

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2017/11 vom 25.4.2018). Das Bundesgericht hat die Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts abgewiesen (BGE 1C_258/2018 vom 11.12.2018).

RA Nr. 110/2017/11

Bern, 1. Mai 2017

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 2

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer 3

alle vertreten durch Frau Rechtsanwältin D. _____

und

Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental, Amthaus, Postfach 61,
3714 Frutigen

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

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Kandergrund, Gemeindeverwaltung,
Innerkandergrund 89C, 3716 Kandergrund

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramtes Frutigen-Niedersimmental vom 30. Dezember 2016 (bbew 111/2016; Neubau Gebäude mit Betriebsleiterwohnung und landwirtschaftlich genutzten Räumen)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 betreiben in Kandergrund einen landwirtschaftlichen Betrieb. Sie bewohnen das dem Betrieb zugehörige Bauernhaus (F._____). Am 22. Juli 2016 reichten sie gemeinsam mit dem Beschwerdeführer 3 bei der Gemeinde Kandergrund ein Baugesuch ein für den Neubau eines Gebäudes mit Betriebsleiterwohnung und landwirtschaftlich genutzten Räumen auf der benachbarten Parzelle Kandergrund Grundbuchblatt Nr. G._____. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) erachtete das Bauvorhaben als nicht zonenkonform und verweigerte die Zustimmung.

Mit Gesamtbauentscheid vom 30. Dezember 2016 erteilte das Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental dem Vorhaben den Bauabschlag.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 23. Januar 2017 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtbauentscheides vom 30. Dezember 2016 und die Erteilung der Baubewilligung, eventuell unter Auflage eines Zweckentfremdungsverbotes oder unter der Auflage, dass das auf der Bauparzelle befindliche Weidhaus, das die Beschwerdeführenden als Ferienhaus vermieten, abgebrochen wird. Zur Begründung führen sie an, dass die Beschwerdeführenden 1 und 2 als bisheriges Betriebsleiterpaar per 1. Januar 2017 mit ihrem Sohn, dem Beschwerdeführer 3, eine Generationengemeinschaft gegründet hätten, um den landwirtschaftlichen Betrieb gemeinsam zu führen. Entsprechend würden zusätzlich zum Wohnhaus der Beschwerdeführenden 1 und 2 Wohnräumlichkeiten für den Beschwerdeführer 3 und dessen Familie benötigt.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Das Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental verwies mit Eingabe vom 3. Februar 2017 auf die abschlägige Verfügung des AGR. Diese bzw. die darin festgehaltene Zonenwidrigkeit stelle das einzige Hindernis zur Erteilung einer Baubewilligung dar. Das AGR hielt mit Stellungnahme vom 9. Februar 2017 an seiner Auffassung fest, wonach das Bauvorhaben in der

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

Landwirtschaftszone nicht zonenkonform ist. Die Gemeinde Kandergrund erklärte mit Schreiben vom 10. Februar 2017, dass die gemeinderechtlichen Bauvorschriften eingehalten seien, und befürwortete die Erteilung der Baubewilligung. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen und Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen und Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Baugesuch abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Zonenkonformes Wohnen in der Landwirtschaftszone, Grundsätze

a) Die Beschwerdeführenden vertreten die Ansicht, dass die Voraussetzungen für die zonenkonforme Erstellung einer zweiten Betriebsleiterwohnung erfüllt seien. Die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes erfordere 1,598 Standardarbeitskräfte (SAK), also mehr als das Doppelte der gesetzlichen Minimalgrösse für einen landwirtschaftlichen Betrieb im Berg- und Hügelgebiet. Damit seien die Voraussetzungen erfüllt, unter denen der Betrieb von zwei gleichberechtigten Betriebsleitern partnerschaftlich geführt werden könne und jeder der beiden Betriebsleiter Anspruch auf eine Betriebsleiterwohnung habe.

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

b) Die Vorinstanz erachtete das Bauvorhaben gestützt auf die Verfügung des AGR vom 23. November 2016 als nicht zonenkonform. Gemäss den Erwägungen der Verfügung des AGR ist im bestehenden Bauernhaus eine Betriebsleiterwohnung des bisherigen Betriebsleiterpaars (Beschwerdeführende 1 und 2) vorhanden. Nötig und damit zonenkonform sei nebst dieser allenfalls eine Elternteilwohnung (Altenteil) mit höchstens 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF). Das Bauvorhaben sehe eine Wohnung mit 141 m² BFG vor, mit zusätzlichen Raumreserven im Untergeschoss von 45.48 m². Sie übersteige damit das Mass einer zonenkonformen Elternteilwohnung. Eine zweite Betriebsleiterwohnung dürfe nicht gebaut werden. Die dafür nötige Betriebsgrösse werde nicht erreicht. In seiner Stellungnahme vom 9. Februar 2017 ergänzt das AGR, in der familiären Konstellation, dass Eltern und nachfolgende Generation einen landwirtschaftlichen Betrieb gemeinsam führten, bestehe die Möglichkeit einer gleichberechtigten partnerschaftlichen Betriebsführung nicht. Vielmehr seien die Bestimmungen über den Generationenwechsel bei der Betriebsleitung heranzuziehen.

Die Vorinstanz erwog zudem gestützt auf die Verfügung des AGR vom 23. November 2016, dass die Beschwerdeführenden mit dem auf der Bauparzelle befindlichen Weidhaus (H. _____), das sie als Ferienwohnung vermieten, über Wohnraumreserven verfügten, die zu einer Elternteilwohnung erweitert werden könnten.

c) Gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG sind in der Landwirtschaftszone nur Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Bauten für den Wohnbedarf sind dann zonenkonform, wenn der Wohnraum für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation (Art. 34 Abs. 3 RPV). Neben der Notwendigkeit der Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung darf gemäss Art. 34 Abs. 4 RPV die Bewilligung weiter nur erteilt werden, wenn der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann. Im Folgenden wird geprüft, ob diese Voraussetzungen beim streitigen Bauvorhaben erfüllt sind.

3. Landwirtschaftliches Gewerbe

a) Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung mindestens eine Standardarbeitskraft nötig ist.⁴ Die Kantone können landwirtschaftliche Betriebe, welche zur Bewirtschaftung weniger als eine Standardarbeitskraft erfordern, den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe unterstellen, sofern eine Betriebsgrösse von 0,6 SAK nicht unterschritten wird.⁵ Damit kann insbesondere den örtlichen Verhältnissen Rechnung getragen werden.⁶ Im Kanton Bern sind landwirtschaftliche Betriebe im Berg- und Hügелgebiet den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe unterstellt, wenn für ihre Bewirtschaftung mindestens 0,75 SAK nötig sind.⁷ Massgebend für die Zuteilung zum Hügел- und Berggebiet ist, wo sich der Hauptteil der landwirtschaftlich genutzten Fläche des Betriebes befindet.⁸

b) Gemäss dem landwirtschaftlichen Produktionskataster⁹ befindet sich der Talbetrieb mit dem Bauernhof der Beschwerdeführenden 1 und 2 und der Bauparzelle in der Bergzone III und somit im Berg- und Hügелgebiet.¹⁰ Der Betrieb verfügt zudem über eine Alp, auf der Tiere gesömmert werden.¹¹ Mit einer Betriebsgrösse von 1,598 SAK untersteht der Betrieb den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe. Die Erstellung von Wohnraum ist demnach zonenkonform, soweit dieser für den landwirtschaftlichen Betrieb unentbehrlich ist, keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann.

4. Unentbehrlichkeit

a) Unentbehrlich bedeutet, dass für den Wohnraum ein objektiver, unmittelbarer Bedarf besteht und der Betrieb ohne den zusätzlichen Wohnraum nicht aufrechterhalten werden

⁴ Art. 7 Abs. 1 Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11)

⁵ Art. 5 Bst. a BGBB

⁶ Art. 7 Abs. 4 BGBB

⁷ Art. 1 Abs. 1 Gesetz über das bürgerliche Boden- und Pachtrecht vom 21.06.1995 (BPG; BSG 215.124.1)

⁸ Art. 1 Abs. 2 BPG

⁹ Vgl. www.be.ch/geoportal, Einteilung der landwirtschaftlich genutzten Flächen

¹⁰ Art. 1 Abs. 5 Verordnung über den landwirtschaftlichen Produktionskataster und die Ausscheidung von Zonen vom 7. Dezember 1988 (Landwirtschaftliche Zonen-Verordnung; SR 912.1)

¹¹ Vgl. Stellungnahme des AGR vom 9. Februar 2017 mit Beilage

kann. Das Recht, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, bleibt einem relativ engen Personenkreis vorbehalten. Dazu zählen nur Leute, die als Betriebsinhaber oder Hilfskräfte unmittelbar in der Landwirtschaft tätig sind, sowie die Familienangehörigen und die abtretende Generation, welche ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig waren. Es wird verlangt, dass die den Wohnraum benötigende Person dauernd auf dem Betrieb anwesend sein muss, um die notwendigen Überwachungsaufgaben wahrnehmen zu können. Wohnraum ausserhalb der Bauzone ist nur zulässig, wenn die Bewirtschaftung aus objektiven Gründen nicht von der Bauzone aus möglich ist. Diese Beurteilung hängt insbesondere von Art und Umfang der betriebsnotwendigen Überwachungsaufgaben, von der Distanz zur nächsten Wohnzone sowie von der Frage ab, ob das Gewerbe hauptberuflich ausgeübt wird. In jedem einzelnen Fall ist nach objektiven Kriterien aufgrund einer gesamthaften Betrachtungsweise zu beurteilen, ob eine betriebliche Notwendigkeit besteht, ausserhalb der Bauzone Wohnsitz zu nehmen. Subjektive Vorstellungen und Wünsche oder die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit sind unbeachtlich.

Nachgewiesener Wohnbedarf ist in erster Linie innerhalb der vorhandenen Bausubstanz zu befriedigen. Es dürfen somit keine Raumreserven in bestehenden Bauten vorhanden sein. Ein neuer Bedarf kann nicht dadurch gerechtfertigt werden, dass bestehende Wohnungen an Nichtlandwirte vermietet oder im Wohnrecht abgegeben werden. Bestehender Wohnraum, der zur ordnungsgemässen Bewirtschaftung erforderlich ist, muss der Landwirtschaft vorbehalten bleiben. Des Weiteren muss das Bedürfnis aktuell sein. Soll zusätzlicher Wohnraum für den Generationenwechsel geschaffen werden, so muss dieser absehbar sein.¹²

b) Wenn Wohnraum für einen zweiten Betriebsleiter geschaffen werden soll, so wird nach dem Gesagten verlangt, dass der Betrieb die dauernde Präsenz nicht nur eines, sondern zweier Betriebsleiter erfordert. Entsprechend verlangt das Merkblatt des AGR "L2 Landwirtschaftliches Wohnen" für den Fall, dass zusätzlicher Wohnraum für einen von zwei gleichberechtigten und gleichverantwortlichen Betriebsleitern geschaffen werden soll, dass der Betrieb die Mindest-Standardarbeitskraft mindestens doppelt erfüllt. Die Beschwerdeführenden weisen darauf hin, dass vorliegend die Mindestbetriebsgrösse bei 0,75 SAK liegt, da ihr Betrieb im Berg- und Hügelgebiet liegt, und dass ihr Betrieb mit einer

¹² VGE 100.2010.490 vom 11. Juli 2011, E. 2.1; BGE 1A.184/2006 vom 15. Februar 2007, E. 3; BGE 121 II 307, E. 3; Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Neues Raumplanungsrecht. Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, 2001, Ziff. 2.3.1; AGR, Merkblatt L2 Landwirtschaftliches Wohnen

Grösse von 1,598 SAK das Zweifache dieser Mindestgrösse überschreitet. Damit ist aber der Nachweis der Unentbehrlichkeit noch nicht erbracht, denn dafür ist nicht allein die Betriebsgrösse entscheidend, sondern auch Art und Umfang der betriebsnotwendigen Überwachungsaufgaben, die Distanz zur nächsten Wohnzone sowie die Frage, ob das Gewerbe hauptberuflich ausgeübt wird. Die Unentbehrlichkeit des nachgesuchten Wohnraums wird im Einzelfall auf Grundlage einer Gesamtbetrachtung beurteilt. In diese ist vorliegend auch der Umstand einzubeziehen, dass es sich bei den Betriebsleitern um Eltern- und Nachfolgegeneration handelt.

c) Die Konstellation, dass Elterngeneration und Nachfolgegeneration Wohnraum beim landwirtschaftlichen Betrieb beanspruchen, wurde gesetzlich explizit geregelt. Nach Art. 34 Abs. 3 RPV gilt der Verbleib der Elterngeneration auf dem Hof grundsätzlich als zonenkonform, wenn die Nachfolgegeneration im Betrieb tätig wird und dessen Leitung übernimmt. Die Zonenkonformität erstreckt sich nicht auf zusätzlichen Wohnraum für weitere Verwandte wie vorliegend die Eltern der Beschwerdeführenden 1 und 2, die bislang nicht in deren Betrieb tätig und auf dem Bauernhof wohnhaft waren und daher nicht als abtretende Generation im Sinne von Art. 34 Abs. 3 RPV zu betrachten sind. Daher ist hinsichtlich der Bewilligungsfähigkeit des Bauprojekts nicht erheblich, dass die Beschwerdeführenden beabsichtigen, die Eltern der Beschwerdeführenden 1 und 2 bei sich aufzunehmen.

Auch wenn sich die bisherigen Betriebsleiter zurückziehen und die Nachfolgegeneration die Betriebsleitung übernimmt, muss die Unentbehrlichkeit des neu zu schaffenden Wohnraums im Einzelfall bejaht werden können, denn die allgemeinen Voraussetzungen der Zonenkonformität für Wohnbauten müssen auch dann erfüllt sein.¹³ Nebst dem sozialen Aspekt, dass die Eltern ein Leben lang in der Landwirtschaft gearbeitet und in der Landwirtschaftszone gewohnt haben, ergibt sich die Unentbehrlichkeit in der Regel daraus, dass die Eltern in abnehmendem Umfang im Betrieb tätig bleiben und die Betriebsübergabe in einer längeren oder kürzeren Übergangsphase erfolgt.

Grundsätzlich muss der Generationenwechsel absehbar sein, damit die Schaffung neuen Wohnraums als zonenkonform gilt. Im vorliegenden Fall hat das AGR gestützt auf den Fachbericht des Amtes für Landwirtschaft und Natur (LANAT) erwogen, dass eine

¹³ Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), neues Raumplanungsrecht. Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, 2001, Ziff. 2.3.1

Elternteilwohnung (Altenteil) in der vorliegenden Konstellation wohl zonenkonform wäre, obwohl der bisherige Betriebsleiter Jahrgang 1961 hat und sich noch längere Zeit nicht aus dem Betrieb zurückziehen wird. Das LANAT erblickte besondere Umstände in der abgeschlossenen landwirtschaftlichen Ausbildung des Sohnes, der Vereinbarung einer Generationengemeinschaft zwischen Eltern und Sohn sowie im Sömmerungsbetrieb. Die Betriebsgrösse (rund das Doppelte der Mindestgrösse eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Berg- und Hügelgebiet, in dem der Betrieb angesiedelt ist), die Betriebsart (Milchwirtschaft mit Sömmerungsbetrieb) und die Vereinbarung einer Generationengemeinschaft mit dem landwirtschaftlich ausgebildeten Sohn lassen darauf schliessen, dass die Übergangsphase des Generationenwechsels früh begonnen und zunächst so ausgestaltet werden soll, dass Eltern- wie auch Nachfolgegeneration in erheblichem Umfang im Betrieb aktiv sein werden. Gleichzeitig ist, da es sich um eine Eltern- und eine Nachfolgegeneration handelt, der künftige allmähliche Rückzug der Elterngeneration aus der Betriebsleitung absehbar. Ein aktuelles Bedürfnis nach zusätzlichem Wohnraum im Umfang einer Elternteilwohnung könnte bei dieser Konstellation wohl nachgewiesen werden; letztlich kann diese Frage hier offen bleiben.

d) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 bewohnen im bestehenden Bauernhaus eine Wohnung mit 147,2 m² BGF. Gemäss dem Merkblatt des AGR "L2 Landwirtschaftliches Wohnen" gilt als Richtwert für den Wohnraumbedarf der abtretenden Generation eine Bruttogeschossfläche von 100 m². Sofern mit dem Eintritt des Beschwerdeführers 3 in den elterlichen Betrieb die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Umfang einer Elternteilwohnung als zonenkonform zu betrachten wäre, dürfte also zusätzlich zur bestehenden Betriebsleiterwohnung Wohnraum im Umfang von 100 m² geschaffen werden, soweit keine entsprechenden Wohnraumreserven bestehen. Das streitige Neubauprojekt sieht eine Wohnung mit einer Bruttogeschossfläche von 141 m² vor, mit zusätzlichen Raumreserven im Untergeschoss von 45,84 m². Damit überschreitet es das für eine Elternteilwohnung zulässige Mass.

Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, dass vorliegend aufgrund der Betriebsgrösse und der Tatsache, dass die Beschwerdeführenden 1 und 2 über einen Zeitraum von rund 10 Jahren noch wie bis anhin im Betrieb tätig sein werden, mit dem Eintritt des Beschwerdeführers 3 in den Betrieb Anspruch auf eine zweite Betriebsleiterwohnung entstehe. Für Betriebsleiterwohnungen (inkl. Büro) gilt nach dem Merkblatt des AGR ein Richtwert von 180 m² BGF. Dies steht jedoch unter dem Vorbehalt, dass abtretende

Generation und junger Betriebsleiter nicht Anspruch auf zwei Betriebsleiterwohnungen haben. Auch wenn vorliegend der Betrieb während einer rund 10-jährigen, also relativ langen Übergangsphase von Eltern und Sohn gleichberechtigt geführt werden soll, handelt es sich doch um die Ablösung einer Betriebsleitergeneration durch die nächste. Anders als in dem Fall, dass zwei gleichberechtigte Betriebsleiter der selben Generation angehören, ist hier der künftige allmähliche Rückzug der Elterngeneration aus der Betriebsleitung absehbar. Den Erwägungen des AGR und des LANAT, wonach der abtretenden Generation ein geringerer Wohnraumbedarf zuzurechnen ist als der Betriebsleiterfamilie, auch wenn die Elterngeneration vorläufig aktiv bleibt und sich erst in rund 10 Jahren vom Betrieb zurückzieht, ist beizupflichten. Andernfalls würde Wohnraum bewilligt, der in absehbarer Zukunft das zonenkonforme Mass übersteigt. Es könnte daher vorliegend zusätzlich zum vorhandenen Wohnraum im Bauernhaus maximal ein Bedarf nach Wohnraum im Umfang einer Elternteilwohnung mit einer Bruttogeschossfläche von 100 m² geltend gemacht werden. Da das Bauvorhaben diesen Richtwert deutlich überschreitet, kann es nicht bewilligt werden.

e) Die Vorinstanz erwog zudem gestützt auf die Verfügung des AGR, dass das auf der Bauparzelle vorhandene Weidhaus (H._____) für nichtlandwirtschaftliche Zwecke fremdvermietet wird. Nach der Praxis dürfe in der Landwirtschaftszone kein neuer Wohnraum geschaffen werden, wenn noch Wohnraumreserven bestehen, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Die Beschwerdeführenden bringen dagegen vor, die Forderung, dass das Weidhaus für den Neubau abgerissen werden müsse, verstosse gegen die Eigentumsgarantie, da es von der Besitzstandsgarantie nach Art. 24c Abs. 3 RPG erfasst werde; zudem sei das Weidhaus denkmalpflegerisch als erhaltenswert eingestuft. Als mildere Massnahme gegenüber dem Bauabschlag sei das Bauvorhaben dennoch eventuell unter der Auflage, dass das Weidhaus abgerissen werden müsse, zu bewilligen.

Der angefochtene Entscheid enthält keine Forderung oder Auflage, dass das Weidhaus abgebrochen werden muss. Eine solche Forderung oder Auflage kann folglich nicht Streitgegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bilden. Der Abbruch des Weidhauses würde auch den Rahmen einer mit der Baubewilligung zu verknüpfenden Auflage bei weitem sprengen. Ein solches Vorhaben wäre baubewilligungspflichtig und müsste – auf entsprechendes Gesuch hin – im Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Die Beschwerdeführenden haben in ihrem Baugesuch nicht um Bewilligung des Abbruchs

des Weidhauses ersucht. Dieser bildete daher weder Gegenstand des vorinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens noch des vorliegenden Beschwerdeverfahrens.

f) Das Weidhaus ist insoweit bedeutsam, als es Wohnraumreserven beinhaltet, die aktuell nicht für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Soweit noch Wohnraumreserven bestehen, ist die Erstellung neuen Wohnraums nicht unentbehrlich. Erst wenn sämtliche vorhandenen Wohnraumreserven für landwirtschaftliche Zwecke ausgenützt sind und der betriebsnotwendige Wohnbedarf damit nicht abgedeckt wird, ist die Schaffung neuen Wohnraums zonenkonform.

Gemäss den Angaben der Beschwerdeführenden wird das Weidhaus seit mindestens 45 Jahren fremdvermietet. Die Beschwerdeführenden machen geltend, aufgrund des Besitzstandes dürfe es weiterhin dafür genutzt werden. Der Besitzstand schützt die Baute in ihrem Bestand und deren Nutzung zu Wohnzwecken, soweit die Identität der Baute gewahrt bleibt. Der Besitzstand vermittelt aber keinen Anspruch darauf, dass die Eigentümer mit dem Weidhaus einen Ertrag aus zonenfremder Nutzung erzielen können. Bevor neuer Wohnraum für ausgewiesenen Bedarf erstellt werden kann, ist vorhandener, nicht landwirtschaftlich genutzter Wohnraum heranzuziehen. Das Weidhaus ist daher als Wohnraumreserve zu berücksichtigen.

Die Beschwerdeführenden haben nicht nachgewiesen, dass der betriebsnotwendige Wohnraumbedarf damit nicht abgedeckt werden kann. Gemäss dem Grundstücksinformationssystem Grudis hat das Weidhaus eine Grundfläche von 66 m²; es verfügt gemäss Beschreibung im Bauinventar über zwei Geschosse. Die Beschwerdeführenden führen zwar an, das Weidhaus verfüge über einen äusserst einfachen Ausbaustandard (z.B. keine Toilette im Haus) und es bestehe keine Hauszufahrt. Raumplanungsrechtlich ist eine Änderung und massvolle Erweiterung altrechtlicher Bauten und Anlagen erlaubt.¹⁴ Entsprechende Massnahmen und die denkmalschützerischen Schranken müssten in einem Baubewilligungsverfahren geprüft und beurteilt werden. Es ist jedenfalls nicht nachgewiesen, dass der zonenkonforme Wohnbedarf (welcher nach dem Gesagten maximal 100 m² BGF betragen könnte) mit dem Weidhaus und den zulässigen Änderungen und Erweiterungen nicht abgedeckt werden kann. Demnach ist davon auszugehen, dass Wohnraumreserven vorhanden sind und der mit dem Bauvorhaben zu schaffende Wohnraum nicht unentbehrlich ist. Das Bauvorhaben

¹⁴ Art. 42c RPG, Art. 41 und 42 RPV; vgl. auch Merkblatt des AGR "Zonenkonformität und Ausnahmen", November 2012

ist auch aus diesem Grund zonenwidrig. Ausnahmegründe werden nicht geltend gemacht. Das Bauvorhaben kann nicht bewilligt werden.

5. Ergebnis und Kosten

a) Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz den Bauabschlag zu Recht erteilt. Die dagegen gerichteten Rügen haben sich als unbegründet erwiesen. Da das Bauvorhaben das Mass des zonenkonformen Wohnraums überschreitet und ausserdem noch Wohnraumreserven bestehen, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden, vermag die eventuell beantragte Auflage eines Zweckentfremdungsverbotes an diesem Ergebnis nichts zu ändern. Da der bewilligungspflichtige Abbruch des Weidhauses nicht Gegenstand des Verfahrens ist, kann er nicht, wie subeventuell beantragt, im Sinne einer Auflage angeordnet werden.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'600.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁵). Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 3 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramtes Frutigen-Niedersimmental vom 30. Dezember 2016 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

¹⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin D._____, eingeschrieben
- Regierungstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental, A-Post
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) (AGR-Geschäftsnummer 381 14 3146), A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Kandergrund, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin