastüre an der Westfassade.
- Drei neue Fenster an der Nordfassade hinter bestehenden Öffnungen mit Holzklappe.
- Neue Aussenwände aus Holz, teilweise neue Altholzverkleidung und Wärmedämmung.
- Leichte Anhebung des Daches, neues Dach.
- Verschiebung des Kamins von östlicher Dachseite auf die westliche Dachseite, Kamin höher als bisher.
- Verbindungsgang zwischen Wohnhaus und Ökonomiegebäude verbreitert (1.70 m statt 1.20 m) und mit neuer Türe aus Glas auf der Südseite.
- Nördlich des Verbindungsganges im Anschluss an WC neuer Raum (Skiraum/Cheminéeholz).

Umgebung:

- Komplette neue Umgebungsgestaltung mit vergrössertem Terrassen- und Vorplatzbereich sowie verschiedenen neuen Elementen, insb. Sitzplätze, Holzdeck, Steinbrunnen und diversen Steinelementen.
- Veränderter Zufahrtsbereich.
- Neuer zweiseitig offener Autounterstand für drei Fahrzeuge anstelle von drei Parkplätzen.

d) Es ist fraglich, ob all diese Änderungen gegenüber dem mit Gesamtbauentscheid vom 27. März 2014 bewilligten Projekt in der Summe noch als Projektänderung nach Art. 43 Abs. 1 BewD gelten können. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass es sich beim Wohnhaus um ein Baudenkmal handelt, wo die Grenzen zwischen Projektänderung und neuem Baugesuch strenger zu ziehen sind.¹⁶ Die Frage kann hier aber offen bleiben, da sie für das Verfahren vor der BVE und beim Ergebnis der Entscheidung keinen Einfluss hat.

3. Kantonale und kommunale Vorschriften

¹⁶ VGE 20944 vom 3.4.2001, E. 4c.

a) Der angefochtene Entscheid kommt zum Schluss, die neubauähnliche Umgestaltung falle nicht mehr unter die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG. Auch die erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG entbinde die Baubewilligungsbehörde nicht davon, den Neubau auf die Vereinbarkeit mit den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften zu überprüfen und – soweit dieser auf Ausnahmen angewiesen sei – die Voraussetzungen von Art. 26 BauG zu überprüfen. Das umstrittene Bauvorhaben halte die kommunalen Vorschriften betreffend Geschosshöhe, Gebäudevolumen, Raumhöhen im Dachgeschoss und Gestaltung des Dachs und der Dachaufbauten nicht ein. Die Ausnahmegewilligungen nach Art. 26 BauG für diese Abweichungen könnten nicht erteilt werden. Dem Bauvorhaben sei deshalb der Bauabschlag zu erteilen.

b) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 bringen vor, die erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG beziehe sich nicht nur auf die Frage der Zonenkonformität. Vielmehr sei es nach dieser Bestimmung zulässig, dass ein Gebäude in der Landwirtschaftszone abgebrochen und in den gleichen oder sogar etwas vergrösserten Massen wiederaufgebaut werden könne, ohne dass dabei die Besitzstandsgarantie verloren ginge.

c) Mit Art. 24c RPG hat der Bundesgesetzgeber für bestehende zonenwidrige Bauten ausserhalb der Bauzone eine sogenannte erweiterte Besitzstandsgarantie eingeführt. Die Besitzstandsgarantie nach kantonalem Recht gilt für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen grundsätzlich nicht bzw. nur ergänzend, soweit das Bundesrecht keine Regelung enthält. Das heisst, dass Bauten ausserhalb der Bauzone im Rahmen von Art. 24c RPG umgebaut, erweitert und auch abgebrochen und wieder aufgebaut werden dürfen. Kantonale und kommunale Vorschriften können diesen Rahmen weder einschränken noch erweitern.¹⁷

d) Die erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG schliesst aber baupolizeiliche Vorschriften des kantonalen und kommunalen Rechts nicht aus. "Aufgrund von Art. 22 Abs. 3 RPG bleibt die Regelung der Bauvorschriften (insbesondere des Baupolizeirechts und von Gestaltungsvorschriften) den Kantonen vorbehalten. Art. 24-24d RPG betreffen nicht die durch Art. 22 Abs. 3 RPG ausgenommenen Bauvorschriften, sondern regeln lediglich die Ausnahmen von der Zonenkonformität (...). Anders zu entscheiden würde heissen, ausserhalb der Bauzone den Bauherren in der Gestaltung der Bauten und Anlagen

¹⁷ VGE 2013/134 vom 16.12.2014, E. 4.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 3 N. 6. Vgl. auch BGE 127 II 215, E. 3.

weitgehend freie Hand zu lassen, was in kürzester Zeit zu einem Wildwuchs an unterschiedlichsten Gestaltungsformen führen würde."¹⁸ Insbesondere bei einer tiefgreifenden Umgestaltung eines altrechtlichen Hauses oder einem Wiederaufbau sind demnach die kantonalen und kommunalen baupolizeilichen Vorschriften einzuhalten, soweit diese mit den bundesrechtlichen Vorgaben für das Mass der zulässigen Änderung und der Gestaltung vereinbar sind.

e) Es kann offen bleiben, ob die von der Vorinstanz angewendeten Vorschriften des Gemeindebaureglements mit den bundesrechtlichen Vorgaben über das Mass der zulässigen Änderung und der Gestaltung vereinbar sind und ob die Vorinstanz zu Recht gestützt darauf den Bauabschlag erteilt hat. Wie sich aus den weiteren Erwägungen ergibt, ist schon gestützt auf Bundesrecht der Bauabschlag zu erteilen.

f) Nach Art. 10b Abs. 3 BauG sind erhaltenswerte Baudenkmäler in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen. Es ist fraglich, ob das Bauvorhaben diese Bestimmung einhält. Aus dem oben erwähnten Grund kann aber auch diese Frage offen bleiben.

4. Erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG

a) Es ist unbestritten, dass das Bauvorhaben nach Art. 24c RPG zu beurteilen ist. Art. 24c RPG lautet wie folgt:

¹ Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

² Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind.

³ Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde. Der Bundesrat erlässt Vorschriften, um negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu vermeiden.

¹⁸ BGer 1A.146/2003 vom 14.6.2004, E. 5.2.

⁴ Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern.

⁵ In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten.

b) Nach Art. 41 Abs. 1 RPV ist Art. 24c RPG auf Bauten und Anlagen anwendbar, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen). Dazu gehören Bauten und Anlagen, die vor der Einführung der Trennung der Bauzonen von den Nichtbauzonen am 1. Juli 1972 in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt wurden. Das sind insbesondere auch landwirtschaftliche Wohnbauten mit den allenfalls angebauten Ökonomieanteilen, die vor dem 1. Juli 1972 in der Landwirtschaftszone gebaut wurden, deren landwirtschaftliche Nutzung aber seither aufgegeben wurde.¹⁹ Art. 24c RPG ist aber nicht anwendbar auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Art. 41 Abs. 2 RPV).

c) Bauten und Anlagen, die unter den Geltungsbereich von Art. 24c RPG fallen, können erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden (Art. 24c Abs. 2 RPG). Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 RPV). Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist nach Art. 42 Abs. 3 RPV unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen.²⁰

d) Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen zudem nach Art. 24c Abs. 4 RPG für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Nach der Rechtsprechung sind an Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens mit Blick auf Art. 24c Abs. 4 RPG grundsätzlich hohe Anforderungen zu stellen.²¹ "Aus den Materialien zur Revision von Art. 24c RPG (...) ergibt sich, dass mit Art. 24c Abs. 4 RPG die Anforderungen für die Erweiterung des sichtbaren Gebäudevolumens erhöht werden

¹⁹ Aemisegger, Moor, Ruch, Tschannen (Hrsg.), Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Schulthess 2017, Art. 24c N. 6 und N. 18.

²⁰ BGer 1C_312/2016 vom 3.4.2017, E. 3.1 mit Hinweisen.

²¹ BGer 1C_247/2015 vom 14.1.2016, E. 4.2. VGE 2014/322 vom 3.5.2016, E. 3.5, mit Hinweis auf die Materialien.

sollten (...). Art. 24c Abs. 4 RPG stellt, wie das ARE in seiner Vernehmlassung an das Bundesgericht vom 15. Dezember 2014 festgehalten hat, regelmässig das strengere Kriterium als das Identitätserfordernis dar. In Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV, welcher das Identitätserfordernis konkretisiert, werden entsprechende Erweiterungen denn auch ausdrücklich unter den Vorbehalt von Art. 24c Abs. 4 RPG gestellt."²²

e) Die nach Art. 24c RPG zulässigen Änderungen können in einem oder in mehreren Schritten erfolgen, sie müssen aber in der Summe die Anforderungen von Art. 24c RPG i.V. mit Art. 42 RPV einhalten, insbesondere muss die Identität der Baute im Wesentlichen gewahrt bleiben.²³ Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV).

5. Massgeblicher Vergleichszustand

a) Es ist unbestritten, dass das ehemalige bäuerliche Wohnhaus und das Ökonomiegebäude altrechtliche Bauten sind, die mit der erstmaligen Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet am 1. Juli 1972 (Datum des Inkrafttretens des Bundesgesetzes vom 8. Oktober 1971 über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung²⁴), dem Nichtbaugebiet zugewiesen wurden. Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist somit der Zustand des Gebäudes am 1. Juli 1972. Bei der Frage, ob das nachträgliche Baugesuch vom 19. Februar 2016 nach Art. 24c RPG bewilligt werden kann, ist also nicht mit dem Gesamtbauentscheid vom 27. März 2014 zu vergleichen, sondern mit dem Zustand der Gebäude am 1. Juli 1972.

b) In den Akten finden sich zahlreiche Fotografien und auch Pläne, die den Zustand der Bauten vor den Bauarbeiten im Jahr 2012 und 2015 dokumentieren. So die Pläne und Fotografien in den Baugesuchsakten 2391/2012 der Gemeinde Grindelwald, die Fotografien in den Vorakten des Baugesuchs bbew 164/2013, grauer Ordner (S. 159 ff.,

²² BGer 1C_415/2014 vom 1.10.2015, E. 3.6, publiziert in ZBI 2016 S. 323. Vgl. auch BGer 1C_247/2015 vom 14.1.2016, E. 4.2.

²³ Aemisegger, Moor, Ruch, Tschannen (Hrsg.), Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Schulthess 2017, Art. 24c N. 28.

²⁴ aGSchG; AS 1972 S. 950, vgl. BGer 1C_312/2016 vom 3.4.2017, E. 2.1 und 4.1.

S. 323 ff., S. 334 ff.) und die Darstellung im Bauinventar²⁵. Auf die mit dem Gesamtbauentscheid vom 27. März 2014 bewilligten Pläne kann nur beschränkt abgestellt werden. Nach der Legende werden die schwarz eingezeichneten Elemente als "bestehend" bezeichnet. Die Pläne sind betreffend der Einträge "bestehend" und "neu" aber widersprüchlich und schwer lesbar. So werden in den Fassadenplänen alle Fenster schwarz, also "bestehend", gezeichnet, obwohl das offensichtlich nicht dem bestehenden Zustand entsprach, wie der Vergleich mit den Plänen des Baugesuchs 2012 und den erwähnten Fotografien zeigt.

c) Die erwähnten Dokumente zeigen zwar nicht den Zustand von 1972. Wie aus den folgenden Erwägungen folgt, genügt aber hier der Vergleich mit dem Zustand der Bauten im Jahr 2012.

6. Ökonomiegebäude

a) Wie in E. 4 ausgeführt, ist Art. 24c RPG nicht anwendbar auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen. Das Ökonomiegebäude profitiert nur dann von der erweiterten Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG, wenn es als eine an eine landwirtschaftliche Wohnbaute angebaute Ökonomiebaute gilt.

b) Die Erläuterungen der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates lauten dazu wie folgt: "Die angebauten Ökonomiebauten wurden neu in den Entwurf aufgenommen. Grund dafür war die Überlegung, dass der Wohnteil eines Bauernhauses und der angebaute Ökonomie teil ein Ganzes bilden und es häufig nur schwer möglich oder nicht sinnvoll ist, lediglich den Wohnteil zu erneuern, zu ändern oder wiederaufzubauen."²⁶

c) Das Ökonomiegebäude ist in den Plänen von 2012 als separates Gebäude eingezeichnet, das in einer Distanz von 1.5 bis 2.5 m östlich des Wohnhauses steht. Dass es sich um zwei unabhängig voneinander bestehende Bauten handelt, zeigen auch die Fotografien in den Vorakten des Baugesuchs bbew 164/2013, grauer Ordner, S. 161, S.

²⁵ Bauinventar online abrufbar unter www.erz.be.ch, vgl. zudem Vorakten Baugesuch bbew 164/2013, schwarzer Ordner, S. 26 und grauer Ordner S. 23.

²⁶ BBI 2011 7083 7088.

184 und S. 334. Auch im Grundbuch sind die zwei Bauten als separate Gebäude aufgeführt (heute als "Wohnhaus" und "Wellnesshaus"). Zwischen Ökonomiegebäude und Wohnhaus bestanden offenbar ein einfacher Verschlag und eine Überdeckung als Witterungsschutz (vgl. Bauinventar und die oben erwähnten Fotografien). Von diesem geschützten Durchgang bestand kein direkter Zugang in das Ökonomiegebäude, wie die Pläne 2012 und 2014 zeigen. Auch die Fotografien und Bestätigungsschreiben in den Vorakten bbew 164/2013, grauer Ordner, S. 330 ff., belegen nichts anderes. Der einfache, einstöckige Verschlag zwischen Wohnhaus und Ökonomiegebäude macht das Ökonomiegebäude nicht zu einem angebauten Ökonomieteil. Das Ökonomiegebäude und das landwirtschaftliche Wohnhaus bilden kein Ganzes im Sinne von Art. 24c Abs. 3 RPG. Damit fällt das Ökonomiegebäude nicht unter die erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG. Es ist zwar in seinem Bestand geschützt und kann genutzt und unterhalten werden. Es darf aber weder teilweise geändert, massvoll erweitert noch wiederaufgebaut werden.²⁷

d) Die geplanten und zum Teil schon realisierten baulichen Veränderungen des Ökonomiegebäudes gehen weit über einen Unterhalt hinaus. Sie kommen einem Abbruch und Wiederaufbau mit teilweiser Änderung nahe. Diese Veränderungen können nicht nach Art. 24c RPG bewilligt werden. Für die Veränderungen des Ökonomiegebäudes ist der Bauabschlag zu erteilen.

7. Wohnhaus mit Anbauten und Umgebung

a) Das Wohnhaus wurde ca. im Jahr 1915 erbaut. Es entsprach der damals üblichen, einfachen Holzbauweise mit einem massiven Sockelgeschoss. Die Trauflauben auf der Ost- und Westseite bestanden aus verbretterten bzw. verschalten und verglasten Holzständerkonstruktionen. Es befand sich in einem allgemein schlechten baulichen Zustand. Wegen Hangrutschungen und mangelhafter Fundation war das Haus in Schiefelage. Das Bruchsteinmauerwerk wies verschiedene, teilweise grosse Risse auf. Das Holz war vielerorts durch Fäulnis und Insektenbefall beschädigt.²⁸ Es ist fraglich, ob das

²⁷ Aemisegger, Moor, Ruch, Tschannen (Hrsg.), Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Schulthess 2017, Art. 24c N. 19.

²⁸ L. _____, Bericht Zustandserhebung vom 6. Juni 2016, Vorakten S. 305 und S. 308, Rückseite. Siehe auch Schreiben von Herrn F. _____ an die Bauverwaltung Grindelwald vom 17.7.2012 in den Bauakten 2391/2012.

Wohnhaus überhaupt noch bestimmungsgemäss nutzbar war und damit von der erweiterten Besitzstandsgarantie profitieren kann. Mit Blick auf das Ergebnis des Verfahrens kann diese Frage aber offen gelassen werden.

b) Das Haus steht an einem Hang. Nach dem Flächennachweis zum Baugesuch 2012 hatte das Sockelgeschoss (in den Plänen 2012 als Untergeschoss bezeichnet, in den Plänen 2014 und 2016 als Erdgeschoss) nur auf der Südseite Fenster und war rund 9 m lang und 8.5 m breit. Anschliessend an das Sockelgeschoss sind auf der Nordwestseite zwei Keller eingezeichnet. Der ebenfalls im Plan Sockelgeschoss als Abstellraum/Garage eingezeichnete Anbau war einstöckig und befand sich auf der Höhe des ersten Geschosses. Das Sockelgeschoss wies ein Studio von rund 20 m² auf, die restlichen Flächen sind in diesen Plänen als Keller bezeichnet. Als BGF Wohnen bestehend wurde eine Fläche von 28.25 m² angegeben. Auf der Nordseite lag das Sockelgeschoss weitgehend unter dem bestehenden Terrain.²⁹ Auf der Westseite befand sich der oben erwähnte einfache Verschlag zum Ökonomiegebäude.

Das erste Geschoss (in den Plänen 2012 als Erdgeschoss bezeichnet, in den Plänen 2014 und 2016 als Obergeschoss) war rund 9 m lang und 8 m breit, dazu kamen auf der West- und Ostseite je eine Laube von knapp 2 m Breite. Das Geschoss wies auf der Nordseite keine Fenster auf. Dort befanden sich zwei einfache in der Höhe versetzte Anbauten. Der grössere Anbau wurde als Abstellraum/Garage bezeichnet und wies keine Fenster auf. Der kleinere etwas tiefer liegende Anbau wurde als Keller/Abstellraum bezeichnet und wies offenbar eine Türe auf der Westseite und ein Fenster auf der Nordseite auf. Der Zugang zum Haus erfolgte über die Lauben.

Das zweite Geschoss (in den Plänen 2012 als Obergeschoss bezeichnet, in den Plänen 2014 und 2016 als Dachgeschoss) wies dieselbe Grösse und Struktur auf wie das erste Geschoss. Es hatte auf der Südseite einen schmalen Balkon mit vier Fenstern oder Balkontüren. Auf der Nordseite hatte es zwei kleine Fenster und auf der Ostseite drei Fenster in einer partielle Fassadenerhöhung, in den Pläne 2014 und 2016 als Dachlukarne bezeichnet. Die Oberkante der Firstpfette der Dachlukarne lag ca. 1.3 m tiefer als die Oberkante der Firstpfette des Dachs. Auf der Westseite befanden sich keine Fenster.

²⁹ Flächennachweis, Pläne und Fotografien in den Baugesuchsakten 2391/2012.

Unter dem Giebel befand sich ein Estrich mit je zwei kleinen Fenstern auf der Süd- und der Nordseite. In den Plänen 2012 wurde ein Raum im Estrich als Schlafraum bezeichnet.³⁰ Nach den Plänen zum Baugesuch aus dem Jahr 2012 befand sich die Oberkante der Firstpfette des Dachs auf der Südseite 9.07 m über dem fertigen Terrain, auf der Nordseite rund 7.3 m.

Die Zufahrt zum Haus erfolgte von Süden her von der M. _____ strasse. Die Umgebung bestand aus Wiesen und einem umzäunten begrünten Vorgarten.

c) Heute präsentieren sich das Wohnhaus und die Umgebung wie folgt bzw. sollen wie folgt fertig gestellt werden:

Unter dem Wohnhaus wurden ein Fundationsraum und eine Liftgrube erstellt. Darüber wurde ein Sockelgeschoss aus Beton gebaut, das rund 13 m lang und 13 m breit ist. Dieses als Erdgeschoss bezeichnete Sockelgeschoss dehnt sich nun auch unter den Anbau auf der Nordseite aus. Die Geschosshöhe wurde von 2.3 m auf 2.6 m angehoben. Das Terrain wurde auf der Ostseite abgegraben, so dass das Sockelgeschoss auf der Ostseite nun auch unter dem Anbau über dem fertigen Terrain liegt. Die Ostfassade des Sockelgeschosses, wo früher keine Fenster waren, hat mehrere Fenster und eine Fenstertüre. Es weist eine Wohnfläche von rund 130 m² auf sowie Reduit, Abstell- und Kellerräume auf der Nordseite. Der Eingang zum Haus liegt auf der Westseite, wo früher der kleinere Anbau war. Auf der Westseite befindet sich anstelle des einfachen Verschlags ein einstöckiger Verbindungsbau zum Ökonomiegebäude mit Korridor, WC und ein als "Skiraum/Cheminéeholz" bezeichneter Raum. Der Verbindungsbau ist auf der Südseite verglast. Auf der Nordseite steht ca. 0.6 - 0.8 m entfernt von der Fassade eine Wärmepumpe.

Das als Obergeschoss bezeichnete erste Geschoss misst ebenfalls rund 13x13 m. Die Geschosshöhe wurde von 1.8 m auf 2.6 m angehoben. Die Lauben auf der West- und Ostseite sowie die Anbauten auf der Nordseite wurden entfernt, und deren Fläche zum Hauptgebäude geschlagen. Die ganze Fläche von rund 170 m² dient als Wohnfläche. Auf allen Seiten befinden sich Fenster bzw. Balkontüren. Auf der Südseite ist der Anbau eines Balkons geplant mit den Massen 9x1.5 m.

³⁰ Fotografie in den Vorakten Baugesuch bbew 164/2013, grauer Ordner, S. 344, Baugesuchsakten 2391/2012.

Das als Dachgeschoss bezeichnete zweite Geschoss hat eine Fläche von 12x8 m. Der frühere Estrich mit Schlafraum wurde entfernt. Auf der Westseite wurde eine zweite als Dachlukarne bezeichnete partielle Fassadenerhöhung gebaut. Die zwei Dachlukarnen sind etwas grösser als die 2012 schon bestehende Dachlukarne und sind deutlich näher beim First des Hauptdaches.

Dach und Holzfassaden wurden vollständig erneuert und isoliert. Für die Aussenfassade wurde in weiten Teilen Altholz verwendet. Die Oberkante der Firstpfette des Dachs ist auf der Südseite 9.46 m über dem fertigen Terrain, auf der Nordseite 8.1 m.

Eine neue Zufahrtsstrasse erschliesst das Grundstück von Südwesten her ab der N._____strasse. Geplant sind ein Autounterstand mit drei Abstellplätzen, ein Wendepplatz, eine grosse Terrasse mit Steinplatten, ein Steinbrunnen, ein Holzdeck, zwei Sitzplätze, Wiesen, Gemüsegarten und Alpengarten.

d) Unter Würdigung der gesamten Umstände kann nicht mehr davon die Rede sein, dass die Identität der Baute im Wesentlichen gewahrt bleibt. Zwar wurde für die Fassade vorwiegend Altholz verwendet. Dennoch ist der Charakter des früheren Hauses nicht mehr zu erkennen. Das kleine nur auf der Südseite befensterte Sockelgeschoss wurde durch ein grosses Erdgeschoss ersetzt und unter die früheren Anbauten erweitert. Die für die frühere Bauweise typischen Lauben sind verschwunden. Die Lauben und die Anbauten wurden in das Haupthaus integriert. Das Haus ist rundum befenstert. Aus einem Haus mit zwei Vollgeschossen (erstes und zweites Geschoss) wurde ein Haus mit drei Vollgeschossen (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss). Ein für ländliche Wohnhäuser untypischer grosser Balkon soll auf der Südseite erstellt werden. Anstelle eines ländlichen Wohnhauses in einfacher Holzbauweise mit einem Sockelgeschoss und einfachen Anbauten steht heute ein grosses luxuriöses Einfamilienhaus. Umgebung und Autounterstand entsprechen einem Wohnhaus mit gehobenem Standard und haben nichts mehr mit der früheren Umgebung zu tun. Auch hohe Baukosten sind bei der Beurteilung der Identität ein Kriterium.³¹ Hier betragen die Baukosten nach Angabe des Baugesuchs 2.3 Mio. Franken. Auch das ist ein klares Indiz dafür, dass die Identität der Baute im Wesentlichen nicht gewahrt ist.

³¹ Aemisegger, Moor, Ruch, Tschannen (Hrsg.), Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Schulthess 2017, Art. 24c N. 28.

e) Es trifft zu, dass viele der Veränderungen, die dazu führen, dass die Identität der Baute im Wesentlichen nicht mehr gewahrt ist, schon mit dem Gesamtbauentscheid vom 27. März 2014 bewilligt wurden. Das hier streitige Bauvorhaben fügt aber weitere Elemente dazu, so insbesondere die Umgebung, den Balkon, die Wärmepumpe, die Fundationsräume, grösser Fenster und die Erhöhung des Dachs. Wie in E. 4 e) ausgeführt, können die nach Art. 24c RPG zulässigen Änderungen zwar in einem oder in mehreren Schritten erfolgen, sie müssen aber in der Summe die Anforderungen von Art. 24c RPG i.V. mit Art. 42 RPV einhalten. Das ist hier nicht der Fall. Das streitige Bauvorhaben erfüllt die Voraussetzungen von Art. 24c RPG nicht. Es kann nicht bewilligt werden.

8. Teilweise Baubewilligung

a) Beim Baugesuch vom 19. Februar 2016 handelt es sich um ein nachträgliches Baugesuch. Nach Art. 46 Abs. 2 Bst. c BauG ist im nachträglichen Baubewilligungsverfahren gegebenenfalls zu prüfen, ob das Bauvorhaben wenigstens teilweise bewilligt werden kann. Ein teilweiser Bauabschlag kann nur in Frage kommen, soweit sich diese Teile vom Wohnhaus trennen lassen und die übrigbleibenden Teile des Baugesuchs als eigenständiges Bauvorhaben bewilligt werden können. Hier kann in diesem Sinne geprüft werden, ob das Wohnhaus ohne die abtrennbaren Veränderungen ausserhalb des Gebäudevolumens, d.h. die Wärmepumpe und den Balkon, und ohne den Autounterstand und die Terrasse mit Sitzplatz etc. bewilligungsfähig wäre.

b) Es trifft zu, dass die geplante Umgebungsgestaltung mit Autounterstand, Terrasse etc. erheblich dazu beiträgt, dass das heutige Wohnhaus nicht mehr mit dem früher bestehenden Wohnhaus vergleichbar ist. Das gleiche trifft auf den Balkon und die Wärmepumpe zu. Sie sind Erweiterungen ausserhalb des Gebäudevolumens im Sinne von Art. 24c Abs. 4 RPG i.V. mit Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV, die als Einzelelemente nicht bewilligt werden könnten, weil sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht nötig sind.³² Das Wohnhaus verfügt über genügend Aussenraum und einen kleinen Balkon im Dachgeschoss. Das genügt für eine zeitgemässe Wohnnutzung. Eine Wärmepumpe kann auch im Inneren eines Gebäudes aufgestellt werden.³³ Zudem wäre auch die ursprünglich

³² BVR 2016 S. 471 E. 3.5 und 3.6.

³³ Vgl. Regierungsrat des Kantons Bern, Richtlinien baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, Januar 2015, Ziff. 3.5, S. 34.

vorgesehene Holzpellettheizung eine den heutigen Vorschriften und Bedürfnissen entsprechende Heizung.

c) Aber auch ohne die erwähnten Elemente bleibt ein Wohnhaus, das den Charakter des früheren Hauses nicht mehr erkennen lässt. Insbesondere das grosse Sockelgeschoss, das Verschwinden der Lauben, der Ersatz der einfachen Anbauten durch eine befensterte Erweiterung des Wohnhauses und der zweite Dacheinschnitt bewirken, dass auch ein reduziertes Bauvorhaben die Identität mit dem früheren Wohnhaus im Wesentlichen nicht mehr wahrt. Eine Teilbaubewilligung ist ebenfalls ausgeschlossen.

d) Damit ergibt sich, dass dem beantragten Bauvorhaben der Bauabschlag zu erteilen ist und es auch nicht teilweise bewilligt werden kann.

9. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

a) Kann ein bereits ausgeführtes Bauvorhaben nachträglich nicht bewilligt werden, so entscheidet die Baubewilligungsbehörde mit dem Bauabschlag zugleich darüber, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG).

b) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 beantragen, auf die Wiederherstellung in den rechtmässigen Zustands sei zu verzichten. Die Beschwerdeführerin 3 beantragt, es sei anzuordnen, dass Fassaden- und Aussengestaltung nach den Plänen der Baubewilligung vom 27. März 2014 auszuführen seien. Vom Wortlaut her ist nicht klar, ob sich dieser Antrag auf Ökonomie- und Wohngebäude bezieht. Aus der Begründung der Beschwerde der Beschwerdeführerin 3 ergibt sich aber, dass sie nur eine weitergehende Wiederherstellung des Wohnhauses mit den nördlichen Anbauten beantragt, aber keine Anträge stellt zum Ökonomiegebäude und dem Verbindungsgang.

Nach Art. 73 Abs. 1 VRPG kann die BVE als verwaltungsinterne Rechtsmittelbehörde die angefochtene Verfügung zuungunsten der beschwerdeführenden Partei nur wegen Rechtsverletzung, nicht aber wegen Unangemessenheit ändern.

c) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 verfügen über eine rechtskräftige Baubewilligung vom 27. März 2014. Eine allfällige Wiederherstellung ist daher nur in den Zustand gemäss

dieser Baubewilligung möglich, auch wenn die damals bewilligten baulichen Massnahmen den Rahmen von Art. 24c RPG ebenfalls schon sprengten. Die BVE kann diese Baubewilligung nicht widerrufen. Zuständig für den Widerruf einer Baubewilligung nach Art. 43 BauG ist diejenige Baubewilligungsbehörde, die sie erteilt hat, allenfalls die Aufsichtsbehörde. Die BVE war weder Baubewilligungsbehörde noch ist sie Aufsichtsbehörde über die Baubewilligungsbehörden.

d) Es ist zu prüfen, ob die Wiederherstellung in den Zustand gemäss Baubewilligung vom 27. März 2014 im öffentlichen Interesse liegt, verhältnismässig ist und den Vertrauensgrundsatz nicht verletzt (Art. 47 Abs. 6 BewD³⁴). Die Anordnung darf nicht weiter gehen als zur Herstellung des rechtmässigen Zustandes notwendig, und die mit der Wiederherstellung verbundene Belastung des Pflichtigen muss durch ein genügend grosses öffentliches Interesse gerechtfertigt sein. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes kann unterbleiben, wenn die verantwortliche Person in gutem Glauben angenommen hat, sie sei zur Bauausführung ermächtigt, und wenn der Beibehaltung des unrechtmässigen Zustandes nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen, ebenso wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt.³⁵

e) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 wehren sich in ihrer Beschwerde gegen den Vorwurf der Bösgläubigkeit. Wenn im Verlaufe der Bauarbeiten wegen des teilweise sehr schlechten Zustands des Holzes in grösserem Umfang Holzelemente ersetzt werden mussten, so könne dies nicht zum Anlass genommen werden, der Bauherrschaft Bösgläubigkeit vorzuwerfen. Der Architekt habe zudem während der Bauausführung Kontakt mit dem Bauinspektor gehabt; dieser habe die ausgeführten Arbeiten nicht in Frage gestellt. Erst im Herbst 2015 hätten die Baubehörden plötzlich eine andere Meinung vertreten.

Gutgläubig kann eine Bauherrschaft sein, wenn sie bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung berechtigt, z.B. aufgrund einer mangelhaften Bewilligung oder Auskunft. Im Übrigen wird aber vorausgesetzt, dass die Bewilligungspflicht für Bauvorhaben bekannt ist. Wer bauen und nutzen will, muss sich um

³⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

³⁵ BVR 2006 S. 444 E. 6.1.

die Zulässigkeit seines Tuns kümmern.³⁶ Die Bauherrschaft, welche die nach den Umständen zumutbare Aufmerksamkeit und Sorgfalt vermissen lässt, verdient keinen Schutz und kann sich gegenüber einer Wiederherstellungsverfügung nicht auf ihren guten Glauben berufen.³⁷

Die Beschwerdeführenden 1 und 2 konnten vorliegend nicht gutgläubig davon ausgehen, dass die verschiedenen, in Abweichung der Baubewilligung vom 27. März 2014 vorgenommenen Arbeiten in der Landwirtschaftszone ohne Baubewilligung erstellt werden dürfen. Wie oben aufgezeigt, gehen diese Abweichungen deutlich über das bloss Ersetzen von Holz in schlechtem Zustand hinaus. Dass die Gemeinde erst im Herbst 2015 eingeschritten ist, vermag daran ebenfalls nichts zu ändern. Das bloss Dulden der Behörden kann nicht zur Gutgläubigkeit der Bauherrschaft führen. Es ist weder ersichtlich noch dargetan, dass die Gemeinde den Abweichungen vor diesem Zeitpunkt ausdrücklich zugestimmt hätte. Selbst wenn dies der Fall gewesen wäre, könnten sich die Beschwerdeführenden 1 und 2 nicht auf den guten Glauben berufen. So wussten bzw. hätten sie wissen müssen, dass diese Veränderungen baubewilligungspflichtig sind und sie dafür eine ordentliche Baubewilligung hätten beantragen müssen.

Die Bösgläubigkeit im baurechtlichen Sinn belegt auch die eingereichte und wieder zurückgezogene Projektänderung vom 26. Juni 2014. Diese umfasst das Bauvorhaben in etwa so, wie es dann ohne Baubewilligung gebaut wurde.

Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch eine Bauherrschaft berufen, die nicht gutgläubig gehandelt hat. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen.³⁸

f) Das öffentliche Interesse am Rückbau der formell und materiell rechtswidrigen Veränderungen in den Zustand gemäss rechtskräftiger Baubewilligung vom 27. März 2014 ist grundsätzlich zu bejahen, auch wenn das Erscheinungsbild der Gebäude im Zustand

³⁶ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b, mit Hinweisen.

³⁷ VGE 23496 vom 28. April 2009, E. 4.2.2.

³⁸ BVR 2006 S. 444 E. 6.1.

vom 27. März 2014 noch immer erheblich von demjenigen des ursprünglichen landwirtschaftlichen Wohnhauses mit Schopf abweicht. So besteht an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und der konsequenten Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, generell ein erhebliches öffentliches Interesse. Dem öffentlichen Interesse am konsequenten Vollzug des Bau-, Planungs- und Umweltrechts ausserhalb des Baugebiets kommt dabei besonderes Gewicht zu.³⁹ Auch präjudizielle Gründe sprechen hier für eine Wiederherstellung. Der Bauherr, der sich nicht an die Baubewilligung hält oder ohne Baubewilligung baut, soll nicht besser gestellt werden als ein Bauherr, der die Baubewilligung einhält. Dazu kommt, dass vorliegend aufgrund der Summe der Veränderungen nicht von einer vernachlässigbaren oder unbedeutenden Abweichung vom Erlaubten gesprochen werden kann.

g) Zu prüfen bleibt, ob Gründe des Vertrauensschutzes gegen die Wiederherstellung in den Zustand gemäss Baubewilligung vom 27. März 2014 sprechen und ob die Wiederherstellungsmassnahmen verhältnismässig, also geeignet und erforderlich sind, um den mit der Wiederherstellung verfolgten Zweck zu erreichen. Geeignet ist eine Massnahme dann, wenn damit der gewünschte Erfolg herbeigeführt werden kann. Erforderlich sein bedeutet, dass die gewählte Massnahme nicht weiter geht als nötig. Ausserdem muss die mit der Wiederherstellung verbundene Belastung der Pflichtigen für diese zumutbar sein, d.h. die Belastung für den Pflichtigen muss in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel stehen.⁴⁰

Der Rückbau der formell und materiell rechtswidrigen Veränderungen in den Zustand gemäss Baubewilligung vom 27. März 2014 ist geeignet, um den formell rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Der vollständige Rückbau ist erforderlich, um die nicht bewilligten sowie nicht bewilligungsfähigen Veränderungen zu unterbinden; ein milderes Mittel für die Wiederherstellung des formell rechtmässigen Zustands ist nicht ersichtlich. Zu berücksichtigen ist aber, dass damit nicht der materiell rechtmässige Zustand wiederhergestellt werden kann.

h) Die mit den Wiederherstellungsmassnahmen verbundene Belastung ist für die Beschwerdeführenden 1 und 2 auch grundsätzlich zumutbar. Das öffentliche Interesse am Rückbau in den Zustand gemäss rechtskräftiger Baubewilligung vom 27. März 2014 ist

³⁹ Urteil des Bundesgerichts 1C_397/2007 vom 27. Mai 2008 E. 3.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a.

⁴⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c.

vorliegend gross. Es überwiegt die Nachteile, die den Beschwerdeführenden 1 und 2 durch die Wiederherstellung entstehen, zumal diese angesichts des fehlenden guten Glaubens nicht oder nur in verringertem Mass zu berücksichtigen sind. Angesichts der strengen Rechtsprechung⁴¹ betrifft dies auch die Vermögensinteressen, welche dem Beschwerdeführenden 1 und 2 durch die Wiederherstellung anfallen, selbst wenn diese nicht leicht wiegen sollten. Wie nachfolgend ausgeführt wird, ist aber in einzelnen Punkten der Rückbau mit sehr hohen Kosten verbunden und das öffentliche Interesse eher gering.

10. Wiederherstellung des Ökonomiegebäudes und des Verbindungsgangs

a) Die Vorinstanz hat betreffend das Ökonomiegebäude verfügt, die interne Wendeltreppe und die Galerie seien zurückzubauen. Zudem hat sie den Rückbau von Fenstern und der Schiebetüre und die Eintragung eines Zweckentfremdungsverbots im Grundbuch angeordnet.

b) Die Vorinstanz hat auf den Rückbau des Kastenfundaments, der neuen Bodenplatte, des Wasseranschlusses und des Cheminées im Ökonomiegebäude verzichtet. Sie hat stattdessen ein Zweckentfremdungsverbot angeordnet. Ebenso hat sie keine Wiederherstellung angeordnet betreffend der Aussenwände und des Dachs. Die Wiederherstellung hätte hier zwar weitergehen können. Dass anstelle des Rückbaus dieser Elemente ein Zweckentfremdungsverbot erlassen wurde, ist aber keine Rechtsverletzung im Sinne von Art. 73 Abs. 1 VRPG.

c) Die Vorinstanz hat den Rückbau der internen Wendeltreppe und der Galerie verfügt. In Verbindung mit Ziffer 3.1.3 des angefochtenen Entscheids ist damit offenbar gemeint, dass die im Gesamtbauentscheid vom 27. März 2014 bewilligte Treppe und Galerie nicht gebaut werden dürfen. Damit verbietet der angefochtene Entscheid in diesem Bereich die Ausführung des Bauvorhabens im Rahmen des Gesamtbauentscheids vom 27. März 2014. Das wäre nur zulässig, wenn der Gesamtbauentscheid vom 27. März 2014 widerrufen würde, was hier nicht der Fall ist. Der Bau der Galerie und Treppe nach den mit Gesamtbauentscheid vom 27. März 2014 bewilligten Plänen ist damit zulässig. Als Wiederherstellungsmassnahme könnte höchstens verlangt werden, dass die heute gebaute interne Wendeltreppe und Galerie durch die im Jahr 2014 bewilligte Treppe und

⁴¹ Vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c mit weiteren Hinweisen.

Galerie ersetzt wird. An einer solchen Anordnung besteht aber kein überwiegendes öffentliches Interesse. Darauf wird verzichtet.

d) Der angefochtene Entscheid ordnet zudem an: "Auf die vorgesehene Schiebetür und die dahinter liegenden Fenster im ehemaligen Stall ist zu verzichten und die dafür in der Fassade vorgesehenen Aussparungen sind zu verschliessen. Generell sind die Fensterflächen im ehemaligen Stall soweit zurückzubauen bzw. anzupassen, dass sie 5 % der Grundfläche nicht übersteigen." Auch hier geht der angefochtene Entscheid zum Teil über das hinaus, was mit dem Gesamtbauentscheid vom 27. März 2014 bewilligt wurde. Verlangt werden kann nur der Rückbau auf den Zustand, wie er mit Gesamtbauentscheid vom 27. März 2014 bewilligt wurde. Die im Vergleich zum Gesamtbauentscheid vom 27. März 2014 zusätzlichen Veränderungen in den Fassaden des Ökonomiegebäudes sind gravierend. Sie verändern das Erscheinungsbild des Ökonomiegebäudes und erleichtern die Nutzung als Wohnraum. An der Wiederherstellung besteht ein erhebliches öffentliches Interesse. Die Fassaden des Ökonomiegebäudes sind in den mit Gesamtbauentscheid vom 27. März 2014 bewilligten Zustand zurückzubauen bzw. fertig zu stellen.

e) Die Vorinstanz hat angeordnet, der Verbindungsgang müsse von Süden her offen und nicht mehr beheizt sein. Auch in diesem Punkt geht das über das hinaus, was mit dem Gesamtbauentscheid vom 27. März 2014 bewilligt wurde. Wie bei den Fassaden des Ökonomiegebäudes besteht aber auch beim Verbindungsgang ein erhebliches öffentliches Interesse, wenigstens den Rückbau auf das mit Gesamtbauentscheid vom 27. März 2014 bewilligte zu verlangen. Der Verbindungsgang ist in den mit Gesamtbauentscheid vom 27. März 2014 bewilligten Zustand zurückzubauen bzw. fertig zu stellen.

11. Wiederherstellung des Wohnhauses mit Anbauten und Umgebung

a) Die Vorinstanz hat auf die Wiederherstellung des Wohnhauses mit Anbauten verzichtet. Eine Wiederherstellung der Umgebung hat sie nicht angeordnet, weil diese offensichtlich noch nicht erstellt wurde. Die Beschwerdeführerin 3 beantragt die Wiederherstellung der Fassaden- und Aussengestaltung.

b) Erhebliche Abweichungen vom rechtskräftig bewilligten Zustand gemäss Entscheid vom 27. März 2014 sind der geplante aber offenbar noch nicht fertig gestellte Balkon und

das Aussengerät Wärmepumpe. Diese Elemente verändern nicht nur die Identität der Baute, sondern sind auch nach Art. 24c Abs. 4 RPG nicht zulässig. Hier überwiegt das erhebliche öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands die Nachteile, die den Beschwerdeführenden 1 und 2 durch die Wiederherstellung entstehen.

c) Die Veränderungen der Fenster- und Türöffnungen, der Aussenwände und des Innenbereichs des Wohnhauses gegenüber der Baubewilligung vom 27. März 2014 sind teilweise geringfügig. Dazu kommt, dass das Regierungsstatthalteramt mit Schreiben vom 3. Dezember 2015⁴² dem Einbau der Fenster im Erdgeschoss des Wohnhauses zugestimmt hat, womit bezüglich dieser Fenster der Vertrauensschutz gegen eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands spricht. Der Rückbau in den gemäss Entscheid vom 27. März 2014 bewilligten Zustand bleibt in Anbetracht des erheblichen öffentlichen Interesses und der Erkennbarkeit dieser Fassadenveränderungen bei folgenden Fenster- und Türöffnungen trotz der betroffenen Vermögensinteressen verhältnismässig:

- Südfassade: Vier Balkontüren im Obergeschoss statt Fenster.
- Westfassade: Veränderter Eingangsbereich mit grösserer Türe im Erdgeschoss.
- Nordfassade: Neues Fenster im Obergeschoss, Ecke Nordost, Bad.

Bei allen weiteren, hier nicht aufgeführten Veränderungen der Fenster- und Türöffnungen, der Aussenwände und des Innenbereichs wird dagegen auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet.

d) Die Dächer des Wohnhauses und des Anbaus Nord sind 0.3 - 0.4 m höher als mit der Baubewilligung vom 27. März 2014 bewilligt. Neu sind auch das Kastenfundament und der Liftschacht. Die Beschwerdeführerin 3 verlangt in diesen Bereichen, soweit ersichtlich, keine Wiederherstellung. Eine Wiederherstellung wäre hier nur unter den Voraussetzungen von Art. 73 Abs. 1 VRPG möglich. Es kann offenbleiben, ob diese Voraussetzungen hier gegeben sind. Die Kosten der Wiederherstellungsmassnahmen würden in einem Missverhältnis zum damit verfolgten Ziel stehen. Die nachträgliche Korrektur dieser Abweichungen wäre optisch kaum erkennbar, würde jedoch massive bauliche Eingriffe mit entsprechend hohen Kosten verursachen. Ein Rückbau in den Zustand gemäss Baubewilligung vom 27. März 2014 ist daher unverhältnismässig, weshalb diesbezüglich auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet wird.

⁴² Vorakten pag. 76.

e) Der Autounterstand mit drei Abstellplätzen, ein Wendeplatz, eine grosse Terrasse mit Steinplatten, ein Steinbrunnen, ein Holzdeck, zwei Sitzplätze, Wiesen, Gemüsegarten und Alpengarten wurden offensichtlich noch nicht gebaut. Die Vorinstanz hat deshalb zu Recht in diesem Bereich keine Wiederherstellung angeordnet.

f) Die Beschwerdeführerin 3 beantragt die Anordnung einer Nutzungsbeschränkung nach Art. 11 Abs. 4 ZWG⁴³ i.V.m. 7 Abs. 1 Bst. a ZWG, sollte auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet werden, liege doch in diesem Fall eine Erweiterung vor, die über den nach Art. 11 Abs. 3 ZWG gezogenen Rahmen hinausgehe. Die Erweiterungen, die die Zweitwohnungsgesetzgebung betreffen, wurden mit dem Gesamtbauentscheid vom 27. März 2014 bewilligt. Wie vorne ausgeführt, kann die BVE diesen Entscheid nicht widerrufen und auch nicht mit einer Nutzungsbeschränkung nach Art. 11 Abs. 4 ZWG ergänzen.

g) Die Beschwerdeführerin 3 verlangt zudem, die zustimmende Verfügung des AGR vom 12. Juli 2016 zum Bauen ausserhalb der Bauzone sei aufzuheben. Da der Bauabschlag gestützt auf Art. 24c RPG erteilt wird, ist die Verfügung des AGR vom 12. Juli 2016 aufzuheben und Ziffer 3.2.3 des angefochtenen Entscheids zu streichen.

12. Beweismittel

Die Behörden stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest; sie sind nicht an die Beweisanträge der Parteien gebunden (Art. 18 VRPG). Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 21 ff. VRPG) verpflichtet aber die Behörden, die von den Parteien angebotenen Beweise abzunehmen, sofern diese nötig sind für die Klärung des Sachverhalts. Wenn die Behörde bei freier, pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung gelangt, die vorhandenen Akten erlaubten die richtige und vollständige Feststellung des Sachverhalts oder die behauptete Tatsache sei für die Entscheidung der Streitsache nicht von Bedeutung, so kann sie auf das Erheben weiterer Beweise verzichten. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.⁴⁴ Auf die von den Beschwerdeführenden 1 und 2 beantragte Instruktionsverhandlung konnte

⁴³ Bundesgesetz vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702).

⁴⁴ BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen.

verzichtet werden, da von diesem Beweismittel keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten waren.

13. Zusammenfassung und Kosten

a) Die Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 und 2 wird zu einem sehr kleinen Teil gutgeheissen. Die Wiederherstellung wird insoweit reduziert, als sie über das mit Gesamtbauentscheid vom 27. März 2014 bewilligte hinausging. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin 3 wird teilweise gutgeheissen. Es werden zusätzliche Wiederherstellungsmassnahmen beim Wohngebäude angeordnet. Gegenüber der Beschwerde der Beschwerdeführerin 3 unterliegen die Beschwerdeführenden 1 und 2 weitgehend. Bei beiden Beschwerden obsiegen die Beschwerdeführenden 1 und 2 in einem so geringfügigen Mass, dass dies bei der Kostenverteilung nicht zu berücksichtigen ist. Insgesamt gelten die Beschwerdeführenden 1 und 2 deshalb als unterliegend und die Beschwerdeführerin 3 als obsiegend.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.00 bis Fr. 4'000.00 je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV⁴⁵). Vorliegend wurden gegen den Entscheid des Regierungsstatthalteramts vom 26. Oktober 2016 zwei Beschwerden eingereicht. In Anwendung der erwähnten Bestimmungen werden die Pauschalen beider Beschwerden auf je Fr. 2'000.00 festgelegt. Werden in einem einzigen Entscheid mehrere Beschwerden beurteilt, so kann die Pauschalgebühr für die einzelnen Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer angemessen reduziert werden (Art. 21 Abs. 3 GebV). Dementsprechend werden die Pauschalen auf je zwei Drittel, d.h. je Fr. 1'333.00 reduziert. Insgesamt betragen die oberinstanzlichen Verfahrenskosten somit Fr. 2'666.00.

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).

⁴⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

Solche Umstände liegen hier nicht vor. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 haben damit die Verfahrenskosten von Fr. 2'666.00 zu tragen.

c) Als unterliegende Partei haben die Beschwerdeführenden 1 und 2 keinen Anspruch auf Ersatz der Parteikosten (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Beschwerdeführerin 3 ist nicht anwaltlich vertreten.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 und 2 und die Beschwerde der Beschwerdeführerin 3 werden teilweise gutgeheissen.
2. Die Verfügung des AGR vom 12. Juli 2016 wird aufgehoben.
3. Der Entscheid des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 26. Oktober 2016 wird wie folgt angepasst:

Ziffer 3.1.2

Die Bauherrschaft wird verpflichtet, in folgenden Bereichen den rechtmässigen Zustand gemäss Gesamtentscheid vom 27. März 2014 wiederherzustellen soweit schon erstellt:

- Der als Wellness-/Fitness-Bereich vorgesehene ehemalige Stall darf nicht zum Wohnen verwendet werden. Diese Nutzungseinschränkung ist durch ein Zweckentfremdungsverbot zu sichern.
- Die Fassaden des Ökonomiegebäudes sind in den mit Gesamtbauentscheid vom 27. März 2014 bewilligten Zustand zurückzubauen bzw. fertig zu stellen.
- Der Verbindungsgang ist in den mit Gesamtbauentscheid vom 27. März 2014 bewilligten Zustand zurückzubauen bzw. fertig zu stellen.
- Das Aussengerät für die Wärmepumpe (inkl. allfälliger Einwandung) ist zu entfernen.
- Wohnhaus mit Anbau:
 - Südfassade: Abbruch des neuen Balkons im Obergeschoss, Rückbau der vier Balkontüren zu Fenstern.
 - Westfassade: Rückbau des Eingangsbereichs inkl. Eingangstüre im Erdgeschoss in den am 27. März 2014 bewilligten Zustand.
 - Nordfassade: Rückbau des neuen Fensters im Obergeschoss Ecke Nordost, Bad.

Ziffer 3.1.3

Bei den restlichen Verstössen wird auf die Wiederherstellung verzichtet.

3.1.4 bis 3.1.10 unverändert.

3.2 Bedingungen und Auflagen

Die Bedingungen und Auflagen folgender Amts- und Fachberichte bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Entscheids:

3.2.1 und 3.2.2 unverändert.

3.2.3 aufgehoben.

3.2.4 und 3.2.5 unverändert.

Im Übrigen wird der angefochtene Entscheid bestätigt.

4. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 haben die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'666.00 zu bezahlen. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
5. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt C._____, mit Beilage gemäss Ziff. 3, eingeschrieben
- D._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, A-Post
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Kurier
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Grindelwald, Bauverwaltung, mit Beilage gemäss Ziff. 3, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin