

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2016/187

Bern, 2. Juni 2017

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 2

und



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

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Grindelwald vom
9. Dezember 2016 (Bau Nr. 2991/2016; Pellet-Lagerraum) und die Verfügung des Amts für
Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 25. Oktober 2016 (G.-Nr. 381 16 2422)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer 1 reichte am 9. August 2016 ein Baugesuch ein für den Ersatz der kombinierten Öl-/Holzheizung durch eine Pelletheizung sowie für den Neubau eines Pellet-Lagerraums auf der Parzelle Grindelwald Grundbuchblatt Nr. C. _____. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone. Für das neu zu erstellende, freistehende Pellet-

Lager reichte er daher zusätzlich ein Gesuch ein um Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art 24 ff. RPG¹.

2. Die Beschwerdeführenden begannen noch vor Vorliegen einer Baubewilligung mit dem Bau des Pellet-Lagerraums. Die Gemeinde Grindelwald forderte den Beschwerdeführer 1 deshalb am 8. September 2016 telefonisch und am 9. September 2016 schriftlich auf, die Bauarbeiten einzustellen und diese erst wieder bei Vorliegen einer rechtsgültigen Bewilligung aufzunehmen.² Dennoch stellten die Beschwerdeführenden das Pellet-Lager fertig, ohne die Verfügung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) oder den Bauentscheid der Gemeinde abzuwarten.

3. Das AGR verweigerte mit Verfügung vom 25. Oktober 2016 eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG für das freistehende Pellet-Lagergebäude. Den Wechsel des Heizungsmediums erachtete es indes als grundsätzlich bewilligungsfähig, sobald die Pelletlagerung geklärt ist. Die Gemeinde Grindelwald erteilte daraufhin mit Gesamtentscheid vom 9. Dezember 2016 die Baubewilligung für den Ersatz der bestehenden Öl-/Holzheizung durch eine Pelletheizung. Für den mittlerweile fertiggestellten Pellet-Lagerraum erteilte sie jedoch gestützt auf die Verfügung des AGR den Bauabschlag und ordnete die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an.

4. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 15. Dezember 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 9. Dezember 2016 inklusive der Wiederherstellungsanordnung sowie der Verfügung des AGR vom 25. Oktober 2016. Weiter verlangen sie, das AGR sei anzuweisen, die Bewilligungsvoraussetzungen für das Pellet-Lager nochmals zu prüfen.

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

² Vorakten, pag. 4.2

5. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet³, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Das AGR beantragt mit Stellungnahme vom 16. Januar 2017 die Abweisung der Beschwerde. Die Vorinstanz hielt in ihrer Stellungnahme vom 20. Januar 2017 an ihrem Entscheid fest, ohne einen Antrag zu stellen. Anschliessend führte das Rechtsamt im Beisein der Beschwerdeführenden, der mit dem Bau der Heizung befassten Installateure sowie einer Vertretung der Vorinstanz und des AGR am 17. März 2017 einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Parteien erhielten danach Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen.

6. Auf die Rechtsschriften sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Bauentscheide – und mit ihnen zusammen die Verfügungen des AGR nach Art. 24 ff. RPG – sowie baupolizeiliche Verfügungen können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden (Art. 40 Abs. 1 und Art. 49 Abs. 1 BauG⁴). Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen und Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen und Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer 1 ist Baugesuchsteller und Alleineigentümer der Parzelle Grindelwald Grundbuchblatt Nr. C._____, auf welcher er mit der Beschwerdeführerin 2 wohnt und wo sich der strittige Lagerraum befindet. Auf die frist- und formgerechte Beschwerde ist einzutreten.

³ 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)

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

2. Streitgegenstand

Die Beschwerdeführenden beantragen in ihrer Beschwerde vom 15. Dezember 2016 unter anderem, der Entscheid der Einwohnergemeinde Grindelwald vom 9. Dezember 2016 sei aufzuheben. Die Gemeinde Grindelwald bewilligte in Ziff. V.1.1 dieses Entscheids jedoch den Ersatz der bestehenden Öl-/Holzheizung durch eine Pelletheizung; der Bauabschlag und die Wiederherstellung beziehen sich ausschliesslich auf das Pellet-Lager. Aus der Begründung der Beschwerde ergibt sich, dass die Beschwerdeführenden nur diesen Bauabschlag und die Wiederherstellungsanordnung betreffend das Pellet-Lager anfechten. Streitgegenstand im vorliegenden Beschwerdeverfahren sind damit die Verfügungen bzw. Anordnungen zum Pellet-Lager, auf welche sich die Anträge der Beschwerdeführenden sinngemäss beschränken.

3. Bauen ausserhalb der Bauzone

a) Die Parzelle Grindelwald Grundbuchblatt Nr. C._____ liegt in der Landwirtschaftszone. Das sich auf der Parzelle befindende Haupthaus steht im Alleineigentum des Beschwerdeführers 1 und wird von ihm, seinen Eltern sowie der Beschwerdeführerin 2 bewohnt. Zudem vermieten die Beschwerdeführenden eine Wohnung des Haupthauses an Feriengäste. Ebenfalls auf dem Grundstück stehen zwei Scheunen. Jene, die sich näher beim Wohnhaus befindet, gehört nur zur Hälfte dem Beschwerdeführer 1; die andere Hälfte steht im Eigentum Dritter (Baurecht). Das neu errichtete, freistehende Pellet-Lager befindet sich gemäss den eingereichten Plänen 7 m östlich des Haupthauses und weist die Masse von ca. 4.40 m x 4.40 m x 2.50 m auf.⁵ Das Haupthaus wurde vor dem Heizungsumbau mit einer kombinierten Öl-/Holzheizung beheizt.

b) Bauten und Anlagen können nur bewilligt werden, wenn sie dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (Art. 22 Abs. 2 RPG⁶). Die Parzelle des Beschwerdeführers 1 befindet sich in der Landwirtschaftszone und damit im Nichtbaugebiet. Gemäss Art. 16a

⁵ Vorakten, pag. 8.0 ff.

⁶ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

Abs. 1 RPG und Art. 34 Abs. 1 RPV⁷ sind in der Landwirtschaftszone jene Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau notwendig sind. Dazu gehören Ökonomiegebäude aber auch Bauten für den Wohnbedarf, sofern sie für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich sind (Art. 34 Abs. 3 RPV). Dies ist der Fall, wenn für die zonenkonforme Bewirtschaftung des Bodens eine lange Anwesenheit erforderlich ist und die nächstgelegene Wohnzone weit entfernt liegt. Es sind zudem nur Wohngebäude zonenkonform, die mit Blick auf den durch die Bodenbewirtschaftung bedingten Wohnbedarf nicht überdimensioniert sind.⁸ Das Recht, ausserhalb der Wohnzone zu wohnen, ist einem relativ engen Personenkreis vorbehalten. Dazu zählen nur Personen, die als Betriebsinhaber oder Hilfskraft unmittelbar in der Landwirtschaft tätig sind sowie ihre Familienangehörigen und die abtretende Generation, die ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig war.⁹ Ist eine Baute in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform, kann sie nur bewilligt werden, wenn die Voraussetzungen eines Ausnahmetatbestandes gemäss Art. 24 ff. RPG erfüllt sind.

c) Der Beschwerdeführer 1 hat zusammen mit seinem Baugesuch um eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG ersucht. Anlässlich des Augenscheins vom 17. März 2017 führte er dann aus, er betreibe zwar kein landwirtschaftliches Gewerbe, sondern arbeite mit einem 100%-Pensum im D._____. Dennoch sei er Landwirt.¹⁰

Ob auf der Parzelle des Beschwerdeführers 1 noch eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung erfolgt, kann vorliegend offen bleiben: Das umstrittene freistehende Pelletlagergebäude dient nicht unmittelbar einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und ist daher nicht zonenkonform. Das Wohnhaus, dem die Pelletheizung dient, wird zumindest überwiegend von Personen bewohnt, die nicht unmittelbar in der Landwirtschaft tätig sind und enthält eine Ferienwohnung. Es gilt daher nicht als zonenkonformes landwirtschaftliches Wohngebäude. Das Pelletlagergebäude erfordert somit eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG. Im Übrigen könnte das Pelletlager auch dann nicht bewilligt werden, wenn das Haus des Beschwerdeführers 1 ein landwirtschaftliches Wohngebäude wäre (dazu Ziff. 5).

⁷ Raumplanungsverordnung des Bundesrates vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)

⁸ BGer 1C_227/2014 vom 11.5.2016 E. 3.1; BGE 125 III 175 E. 2b, 121 II 307 E. 3b

⁹ BGer 1C_227/2014 vom 11.5.2016 E. 3.1; BGE 121 II 307 E. 5

¹⁰ Protokoll des Augenscheins vom 17. März 2017, S. 6, Votum A_____

4. Ausnahmegewilligung Art. 24c RPG

a) Mit Verfügung vom 25. Oktober 2016 verweigerte das AGR eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG für den Pellet-Lageraum. Zur Begründung führt es im Wesentlichen aus, die Masse des gebauten Pellet-Lagers würden den gesetzlichen Rahmen sprengen, zumal in der nähergelegenen Scheune und damit innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens genügend Platz für die Lagerung der Pellets habe. Die Gemeinde Grindelwald übernahm im Entscheid vom 9. Dezember 2016 diese Begründung. Die Beschwerdeführenden machen demgegenüber geltend, weil die alte, kombinierte Öl-/Holzheizung defekt und nicht reparierbar gewesen sei, hätten sie diese noch vor Wintereinbruch dringend ersetzen müssen. Die neue Pelletheizung stelle aus ökologischer Sicht eine Verbesserung zur früheren Öl-/Holzheizung dar und die Lagerung der Pellets sei aus Platz- und technischen Gründen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nicht möglich. Insbesondere könnten sie die Pellets nicht in der Scheune lagern, weil diese bereits für die Ablage von Werkzeugen, Material, Altpapier, Altglas, etc. benutzt werde und sie sich nur zur Hälfte im Eigentum des Beschwerdeführers 1 befinde. Ausserdem betrage die Distanz vom Wohnhaus zur Scheune 25 m und nicht, wie vom AGR angegeben, 10 m. Jedenfalls reiche die Behauptung, die Scheune sei von Aussen betrachtet unternutzt, nicht aus, um die Bewilligung für den Lagerraum zu verweigern.

b) Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 24c Abs. 1 RPG). Gemäss 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 in erster Linie Bauten und Anlagen, die vor dem 1. Juli 1972 erstellt wurden. 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 (Art. 24c Abs. 2 RPG). Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll,

wenn die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 2 RPV). Gemäss Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV gelten zudem quantitative Grenzen für die maximal zulässige Erweiterungsfläche.

Erweiterungen ausserhalb eines bestehenden Gebäudes führen zu einer Veränderung des äusseren Erscheinungsbildes. Damit solche Veränderungen zulässig sind, müssen sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG). An Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens sind mit Blick auf Art. 24c Abs. 4 RPG hohe Anforderungen zu stellen.¹¹ Die Frage, ob die Identität der Baute bei äusseren Erweiterungen gewahrt ist, stellt sich damit erst, wenn das Bauvorhaben für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder für die energetische Sanierung notwendig ist, resp. die bessere Einpassung der Baute in die Landschaft bezweckt. In jedem Fall bleibt zudem die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 5 RPG).

c) Beim Haupthaus auf der Parzelle Grindelwald Grundbuchblatt Nr. C._____ handelt es sich unbestritten um ein Gebäude, welches vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt worden und gemäss Art. 24c RPG grundsätzlich bestandesgeschützt ist. Das neu gebaute, auf alle Seiten hin freistehende Pellet-Lager stellt eine Erweiterung ausserhalb dieses bestehenden Gebäudevolumens dar. Das Lager hat daher die genannten Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG zu erfüllen, d.h. es muss für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern.

d) Im Vordergrund steht eine Erweiterung für ein zeitgemässes Wohnen. Diesbezügliche Änderungen am äusseren Erscheinungsbild sind grundsätzlich nur zulässig, wenn sie nötig sind, um die ursprüngliche Wohnnutzung auf einen zeitgemässen Stand zu bringen. So sollen beispielsweise die Raumhöhen, die Befensterung und Ähnliches den modernen Bedürfnissen angepasst werden können. Insgesamt sind Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild im Sinn von Art. 24c Abs. 4 RPG bzw. Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens im Sinn von Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV enge Grenzen gesetzt.¹² Denkbar ist eine Erweiterung z.B. in jenen (seltenen)

¹¹ Vgl. BGer 1C_247/2015 vom 14.1.2016, E. 4.2

¹² VGE 2014/322 vom 3.5.2016, E. 3.5; VGE 2013/134 vom 16.12.2014, E. 4.1

Fällen, in denen eine Wohnung kein Bad, keine bedürfnisgerechte Küche, keine genügende interne Erschliessung oder objektiv zu wenig Nebenräume für Aufbewahrung, Waschküche und Heizung aufweist und innerhalb des Volumens kein Platz für diesen Raumbedarf vorhanden ist. Erweiterungen zur Schaffung von zusätzlichen Wohn- und Nebenflächen sind in der Regel nicht bewilligungsfähig. Nicht erfasst und damit nicht bewilligungsfähig sind auch Veränderungen, welche über den üblichen Standard hinausgehenden Komfort bieten. Die Notwendigkeit der Erweiterung für das zeitgemässe Wohnen ist von der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller zu belegen. Damit ist die Pflicht verbunden, Erweiterungen so weit zumutbar zu kompensieren, beispielsweise durch Entfernung störender Bauteile oder Bauten, die für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht notwendig sind. Eine Erweiterung für zeitgemäßes Wohnen setzt zudem stets voraus, dass innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens kein Platz für den benötigten Raum besteht.¹³

e) Das Rechtsamt konnte sich anlässlich des Augenscheins vom 17. März 2017 selbst ein Bild von den örtlichen Begebenheiten machen und die Räumlichkeiten der Liegenschaft des Beschwerdeführers 1 besichtigen. Das Erdgeschoss des Haupthauses wird südlich durch einen Vorraum betreten, welcher ungefähr 6.00 m x 3.90 m x 2.10 m misst und vorbei am Heizungsraum in die Wohnräume führt. In diesem Vorraum stehen Regale, Velos, Skis, Schlitten sowie diversere weitere Geräte und Gegenstände.¹⁴ In der erwähnten Ferienwohnung im Haupthaus befindet sich zudem ein separater Öltankraum, welcher für die alte Heizung verwendet worden ist und heute weitgehend leer steht.¹⁵ Weiter verfügt der Beschwerdeführer 1 über zwei Kellerräume. Der weiter südlich gelegene Keller mit den Massen von ca. 4.10 m x 4.00 m x 1.90 m beinhaltet nebst Staufläche einen abgetrennten Raum, in welchem nach Angabe der Beschwerdeführenden Käse gelagert wird. Da zum Zeitpunkt der Besichtigung kein Käse gelagert wurde, war dieser Raum weitgehend

¹³ Vgl. Information vom 26. September 2016 des Amts für Gemeinden und Raumordnung der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern, „Bauen ausserhalb der Bauzonen; Änderung der Bewilligungspraxis bei Ausnahmegesuchen für die Erweiterung von rechtmässig altrechtlich bestehenden, zonenfremden Wohnbauten Art. 24c Absatz 4 Raumplanungsgesetz (RPG), Artikel 42 Raumplanungsverordnung (RPV)“, Bernische Systematische Information Gemeinden (BSIG) Nr. 7/721.0/14.2, Ziff. 2.1.2 (nachfolgend BSIG Nr. 7/721.0/14.2); Themenblatt des AGR: A1, Änderungen von altrechtlichen Bauten und Anlagen, S. 2; VGE 2014/322 vom 3.5.16, E. 3.5, mit Hinweis auf die Materialien; BDE vom 13. Juni 2016, RA-Nr. 110/1016/44

¹⁴ Fotos Nrn. 31 und 32 der Fotodokumentation zum Augenschein vom 17. März 2017, Protokoll des Augenscheins vom 17. März 2017, S. 9

¹⁵ Fotos Nrn. 20 und 21 der Fotodokumentation zum Augenschein vom 17. März 2017, Protokoll des Augenscheins vom 17. März 2017, S. 8

unbenutzt.¹⁶ Das zweite, nördlichere Kellerabteil misst rund 4.20 m x 3.70 m x 2.10 m. Hier werden Gläser, Töpfe, usw. aufbewahrt. Das Kellerabteil ist platzmässig nicht ausgelastet.¹⁷ Schliesslich befindet sich im Haupthaus ein Dachboden, welcher ebenfalls noch freie Staufläche aufweist.¹⁸ Das Rechtsamt besichtigte zudem die im Eigentum des Beschwerdeführers 1 stehende Scheunenhälfte. Diese weist ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss auf. Die Grundfläche des Erdgeschosses misst rund 6.40 m x 5.00 m. Die Beschwerdeführenden haben dort ein landwirtschaftliches Fahrzeug abgestellt und zahlreiche Gegenstände wie Werkzeuge, Altpapier, Altglas, usw. deponiert. Im Obergeschoss der Scheunenhälfte wird Stroh gelagert.¹⁹

Aus dem Gesagten geht hervor, dass die Beschwerdeführenden innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens über ungenutzte Raumreserven verfügen. So ist unter anderem im Keller, im alten Öltankraum oder auf dem Dachboden des Haupthauses freie Nutz- und Stauflächen vorhanden. In der Scheune werden zudem in grösseren Mengen zu entsorgende Materialien wie Altglas, Altpapier, etc. aufbewahrt. Anlässlich des Augenscheins vom 17. März 2017 führte der Beschwerdeführer 1 selbst aus, die Scheune unter anderem als Abstellraum für zu entsorgende Gegenstände zu nutzen.²⁰ Es mag zwar zutreffen, dass mit den momentanen Verhältnissen nicht ohne weiteres ein Jahresvorrat an Pellets innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens aufbewahrt werden kann. Der vorhandene Platz lässt sich mit Umräumung der verteilt gelagerten Gegenstände jedoch erheblich effizienter nutzen. Es ist auch nicht erforderlich, dass die Beschwerdeführenden Platz für einen ganzen Jahresvorrat an Pellets frei zu räumen vermögen. Vielmehr ist eine regelmässige Lieferung von kleineren Pelletmengen, beispielsweise von Dreimonatsvorräten, zumutbar und nicht unüblich.

¹⁶ Fotos Nrn. 22 - 25 der Fotodokumentation zum Augenschein vom 17. März 2017, Protokoll des Augenscheins vom 17. März 2017, S. 8 und 9

¹⁷ Fotos Nrn. 26 - 28 der Fotodokumentation zum Augenschein vom 17. März 2017, Protokoll des Augenscheins vom 17. März 2017, S. 8 und 9

¹⁸ Fotos Nrn. 33 - 36 der Fotodokumentation zum Augenschein vom 17. März 2017, Protokoll des Augenscheins vom 17. März 2017, S. 9 und 10

¹⁹ Fotos Nrn. 8, 9 und 12 - 19 der Fotodokumentation zum Augenschein vom 17. März 2017, Protokoll des Augenscheins vom 17. März 2017, S. 5 - 7

²⁰ Protokoll des Augenscheins vom 17. März 2017, S. 5 und 6, Votum A. _____

Bereits der heute wenig benutzte, alte Öltankraum mit den Massen von ca. 3.90 m x 2.30 m x 2.00 m bzw. 1.70 m²¹ bietet ausreichend Platz für eine solche Dreimonatslieferung an Pellets, wie dies auch anlässlich des Augenscheins bestätigt wurde.²² Der Beschwerdeführer 1 machte anlässlich des Augenscheins zwar geltend, die Feriengäste würden den Öltankraum als Abstellraum nutzen und z.B. ihre Skischuhe dort deponieren.²³ Eine solche unregelmässige und keinesfalls zwingende Nutzung vermag an der Eignung des alten Öltankraums als Pellet-Lager jedoch nichts zu ändern. Der Keller bietet ebenfalls genügend Raum für die Pelletlagerung, wobei auch hier nicht Platz für einen ganzen Jahresvorrat vorhanden sein muss. Die Beschwerdeführenden geben an, im Keller regelmässig Grundwasserprobleme zu haben.²⁴ Mit einem Standort des Lagers innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens können sich tatsächlich zusätzliche bautechnische Schwierigkeiten stellen; beispielsweise betreffend Grundwasser, Brandschutz oder Befüllung des Lagers.²⁵ Die moderne Bautechnik erlaubt jedoch auch bei solchen Verhältnissen einwandfreie Lösungen, womit diesen Aspekten und insbesondere auch der Grundwasserproblematik im Keller ohne weiteres Genüge getan werden kann.

f) Im Übrigen wäre mit entsprechender Planung auch ein Lager in der Scheune möglich gewesen: Gemäss Angaben des Herstellers der strittigen Pelletheizung darf die maximale Entfernung zwischen dem Pellet-Lager und der Heizung rund 14 m bis 15 m betragen.²⁶ Bei einem Einbau der Heizung im Garagenvorraum hätte die Entfernung zwischen Heizung und Scheune auf dem weitestgehend ebenen Zwischengelände auf rund 10 m verkürzt werden können²⁷, womit keine Distanzprobleme entstanden wären. Platz für ein Pellet-Lager in der Scheune ist ebenfalls vorhanden. So kann Altglas, Altpapier, etc. entsorgt und weitere Gegenstände in anderen Räumen wie dem Dachboden aufbewahrt werden. Ein Ortswechsel der Heizung wäre zwar mit Kosten verbunden, jedoch immer noch möglich.

²¹ Fotos Nrn. 20 und 21 der Fotodokumentation zum Augenschein vom 17 März 2017, Protokoll des Augenscheins vom 17. März 2017, S. 8

²² Protokoll des Augenscheins vom 17. März 2017, S. 8, Votum D. _____

²³ Protokoll des Augenscheins vom 17. März 2017, S. 8, Votum A. _____

²⁴ Protokoll des Augenscheins vom 17. März 2017, S. 8 und 9, Voten A. _____

²⁵ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 17. März 2017, S. 8 und 9, Voten D. _____ und A. _____

²⁶ Schreiben D. _____ AG vom 13. März 2017, Protokoll des Augenscheins vom 17. März 2017, S. 4 und 7, Voten D. _____

²⁷ Vgl. Fotos Nrn. 29 - 32 der Fotodokumentation zum Augenschein vom 17 März 2017; Protokoll des Augenscheins vom 17. März 2017, S. 7 (Messung von der Scheune zum südlichen Ende der Ostfassade des Haupthauses)

Platz für den neuen Heizungsstandort kann u.a. geschaffen werden, indem Gegenstände des Garagenvorraums in den frei werdenden, aktuellen Heizungsraum gestellt werden.

g) Mit anderer Planung, effizienterer Raumnutzung oder einer geringeren Vorratsmenge an Pellets verfügen die Beschwerdeführenden also über genügend Platz innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens, um die Pellets zu lagern und die Heizung zu betreiben. Der Bau des freistehenden Pellet-Lagers kann deshalb nicht mit der zeitgemässen Wohnnutzung gemäss Art. 24c Abs. 4 RPG begründet werden. Im Übrigen würde der Pellet-Lageraum selbst bei Annahme von unzureichenden Platzverhältnissen nicht unter den Begriff des zeitgemässen Wohnens fallen. Bereits das alte Heizsystem mit der kombinierten Öl-/Holzheizung erlaubte ein Wohnen auf dem üblichen Standard. Ein Wechsel auf eine Pelletheizung ist ökologisch zwar zu begrüßen. Angesichts der strengen Rechtsprechung zu Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens war ein solcher Wechsel – bezogen auf das Kriterium des zeitgemässen Wohnens – aber nicht notwendig. Der übliche Standard hätte auch mit einer anderweitigen Lösung betreffend den Ersatz der defekten und offenbar nicht reparaturfähigen Heizung fortbestanden.

h) Die übrigen Varianten von Art. 24c Abs. 4 RPG sind ebenfalls nicht gegeben. So setzt eine energetische Sanierung im eigentlichen Sinn grundsätzlich umfassende Sanierungsmassnahmen voraus, welche beispielsweise eine Aussenisolation der Fassaden und allenfalls eine Änderung der Befensterung notwendig erscheinen lassen.²⁸ Einerseits haben die Beschwerdeführenden im Zusammenhang mit der neuen Heizung keine solchen Massnahmen vorgenommen²⁹ und andererseits gilt auch hier, dass das strittige Lager im Freien für die Umstellung auf eine Pelletheizung nicht notwendig ist. Die dritte Variante von Art. 24c Abs. 4 RPG, die verbesserte Einpassung in die Landschaft, steht nicht zur Diskussion.

i) Zusammengefasst stellt der neu gebaute Pellet-Lageraum eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens dar, welche die Anforderungen von Art. 24c Abs. 4 RPG nicht erfüllt. Für eine Berücksichtigung der von den Beschwerdeführenden vorgebrachten finanziellen und ökologischen Aspekte bleibt deshalb kein Raum. Ebenfalls offen bleiben kann vor diesem Hintergrund die Frage, ob die quantitativen Grenzen einer Erweiterung gemäss Art. 42 Abs. 3 RPV eingehalten sind. Das

²⁸ Vgl. BSIG Nr. 7/721.0/14.2, Ziff. 2.1.2

²⁹ Protokoll des Augenscheins vom 17. März 2017, S. 4, Votum A. _____

AGR hat zu Recht eine Ausnahmegewilligung für das Pellet-Lager verweigert und die Gemeinde Grindelwald richtigerweise den diesbezüglichen Bauabschlag erteilt.

5. Bewilligung nach Art. 16a RPG

Die Landwirtschaftszone soll von Überbauungen aller Art möglichst frei gehalten werden (Art. 16 Abs. 1 RPG). Es ist deshalb auch bei zonenkonformen Bauten in der Landwirtschaftszone in erster Linie zu prüfen, ob die vorgesehene Nutzung in einer bereits vorhandenen Baute möglich ist.³⁰ Die Erstellung zusätzlicher Bauten ohne Ausschöpfung von vorhandenen Raumreserven widerspricht dem Gebot haushälterischer Bodennutzung (Art. 75 Abs. 1 BV³¹, Art. 1 Abs. 1 RPG), der Nachhaltigkeit (Art. 73 BV) sowie den Planungszielen und -grundsätzen von Art. 1 Abs. 2 lit. a und d und Art. 3 Abs. 2 RPG.

Da in den bestehenden Gebäuden auf der Parzelle des Beschwerdeführers 1 noch Raumreserven vorhanden sind, könnte das freistehende Pelletlagergebäude auch dann nicht bewilligt werden, wenn diese Bauten einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen würden.

6. Wiederherstellung

a) Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt, so setzt die Baupolizeibehörde eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Die Wiederherstellungsanordnung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen (Art. 47 Abs. 6 BewD³²). Verhältnismässig ist eine Anordnung dann, wenn sie zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich und für die Betroffenen zumutbar ist. Bei geringfügigen Abweichungen und wenn die Bauherrschaft im baurechtlichen Sinn gutgläubig handelte, kann die Wiederherstellung unterbleiben, wenn nicht gewichtige öffentliche oder private

³⁰ BGE 129 II 413 E. 3.2; BGer 1C_565/2008 vom 19.6.2009 E. 2 und E. 5, 1C_567/2015 vom 29.8.2016 E. 4.1 mit Hinweisen; Themenblatt des AGR: L2, Landwirtschaftliches Wohnen, Art. 16a RPG, S. 2

³¹ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

³² Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

Interessen diese gebieten. Bei bösem Glauben der Bauherrschaft kann auf die Wiederherstellung nur verzichtet werden, wenn die Abweichung vom Erlaubten unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt oder unverhältnismässig wäre. Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich somit auch eine Bauherrschaft berufen, die nicht gutgläubig gehandelt hat. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen. So fallen finanzielle Interessen kaum je ins Gewicht.³³

b) Die Beschwerdeführenden vertreten die Ansicht, die Wiederherstellung liege nicht im öffentlichen Interesse und sei unverhältnismässig. Einerseits stelle die Pelletheizung ökologisch eine Verbesserung zur früheren, kombinierten Öl-/Holzheizung dar. Andererseits hätten sie ein regionales Produkt unterstützen und so die lokalen Arbeitsplätze sichern wollen. Zudem habe es keine Einsprachen gegeben. Ihnen könne nicht zugemutet werden, bloss wegen des Standorts des Pellet-Lagers die bewilligungsfähige Heizung zurückzubauen, zumal sie dann gar keine Heizung mehr hätten. Auch die Kosten würden in keinem vernünftigen Verhältnis zum Nutzen stehen. Schliesslich habe er aus einer drohenden Notlage heraus gehandelt, weil die Heizung vor Wintereinbruch fertiggestellt werden müssen.

c) Ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ist im Allgemeinen gegeben, da das Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und an der konsequenten Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, generell gross ist. Besonderes Gewicht kommt dem öffentlichen Interesse am konsequenten Vollzug des Bau-, Planungs- und Umweltrechts ausserhalb des Baugebiets zu.³⁴ Das umstrittene Pellet-Lager befindet sich ausserhalb des Baugebiets. Die Beschwerdeführenden haben ohne Baubewilligung und ohne Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG gebaut und damit die Vorschriften des Raumplanungsrechts verletzt. Dies widerspricht zwingenden öffentlichen Interessen. Daran

³³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N 9 ff. mit Hinweisen; Beat Stalder, in: Bernisches Verwaltungsrecht, 2. Aufl., Kapitel 8 N 192

³⁴ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a; BGE 136 II 359 E. 6; vgl. auch BGer 1C_397/2007 E. 3.4; BVR 1992 S. 488 E. 3

ändert nichts, dass vorliegend keine Einsprachen gegen das Bauvorhaben eingegangen sind. Es trifft zwar zu, dass die neue Pelletheizung eine ökologische Verbesserung zur früheren Situation darstellt. Entsprechend wurde in Ziff. V.1.1 des angefochtenen Entscheids vom 9. Dezember 2016 die Pelletheizung auch bewilligt. Für die Aufbewahrung der Pellets hätten die Beschwerdeführenden aber auch im bestehenden Gebäudevolumen genügend Platz. Es ist ihnen daher möglich und unbenommen, die Pellets anders zu lagern und die bewilligte Pelletheizung auch ohne den erstellten Lagerraum weiterhin zu benutzen. Ihre ökologischen und wirtschaftsfördernden Vorbringen verfangen daher nicht. Die angeordnete Wiederherstellung liegt im öffentlichen Interesse.

d) Der Rückbau des freistehenden Pellet-Lagers ist geeignet und erforderlich, um den gesetzeskonformen Zustand wieder herzustellen und die unzulässige Veränderung am äusseren Erscheinungsbild rückgängig zu machen. Es ist nicht ersichtlich, wie dies mit einer milderen Massnahme möglich wäre; namentlich bleibt für einen bloss teilweisen Rückbau kein Raum.

e) Die Wiederherstellung ist auch zumutbar: Weil die Heizung an sich bewilligt wurde, umfasst das Interesse der Beschwerdeführenden ausschliesslich das nicht notwendige, freistehende Pellet-Lager. Zwar sind der Abbruch des Pellet-Lagers und dessen allfällige Neuerrichtung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens mit zeitlichen und finanziellen Aufwendungen verbunden. Die Gemeinde wandte sich jedoch am 8. September 2016 telefonisch und am 9. September 2016 schriftlich an den Beschwerdeführer 1 mit der Aufforderung, den vorzeitig begonnenen Bau des Pellet-Lagers bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Bewilligung einzustellen. Indem die Bauherrschaft das Pellet-Lager dennoch fertigstellte, handelte sie – unabhängig davon, ob er sich über die Tragweite der Aufforderungen im Klaren war – im baurechtlichen Sinne bösgläubig. Daher könnte auf die Wiederherstellung nur dann verzichtet werden, wenn die Abweichung vom Erlaubten unbedeutend oder nicht im öffentlichen Interesse wäre. Beides ist nicht der Fall. Auch die finanziellen Nachteile sind wegen der fehlenden Gutgläubigkeit von untergeordneter Bedeutung. Mit der nachfolgend angesetzten Wiederherstellungsfrist lässt sich zudem eine allfällige heizungsfreie Zeit grundsätzlich verhindern (vgl. dazu sogleich E. 3.f). Im Übrigen wäre auch bei Gutgläubigkeit der Bauherrschaft nicht von einer Wiederherstellung abzusehen, da es sich bei der Wahrung der Zonenkonformität in der

Landwirtschaftszone um ein gewichtiges öffentliches Interessen handelt.³⁵ Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung überwiegt die Nachteile, die den Beschwerdeführenden dadurch entstehen.

f) Die Gemeinde hat die Frist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands mit Ziffer V.1.2 des angefochtenen Entscheids auf den 30. Mai 2017 festgelegt. Diese Frist ist angesichts des baldigen Ablaufs neu anzusetzen. Den Beschwerdeführenden ist die Möglichkeit einzuräumen, mit dem Abbruch des Lagers eine gleichzeitige Installation eines neuen Lagers innerhalb des bestehenden Volumens vorzunehmen, um eine durchgehende Heizung sicherzustellen. Die Frist wird deshalb bis am 31. Oktober 2017 verlängert. Da der Entscheid der BVE im Frühjahr erfolgt, bleibt den Beschwerdeführenden ausreichend Zeit, um die Arbeiten vorzunehmen. Diese Frist trägt auch den von ihnen vorgebrachten Witterungsverhältnissen ausreichend Rechnung.

g) Zusammenfassend ergibt sich, dass die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im öffentlichen Interesse liegt, den Vertrauensgrundsatz nicht verletzt und verhältnismässig ist. Die Beschwerde ist abzuweisen und die Verfügung des AGR und der Gemeinde zu bestätigen.

7. Kosten

a) Die Beschwerde vom 15. Dezember 2016 ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG³⁶). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV³⁷). Für den Augenschein vom 17. März 2017 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 350.– erhoben. Die Verfahrenskosten belaufen sich demnach auf gesamthaft Fr. 1'150.–. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

³⁵ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b/d mit Hinweis auf BGE 132 II 21 E. 6.4 und BGer 1C_404/2009 vom 12.5.2010 E. 4

³⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

³⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

- b) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde vom 15. Dezember 2016 wird abgewiesen. Der Bauentscheid mit Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde Grindelwald vom 9. Dezember 2016 sowie die Verfügung des AGR vom 25. Oktober 2016 werden bestätigt.
2. Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes gemäss Ziffer V.1.2 des Entscheids der Gemeinde Grindelwald vom 9. Dezember 2016 (Rückbau des Pellet-Lagers) wird neu auf den 31. Oktober 2017 angesetzt.
3. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'150.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Frau B._____ und Herrn A._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Grindelwald, Bauverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Kurier

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin