

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2018/110

Bern, 3. Mai 2019

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Schüpfen, Gemeindeverwaltung,
Dorfstrasse 17, Postfach 119, 3054 Schüpfen



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

betreffend den Gesamtentscheid der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Schüpfen vom 2. Juli 2018 (Nr. 311-64/17; Einbau einer Wohnung) und die Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 11. April 2018 (G.-Nr. 381 17 3515)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer führt auf dem B. _____ einen Landwirtschaftsbetrieb, der unter anderen die Parzelle Schüpfen Grundbuchblatt Nr. C. _____ umfasst. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone und im Ortsbildschutzgebiet. Im Spätsommer 2017 teilte der Beschwerdeführer der Gemeinde im Rahmen der Aufnahme von Entwässerungsleitungen mit, dass er im Gebäude B. _____ Nr. D. _____, das sich auf der Parzelle Schüpfen Grundbuchblatt Nr. C. _____ befindet, eine Wohnung eingebaut habe. Die Gemeinde gab dem Beschwerdeführer darauf Gelegenheit, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Am 7. Dezember 2017 reichte der Beschwerdeführer das entsprechende Baugesuch (datierend vom 1. Dezember 2017) für den Einbau einer Wohnung ein. Er wies darauf hin, dass der Wohnraum vor dem Umbau

des Gebäudes im Jahre 2000/2001 bestanden habe.¹ Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wies mit Stellungnahme vom 18. Januar 2018 darauf hin, dass es sich beim bestehenden Gebäude gemäss Grundstückdaten-Informationssystem GRUDIS um einen "Einstellraum" handle; das Bauvorhaben sei weder zonenkonform noch könne die Wohnung im Lichte von Art. 24 ff. RPG² bewilligt werden.³ Darauf brachte der Beschwerdeführer einen Pachtvertrag aus dem Jahre 1966⁴ bei. Aus diesem Vertrag gehe hervor, dass das fragliche Gebäude Nr. D._____ (mit der früheren Nr. E._____⁵) Wohnraum enthalten habe. Dies wurde dem AGR mitgeteilt. Dieses stellte mit Verfügung vom 11. April 2018 fest, dass der landwirtschaftliche Betrieb über eine Betriebsleiterwohnung im Gebäude Nr. F._____ (BGF 160 m²), eine Altenwohnung im Gebäude Nr. G._____ (BGF 90 m²) und im gleichen Gebäude über eine weitere Wohnung (BGF 30 m²) verfüge, die fremdvermietet werde. Zusätzlicher Wohnraum könne daher nicht erstellt werden. Die Wohnung im Gebäude Nr. D._____ könne auch nicht über eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG bewilligt werden. Insbesondere gehe aus den eingereichten Unterlagen nicht hervor, dass ein dauerndes Interesse an der bestimmungsgemässen Nutzung vorgelegen habe. Schliesslich sei aus den Akten auch nicht ersichtlich, wann die Wohnnutzung wieder aktiviert worden sei.⁶ Dem Mieter der Wohnung im Gebäude Nr. D._____ wurde rechtliches Gehör gewährt. Nach Angaben der Gemeinde hat sich dieser jedoch zwischenzeitlich abgemeldet.

2. Mit Gesamtentscheid vom 2. Juli 2018 erteilte die Gemeinde Schüpfen dem Vorhaben den Bauabschlag. Zudem verlangte sie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands innert einer Frist von fünf Monaten ab Rechtskraft ihres Entscheids. Sie verlangte die Ausführung folgender Arbeiten:

"2.2 Sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen, welche dazu dienen können die Räumlichkeiten bewohnbar zu machen, sind vollständig zurückzubauen. Eine blosser Demontage der Armaturen ist nicht ausreichend.

¹ Vgl. Formular 1.0, Vorakten Verfahren 311-64/17, Ziffer 3.1 bzw. 3.3

² Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700)

³ Stellungnahme des AGR vom 18. Januar 2018, Vorakten, Ziffern 8.9 bzw. 8.10

⁴ Pachtvertrag vom 30. Juli 1966 (zwischen Grossvater und Vater des Beschwerdeführers), Vorakten, Ziffer 2.33

⁵ Vgl. die Nummerierung gemäss Pachtvertrag von 1966, Vorakten, Ziffer 2.33. Die vom AGR in seiner Verfügung vom 11. April 2018 genannte I._____ ist wohl nicht korrekt.

⁶ Verfügung des AGR vom 11. April 2018, Vorakten, Ziffer 8.6 ff.

2.3 Sämtliche elektrischen Leitungen, Geräte und weiteren Einrichtungen, welche dazu dienen können die Räumlichkeiten bewohnbar zu machen sind zurückzubauen. Der Sicherheitsnachweis gemäss NIV ist, bis spätestens am Abnahmetermin, zu erbringen.

2.4 Sämtliches Mobiliar, welches dazu dienen kann über eine blosser Nutzung zu Lagerzwecken hinaus verwendet zu werden, ist zu demontieren und zu entfernen.

2.5 Die vorgenannten Punkte werden nach Ablauf der gesetzten Wiederherstellungsfrist durch die Baupolizeibehörde der Gemeinde kontrolliert. Die Festsetzung des Abnahmetermins folgt zu gegebener Zeit schriftlich."

Gleichzeitig drohte die Gemeinde die Ersatzvornahme an.

3. Gegen den Gesamtentscheid mit Wiederherstellungsverfügung reichte der Beschwerdeführer am 31. Juli 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er stellt die folgenden Rechtsbegehren:

- "1. Der Entscheid vom 2. Juli 2018 sei aufzuheben
2. Die Verfügung des AGR vom 11. April 2018 sei aufzuheben.
3. Dem Beschwerdeführer sei die beantragte Wohnung am Standort B. _____ D. _____ zu bewilligen.
4. Die verfügte Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei aufzuheben.
5. Eventualiter sei die verfügte Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands darauf zu beschränken, ein Benützungsverbot für die Wohnnutzung zu erlassen.
6. Subeventualiter sei der Gesamtbauentscheid vom 2. Juli 2018 aufzuheben und das Baubewilligungsverfahren bis zum Abschluss der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Schüpfen zu sistieren.
7. Sub-subeventualiter sei die verfügte Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands teilweise aufzuheben und das weitere Verfahren bis zum Abschluss der Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Schüpfen zu sistieren.

- unter Kosten- und Entschädigungsfolge -"

Der Beschwerdeführer widerspricht der Auffassung des AGR, dass "die betreffende Wohnung nicht ständig bewohnt" gewesen sei. Das umstrittene Gebäude Nr. D. _____ sei ungefähr 1860 erstellt worden und habe den für ein Bauernhaus üblichen Wohnteil enthalten. Der Vater des Beschwerdeführers habe 1983/1984 entschieden, den Wohnteil in den hinteren Teil des Gebäudes bzw. in den damaligen Stallteil zu verlegen. Eine äusserliche Veränderung habe nicht stattgefunden. Nach Übernahme des Betriebs durch den Beschwerdeführer habe sich dieser entschieden, den nicht bewohnten Teil des

Bauernhauses abzureissen und neu aufzubauen. Den bewohnten Teil habe er für seine Angestellten benötigt und daher belassen. Mit dem Umbau zu "landwirtschaftlichem Einstellraum" im Jahr 2001 sei im Gebäude Nr. D._____ einzig die Dachschräge "ein wenig" angepasst worden, was aber aus den Baugesuchsunterlagen hervorgehe und somit bewilligt sei. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Jahr 2000 sei der Wohnraum nicht zur Diskussion gestanden, da dieser schon existiert habe und keine Veränderungen vorgenommen worden seien. Im Übrigen sei auch fraglich, ob für die 1983/1984 erfolgte Verlegung des Wohnraums in den ehemaligen Stallteil eine Bewilligung erforderlich gewesen sei. Gegebenenfalls wäre das "Beibehalten von Wohnraum" entweder als zonenkonform oder als Ausnahme nach aArt. 24 RPG bewilligt worden. Zusammenfassend stellt sich der Beschwerdeführer auf den Standpunkt, dass die Wohnnutzung im Gebäude Nr. D._____ nie aufgegeben worden sei. Soweit auch nach geltendem Recht eine Bewilligungspflicht vorliege, sei entgegen der Auffassung des AGR eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24c RPG möglich. Für den Beweis der ununterbrochenen Wohnnutzung beantragt der Beschwerdeführer eine Zeugenbefragung eines ehemaligen Bewohners und einen Augenschein. Er stellt sich zudem auf den Standpunkt, dass für seinen Betrieb eine Angestelltenwohnung betriebsnotwendig und die Wohnung in Gebäude Nr. D._____ daher gemäss Art. 16a RPG zonenkonform wäre. Die verfügte Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands sei aus verschiedenen Gründen unverhältnismässig. Schliesslich weist der Beschwerdeführer darauf hin, dass im Rahmen der Ortsplanungsrevision geprüft werde, ob die Siedlung B._____ in eine Weilerzone umgezont werde. Mit der allfälligen Wiederherstellung sei daher bis zum Abschluss der Ortsplanungsrevision zuzuwarten.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet⁷, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 30. August 2018 die Bestätigung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und die Abweisung der Beschwerde. Sie weist unter anderem darauf hin, dass die rechtswidrige Wohnnutzung für sie nicht erkennbar gewesen sei. Anhand der Prüfung der Unterlagen könne über Jahre zurück kein Wohnraum in der Liegenschaft B._____ Nr. D._____ begründet werden. Eine solche Nutzung sei nie bewilligt worden. Was die Prüfung von Weilerzonen im Gemeindegebiet anbelange, so

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

könne weder der Zeithorizont noch das Ergebnis einer solchen Prüfung heute abgeschätzt werden. Das AGR beantragt in seiner Stellungnahme vom 24. August 2018 (Eingang am 14. 9.2018) die Abweisung der Beschwerde und verweist auf seinen Entscheid vom 11. April 2018.

Das Rechtsamt holte beim Beschwerdeführer ein Betriebskonzept ein und stellte ihm weitere Fragen zu seiner beruflichen Tätigkeit, zum längerfristigen Bestand des Betriebs und zur Nutzung der beiden Wohnungen im Gebäude Nr. G._____ (sog. Altenwohnung und Studio). Der Beschwerdeführer reichte mit Eingabe vom 9. November 2018 einen Betriebsvoranschlag der H._____ und eine Betriebsübersicht basierend auf GELAN⁸ von 2017 ein. Zudem legte er dar, dass er den Betrieb als Betriebsleiter mit zwei landwirtschaftlichen Angestellten führe. Das Rechtsamt holte dazu einen Fachbericht des LANAT ein. Das LANAT nahm mit Fachbericht vom 17. Dezember 2018 zu den Fragen des Rechtsamtes Stellung. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, zum Beweisergebnis Schlussbemerkungen einzureichen und zu einer allfälligen Ergänzung des vorinstanzlichen Entscheids Stellung zu nehmen.

5. Auf die Rechtsschriften, die Vorakten und den Fachbericht des LANAT wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Bauabschlag mit einer Wiederherstellungsverfügung nach Art. 46 BauG⁹, der aufgrund eines nachträglichen Baugesuchs ergangen ist. Der Entscheid der Gemeinde ist ein Gesamtentscheid im Sinne von Art. 9 KoG¹⁰, die Verfügung des AGR eine weitere Verfügung im Sinne von Art. 9 Abs. 2 Bst. b KoG. Beide sind gestützt auf Art. 11 Abs. 1 KoG in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1 KoG mit Beschwerde nach Art. 40

⁸ Agrarinformationssystem; vgl. <http://www.gelan.ch/de/>

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

¹⁰ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

Abs. 1 BauG bei der BVE anfechtbar. Gleiches gilt für baupolizeiliche Verfügungen, die nach Art. 49 Abs. 1 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden können. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Der Beschwerdeführer ist als Adressat des Bauabschlags sowie der baupolizeilichen Verfügung durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 40 Abs. 2 BauG und Art. 65 Abs. 1 VRPG¹¹). Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Formelle Rechtswidrigkeit

a) Die sog. "Verlegung von Wohnraum" umfasst den Verzicht auf die ehemaligen Wohnräume auf der Westseite und die Umnutzung des Stalls auf der Ostseite des Gebäudes Nr. D._____ zu einer Wohnung. Es ist unbestritten, dass für diese Umnutzung keine Bewilligung erteilt worden ist. Der Beschwerdeführer macht jedoch geltend, die Umnutzung des Stallteils in eine Wohnung sei im Jahre 1983/1984 wohl nicht bewilligungspflichtig gewesen und sei somit rechtmässig erfolgt.

b) Die Umnutzung des Stallteils erfolgte gemäss den Angaben des Beschwerdeführers ca. 1983/1984, was sich aus den Vorakten nicht verifizieren lässt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens betreffend den teilweisen Abbruch und Wiederaufbau des Gebäudes Nr. D._____ im Jahre 2000 zu einer landwirtschaftlichen Einstellhalle, wurde der fragliche Gebäudeteil in den Plänen auf jeden Fall als "Schopf" bezeichnet.¹² Eine Baubewilligung für die Umnutzung des Stalls in eine Wohnung erfolgte damals nicht. Gemäss den Plänen für das nachträgliche Baugesuch erfordert(e) die Verlegung der Wohnung in den Stall verschiedene bauliche Massnahmen, deren Erstellungszeitpunkt nicht eindeutig ermittelt werden kann.¹³ Es ist daher von den zeitlichen Angaben des Beschwerdeführers auszugehen.

¹¹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹² Vgl. Vorakten 53/00, «Teilabbruch Gebäude D._____ und Erweiterung als landw. Einstellraum», Projektplan 1:100 «Grundriss, Querschnitt»

¹³ Vgl. Vorakten 311-64/17, Plan «Einbau Wohnung», 1:100, EG, OG, Schnitt A-A und Fassaden

c) Art. 22 Abs. 1 RPG¹⁴ bestimmt, dass Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden dürfen. Diese Bestimmung ist seit Inkrafttreten des RPG am 1. Januar 1980 unverändert geblieben.¹⁵ Da das geltende Recht hinsichtlich der Frage der Bewilligungspflicht von Bauten und Anlagen nicht günstiger ist als dasjenige bei der strittigen Umnutzung des Stalls in eine Wohnung im Jahr 1983/1984, kann auf die jüngste Rechtsprechung des Bundesgerichts dazu verwiesen werden.¹⁶ Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Bauten und Anlagen jedenfalls dann bewilligungspflichtig, wenn sie geeignet sind, die Vorstellungen über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen.¹⁷ Das bernische BauG hat diese bundesrechtlichen Vorgaben in Art. 1a BauG konkretisiert. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung sind grundsätzlich auch reine Zweckänderungen (Nutzungsänderungen) von Bauten, Anlagen und Einrichtungen baubewilligungspflichtig. Ausgenommen von der Baubewilligungspflicht ist das Umnutzen von Bauten und Anlagen nur, wenn keine baurechtlich- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind (Art. 1b Abs. 1 BauG i.V. mit Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD¹⁸). Dies ist nicht der Fall, wenn eine Zweckänderung z.B. Zonenvorschriften oder den Umweltschutz berührt oder wenn sie zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen führt.¹⁹ Die Umnutzung des Stallteils zu einer Wohnung stellt eine vollständige Zweckänderung dar und unterliegt bereits aus diesem Grund der Baubewilligungspflicht. Zudem erforderte sie verschiedene bauliche Massnahmen (Einbau Zwischenboden, Wände OG und Fenster, innere Erschliessung [Treppe]) sowie sanitäre Einrichtungen).

d) Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Umnutzung des Stallteils bereits zum Zeitpunkt ihrer Verwirklichung bewilligungspflichtig gewesen ist, soweit diese nach dem 1. Januar 1980 stattgefunden hat. Davon ist auszugehen. Auch nach heutigem Recht ist für dieses Vorhaben ein Baubewilligungsverfahren erforderlich. Für die Umnutzung des Stallteils zu einer Wohnung liegt keine Baubewilligung vor. Sie ist daher formell rechtswidrig.

¹⁴ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

¹⁵ BBI 1979 II 368

¹⁶ Vgl. VGE 2018/183 vom 19.12.2018, E. 5.3.2, angefochten vor Bundesgericht

¹⁷ BGE 113 Ib 314 E. 2b

¹⁸ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 1b N. 24

3. Anwendbares Recht

a) Nachträgliche Baugesuche sind grundsätzlich nach dem Recht zu beurteilen, das zur Zeit der unbewilligten Ausführung des Bauvorhabens anwendbar war. Späteres Recht ist nur anzuwenden, wenn es für die Bauherrschaft günstiger ist oder wenn die Bauherrschaft das Baubewilligungserfordernis in der Absicht missachtet hat, dem späteren strengeren Recht zuvorzukommen.²⁰

b) Das Bauvorhaben wurde gemäss den Angaben des Beschwerdeführers im Jahr 1983/1984 realisiert. Es stellt sich somit die Frage nach dem anwendbaren Recht. Art. 22 RPG, der die Frage der Bewilligungspflicht regelt, ist seit dem 1. Januar 1980 unverändert geblieben (vgl. E. 2c). Zum Zeitpunkt der Verlegung der Wohnung galten für die Beurteilung der Zonenkonformität von Vorhaben in der Landwirtschaftszone aArt. 16 RPG in Verbindung mit Art. 22 RPG. Wohnbauten waren im Lichte der bis am 31. August 2000 geltenden Fassung von aArt. 16 RPG in der Landwirtschaftszone nur zonenkonform, wenn sie hinsichtlich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbar funktionellen Beziehung zu einem Landwirtschafts- oder Gartenbaubetrieb standen und im Hinblick auf die bodenabhängige Nutzung des Landes als unentbehrlich erschienen. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung verlangte, dass der Wohnraum für ein ordnungsgemässes, zonenkonformes Bewirtschaften des Bodens ein längeres Verweilen am betreffenden Ort erforderte und dieser von der nächstgelegenen Wohnzone weit entfernt lag. Das Vorrecht, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, sollte einem relativ engen Personenkreis vorbehalten bleiben. Dazu zählten nur Personen, die als Betriebsinhaber und Hilfskräfte unmittelbar in der Landwirtschaft tätig waren und ihre Familienangehörigen.²¹ Mit der Revision des RPG vom 20. März 1998 (i.K am 1. September 2000) wurde die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone neu umschrieben.²² An den strengen Kriterien, welche die bundesgerichtliche Rechtsprechung für die Zonenkonformität von Wohnbauten in der Landwirtschaftszone aufgestellt hatte, sollte gemäss den Materialien festgehalten

²⁰ BGer 1C_179/2013 vom 15.08.2013, E. 1.2

²¹ Vgl. BGer 1A.19/2001 vom 22.08.2001, in ZBI 2002 S. 582 ff., E. 2, S. 584 mit Verweis auf BGE 121 II 307 E. 3 b. Vgl. auch Waldmann/Hänni, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, 2006, N. 2 bzw. N. 14 ff. zu Art. 16a

²² AS 2000 2042

werden.²³ Da das anwendbare Recht hinsichtlich dieser Frage gleich streng (und damit nicht günstiger ist) kann die Frage der Zonenkonformität der umstrittenen Wohnung im Lichte der bisherigen Rechtsprechung zur Zonenkonformität von Wohnbauten in der Landwirtschaftszone, die auch bezüglich der Anwendung von Art. 16a RPG i.V.m. Art. 34 RPV) gelten, beurteilt werden (vgl. die nachfolgende E. 4).²⁴

c) Soweit ein Vorhaben nicht als zonenkonform bewilligt werden kann, stellt sich die Frage nach der Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 ff. RPG. Zum Zeitpunkt der mutmasslichen Umnutzung des Stallteils in eine Wohnung galten aArt. 24 Abs. 1 und 2 RPG in der ursprünglichen Fassung (in Kraft seit 1. Januar 1980²⁵). Während aArt. 24 Abs. 1 RPG die generelle Ausnahme für standortgebundene Bauten enthielt, überliess es aArt. 24 Abs. 2 RPG den Kantonen, Regelungen über die erweiterte Besitzstandsgarantie zu treffen. Im Sinne einer erweiterten, über den Rahmen der Eigentumsgarantie hinausgehenden Besitzstandsgarantie konnten bestehende zonenwidrige Bauten unter Wahrung der Identität erneuert, teilweise geändert und wieder aufgebaut werden.²⁶ Der Kanton Bern machte von dieser Kompetenz Gebrauch und erliess mit dem Baugesetz vom 9. Juni 1985 die entsprechenden Ausführungsbestimmungen (aArt. 83 BauG). Die Besitzstandsgarantie setzte voraus, dass die fragliche Baute oder Anlage vor der Einführung der Trennung der Bauzonen von den Nichtbauzonen am 1. Juli 1972 erstellt worden ist.²⁷ Das Gebäude Nr. D. _____ wurde 1860 als "Bauernhaus" und damit vor dem massgeblichen Zeitpunkt erstellt. Im Zeitpunkt der Umnutzung des Stallteils zu einer Wohnung im Jahr 1983/1984 wäre das Vorhaben jedoch nicht in den Anwendungsbereich von aArt. 24 Abs. 2 RPG bzw. aArt. 83 BauG gefallen, da es in diesem Moment nach wie vor dem Betrieb des Beschwerdeführers bzw. seines Rechtsvorgängers und landwirtschaftlichen Zwecken im Sinne einer zonenkonformen Nutzung diene.

²³ Vgl. Botschaft des Bundesrats zu einer Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 11. Mai 1996, BBl 1996 III 533. Zudem Alexander Ruch in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen (Hrsg.), Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung (Ausgabe Juni 2009), Art. 16a N. 21 ff.

²⁴ Vgl. Alexander Ruch/ Rudolf Muggli in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen (Hrsg.), Praxiskommentar RPG, Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 16a N. 52 ff. sowie BGer 1A.19/2001 vom 22.08. 2001 in ZBl 2002 S. 583 ff.

²⁵ BBl 1979 II 368

²⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Band II, Bern 2010, Art. 81-83 N. 1 ff.

²⁷ BGE 127 II 227 E. 3 mit Hinweisen auf die bisherige bundesgerichtliche Rechtsprechung

Mit der Änderung des RPG vom 20. März 1998 (in Kraft seit 1. September 2000) wurde aArt. 24 RPG neu in die Bestimmungen Art. 24 bis 24d RPG aufgegliedert. Für die bestehenden zonenwidrigen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen galt die Besitzstandsgarantie neu gestützt auf aArt. 24c Abs. 1 und 2 RPG.²⁸ Diese Bestimmung knüpfte zwar an aArt. 24 Abs. 2 RPG an, reduzierte den sachlichen Geltungsbereich aber auf diejenigen baulichen Veränderungen von bestehenden Bauten, die durch eine nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen zonenwidrig geworden waren. Zudem konnten die aus der Besitzstandsgarantie fliessenden Veränderungen und Erweiterungen neu unmittelbar gestützt auf Bundesrecht, d.h. ohne kantonales Ausführungsrecht bewilligt werden.²⁹ Auch gemäss dem Wortlaut dieser Bestimmung wäre die fragliche Umnutzung des Stallteils wegen der bestehenden zonenkonformen Nutzung (und damit fehlender "Zonenwidrigkeit") des Gebäudes nicht in den Geltungsbereich von aArt. 24c RPG gefallen.

Mit der Teilrevision des RPG vom 23. Dezember 2011³⁰ (in Kraft seit 1. November 2012) wurde aArt. 24c RPG erneut geändert. Gemäss dem nun geltenden Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Der Anwendungsbereich von Art. 24c RPG bezieht sich nur auf altrechtliche Bauten (vgl. Art. 41 Abs. 1 und Art. 42 RPV). Altrechtlich bedeutet einerseits, dass die Bauten vor dem 1. Juli 1972 in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt wurden oder zwar nach dem 1. Juli 1972 in der Bauzone erstellt, aber nachträglich zum Nichtbaugebiet geschlagen worden sind. Zudem fallen seit der Revision 2011 unter Art. 24c RPG auch landwirtschaftliche Wohnbauten und zusammengebaute Ökonomiegebäude, die vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt oder geändert worden sind.³¹ Aus den bisherigen Ausführungen ergibt sich, dass das Gebäude Nr. D._____ vor dem 1. Juli 1972 erstellt und auch nach diesem Zeitpunkt noch landwirtschaftlich genutzt worden ist. Mit der Revision 2011 kann das 1860 als "Bauernhaus" erstellte Gebäude, das nach Angaben des Beschwerdeführers ursprünglich einen Wohn- und einen Ökonomieteil umfasste, grundsätzlich in den Anwendungsbereich des geltenden Art. 24c RPG fallen und ist nach

²⁸ AS 2000 2042

²⁹ Vgl. Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 24c, N. 2 ff. mit Hinweis auf BGE 127 II 212 bzw. 127 II 219 sowie Rudolf Muggli in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen (Hrsg.), Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24c N. 3

³⁰ AS 2012 5535

³¹ Vgl. Rudolf Muggli in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen (Hrsg.), Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24c N. 18 sowie Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 81 N. 18

dem milderen Recht zu beurteilen (vgl. E. 5). Die Frage nach dem Zeitpunkt der Umnutzung des Stallteils in eine Wohnung kann vorliegend somit letztlich offen bleiben.

4. Bewilligungsfähigkeit der Wohnung nach Art. 16a RPG / Art. 34 RPV

a) Der landwirtschaftliche Betrieb auf dem Gebiet B._____ verfügt über eine landwirtschaftliche Nutzfläche von 27,14 ha, davon 22,37 ha Ackerland und 0,433 ha Wald. Der Beschwerdeführer betreibt Schweinezucht und Schweinemast. Weitere Betriebszweige stellen Ackerbau sowie Futterbau dar.³² Die Schweinezucht (Mastschweine/Remonten bzw. Zuchtschweine und Ferkel) entspricht 124,47 Grossvieheinheiten (GVE). Für die Bewirtschaftung des Betriebs sind gemäss Betriebsvoranschlag des Beschwerdeführers als auch gemäss Fachbericht des LANAT entgegen den Angaben in der Beschwerde insgesamt rund 2,5 Standardarbeitskraft (SAK) erforderlich.³³ Der Betrieb weist eine Wohnung für die Betriebsleiterfamilie im Gebäude B._____ Nr. F._____ und eine Wohnung für die abtretende Generation im Gebäude B._____ Nr. G._____ auf. Im gleichen Gebäude befindet sich ein Studio, das fremdvermietet wird. Der Betrieb des Beschwerdeführers liegt rund 2 km von der nächsten grösseren Bauzone in der Gemeinde Schüpfen³⁴ entfernt. Die beiden landwirtschaftlichen Angestellten bewohnten bisher die umstrittene Wohnung im Gebäude Nr. D._____, die über zwei Zimmer, Sanitäranlagen und eine Küche verfügt bei einer Fläche von 83 m².

b) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Wohnung könne auf seinem Landwirtschaftsbetrieb als betriebsnotwendige Angestelltenwohnung gestützt auf Art. 16a RPG bewilligt werden. Das AGR hat den Wohnraum als nicht zonenkonform beurteilt.

c) Gemäss Art. 16a RPG sind in der Landwirtschaftszone 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). Wie bereits ausgeführt, knüpft diese Regelung an die frühere

³² Vgl. Fachbericht des LANAT, Fachstelle Hochbau und Bodenrecht, vom 17. Dezember 2018 sowie Betriebsvoranschlag der Agro-Treuhand Rütli AG vom 7. November 2018 (nachfolgend Betriebsvoranschlag)

³³ Vgl. Betriebsvoranschlag, a.a.O., S. 12 sowie Fachbericht des LANAT

³⁴ Die Gemeinde Schüpfen hat 3'794 Einwohnerinnen und Einwohner.

bundesgerichtliche Rechtsprechung an, die auch nach neuster Rechtsprechung weiterhin wegleitend ist.³⁵ Demnach ist Wohnraum in der Landwirtschaftszone nur zonenkonform, wenn für die (zonenkonforme) Bewirtschaftung des Bodens eine lange Anwesenheit vor Ort erforderlich ist und die nächstgelegene Wohnzone weit entfernt liegt.³⁶ Neben der Notwendigkeit der Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung darf gemäss Art. 34 Abs. 4 RPV die Bewilligung nur erteilt werden, wenn der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann.

Ob Wohnraum im Sinne von Art. 16a Abs. 1 RPG unentbehrlich ist, beurteilt sich gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung allein nach objektiven Kriterien. Subjektive Vorstellungen und Wünsche sind ebenso wenig massgebend wie die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit. Ausschlaggebend ist eine Gesamtbetrachtung, die sich mehr an qualitativen als an quantitativen Faktoren orientiert. Zu berücksichtigen sind namentlich die Art und Grösse des Betriebs, seine topographische Lage und sein wirtschaftliches Umfeld (insbesondere die Lage in einem Abwanderungsgebiet), aber auch weitere Eigenheiten wie etwa die biologische Produktionsweise.³⁷ Den besonderen Bedürfnissen der Familienbetriebe ist Rechnung zu tragen. Die allfällige Notwendigkeit der ständigen Präsenz ergibt sich aus der Gesamtheit der auf dem Hof anfallenden Verrichtungen. Diese sind im Lichte der Erfordernisse einer zweckmässigen und kostengünstigen Betriebsorganisation zu betrachten, wobei die technischen Möglichkeiten zur Automatisierung und Kontrolle nicht allein massgebend sind.³⁸

d) 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 (SAK) nötig ist.³⁹ Mit einer Betriebsgrösse von 2,5 SAK untersteht der in der Talzone liegende Betrieb des Beschwerdeführers unbestrittenermassen den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe. Es stellt sich die Frage nach der Unentbehrlichkeit für den zusätzlich geforderten Wohnraum. Nach Auffassung des LANAT ist die betriebene Schweinezucht bzw.

³⁵ Vgl. BGE 1C_258/2018 vom 11.12.2018, E. 4.2 mit weiteren Hinweisen

³⁶ Vgl. BGE 125 III 175 E. 2b S. 177; 121 II 307 E. 3b S. 310 f.

³⁷ Vgl. BGE 1C_258/2018 vom 11.12.2018, E. 4.2 mit weiteren Hinweisen

³⁸ Vgl. BGE 1C_258/2018, a.a.O., E. 4.3

³⁹ Art. 7 Abs. 1 Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11)

Schweinemast betreuungsintensiv; insbesondere die Schweinezucht bedinge während dem Abferkeln eine Anwesenheit vor Ort. Auch die Überwachung der Fütterung der Tiere führe zu einem gewissen Überwachungsbedarf. Das LANAT gelangt zum Schluss, dass auf Grund der konkreten Tierhaltung auf dem Betrieb, Wohnraum für eine Zweitperson als "betrieblich unmittelbar begründet" beurteilt werden könne. Die ständige Anwesenheit eines weiteren Angestellten (Drittperson) ist nach Auffassung des LANAT jedoch "nicht zuletzt aufgrund der Lage (Distanz Bauzone) nicht nachvollziehbar gegeben". Folglich könne neben der Betriebsleiterwohnung und der Wohnung Altenteil, ein Studio für einen Angestellten als zonenkonform gemäss Art. 16a RPG beurteilt werden. Weiterführender Wohnraum könne aufgrund der konkreten Situation nicht als zonenkonform beurteilt werden und werde "effektiv auch nicht benötigt".⁴⁰

Auf Grund der auf dem landwirtschaftlichen Betrieb anfallenden Überwachungs- und Fütterungsaufwand für die Schweinezucht und Schweinemast ist von einem betreuungsintensiven landwirtschaftlichen Betrieb auszugehen. Die erforderlichen Verrichtungen sind auch unter Berücksichtigung der nachgewiesenen 2,5 SAK durch den Betriebsleiter selbst und durch weitere Personen zu erfüllen. Zwar kann davon ausgegangen werden, dass auch die abtretende Generation Überwachungsfunktionen wahrnehmen kann. Gemäss der laut bundesgerichtlichen Rechtsprechung geforderten Gesamtbetrachtung verlangt der anfallende und nachgewiesene Arbeitsaufwand vorliegend eine weitere Arbeitskraft bzw. Zweitperson, deren Anwesenheit auf dem Betrieb notwendig ist. Dies entspricht auch den Hinweisen des Beschwerdeführers, wonach sowohl beim Abferkeln als auch bei der Versorgung der Tiere (Fütterungsalarm) entweder seine Anwesenheit oder diejenige eines seiner Angestellten erforderlich ist. Der Wohnbedarf für eine Zweitperson erweist sich im Sinne von Art. 16a RPG bzw. Art. 34 Abs. 3 RPV somit als unentbehrlich. Soweit der Beschwerdeführer die Anwesenheit eines weiteren Angestellten (Drittperson) geltend macht, kann diese im Sinne der geforderten Gesamtbetrachtung betrieblich nicht (mehr) als notwendig gelten. Den Ausführungen des Beschwerdeführers lässt sich entnehmen, dass für die Wahrnehmung der Überwachungsfunktionen der Schweinezucht (Abferkeln, Fütterung) jeweils die Anwesenheit einer Person und nicht die (gleichzeitige) Präsenz von zwei oder drei Personen erforderlich ist. Vorliegend gilt es zudem zu berücksichtigen, dass der landwirtschaftliche Betrieb des Beschwerdeführers nur rund 2 km von der nächsten

⁴⁰ Vgl. Fachbericht des LANAT, Fachstelle Hochbau und Bodenrecht, vom 17. Dezember 2018

grösseren Bauzone bzw. von der Gemeinde Schüpfen entfernt liegt. Der Arbeitsweg für den weiteren Angestellten (Drittperson) ist unter diesen Umständen zumutbar. Die dafür nötigen Fahrten stellen entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers keine unzulässige Auswirkung auf Erschliessung und Umwelt dar.

e) Eine Bewilligung für zusätzlichen Wohnraum kann nur erteilt werden, wenn der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann. Gemäss den Angaben des LANAT wird der Betriebsleiter mit Jahrgang 1968 "den Betrieb voraussichtlich noch bis zum Erreichen des Pensionsalters weiterführen". Es seien – so das LANAT – "keine Angaben erkennbar", welche auf eine frühere Aufgabe, respektive einen Betriebswechsel schliessen lassen würden. Wie der Betrieb anschliessend weitergeführt werde, könne auf Grund der zeitlichen Länge (15 Jahre) aus heutiger Sicht nicht sinnvoll beurteilt werden. Unter Berücksichtigung der bewirtschafteten Nutzfläche bzw. Betriebsgrösse erscheine der Betrieb zukunftsfähig zu sein. Es seien insbesondere keine Anzeichen erkennbar, welche etwas anderes vermuten liessen.⁴¹

Vorliegend wurde zu Recht davon ausgegangen, dass es sich um einen voraussichtlich längerfristig existenzfähigen Betrieb handelt. Grundlage für diese Beurteilung bilden einerseits das Alter des Betriebsleiters und andererseits die Betriebsgrösse mit einer Nutzfläche von rund 27 ha und den für die Bewirtschaftung erforderlichen 2,5 SAK. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist die Existenzfähigkeit besonders zu prüfen, wenn Wohnraum bei Kleinbetrieben erstellt werden soll.⁴² Vorliegend handelt es sich nachweislich nicht um einen Kleinbetrieb.

Als Zwischenergebnis kann somit festgehalten werden, dass der Betrieb des Beschwerdeführers auf Grund des Arbeitsaufwands und der erforderlichen Überwachungsarbeiten für die Schweinezucht und Schweinemast die ständige Anwesenheit des Betriebsleiters und einer weiteren Person erfordert. Der voraussichtliche längerfristige Bestand des landwirtschaftlichen Betriebs kann gemessen an der Betriebsgrösse bzw. -struktur und der bewirtschafteten Nutzfläche bejaht werden. Für weitere Angestellte, bzw. eine Drittperson ist jedoch insbesondere auf Grund der Nähe des Betriebs zur Bauzone kein weiterer Wohnbedarf gegeben.

⁴¹ Fachbericht LANAT, a.a.O., S. 2

⁴² Vgl. BGE 121 II 307; BGE 1A.184/2006 vom 15.02.2008, E. 2.3 ff.

f) Ist der Wohnbedarf der Zweitperson im Grundsatz zu bejahen, stellt sich die Frage nach dessen Dimensionierung/Grösse. Dabei ist auch der bestehende Wohnraum zu berücksichtigen. Das AGR hat in einem Merkblatt konkretisiert, unter welchen Voraussetzungen es wie viel landwirtschaftlichen Wohnraum als zonenkonform erachtet.⁴³ Als Richtwerte für den Wohnraumbedarf gelten folgende Grössen: Für eine Betriebsleiterwohnung (inkl. Büro) 180 m², für eine Angestelltenwohnung 140 m² BGF und für eine Altenteilwohnung 100 m². Es dürfen keine ausbaubaren, nicht landwirtschaftlich begründbaren Raumreserven geschaffen werden. "Es darf kein neuer, landwirtschaftlich begründeter Wohnraum erstellt werden, solange vorhandener Wohnraum von nicht überwiegend in der Landwirtschaft tätigen Personen bewohnt wird. Bestehender Wohnraum, der zur Bewirtschaftung erforderlich ist, muss der Landwirtschaft vorbehalten bleiben."⁴⁴ Das AGR wies vorliegend in seiner Verfügung darauf hin, dass zonenkonform kein zusätzlicher Wohnraum erstellt werden könne, wenn Wohnraum an nicht überwiegend auf dem Betrieb tätige Bevölkerung vermietet werde.⁴⁵

Das LANAT führt in seinem Fachbericht zur Frage des Wohnbedarfs folgendes aus:

"Beim zonenkonformen Wohnraum gemäss Art. 16a RPG für Angestellte muss grundsätzlich zwischen einer «vollwertigen» Wohnung und einem Studio unterschieden werden. Die Anforderungen im Sinne von Art. 34 Abs. 3 RPV für die Erstellung einer «vollwertigen» Angestelltenwohnung (Bruttogeschossfläche: 140 m²) sind dabei bezüglich der Betreuungsintensität des Tierbestandes und der Distanz zur Bauzone deutlich höher als für die Erstellung eines Angestelltenstudios. Folglich bedeutet der Bedarf an Angestelltenwohnraum vor Ort nicht automatisch, dass eine vollwertige Angestelltenwohnung zonenkonform erstellt werden kann."⁴⁶

Der landwirtschaftliche Betrieb des Beschwerdeführers erfordert nachweislich Wohnraum für einen landwirtschaftlichen Angestellten (Zweitperson) (vgl. E. 4e). Bezüglich Dimensionierung des erforderlichen Wohnraums vertritt das LANAT hier die Auffassung, dass neben der Betriebsleiterwohnung und der Wohnung für die abtretende Generation ein Studio für einen Angestellten als zonenkonform beurteilt werden könne. "Weiterführender Wohnraum" könne aufgrund der konkreten Situation nicht als zonenkonform beurteilt werden, auch wenn "effektiv ein Arbeitsbedarf für weitere Personen" bestehe. Eine "eigentliche Angestelltenwohnung" könne wohl nicht als zonenkonform beurteilt werden

⁴³ Merkblatt L2 «Landwirtschaftliches Wohnen» einsehbar unter www.jgk.be.ch, Rubriken, «Baubewilligungen/Themen ausserhalb der Bauzonen in der Übersicht»

⁴⁴ Merkblatt L2, a.a.O., S. 1/2

⁴⁵ Vgl. auch Verfügung des AGR vom 11. April 2018, Akten BVE, pag. 16

⁴⁶ Fachbericht LANAT, a.a.O., S. 3 oben

und werde "effektiv auch nicht benötigt".⁴⁷ Wenn auf einem Betrieb Wohnraum an betriebsfremde Personen vermietet werde, so kann gemäss LANAT grundsätzlich kein neuer Wohnraum gemäss Art. 16a RPG erstellt werden. Neuer zonenkonformer Wohnraum könnte nur erstellt werden, wenn sich der fremdvermietete Wohnraum nicht für die betriebsnotwendige Wohnnutzung eignen würde. Dies werde in den wenigsten Fällen der Fall sein.⁴⁸ Das vorhandene Studio, das fremdvermietet werde, sei dem landwirtschaftlichen Betrieb zur Verfügung zu stellen. Erst wenn es sich nicht eignen würde und eine Erweiterung bei einem darüber hinausgehenden Bedarf nicht möglich wäre, könne neuer Wohnraum geschaffen werden.

g) Die Ausführungen des LANAT und des AGR überzeugen. Vorliegend ist der Wohnbedarf für einen landwirtschaftlichen Angestellten im Grundsatz zu bejahen. Dies bedeutet jedoch nicht zwingend, dass diesem Angestellten eine vollwertige Angestelltenwohnung mit 140 m² zur Verfügung zu stellen ist. Zudem darf kein landwirtschaftlicher Wohnraum geschaffen werden, solange bestehender Wohnraum an nicht in der Landwirtschaft tätige Personen vermietet wird. Der landwirtschaftliche Betrieb des Beschwerdeführers erfordert wegen seiner Nähe zur Bauzone und der Betreuungsintensität des Tierbestands keine vollwertige Angestelltenwohnung. Zudem macht der Beschwerdeführer nicht geltend, es sei eine vollwertige Angestelltenwohnung zur Unterbringung weiterer Personen (Familie der Zweitperson) notwendig. Und es ist der auf dem Betrieb bestehende Wohnraum zu berücksichtigen. Nebst der Wohnung für die Betriebsleiterfamilie und für die abtretende Generation verfügt der Betrieb des Beschwerdeführers über ein Studio (BGF 30 m²), das zur Zeit fremdvermietet wird. Bei dieser Ausgangslage darf kein neuer, landwirtschaftlich begründeter Wohnraum erstellt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich das Studio, das zurzeit an betriebsfremde Personen vermietet wird, auch als Wohnung für einen landwirtschaftlichen Angestellten eignet. Die Frage nach zusätzlichem zonenkonformem Wohnraum stellt sich entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers somit nicht. Hier gilt es auch zu beachten, dass den beiden Angestellten, die bisher im Gebäude Nr. D. _____ untergebracht waren, bloss zwei Zimmer plus Küche und sanitäre Anlagen zur Verfügung standen. Daher vermag das Studio den Wohnbedarf der Zweitperson abzudecken. Für die Bewilligung von zusätzlichem Wohnraum ist kein Bedarf ausgewiesen.⁴⁹

⁴⁷ Fachbericht LANAT, a.a.O.

⁴⁸ Fachbericht LANAT, a.a.O. S. 3, Frage 3

⁴⁹ Vgl. auch Verfügung des AGR vom 11. April 2018

h) Zusammenfassend steht fest, dass für den Betrieb des Beschwerdeführers Wohnbedarf für den Betriebsleiter und seine Familie, die abtretende Generation sowie für eine Zweitperson besteht. Der gesamte Wohnbedarf kann durch den bestehenden Wohnraum abgedeckt werden. Das fremdvermietete Studio im Gebäude B. _____ Nr. G. _____ kann dem landwirtschaftlichen Angestellten (Zweitperson) zur Verfügung gestellt werden. Neuer Bedarf kann nicht dadurch gerechtfertigt werden, dass bestehender Wohnraum an Nichtlandwirte vermietet oder im Wohnrecht abgegeben wird. Mangels Zonenkonformität ist eine Bewilligung des zu einer Wohnung umgenutzten Stallteils im Gebäude Nr. D. _____ gestützt auf Art. 16a RPG in Verbindung mit Art. 34 RPV ausgeschlossen.

5. Bewilligungsfähigkeit nach Art. 24c RPG

a) Das ehemalige "Bauernhaus" Nr. D. _____ wurde vor dem 1. Juli 1972 erstellt. Es verfügte über einen Wohn- und einen Stallteil. 1983/1984 wurde der westlich gelegene Wohnteil ohne Bewilligung in den Stall im Osten des Gebäudes verlegt. Mit Baubewilligung vom 1. November 2000 wurde der nicht bewohnte Gebäudeteil gestützt auf aArt. 16 RPG bzw. Art. 16a RPG teilweise abgebrochen und vergrössert.⁵⁰ Dieser Teil des Gebäudes wird seither als landwirtschaftliche Einstellhalle, d.h. als Ökonomiegebäude zonenkonform genutzt.⁵¹ Im Baubewilligungsverfahren von 2000 wurde der ohne Bewilligung als Wohnraum genutzte Ostteil als «Schopf» bezeichnet.⁵²

b) Nach Auffassung des Beschwerdeführers ist die Erteilung einer Ausnahmbewilligung nach Art. 24c RPG möglich, da das Gebäude "seit jeher" Wohnnutzung enthalten habe. Das AGR wies in seinem Entscheid darauf hin, dass Art. 24c RPG nur anwendbar sei, wenn im strittigen Gebäude bereits am 1. Juli 1972 rechtmässiger Wohnraum bestanden habe und ein dauerndes Interesse an der bestimmungsgemässen Nutzung nachgewiesen werde, d.h. die rechtmässig bewilligte

⁵⁰ Vgl. Vorakten 53/00, «Teilabbruch Gebäude D. _____ und Erweiterung als landw. Einstellraum», Verfügung des Regierungsstatthalters Aarberg vom 2. Oktober 2000, Reiter 8.1

⁵¹ Vgl. Vorakten 53/00, «Teilabbruch Gebäude D. _____ und Erweiterung als landw. Einstellraum»

⁵² Vgl. Vorakten 53/00, «Teilabbruch Gebäude D. _____ und Erweiterung als landw. Einstellraum», Formulare 1.0 und 1.0.1 vom 4. September 2009, Reiter 3.1 und 3.2 sowie Projektplan 1:100 «Grundriss; Querschnitt» vom 21. Juli 2000

Wohnnutzung dürfe nicht aufgegeben worden sein. Nach Auffassung des AGR hatte der Beschwerdeführer den Nachweis nicht erbringen können, dass ein dauerndes Interesse an der bestimmungsgemässen Nutzung (Wohnnutzung) des Gebäudes Nr. D._____ vorgelegen habe. Gemäss der amtlichen Bewertung vom 17. November 2011 sei die Wohnung als unbewohnbar bewertet und als Lagerraum eingestuft worden.⁵³

c) Unter die Besitzstandsgarantie fallen altrechtliche Bauten, die bestimmungsgemäss nutzbar sind, aber ausserhalb der Bauzone liegen und nicht mehr zonenkonform sind. Diese Bauten können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (vgl. Art. 24c Abs. 1 und 2 RPG). Eine Änderung gilt dann als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 RPV⁵⁴). Nach dem Willen des Gesetzgebers erfasst Art. 24c RPG mit der Revision 2011 nicht nur altrechtliche nichtlandwirtschaftliche Bauten, sondern auch landwirtschaftliche Wohnbauten (inkl. Anbauten) (vgl. E. 3c).⁵⁵ Zweck dieser Anpassung war, dass aktive Landwirte bezüglich Erweiterungsmöglichkeiten nicht schlechter gestellt werden sollen, als solche, die ihren Betrieb aufgegeben haben.

d) Der westliche Teil des Gebäudes Nr. D._____ ist gemäss seiner aktuellen Nutzung als landwirtschaftliche Einstellhalle keine landwirtschaftliche Wohnbaute im Sinne des ursprünglichen "Bauernhauses" mehr, da die ehemalige Wohnung auf der Westseite des Gebäudes mit dem teilweisen Abbruch und der Erweiterung des Gebäudes im Jahre 2001 weggefallen ist. Demzufolge ist dieser Gebäudeteil auch gemäss den Ausführungen des AGR nicht mehr "bestimmungsgemäss nutzbar". Die umstrittene Wohnung im Ostteil des Gebäudes wurde 1983/1984 ohne Bewilligung eingebaut und fällt deshalb nicht in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG. Zudem hat der Beschwerdeführer bzw. sein Rechtsvorgänger im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den teilweisen Abbruch und die Erweiterung im Jahre 2000 als Nutzung des Gebäudes Nr. D._____ "Landwirtschaft" und unter der Rubrik "allgemeine Angaben" keinerlei Hinweise auf bestehende Wohnfläche gemacht.⁵⁶ Es wurde zudem ausdrücklich darauf hingewiesen,

⁵³ Verfügung des AGR vom 11. April 2018

⁵⁴ Raumplanungsverordnung des Bundesrates vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)

⁵⁵ Vgl. Rudolf Muggli/Michael Pflüger, Bestehende Wohnbauten ausserhalb Bauzone, VLP-ASPAN, Raum & Umwelt, Nr. 1/2013, S. 3 ff, insbes. S. 6

⁵⁶ Vgl. Vorakten 53/00, «Teilabbruch Gebäude D._____ und Erweiterung als landw. Einstellraum», Formular 1.0.1, Reiter 3.2

dass "im Einstellraum" kein Wasser installiert werde und somit kein Abwasser anfalle. Schliesslich wurde in den Plänen der fragliche Ostteil als "Schopf" bezeichnet. Diese Angaben sind insgesamt als Verzicht auf eine allenfalls vorgängig bestehende Wohnnutzung im Gebäude Nr. D._____ zu verstehen. Soweit mit der Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG Wohnnutzung im Gebäude Nr. D._____ geschützt werden soll, kann sich der Beschwerdeführer entgegen seinen Ausführungen bei (separater) Betrachtung der Wohnnutzungen im West- bzw. Ostteil des Gebäudes nicht auf eine "ununterbrochene Wohnnutzung" berufen. Bei einer Beurteilung des Gebäudes Nr. D._____ als Ganzes ist die Anwendung von Art. 24c RPG von vornherein ausgeschlossen, da es mit Bewilligung von 2000 teilweise abgebrochen und erweitert worden ist und als landwirtschaftliche Einstellhalle bzw. Ökonomiegebäude weiterhin zonenkonform genutzt wird. Ihm mangelt es daher gemäss Art. 24c RPG am Erfordernis des Nichtgebrauchs bzw. der nicht mehr zonenkonformen Nutzung.⁵⁷

e) Eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 24c RPG fällt vorliegend somit ausser Betracht. Andere Ausnahmetatbestände nach Art. 24 ff. RPG kommen ebenfalls nicht in Frage. Das umstrittene Vorhaben ist daher materiell nicht bewilligungsfähig.

6. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

a) Die Gemeinde hat die folgenden Wiederherstellungsmassnahmen verfügt:

"2.2 Sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen, welche dazu dienen können die Räumlichkeiten bewohnbar zu machen, sind vollständig zurückzubauen. Eine blosser Demontage der Armaturen ist nicht ausreichend.

2.3 Sämtliche elektrischen Leitungen, Geräte und weiteren Einrichtungen, welche dazu dienen können die Räumlichkeiten bewohnbar zu machen sind zurückzubauen. Der Sicherheitsnachweis gemäss NIV ist, bis spätestens am Abnahmetermin, zu erbringen.

2.4 Sämtliches Mobiliar, welches dazu dienen kann über eine blosser Nutzung zu Lagerzwecken hinaus verwendet zu werden, ist zu demontieren und zu entfernen.

2.5 Die vorgenannten Punkte werden nach Ablauf der gesetzten Wiederherstellungsfrist durch die Baupolizeibehörde der Gemeinde kontrolliert. Die Festsetzung des Abnahmetermins folge zu gegebener Zeit schriftlich."

⁵⁷ Vgl. Rudolf Muggli in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen (Hrsg.), Praxiskommentar RPG, Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24c N. 18 ff.

b) Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung der Wiederherstellungsverfügung bzw. in seinen Eventualbegehren, die Beschränkung auf ein Benützungsverbot für die Wohnnutzung oder die teilweise Aufhebung der Wiederherstellungsverfügung und Sistierung des weiteren Verfahrens bis zum Abschluss der Ortsplanungsrevision der Gemeinde.

c) Gemäss den vorangehenden Ausführungen wurde das bewilligungspflichtige Vorhaben nie bewilligt, weshalb die Wohnung formell rechtswidrig ist. Wie die vorangehenden Erwägungen zeigen, ist auch die materielle Rechtswidrigkeit dieses Bauvorhabens (fehlende Bewilligungsfähigkeit) zu bejahen.

Kann ein bereits ausgeführtes Bauvorhaben nachträglich nicht bewilligt werden, so entscheidet die Baubewilligungsbehörde zusammen mit dem Bauabschlag darüber, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG). Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen. Eine Wiederherstellungsmassnahme ist verhältnismässig, wenn sie geeignet ist, das angestrebte Ziel zu erreichen, nicht weiter geht, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands nötig ist und die Belastung für die pflichtige Person in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht.⁵⁸

d) Der Beschwerdeführer macht geltend, dass die Wohnnutzung im Gebäude seit rund 150 Jahren bestehe. Zudem hätten die Behörden wissen müssen, dass sein Vater die Wohnung im Jahre 1983/1984 verlegt habe. Schliesslich beruft er sich bezüglich Bewilligungspflicht auf den guten Glauben.

Gutgläubig kann eine Bauherrschaft sein, wenn sie bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung berechtigt (z.B. aufgrund einer mangelhaften Bewilligung oder Auskunft). Im Übrigen wird aber vorausgesetzt, dass die Bewilligungspflicht für Bauvorhaben bekannt ist. Wer bauen und nutzen will, muss sich um die Zulässigkeit seines Tuns kümmern.⁵⁹ Die Bauherrschaft, welche die nach den Umständen zumutbare Aufmerksamkeit und Sorgfalt vermissen lässt, verdient keinen

⁵⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1

⁵⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b, mit Hinweisen

Schutz und kann sich gegenüber einer Wiederherstellungsverfügung nicht auf ihren guten Glauben berufen.⁶⁰

Der Beschwerdeführer bzw. sein Rechtsvorgänger konnten vorliegend nicht gutgläubig davon ausgehen, dass die Verlegung der Wohnung in den ehemaligen Stall ohne Baubewilligung möglich war. Wie bereits unter Erwägung 2 ausgeführt, war die Verlegung der Wohnung in den damaligen Stall gemäss den Bestimmungen des RPG bewilligungspflichtig. Wer bauen und nutzen will, muss sich um die Zulässigkeit seines Tuns kümmern.⁶¹ Der Beschwerdeführer bzw. sein Rechtsvorgänger hat es unterlassen, die notwendigen Abklärungen und Vorkehren vor Beginn der Bauarbeiten zu treffen, welche bei gebotener Sorgfalt selbst von einem Laien erwartet werden können. Er hat entsprechend nicht gutgläubig gehandelt. Die Aussagen des Beschwerdeführers, dass die Behörden über die Wohnung hätten Kenntnis haben sollen, lassen sich nicht stützen. Wie ausgeführt, bezeichnete der Beschwerdeführer den fraglichen Gebäudeteil im Bewilligungsverfahren von 2000 nachweislich als "Schopf". Auch in den Formularen zum Baugesuch wurden keine Angaben zu einem allfälligen Bestand einer Wohnung im Gebäude gemacht (vgl. E. 5d). Die blosser Untätigkeit der Behörde berechtigt sodann nicht zur Annahme, das Bauen oder Nutzen sei rechtmässig. Zwar kann vorliegend nicht ganz ausgeschlossen werden, dass der Gemeinde die unbewilligte Wohnnutzung hätte bekannt sein müssen. Andererseits weist der Beschwerdeführer selbst darauf hin, dass der Bestand der Wohnung gegen aussen nicht sichtbar war und keine "äusserliche Veränderung" stattgefunden habe.⁶² Nach Darlegung der Gemeinde hatte sie zudem keinerlei Kenntnis von der Wohnnutzung im fraglichen Gebäude. Zudem seien die in der Beschwerdeschrift genannten Personen nie an dieser Adresse angemeldet gewesen. Dies wird durch die Einwohner- und Fremdenkontrolle der Gemeinde bestätigt.⁶³ Der Beschwerdeführer hat somit nicht gutgläubig gehandelt.

Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch eine Bauherrschaft berufen, die nicht gutgläubig gehandelt hat. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der

⁶⁰ VGE 2008/23496 vom 28.04.2009, E. 4.2.2

⁶¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. a.

⁶² Vgl. Beschwerdeschrift, S. 3

⁶³ Bestätigung der Einwohner- und Fremdenkontrolle der EG Schüpfen vom 24. August 2018, Akten BVE, pag. 22

baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen.⁶⁴

e) Das öffentliche Interesse an den von der Gemeinde geforderten Wiederherstellungsmassnahmen ist – entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers – zu bejahen. So besteht an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und der konsequenten Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, generell ein erhebliches öffentliches Interesse. Dem öffentlichen Interesse am konsequenten Vollzug des Bau-, Planungs- und Umweltrechts ausserhalb des Baugebiets kommt dabei besonderes Gewicht zu.⁶⁵ Auch präjudizielle Gründe sprechen hier für eine Wiederherstellung. Der Bauherr, der sich nicht an die Baubewilligung hält oder ohne Baubewilligung baut, soll nicht besser gestellt werden als ein Bauherr, der die Baubewilligung einhält.

f) Zu prüfen bleibt, ob die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen verhältnismässig, also geeignet und erforderlich sind, um den mit der Wiederherstellung verfolgten Zweck zu erreichen. Geeignet ist eine Massnahme dann, wenn damit der gewünschte Erfolg herbeigeführt werden kann. Erforderlich sein bedeutet, dass die gewählte Massnahme nicht weiter geht, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustandes nötig ist. Ausserdem muss die mit der Wiederherstellung verbundene Belastung der Pflichtigen für diese zumutbar sein, d.h. die Belastung für den Pflichtigen muss in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel stehen.⁶⁶

Der Beschwerdeführer beantragte anstelle der Wiederherstellungsmassnahmen ein Benützungsverbot. Zudem ist er der Auffassung, dass die Wiederherstellungsmassnahmen nicht verhältnismässig seien. Insbesondere die Aufforderung, sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen zu entfernen, ginge zu weit. Als Erbsenproduzent müsse er sich an die Hygienevorschriften halten. Ausser im hier interessierenden Gebäude hätten die Angestellten keinen Zugang zu sanitären Anlagen.

⁶⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N 9 ff. mit Hinweisen; BVR 2006 S. 444 E. 6.1

⁶⁵ BGE 1C_397/2007 vom 27.05.2008 E. 3.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a

⁶⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c

Nach Ansicht der Gemeinde ist das Aussprechen eines blossen Benützungsverbots nicht ausreichend. Sie verlangt darüber hinausgehend die Entfernung sämtlicher Wasser- und Abwasserleitungen, die Demontage sämtlicher elektrischer Leitungen, Geräten und weiteren Einrichtungen und die Demontage bzw. Entfernung sämtlichen Mobiliars das über die Nutzung zu Lagerzwecken hinausgehe (Ziff. 2.1 bis 2.4 der Wiederherstellungsverfügung).

Bauten und Teile von Bauten, die ohne Bewilligung errichtet wurden und nicht bewilligungsfähig sind, sind grundsätzlich zu beseitigen. Ein blosses Benützungsverbot genügt in der Regel nicht, da ein solches auf Dauer meist nur mit unverhältnismässigem Verwaltungsaufwand kontrollierbar und durchsetzbar ist. Es sind objektive Tatsachen zu schaffen, welche die rechtswidrige Nutzung verunmöglichen oder jedenfalls erheblich erschweren.⁶⁷ Die Wiederherstellungsmassnahme betreffend die Entfernung der Wasser- und Abwasserleitungen (Ziff. 2.1) wie auch die Entfernung des für die Wohnnutzung notwendigen Mobiliars (Ziff. 2.3) sind geeignet, objektive Tatsachen für die Verhinderung der Wohnnutzung zu schaffen. Für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist dieser Rückbau auch notwendig. Was die geforderte Entfernung der Wasser- und Abwasserleitungen anbelangt, so kann den Angestellten auf dem landwirtschaftlichen Betrieb an anderer Stelle Gelegenheit bzw. Zugang zu sanitären Anlagen verschafft werden. So steht das Gebäude Nr. G._____, in welchem sich die Wohnung für die abtretende Generation und das Studio befinden, in unmittelbarer Nähe zum Gebäude Nr. D._____. Gemäss dem angefochtenen Entscheid soll der umstrittene Wohnteil künftig Lagerzwecken dienen. Die Wiederherstellungsmassnahmen umfassen dennoch die Kappung sämtlicher elektrischer Leitungen (Ziff. 2.3). Damit im betroffenen Gebäudeteil künftig die Nutzung als Lager möglich ist, erweist sich die geforderte Massnahme mit Blick auf den Verhältnismässigkeitsgrundsatz als zu weitgehend. Daher wird Ziffer 2.3 des vorinstanzlichen Entscheids wie folgt angepasst:

"2.3 Sämtliche elektrischen Leitungen, Geräte und weiteren Einrichtungen, welche dazu dienen können, die Räumlichkeiten bewohnbar zu machen, sind zurückzubauen. Soweit für die Nutzung der Räumlichkeiten **als Schopf** elektrische Anschlüsse nötig sind (Licht, Steckdose) können diese belassen werden. Der Sicherheitsnachweis gemäss NIV ist bis spätestens am Abnahmetermin zu erbringen."

⁶⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 10 m.w.H.

Weitere mildere Massnahmen, mit denen dasselbe Ziel erreicht werden könnte, sind hier nicht ersichtlich. Die Umsetzung der geforderten Wiederherstellungsmassnahmen ist für den Beschwerdeführer zumutbar. Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands überwiegt die Nachteile, die ihm durch die Wiederherstellung entstehen. Angesichts der strengen Rechtsprechung⁶⁸ betrifft dies auch die Vermögensinteressen, welche dem Beschwerdeführer durch die Wiederherstellung anfallen. Dies gilt umso mehr, als diese Nachteile angesichts des fehlenden guten Glaubens nicht oder nur in verringertem Mass zu berücksichtigen sind.

g) Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, die Wohnung sei mit Kenntnis der Behörden 1983/1984 in den ehemaligen Stall verlegt worden, beruft er sich sinngemäss auf die für Wiederherstellungen geltende absolute 30-jährige Verwirkungsfrist.⁶⁹

Die Beseitigung des rechtswidrigen Zustands kann längstens bis zum Ablauf von 30 Jahren seit Beendigung der rechtswidrigen Arbeiten verlangt werden. Diese 30-jährige Verwirkungsfrist gilt gemäss neuerer bundesgerichtlicher Rechtsprechung auch für Bauten ausserhalb der Bauzonen.⁷⁰ Sind Polizeigüter im engeren Sinne betroffen, ist insbesondere die Sicherheit oder die Gesundheit von Personen gefährdet, so kann jederzeit (auch nach 30 Jahren noch) Abhilfe gefordert werden. Die Verwirkungsfrist beginnt bei Nutzungen mit jeder wesentlichen Nutzungsänderung neu zu laufen.⁷¹ Der gute Glaube ist eine Voraussetzung des Vertrauensschutzes, aber nicht der Verwirkung.⁷²

Laut dem Entscheid der Gemeinde wurde ihr im Spätsommer 2017 gemeldet, dass im Gebäude Nr. D._____ eine Wohnung vorhanden sei. Im fraglichen Gebäude war gemäss ihren Abklärungen keine Wohnung registriert und nie eine Baubewilligung für eine Wohnung erteilt worden. Sie stellt sich somit auf den Standpunkt, dass die Zweckänderung für sie nicht erkennbar gewesen sei (vgl. Art. 46 Abs. 3 BauG). Die Verlegung der Wohnung erfolgte gemäss den Angaben des Beschwerdeführers ohne äussere Veränderung des Gebäudes. Wie bereits an anderen Stellen ausgeführt, hat er bzw. sein

⁶⁸ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c mit weiteren Hinweisen

⁶⁹ Vgl. BGE 132 II 21 E. 6.3 Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 11

⁷⁰ BGE 1C_150/2016 vom 20.09.2016, E. 10.5

⁷¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 11/11a

⁷² Vgl. VLP-ASPAN, Raum und Umwelt 1/2018, "Vorgehen der Behörden bei widerrechtlichen Bauten", S. 7

Rechtsvorgänger im Baubewilligungsverfahren 2000 es unter verschiedenen Rubriken unterlassen, die bestehende Wohnnutzung im Gebäude anzugeben. Zudem hat er in den Plänen den umstrittenen Teil als "Schopf" bezeichnet⁷³ (vgl. E. 5a und d). Der Beschwerdeführer bzw. sein Rechtsvorgänger haben somit mit diesen falschen Angaben darauf hingewirkt, dass der baurechtswidrige Zustand unentdeckt blieb.⁷⁴ Für die Gemeinde war der Bestand der Wohnung nicht erkennbar. Selbst wenn sie im Rahmen der Bauabnahme im Jahre 2001 Gelegenheit gehabt hätte, die Wohnung im Gebäude Nr. D._____ zu entdecken, wäre die 30-jährige Verwirkungsfrist noch nicht abgelaufen. Die Beseitigung des rechtswidrigen Zustands kann daher nach wie vor verlangt werden. Art. 46 Abs. 3 BauG, wonach die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nach Ablauf von fünf Jahren seit Erkennbarkeit der Rechtswidrigkeit nur verlangt werden kann, wenn zwingende öffentliche Interessen es erfordern, gelangt ebenfalls nicht zur Anwendung. Denn diese Fünfjahresfrist gilt nicht, wenn die Wiederherstellung einen bundesrechtlich geregelten Sachverhalt (wie das Bauen ausserhalb der Bauzone) betrifft.⁷⁵ Dies ist vorliegend der Fall.

h) Nach Auffassung des Beschwerdeführers soll das Verfahren sistiert werden, bis die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Schüpfen abgeschlossen sei. Für das Gebiet B._____ stehe die Umzonung in eine Weilerzone zur Diskussion.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass für die Ortsplanungsrevision ein "Räumliches Entwicklungskonzept" (REK) erarbeitet werde, welches die Prüfung von Weilerzonen im Gemeindegebiet vorsehe. Der Zeithorizont sowie das Ergebnis einer solchen Prüfung könne heute nicht eingeschätzt werden.⁷⁶

Gemäss den Angaben der Gemeinde wurden im Sommer 2017 die Arbeiten zur Ortsplanungsrevision aufgenommen. In einer ersten Phase wird das REK erarbeitet, das zur öffentlichen Mitwirkung vom 28. Mai bis 29. Juni 2018 öffentlich aufgelegt worden ist. Gemäss Mitwirkungsbericht vom 29. August 2018 beantragen zwei Privatpersonen die

⁷³ Vgl. Vorakten 53/00, «Teilabbruch Gebäude D._____ und Erweiterung als landw. Einstellraum», Formulare 1.0 und 1.0.1 vom 4. September 2009, Reiter 3.1 und 3.2 sowie Projektplan 1:100 «Grundriss; Querschnitt» vom 21. Juli 2000

⁷⁴ Vgl. BGE 1C_478/2011 vom 9.02.2012, E. 2.1 ff.

⁷⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 11

⁷⁶ Vgl. Stellungnahme der Gemeinde vom 30. August 2018, Akten BVE, pag. 20

Umzonung des J. _____ als eine geschlossene Baugruppe in eine Weilerzone.⁷⁷ Der Gemeinderat stellt dazu unter anderem fest, dass die Gemeinde eine Umzonung in eine Dorfzone B oder eine Weilerzone im Rahmen der zweiten Phase der Ortsplanungsrevision prüfe.⁷⁸

Ob das Gebiet B. _____ künftig einer Weilerzone zugewiesen wird, kann aus heutiger Sicht und mit Blick auf das Mitwirkungsverfahren noch nicht gesagt werden. Gemäss Lehre und Rechtsprechung kann eine Sistierung angezeigt sein, wenn eine Rechtsänderung, die für den Verfahrensausgang wesentlich ist, kurz bevorsteht. Neue Vorschriften müssen aber beschlossen sein oder zumindest öffentlich aufliegen.⁷⁹ Dies trifft vorliegend nicht zu. Das umstrittene Vorhaben ist daher nach den geltenden Vorschriften bzw. den Vorgaben für Bauten ausserhalb der Bauzonen zu beurteilen. Der Antrag auf Sistierung des vorliegenden Verfahrens wird abgewiesen.

i) Zusammenfassend ist die Beschwerde hinsichtlich eines teilweisen Verzichts auf die Wiederherstellung gutzuheissen. Der Gesamtentscheid wird bezüglich der Wiederherstellungsmassnahmen in Ziffer 2.3 angepasst. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen und der Bauabschlag zu bestätigen.

7. Beweisabnahme

Gemäss Art. 18 VRPG stellen die Behörden den Sachverhalt von Amtes wegen fest. Sie bestimmen Art und Umfang der Ermittlungen, ohne an die Beweisanträge der Parteien gebunden zu sein. Erscheint die Sachlage umfassend abgeklärt und versprechen zusätzliche Erhebungen keine wesentlich neuen Erkenntnisse, so brauchen keine weiteren Untersuchungen angestellt zu werden, selbst wenn nicht alle denkbaren Möglichkeiten der Beweisführung ausgeschöpft worden sind.⁸⁰ Ergibt eine vorweggenommene Beweiswürdigung, dass ein Beweis nicht dazu geeignet ist, das Beweisergebnis zu verändern oder den zu treffenden Entscheid zu beeinflussen, so kann auch unter dem

⁷⁷ <http://www.schuepfen.ch/de/aktuelles/Ortsplanungsrevision/index.php>

⁷⁸ Vgl. Mitwirkungsbericht vom 29. August 2018, Ziff. 2.2.1

⁷⁹ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 38 N. 6; VGE 2014/56 vom 10.12.2014 E. 3.1 mit weiteren Hinweisen

⁸⁰ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 18 N. 10

Aspekt des rechtlichen Gehörs von der Beweisabnahme abgesehen werden. Namentlich besteht eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins nur dann, wenn sich die Verhältnisse anders nicht schlüssig klären lassen.⁸¹ Der Beschwerdeführer hat als Beweismassnahme einen Augenschein und Zeugenbefragungen beantragt. Von diesem Beweismittel waren hier keine weiteren, entscheidrelevanten Erkenntnisse zu erwarten, weshalb darauf verzichtet werden konnte.

⁸¹ Statt vieler: VGE 2008/22962 vom 28.02.2008, E. 5.1 mit Hinweisen

8. Kosten

a) Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.– bis 4'000.– je Beschwerde erhoben (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁸²). In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschalgebühr festgesetzt auf Fr. 2'000.–.

b) Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Der Beschwerdeführer beantragte unter anderem den ganzen oder teilweisen Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Mit der Anpassung von Ziffer 3.2 des angefochtenen Gesamtentscheids obsiegt er teilweise. Im Übrigen gilt er als unterliegend. Es rechtfertigt sich somit, die Verfahrenskosten zu vier Fünfteln dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Der Gemeinde können keine Verfahrenskosten auferlegt werden (Art. 108 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. b VRPG). Im Ergebnis hat der Beschwerdeführer daher vier Fünftel von Fr. 2'000.–, ausmachend Fr. 1'600.–, an Verfahrenskosten zu bezahlen. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Kanton.

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

⁸² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

III. Entscheid

1. Der Antrag auf Sistierung des Verfahrens wird abgewiesen.
2. Die Beschwerde wird insofern gutgeheissen, als Ziffer 2.3 des Gesamtentscheids der Gemeinde Schüpfen wie folgt geändert wird:

"2.3 Sämtliche elektrischen Leitungen, Geräte und weiteren Einrichtungen, welche dazu dienen können, die Räumlichkeiten bewohnbar zu machen, sind zurückzubauen. Soweit für die Nutzung der Räumlichkeiten **als Schopf** elektrische Anschlüsse nötig sind (Licht, Steckdose) können diese belassen werden. Der Sicherheitsnachweis gemäss NIV ist bis spätestens am Abnahmetermin zu erbringen."

Im Übrigen werden der Gesamtentscheid der Gemeinde Schüpfen vom 2. Juli 2018 sowie die Verfügung des AGR vom 11. April 2018 bestätigt.

3. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn A._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Schüpfen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), eingeschrieben
- LANAT, zur Kenntnis

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident