



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2020/85

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 16. Februar 2021

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2021/76 vom 24. März 2021). Das Bundesgericht hat die Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts abgewiesen (BGE 1C_211/2021 vom 6.5.2021).

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. _____
Beschwerdeführer

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Zweisimmen, Bauverwaltung, Lenkstrasse 5,
3770 Zweisimmen

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Zweisimmen vom 11. Mai 2020 (Baugesuchs-Nr. 0794 01802-3757; Umnutzung Stall und Heuraum in Wohnraum) und die Verfügung des Amtes für Gemeinde und Raumordnung (AGR) vom 24. Februar 2020 (G.-Nr.: 2019.JGK.3744)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle Zweisimmen Grundbuchblatt Nr. F. _____. Darauf befindet sich an der G. _____ strasse 5 ein Gebäude, das der Beschwerdeführer bewohnt. Das Gebäude, welches aus einem Wohn- und Ökonomieteil besteht, gehörte zum landwirtschaftlichen Betrieb, den der Beschwerdeführer 2010 aufgab. Die Parzelle Zweisimmen Grundbuchblatt Nr. F. _____ liegt in der Landwirtschaftszone (LWZ) und im Streusiedlungsgebiet.

2. Seit dem 17. Januar 2018 ist für die Erweiterung und Umnutzung des Gebäudes bei der Gemeinde ein nachträgliches Baugesuch hängig. Weil der Beschwerdeführer lange Zeit die Baugesuchsunterlagen nicht aufforderungsgemäss ergänzte, führte die Hochbau- und

Planungskommission am 22. März 2019 vor Ort einen Augenschein durch. Sie stellte fest, dass der Beschwerdeführer Teile des Erd- und Dachgeschosses ohne Baubewilligung ausgebaut hatte und die neuen Räumlichkeiten zu Wohnzwecken vermietet. In der Folge reichte der Beschwerdeführer neue Pläne ein, die die Gemeinde dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Prüfung weiterleitete. Das AGR vertrat in der Stellungnahme vom 8. Juli 2019 an die Gemeinde die Auffassung, ein weiterer Ausbau des Gebäudes sei weder zonenkonform noch mit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG¹ zulässig.

3. Daraufhin ordnete die Gemeinde mit Verfügung vom 6. August 2019 für die bereits umgebaute Wohnung im Erdgeschoss im ehemaligen Stall ein sofortiges Benützungsverbot an. Gegen diese Verfügung erhob der Beschwerdeführer bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE), seit dem 1. Januar 2020 Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD), Beschwerde. Zur Klärung der Angelegenheit führte die BVD am 3. Oktober 2019 eine Instruktionsverhandlung durch. Die Gemeinde zog im Anschluss an die Instruktionsverhandlung das Benützungsverbot mit Verfügung vom 5. November 2019 zurück. Mit Verfügung vom 11. November 2019 schrieb das Rechtsamt das Beschwerdeverfahren betreffend das sofortige Benützungsverbot ab.

4. Die Gemeinde führte in der Folge das hängige Baugesuchsverfahren weiter. Sie fragte den Beschwerdeführer mit Schreiben vom 5. November 2019, ob er am Baugesuch festhalten wolle und das AGR einen beschwerdefähigen Entscheid fällen solle. Auch habe er bis zum 5. Dezember 2019 die Möglichkeit, das Baugesuch zurückzuziehen.

5. Am 4. und 16. Dezember 2019 reichte der Beschwerdeführer bei der BVD Schreiben ein, die die BVD als Beschwerde behandelte. Er kritisierte in seinen Eingaben besonders die Stellungnahme des AGR vom 8. Juli 2019 zur Zonenkonformität sowie das Schreiben des AGR vom 12. Dezember 2019. Da es an einem Anfechtungsobjekt fehlte und es sich auch nicht um eine Rechtsverweigerungs- oder Rechtsverzögerungsbeschwerde handelte, trat die BVD auf die Beschwerde mit Entscheid vom 14. Januar 2020 nicht ein. Dagegen erhob der Beschwerdeführer beim Verwaltungsgericht Beschwerde. Das Verwaltungsgericht wies die Beschwerde mangels Antrag und sachbezogener Begründung zur Verbesserung zurück. Weil der Beschwerdeführer seine Verwaltungsgerichtsbeschwerde innert Frist nicht wieder einreichte, schrieb das Verwaltungsgericht das Verfahren mit Abschreibungsverfügung vom 24. Februar 2020 ab.

6. Am 20. Februar 2020 wurde der Beschwerdeführer zu einer Besprechung auf die Bauverwaltung der Gemeinde Zweisimmen eingeladen, da er der Aufforderung vom 5. November 2019 nicht nachgekommen war. Im Laufe der Verhandlungen verlangte er einen beschwerdefähigen Entscheid des AGR und unterzeichnete ein entsprechendes Papier. Mit Verfügung vom 24. Februar 2020 stellte das AGR fest, das Bauvorhaben sei weder zonenkonform noch könne es mit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG für das Bauen ausserhalb des Baugebiets bewilligt werden.

7. Mit Entscheid vom 11. Mai 2020 erteilte die Gemeinde Zweisimmen ohne das Baugesuch zu publizieren den Bauabschlag. Sie erliess für die Nutzung des ehemaligen Rindviehstalls und des darüber liegenden Heuraums zu Wohnzwecken ab dem 1. September 2019 ein Benützungsverbot. Des Weiteren forderte die Gemeinde den Beschwerdeführer auf, die nicht bewilligungsfähigen Bauteile des Gebäudes bis am 31. März 2021 vollständig zurückzubauen und die Räume in den vorherigen Zustand zu versetzen, unter Androhung der Ersatzvornahme für den Fall der Nichtbefolgung.

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

8. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 2. Juni 2020 Beschwerde beim AGR ein, welches die Beschwerde mit Überweisungsschreiben vom 4. Juni 2020 zuständigkeitshalber an die BVD weiterleitete. Der Beschwerdeführer kritisiert das Vorgehen der Gemeinde und die Berechnung der Wohnflächen durch das AGR in der Verfügung vom 24. Februar 2020. Er macht insbesondere geltend, das Erdgeschoss habe weniger als 40,2 m² Wohnfläche, die Bauverwaltung habe den Keller und den Hühnerstall dazugerechnet. Auch bringt er vor, er habe als Betriebsleiter Anrecht auf eine Wohnfläche von 180 m² und der in der Landwirtschaft Angestellte habe einen Anspruch 140 m².

9. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², bat den Beschwerdeführer mit Instruktionsverfügung vom 11. Juni 2020 mitzuteilen, ob seine Eingabe vom 2. Juni 2020 tatsächlich als Beschwerde gegen die Verfügung des AGR vom 24. Februar 2020 und als Beschwerde gegen den Bauentscheid der Gemeinde Zweisimmen vom 11. Mai 2020 behandelt werden solle. Gleichzeitig holte es die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Mit Schreiben vom 13. Juni 2020 teilte der Beschwerdeführer ausdrücklich mit, er müsse auf der Beschwerde bestehen. In ihrer Stellungnahme vom 9. Juli 2020 beantragt die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde. Auch das AGR schliesst in seiner Stellungnahme vom 28. Juli 2020 auf Abweisung der Beschwerde. Mit Verfügung vom 18. August 2020 stellte das Rechtsamt dem AGR Zusatzfragen zu dessen Verfügung vom 24. Februar 2020. Mit Schreiben vom 3. September 2020 reichte der Beschwerdeführer unaufgefordert Ergänzungen zu seiner Beschwerde vom 2. Juni 2020 ein. In der Eingabe vom 15. September 2020 beantwortete das AGR die Zusatzfragen des Rechtsamts. Anschliessend erhielten die Verfahrensbeteiligten Gelegenheit Schlussbemerkungen einzureichen. Der Beschwerdeführer hält in seinen Schlussbemerkungen vom 28. September 2020 sinngemäss an seinem Antrag fest. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Verfügungen des AGR über die Zonenkonformität bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone sowie über Ausnahmegesuche nach den Art. 24 bis 24e und Art. 37a RPG können zusammen mit dem Bauentscheid ebenfalls mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 84 Abs. 4 BauG). Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Baugesuch abgewiesen wurde, und der zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verpflichtet wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf Nachfrage teilte der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 13. Juni 2020 mit, er müsse auf seine Beschwerde bestehen. Damit hat der Beschwerdeführer seinen Beschwerdewillen klar zum Ausdruck gebracht. Streitig ist in erster Linie, ob die Wohnnutzung zonenkonform ist. In seiner Beschwerde und den nachfolgenden

² Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

Eingaben kritisiert der Beschwerdeführer besonders die Berechnung der Wohnflächen durch das AGR in der Verfügung vom 24. Februar 2020 sowie das Vorgehen der Gemeinde. Sinngemäss beantragt er damit die Aufhebung des Entscheids der Gemeinde vom 11. Mai 2020 und die Aufhebung der Verfügung des AGR vom 24. Februar 2020. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Ausgangslage

a) Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Liegenschaft Zweisimmen Grundbuchblatt Nr. F._____, welche in der Landwirtschaftszone liegt. Das Gebäude an der G._____strasse 5 wurde bis ca. 2010 vom Beschwerdeführer landwirtschaftlich genutzt. Er bewirtschaftete ca. 11 ha Land und hielt 12 Kühe sowie 30 Mastkälber. Den Betrieb hat er altershalber und wegen fehlender Nachfolger fremdverpachtet.

b) Seit 2010 hat der Beschwerdeführer ohne Baubewilligung diverse bauliche Änderungen am Gebäude G._____strasse 5 vorgenommen. Er baute den Stall im Erdgeschoss zu einer separaten Stудиowohnung mit WC um. Diese ist durch eine Haustür in der Ostfassade zugänglich. Die Stудиowohnung wird durch zwei eingemauerte Glasziegelfenster sowie durch ein Wellplatten-Fenster, die sich ebenfalls in der Ostfassade befinden, belichtet. Nach den Angaben der Gemeinde verfügt die Stудиowohnung ausserdem über eine Kücheneinrichtung und Stудиowohnung kann mit einem Cheminéeofen beheizt werden. Darüber hinaus erweiterte der Beschwerdeführer die bestehende Wohnung im Dachgeschoss, indem er die Heudiele zu Wohnzwecken ausbaute. Um den neuen Wohnraum in der Dachgeschosswohnung zu belichten, setzte er in der Ostfassade sechs aneinandergereihte Fenster ohne Sprossen ein.

c) Heute verfügt das Gebäude G._____strasse 5 über drei voneinander getrennte Wohnungen mit je separaten Hauseingängen. Zwei Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss. Der Beschwerdeführer bewohnt die südseitige Erdgeschosswohnung. Die nördlich liegende Stудиowohnung im Erdgeschoss (ehemaliger Stall), die gemäss den Angaben des Beschwerdeführers in seinen Plänen eine Wohnfläche von 37 m² umfasst,⁴ vermietet er seit dem Jahr 2016 Herrn A._____. Die dritte Wohnung befindet sich im Dachgeschoss. Diese vermietet der Beschwerdeführer an Frau B._____ und Herrn D._____.⁵ Die Dachgeschosswohnung erweiterte der Beschwerdeführer nach den Angabe in seinen Plänen um eine Fläche von 42 m².⁶ Nach den Akten ist das Gebäude G._____strasse 5 nicht an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde angeschlossen.⁷

3. Zonenkonformität

a) Voraussetzung einer Baubewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 RPG). Gemäss Art. 16a Abs. 1 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 RPV⁸). Ob der Wohnbedarf unentbehrlich ist, beurteilt sich allein nach objektiven Kriterien in einer Gesamtbetrachtung des

⁴ Vgl. Grundrissplan Erdgeschoss vom 18. April 2019, pag. 44 der Vorakten der Gemeinde Zweisimmen

⁵ Vgl. Mietverträge vor pag. 1 der Vorakten der Gemeinde Zweisimmen

⁶ Vgl. Grundrissplan Dachgeschoss vom 18. April 2019, pag. 45 der Vorakten der Gemeinde Zweisimmen

⁷ Vgl. Baugesuchformular 3.0 «Entwässerung von Grundstücken», pag. 35 der Vorakten der Gemeinde Zweisimmen

⁸ Raumplanungsverordnung des Bundesrats vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)

Einzelfalls. Auf subjektive Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen kommt es hingegen ebenso wenig an wie auf die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit. Zudem muss der für die abtretende Generation benötigte Wohnraum vorab innerhalb bestehender Gebäudevolumen befriedigt werden.⁹ Bei der Beurteilung des zonenkonformen Wohnraums gilt ein strenger Massstab. Der Wohnraum darf nicht überdimensioniert sein, es dürfen keine Wohnreserven geschaffen werden.¹⁰ Als Richtwerte für den Wohnraumbedarf gilt für die Betriebsleiterwohnung (inkl. Büro) eine Bruttogeschossfläche von 180 m², für die Angestelltenwohnung eine Bruttogeschossfläche von 140 m² und für die Altenteilwohnung eine Bruttogeschossfläche von 100 m².¹¹ Das Privileg, in der Landwirtschaftszone zu wohnen, soll auf einen beschränkten Personenkreis begrenzt bleiben. Denn eine zu grosszügige Bewilligungspraxis für landwirtschaftliche Wohnbauten trüge zur raschen Beschleunigung der Zersiedlung der Landwirtschaftszone bei und würde dem Trennungsgrundsatz des RPG widersprechen.¹²

b) Das AGR hat in seiner Verfügung vom 24. Februar 2020 die Zonenkonformität des Umbaus und der Umnutzung des Gebäudes G._____strasse 5 verneint. Zur Begründung führte das AGR aus, die Zonenkonformität könne nur anerkannt werden, wenn die Baute für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nötig sei. Es bemerkte, im konkreten Fall handle es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinn des BGBB¹³, welcher heute verpachtet sei. Das vorliegend interessierende Gebäude G._____strasse 5 gelte anerkanntermassen als landwirtschaftlicher Altenteil des Gesuchstellers. Das Bauvorhaben wäre demnach grundsätzlich zonenkonform und bedürfe keiner Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 ff. RPG. Es sei deshalb zu prüfen, ob die Voraussetzungen zur Bestätigung der Zonenkonformität erfüllt seien. Das AGR hielt fest, geplant seien ein Ausbau der Bruttogeschossfläche des bestehenden Altenteils im Dachgeschoss um rund 46,8 m² und im Erdgeschoss um rund 46 m². Im Erdgeschoss beanspruche der Beschwerdeführer bereits eine Bruttogeschossfläche von 54,2 m² und im Dachgeschoße eine Bruttogeschossfläche von 46,2 m². Dies ergebe total eine Bruttogeschossfläche für den Altenteil von 100,4 m². Praxisgemäss dürfe ein sog. Altenteil, das heisse Wohnraum für die ehemals in der Landwirtschaft beschäftigten Personen wie den Gesuchsteller, nie über mehr als 100 m² Wohnfläche betragen. Weil vorliegend bereits eine Bruttogeschossfläche von 100 m² BGF bestehe, sei das bundesrechtliche Maximum für den Altenteil erreicht. Ein weiterer Ausbau sei nicht zonenkonform und nicht zulässig. Zudem bemerkte das AGR, dass sich der Beschwerdeführer in der Vergangenheit geweigert habe, eine eigene Flächenberechnung zu erstellen bzw. zu liefern. Bei der Durchsicht der immer noch nicht ganz klaren Unterlagen sei zudem aufgefallen, dass offensichtlich bereits heute beide Geschosse über eine Küche verfügten. Baurechtlich handle es sich somit um zwei Wohnungen, was im vorliegenden Fall aus Sicht der Zweitwohnungsgesetzgebung als unzulässig gelte.

c) Der Beschwerdeführer wendet dagegen ein, die bestehende Wohnfläche im Erdgeschoss betrage weniger als 40,2 m², die Bauverwaltung habe den Keller und den Hühnerstall dazugerechnet. Des Weiteren habe er als Betriebsleiter Anrecht auf eine Bruttogeschossfläche von 180 m² und der in der Landwirtschaft Angestellte auf eine Fläche von 140 m². Betreffend die Grösse der Wohnflächen verweist der Beschwerdeführer auf das Aufnahmeprotokoll der Steuerverwaltung des Kantons Bern vom 13. April 2018, das er als Beilage zur Beschwerde einreichte.

⁹ Vgl. Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 16a N. 14; BGer 1A.78/2006 vom 1. Dezember 2006, E. 3.4; BGer 1C_145/2019 vom 20. Mai 2020, E. 2.3; BGE 129 II 413 E. 3.2 mit Hinweisen

¹⁰ Vgl. Ruch/Muggli, Praxiskommentar RPG, Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 16a N. 53; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 4. Aufl., Bern 2017, Art. 80 N. 15 Bst. a

¹¹ Vgl. Merkblatt des Amts für Gemeinden und Raumordnung, Abteilung Bauen, Landwirtschaftliches Wohnen (abrufbar unter: www.jgk.be.ch) > Baubewilligungen > Themen zum Bauen ausserhalb der Bauzonen in der Übersicht)

¹² Vgl. VGE 2017/343 vom 31. Juli 2018, E. 2.1 mit Hinweisen; Ruch/Muggli, a.a.O., Art. 16a N. 52

¹³ Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11)

d) Festzuhalten ist zunächst, dass der Beschwerdeführer kein landwirtschaftliches Gewerbe mehr führt. Er hat seinen Betrieb im Jahr 2010 aufgegeben. Entgegen seiner Auffassung hat er mit Ausnahme des Altenteils keinen Anspruch auf zusätzlichen landwirtschaftlichen Wohnraum. Der Einwand des Beschwerdeführers, wonach der Wald immer noch in seinem Nutzungsbereich liege, ändert an diesem Umstand nichts. Auch die allfällige Rücküberführung des verpachteten Landes in die Selbstbewirtschaftung könnte daran nichts ändern und wäre mit Blick auf das Alter des Beschwerdeführers ohnehin unrealistisch. Ein Anspruch auf eine Betriebsleiter- oder Angestelltenwohnung fällt damit ausser Betracht. Mit den Vorbringen, er habe Anspruch auf eine Wohnfläche von 180 m² und der in der Landwirtschaft Angestellte auf eine Wohnfläche von 140 m², stösst der Beschwerdeführer daher von vornherein ins Leere.

e) Wie ausgeführt, hat der Beschwerdeführer nach Aufgabe seines Betriebs zwar Anspruch auf eine Altenteilwohnung mit einer Bruttogeschossfläche von maximal 100 m². Vorliegend hat der Beschwerdeführer gemäss den Angaben in seinen Plänen eine Ökonomiefläche von insgesamt 79 m² (37 m² im Erdgeschoss plus 42 m² im Dachgeschoss¹⁴) zu Wohnzwecken umgenutzt. Diese Wohnfläche nutzt er den Akten zufolge nicht als Altenteil, sondern vermietet diese an Dritte. Die Nutzung dieses Wohnraums ist nicht landwirtschaftlich begründet und somit zonenwidrig. Die Umnutzung des Gebäudes ist damit unabhängig von der Grösse der bestehenden Altenteilwohnung des Beschwerdeführers zonenwidrig. Mit dem Verweis auf das Aufnahmeprotokoll der Steuerverwaltung kann der Beschwerdeführer somit nichts zu seinen Gunsten ableiten. Auch der Einwand des Beschwerdeführers im Schreiben vom 3. September 2020, wonach der Mieter im Erdgeschoss ein gelernter Landwirt sei und bei E._____ und H._____ als landwirtschaftlicher Angestellter arbeite, ist unbehelflich und ändert an der Zonenwidrigkeit der Studiowohnung im ehemaligen Stall des Erdgeschosses nichts. Es besteht kein Anspruch auf eine landwirtschaftliche Angestelltenwohnung, die einem anderen Betrieb zugutekommt. Das AGR hat die Zonenkonformität in der Verfügung vom 24. Februar 2020 demzufolge zu Recht verneint. Die Beschwerde ist in diesem Punkt unbegründet.

4. Gewässerschutz und Erschliessung

a) In der Erwägung 3 des angefochtenen Entscheids hat die Gemeinde festgehalten, dass die Erschliessung des Baugrundstücks den Anforderungen von Art. 7 BauG und Art. 3 ff. BauV nicht genüge, weil ein Anschluss an die Kanalisation oder entsprechende Massnahmen fehlten.

b) Der Umbau und die Umnutzung des Gebäudes G._____strasse 5 zu Wohnzwecken bewirken, dass wesentlich mehr häusliche Abwässer anfallen. Im vorliegenden Fall befindet sich das Gebäude G._____strasse 5 ausserhalb der Bauzone und ausserhalb des Kanalisationsbereiches gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP).¹⁵ Der Beschwerdeführer hat im Baugesuchsformular 3.0 angegeben, dass die häuslichen Abwässer in die ehemalige Güllengrube fliessen.¹⁶ Gegenwärtig besteht aber kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr, bei dem die häuslichen Abwässer durch die anfallende Gülle aus der Rindviehhaltung verdünnt werden könnten. Der Beschwerdeführer hat den landwirtschaftlichen Betrieb vor über zehn Jahren aufgegeben und den ehemaligen Stall zu Wohnzwecken ausgebaut. Häusliche Abwässer können in gewässerschutzrechtlicher Hinsicht nicht mit Hofdünger gleichgesetzt werden; sie verursachen zusätzliche Belastungen, z.B. durch Reinigungsmittel oder Medikamente. Das unverdünnte häusliche Abwasser darf somit nicht mehr landwirtschaftlich

¹⁴ Vgl. pag. 44 und 45 der Vorakten der Gemeinde Zweisimmen

¹⁵ Vgl. Baugesuchsformular 3.0 «Entwässerung von Grundstücken», pag. 35 der Vorakten der Gemeinde Zweisimmen

¹⁶ Vgl. pag. 7 der Vorakten der Gemeinde Zweisimmen

verwertet werden.¹⁷ Falls zumutbar und zweckmässig, müsste das Gebäude G._____strasse 5 an die öffentliche Kanalisation beim Weiler Oberried angeschlossen werden (Art. 11 Abs. 2 Bst. c GSchG¹⁸) oder eine private Kleinkläranlage gebaut werden. Die Kosten dieser Massnahmen sind von der anschlusspflichtigen Person zu bezahlen. Eine Gewässerschutzbewilligung für den Umbau und die Umnutzung des Gebäudes G._____strasse 5 kann vor diesem Hintergrund ohne Sanierung nicht in Aussicht gestellt werden.

c) Nach Art. 7 Abs. 2 BauG ist die Erschliessung unter anderem genügend, wenn vorschriftsgemässe Einrichtungen zur Beseitigung des Abwassers bestehen. Diese Voraussetzung ist nach den Akten gegenwärtig nicht erfüllt. Das Gebäude G._____strasse 5 ist weder an eine zentrale Abwasserreinigungsanlage angeschlossen noch wird das anfallende Abwasser durch eine private Kleinkläranlage gereinigt. Auch geht aus den Akten nirgends hervor, dass solche Massnahmen projektiert wären. Die Beurteilung der Gemeinde, das Vorhaben sei ungenügend erschlossen und auch aus diesem Grund nicht bewilligungsfähig, ist nicht zu beanstanden. Zu Recht hat die Gemeinde den Bauabschlag auch aus diesem Grund erteilt.

d) Der Beschwerdeführer kritisiert schliesslich das Vorgehen der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren. Diese Kritik ist unbegründet. In den Akten finden sich keine Hinweise, dass der Gemeinde Verfahrensfehler unterlaufen wären. Vielmehr geht aus den Akten hervor, dass durch das bisherige Verhalten des Beschwerdeführers Unklarheiten entstanden, für die er selber verantwortlich ist. Auch in diesem Punkt ist die Beschwerde unbegründet.

5. Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV oder nach Art. 24c RPG

a) Gemäss den Akten hat der Beschwerdeführer eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG beantragt.¹⁹ Infrage kommen hier allenfalls Ausnahmegewilligungen nach Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV (Bauwerke in Streusiedlungsgebieten) oder nach Art. 24c RPG (teilweise Änderung bestehender zonenwidriger Bauten und Anlagen).

b) Sowohl eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV als auch eine nach Art. 24c RPG setzt unter anderem voraus, dass der Bewilligung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 43a Bst. e RPV) und das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Nach dem Foto in den Akten und dem Plan der Ostfassade vom 18. April 2019 sind in der Ostfassade sechs Fenster im Dachgeschoss und im Erdgeschoss eine Haustür, Glasziegelfenster sowie ein Wellplatten-Fenster eingebaut worden.²⁰ Die Veränderungen an der Ostfassade des Gebäudes sind massiv und springen sofort ins Auge. Besonders die Fensterfront für die Belichtung des Dachgeschosses und die Befensterung des Erdgeschosses wirken sich negativ auf das äussere Erscheinungsbild aus.²¹ Sie verändern den ursprünglich landwirtschaftlichen Charakter des Gebäudes und damit die Identität der Baute erheblich. Auch das AGR äusserte sich in der Stellungnahme vom 15. September 2020 kritisch zum äusseren Erscheinungsbild des Gebäudes. Es ist daher fraglich, ob unter diesen Umständen die Identität des Gebäudes in den wesentlichen Zügen gewahrt ist. Diese Frage muss hier aber nicht abschliessend beurteilt werden. Wie erwähnt, ist das Grundstück nicht genügend erschlossen und der Umbau und die Umnutzung widersprechen den Vorschriften des

¹⁷ Vgl. Leitfaden Abwasser im ländlichen Raum des Verbands Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA), Ausgabe vom August 2017, Kapitel B04, Vorgehen bei landwirtschaftlichen Liegenschaften (abrufbar unter: <https://www.bve.be.ch/> > Wasser > Grundstücksentwässerung > Landwirtschaft > Allgemeine Grundlagen)

¹⁸ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20)

¹⁹ Vgl. pag. 25 der Vorakten der Gemeinde Zweisimmen

²⁰ Vgl. pag. 16 und 46 der Vorakten der Gemeinde Zweisimmen

²¹ Vgl. Foto pag. 14 der Vorakten der Gemeinde Zweisimmen

Gewässerschutzes. Einer Ausnahmegewilligung stehen damit überwiegende Interessen des Gewässerschutzes entgegen (vgl. E. 4). Das AGR hat eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV und nach Art. 24c RPG somit zu Recht verweigert. Bei diesem Ergebnis kann auch die Frage, ob im vorliegenden Fall Art. 24c RPG im Lichte der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichts (BGer 1C_145/2019 vom 20. Mai 2020) anwendbar wäre, offengelassen werden. Die Beschwerde ist auch diesbezüglich unbegründet.

6. Wiederherstellung

a) Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so setzt die Baupolizeibehörde eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Die Wiederherstellungsverfügung muss auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf nicht Treu und Glauben widersprechen. 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.²² Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unverhältnismässig sein, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht gewichtigen öffentlichen Interessen widerspricht.²³ Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er 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 dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen.²⁴ Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts fällt eine Berufung auf den guten Glauben nur in Betracht, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung berechtigt. Dabei darf vorausgesetzt werden, dass die grundsätzliche Bewilligungspflicht für Bauvorhaben allgemein bekannt ist. Dies gilt erst recht bei Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone.²⁵

b) Der Beschwerdeführer hat unbestrittenermassen keine Baubewilligung für die ausgeführten Arbeiten. Der ausgeführte Umbau und die Umnutzung sind zudem materiell rechtswidrig: Der Umbau bzw. die Umnutzung kann aus raumplanerischer Sicht nicht bewilligt werden. Die baulichen Veränderungen am Gebäude sowie die Umnutzung des Gebäudes sind nicht zonenkonform und erfüllen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV oder nach Art. 24c RPG nicht (vgl. E. 5). Der Umbau und die Zweckänderung des einstigen Stalls im Erdgeschoss sowie der Umbau der ehemaligen Heudiele im Dachgeschoss stehen zudem in Widerspruch mit den Vorschriften des Gewässerschutzes und es fehlt eine vorschriftsgemässe Einrichtung zur Beseitigung des Abwassers (vgl. E. 4). Damit sind die Voraussetzungen zur Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gegeben.

²² Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9 und 9c Bst. a

²³ BGE 132 II 21 E. 6 mit Hinweis

²⁴ BGE 132 II 21 E. 6.4 mit Hinweis

²⁵ Vgl. dazu und zum Ganzen: Urteil 1C_10/2019 vom 15. April 2020 E. 5.1 mit Hinweisen; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9b

c) Ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ist im Allgemeinen gegeben, da das Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und an der konsequenten Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, generell gross ist.²⁶ Vorliegend bestehen zudem gewichtige öffentliche Interessen an der konsequenten Trennung von Bau- und Nichtbaugelände, der Wahrung der Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone, der Respektierung des Gewässerschutzes und der Sicherstellung der genügenden Erschliessung.²⁷ Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist daher besonders gross und überwiegt die Nachteile, die dem Beschwerdeführer durch die Wiederherstellung entstehen. Dies gilt umso mehr, als dem öffentlichen Interesse am konsequenten Vollzug des Bau-, Planungs- und Umweltrechts ausserhalb des Baugeländes besonderes Gewicht zukommt und der Bauherr, der ohne Baubewilligung baut, nicht besser gestellt werden soll als ein Bauherr, der sich an die Vorschriften hält.²⁸

d) Die Gemeinde hat für die Räumlichkeiten des ehemaligen Rindviehstalls und des darüberliegenden ehemaligen Heuraums ein definitives Benützungsverbot in Kombination mit folgenden Wiederherstellungsmassnahmen verfügt:

«- Folgende ohne Bewilligung erstellten, nicht bewilligungsfähigen Bauteile des Gebäudes G._____strasse 5 sind bis 31.03.2021 vollständig zurückzubauen und die Räume in den vorherigen Zustand zu versetzen:

- Kücheneinrichtungen inkl. alle sanitären und elektrischen Zu- und Ableitungen im Kuhstall.
- WC-Einrichtungen im alten Kuhstall.
- Cheminéeofen inkl. Rauchabzugsrohr und Brandschutzverkleidungen im alten Kuhstall
- Befensterung beim Eingang zum alten Kuhstall, mit Ausnahme der beiden Glasziegelfenster in den Mauerteilen (Ostfassade des Gebäudes).
- Boden-, Wand- und Deckenbeläge, inkl. allfällig darunterliegende Wärmeisolationen.
- Befensterung des ehemaligen Heuraums, Rückbau auf Gimmwand mit Brettertor oder max. zwei Fenster «Stallgrösse 100 cm x 80 cm.»

e) Das Benützungsverbot und die angeordneten Rückbaumassnahmen sind klar definiert. Bauten und Teile von Bauten, die ohne Bewilligung erstellt wurden und nicht bewilligungsfähig sind, sind gemäss der Rechtsprechung grundsätzlich zu beseitigen. Ein blosses Benützungsverbot genügt in der Regel nicht, da es auf Dauer meist nur mit unverhältnismässigem Verwaltungsaufwand kontrollier- und durchsetzbar wäre.²⁹ Die verfügten Rückbaumassnahmen sind daher erforderlich. Sie sind zudem zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands geeignet. Indem die Räumlichkeiten in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden müssen, können diese nicht mehr zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken genutzt werden. Mildere Massnahmen sind nicht erkennbar und werden vom Beschwerdeführer auch nicht vorgebracht.

f) Durch die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands entstehen dem Beschwerdeführer zwar Kosten: Im Baugesuch hat der Beschwerdeführer die Umbaukosten mit

²⁶ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9a mit Hinweisen auf die Rechtsprechung

²⁷ Vgl. BGE 136 II 359 E. 9; BGE 1C_347/2017 vom 23. März 2018, E. 6.3; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9a und 9b Bst. d erstes Lemma, jeweils mit weiteren Hinweisen auf die Rechtsprechung

²⁸ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9a

²⁹ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 10 mit weiteren Hinweisen

ca. 10'000 Franken beziffert. Dazu kommen die Kosten für den Rückbau. Nach ständiger Praxis haben die Kosten einer Wiederherstellung aber kaum je ausschlaggebendes Gewicht, selbst dann nicht, wenn die Investitions- und Abbruchkosten zusammen hoch sind.³⁰ Das Vermögensinteresse des Beschwerdeführers kann aber von vornherein nur in reduziertem Masse berücksichtigt werden, da er nicht als gutgläubig gelten kann. In den Akten findet sich keine schriftliche Zusicherung der Gemeinde, die den Umbau und die Umnutzung des Gebäudes G._____strasse 5 ohne Baubewilligung zulassen würde. Im Gegenteil: Aus den Akten geht hervor, dass die Bauverwaltung dem Beschwerdeführer am 3. Oktober 2017 anlässlich eines Augenscheins mündlich ausdrücklich mitteilte, «für alles Weitere» sei ein Baugesuch mit Plänen nötig.³¹ In der Folge reichte der Beschwerdeführer am 17. Januar 2018 für den Umbau und die Umnutzung der Räumlichkeiten im Erd- und Dachgeschoss ein nachträgliches Baugesuch mit Projektplänen ein. Dabei enthalten die Projektpläne auch bauliche Veränderungen an der Ostfassade. Damit machte der Beschwerdeführer den Umbau und die Umnutzung des Erd- und Dachgeschosses selber zum Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Vor diesem Hintergrund ist der Einwand des Beschwerdeführers, der ehemalige Bauverwalter habe ihm im Mai 2018 erklärt, er brauche keine Bewilligung mehr, von vornherein nicht stichhaltig. Zudem könnten nach der Rechtsprechung allfällige mündliche Zusagen von einzelnen Mitgliedern der Bauverwaltung oder der Baukommission ohnehin keinen Gutgläubensschutz begründen.³² Aus dem chronologischen Verlauf der Gespräche mit der Bauverwaltung, auf die der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde verweist, kann er nichts zu seinen Gunsten ableiten. Vielmehr wird vorausgesetzt, dass die Baubewilligungspflicht für Bauvorhaben bekannt ist. Zudem muss sich derjenige, der bauen und nutzen will, um die Zulässigkeit seines Tuns kümmern.³³ Auch kann als allgemein bekannt vorausgesetzt werden, dass baubewilligungspflichtige Bauvorhaben erst ausgeführt und genutzt werden dürfen, wenn dafür die rechtskräftige Baubewilligung vorliegt (Art. 1a Abs. 3 BauG). Der Beschwerdeführer hat somit im Wissen um die Baubewilligungspflicht Teile des Erd- und Dachgeschosses ohne Baubewilligung ausgebaut. Diese Räumlichkeiten in der Landwirtschaftszone vermietet er zudem widerrechtlich zu nichtlandwirtschaftlichen Wohnzwecken an Dritte. Auch stehen hier die Mietverträge des Beschwerdeführers mit den Dritten der Wiederherstellung nicht entgegen. Es sind lediglich die gesetzlichen Minimalfristen (Kündigungsfristen) bei der Festsetzung der Wiederherstellungsfrist zu beachten.³⁴ Das Benützungsverbot und die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sind folglich verhältnismässig. Die Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde ist nicht zu beanstanden; sie ist sachlich geboten und rechtlich haltbar.

g) Die Frist für das Benützungsverbot wurde auf den 1. September 2020 festgelegt und ist abgelaufen. Diese Frist wird unter Berücksichtigung der dreimonatigen Kündigungsfrist der Mietverhältnisse neu auf den 1. Juni 2021 angesetzt. Noch nicht abgelaufen ist hingegen die Frist für den Rückbau; diese wurde auf den 31. März 2021 angesetzt. Mit Blick auf die Kündigungsfrist rechtfertigt es sich, die Rückbaufrist neu auf den 31. Juli 2021 festzulegen. Die für den Rückbau angesetzte Frist erscheint aufgrund der Vorgeschichte als grosszügig bemessen.

7. Kosten

³⁰ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9c Bst. c mit Hinweisen

³¹ Vgl. pag. 53 der Vorakten der Gemeinde Zweisimmen

³² Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9b Bst. aa

³³ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9b Bst. bb

³⁴ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9b Bst. a mit Hinweisen

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG³⁵). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³⁶). Parteikosten werden keine gesprochen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Gemeinde Zweisimmen vom 11. Mai 2020 und die Verfügung des Amts für Gemeinden und Raumordnung vom 24. Februar 2020 werden bestätigt.
2. Die Frist für das Benützungsverbot gemäss Ziffer 5.2 des Bauentscheids der Gemeinde Zweisimmen vom 11. Mai 2020 wird neu auf den 1. Juni 2021 festgelegt.

Die Wiederherstellungsfrist gemäss Ziffer 5.3 des Bauentscheids der Gemeinde Zweisimmen vom 11. Mai 2020 wird neu angesetzt auf den 31. Juli 2021.

3. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.00 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 C._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Zweisimmen, Bauverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per E-Mail
- Regierungsstatthalter von Obersimmental-Saanen, per E-Mail
- Herrn A._____, zur Kenntnis, A-Post
- Frau B._____ und Herrn D._____, zur Kenntnis, A-Post

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

³⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

³⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.