

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2017/271 vom 23.10.2018).

RA Nr. 110/2016/43

Bern, 31. August 2017

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B. _____



und

Herrn **C.** _____
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligter

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B. _____

sowie

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
4. Februar 2016 (Parzelle Nr. D. _____; Sanierung Wohnteil in Scheune)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer einer Scheune mit Wohnanteil bzw. eines Weidhauses auf der Parzelle Grindelwald Grundbuchblatt Nr. D._____. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone. Das Weidhaus wurde vom Vater des Beschwerdeführers (von Amtes wegen am Verfahren Beteiligter) saniert. Dafür erteilte die Gemeinde mit Entscheid vom 31. März 2011 die Baubewilligung und das Amt für Gemeinden und Raumplanung (AGR) mit Verfügung vom 10. März 2011 die Ausnahmbewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzone.¹ Während der Umbauphase bewilligten die Gemeinde mit Entscheid vom 11. September 2014 und das AGR mit Verfügung vom 15. August 2014 eine Erweiterung der Bruttogeschossfläche des Weidhauses um 27 m².²

2. Am 3. August 2015 meldete der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte der Gemeinde, er habe in Abweichung zur Baubewilligung vom 31. März 2011 in der Südfassade anstelle von drei bewilligten Fenstern ein kleines und ein grosses Fenster eingebaut.³ Die Gemeinde Grindelwald führte daraufhin am 5. August 2015 einen Augenschein vor Ort durch. Sie stellte dabei gegenüber dem bewilligten Zustand folgende Abweichungen fest:

- Weglassen von zwei Fenstern und Einbau eines kleineren Fensters an der Nordfassade.
- Verschiebung zweier Giebelfenster von der Nordfassade an die Ostfassade.
- Verschiebung der Eingangstüre an die südöstliche Ecke der Ostfassade.
- Einbau zweier vergrösserten Dreiecksfenster (neu "Vierecksfenster") an der Ostfassade.
- Einbau einer horizontalen Schlitzbefensterung an der Ostfassade.
- Einbau eines grossen Fensters ohne Sprossung an der Südfassade.
- Vergrösserung der Terrasse auf ca. 30 m² (bewilligt 7 m²).

¹ Vgl. pag. 29 ff. der Vorakten der Gemeinde Grindelwald (weisser Ordner Baugesuch Nr. 546/2161)

² Vgl. im separaten Dossier Nr. 2692 /2014 der Gemeinde Grindelwald

³ Vgl. Formular Selbstdeklaration Baukontrolle 2 pag. 27 der Vorakten der Gemeinde Grindelwald (weisser Ordner Baugesuch Nr. 546/2161)

3. Nach mehrmaliger Aufforderung reichte der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte am 3. Dezember 2015 überarbeitete Pläne und Fotos der Südfassade ein. Das AGR behandelte die Abweichungen im Projektänderungsverfahren. Für das unbesprossene Fenster auf der Südseite sowie für die Vergrösserung der Terrasse verweigerte es mit Verfügung vom 27. Januar 2016 die Ausnahmegewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzone. Für die anderen Änderungen am Gebäude erteilte es mit Auflagen die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG⁴. Es wies die Gemeinde an, das Verfahren weiterzuführen und unverzüglich ein Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes einzuleiten.

4. Mit Entscheid vom 4. Februar 2016 ordnete die Gemeinde – soweit hier von Interesse – Folgendes an:

"1) Für folgende Gegenstände wird der Bauabschlag erteilt und Sie werden aufgefordert die ohne Baubewilligung ausgeführten Bauarbeiten wie folgt rückgängig zu machen und den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen:

- 1.1) Das grosse, unbesprossene Fenster an der Südfassade ist auf das bewilligte Mass zurückzubauen und gemäss der Baubewilligung vom 31. März 2011 mit Sprossen auszuführen.
- 1.2) Die auf ca. 30.00 m² vergrösserte Terrasse ist auf die bewilligte Grösse von 3.00 x 2.30 = 7 m² zurückzubauen.
- 1.3) Die beiden Giebelfenster auf der Ostseite sind nachträglich mit Sprossen zu versehen.

2) Für folgende Gegenstände wird die Baubewilligung erteilt:

- 2.1) Nordfassade: Einbau des kleinen Fensters anstelle der bewilligten zwei grossen Fenster.
- 2.2) Ostfassade:
 - a) Wechsel der zwei grossen Fenster von der Nordfassade auf die Ostfassade mit der Auflage, diese nachträglich mit Sprossen zu versehen (vgl. Wiederherstellungsverfügung Ziffer 1.3)
 - b) Neue horizontale Schlitzbefensterung unterhalb des Giebels
 - c) Vergrösserte Dreiecksfenster (neu "Vierecksfenster) und
 - d) Verschieben der Eingangstüre gegen Süden.

(...)."

Zudem forderte die Gemeinde den Beschwerdeführer auf, die Arbeiten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bis 15. August 2016 auszuführen. Gleichzeitig drohte sie die Ersatzvornahme und eine Busse bei Nichtbefolgung an.

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

5. Gegen den Bauabschlag und Wiederherstellungsverfügung reichte der Beschwerdeführer am 23. Februar 2016 bei der Gemeinde Grindelwald Beschwerde ein. Er wehrt sich in erster Linie gegen die angeordneten Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Er verlangt, auf die Wiederherstellungsmassnahmen seien zu verzichten, besonders auf das Wegspitzen des Natursteinplatzes, welcher als Parkplatz und Vorplatz diene. Sinngemäss beantragt er damit die teilweise Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Bauentscheids der Gemeinde vom 4. Februar 2016.

6. In der Stellungnahme vom 20. April 2016 beantragt das AGR die Abweisung der Beschwerde. Auch die Gemeinde schliesst in ihrer Eingabe vom 13. April 2016 auf Abweisung der Beschwerde.

7. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet⁵, führte den Schriftwechsel durch und holte bei der Gemeinde die Vorakten ein. Danach führte es im Beisein der Parteien, des Regierungstatthalters und eines Vertreters des AGR einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Das Rechtsamt beteiligte mit Instruktionsverfügung vom 30. Mai 2016 C._____ von Amtes wegen am Verfahren. In der Folge liessen sich der Beschwerdeführer und der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte durch den gleichen Anwalt vertreten. Um mit der Gemeinde und dem AGR eine einvernehmliche Lösung zu finden, beantragten der Beschwerdeführer und der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte die Sistierung des Beschwerdeverfahrens. Diesen Antrag hiess das Rechtsamt mit Instruktionsverfügung vom 18. Juli 2016 gut und sistierte das Beschwerdeverfahren erstmals bis September 2016. Nach dreimaliger Verlängerung nahm es mit Instruktionsverfügung vom 28. April 2017 das Verfahren wieder an die Hand. Es forderte den Beschwerdeführer und den von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte auf, die aktuelle Situation der Umgebung mit Plänen und Fotos zu dokumentieren. Die Gemeinde und das AGR erhielten Gelegenheit, sich zu den Eingaben des Beschwerdeführers und des von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte zum Verfahren zu äussern.

⁵ 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)

8. Mit Schreiben vom 29. Mai 2017 teilte die Gemeinde mit, der unrechtmässige Zustand gemäss Ziffer 1.2 der Wiederherstellungsverfügung (Vergrösserung der Terrasse) sei beseitigt worden. Das AGR fordert in seiner Stellungnahme vom 31. Mai 2017, es sei den Rückbau der Terrasse auf 7 m² gemäss der Wiederherstellungsverfügung durchzusetzen. In den Schlussbemerkungen vom 22. Juni 2017 beantragen der Beschwerdeführer und der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte die Abschreibung des Verfahrens. Auf die vorhandenen Akten und Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide – und mit ihnen zusammen die weiteren Verfügungen nach Art. 9 Abs. 2 Bst. b KoG⁶ wie jene des AGR – sowie baupolizeiliche Verfügungen können nach Art. 40 und Art. 49 Abs. 1 BauG⁷ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Der Beschwerdeführer reichte seine Beschwerde am 21. März 2016 per Fax bei der BVE ein. Die Gemeinde teilte in ihrer Stellungnahme vom 13. April 2016 mit, die Beschwerde sei am 24. Februar 2016 bei ihr eingegangen. Es ist aktenkundig, dass die Beschwerde im Original am 23. Februar 2017 mit eingeschriebener Post bei der Poststelle Grindelwald aufgegeben wurde und bei der Gemeinde am 24. Februar 2017 einging.⁸ Dass der Beschwerdeführer seine Beschwerde an die Gemeinde und nicht an die BVE versandte, schadet vorliegend nicht. Fristen sind auch gewahrt, wenn die Eingabe rechtzeitig bei einer unzuständigen bernischen Verwaltungs- oder Gerichtsbehörde eingereicht worden ist (Art. 42 Abs. 3 VRPG⁹). Dies ist hier, wie oben ausgeführt, der Fall. Die 30-tägige Frist ist somit gewahrt.

⁶ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁷ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721).

⁸ Vgl. pag. 2 der Vorakten der Gemeinde Grindelwald

⁹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

c) Der Beschwerdeführer, dessen nachträgliches Baugesuch teilweise abgewiesen und der zu diversen Wiederherstellungsmassnahmen verpflichtet wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Beschwerde enthält Anträge und eine Begründung; auf sie ist einzutreten.

2. Streitgegenstand / Abschreibung

a) Anfechtungsobjekte sind der Bauentscheid und die Wiederherstellungsverfügung vom 4. Februar 2016 der Gemeinde Grindelwald sowie die Verfügung des AGR vom 27. Januar 2016. Umstritten und Streitgegenstand ist der Bauabschlag sowie die Anordnung der Gemeinde zur Herstellung des rechtmässigen Zustands (vgl. Ziffer 1, 3 und 4 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids).

b) Der Beschwerdeführer und der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte (nachfolgend: Beschwerdeführende) ersuchen in ihren Schlussbemerkungen vom 22. Juni 2017 um Abschreibung des Verfahrens. Sie bringen vor, die Gemeinde habe an einem Entscheid in der Sache ihr Desinteresse erklärt und gemeldet, der unrechtmässige Zustand sei betreffend die Terrasse beseitigt worden. Das Beschwerdeverfahren könne damit als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben werden.

c) Dem Antrag auf Abschreibung des Verfahrens kann gefolgt werden, soweit die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands beim Fenster in der Südfassade und beim Giebelfenster auf der Ostseite zur Diskussion steht (vgl. Ziffer 1.1 und 1.3 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids). Während des Beschwerdeverfahrens verkleinerten die Beschwerdeführenden von unten her die Fensteröffnung in der Südfassade ca. um die Hälfte. Das entspricht in etwa dem bewilligten Fenstermass gemäss der Baubewilligung vom 31. März 2011 und dem Vorschlag des Vertreters des AGR am Augenschein.¹⁰ Auch rüsteten die Beschwerdeführenden das südseitige Fenster mit Sprossen aus und brachten dort einen Fensterladen in Form eines Scheunentors an. Überdies versahen sie die ostseitigen Giebelfenster mit Sprossen. Das geht aus den Fotos hervor, die die Beschwerdeführenden als Beilage zur Eingabe vom 28. November 2016 einreichten. Damit

¹⁰ Vgl. Projektplan "Ansichten" vom 25. Februar 2011 im Mst. 1:50, bewilligt mit Stempel der Gemeinde Grindelwald vom 31. März 2011 hinter pag. 29 der Vorakten der Gemeinde Grindelwald; vgl. Protokoll des Augenscheins vom 23. Mai 2016 der BVE S. 8, Votum E. _____

haben sie die verfügten Wiederherstellungsmassnahmen gemäss Ziffer 1.1 und 1.3 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids erfüllt. Der rechtmässige Zustand ist in diesen Punkten hergestellt. Das rechtserhebliche Interesse an einen Entscheid bezüglich dieser zwei Punkte ist weggefallen. Die Beschwerde wird als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben, soweit sie den Bauabschlag und die Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands beim Fenster in der Südfassade und beim Giebelfenster auf der Ostseite betreffen (vgl. Ziffer 1.1. und 1.3. des Dispositivs des angefochtenen Entscheids).

d) Anders liegen die Dinge bei der Terrasse (vgl. Ziffer 1.2 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids): Die Beschwerdeführenden weisen zwar zu Recht darauf hin, dass die Gemeinde im Schreiben vom 29. Mai 2017 ihr Desinteresse an einem Entscheid in der Sache erklärte und fest hielt, der unrechtmässige Zustand sei auch bei der Terrasse beseitigt worden. Auch ist aktenkundig, dass die Beschwerdeführenden zwischenzeitlich den Steinplattenboden verkleinert und den Holzzaun verkürzt haben. Das belegen die Fotos vom 18. Mai 2017, die die Gemeinde mit dem Schreiben vom 29. Mai 2017 einreichte. Darauf ist ersichtlich, dass die Steinplattenfläche auf der Ostseite des Weidhauses von Norden her verkleinert wurde. Gleichzeitig wurde dort der Holzzaun verkürzt, so dass er mit dem Plattenboden übereinstimmt. Das gleiche Bild ergibt sich aus dem Umgebungsplan im Massstab 1:100 vom 12. Mai 2017, den die Beschwerdeführenden mit Eingabe vom 15. Mai 2017 einreichten. Aus dem Umgebungsplan geht hervor, dass die Beschwerdeführenden die Steinplattenfläche ostseitig um eine Tiefe von 1.55 m verkleinerten. Diese Lösung beruht offenbar auf Gesprächen zwischen den Beschwerdeführenden, der Gemeinde und dem AGR, während das Beschwerdeverfahren sistiert war. Ziel der Gespräche war es, dass die Gemeinde die angefochtene Wiederherstellungsverfügung aufhebt und das Beschwerdeverfahren abgeschlossen werden kann. Die Gemeinde hat die angefochtene Wiederherstellungsverfügung jedoch weder formell zurückgenommen noch deren Rücknahme verbindlich in Aussicht gestellt. Es besteht immer noch eine zusammenhängende Steinplattenfläche von 46.2 m². Verlangt wurde der Rückbau der Terrasse auf die bewilligte Fläche von 7 m². Bei dieser Sachlage ist die Auffassung der Gemeinde, wonach mit der Verkleinerung der Terrasse der unrechtmässige Zustand beseitigt sein soll, rechtlich nicht haltbar. Nach wie vor besteht eine versiegelte Steinplattenfläche von 46.2 m². Ebenso liegt kein Beschwerderückzug der Beschwerdeführenden vor. Es liegen damit keine Gründe nach Art. 39 Abs. 1 VRPG vor,

die eine Abschreibung des Beschwerdeverfahrens betreffend die Terrasse rechtfertigen (vgl. Ziff. 1.2 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids). Vielmehr steht die Beschwerde vom 26. Februar 2016 nach wie vor im Raum. Mit dieser wird gefordert, es sei auf den Rückbau des Natursteinplatzes wegen Verstosses gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip zu verzichten. Nachfolgend ist deshalb zu prüfen, ob die Gemeinde den Rückbau der Terrasse zu Recht anordnete.

3. Abgrenzung und Umfang der Terrasse

a) Gemäss den Akten wurde das Weidhaus im Jahr 1974 vom damaligen Eigentümer umgebaut. Es liegt über drei Kilometer Luftlinie entfernt oberhalb des Dorfs von Grindelwald auf einer Höhe ca. 1300 Meter über Meer und befindet sich an einem gegen Südwesten abfallenden Hang. Im Jahr 2014/2015 sanierten die Beschwerdeführenden den Wohnteil des Weidhauses gestützt auf die Baubewilligungen vom 31. März 2011 und 11. September 2014. Im Aussenbereich verlegten sie auf dem Niveau des ostseitigen Terrains entlang der Süd- und Ostfassade Natursteinplatten. Zusätzlich erstellten sie auf der Südseite senkrecht aufragende Stützmauern. Die Steinplattenfläche grenzten sie vom umliegenden Weideland mit einem Holzzaun ab. Im Bereich der Stützmauern dient der Holzzaun zugleich als Absturzsicherung.

b) Aus den Fotos und Projektplänen, die die Gemeinde dem AGR mit Schreiben vom 7. Dezember 2015 zur Prüfung schickte, geht der Umfang bzw. das Flächenmass der Terrasse nirgends klar hervor.¹¹ Das AGR ging in seiner Verfügung vom 27. Januar 2016 deshalb von einer auf ungefähr 30 m² vergrösserten Terrasse aus. Diese Mass liegt auch dem angefochtenen Bauentscheid und der Wiederherstellungsverfügung vom 4. Februar 2016 zugrunde.¹² Diese Einschätzung des AGR und der Gemeinde ist unpräzise: Die BVE führte am 23. Mai 2016 einen Augenschein vor Ort durch. Dabei stellte sich heraus, dass die mit Natursteinplatten belegte Fläche im Südosten des Weidhauses deutlich grösser ist als 30 m².¹³ Deren Umfang beträgt, nachdem die Beschwerdeführenden einen Teil der Steinplatten entfernten, gemäss dem Umgebungsgestaltungsplan 46.2 m².¹⁴ Diese

¹¹ Vgl. pag. 7 bis 14 der Vorakten der Gemeinde Grindelwald

¹² Vgl. angefochtener Entscheid B./Ziff.2/Gedankenstrich 4

¹³ Vgl. Fotos Nr. 15, 16, 18 und 20 zum Protokoll vom Augenschein vom 23. Mai 2016

¹⁴ Vgl. Umgebungsgestaltungsplan vom 12. Mai 2017 im Massstab 1:100

versiegelte Fläche gilt als Terrasse und ist von der Wiederherstellungsverfügung betroffen. Davon gingen auch die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde aus. So forderten sie in ihrer Beschwerde, es sei auf den Rückbau des Natursteinplatzes, der als Parkplatz und Vorplatz diene, zu verzichten. Zudem sahen die Beschwerdeführenden und die Gemeinde im Wegspitzen der Steinplatten um die Tiefe von 1.55 m von Norden her und in der teilweisen Entfernung des Holzzaunes den Rückbau der Terrasse, wie das mit der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung angeordnet wurde. Damit ist erstellt, dass die Terrasse – anders als im angefochtenen Bauentscheid und der Wiederherstellungsverfügung fälschlicherweise festgehalten – eine Steinplattenfläche von 46.2 m² umfasst (vgl. Umgebungsgestaltungsplan vom 12. Mai 2017 im Mst. 1:100).

c) Nicht erfasst vom Bauentscheid und der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung und somit nicht Streitgegenstand sind die gekofferte Zufahrt von 85.5 m² sowie der Strassenanschluss an die F. _____ strasse. Den Akten kann nicht entnommen werden, ob für die gekofferte Zufahrt und den Strassenanschluss eine Bewilligung vorliegt. Das ist durch die Baupolizeibehörde zu klären. Falls für diese Gegenstände keine Baubewilligung vorliegen sollte, ist zu prüfen, ob im Rahmen eines Wiederherstellungsverfahrens der rechtmässige Zustand herzustellen ist.

4. Formelle Rechtswidrigkeit

a) Die mit Steinplatten ausgeführte Terrasse im Aussenbereich des Weidhauses umfasst eine Fläche von 46.2 m². Gemäss der Baubewilligung vom 31. März 2011 ist im Bereich der Südfassade eine Terrasse von knapp 7 m² bewilligt. Ein Teil dieser bewilligten Terrassenfläche befindet sich im Bereich der Grundfläche eines vorspringenden Gebäudeteils, der gemäss den am 31. März 2011 bewilligten Plänen hätte abgebrochen werden sollen. Da dieser vorspringende Gebäudeteil aber nicht abgebrochen wurde, befindet sich heute eine Fläche von ca. 3.75 m² der bewilligten Terrassenfläche innerhalb des Gebäudes.¹⁵ Ausserhalb des heutigen Gebäudevolumens ist lediglich eine Terrassenfläche von 3.15 m² bewilligt. Nicht bewilligt sind gemäss den vorhandenen Akten

¹⁵ Vgl. bewilligter Grundrissplan vom 23. Januar 2011 mit rev. Datum vom 23. Februar 2011 im Mst. 1:50 hinter pag. 29 der Vorakten der Gemeinde Grindelwald

ausserdem die Stützmauern für die Terrasse.¹⁶ Ein Vergleich der bewilligten Pläne¹⁷ mit der heutigen Situation zeigt, dass die Beschwerdeführenden die Terrasse über das Sechsfache grösser erstellten als ursprünglich bewilligt. Am Augenschein bemerkten sie, es sei ihnen nicht in den Sinn gekommen, dass für die Erweiterung der Terrasse eine Baubewilligung nötig gewesen wäre. In der Umgebung seien überall solche Terrassen zu sehen; diese seien üblich und zeitgemäss.¹⁸ Sinngemäss sind sie davon ausgegangen, dass die auf 46.2 m² vergrösserte Terrasse mit Stützmauern und Holzzaun keine Baubewilligung erfordert.

b) Nach Art. 7 BewD¹⁹ benötigen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone eine Baubewilligung, wenn sie geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie beispielsweise den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Das ist hier offensichtlich der Fall: Die baulichen Veränderungen betreffen den Aussenbereich des Weidhauses. In seiner bisherigen Ausgestaltung hatte das Weidhaus den Charakter einer Scheune mit Stallteil, wie die Fotos in den Vorakten zeigen.²⁰ Eine versiegelte Steinplattenfläche bestand nicht, wie am Augenschein in Erfahrung gebracht werden konnte.²¹ Das Weidhaus mit der umstrittenen Umgebungsgestaltung liegt weit ausserhalb der Bauzone. Aus den Fotos vom Augenschein geht hervor, dass der Aussenraum des Weidhauses grossflächig mit Natursteinplatten versiegelt wurde. Zudem wurden neu bis zu 2 m hohe und 4 m lange Stützmauern erstellt, die von der Strasse, d.h. vom öffentlichen Raum aus, gut einsehbar sind.²² Solche bauliche Massnahmen erfordern eine Baubewilligung; sie sind geeignet, die ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Umgebung des Weidhauses erheblich zu verändern. Die Umgebungsgestaltung geht zudem massiv über die Baubewilligung vom 31. März 2016 hinaus. Es steht damit fest, dass die auf 46.2 m² vergrösserte Terrasse mit Stützmauern und Holzzaun formell rechtswidrig ist.

¹⁶ Vgl. bewilligter Fassadenplan vom 23. Januar 2011 mit rev. Datum vom 23. Februar 2011 im Mst. 1:50 hinter pag. 29 der Vorakten der Gemeinde Grindelwald

¹⁷ Grundriss- und Fassadenpläne vom 23. Januar 2011 mit rev. Datum vom 23. Februar 2011 im Mst. 1:50 hinter pag. 29 der Vorakten der Gemeinde Grindelwald

¹⁸ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 23. Mai 2016 der BVE S. 9, Votum U. E. _____ und S. 10, Votum A. _____

¹⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

²⁰ Vgl. pag. 20, 21 und 22 in den Vorakten der Gemeinde Grindelwald

²¹ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 23. Mai 2016 der BVE S. 9, Votum C. _____

²² Vgl. Fotos Nr. 11, 13 und 15 der Fotodokumentation zum Protokoll des Augenscheins vom 23. Mai 2016

5. Materielle Rechtswidrigkeit

a) Das AGR hat im Rahmen eines Projektänderungsverfahrens geprüft, ob die Vergrösserung der Terrasse mit Stützmauern und Holzzaun bewilligungsfähig ist. Es kam zum Schluss, dass es sich grundsätzlich um eine mit einem Weidhaus unvereinbare Umgebungsgestaltung handle. Mit Verfügung vom 27. Januar 2016 verweigerte das AGR die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG.²³ Infolgedessen erteilte die Gemeinde den Bauabschlag (vgl. Ziffer 1 und des Dispositivs des angefochtenen Bauentscheids).

b) Die Beurteilung des AGR und der Gemeinde ist nicht zu beanstanden. Nach Art. 22 Abs. 2 RPG können Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn sie dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Die Bauparzelle Nr. D._____ liegt in der Landwirtschaftszone und damit im Nichtbaugebiet. In dieser Zone sind grundsätzlich nur Bauten und Anlagen zonenkonform, wenn sie zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a RPG). Die baulichen Veränderungen in der Umgebung des Weidhauses dienen nicht der Landwirtschaft und sind dementsprechend nicht zonenkonform. Damit sie bewilligt werden könnten, müssten sie die Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 ff. RPG erfüllen. Zwar befindet sich das Weidhaus gemäss kantonalem Richtplan in einem Temporärsiedlungsgebiet. Nach dem Zonenplan "Landschaft" der Gemeinde Grindelwald²⁴ liegt es ausserdem in einer Kulturlandschaft mit Weidhäusern und ist im kommunalen Weidhausinventar verzeichnet. Damit beabsichtigte die Gemeinde Grindelwald, das Gebäude als landschaftsprägende Baute zu schützen. Bei solchen Gebäuden können laut Art. 39 Abs. 2 RPV²⁵ Nutzungsänderung unter bestimmten Voraussetzungen als standortgebunden bewilligt werden, sofern die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben. Eine dieser Voraussetzungen ist aber, dass der kantonale Richtplan und die Gemeindevorschriften Kriterien zur Schutzwürdigkeit und Vollzugsbestimmungen enthalten (Art. 39 Abs. Abs. 2 Bst. d RPV und Massnahmeblatt D_01 des kantonalen Richtplans). Die Gemeinde Grindelwald hat bei der letzten Ortsplanungsrevision Vorschriften zu den geschützten Weidhäusern erlassen; die

²³ Vgl. pag. 6 der Vorakten der Gemeinde Grindelwald

²⁴ Zonenplan Landschaft der Gemeinde Grindelwald vom 8. Juni 2001 (genehmigt am 29. August 2005)

²⁵ Raumplanungsverordnung des Bundesrates vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)

entsprechenden Bestimmungen in ihrem Landschaftsreglement²⁶ wurden aber vom AGR nicht genehmigt.²⁷ Art. 39 Abs. 2 RPV ist daher nicht anwendbar. In Frage kommt damit einzig eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG.

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.²⁸ Erweiterungen ausserhalb des Gebäudevolumens führen zu einer Veränderung am äusseren Erscheinungsbild. Damit Veränderungen ausserhalb des Gebäudevolumens zulässig sind, müssen sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder für eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG). An diese Voraussetzungen sind gemäss der bundesgerichtlichen und verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung hohe Anforderungen zu stellen.²⁹

d) Vorliegend wirkt sich die vergrösserte Terrasse mit den dazu nötigen hohen Stützmauern auf der Südseite des Weidhauses negativ auf das äussere Erscheinungsbild aus.³⁰ Die baulichen Veränderungen im Aussenbereich des Weidhauses haben den ursprünglich landwirtschaftlichen Charakter und die natürliche Umgebung stark verändert: Dies einerseits durch die hohen Stützmauern im Bereich der Südfassade des Weidhauses. Sie treten prominent in Erscheinung und heben sich durch die schanzenartige Konstruktion störend von der natürlichen Umgebung und dem Landschaftsbild ab. Diese negative Erscheinung wird durch die ortsuntypische Materialwahl für die Mauer noch verstärkt. Andererseits stören auch die grossflächige Versiegelung und der massive Holzzaun den typisch landwirtschaftlichen Charakter der Umgebung. Von einer massvollen Erweiterung im Sinn von Art. 24c Abs. 1 RPG in Verbindung mit Art. 42 Abs. 1 RPV kann hier nicht gesprochen werden. Die Identität der Baute ist durch die massive Veränderung der

²⁶ Landschaftsreglement der Gemeinde Grindelwald vom 8. Juni 2001 (genehmigt am 29. August 2005)

²⁷ Verfügung des AGR vom 29. August 2005 (G. Nr. 120 02 40)

²⁸ BGer 1C_312/2016 vom 3.4.2017, E. 3.1 mit Hinweisen

²⁹ BGer 1C_247/2015 vom 14. Januar 2016, E. 4.2; VGer 2014/322 vom 3. Mai 2016, E. 3.5 ff.

³⁰ Vgl. Fotos Nr. 11, 13 und 15 der Fotodokumentation zum Protokoll des Augenscheins vom 23. Mai 2016

Umgebung des Weidhauses nicht mehr gewahrt. Zudem führt die grossflächige Terrasse im Aussenbereich zu einer stark erweiterten Nutzungsmöglichkeit des Aussenraums. So lässt sich die Terrasse nicht nur für den Aufenthalt im Freien, sondern auch als Vorplatz, Parkplatz oder Zufahrt nutzen, wie die Beschwerdeführenden in der Beschwerde selber bemerken. Mit der künstlichen Umgebungsgestaltung kann auch keine Verbesserung des Erscheinungsbildes erzielt werden. Eine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 24c RPG kann nicht erteilt werden. Das deckt sich mit den Gestaltungsgrundsätzen des AGR zu Artikel 24c RPG.³¹ Danach sind z.B. grössere Terrainveränderungen mit hohen Stützmauern oder grossflächige Oberflächenversiegelungen unzulässig. Die Beschwerdeführenden können mit dem Einwand, wonach solche Terrassen zeitgemäss und in der Umgebung überall zu sehen sind, nichts zu ihren Gunsten ableiten. Beim fraglichen Weidhaus handelte es sich ursprünglich bloss um eine zeitweise bewohnte Baute im Sinn von Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV. Obschon Art. 24c RPG für solche Bauten anwendbar ist, dürfen bauliche Veränderungen nicht dazu führen, dass eine wesentliche Veränderung der Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht wird. Ein Anspruch auf zeitgemässes Wohnen kann daher für solche Bauten nicht geltend gemacht werden. Vielmehr ist auf die Erhaltung der natürlichen Umgebung zu achten, d.h. die Umgebung muss weitgehendst den ursprünglichen Charakter beibehalten. Demnach sind bei Weidhäusern Veränderungen der Umgebung ebenso unzulässig wie zusätzliche Erschliessungsanlagen, wie Zufahrten und dergleichen. Als Zwischenergebnis steht damit fest, dass die vergrösserte Terrasse mit Stützmauern und Holzzaun formell und materiell rechtswidrig ist.

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 BewD). 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

³¹ Vgl. www.jgk.be.ch / Baubewilligungen / Bauen ausserhalb der Bauzonen / Gestaltungsgrundsätze zu Artikel 24c RPG – Änderungen von altrechtlichen Bauten und Anlagen, Fassung Juni 2015

Wiederherstellung unterbleiben, wenn nicht gewichtige öffentliche oder private 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.³²

b) Ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands 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.³³ Das Weidhaus befindet sich ausserhalb des Baugebiets. Die Beschwerdeführenden haben in Überschreitung bzw. ohne Baubewilligung und ohne Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG die Umgebung des Weidhauses massiv verändert und damit die Vorschriften des Raumplanungsrechts verletzt. Dies widerspricht zwingenden öffentlichen Interessen.³⁴ Die angeordnete Wiederherstellung liegt daher im öffentlichen Interesse.

c) Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden ist der Rückbau der Terrasse auf die bewilligte Fläche von 7 m² auch verhältnismässig: Der Rückbau der Steinplattenfläche ist geeignet und erforderlich, um die natürliche und ortstypische Umgebung beim nur zeitweise bewohnten Weidhaus soweit möglich wieder herzustellen und die unzulässige Nutzung der Terrasse zu unterbinden. Indem der Rückbau der Steinplattenfläche bis auf die bewilligte Fläche 7 m² angeordnet worden ist, geht die Wiederherstellung auch nicht weiter, als die Gemeinde mit der Baubewilligung vom 31. März 2011 ursprünglich bewilligte. Die Beschwerdeführenden können sich auch nicht

³² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N 9 ff. mit Hinweisen

³³ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a; BGE 136 II 359 E. 6; BGer 1C_397/2007 E. 3.4

³⁴ BVR 1992 S. 488 E. 3

auf den guten Glauben berufen. Sie machen zwar geltend, dass in der Gegend überall solche Terrassen zu sehen seien und dass ihnen nicht im Geringsten in den Sinn gekommen sei, dass für die Erstellung der Terrasse eine Baubewilligung nötig sei.³⁵ Es gilt jedoch grundsätzlich, dass die Bewilligungspflicht für Bauvorhaben bekannt ist. Wer bauen will, muss sich um die Zulässigkeit seines Tuns kümmern und sich bei den Behörden nach der Bewilligungspflicht erkundigen, selbst auf die Weiterführung einer rechtswidrigen Praxis darf nicht vertraut werden.³⁶ Die Beschwerdeführenden haben es unterlassen, sich nach der Baubewilligungspflicht zu erkundigen. Das hätte ihnen ohne Weiteres zugemutet werden können. Der Beschwerdeführer ist aktiver Bauunternehmer und der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte Mitglied des Gemeinderats von Grindelwald. Die Beschwerdeführenden gelten deshalb nicht als gutgläubig. Daher könnte auf die Wiederherstellung nur dann verzichtet werden, wenn die Abweichung vom Erlaubten unbedeutend oder nicht im öffentlichen Interesse wäre. Beides ist – wie oben ausgeführt – nicht der Fall. Da es sich bei der Wahrung der Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone um ein gewichtiges öffentliches Interesse handelt, wäre sogar bei Gutgläubigkeit der Beschwerdeführenden nicht von einer Wiederherstellung abzusehen.³⁷ Ihren privaten Interessen kann kein erhebliches Gewicht beigemessen werden. Diese bestehen im Wunsch nach einer (nicht gesetzeskonformen) Ideallösung, also einer grösstmöglichen Terrasse. Hinzu kommen der Verlust der Investitionskosten und die Einsparung der Kosten, die durch den Rückbau entstehen. Die Gemeinde rechnet mit wenigen Tausend Franken für den Rückbau. Sie rechtfertigen keine Abweichung von den vorliegend gewichtigen öffentlichen Interessen an der Wiederherstellung. Insgesamt überwiegen die öffentlichen Interessen klar die Interessen der Beschwerdeführenden. Die Wiederherstellung der Terrasse ist deshalb zumutbar und verhältnismässig.

d) Die Gemeinde ordnete in der Wiederherstellungsverfügung an, dass die auf ca. 30 m² vergrösserte Terrasse auf die bewilligte Grösse von 3.00 x 2.30 = 7 m² zurückgebaut werden muss. Damit ergibt sich der Umfang der zu entfernenden Steinplattenfläche aus dem Dispositiv der angefochtenen Verfügung nicht eindeutig. Ist das Dispositiv

³⁵ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 23. Mai 2016 der BVE S. 9, Votum C. _____

³⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 9b, mit Hinweisen

³⁷ Aldo Zaugg/Peter 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. Mai 2010 E. 4

auslegungsbedürftig, ist die Begründung zur Sinnermittlung heranzuziehen.³⁸ Aus der Erwägung 3b folgt, dass die Wiederherstellungsverfügung die versiegelte Steinplattenfläche von 46.2 m² betrifft. Diese Fläche ist bis auf die bewilligte Terrassenfläche gemäss der Baubewilligung vom 31. März 2011 zurückzubauen. Wie aus der Erwägung 4a hervorgeht, ist gemäss der Baubewilligung vom 31. März 2011 entlang der Südfassade im Grunde eine Terrassenfläche von ca. 7 m² bewilligt. Da der vorspringende Gebäudeteil anders als in den bewilligten Plänen vorgesehen nicht abgebrochen wurde, steht an diesem Ort ein Teil der bewilligten Terrassenfläche im Umfang von 3.75 m² nicht mehr zur Verfügung. Es wäre unverhältnismässig, von den Beschwerdeführenden zu verlangen, den vorspringenden Gebäudeteil abzureissen damit diese Fläche ebenfalls als Aussenterrasse genutzt werden kann. Der Klarheit halber wird die Ziffer 1.2 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids deshalb präzisiert. Danach ist die mit Steinplatten auf 46.2 m² vergrösserte Terrasse auf die ausserhalb des Gebäudes bewilligte Terrassenfläche von 3.15 m² (gemäss Grundrissplan vom 23. Januar 2011 mit rev. Datum vom 23. Februar 2011 im Mst. 1:50) zurückzubauen. D.h., die Steinplatten sind zu entfernen und der ursprüngliche Zustand ist wieder herzustellen. Der Bodenaufbau und die Bodenqualität müssen entsprechend der angrenzenden Umgebung rekultiviert werden. Die bestehenden Stützmauern und der Holzzaun sind ebenfalls zurückzubauen und an die bewilligte Terrassengrösse von 3.15 m² anzupassen. Damit ist die Wiederherstellungsverfügung hinreichend klar und vollstreckbar. Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen.

e) Zwischen den Beschwerdeführenden, der Gemeinde und dem AGR fanden Gespräche statt, wie die Wiederherstellung der Terrasse vollzogen werden kann. Wie in der Erwägung 2d ausgeführt, verkleinerten die Beschwerdeführenden die Steinplattenfläche ostseitig um eine Tiefe von 1.55 m. Im Schreiben vom 31. Mai 2017 forderte das AGR, die Verkleinerung der Terrasse auf 7 m² sei durchzusetzen. Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Forderung des AGR sei unter dem Aspekt des Vertrauensschutzes bedenklich. Inwiefern dies relevant sein soll und zu einem Verzicht auf die Wiederherstellung der Terrasse führen könnte, ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht näher begründet. Zum einen verfügt das AGR im Beschwerdeverfahren über keine Entscheidungsbefugnisse. Zum anderen befindet sich in den Akten keine Vereinbarung, die die Einigung zwischen den Beschwerdeführenden und dem

³⁸ Vgl. BGE 131 II 13 E. 2.3; VGE 2009/274 vom 22. Juli 2010 E. 7.3; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 12

AGR belegt. Auch wäre das AGR weder als erstinstanzliche Behörde noch als Aufsichtsbehörde zuständig, die fragliche Wiederherstellungsmassnahme durchzusetzen. Dafür ist die Gemeinde als Baupolizeibehörde oder der Regierungsratthalter als Aufsichtsbehörde über die Gemeinde zuständig (Art. 47 und Art. 48 BauG).

f) Die in der Verfügung der Gemeinde vom 4. Februar 2016 angesetzte Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ist am 15. August 2016 abgelaufen. Die Frist wird deshalb neu angesetzt. Der Beschwerdeführer und der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte werden aufgefordert, die Wiederherstellung bis spätestens am 31. Juli 2018 vorzunehmen. Angesichts der Tatsache, dass der Beschwerdeführer und der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte die Bauarbeiten selber ausführen und die notwendigen Arbeiten während den Wintermonaten nicht ausgeführt werden können, erscheint die angesetzte Frist als angemessen.

7. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG³⁹). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 1'600.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 GebV⁴⁰). Für den Augenschein vom 23. Mai 2016 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 300.00 erhoben. Die Verfahrenskosten des Beschwerdeverfahrens betragen somit Fr. 1'900.00.

b) Der Beschwerdeführer und der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte gelten vorliegend als unterliegend. Sie haben den rechtmässigen Zustand beim Fenster in der Südfassade und beim Giebelfenster auf der Ostseite wieder hergestellt, weshalb das Beschwerdeverfahren bezüglich dieser zwei Punkte vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben werden konnte. Dafür tragen die Beschwerdeführenden die Kostenfolgen. Betreffend die Terrasse ist die Beschwerde unbegründet. Dass die angefochtene Wiederherstellungsmassnahme präzisiert werden musste, ist ebenfalls auf das Verhalten der Beschwerdeführenden zurückzuführen und hat keinen Einfluss auf die Kostenverlegung. Die Beschwerdeführenden haben es im vorinstanzlichen Verfahren trotz

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

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

mehrmaliger Aufforderung versäumt, vollständige Unterlagen zur veränderten Umgebung einzureichen. Für das AGR war der genaue Umfang der Terrasse nicht feststellbar. Diesen Mangel haben die Beschwerdeführenden im Beschwerdeverfahren korrigiert. Es ist deshalb gerechtfertigt, dem Beschwerdeführer und dem von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte die Verfahrenskosten von Fr. 1'900.00 aufzuerlegen. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten gemäss Art. 108 Abs. 3 VRPG zu ersetzen. Da die Gemeinde Grindelwald und das AGR keinen Anspruch auf Parteikostenersatz haben (Art. 104 Abs. 4 VRPG), sind keine Parteikosten zu sprechen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird, soweit sie die Herstellung des rechtmässigen Zustands des Fensters in der Südfassade und der Giebfenster in der Ostseite betrifft (vgl. Ziffer 1.1. und 1.3. der Wiederherstellungsverfügung), als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.
2. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit die Herstellung des rechtmässigen Zustands der Terrasse betroffen ist. Ziffer 1.2. des Dispositivs der Verfügung der Gemeinde Grindelwald vom 4. Februar 2016 wird wie folgt präzisiert:

"Die mit Steinplatten auf 46.2 m² vergrösserte Terrasse ist auf die bewilligte Terrassenfläche von 3.15 m² (gemäss Grundrissplan vom 23. Januar 2011 mit rev. Datum vom 23. Februar 2011 im Mst. 1:50) zurückzubauen. D.h., die Steinplatten sind zu entfernen und der ursprüngliche Zustand ist wieder herzustellen. Der Bodenaufbau und die Bodenqualität sind entsprechend der angrenzenden Umgebung zu rekultivieren. Die bestehenden Stützmauern und der Holzzaun sind zurückzubauen und an die bewilligte Terrassengrösse von 3.15 m² anzupassen."

Im Übrigen wird der Entscheid der Einwohnergemeinde Grindelwald vom 4. Februar 2016 bis auf die Wiederherstellungsfrist in Ziffer 3 des Verfügungsdispositivs bestätigt. Die Frist wird neu auf den 31. Juli 2018 angesetzt.

3. Die Verfahrenskosten von 1'900.– werden dem Beschwerdeführer und dem von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte zur Bezahlung auferlegt. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Parteikosten sind keine zu sprechen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Grindelwald, Bauverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Kurier
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, Postfach 276, 3800 Interlaken, zur Kenntnis, A-Post

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin