



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2021/219

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 5. April 2022

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2022/135 vom 28.8.2023). Das Bundesgericht hat die Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts abgewiesen (BGE 1C_531/2023 vom 10.12.2024).

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.** _____
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E. _____

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lauterbrunnen, Gemeindeverwaltung,
Gemeindehaus Adler, 3822 Lauterbrunnen

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lauterbrunnen vom 17. November 2021 (A. _____); Umbau Alphütte, Einbau Wohnraum) sowie die Verfügungen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 26. April 2021 (G.-Nr. 2020.DIJ.4975)

I. Sachverhalt

1. Aufgrund von anonymen Hinweisen und nach einer Besichtigung vom 20. Mai 2020 vor Ort unter Anwesenheit des Beschwerdeführers 1, des Gemeinderats Ressort Bau sowie einer Vertreterin des Amtes für Landwirtschaft und Natur (LANAT) und eines Vertreters des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) stellte die Gemeinde bezüglich der Alphütte Nr. B. _____ auf der Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. G. _____ in der Landwirtschaftszone folgenden Sachverhalt fest¹: «Im ehemaligen Heuraum wurde ein Wohn- und Schlafraum inkl. Küche eingebaut. In dem im Jahre 2003 bewilligten Holz- und Maschinenunterstand ist ein Fahrzeug eingestellt sowie Heuballen gelagert. Weiter ist ein WC eingebaut. Ob sich hinter den Heuballen weitere Einbauten befinden, konnte nicht überprüft werden. Im Raum unter dem Heuraum sind

¹ Vorakten pag. VA12.

diverse (Bau-)Materialien gelagert. Der nördliche Anbau an der Scheune wurde neu aufgebaut und untermauert. Darin befindet sich im oberen Stock ein Schlafraum mit Holzofen (Kamin noch nicht angeschlossen). Im unteren Teil des Anbaus befindet sich ein Raum, welcher nicht besichtigt werden konnte. Die Scheune war schon vor den Umbauarbeiten mit Strom erschlossen».

Mit Schreiben vom 20. Mai 2020 gewährte die Gemeinde Lauterbrunnen den Beschwerdeführenden eine Frist zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs. Gleichzeitig wurden diese darauf aufmerksam gemacht, dass bei fehlender Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs eine Wiederherstellungsverfügung erlassen werde. Mit Schreiben vom 16. Juni 2020 wurden die Beschwerdeführenden aufgefordert, die Bauarbeiten auf der Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. G._____ per sofort einzustellen.

2. Die Beschwerdeführenden reichten am 24. September 2020 ein nachträgliches Baugesuch bei der Gemeinde ein für den «Umbau Alphütte für Safran-anbau, Einbau Wohnraum in bestehende Scheune/Remise» auf Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. G._____. Mit Verfügung vom 26. April 2021 kam das AGR gestützt auf den negativen Fachbericht des LANAT vom 16. April 2021 zum Schluss, dass für das nachträgliche Baugesuch die Zonenkonformität im Sinne von Art. 16 RPG² nicht bestätigt werden könne und auch eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG verweigert werde. Die Gemeinde verzichtete auf eine Publikation und erteilte dem nachträglichen Baugesuch mit Verfügung vom 17. November 2021 gestützt auf die Verfügung des AGR den Bauabschlag. Gleichzeitig verfügte sie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wie folgt:

«- In der Scheune Nr. B._____ darf ab Rechtskraft dieser Verfügung künftig nicht gewohnt werden, und zwar weder durch die Eigentümerschaft noch durch Dritte. Die Nutzung als landwirtschaftlicher Abstell- und Lagerraum bleibt erlaubt. Die Gemeinde Lauterbrunnen behält sich bei Widerhandlungen eine erneute Strafanzeige vor.

- Folgende Innenausbauten sind bis am 31. März 2022 komplett auszubauen:

- Küchenkombination
- Fest eingebaute Betten
- Innenliegende Fenster (hinter Gimmwand)
- Wand- und Deckenvertäferungen (Verkleidungen)
- Bodenbeläge
- Holzofen und Heizgeräte
- Sämtliches Dämmmaterial

- Der Rückbau ist der Bauverwaltung Lauterbrunnen mit dem Formular SB2 unverzüglich zu melden. Die Gemeinde behält sich eine Kontrolle vor Ort vor.

- [Ersatzvornahme]

- [Androhung Busse]»

3. Gegen diese Verfügung reichten die Beschwerdeführenden am 17. Dezember 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie stellen folgende Rechtsbegehren:

«1. In Gutheissung der Beschwerde seien der Entscheid der Einwohnergemeinde Lauterbrunnen vom 17. November 2021 und die Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 26. April 2021 vollumfänglich aufzuheben und das Baugesuch der Beschwerdeführer vom 24. September 2020 sei zu bewilligen.

2. Eventualiter seien in Gutheissung der Beschwerde der Entscheid der Einwohnergemeinde Lauterbrunnen vom 17. November 2021 und die Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom

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

26. April 2021 vollumfänglich aufzuheben und das Verfahren sei mit verbindlichen Weisungen der Beschwerdeinstanz an die Einwohnergemeinde Lauterbrunnen und das Amt für Gemeinden und Raumordnung zu neuem Entscheid zurückzuweisen.

3. Subeventualiter seien in Gutheissung der Beschwerde der Entscheid der Einwohnergemeinde Lauterbrunnen vom 17. November 2021 und die Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 26. April 2021 insoweit aufzuheben, als mit diesen untersagt worden ist, die Scheune Nr. B. _____ zu bewohnen und die Beschwerdeführer verpflichtet worden sind, die Küchenkombination, fest eingebaute Betten, innenliegende Fenster (hinter Gimmwand), Wand- und Deckenvertäferungen (Verkleidungen), Bodenbeläge, Holzofen und Heizgeräte und sämtliches Dämmmaterial bis zum 31. Mai 2022 komplett auszubauen und es sei in Wahrung des Verhältnismässigkeitsprinzips auf den Rückbau dieser Bauten zu verzichten und es sei die Wohnnutzung zu tolerieren.
4. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen, soweit diese nicht von Gesetzes wegen erfolgt.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer auf der Parteientschädigung) zu Lasten der Einwohnergemeinde Lauterbrunnen und/oder des Kantons Bern.»

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet³, wies die Beschwerdeführenden mit Verfügung vom 21. Dezember 2021 darauf hin, dass die Beschwerde von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung habe (Art. 68 Abs. 1 VRPG⁴). Es führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde Lauterbrunnen verzichtet mit Schreiben vom 17. Januar 2022 unter Verweis auf die Akten sowie die Beurteilung der Fachbehörden auf eine Stellungnahme. Das AGR stellt mit Eingabe vom 17. Januar 2022 den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen. Denselben Antrag stellt das LANAT mit Stellungnahme vom 20. Januar 2022. Nach gewährter Fristerstreckung nahmen die Beschwerdeführenden mit Eingabe vom 25. März 2022 nochmals Stellung.

5. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Bauabschlag mit einer Wiederherstellungsverfügung nach Art. 46 BauG⁵, der aufgrund eines nachträglichen Baugesuchs ergangen ist. Bauentscheide sowie baupolizeiliche Verfügungen können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 40 Abs. 1 und Art. 49 Abs. 1 BauG). Verfügungen des AGR können zusammen mit dem Bauentscheid ebenfalls mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 84 Abs. 4 BauG). Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Die Beschwerdeführenden sind als Baugesuchstellende und Adressaten der angefochtenen Verfügung zur Beschwerde befugt (Art. 40 Abs. 2 BauG und Art. 65 Abs. 1 VRPG). Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

³ 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).

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

2. Rechtliches Gehör, Begründungspflicht

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Gemeinde habe sich im angefochtenen Entscheid nicht mit ihren Vorbringen in der Stellungnahme vom 7. Juni 2021 auseinandergesetzt. Diese Stellungnahme sei im angefochtenen Entscheid lediglich im Sachverhalt erwähnt. Sie seien deshalb gezwungen gewesen, die vorliegende Beschwerde zu führen, um ihren diesbezüglichen Vorbringen erstmals Gehör zu verschaffen. Die Vorinstanz habe sich zudem im angefochtenen Entscheid mit keinem Wort mit den Voraussetzungen der Verhältnismässigkeit des angeordneten Rückbaus auseinandergesetzt. Es liege eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor, was bereits aus formellen Gründen zur Gutheissung der Beschwerde führe. Solle jedoch im Beschwerdeverfahren eine Heilung dieses Mangels möglich sein, so sei dies in jedem Fall bei der Verlegung der Kosten zu berücksichtigen.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Er verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁶

c) Die Beschwerdeführenden erachten den vorinstanzlichen Entscheid als ungenügend begründet, da sich die Vorinstanz darin nicht mit ihrer Eingabe vom 7. Juni 2021 auseinandergesetzt habe. Es trifft zwar zu, dass die Gemeinde die Eingabe der Beschwerdeführenden vom 7. Juni 2021 im angefochtenen Entscheid lediglich im Sachverhalt erwähnt. So wird dort festgehalten (S. 4 oben), dass diese Eingabe mit Verfügung vom 23. Juni 2021 den Fachstellen zur Stellungnahme zugestellt wurde. Mit Schreiben vom 23. Juli 2021 habe das AGR bestätigt, dass sich das AGR sowie das LANAT mit den neuen Unterlagen auseinandergesetzt habe, beide Ämter aber zu keinem anderen Schluss gekommen seien und deshalb an der Verfügung vom 26. April 2021 festgehalten werde. Das LANAT hat mit zweitem Fachbericht vom 16. Juni 2021 ausführlich begründet, wieso der Wohnraum aus seiner Sicht nicht als landwirtschaftlich begründet beurteilt werden kann. Das AGR bestätigte diese Einschätzung in der Verfügung vom 26. April 2021 und begründete zusätzlich, wieso auch eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG verweigert werden muss. An dieser Beurteilung/Begründung hat sich gemäss den Fachbehörden mit der Eingabe der Beschwerdeführenden vom 7. Juni 2021 nichts geändert, weshalb sie ihre bisherigen Ausführungen lediglich bestätigten. Für die Gemeinde bestand daher im Rahmen des angefochtenen Entscheids ebenfalls kein Grund, auf die Vorbringen der Beschwerdeführenden in dieser Eingabe nochmals gesondert einzugehen.

Dass die Gemeinde bei der materiellen Beurteilung zudem in erster Linie auf die Ausführungen des LANAT im zweiten Fachbericht vom 16. Juni 2021 und des AGR in der für die Gemeinde verbindlichen Verfügung vom 23. Juni 2021 verweist, ist hinsichtlich der Anforderungen an die Begründung eines Entscheids nicht zu beanstanden. Die Beurteilungen der Fachbehörden wurden den Beschwerdeführenden zugestellt; sie enthalten eine genügende Begründung für den erteilten Bauabschlag unter Auseinandersetzung mit den dafür wesentlichen Gesichtspunkten. Gestützt

⁶ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7.

darauf konnten die Beschwerdeführenden diesen Bauabschlag der Gemeinde sachgerecht anfechten. Wie ausgeführt mussten sich weder die Fachbehörden noch die Gemeinde mit jedem Argument der Beschwerdeführenden auseinandersetzen. Der Bauabschlag war damit entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden genügend begründet. Schliesslich begründet die Gemeinde in der angefochtenen Verfügung die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen und führt kurz aus, wieso sie diese als verhältnismässig erachtet (S. 5). Auch diesbezüglich hält der Entscheid den Anforderungen an die genügende Begründung stand.

Insgesamt ist der Bauabschlag mit Wiederstellungsverfügung genügend begründet. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör liegt nicht vor.

3. Streitgegenstand

a) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gilt somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.⁷

b) Nachdem die Gemeinde anlässlich der Besichtigung vom 20. Mai 2020 den unbewilligten Einbau eines Wohn- und Schlafraums inkl. Küche sowie eines Schlafraums mit Holzofen in der Alphütte Nr. B. _____ feststellte, reichten die Beschwerdeführenden am 24. September 2020 ein nachträgliches Baugesuch für diesen Einbau von Wohnraum ein. Dass diese Räume in der strittigen Alphütte auch als Arbeits- und Lagerräume für die Safranproduktion dienen sollen, ergibt sich weder aus der Umschreibung des nachträglichen Baugesuchs noch aus den damals eingereichten Plänen, in welchen eine entsprechende Bezeichnung als «Arbeits- oder Lagerräume» fehlt. Entsprechend prüften sowohl die Fachbehörden als auch die Gemeinde im vorinstanzlichen Verfahren einzig den Einbau von Wohnraum und nicht die Nutzung dieser Räumlichkeiten als Arbeits- und Lagerräume und folgerichtig bezog sich sowohl der Bauabschlag als auch die Wiederherstellungsanordnungen nur auf den unrechtmässig eingebauten Wohnraum. Eine allfällige Nutzung der Alphütte Nr. B. _____ als Arbeits- und Lagerraum für die Safranverarbeitung bzw. -lagerung war damit nicht Gegenstand der angefochtenen Verfügung und kann damit auch nicht Streitgegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bilden. Soweit die Beschwerdeführenden in der Beschwerde daher vorbringen, die Nutzung der Räumlichkeiten der Alphütte als Arbeits- und Lagerraum für die Safranproduktion sei bewilligungsfähig, so ist darauf nicht einzutreten. Es ist nicht Sache der BVD, die Zulässigkeit dieser Nutzung im Rahmen des Beschwerdeverfahrens zu beurteilen. Eine allfällige Umnutzung der Alphütte zu diesen Zwecken ist vielmehr durch die Gemeinde zu behandeln. Soweit die Beschwerdeführenden die Scheune als Arbeits- und Lageraum für die Safranproduktion zu nutzen beabsichtigen, haben sie im Falle der Baubewilligungspflicht ein Baugesuch einzureichen. Sollte diese Umnutzung bereits stattgefunden haben, so hat die Gemeinde auch diesbezüglich allenfalls baupolizeilich zu intervenieren, unter allfälliger Gewährung der Möglichkeit zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs.

4. Zonenkonformität des Wohnraums

⁷ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14.

a) Der Beschwerdeführer 1 führt im Kanton Luzern zusammen mit seinem Bruder einen Obstbaubetrieb mit 20 ha Intensivobstbäumen, 30 ha Wald und 10 bis 20 Rothirschen. Es handelt sich dabei um ein landwirtschaftliches Gewerbe mit rund 6.6 SAK. Im Jahr 2017 erwarben die Beschwerdeführenden mehrere Parzellen in Wengen, darunter die hier interessierende Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. G._____. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen dieser Parzellen werden seither bewirtschaftet. Gemäss den unbestrittenen Ausführungen des LANAT im Fachbericht vom 4. November 2020 werden dabei keine Tiere gehalten und am Standort zwei Schnitte Dürrfutter pro Jahr gewonnen. Dabei würden rund 120 Kleinballen auf den Heimbetrieb im Kanton Luzern für die Kleintiere und die Produktion von Heuschnaps transportiert, 4-5 Fuder loses Dürrfutter würden einem Landwirt in Wengen verkauft. Gestützt auf einen Businessplan⁸ bauen die Beschwerdeführenden auf den Parzellen Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nrn. G._____ und F._____ einen Kräuter- und Safranbau auf. Die ersten Versuche für den Safranbau erfolgten gemäss eigenen Angaben der Beschwerdeführenden⁹ in den Jahren 2019 und 2020 mit der Pflanzung von 1000 bis 2000 Knollen, welche jedoch von den Mäusen gefressen wurden. Im August 2021 pflanzten die Beschwerdeführenden 20 000 Safranknollen an, die Ernte erfolgte im Oktober 2021. Der Ernteertrag betrug dabei 166 g, was gemäss Beschwerdeführenden einem Erlös von CHF 12 800.00 entspricht.¹⁰

b) Das LANAT beurteilte das nachträgliche Baugesuch für den Einbau von Wohnraum in die bestehende Scheune für den Safranbau im zweiten Fachbericht vom 16. April 2021¹¹ (und damit vor dem Erntejahr 2021) wie folgt:

«Der Standort (nicht Hauptbetriebsstandort) wird durch die Gesuchstellenden für die Dürrfutterproduktion und für den versuchsweisen Anbau von Safran genutzt. In der Stellungnahme vom Inforama vom 1.12.2020 wird ebenfalls bestätigt, dass sich der Safranbau in einer Testphase befindet. Es liegen keine Informationen vor, dass bereits Safran geerntet werden konnte.

Neuer Wohnraum kann nur geschaffen werden, wenn er u.a. für den Betrieb unentbehrlich ist. Vorliegend handelt es sich um einen neuen Betriebszweig in einer Testphase, die Längerfristigkeit kann nicht abschliessend beurteilt werden. Am Standort in Wengen werden weder betreuungsintensive Tiere gehalten, noch wird ein längeres Verweilen vor Ort für die Testphase des Safranbaus als erforderlich beurteilt. Nach Prüfung der ergänzenden Unterlagen wird deshalb an der Beurteilung vom 4.11.2020 festgehalten. Aufgrund der momentanen Bewirtschaftung (Dürrfutterproduktion und Anbauversuch Safran) kann kein Bedarf für Wohnraum als landwirtschaftlich begründet beurteilt werden. Die Entfernung zum Wohnsitz der Gesuchstellenden in Luzern kann für die Beurteilung nicht berücksichtigt werden. Die Voraussetzungen sind nicht erfüllt. Der Wohnraum kann nicht als landwirtschaftlich begründet nach Art. 16a RPG beurteilt werden.»

Das AGR verwies in der Verfügung vom 26. April 2021¹² auf diese Ausführungen des LANAT und beurteilte das Bauvorhaben ebenfalls als nicht zonenkonform. Nach der Eingabe der Beschwerdeführenden vom 7. Juni 2021 führten beide Fachbehörden aus, diese hätte keine neuen Erkenntnisse gebracht, weshalb sie an ihrer Beurteilung festhalten würden.¹³

c) Die Beschwerdeführenden erachten den Einbau von Wohnraum in die Scheune Nr. B._____ als zonenkonform. Bei der H._____ GmbH handle es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe, welches auch längerfristig existenzfähig sei. Der Safranbau stell ein Betriebs-

⁸ Vorakten pag. VA28 ff.

⁹ Eingabe vom 7. Juni 2021, Ziff. 9, Vorakten pag. B31; vgl. auch Beschwerde Rz. 23.

¹⁰ Beschwerde, Rz. 22 f.

¹¹ Vorakten pag. B86 ff.

¹² Vorakten pag. B77 ff.

¹³ Vorakten pag. B23 f.

zweig der H. _____ GmbH dar, weshalb dieser Bestandteil des bestehenden landwirtschaftlichen Gewerbes sei. Die Ernte 2021 ergebe einen Erlös von mindestens CHF 12 800.00. Da sich die Pflanzen von Jahr zu Jahr vermehren würden, sei eine Verdoppelung des Ertrages zu erwarten. Somit könne mit Blick auf die investierten Mittel und den Ertrag nicht von einer Freizeitlandwirtschaft gesprochen werden. Wie auch das Inforama in seinem Fachbericht vom 1. Dezember 2020 bestätige, stelle der Safranbau eine anspruchsvolle Arbeit dar. Da die Safranfäden schwer zu erreichen seien und die Pflanzen unterschiedliche Grössen aufweisen würden, habe die Ernte von Hand zu erfolgen. Die Safranblüten müssten innerhalb der intensiven Blütezeit, welche rund 20 Tage anhalte, geerntet werden. Die Safranfäden würden durch die Sonneneinwirkung ihr Aroma verlieren, weshalb die Blüten, welche über Nacht erscheinen, bereits in den frühen Morgenstunden geerntet werden müssten. Für die Ernte seien bis zu sechs Arbeitskräfte vor Ort notwendig. Nach der Ernte müssten die Safranfäden einzeln und von Hand mit der Pinzette gezogen werden und anschliessend direkt an einem warmen Ort getrocknet werden. Könne mit der Trocknung nicht sofort nach der Ernte begonnen werden, drohe ein Qualitätsverlust. Die Safranfäden würden anschliessend für vier Monate in der Scheune getrocknet und gelagert. Die Parzellen seien über den Dirrenberg erschlossen und gut einen Kilometer von der Wohnzone entfernt. Wengen sei nicht mit dem Fahrzeug erreichbar und die Wengeralpbahn fahre erst ab jeweils 9 Uhr morgens. Eine Anfahrt mit der Bahn wäre für die Ernte daher zu spät. Die Arbeitskräfte wären daher gezwungen, den Arbeitsweg jeweils zu Fuss zu absolvieren, was einen Fussmarsch von rund 20 Minuten bedeuten würde. In den dunklen Morgenstunden sei dieser Arbeitsweg gefährlich. Die Argumentation, dass der Safranbau auch aus dem Dorf Wengen bewältigt werden könne, treffe nicht zu. So würden weder sie noch die Stirnimann Obstbau GmbH über eine Wohnmöglichkeit in Wengen verfügen. Zudem seien Wohnmöglichkeiten in Wengen rar und deshalb teuer. Die Bewirtschaftung würde eine dauerhafte Miete einer 4.5-Zimmerwohnung nötig machen, womit die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gewährleistet wäre. Auch ein Transport der Safranfäden vor der Trocknung sei für die Qualität des Produkts schlecht, weshalb eine betriebliche Notwendigkeit eines warmen Arbeits- und Lagerraumes objektiv bestehe. Angesichts des hohen Preises von Safran sei eine dauerhafte Anwesenheit der Arbeitskräfte während der Erntezeit auch hinsichtlich des Schutzes vor Beschädigung oder Diebstahl der Safranblüten respektive der Safranfäden notwendig. Im Rahmen der umfassenden Interessenabwägung sei zu berücksichtigen, dass lediglich ein bestehendes Gebäude unterhalten worden sei. Eine Nutzungsänderung, indem das Gebäude ausschliesslich als Wohngebäude genutzt werde, habe nicht stattgefunden. Auch heute sei die Scheune noch Heu- und Maschinenraum. Die Scheune diene schliesslich nicht der ganzjährigen Bewohnung, vielmehr sollen lediglich die Arbeitskräfte einen trockenen und warmen Aufenthalts- und Schlafraum vor Ort haben für die Verarbeitung und Lagerung des Safrans ein Arbeits- und Lagerraum zur Verfügung stehen. Der Landschaftsschutz sei durch das Vorhaben nicht tangiert, auch sonst würden diesem keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Das unterhaltene Gebäude sei insgesamt als zonenkonform zu beurteilen. Zu diesem Schluss sei auch das Gutachten des Inforama vom 1. Dezember 2020 gekommen.

Das LANAT führt in der Stellungnahme vom 20. Januar 2022 aus, aufgrund der grossen Distanz zwischen dem Hauptstandort im Kanton Luzern und dem Standort Wengen sowie der unterschiedlichen Produktionsausrichtungen (Verarbeitung jeweils vor Ort) sei fraglich, ob es bei den zwei Betriebsstandorten um eine funktionale Einheit und damit um einen landwirtschaftlichen Betrieb handle oder ob nicht eher zwei eigenständige Betriebe vorlägen. Vor diesem Hintergrund sei fraglich, ob überhaupt ein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss Art. 7 BGG¹⁴ am Standort Wengen vorliege. Die genannten Arbeiten wie Dürrfutterproduktion, Lockerung des Bodens, Pflanzung von Safranknollen, Montage von Zäunen, die Ernte von Safran und die Trocknung usw. seien wohl arbeitsintensiv, würden aber keinen Wohnsitz ausserhalb der Bauzone erfordern. Der Standort werde nicht ganzjährig bewirtschaftet, die sehr arbeitsintensive Zeit der Ernte betrage lediglich

¹⁴ Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGG; SR 211.412.11).

rund 20 Tage im Jahr. Eine arbeitsintensive Tätigkeit vermöge allerdings noch keinen Wohnraum vor Ort zu begründen. Es würden zudem keine Tiere gehalten. Die Distanz von einem Kilometer zur nächsten Bauzone werde aufgrund der konkreten Bewirtschaftung nicht als weit entfernt beurteilt. Das Zurücklegen dieses Wegs sei auch in den dunklen Morgenstunden zumutbar. Das Gutachten des Inforama enthalte widersprüchliche Aussagen zur Frage der Zonenkonformität des Wohnraums und eine Prüfung der rechtlichen Vorgaben gemäss Art. 16a RPG und Art. 34 Abs. 3 RPV¹⁵ erfolge nur am Rande. Vor diesem Hintergrund sei das Gutachten nicht geeignet, die Zonenkonformität des Wohnraums zu belegen.

d) In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG). Die Anforderungen an die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone werden in der RPV präzisiert. Danach sind unter anderem Bauten und Anlagen zonenkonform, die der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen, namentlich wenn sie für die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung oder der Bewirtschaftung naturnaher Flächen verwendet werden (Art. 34 Abs. 1 RPV). Zonenkonform sind auch Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation (Art. 34 Abs. 3 RPV). Die Bewilligung darf schliesslich nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (Art. 34 Abs. 4 Bst. a RPV), ihr am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV) und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV).

Die objektive Notwendigkeit/Unentbehrlichkeit von neuem Wohnraum für die Landwirtschaft unterliegt strengen Voraussetzungen. Die Begründung von Wohnraum setzt grundsätzlich ein landwirtschaftliches Gewerbe voraus. Das Recht, ausserhalb der Wohnzone zu wohnen, ist zudem einem relativ engen Personenkreis vorbehalten. Dazu zählen nur Personen, die als Betriebsinhaber oder Hilfskraft unmittelbar in der Landwirtschaft tätig sind sowie ihre Familienangehörigen und die abtretende Generation, die ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig war.¹⁶ Eine Unentbehrlichkeit liegt dann vor, wenn für die zonenkonforme Bewirtschaftung des Bodens eine lange Anwesenheit erforderlich ist und die nächstgelegene Wohnzone weit entfernt liegt.¹⁷ Es wird also verlangt, dass die den Wohnraum benötigende Person dauernd auf dem Betrieb anwesend sein muss, um die notwendigen Überwachungsaufgaben wahrnehmen zu können. Wohnraum ausserhalb der Bauzone ist nur zulässig, wenn die Bewirtschaftung aus objektiven Gründen nicht von der Bauzone aus möglich ist. Diese Beurteilung hängt insbesondere von Art und Umfang der betriebsnotwendigen Überwachungsaufgaben, von der Distanz zur nächsten Wohnzone sowie von der Frage ab, ob das Gewerbe hauptberuflich ausgeübt wird. In jedem einzelnen Fall ist nach objektiven Kriterien aufgrund einer gesamthaften Betrachtungsweise zu beurteilen, ob eine betriebliche Notwendigkeit besteht, ausserhalb der Bauzonen Wohnsitz zu nehmen. Subjektive Vorstellungen und Wünsche oder die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit sind unbeachtlich.¹⁸ Ausschlaggebend ist eine Gesamtbetrachtung, die sich mehr an qualitativen als an quantitativen Fakten zu orientieren hat. Dabei sind namentlich die Art und die Grösse des Betriebs, seine topografische Lage, sein wirtschaftliches Umfeld, aber auch weitere Eigenheiten wie etwa die biologische Produktionsweise zu berücksichtigen. Die allfällige Notwendigkeit der ständigen Präsenz ergibt sich aus der Gesamtheit der vor Ort anfallenden Arbeiten, nicht aus den einzelnen

¹⁵ Raumplanungsverordnung des Bundesrats vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

¹⁶ BGer 1C_227/2014 vom 11. Mai 2016 E. 3.1; BGE 121 II 307 E. 5.

¹⁷ BGer 1C_258/2018 vom 11. Dezember 2018 E. 4.2, 1C_227/2014 vom 11. Mai 2016 E. 3.1.

¹⁸ BGer 1C_227/2014 vom 11. Mai 2016 E. 3.2, 1A.184/2006 vom 15. Februar 2007 E. 3; BGE 121 II 307 E. 3; VGE 2010/490 vom 11. Juli 2011, E. 2.1; ARE, Erläuterungen zur RPV, Ziff. 2.3.1; AGR, Wegleitung des Kantons Bern für das Bauen ausserhalb der Bauzonen 2008, S. 4 ff.

Verrichtungen. Diese sind im Licht der Erfordernisse einer zweckmässigen und kostengünstigen Betriebsorganisation zu betrachten, wobei die technischen Möglichkeiten zur Automatisierung und Kontrolle nicht allein massgebend sind.¹⁹ Es sind schliesslich nur Wohngebäude zonenkonform, die mit Blick auf den durch die Bodenbewirtschaftung bedingten Wohnbedarf nicht überdimensioniert sind.²⁰

e) Soweit die Beschwerdeführenden den Ausbau der Alphütte mit der betrieblichen Notwendigkeit eines Arbeits- und Lagerraumes begründen, kann auf die Ausführungen unter E. 3 verwiesen werden. Die Frage der Bewilligungsfähigkeit von Arbeits- und Lagerräumen für die Safranproduktion bildet nicht Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens. Zu prüfen ist hier einzig, ob der von den Beschwerdeführenden realisierte und mit nachträglichem Baugesuch beantragte Wohnraum objektiv notwendig und damit zonenkonform im Sinne von Art. 16a RPG i.V.m. Art. 34 Abs. 3 RPV ist.

Die Begründung von landwirtschaftlichem Wohnraum setzt gemäss Art. 34 Abs. 3 RPV ein landwirtschaftliches Gewerbe voraus. Es ist zwar unstrittig, dass der Betrieb des Beschwerdeführers 1 und seines Bruders in Buchrain Kanton Luzern (H. _____ GmbH) ein landwirtschaftliches Gewerbe darstellt. Wie das LANAT in seiner Stellungnahme vom 20. Januar 2022 jedoch zu Recht vorbringt, ist es aufgrund der grossen Distanz zwischen dem Standort in Buchrain und dem Standort in Wengen sowie der völlig unterschiedlichen Betriebsausrichtung (Obstbaubetrieb in Buchrain, Dürrfutterproduktion und Safranbau in Wengen) zweifelhaft, ob zwischen diesen Betrieben der notwendige funktionale Zusammenhang besteht und es sich damit tatsächlich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt oder ob nicht vielmehr zwei eigenständige Betriebe mit teilweise gleicher Betriebsleitung vorliegen. In letzterem Fall würde der eigenständige Betrieb in Wengen den erforderlichen SAK-Wert, um als landwirtschaftliches Gewerbe zu gelten (Art. 7 Abs. 1 BGG i.V.m. Art. 5 Bst. a BGG und Art. 1 BPG²¹), kaum erreichen, womit die Begründung landwirtschaftlichen Wohnraums bereits an diesem Kriterium scheitern würde. Die Beschwerdeführenden argumentieren in ihrer Replik vom 25. März 2022 zwar, dass die Produktionsstätte in Wengen selber ein landwirtschaftliches Gewerbe sein könne, wenn der Safranbau unter der Rubrik «Heil- und Gewürzpflanzen» in der SAK-Berechnung berücksichtigt werde. Einen Beleg für das Überschreiten dieser Grenze (etwa in Form einer genauen SAK-Berechnung) bleiben die Beschwerdeführenden jedoch schuldig. Letztlich kann dies vorliegend aber ohnehin offen bleiben, da die Begründung von landwirtschaftlichem Wohnraum an der fehlenden objektiven Notwendigkeit scheitert (vgl. nachfolgend). Damit kann auch auf das Einholen einer Feststellungsverfügung des Regierungsstatthalteramts zur Frage des Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbe verzichtet werden, wie dies die Beschwerdeführenden in ihrer Replik vom 25. März 2022 beantragen.

f) Die für die Begründung von landwirtschaftlichem Wohnraum geforderte objektive Notwendigkeit/Unentbehrlichkeit setzt voraus, dass für die zonenkonforme Bewirtschaftung des Bodens eine lange Anwesenheit erforderlich ist und die Bewirtschaftung aus objektiven Gründen nicht von der Bauzone aus möglich ist. Vorliegend sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt: Der Safranbau mag zwar anspruchsvoll und aufwändig sein, die arbeitsintensive Zeit jedoch beschränkt sich auf die Erntezeit, welche gemäss den Ausführungen der Beschwerdeführenden rund 20 Tage pro Jahr dauert. Einzig in dieser Zeit ist eine Anwesenheit der Arbeitskräfte bereits in den frühen Morgenstunden notwendig, damit die Blüten sofort geerntet und weiterverarbeitet werden können. Diese intensive Phase vermag jedoch die Notwendigkeit des Wohnraums bereits deshalb nicht zu begründen, weil ein früher Arbeitsbeginn keine dauernde Anwesenheit vor Ort zu begründen vermag. Zudem beschränkt sich diese arbeitsintensive Phase auf eine relativ kurze Periode des Jah-

¹⁹ BGer 1C_258/2018 vom 11. Dezember 2018 E. 4.3, 1C_227/2014 vom 11. Mai 2016 E. 3.3.

²⁰ BGer 1C_227/2014 vom 11. Mai 2016 E. 3.1; BGE 125 III 175 E. 2b, 121 II 307 E. 3b.

²¹ Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1).

res, weshalb auch nicht von der Notwendigkeit einer dauernden Anwesenheit gesprochen werden kann. Die anfallenden Arbeiten in der Vegetationszeit ausserhalb dieser Erntezeit (insb. Vorbereitung des Bodens, Anpflanzung der Knollen, Trocknung und Lagerung nach der Ernte) können erst Recht nicht als derart intensiv bezeichnet werden, dass sie eine dauernde Anwesenheit nötig machen würden. Auch sonst sind keine Gründe erkennbar, welche für den Safranbau – und erst Recht für Dürrfutterproduktion – einen dauernden Verbleib einer Betriebsleiterin / eines Betriebsleiters oder von Mitarbeitenden vor Ort nötig machen würde. Auch der von den Beschwerdeführenden erwähnte Schutz vor Beschädigung oder Diebstahl der Safranblüten macht keine ständige Anwesenheit erforderlich, kann eine Überwachung doch anderweitig gewährleistet werden (etwa mit technischen Hilfsmitteln). Damit machen die Führung bzw. die anfallenden Arbeiten des Betriebs am Betriebsstandort in Wengen insgesamt keine ständige Präsenz erforderlich.

Weiter ist der Standort des Safranbaus gemäss den eigenen Ausführungen der Beschwerdeführenden von der nächstgelegenen Wohnzone in Wengen mit einem rund 20-minütigen Fussmarsch erreichbar. Dies stellt eine Distanz dar, welche gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung grundsätzlich als zumutbar zu betrachten ist.²² Dass der Standort des Safranbaus von Wengen zu Fuss grundsätzlich schwer erreichbar wäre, machen die Beschwerdeführenden selber nicht geltend. Sie bringen einzig vor, in den dunklen Morgenstunden sei dieser Weg gefährlich, ohne dies jedoch näher auszuführen. Dies vermag nicht zu überzeugen, zumal der blossen Dunkelheit auf einem grundsätzlich nicht schwer erreichbaren Weg mit den nötigen Hilfsmitteln (Taschenlampen u.ä.) begegnet werden kann. Das Zurücklegen dieses Wegs ist daher zumutbar und die Bewirtschaftung selbst in der intensiven Erntezeit – und erst Recht in der übrigen Zeit – von der Bauzone aus möglich. Daran ändert auch der Einwand der Beschwerdeführenden nichts, dass weder sie noch die Stirnimann Obstbau GmbH über eine Wohnmöglichkeit in Wengen verfügen würden und Wohnmöglichkeiten in Wengen rar und deshalb teuer seien. So knüpft diese Voraussetzung nicht an das fehlende Vorhandensein von eigenem Wohnraum der Gesuchstellenden in der nächstgelegenen Bauzone an. Auch das Argument, dass der Wohnraum in Wengen rar und teuer ist, vermag angesichts der strengen Rechtsprechung nichts an der objektiven Möglichkeit der Bewirtschaftung von der nächstgelegenen Wohnzone aus zu ändern, zumal die Beschwerdeführenden damit gerade nicht geltend machen, dass Wohnraum in Wengen unerhältlich wäre. Nicht einzusehen ist, wieso die Bewirtschaftung eine dauerhafte Miete einer 4.5-Zimmerwohnung nötig machen würde, wie dies die Beschwerdeführenden vorbringen. So beschränkt sich der eigentliche Safranbau auf den Zeitraum zwischen der Pflanzung und der Ernte, welcher gemäss Aussagen der Beschwerdeführenden von August bis Oktober dauert. Die intensive Zeit, welche – wenn überhaupt – Wohnraum in der nächstgelegenen Wohnzone von Wengen nötig macht, dauert zudem lediglich rund drei Wochen. Für diesen kurzen Zeitraum sind neben einer eigenen Wohnung auch andere Lösungen für das kurzfristige Unterbringen der Arbeitskräfte denkbar, wie etwa Zimmer für Saisoniers oder billige Hotelzimmer. Schliesslich besteht auch die Möglichkeit, einheimische Arbeitskräfte mit bereits vorhandenem Wohnraum zu engagieren.

Insgesamt ist – der Beurteilung des LANAT folgend – festzuhalten, dass die genannten Arbeiten wie Dürrfutterproduktion, Lockerung des Bodens, Pflanzung von Safranknollen, Montage von Zäunen, die Ernte von Safran und die Trocknung usw. zwar während einer kurzen Periode des Jahres arbeitsintensiv sind, aber aufgrund einer gesamthaften Betrachtungsweise objektiv gesehen keinen Wohnsitz vor Ort und damit ausserhalb der Bauzone notwendig machen. Insofern lässt sich der vorliegend zu beurteilende Safranbau nicht mit dem von den Beschwerdeführenden in der Replik vom 25. März 2022 erwähnten Fall eines grossen Rebbaubetriebs vergleichen, bei welchem gemäss Bundesgericht eine Vielzahl von Arbeiten arbeitsintensiv seien und diese Arbeiten

²² Ruch/Muggli, in Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 16a N. 53; sowie Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 16a N 14, mit jeweiligen Verweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung.

alle eine lange Anwesenheitszeit erfordern würden.²³ Hier beschränkt sich die arbeitsintensive Phase auf eine kurze Phase von rund 20 Tagen, und auch während dieser Zeit ist eine ständige Anwesenheit vor Ort objektiv – trotz frühem Arbeitsbeginn – nicht nötig. Der bereits realisierte Wohnraum ist für die Bewirtschaftung nicht unentbehrlich und lässt sich damit – entgegen der (teilweise auch widersprüchlichen) Einschätzung der von den Beschwerdeführenden beigezogenen Vertreterin des Inforama (Stellungnahme vom 1. Dezember 2020²⁴) – nicht landwirtschaftlich begründen. Die Zonenkonformität des Wohnraums nach Art. 16a RPG ist mangels Unentbehrlichkeit gemäss Art. 34 Abs. 3 RPV zu verneinen. Daran ändert auch der Einwand der Beschwerdeführenden in der Replik vom 25. März 2022 nichts, wonach der Erhalt von Alphütten wie die Vorliegenden für die Kulturlandschaft von Wengen wichtig sei und deren Verlotterung drohe, wenn selbst die vorliegende landwirtschaftliche Nutzung untersagt werden solle. So hat sich die BVD an die geltende Gesetzgebung und die hierzu entwickelte Rechtsprechung zu halten, welche landwirtschaftlich begründeten Wohnraum – wie ausgeführt (vgl. E. 4d) und unter anderem aufgrund der Gefahr des Missbrauchs – nur unter strengen Voraussetzungen zulässt. Diese Voraussetzungen sind nach dem Gesagten hier nicht erfüllt. Die Zulässigkeit der Nutzung der Alphütte als Arbeits- und Lagerraum ist zudem nicht Thema des vorliegenden Beschwerdeverfahrens.

Bei diesem Ergebnis müssen die weiteren Voraussetzungen der Zonenkonformität (Interessenabwägung nach Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV, voraussichtlich längerfristiger Bestand nach Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV) nicht näher geprüft werden.

5. Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG

a) Das AGR kam in seiner Verfügung vom 26. April 2021 zum Schluss, dass im vorliegenden Fall kein Grund erkennbar sei, der eine Standortgebundenheit im Sinne von Art. 24 RPG begründen würde. Gemäss Art. 41 Abs. 2 RPV sei zudem Art. 24c RPG auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten nicht anwendbar. Weitere Formen von Ausnahmegewilligungen nach Art. 24 ff. RPG würden schliesslich für das bereits ausgeführte Bauvorhaben ausser Betracht fallen. Entsprechend verweigerte das AGR eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG.

b) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Parzellen Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nrn. G._____ und F._____ würden sich aufgrund der Lage und der Beschaffenheit besonders für den Safranbau eignen. Ein Schlaf-, Arbeits- und Lagerraum sei – wie ausgeführt – betrieblich notwendig und unabdingbar für den Erfolg des Safranbaus. Aufgrund der Distanz zur Wohnzone sei eine trockene Unterkunft vor Ort standortgebunden. Der Schlaf-, Arbeits- und Lagerraum in der Scheune Nr. B._____ sei nach dem Gesagten für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung vor Ort objektiv auf den Standort in der Landwirtschaftszone angewiesen und somit positiv standortgebunden und damit nach Art. 24 RPG bewilligungsfähig, zumal der Erteilung einer solchen Ausnahmegewilligung auch keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen stehen würden.

Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG setzt voraus, dass der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (Standortgebundenheit, Art. 24 Bst. a RPG) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 Bst. b RPG). Nach ständiger Rechtsprechung genügt auch eine relative Standortgebundenheit. Vorausgesetzt ist, dass gewichtige Gründe den Standort in der Nichtbauzone gegenüber Standorten innerhalb der Bauzone als erheblich vorteilhafter erscheinen lassen.²⁵ Die Standortgebundenheit muss einem aktuellen und

²³ BGer 1C_647/2012 vom 3. September 2014 E. 7.

²⁴ Vorakten pag. B197.

²⁵ BGE 141 II 245 E. 7.6.1.

tatsächlichen Bedarf entsprechen, der sich nach objektiven Kriterien beurteilt.²⁶ Bei der Beurteilung der Standortgebundenheit kann es nicht auf subjektive Vorstellungen und Wünsche von Einzelpersonen ankommen. Auch die persönliche Zweckmässigkeit oder Bequemlichkeit ist unerheblich. Es gilt ein strenger Massstab.²⁷

Wie unter E. 4 ausgeführt, erweist sich der strittige Wohnraum in der Alphütte Nr. B. _____ nicht als objektiv notwendig für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Entsprechend ist auch die Standortgebundenheit dieses Wohnraums im Sinne von Art. 24 RPG zu verneinen, da die Schaffung von Wohnraum hier nach dem Gesagten gerade nicht einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert und der Bedarf dafür entsprechend fehlt. Soweit die Beschwerdeführenden die Standortgebundenheit auch hier mit der Nutzung der Hütte als Arbeits- und Lagerraum zu begründen versuchen, ist auf ihre Einwände nicht einzutreten (E. 3).

c) Im Zusammenhang mit dem Ausnahmetatbestand von Art. 24c RPG bestreiten die Beschwerdeführenden den Schluss des AGR, wonach es sich um eine alleinstehende unbewohnte landwirtschaftliche Baute im Sinne von Art. 41 Abs. 2 RPV handle. Das Gebäude Nr. B. _____ sei bereits vor dem 1. Juli 1972 erstellt worden. Im vorinstanzlichen Verfahren sei nicht überprüft worden, ob dieses Gebäude vor dem Erwerb durch sie bereits bewohnt gewesen sei. Die Baute sei beim Erwerb längst durch Strom und Wasser erschlossen gewesen, was sich aus dem Leitungskataster ergebe. Sie würden davon ausgehen, dass diese Erschliessung zu Wohnzwecken und eine Nutzung der Baute als Wohnraum erfolgt sei.

Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 24c Abs. 1 RPG). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c Abs. 2 RPG). Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde (altrechtliche landwirtschaftliche Wohnbauten). Nicht anwendbar ist Art. 24c RPG dagegen auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Art. 41 Abs. 2 RPV).

Wie das AGR in seiner Stellungnahme vom 17. Januar 2022 richtig ausführt, deutet gestützt auf die Akten nichts darauf hin, dass die strittige Alphütte Nr. B. _____ im massgebenden Zeitpunkt (1. Juli 1972) bereits über Wohnraum verfügt hätte. Gemäss den Ausführungen der Fachbehörde konnte sie auch anlässlich des Augenscheins vom 20. Mai 2020 keine Indizien für das Vorhandensein von früheren Wohnraum erkennen. Die Beschwerdeführenden wiesen sodann im Baugesuch vom 22. September 2019 selber ebenfalls keine bestehende Wohnfläche aus.²⁸ Schliesslich ist das Gebäude Nr. B. _____ im Grundbuch als «Scheune» verzeichnet, was ebenfalls gegen altrechtlich vorhandenen Wohnraum spricht. Die Beschwerdeführenden vermögen für ihren Standpunkt keine Nachweise zu erbringen. Aus dem blossen Umstand, dass die Scheune im Zeitpunkt ihres Erwerbs im Jahr 2017 bereits mit Strom und Wasser erschlossen war, lässt sich nicht zu ihren Gunsten ableiten. So lässt sich daraus zum einen nicht ableiten, dass die Hütte vorher bereits bewohnt war, da es im Berner Oberland – den plausiblen Ausführungen des AGR folgend – viele unbewohnte, mit Strom und Wasser erschlossene Scheunen gibt, welche dem Unterbringen von Maschinen oder Tieren oder als Lagerraum für Futter und Heu dienen. Zum anderen ist damit in keiner Weise erbracht, dass ein allfällig bereits vorbestehender Wohnraum auch schon im massgebenden Zeitpunkt vom 1. Juli 1972 vorhanden war. Auf die von den Beschwerdeführen-

²⁶ Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 24 N. 8 und 11.

²⁷ Zum Ganzen: BGE 124 II 252 E. 4a; BGE 129 II 63 E. 3.1.

²⁸ Vorakten pag. B215, Allgemeine Angaben Baugesuchsformular 1.0.

den in der Replik vom 25. März 2022 verlangte Edition der Unterlagen zum Anschluss der Scheune an Strom und Wasser bei der Gemeinde kann daher verzichtet werden. Wer aus einer beweisbedürftigen Tatsache etwas für seinen Rechtsstandpunkt ableiten will, trägt die Beweislast und damit auch die Folgen der Beweislosigkeit.²⁹ Die Beschwerdeführenden vermögen nach dem Gesagten keine Indizien, geschweige denn einen Beweis für altrechtlich vorhandenen Wohnraum zu erbringen. Es ist damit vorliegend von einer allein stehenden, unbewohnten Scheune auszugehen, welche gemäss Art. 41 Abs. 2 RPV vom Anwendungsbereich der erweiterten Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG ausgeschlossen ist. Das AGR hat dem ersuchten Wohnraum demnach zu Recht die Ausnahmewilligung nach Art. 24c RPG verweigert.

d) Dass weitere Ausnahmetatbestände nach Art. 24 ff. RPG zur Anwendung gelangen könnten, ist weder erkennbar noch geltend gemacht. Der Wohnraum in der Alphütte Nr. B. _____ kann damit insgesamt nicht mittels Ausnahmewilligung nach Art. 24 ff. RPG bewilligt werden. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

6. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

a) Nach dem Gesagten steht fest, dass der strittige Wohnraum sowohl formell (fehlende Bewilligung) als auch materiell (fehlende Bewilligungsfähigkeit) rechtswidrig ist. Im Fall des Bauabschlags entscheidet die Baubewilligungsbehörde zugleich darüber, ob und inwiefern der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG). Vorliegend hat die Gemeinde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands mit der angefochtenen Verfügung angeordnet, indem sie die Scheune Nr. B. _____ einerseits mit einem Wohnverbot für die Eigentümerschaft und Dritte belegte und indem sie andererseits den kompletten Ausbau der dem Wohnen dienenden Innenausbauten (Küchenkombination, fest eingebaute Betten, innenliegende Fenster, Wand- und Deckenvertäferungen, Bodenbeläge, Holzofen und Heizgeräte sowie sämtliches Dämmmaterial) bis am 31. Mai 2022 verlangte.

b) Die Beschwerdeführenden rügen, vorliegend würden die öffentlichen Interessen an den raumplanerischen Zielen nicht oder nur gering tangiert. Eine Wiederherstellung läge hier nur im öffentlichen Interesse an der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. Der Landschaftsschutz werde nicht tangiert. Die Scheune sei zudem nicht durch sie errichtet worden, sondern sie hätten diese lediglich unterhalten. Da lediglich im Innern des Gebäudes Veränderungen vorgenommen worden seien und diese Veränderungen hinsichtlich der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Parzellen Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nrn. G. _____ und F. _____ vorgenommen worden seien, seien sie davon ausgegangen, dass es sich dabei um reine Unterhaltsarbeiten gehandelt habe. Sie hätten somit gutgläubig gehandelt. Selbst wenn ihr Handeln als bösgläubig zu gelten hätte, würde der Vorwurf des bösen Glaubens weniger schwer wiegen, da sie nicht bewusst gegen das Recht verstossen hätten. Das Gebäude werde weiterhin für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung benötigt, die Nutzung eines bestehenden Gebäudes in der Landwirtschaftszone sei erlaubt. Es könne demnach festgehalten werden, dass durch die Unterhaltsarbeiten – wenn überhaupt – nur eine geringfügige Abweichung vom Erlaubten vorliege. Die Wiederherstellung sei daher nicht verhältnismässig. Schliesslich bestünden gewichtige private Interessen, welche die öffentlichen Interessen überwiegen würden. Die Kosten für die Unterhaltsarbeiten hätten rund CHF 40 000.00 betragen, für den Rückbau sei erneut mit Kosten von rund CHF 40 000.00 zu rechnen. Weiter werde für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ein trockener und warmer Schlaf-, Arbeits- und Lagerraum benötigt. Ihre Interessen, einen erfolgreichen neuen Betriebszweig mit dem Anbau und Vertrieb von Safran aufzubauen, seien gewichtig. Die rückzubauenden Innenausbauten

²⁹ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 19 N. 7.

seien schliesslich unabhängig von einer Schlafmöglichkeit für einen trockenen und warmen Arbeits- und Lagerraum und damit für die landwirtschaftliche Tätigkeit zulässig.

c) Die Wiederherstellungsverfügung muss 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.³⁰ 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.³¹ 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.³² 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.³³

d) Vorab ist auch hier nochmals darauf hinzuweisen, dass sich der Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens auf die Schaffung von Wohnraum beschränkt, weshalb es auch hinsichtlich der Wiederherstellungsanordnung einzig darum gehen kann, diesen formell und materiell rechtswidrigen Wohnraum zu verhindern. Die Prüfung hat sich damit darauf zu beschränken, ob die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen für das Ziel, den illegalen Wohnraum zu verhindern, rechtmässig sind. Ob ein Arbeits- und Lagerraum für den Safranbau zulässig ist und falls ja, welche Infrastruktur dafür bewilligt werden kann, muss vorliegend nicht beurteilt werden. Dennoch lässt sich in diesem Zusammenhang festhalten, dass nicht erkennbar ist, inwiefern die vorliegenden rückzubauenden Innenausbauten für die Verarbeitung und Lagerung des Safrans nötig und damit zulässig sein sollten.

e) 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.³⁴ Gewichtige öffentliche Interessen sind beispielsweise die konsequente Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet sowie die Wahrung der Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone.³⁵ Dem öffentlichen Interesse am konsequenten Vollzug des Bau-, Planungs- und Umweltrechts ausserhalb des Baugebiets kommt daher besonderes Gewicht zu.³⁶ Weiter sprechen auch präjudizielle Gründe für eine vollständige 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. Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung

³⁰ 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.

³¹ BGE 132 II 21 E. 6 mit Hinweis.

³² BGE 132 II 21 E. 6.4 mit Hinweis.

³³ Vgl. dazu und zum Ganzen: Urteil 1C_10/2019 vom 15. April 2020 E. 5.1 mit Hinweisen; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b.

³⁴ BGE 132 II 21 E. 6.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

³⁵ BGE 136 II 359 E. 9, 132 II 21 E. 6.4; BGE 1C_347/2017 vom 23. März 2018, E. 6.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a sowie N. 9b Bst. d erstes Lemma, jeweils mit weiteren Hinweisen auf die Rechtsprechung.

³⁶ BGE 1C_397/2007 vom 27. Mai 2008 E. 3.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a.

des rechtmässigen Zustands ist daher vorliegend – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden – gross. Daran ändert der Umstand nichts, dass die vorgenommene Umnutzung der Scheune zu Wohnraum von aussen kaum erkennbar ist und damit kein Problem des Landschaftsbildes darstellt. Dazu kommt, dass bei einem illegalen Einbau von Wohnraum entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden nicht von einer vernachlässigbaren oder unbedeutenden Abweichung vom Erlaubten gesprochen werden kann. Schliesslich ist weder ersichtlich noch dargetan, dass die Wiederherstellung den Vertrauensgrundsatz verletzen würde.

f) Die Beschwerdeführenden konnten vorliegend nicht gutgläubig davon ausgehen, dass sie eine Umnutzung einer landwirtschaftlichen Scheune in Wohnraum ohne Baubewilligung hätte vornehmen dürfen. Wer bauen und nutzen will, muss sich um die Zulässigkeit seines Tuns kümmern. Die Beschwerdeführenden hätte sich daher vor der Umnutzung über die Zulässigkeiten ihres Tuns erkunden können bzw. müssen. Bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätten sie wissen müssen, dass diese Umnutzung zu Wohnraum bewilligungspflichtig ist. Die Beschwerdeführenden haben es damit unterlassen, die notwendigen Abklärungen und Vorkehren vor Beginn der Umnutzung zu treffen, welche bei gebotener Sorgfalt selbst von einem Laien erwartet werden können. Sie haben entsprechend nicht gutgläubig gehandelt. Im Übrigen würde das gewichtige öffentliche Interesse an der Wahrung der Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone und der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet selbst bei Gutgläubigkeit die Wiederherstellung erfordern.

g) Die Anordnung der Gemeinde, die aufgeführten Innenausbauten komplett auszubauen, ist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes geeignet und erforderlich. Mildere Massnahmen, mit denen dasselbe Ziel erreicht werden könnte, werden weder von den Beschwerdeführenden aufgezeigt, noch sind solche unter den gegebenen Umständen ersichtlich. Insbesondere reicht das blosses Anordnen eines Wohnverbots – wie dies die Gemeinde vorliegend neben den verfüigten Rückbaumassnahmen anordnete – hierfür nicht aus, wäre dies doch nicht mit verhältnismässigem Aufwand kontrollierbar.

Der komplette Rückbau der aufgeführten Innenausbauten ist für die Beschwerdeführenden auch zumutbar. Das öffentliche Interesse an der vollständigen Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist vorliegend gross (vgl. E 6d). Es überwiegt die Nachteile, die den Beschwerdeführenden durch die Wiederherstellung entstehen, zumal diese angesichts des fehlenden guten Glaubens nicht oder nur in verringertem Mass zu berücksichtigen sind (vgl. E. 6c/f). Angesichts der strengen Rechtsprechung³⁷ betrifft dies auch die Vermögensinteressen der Beschwerdeführenden, selbst wenn die Kosten für den Rückbau nicht leicht wiegen sollten. Nach dem Gesagten werden die privaten Interessen der Beschwerdeführenden an der Beibehaltung des rechtswidrigen Zustands von den öffentlichen, für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sprechenden Interessen, klar übertroffen. Die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist für die Beschwerdeführenden daher zumutbar und verhältnismässig.

h) Zusammenfassend liegt die Wiederherstellungsverfügung im öffentlichen Interesse und ist verhältnismässig und damit rechters. Die von der Gemeinde angesetzte Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes durch Rückbau der aufgezählten Innenausbauten (Ziffer 3 Lemma 4 des angefochtenen Entscheids) ist zwar noch nicht abgelaufen, trotzdem ist es angebracht, die Frist aufgrund des Beschwerdeverfahrens neu anzusetzen. Die Vorinstanz hat den Beschwerdeführenden ab dem Zeitpunkt des Entscheids rund sechseinhalb Monate Zeit eingeräumt, um den angeordneten Rückbau vorzunehmen. Diese Frist erachtet die BVD als zu lang. Der angeordnete Rückbau lässt sich in kürzerer Frist umsetzen. Es ist angemessen, den Beschwerdeführenden für die angeordnete Wiederherstellung knapp fünf Monate ab Datum des vor-

³⁷ BGE 132 II 21 E. 6.4; BVR 2003 S. 97 E. 3b; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. c.

liegenden Entscheids einzuräumen. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands hat neu bis am 31. August 2022 zu erfolgen.

7. Ergebnis, Beweismittel und Kosten

a) Im Ergebnis ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der angefochtene Entscheid der Gemeinde sowie die Verfügung des AGR sind zu bestätigen.

b) Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anhand der zur Verfügung stehenden Akten genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf die von den Beschwerdeführenden in der Beschwerde beantragten Beweismittel (Parteibefragung, Augenschein, Gutachten zur Frage der Notwendigkeit des Einbaus von Wohnraum, Einholen einer Feststellungsverfügung beim Regierungsstatthalteramt zur Frage des landwirtschaftlichen Gewerbes, Edition der Unterlagen zum Anschluss der Scheune an Strom und Wasser bei der Gemeinde) konnte daher verzichtet werden, da von diesen Beweismitteln keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten waren. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.³⁸

c) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³⁹). Die Beschwerdeführenden unterliegen und hat damit keinen Anspruch auf Parteikostenersatz. Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 108 Abs. 3 VRPG und Art. 104 Abs. 3 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Bauabschlag mit Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde Lauterbrunnen vom 17. November 2021 und die Verfügung des AGR vom 26. April 2021 werden bestätigt.
2. Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands durch Rückbau der Innenausbauten gemäss Ziffer 3 Lemma 4 der Verfügung der Gemeinde Lauterbrunnen vom 17. November 2021 wird von Amtes wegen neu angesetzt auf den 31. August 2022.
3. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.00 werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

³⁸ BVR 2017 S. 255 E. 5.1, 2012 S. 252 E. 3.3.3, je mit Hinweisen.

³⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lauterbrunnen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Mail
- LANAT, Fachstelle Boden, per Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

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 fünf 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.