



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2022/16

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 22. Juni 2022

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2022/223 vom 25.04.2024).

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. _____
Beschwerdeführer 1

Frau D. _____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E. _____

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Kappelen, Gemeindeverwaltung,
Aarbergstrasse 12, 3273 Kappelen

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

betreffend die Verfügungen der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Kappelen vom 22. Dezember 2021 (eBau Nr. A. _____; eBau Nr. B. _____, eBau Nr. F. _____ und eBau Nr. G. _____; Gartenblockhaus, Garage, Wärmepumpe, Wetterschutz Westfassade) sowie die Verfügungen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 7. Oktober 2021 (G.-Nr. 2021.DIJ.3329), vom 27. Oktober 2021 (G.-Nr. 2021.DIJ.5961) und vom 6. Dezember 2021 (G.-Nr. 2021.DIJ.3782 und G.-Nr. 2021.DIJ.5962).

I. Sachverhalt

1. Mit Schreiben vom 30. März 2021 stellte die Gemeinde Kappelen fest, dass die Beschwerdeführenden an der Nordwestfassade ihrer Liegenschaft einen bestehenden Anbau abgebrochen und durch einen Neubau eines Gartenblockhauses ersetzt haben, ohne über die nötige Bewilligung zu verfügen. Weiter stellte die Gemeinde fest, dass Vorkehrungen für weitere bauliche Massnahmen getroffen wurden (Fassadengerüst, Baumaterialdepot). Die Gemeinde forderte die Beschwerdeführenden daher unter Androhung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

auf, ein nachträgliches Baugesuch für den Gartenhausanbau und allfällige weitere geplante bauliche Massnahmen einzureichen.

Die Beschwerdeführenden reichten am 27. April 2021 ein nachträgliches Baugesuch bei der Gemeinde ein für den Abbruch eines Anbaus und den Anbau eines Gartenblockhauses als Ersatz auf Parzelle Kappelen Grundbuchblatt Nr. H._____. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone. Gestützt auf die negative Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 7. Oktober 2021 (G.-Nr. 2021.DIJ.3329) erteilte die Gemeinde dem Vorhaben mit Entscheid vom 22. Dezember 2021 unter Verzicht auf eine Publikation den Bauabschlag (eBau Nr. A._____, Baugesuchs-Nr. 66653 305/2021-11). Gleichzeitig verfügte sie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bis spätestens 31. Dezember 2022 durch Abbruch des widerrechtlich erstellten Anbaus der Gartenhalle, Herstellung der betreffenden Fassade analog der bestehenden Fassaden und Herstellung der Bodenabdeckung entweder gemäss Bodenabdeckung des vormaligen Anbaus oder als bekiesete oder begrünte Fläche.

2. Am 20. Mai 2021 reichte der Beschwerdeführer 1 ein weiteres Baugesuch ein für den Anbau einer Garage bei der Liegenschaft auf Parzelle Kappelen Grundbuchblatt Nr. H._____. Im Rahmen einer Kontrolle stellte die Gemeinde fest, dass bereits mit den Bauarbeiten begonnen wurde (Aushub- und Planierarbeiten, Vorbereitung Schalung und Armierung Bodenplatte). Sie forderte den Beschwerdeführer mit E-Mail vom 26. Mai 2021 auf, die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen. Nach einer Begehung vor Ort unter Teilnahme einer Vertretung des AGR reichte der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 30. September 2021 eine Projektänderung ein, welche neu einen Carport mit Schrägdach und einer Grundfläche von 36.72 m² vorsieht und nord- sowie südseitig offen ist. Gestützt auf die negative Verfügung des AGR vom 6. Dezember 2021 (G.-Nr. 2021.DIJ.3782) erteilte die Gemeinde dem Vorhaben mit Entscheid vom 22. Dezember 2021 unter Verzicht auf eine Publikation den Bauabschlag (eBau Nr. B._____, Baugesuchs-Nr. 67356 305/2021-14). Gleichzeitig verfügte sie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bis spätestens 31. Dezember 2022 durch Herstellung des ursprünglichen Zustands vor Beginn der Tiefbauarbeiten im Bereich der beantragten Garage.

3. Der Beschwerdeführer 1 reichte am 18. August 2021 sodann ein Baugesuch ein für den Heizungsersatz der bestehenden Ölheizung durch den Einbau einer Wärmepumpe Luft / Wasser in seiner Liegenschaft auf Parzelle Kappelen Grundbuchblatt Nr. H._____. Gestützt auf die negative Verfügung des AGR vom 27. Oktober 2021 (G.-Nr. 2021.DIJ.5961) erteilte die Gemeinde dem Vorhaben mit Entscheid vom 22. Dezember 2021 unter Verzicht auf eine Publikation den Bauabschlag (eBau Nr. F._____, Baugesuchs-Nr. 72698 305/2021-20).

4. Schliesslich reichte der Beschwerdeführer 1 am 18. August 2021 ein weiteres Baugesuch ein für einen «Wetterschutz an der Westfassade, neu hinterlüftet mit HPL-Platten Format 3050 x 1300 mm, Stärke 8 mm, weiss, Holzlattung» bei seiner Liegenschaft auf Parzelle Kappelen Grundbuchblatt Nr. H._____. Gestützt auf die negative Verfügung des AGR vom 6. Dezember 2021 (G.-Nr. 2021.DIJ.5962) erteilte die Gemeinde dem Vorhaben mit Entscheid vom 22. Dezember 2021 unter Verzicht auf eine Publikation den Bauabschlag (eBau Nr. 2021-6052, Baugesuchs-Nr. 72709 305/2021-21).

5. Gegen alle vier Entscheide der Gemeinde vom 22. Dezember 2021 reichten die Beschwerdeführenden am 24. Januar 2022 eine Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen Folgendes:

«Baugesuchsverfahren Nr. 66653 305/2021-11

1. Der Bauentscheid der Gemeinde Kappelen vom 22. Dezember 2021 im Baugesuchsverfahren Nr. 66653 305/2021-11 sei aufzuheben.

2. Den Beschwerdeführern sei die beantragte Ausnahme- und Baubewilligung für den Abbruch eines Anbaus und den Anbau eines Gartenblockhauses bei der Liegenschaft I. _____, 3273 Kappelen zu erteilen.
3. Wird die Baubewilligung nicht erteilt, ist in Präzisierung von Ziff. 5.3. des Bauentscheides festzuhalten, dass die bestehende Bodenplatte aus Beton nicht zurückgebaut werden muss.

Baugesuchsverfahren Nr. 67356 305/2021-14

4. Der Bauentscheid der Gemeinde Kappelen vom 22. Dezember 2021 im Baugesuchsverfahren Nr. 67356 305/2021-14 sei aufzuheben.
5. Den Beschwerdeführern sei die beantragte Ausnahme- und Baubewilligung für den Anbau eines Carports bei der Liegenschaft I. _____, 3273 Kappelen zu erteilen.
6. Eventuell sei die nachträgliche Ausnahme- und Baubewilligung für den bereits erstellten Parkplatz für zwei Motorfahrzeuge auf der Südseite der Liegenschaft I. _____ zu erteilen.
7. Wird die Baubewilligung nicht erteilt, sei Ziff. 5.3. des Bauentscheids aufzuheben.

Baugesuchsverfahren Nr. 72698 305/2021-20

8. Der Bauentscheid der Gemeinde Kappelen vom 22. Dezember 2021 im Baugesuchsverfahren Nr. 72698 305/2021-20 sei aufzuheben.
9. Den Beschwerdeführern sei die beantragte Ausnahme- und Baubewilligung für den Heizungsersatz mit Einbau einer Wärmepumpe Luft / Wasser in der Liegenschaft I. _____, 3273 Kappelen zu erteilen.

Baugesuchsverfahren Nr. 72709 305/2021-21

10. Der Bauentscheid der Gemeinde Kappelen vom 22. Dezember 2021 im Baugesuchsverfahren Nr. 72709 305/2021-21 sei aufzuheben.
11. Den Beschwerdeführern sei die beantragte Ausnahme- und Baubewilligung für das Anbringen eines Wetterschutzes mit HPL-Platten an der Westfassade der Liegenschaft I. _____, 3273 Kappelen zu erteilen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen»

6. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Gleichzeitig gab es mit Verfügung vom 26. Januar 2022 bekannt, dass die vier Verfahren dem Antrag der Beschwerdeführenden im vorliegenden Beschwerdeverfahren gestützt auf Art. 17 VRPG² vereinigt werden. Mit Stellungnahme vom 3. Februar 2022 beantragt die Gemeinde hinsichtlich des Gartenblockhauses und dem Anbau der Garage die Überprüfung der Verfügungen des AGR auf deren Rechtmässigkeit. Im Falle der Gutheissung der Beschwerde seien allfällige Kosten durch das AGR zu tragen. Hinsichtlich der Wärmepumpe und dem Wetterschutz an der Westfassade beantragt die Gemeinde die Gutheissung der Beschwerde und die Erteilung der Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG. Allfällige Kosten seien durch das AGR zu tragen. Das AGR beantragt mit Eingabe vom 24. Februar 2022 die Abweisung der Beschwerde.

7. Mit Verfügung vom 16. März 2022 bat das Rechtsamt die Gemeinde, sämtliche alten Baubewilligungen inkl. den dazugehörigen Baubewilligungsakten und Plänen zum Gebäude der Beschwerdeführenden sowie zur Umgebung auf Parzelle Kappelen Grundbuchblatt Nr. J. _____ einzureichen. Diese Unterlagen gingen am 21. März 2022 ein.

¹ 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).

² Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

8. Am 12. April 2022 führte das Rechtsamt im Beisein der Verfahrensbeteiligten einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Beteiligten erhielten Gelegenheit, sich zum Augenscheinprotokoll inkl. Fotodokumentation zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen. Mit Stellungnahme vom 9. Mai 2022 hielt das AGR an seinem Antrag auf Abweisung der Beschwerde fest. Die Beschwerdeführenden reichten Schlussbemerkungen vom 18. Mai 2022 ein und hielten ebenfalls an ihren Anträgen fest.

9. Auf die Rechtsschriften sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten sind vier Bauabschlüsse, zwei davon mit Wiederherstellungsverfügung nach Art. 46 BauG³. 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 Verfügungen sowie als Grundeigentümerschaft der Parzelle Kappelen Grundbuchblatt Nr. J._____ zur Beschwerde befugt (Art. 40 Abs. 2 BauG und Art. 65 Abs. 1 VRPG). Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Art. 24c RPG⁴, Grundsätze

a) In allen vier Entscheiden der Gemeinde basiert der Bauabschlag auf einer negativen Verfügung des AGR, mit welchen dieses die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG verweigerte. Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, dass ihnen die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG für die ersuchten Bauvorhaben zu Unrecht verweigert wurde.

b) Die Liegenschaft der Beschwerdeführenden auf Parzelle Kappelen Grundbuchblatt Nr. H._____ liegt in der Landwirtschaftszone und wird zu Wohnzwecken genutzt. Nach Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Vorliegend ist unbestritten, dass das bestehende Haus der Beschwerdeführenden vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt wurde und damit in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG fällt.

Bauten und Anlagen, die unter den Geltungsbereich von Art. 24c RPG fallen, können erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c Abs. 2 RPG). Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten.

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

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

ten (Art. 24c Abs. 5 RPG). Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 RPV⁵). Die Veränderungen können sowohl in inneren Umbauten als auch in äusseren Erweiterungen sowie in Zweckänderungen bestehen. Ob die Identität der Baute im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 Satz 1 RPV). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV), d.h. in der Regel beim Inkrafttreten des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972.

c) Ob die so verstandene Identität noch gewahrt wird, beurteilt sich unter Würdigung aller raumrelevanten Gesichtspunkte in ihrem Zusammenwirken. In Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV sind allerdings feste quantitative Obergrenzen verankert, bei deren Überschreiten die Identität der Baute in jedem Fall als nicht mehr gewahrt gilt: Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden, wobei das Anbringen einer Aussenisolation als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gilt (Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV). Unter den Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG kann eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche [BNF]) weder 30 Prozent noch 100 m² überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet (Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV).

Zur BGF zählen die Nutzflächen, die dauerhaft für das Wohnen und Arbeiten bestimmt sind bzw. genutzt werden sowie die zu ihrer Erschliessung dienenden Verkehrsflächen. Die BGF resultiert aus der Summe aller entsprechenden Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Als BNF gelten die mit der Wohn- oder Arbeitsnutzung baulich und funktional zusammenhängenden Räume wie Keller, Estrich, Waschküche, Heizung, Garagen etc.⁶ Für die Definition der anrechenbaren BGF ist vorliegend auf Art. 93 Abs. 2 BauV abzustellen. Die Art. 93 bis 98 BauV wurden zwar im Zusammenhang mit der Inkraftsetzung der BMBV⁷ am 25. Mai 2011 aufgehoben. Die Gemeinden haben jedoch bis zum 31. Dezember 2023 Zeit, ihre baurechtliche Grundordnung den Bestimmungen der BMBV anzupassen; bis zur Anpassung der baurechtlichen Grundordnung finden die bisherigen Art. 93 bis 98 Abs. 1 BauV⁸ Anwendung (Art. 34 Abs. 1 und 2 BMBV). Die Gemeinde Kappelen hat ihre baurechtliche Grundordnung noch nicht den Bestimmungen der BMBV angepasst.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist bei der Frage der Identitätswahrung im Übrigen darauf abzustellen, ob die Änderung bei einer Gesamtbetrachtung von untergeordneter Natur ist. Die Wesensgleichheit der Baute muss hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung gewahrt werden und es dürfen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden. Gefordert ist nicht völlige Gleichheit von Alt und Neu. Vielmehr bezieht sich die Identität auf die «wesentlichen Züge», also die aus raumplanerischer Sicht wichtigen Merkmale des Objekts. In die Gesamtbeurteilung einzubeziehen sind namentlich das äussere Erscheinungsbild, die Nutzungsart und das Nutzungsmass, die Anzahl

⁵ Raumplanungsverordnung des Bundesrats vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

⁶ Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Erläuternder Bericht zur Teilrevision der Raumplanungsverordnung, 2012, S. 9, Fn. 9; ARE, Neues Raumplanungsrecht. Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Teil V, Bewilligungen nach Artikel 24c RPG, 2001, S. 46 und Anhang 1 S. 21.

⁷ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3).

⁸ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

Wohneinheiten, die Erschliessung, die wirtschaftliche Zweckbestimmung sowie die Auswirkungen auf die Raumordnung und die Umwelt.⁹

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf die Möglichkeit, zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone zu vergrössern, nur einmal benützt werden.¹⁰ Es ist zwar zulässig, gestützt auf Art. 24c RPG mehrere zeitlich getrennte Änderungen an einem Objekt vorzunehmen, diese dürfen indessen insgesamt das zulässige Änderungsmass nicht überschreiten.

d) Gemäss Art. 24c Abs. 4 RPG müssen Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Diese Voraussetzungen sollen gemäss der Zielsetzung des Gesetzgebers verhindern, dass Veränderungen am Erscheinungsbild von nicht mehr zonenkonformen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die gemäss Art. 24c Abs. 2 und 3 RPG erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, zu einem schleichenden Verlust des Charakters landwirtschaftlich geprägter Landschaften führen. Die Erweiterungen von Bauten im Sinne von Art. 24c Abs. 2 RPG führen zu einer Erhöhung des Bauvolumens. Entsprechend sieht Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV vor, dass Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur unter den Voraussetzungen von Art. 24 c Abs. 4 RPG zulässig sind. Die Umgebungsgestaltung durch Terrainveränderungen oder die Schaffung bzw. Vergrösserung von Sitzplätzen führt nicht zu einer Erweiterung des bestehenden Gebäudevolumens und ist deshalb nicht nach den Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG zu beurteilen. Vielmehr ist bei solchen Veränderungen zu untersuchen, ob in Bezug auf die Umgebung das Identitätsfordernis erfüllt ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Zielsetzung, den schleichenden Verlust des Charakters landwirtschaftlich geprägter Landschaften zu verhindern, auch bezüglich der Umgebungsgestaltung zu gelten hat. So widerspricht gemäss der Rechtsprechung die Ausdehnung einer Gartenanlage in die Nichtbauzone dem Ziel der Raumplanung, eine optische und bauliche Ausweitung der besiedelten Fläche in die Nichtbauzone zu verhindern.¹¹

Unter dem Titel des «zeitgemässen Wohnens» können gemäss BSIG Nr. 7/721.0/14.2 beispielsweise Raumhöhen und Belichtung von bestehenden Wohnflächen unter grösstmöglicher Wahrung des Erscheinungsbildes den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Unter Umständen können auch weitere Bauten oder Bauteile unter diesem Titel nötig sein, etwa ein Aussensitzplatz, ein Balkon oder ein gedeckter, mindestens zweiseitig offener Fahrzeugunterstand. Diese dürfen nur erstellt werden, wenn innerhalb des Volumens kein Platz vorhanden ist und sie die Identität nicht beeinträchtigen.¹² Für die Frage des zeitgemässen Wohnens legt die Rechtsprechung einen strengen Massstab an.¹³

e) Gemäss Art. 42 Abs. 4 RPV darf eine Baute oder Anlage schliesslich nur wieder aufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Das Gebäudevolumen darf dabei nur so weit wieder aufgebaut werden, dass es die nach Art. 42 Abs. 3 RPV zulässige Fläche umfassen kann, wobei Abs. 3 Bst. a nicht anwendbar ist. Sofern dies objektiv geboten erscheint, darf der Standort der Ersatzbaute oder -anlage von demjenigen der früheren Baute oder Anlage geringfügig abweichen.

⁹ BGE 1C_480/2019, 1C_481/2019 vom 16. Juli 2020, E. 4.1 mit weiteren Hinweisen; VGE 2017/169 vom 20. März 2018, E. 2 mit weiteren Hinweisen.

¹⁰ BGE 112 Ib 277 E. 5.

¹¹ BGE 1C_572/2020 vom 30. November 2021, E. 7.4, mit weiteren Hinweisen, u.a. auf BGE 1C_480/2019 vom 16. Juli 2020, E. 3.3.

¹² Bernische Systematische Information Gemeinden BSIG, Nr. 7/721.0/14.2 vom 13. September 2017, Ziff. 2.2.

¹³ BVR 2016 S. 471 E. 3.5 f.

3. Abbruch eines Anbaus an der Nordwestfassade und Ersatz durch ein Gartenblockhaus

a) Die Beschwerdeführenden brachen den alten Anbau mit Schleppdach und einer Grundfläche von rund 45 m² auf der Nordwestseite ihres Hauses¹⁴ ab und erstellten an dessen Stelle ein Gartenblockhaus aus Holz mit Flachdach und Fensterfassaden auf der Südwestseite und auf der Nordwestseite¹⁵. Der neue Anbau weist eine Grundfläche von 24.8 m² (4.98 m x 4.98 m) auf, das Dach eine solche von 34.6 m² (5.88 m x 5.88 m). Im Verlaufe des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens reichten die Beschwerdeführenden mit Eingabe vom 31. August 2021 als Option angepasste Pläne ein, in welchen sie anstelle des realisierten Flachdachs ein Schrägdach vorsahen. Allerdings hielten sie in dieser Eingabe klar fest, dass sie das Projekt grundsätzlich nicht ändern wollen. Wenn aber eine Projektänderung zu einer Lösung führen könne, so seien sie bereit, gemeinsam eine solche zu suchen. Da eine Projektänderung nicht vorsorglich bzw. in Form eines Eventualbegehrens eingegeben werden kann¹⁶, änderten die Beschwerdeführenden mit dieser Eingabe am nachträglichen Baugesuch nichts.

b) Das AGR führte in seiner Verfügung vom 7. Oktober 2021, mit welcher es die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG verweigerte, Folgendes aus:

«[...] Ein Abbruch und Wiederaufbau ist nach Art. 24c RPG grundsätzlich möglich. Art. 42 Abs. 4 RPV hält dazu Folgendes fest: Eine Baute oder Anlage darf nur wiederaufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht.

Damit dies beurteilt werden kann, muss vor dem Abbruch und Wiederaufbau ein Baugesuch vorliegen. Wird ein Gebäude oder Gebäudeteil ohne rechtsgültige Baubewilligung abgebrochen, kann dieses/dieser nicht mehr erstellt werden.

Beim Gartenblockhaus handelt es sich um einen Neubau. Das Gartenblockhaus gilt als bewohnt und ist der Bruttogeschossfläche (BGF) anzurechnen, d.h. es wurde ausserhalb dem bestehenden Volumen 24.80 m² neue BGF erstellt. Massgebend ist nicht wie ein Gebäudeteil benutzt wird, sondern wie er bewilligt wurde. Detaillierte und nachvollziehbare Unterlagen zur aBGF am 1.7.1972 liegen weder dem Gesuch noch der Stellungnahme der Gesuchsteller bei. Dies ist aber nur zweitrangig.

Nach Art. 42 RPV muss die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben. Mit dem Anbau des Gartenblockhauses (Flachdach, grosszügige Befensterung) wird die Identität nicht gewahrt. Somit sprengt der Anbau den Rahmen von Art. 24c RPG.»

c) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die bei einem Abbruch und Wiederaufbau relevante Frage, ob ein Gebäude(teil) vor dem Abbruch noch nutzbar sei und benutzt worden sei, könne nicht von der vorgängigen Erteilung einer Baubewilligung abhängen. Auf den eingereichten Fotos des Vorzustandes sei der abgebrochene Anbau an der Nordwestfassade des Gebäudes gut sichtbar. Dass der Anbau bis zu dessen Abbruch genutzt worden sei, dürfe und müsse ihnen geglaubt werden. Entgegen der Ansicht des AGR sei sodann keine zusätzliche BGF ausserhalb des Gebäudevolumens geschaffen worden. Davon ausgehend, dass der alte Anbau ursprünglich nicht zu Wohnzwecken erstellt worden sei, erfolge mit der Erstellung des Gartenblockhauses eine Erweiterung der BGF innerhalb des bestehenden Volumens. Ausgehend von einer ursprünglichen der Wohnnutzung dienenden Geschossfläche von rund 240 m² sei nach Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV innerhalb des bestehenden Volumens eine Erweiterung der BGF von 144 m² zulässig. Durch die früheren Ausbauten seien davon erst 85 m² konsumiert worden, womit der neue Anbau zulässig

¹⁴ Vgl. die Fotos in den Vorakten Baugesuchs-Nr. 2021/11, pag. 30 und in der Beschwerdebeilage 6.

¹⁵ Vgl. Fotodokumentation des Augenscheins vom 12. April 2022, Fotos Nrn. 34-36 und 39/40 sowie Fotos in den Vorakten Baugesuchs-Nr. 2021/11, zuletzt bei den Baugesuchsplänen.

¹⁶ VGE 2012/99 vom 5. Juli 2013 E. 1.6 mit weiteren Hinweisen; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 13d.

sei. Schliesslich würden sie zwar nicht bestreiten, dass sich der neu erstellte Anbau im äusseren Erscheinungsbild vom früheren Anbau unterscheide. Nicht verändert werde dadurch allerdings das Erscheinungsbild des ganzen Gebäudes. Dessen Dimensionen, Fassaden und Dach würden unverändert bleiben. Der kleine Anbau auf der Nordwestseite gehe im Rahmen einer Gesamtbeurteilung völlig unter. Um dem Erscheinungsbild des abgebrochenen Anbaus besser Rechnung zu tragen, seien sie zudem bereit, den neu erstellten Anbau mit einem Schrägdach zu ergänzen. Bei richtiger Würdigung der gesamten Umstände sei festzustellen, dass die Identität des Gebäudes in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibe.

Die Gemeinde erachtet in ihrer Stellungnahme vom 3. Februar 2022 die Argumentation des AGR in Bezug auf die Beurteilung der Gestaltung als ungenügend. Bereits der vormalige Anbau sei nicht zum ursprünglichen Bau zuzurechnen und sei in seiner Lage stirnseitig zur Tenneinfahrt weder typisch noch bautechnisch sorgfältig ausgestaltet worden. Er habe damit nicht zur Identität des ursprünglichen Gebäudes beigetragen, sondern habe dessen ursprüngliche Form verunklärt. Aus gestalterischer Sicht könne sie sich vorstellen, dass ein einfacher, zeitgemässer Flachdachanbau die Identität des ursprünglichen Hauptgebäudes klarer wiederherstelle, als dies mit einem Schleppdach der Fall wäre. Im Weiteren sei zu beachten, dass sich der Anbau nicht auf der prägenden Fassadenseite der Hauptbaute befinde und kaum einsichtbar sei.

d) Vorliegend ist vorab zu prüfen, ob das strittige Gartenblockhaus die quantitativen Obergrenzen von Art. 42 Abs. 3 RPV einhält. Dabei ist unbestritten, dass der alte Anbau komplett abgebrochen wurde und im Anschluss daran – gemäss Aussagen des Beschwerdeführers 1 im Jahr 2020¹⁷ – der neue Anbau realisiert wurde. Damit gelangt Art. 42 Abs. 4 RPV zur Anwendung. Danach darf das Gebäudevolumen nur so weit wieder aufgebaut werden, dass es die nach Art. 42 Abs. 3 RPV zulässige Fläche umfassen kann, wobei Abs. 3 Bst. a dieser Bestimmung (Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens) explizit als nicht anwendbar erklärt wird. Die mit der Teilrevision der RPV 2007 eingeführte Privilegierung von Erweiterungen im Gebäudeinnern soll demnach nicht stattfinden, wenn das Objekt zuvor – wie hier – freiwillig abgebrochen wird.¹⁸ Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden handelt es sich damit beim strittigen Anbau nicht um eine Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens, sondern um eine solche ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens, welche nach Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV zu beurteilen ist. Danach darf die gesamte Erweiterung sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m² überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet

Was das Erweiterungspotenzial an BGF anbelangt, so ist als Ausgangsfläche die anrechenbare BGF am Stichtag 1. Juli 1972 massgebend. Alle Erweiterungen der BGF nach diesem Zeitpunkt sind beim zulässigen Erweiterungspotenzial nach Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV anzurechnen, da die Möglichkeit, zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone zu vergrössern, nur einmal benützt werden darf (E. 2c). Um diese Berechnung vornehmen zu können, hat das Rechtsamt bei der Gemeinde sämtliche alten Baubewilligungen inkl. den dazugehörigen Baubewilligungsakten und Plänen zum Gebäude der Beschwerdeführenden eingefordert. Die Gemeinde reichte in der Folge die Akten zu drei Baubewilligungsverfahren betreffend dieses Gebäude ein: Verfahren Nr. 1989/15 Sanierung und Ausbau Wohnteil (Bewilligung vom 6. September 1989), Verfahren Nr. 1994/20 Einbau Treppenhaus Ökonomieiteil (Bewilligung vom 15. September 1994) und Verfahren Nr. 2001/32 Erweiterung Wohnteil um zwei Zimmer (Bewilligung vom 10. Dezember 2001). Anlässlich des Augenscheins bestätigte der Vertreter der Gemeinde, dass keine weiteren Baubewilligungsakten die Liegenschaft der Beschwerdeführenden betreffend vorhanden seien, auch

¹⁷ Protokoll des Augenscheins vom 12. April 2022, S. 6 oben, Votum Beschwerdeführer 1.

¹⁸ Rudolf Muggli, Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24c N. 42.

nicht von den vormaligen Eigentümern dieser Liegenschaft.¹⁹ Es ist daher davon auszugehen, dass der Zustand vor der Bewilligung Nr. 1989/15 demjenigen im massgebenden Zeitpunkt vom 1. Juli 1972 entspricht.

Basierend auf diesen Unterlagen und gestützt auf Art. 93 Abs. 2 BauV ist die anrechenbare BGF als Ausgangsfläche und damit Grundlage für die Berechnung des Erweiterungspotenzials nach Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV wie folgt auszurechnen²⁰: Im Kellergeschoss befand sich keine anrechenbare BGF. Im Parterre sowie im 1. Stock beschränkte sich die anrechenbare BGF auf den östlichen Wohnteil und betrug im Parterre (bestehend aus Wohnzimmer, Küche, Entrée und Erschliessungstreppe inkl. Mauer- und Wandquerschnitten) rund 68 m², im 1. Stock (bestehend aus Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad und Treppenhausbereich [ohne bereits im Parterre angerechnete Treppe] inkl. Mauer- und Wandquerschnitten) rund 66.5 m². Im Dachgeschoss befand sich damals noch keine anrechenbare BGF, da der Wohn- und Bastelraum sowie die dortigen vier Dachflächenfenster erst mit Entscheid vom 6. September 1989 (Nr. Verfahren Nr. 1989/15) bewilligt wurden und diese damit zuvor noch nicht als Wohnräume verwendbar waren. Als massgebende Ausgangsfläche ist daher von einer anrechenbaren BGF von 133.5 m² auszugehen. Das maximale Erweiterungsmass der anrechenbaren BGF beträgt somit 40.05 m² (30 % von 133.5 m²).

Eine erste Erweiterung der anrechenbaren BGF erfolgte mit dem Ausbau des Wohnteils im Jahr 1989 (Verfahren Nr. 1989/15, Bewilligung vom 6. September 1989). Damals wurde der Ausbau des Estrichs im Dachgeschoss zu einem Wohn- und Bastelraum mit vier Dachflächenfenstern bewilligt, womit dieser Raum neu als dem Wohnen dienende Geschossfläche galt. In Räumen mit Dachschräge ist die Fläche anrechenbar, über welcher die Raumhöhe mehr als 1.5 m beträgt (vgl. Art. 93 Abs. 2 Bst. k BauV). Gemäss dem damaligen Grundrissplan beträgt diese Fläche (inkl. Mauer- und Wandquerschnitte) rund 37.4 m². Eine zweite Erweiterung erfolgte im Jahr 1994 durch den Einbau eines neuen, ausserhalb des bisherigen Wohnteils befindlichen Treppenhauses für den Wohnteil über alle Stockwerke (und die Aufhebung der bisherigen Erschliessung) sowie von WC's. Dadurch erhöhte sich die anrechenbare BGF im Parterre gemäss den damaligen Grundrissplänen um rund 11.9 m² (Treppenhausbereich, Treppe Parterre-1.Stock, WC), im 1. Stock um rund 16.9 m² (Treppenhausbereich, Treppe 1.Stock-Dachgeschoss, WC, Fläche der alten Erschliessungstreppe) und im Dachgeschoss um rund 4.5 m² (Treppenhausbereich ohne Treppe), insgesamt also um rund 33.3 m². Schliesslich erfolgte 2001 (Verfahren Nr. 2001/32, Bewilligung vom 10. Dezember 2001) eine Erweiterung der Wohnfläche um ein Zimmer inkl. Nischenraum im 1. Stock, ausmachend rund 27.4 m², und ein Zimmer mit WC im Dachgeschoss, ausmachend rund 17.8 m² (nur Fläche über 1.5 m Raumhöhe), insgesamt damit rund 45.2 m². Diese Erweiterungen der anrechenbaren BGF betragen damit total rund 115.9 m². Da diese allesamt innerhalb der bestehenden Gebäudevolumens stattfanden, sind sie bei der Berechnung nach 42 Abs. 3 Bst. b RPV nur zur Hälfte anzurechnen, womit von einer massgebenden Erweiterung der anrechenbaren BGF von total 57.59 m² auszugehen ist. Das nach Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV zulässige Erweiterungsmass der anrechenbaren BGF von 40.05 m² wurde damit mit diesen Erweiterungen nicht nur ausgeschöpft, sondern bereits überschritten (um 17.54 m²).

e) Damit steht fest, dass das gemäss Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV zulässige Erweiterungspotenzial bereits vor der Realisierung des Gartenblockhauses ausgeschöpft wurde. Bei Überschreitung der quantitativen Grenzen gemäss Art. 42 Abs. 3 RPV gilt die Identität der Baute in jedem Fall als nicht mehr gewahrt (vgl. E. 2c), womit eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG für das Gartenblockhaus bereits aus diesem Grund nicht erteilt werden kann. Bei diesem Ergebnis müssen die übrigen Voraussetzungen von Art. 24c RPG (insb. die Identität im Rahmen einer Gesamtwürdigung, die

¹⁹ Protokoll des Augenscheins vom 12. April 2022, S. 4 Mitte, Votum Gemeindevertreter.

²⁰ Vgl. Akten des Baubewilligungsverfahrens Nr. 1989/15, Pläne zuhinterst im Dossier.

bestimmungsgemässe Nutzbarkeit des alten Anbaus nach Art. 42 Abs. 4 RPV sowie die Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG) nicht beurteilt werden. Der von der Gemeinde gestützt auf die Verfügung des AGR erteilte Bauabschlag für das Gartenblockhaus erweist sich als rechtens.

f) Ob ein Raum bei den Erweiterungsmöglichkeiten nach Art. 42 Abs. 3 RPV als BGF anzurechnen ist, hängt von der Frage ab, ob dieser objektiv als Wohnraum verwendbar ist.²¹ Anlässlich des Augenscheins zeigte sich, dass die Beschwerdeführenden auch den ehemaligen Ökonomieteil ausgebaut haben, indem sie auch dort eine weitere Erschliessungstreppe eingebaut und neue Raumstrukturen mit teilweise neuen Fenstern im 1. Stock und im neu geschaffenen Dachgeschoss realisiert haben. Die hierzu nötige Baubewilligung fehlt. Auch wenn diese Räumlichkeiten derzeit nicht als Wohnraum genutzt werden und diese ursprüngliche Absicht gemäss Beschwerdeführer 1 inzwischen verworfen wurde²², so scheinen diese Räumlichkeiten im ehemaligen Ökonomieteil – der Einschätzung des AGR folgend (vgl. Stellungnahme vom 9. Mai 2022) – dennoch objektiv als Wohnraum nutzbar. Die Gemeinde als zuständige Baupolizeibehörde ist daher gehalten, auch hinsichtlich dieser Räumlichkeiten ein Wiederherstellungsverfahren nach Art. 46 BauG einzuleiten. Gleiches gilt für den Terrassenbereich westlich des Gartenblockhauses²³, welcher gemäss eigenen Angaben des Beschwerdeführers 1 erhöht und begradigt wurde.²⁴

4. Neuerstellung eines Carports

a) Die Beschwerdeführenden möchten südostseitig des Hauptgebäudes einen Carport mit einer Grundfläche von rund 36.72 m² realisieren, welcher mittels einem Pultdach an das bestehende Gebäude anschliesst. Der Carport soll zweiseitig offen sein (nord- sowie südseitig) und ostseitig über ein Vordach mit einer Länge von bis zu 1.6 m verfügen. Er soll zwei Fahrzeugen als Unterstand dienen. Während des Baubewilligungsverfahrens stellte die Gemeinde fest, dass bereits mit den Bauarbeiten begonnen wurde (Aushub- und Planierarbeiten, Vorbereitung Schalung und Armierung Bodenplatte²⁵). Trotz sofortiger Aufforderung zur Baueinstellung durch die Gemeinde scheinen die Beschwerdeführenden weitere Bauarbeiten vorgenommen zu haben: So wurde inzwischen der Boden mit Verbundsteinen sowie die Abschlussmauern erstellt und der Platz wird als ungedeckter Parkplatz benutzt.²⁶

b) Mit Verfügung vom 6. Dezember 2021 verweigerte das AGR auch diesem Vorhaben die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG. Es führte dabei Folgendes aus:

«[...] Das AGR hat zu den Abstellplätzen folgende Praxis entwickelt:

Als zum zeitgemässen Wohnen gehörend wird 1 Abstellplatz/Wohnung in einem einfachen, mindestens zweiseitig offenen Unterstand angesehen. Pro Wohnung max. 20 m². Hierbei handelt es sich nicht um eine gesetzliche Grundlage, sondern um eine Praxisanwendung des AGR. Durch diese Praxisbildung ist es erst wieder möglich geworden, dass ausserhalb Bauten erstellt werden können, die nicht fix als Erweiterung ausserhalb dem bestehenden Volumen betrachtet werden müssen.

Das vorliegende Bauvorhaben übersteigt die maximal zulässigen Masse und sprengt somit den Rahmen von Art. 24c Abs. 4 RPG.»

²¹ VGE Nr. 21762 vom 22. März 2004, E. 3.4; vgl. auch KPG-Bulletin 1/86, S. 15 ff., Ziff. 2.2.2.

²² Protokoll des Augenscheins vom 12. April 2022, S. 9 Mitte, Votum Beschwerdeführer 1.

²³ Fotodokumentation des Augenscheins vom 12. April 2022, Fotos Nrn. 37 und 38.

²⁴ Protokoll des Augenscheins vom 12. April 2022, S. 6 unten, Votum Beschwerdeführer 1.

²⁵ Vgl. Foto in den Vorakten Baugesuchs-Nr. 2021/14 pag. 13.

²⁶ Vgl. Foto in der Beschwerdebeilage 7 sowie Fotodokumentation des Augenscheins vom 12. April 2022, Fotos Nrn. 51-56.

c) Die Beschwerdeführenden rügen, ihre Liegenschaft verfüge bisher über keinen gedeckten Parkplatz. Die Praxis des AGR sei nicht haltbar. Weder das RPG noch die RPV würden die zulässige Grösse von Kleinbauten bei Liegenschaften ausserhalb der Bauzone regeln. Das AGR gehe davon aus, dass unter dem Titel des zeitgemässen Wohnens ein gedeckter Autoabstellplatz pro Wohnung in einem zweiseitig offenen Autounterstand mit einer maximalen Fläche von 20 m² zulässig sei. Damit negiere das AGR die konkreten Verhältnisse des vorliegenden Falles. Die Liegenschaft mit einer Wohnfläche von rund 300 m² sei ausgelegt für eine Familie mit Kindern. Die nächste Bushaltestelle sei rund 750 m entfernt. Zeitgemässes Wohnen bei einer Liegenschaft mit schlechter Anbindung an den öffentlichen Verkehr heisse, dass zwei Personenwagen benötigt würden. Die Annahme, dass eine Familie in einer solchen Situation nur über ein Fahrzeug verfüge, sei illusorisch und entspreche nicht den heutigen Vorstellungen an ein zeitgemässes Wohnen. Damit ein Unterstand für zwei Fahrzeuge benutzt werden könne, müsse er eine Grundfläche aufweisen, die deutlich über der vom AGR vorgesehenen Fläche von 20 m² liege. Werde die Baubewilligung für den Carport verweigert, so werde der Platz als ungedeckter Parkplatz benutzt. Sie würden davon ausgehen, dass die bereits ausgeführten Arbeiten für einen ungedeckten Parkplatz nicht bewilligungspflichtig seien. Sollte dies dennoch der Fall sein, so würden sie die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung zumindest für den Parkplatz beantragen.

Die Gemeinde erachtet es als fraglich, inwiefern eine interne Auslegungspraxis, welche keine explizite rechtliche Grundlage darstelle, in dieser Absolutheit angewendet werden könne. Allein der Verweis auf die interne Praxis und die Aussage, dass der Kanton Bern dank dieser Praxis wieder in der Lage sei, ausserhalb bestehender Volumen Bauten zu bewilligen, ersetze die Interessenabwägung nicht. Es sei deshalb zu prüfen, ob im vorliegenden Fall eine ausreichende Interessenabwägung stattgefunden habe.

d) Der beantragte Carport stellt eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens dar, welche nur unter den Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG zulässig ist. Danach müssen Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (vgl. auch E. 2d). Näher zu untersuchen ist hier einzig die Frage der zeitgemässen Wohnnutzung; die anderen beiden Tatbestände (energetische Sanierung und Verbesserung der Einpassung in die Landschaft) fallen von vornherein ausser Betracht. Das AGR stützte sich in seiner Beurteilung auf die in der BSIG Nr. 7/721.0/14.2²⁷ abgebildete Praxis, wonach unter dem Titel des zeitgemässen Wohnens u.a. ein gedeckter, mindestens zweiseitig offener Fahrzeugunterstand zulässig sein kann. Präzisierend führte das AGR vorliegend zu dieser Praxis aus, dass pro Wohnung ein Abstellplatz mit einer Fläche von 20 m² als zulässig beurteilt werde.

Angesichts des wichtigen raumplanerischen Grundsatzes der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet sowie der strengen Rechtsprechung zur Frage des zeitgemässen Wohnens nach Art. 24c Abs. 4 RPG (vgl. E. 2d) ist diese Praxis des AGR nicht zu beanstanden. Ein zweiseitig offener Fahrzeugunterstand für ein Fahrzeug pro Wohnung kann noch als nötig bezeichnet werden, um die ursprüngliche Wohnnutzung auf einen zeitgemässen Stand zu bringen. Ein zweiter, gedeckter und befestigter Abstellplatz für bloss eine Wohneinheit dagegen geht über die üblichen Komfortbedürfnisse hinaus. Dass die nächste Bushaltestelle rund 750 m entfernt ist, scheint bei einem Wohnsitz inmitten der Landwirtschaftszone nicht unüblich. Wenn die Beschwerdeführenden ihren festen (zonenfremden) Wohnsitz in der Landwirtschaftszone begründen, so können sie daraus daher nichts zu ihren Gunsten ableiten. Selbst wenn die Beschwerdeführenden auf ein zweites Auto angewiesen sein sollten, vermag daher die nach Ansicht der Beschwerdeführenden schlechte Anbindung an den öffentlichen Verkehr unter dem Titel des zeitgemässen Wohnens keinen zweiten gedeckten sowie asphaltierten Abstellplatz zu legitimieren. Im Übrigen ist es bei

²⁷ Bernische Systematische Information Gemeinden BSIG, Nr. 7/721.0/14.2 vom 13. September 2017, E. 2.2.

einer Distanz von 750 m (und damit einer Laufzeit von rund 10 min) durchaus zumutbar, den öffentlichen Verkehr regelmässig zu nutzen. Wenn die Beschwerdeführenden hierzu nicht bereit sind, so stellt dies ein subjektives Komfortbedürfnis dar. In objektiver Betrachtung ist ein zweiter gedeckter sowie asphaltierter Abstellplatz für das zeitgemässe Wohnen jedoch nicht nötig. Wieso schliesslich die vom AGR festgelegte Grösse von maximal 20 m² für einen gedeckten Parkplatz willkürlich sein sollte, wie dies die Beschwerdeführenden in ihren Schlussbemerkungen vom 18. Mai 2022 vorbringen, ist nicht erkennbar. Vielmehr ist diese Grösse für einen Abstellplatz durchaus angemessen.

Damit steht als Zwischenergebnis fest, dass der beantragte Carport mit zwei Abstellplätzen und einer Grundfläche von rund 36.72 m² den Rahmen der zeitgemässen Wohnnutzung sprengt und das AGR diesem Vorhaben entsprechend zu Recht die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG verweigert hat.

e) Die Beschwerdeführenden haben den beantragten Carport bereits teilweise realisiert, indem sie die nötigen Aushub- und Planierarbeiten bereits vornahmen²⁸ und – trotz Baustopp der Gemeinde – inzwischen auch den Boden des Abstellplatzes mit Verbundsteinen sowie die Abschlussmauern und Absturzsicherungen erstellt und im Bereich des bestehenden Fusszugangs ebenfalls neue Verbundsteine verlegt haben.²⁹ Soweit die Beschwerdeführenden ohne nähere Begründung vorbringen, dieser Parkplatz sei baubewilligungsfrei, so kann ihnen nicht gefolgt werden. Vielmehr verändert eine befestigte Parkfläche in diesen Dimensionen und den realisierten Abschlussmauern den Raum äusserlich erheblich (vgl. auch nachfolgend). Zudem wird eine bis anhin unbefestigte Grünfläche in der Landwirtschaftszone versiegelt. Die Baubewilligungspflicht ist daher zu bejahen (Art. 1a Abs. 1 BauG, Art. 7 Abs. 1 BewD³⁰). Bezüglich dieser bereits realisierten Bauteile handelt es sich daher um ein nachträgliches Baugesuch. Gemäss Art. 46 Abs. 2 Bst. c BauG ist im nachträglichen Baugesuchsverfahren gegebenenfalls zu prüfen, ob das Bauvorhaben wenigstens teilweise bewilligt werden kann. Dies entspricht auch dem Eventualantrag der Beschwerdeführenden, wonach die nachträgliche Ausnahme- und Baubewilligung für den bereits erstellten Parkplatz für zwei Motorfahrzeuge zu erteilen sei.

Zu prüfen ist dabei in erster Linie, ob in Bezug auf diese Aussengestaltung das Identitätserfordernis nach Art. 42 RPV gewahrt ist (vgl. E. 2c/d). Der realisierte Abstellplatz für zwei Fahrzeuge umfasst nicht nur die eigentliche Parkfläche von rund 36 m², welche mit Verbundsteinen belegt wurde. Vielmehr beinhaltet der realisierte Zustand daneben auch auf drei Seiten eine Abschlussmauer (entlang des Fusszugangs in südliche Richtung auslaufend) sowie in der nordöstlichen Ecke dieser Mauer eine neue Absturzsicherung. Die neu verlegten Verbundsteine erstrecken sich sodann südlich bis zur bestehenden Zufahrt über den eigentlichen Parkplatzbereich hinaus und decken neu auch den bestehenden Fusszugang ab. Dieser neue Vorplatz ist sehr auffällig und verändert nicht nur das Umgebungsbild des Gebäudes auf dessen südlicher Seite massgebend, mit seiner Grösse und den Abschlussmauern inkl. teilweisen Absturzsicherungen ist darin auch eine bauliche Veränderung zu erblicken, welche die Wesensgleichheit des Gebäudes beeinträchtigt. Er widerspricht damit der Zielsetzung, den schleichenden Verlust des Charakters landwirtschaftlich geprägter Landschaften sowie eine optische und bauliche Ausweitung der besiedelten Fläche in die Nichtbauzone zu verhindern.³¹ Insgesamt verletzt der realisierte Vorplatz das Erfordernis der Identitätswahrung und kann daher ebenfalls nicht unter Art. 24c RPG bewilligt werden.

²⁸ Vgl. Stellungnahme der Gemeinde vom 3. Februar 2022, Foto in der Beilage 3 (anlässlich der Baukontrolle vom 26. Mai 2021).

²⁹ Vgl. Foto in der Beschwerdebeilage 7 sowie Fotodokumentation des Augenscheins vom 12. April 2022, Fotos Nrn. 51-56.

³⁰ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

³¹ BGE 1C_572/2020 vom 30. November 2021, E. 7.4, mit weiteren Hinweisen, u.a. auf BGE 1C_480/2019 vom 16. Juli 2020, E. 3.3.

f) Nicht ausgeschlossen ist, dass ein Teil der realisierten Parkfläche gestützt auf die Praxis des AGR, wonach ein zweiseitig offener Fahrzeugunterstand mit einer Grundfläche von 20 m² für ein Fahrzeug unter dem Titel des zeitgemässen Wohnens möglich ist, bewilligt werden kann, zumal innerhalb des Gebäudevolumens keine realistische Möglichkeit für einen Parkplatz zu bestehen scheint. Die genaue Prüfung der Voraussetzungen von Art. 24c RPG kann jedoch nicht im Rahmen dieses Beschwerdeverfahrens erfolgen, weshalb die Zulässigkeit eines solchen Bauvorhabens hier offen bleiben muss. Eine allfällige teilweise Bewilligung der bereits realisierten Parkfläche kann erst überprüft werden, wenn die Beschwerdeführenden ihr (teilweise) nachträgliches Baugesuch erneuern und dabei in neuen Plänen den genauen Standort dieses Parkplatzes bzw. eines Fahrzeugunterstandes mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² definieren. Hierzu ist ihnen unter Fristansetzung Gelegenheit zu geben. Nehmen die Beschwerdeführenden diese Gelegenheit wahr, so wird das erneuerte Baugesuch wieder dem AGR vorzulegen sein, welches die Voraussetzungen von Art. 24c RPG im Detail zu prüfen haben wird. Weiter wird die Publikation des Bau- und Ausnahmegesuchs noch vorzunehmen sein, welche bislang unterblieben ist. Erst nach einem Entscheid in der Sache wird abschliessend nochmals über den Umfang der Wiederherstellungsmassnahmen zu befinden sein: Kann ein Parkplatz oder Unterstand mit einer Fläche von 20 m² bewilligt werden, so wird sich der Rückbau der befestigten und bereits realisierten Parkfläche in den vormaligen Zustand nur ausserhalb des bewilligten Parkplatzes zu prüfen sein. Im Falle eines Bauabschlags oder bei Verstreichen der Gelegenheit zur Erneuerung des Baugesuchs wird hinsichtlich des gesamten Bereichs nochmals über die Wiederherstellung zu befinden sein.

Es ist nicht Aufgabe der BVD als Rechtsmittelinstanz, diese Abklärungen und formellen Schritte erstmals vorzunehmen. Die Sache geht daher diesbezüglich mangels Entscheidungsfähigkeit gestützt auf Art. 72 Abs. 1 VRPG zurück an die Vorinstanz zur weiteren Beurteilung im Sinne dieser Erwägungen. Im Ergebnis bedeutet dies, dass der mit Entscheid der Gemeinde vom 22. Dezember 2021 verfügte und vorliegend angefochtene Bauabschlag für den derzeit geplanten Carport sowie die dazugehörige Verfügung des AGR vom 6. Dezember 2021 bestätigt werden (Ziff. 5.1 und 5.2 des Bauentscheids), die diesbezüglich angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Ziff. 5.3 des Bauentscheids) dagegen aufgehoben wird. Über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wird die Gemeinde nach Vorgehen gemäss der vorstehenden Erwägung erneut zu befinden haben.

5. Heizungersatz, Einbau einer Wärmepumpe Luft / Wasser

a) Strittig ist weiter das Baugesuch für den Ersatz der bestehenden Ölheizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Splitausführung. Das Aussenaggregat (B: 1050 mm, H: 1020 mm, T: 480 mm)³² soll unmittelbar angrenzend an die Westfassade zu stehen kommen.

b) Mit Stellungnahme vom 15. September 2021 führte das AGR aus, dass das Aufstellen einer Wärmepumpe als Erweiterung ausserhalb des bestehenden Volumens gelte. Im Raum neben der Waschküche sei genügend Platz vorhanden, so dass eine Wärmepumpe nicht aussen aufgestellt werden müsse. Die aussen aufgestellte Wärmepumpe sprengte damit den Rahmen von Art. 24c Abs. 4 RPG. In seiner negativen Verfügung vom 27. Oktober 2021 kam das AGR sodann zu folgenden Schlüssen:

«[...] Die Stellungnahme des Gesuchstellers vom 21. September 2021 vermag keine Ausnahme nach Art. 24c RPG zu begründen. Dass ein Signalverstärker westlich der Liegenschaft erstellt wurde, kann nicht als Begründung für das Aufstellen einer Wärmepumpe herangezogen werden. Der Standortvorschlag in der

³² Fotodokumentation des Augenscheins vom 12. April 2022, Fotos Nrn. 49 und 50.

Rückweisung erfolgte anhand des Erdgeschossgrundrissplanes. Auf diesem Plan sind keine Schlafräume erkennbar. Im Grundriss sind aber noch andere Nebenräume eingezeichnet, welche als mögliche Standorte für eine Wärmepumpe in Frage kommen. Das Rechtsamt BVD (vormals BVE) hat im Entscheid RA Nr. 110/2016/174 vom 30. Mai 2017 folgendes festgehalten:

Es trifft zu, dass die geplante Umgebungsgestaltung mit Autounterstand, Terrasse etc. erheblich dazu beiträgt, dass das heutige Wohnhaus nicht mehr mit dem früher bestehenden Wohnhaus vergleichbar ist. Das Gleiche trifft auf den Balkon und die Wärmepumpe zu. Sie sind Erweiterungen ausserhalb des Gebäudevolumens im Sinne von Art. 24c Abs. 4 RPG i.V. mit Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV, die als Einzelelemente nicht bewilligt werden könnten, weil sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht nötig sind. Das Wohnhaus verfügt über genügend Aussenraum und einen kleinen Balkon im Dachgeschoss. Das genügt für eine zeitgemässe Wohnnutzung. Eine Wärmepumpe kann auch im Inneren eines Gebäudes aufgestellt werden. Diese Elemente verändern nicht nur die Identität der Baute, sondern sind auch nach Art. 24c Abs. 4 RPG nicht zulässig.»

c) Die Beschwerdeführenden argumentieren, der Sachverhalt, welcher dem erwähnten Entscheid BVE 110/2016/174 zugrunde gelegen sei, könne nicht mit dem vorliegenden Fall verglichen werden. Dort sei ein altrechtliches Gebäude in Überschreitung der Baubewilligung massiv umgebaut und in seinem Erscheinungsbild verändert worden. Das Aussengerät für die Wärmepumpe sei dabei ein kleines Element neben vielen anderen gewesen. Vorliegend gehe es darum, für die Wärmepumpe einen Standort zu bewilligen, der in technischer Hinsicht ideal sei, aber auch die hohen Investitionskosten nicht unnötig in die Höhe treibe. Es sei nicht nachvollziehbar, dass ein technisches Gerät dieser Grösse als Erweiterung der Geschossfläche qualifiziert werden könne und dass sich dadurch das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes in unzulässiger Weise verändere. Die verlangte Ausnahme- und Baubewilligung sei zu erteilen.

Auch die Gemeinde ist der Auffassung, dass im zitierten Entscheid nebst der Wärmepumpe wesentlich entscheidendere Elemente zur Beurteilung gestanden seien, welche in ihrer Summe dazu geführt hätten, dass die Identität nicht mehr gewahrt gewesen sei. Hier sei es nicht verständlich, dass das beantragte Wärmepumpenaggregat dazu führen solle, dass die Identität nicht gewahrt sei. Eine Anlage in dieser Grösse werde höchstens auf kurze Distanz erkennbar sein, aber auf das Erscheinungsbild des Gebäudes kaum Einfluss haben können. Die Aussage, wonach eine Wärmepumpe für ein zeitgemässes Wohnen nicht nötig sei, sei angesichts der allgemeinen klimapolitischen Bemühungen für die Baubewilligungsbehörde kaum verständlich. Ebenso sei nicht nachvollziehbar, dass ein Wärmepumpenaggregat als Erweiterung des Gebäudevolumens bezeichnet werde, zumal es sich um eine technische Anlage handle, die keinen zusätzlich nutzbaren Raum schaffe. Es treffe zwar zu, dass die Wärmepumpe innen aufgestellt werden könne. Dies sei aber sowohl technisch wie auch hinsichtlich der gebäudeinternen Lärmimmissionen kaum sinnvoll.

d) Vorab stellt sich die Frage, ob das strittige Aussengerät der geplanten Wärmepumpe unter den Anwendungsbereich von Art. 24c Abs. 4 RPG fällt. Das Bundesgericht präzierte den Anwendungsbereich dieser Bestimmung – wie ausgeführt (E. 2d) – insofern, als entgegen deren Wortlaut nicht jede «Veränderung am äusseren Erscheinungsbild» darunterfällt, sondern es sich gestützt auf Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV um eine «Erweiterung des bestehenden Gebäudevolumens» handeln muss, was etwa bei einer blossen Terrainveränderung oder der Schaffung bzw. Vergrösserung von Sitzplätzen nicht der Fall sei.³³ Entgegen der Meinung der Beschwerdeführenden beschränkt sich der Anwendungsbereich jedoch nicht auf «Erweiterungen der Geschossfläche». Vielmehr stellt auch ein nicht als Geschossfläche nutzbares Volumen / ein nicht als Geschossfläche nutzbarer Körper eine «Erweiterung des bestehenden Gebäudevolumens» (bzw. dem Wortlaut von Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV folgend noch klarer eine «Erweiterung ausserhalb des beste-

³³ BGE 1C_572/2020 vom 30. November 2021, E. 7.4, mit weiteren Hinweisen, u.a. auf BGE 1C_480/2019 vom 16. Juli 2020, E. 3.3.

henden Gebäudevolumens») dar. Das Aussengerät der Wärmepumpe fällt damit unter den Anwendungsbereich von Art. 24c Abs. 4 RPG.

e) Das strittige Aussengerät der geplanten Luft-Wasser-Wärmepumpe muss daher gestützt auf diese Bestimmung für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig sein, damit es bewilligt werden kann (der dritte Tatbestand fällt ausser Betracht). Von einer Notwendigkeit im Sinne dieser Bestimmung kann jedoch nur gesprochen werden, wenn für die beabsichtigte Nutzung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens kein Platz vorhanden ist (vgl. auch E. 2d). Diese Voraussetzung gilt im Übrigen unabhängig von der Anwendbarkeit von Art. 24c Abs. 4 RPG auch bereits gestützt auf das Gebot der haushälterischen Bodennutzung (Art. 75 Abs. 1 BV³⁴, Art. 1 RPG). Zudem ist auch gestützt auf das lärmrechtliche Vorsorgeprinzip unabhängig von der Einhaltung der Planungswerte zu prüfen, ob die Innenaufstellung einer Wärmepumpe technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und zwar selbst dann, wenn – wie hier – keine Nachbarn betroffen sind.³⁵

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden sind geeignete Raumreserven im Gebäudeinnern vorhanden, wie anlässlich des Augenscheins festgestellt werden konnte. So verfügen die Beschwerdeführenden vorab im Erdgeschoss im Bereich des ehemaligen Ökonomieteils über mehrere bereits als Nebennutzfläche dienende Räume, welche ausreichend Platz für eine rein innenaufgestellte Wärmepumpe bieten.³⁶ Diese Räumlichkeiten befinden sich auch in genügendem Abstand zum rechtmässigen Wohnteil im östlichen Teil des Gebäudes, womit die Bedenken der Beschwerdeführenden hinsichtlich des Lärms im Falle einer Platzierung im derzeitigen Heizungsraum unbegründet sind. Die Beschwerdeführenden bringen vor, eine innenaufgestellte Wärmepumpe sei teurer, ohne dies jedoch konkret zu belegen bzw. abgeklärt zu haben.³⁷ Selbst wenn dies der Fall sein sollte, so vermag dieser Umstand nichts an der fehlenden Bewilligungsfähigkeit einer aussenaufgestellten Wärmepumpe bei vorhandenen Raumkapazitäten im Inneren des Gebäudes zu ändern. Dass eine Innenaufstellung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar wäre, wird auch von den Beschwerdeführenden nicht behauptet. Schliesslich haben es die Beschwerdeführenden selber zu verantworten, wenn sie das Split-Gerät mit Aussenanlage schon gekauft haben, ohne im Besitze der nötigen Bewilligung zu sein. Aus diesem Umstand lässt sich daher nichts zu ihren Gunsten ableiten.

f) Insgesamt hat das AGR der strittigen Luft-Wasser-Wärmepumpe zu Recht die Ausnahmebewilligung nach Art. 24c RPG verweigert. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

6. Neuerstellung eines Wetterschutzes an der Westfassade

a) Schliesslich ersuchten die Beschwerdeführenden um Bewilligung des folgenden Bauvorhabens: «Wetterschutz an der Westfassade, neu hinterlüftet mit HPL-Platten Format 3050 x 1300 mm, Stärke 8 mm, weiss, Holzlattung». Gemäss den im vorinstanzlichen Verfahren nachgereichten Angaben der Beschwerdeführenden³⁸ müssen die Platten mit einer Fuge von 5-8 mm auf den Hinterlüftungsrost montiert werden. Die Fugenbänder sind in schwarz vorgesehen, wobei die Beschwerdeführenden mit E-Mail vom 3. November 2021³⁹ als Projektoptimierung weisse statt schwarze Fugenbänder vorschlagen.

³⁴ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

³⁵ BGer 1C_389/2019 vom 27. Januar 2021 E. 4.3 f.

³⁶ Fotodokumentation des Augenscheins vom 12. April 2022, vgl. insb. Fotos Nrn. 5 bis 8.

³⁷ Protokoll des Augenscheins vom 12. April 2022, S. 9 unten, Votum Beschwerdeführer 1.

³⁸ Vorakten Baugesuchs-Nr. 2021-21, pag. 14-20.

³⁹ Vorakten Baugesuchs-Nr. 2021-21, pag. 21.

b) Die Verweigerung der Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG begründete das AGR in der Verfügung vom 6. Dezember 2021 wie folgt:

«[...] Wie bereits in der Rückweisung vom 2. November 2021 festgehalten, kann die weiss verputzte Fassade mit einer hinterlüfteten weissen Platte verkleidet werden. Durch den Umstand, dass die Platten nicht fugenlos oder überlappend (gestülpt) montiert werden können, entsteht eine unruhige Fassade mit einem zeichnenden Fugenbild. Die Einpassung in die Landschaft wird verschlechtert und das Erscheinungsbild wird dadurch nicht gewahrt.

Soll die Fassade mit einer hinterlüfteten HPL-Platte verkleidet werden, ist ein Plattenformat zu wählen, welches eine gestülpte Verlegeart zulässt.»

c) Die Beschwerdeführenden entgegnen, die Beurteilung des AGR sei juristisch nicht haltbar. Die Fugen zwischen den Platten seien ca. 5 mm breit und höchstens aus unmittelbarer Nähe sichtbar. Bereits aus einigen Metern Distanz könnten die Fugen nicht mehr festgestellt werden. Keine Rede könne davon sein, dass sich aufgrund der Fugen das Erscheinungsbild des Gebäudes verändere und dessen Einpassung in die Landschaft verschlechtere. Die verlangte Ausnahme- und Baugewilligung sei zu erteilen. In den Schlussbemerkungen vom 18. Mai 2022 ergänzten sie, entgegen der Ansicht des AGR seien die grossflächigen Platten mit dazwischenliegenden Fugen in der Landwirtschaftszone nicht untypisch. In der näheren und weiteren Umgebung ihrer Liegenschaft gebe es Häuser mit sehr unterschiedlichen Fassaden und insbesondere auch landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, deren Fassaden mit grossen Elementen (Sandwichpaneelen) verkleidet worden seien.

Die Gemeinde führt aus, das Gebäude sei im Bauinventar weder als schützenswert noch als erhaltenswert eingestuft. Sein Standort und sein Erscheinungsbild sei weder für das Orts- noch für das Landschaftsbild prägend. Die heutige Westfassade sei abgewittert und schadhaft und verunstalte das Erscheinungsbild des ansonsten intakt gehaltenen Gebäudes. Es sei offensichtlich, dass eine Sanierung dieser Fassade zu einer wesentlich verbesserten Gesamtwirkung des Gebäudes führe. Die Argumentation des AGR, wonach mit einem zeichnenden Fugenbild eine unruhige Fassade entstehe, sei kaum nachvollziehbar. Einerseits sei davon auszugehen, dass die Platten in einer gleichmässigen geometrischen Abfolge angeordnet würden. Andererseits sei dieses Fugenbild bereits auf mittlere Sichtdistanz kaum mehr wahrnehmbar.

d) Mit den geplanten, grossformatigen HPL-Platten mit Fugenbändern sehen die Beschwerdeführenden bei ihrem Gebäude ein neues Fassadenelement vor, welches sich optisch von den übrigen, in Holz und Stein gehaltenen Fassaden⁴⁰ deutlich unterscheidet. Dadurch resultiert eine Abwertung des äusseren Erscheinungsbildes des Gebäudes, welche sich noch dadurch verschärft, dass es sich um die Fassade handelt, welche von der Zufahrtsstrasse gut erkennbar ist.⁴¹ Es erscheint daher fraglich, ob mit der strittigen neuen Fassade die Identität des Gebäudes im Sinne von Art. 42 RPV noch gewahrt bleibt. Letztlich kann dies aber offen bleiben, da die notwendige Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG aus anderem Grund scheitert (vgl. nachfolgend).

e) Das gewählte Konstrukt mit HPL-Platten und darunterliegendem Holzrost kommt auf der bestehenden Fassade zu liegen. Es stellt daher eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens dar. Auch wenn sich diese Erweiterung auf eine Breite von wenigen Zentimetern beschränkt, so fällt das Vorhaben damit dennoch in den Anwendungsbereich von Art. 24c Abs. 4 RPG.

⁴⁰ Fotodokumentation des Augenscheins vom 12. April 2022, vgl. insb. Fotos Nrn. 34-38, 43/44 und 51.

⁴¹ Fotodokumentation des Augenscheins vom 12. April 2022, vgl. insb. Foto Nr. 56.

Von einer Notwendigkeit dieses Wetterschutzes für die zeitgemässe Wohnnutzung kann nicht gesprochen werden, auch wenn sich die Platten gemäss den Beschwerdeführenden für die dem Wetter ausgesetzte Fassade aufgrund ihrer Robustheit und Langlebigkeit besonders gut eignen. Ebenso wenig fällt dieses Konstrukt unter den Tatbestand der energetischen Sanierung, da das System mit dem Holzrost der Hinterlüftung dient und keine Dämmfunktion übernimmt, weshalb sich dadurch die Isolation des Gebäudes nicht verbessert. Schliesslich ist das System auch nicht darauf ausgerichtet, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Die Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG sind damit nicht erfüllt, weshalb auch diesem Bauvorhaben die Ausnahmebewilligung nach Art. 24c RPG zu verweigern ist.

7. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

a) Die Beschwerdeführenden haben zum einen mit dem Bau des Carports begonnen, indem sie die Parkplatzfläche inkl. Umgebung mit Boden mit Abschlussmauern bereits realisiert haben. Diesbezüglich hebt die BVD die angeordnete Wiederherstellung (Ziff. 5.3 des angefochtenen Entscheids) auf und weist die Sache im Sinne der Erwägungen zurück an die Gemeinde (vgl. E. 4f). Über die Rechtmässigkeit dieser Wiederherstellungsanordnung muss daher vorliegend nicht befunden werden. Zum anderen haben die Beschwerdeführenden das Gartenblockhaus erstellt, ohne im Besitze einer Baubewilligung zu sein (formelle Rechtswidrigkeit). Gemäss den Ausführungen unter E. 3 erweist sich diese Baute auch materiell als rechtswidrig.

Im Fall des Bauabschlags entscheidet die Baubewilligungsbehörde zugleich darüber, ob und inwiefern der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG). Die Gemeinde ordnete im angefochtenen Entscheid die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wie folgt an:

«5.3 Anordnung zur Herstellung des rechtmässigen Zustandes

Zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes wird die Bauherrschaft zum Vollzug folgender Massnahmen verpflichtet:

- Abbruch des widerrechtlich erstellten Anbaus der Gartenhalle
- Herstellung der betreffenden Fassade analog der bestehenden Fassaden
- Herstellung der Bodenabdeckung entweder gemäss Bodenabdeckung des vormaligen Anbaus oder als bekieste oder begrünte Fläche.

Die Wiederherstellungsmassnahmen haben innert Jahresfrist, also bis spätestens 31. Dezember 2022 zu erfolgen.»

b) Die Beschwerdeführenden bestreiten ausdrücklich nicht, dass der neue Anbau im Falle der Verweigerung der beantragten Ausnahme- und Baubewilligung zurückgebaut werden und die Fassade angepasst werden müsse. Dies zu Recht: Die Wiederherstellungsverfügung nach Art. 46 BauG muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen. Am Rückbau des Gartenblockhauses besteht ein grosses öffentliches Interesse. Dieses ist bereits darin zu erblicken, dass ein Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und an der konsequenten Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, besteht.⁴² Ausserhalb der Bauzone ist dieses Interesse aufgrund des Prinzips der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände besonders gross.⁴³ Der Rückbau ist geeignet, erforderlich für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sowie für die Beschwerdeführenden zumutbar. Die Wiederherstellungsanordnung erweist sich damit als verhältnismässig. Dass der Vertrauensgrundsatz verletzt worden wäre, ist weder erkennbar noch geltend gemacht.

⁴² Aldo Zaugg/ Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a.

⁴³ Vgl. etwa BGE 1C_381/2020 vom 27. Juli 2021, E. 6.4.

c) Die Beschwerdeführenden bringen einzig im Zusammenhang mit der dritten Anordnung («Herstellung der Bodenabdeckung entweder gemäss Bodenabdeckung des vormaligen Anbaus oder als bekieste oder begrünte Fläche») vor, der zurückgebaute Anbau sei mit einem Betonboden versehen gewesen. Sie hätten den Boden nur mit einem Überzug versehen und dadurch eine einheitliche Bodenplatte erstellt. Nach ihrem Verständnis der Anordnung im angefochtenen Entscheid könne die Bodenplatte nach einem allfälligen Rückbau des Anbaus unverändert belassen bleiben. Für einen weitergehenden Rückbau der Bodenabdeckung gebe es keine gesetzliche Grundlage. Deren Entfernung und die Neugestaltung könne nicht verlangt werden. Dies sei für den Fall der Verweigerung der Baubewilligung im Sinne einer Präzisierung der Rückbaumassnahmen festzuhalten.

Die Gemeinde entgegnet, es sei unbestritten, dass heute nicht mehr die ursprüngliche Betonplatte, sondern eine neue, für den Ausbau ausnivellierte Bodenbedeckung bestehe, welche klar zum neuen Anbau zugehörig sei. Wenn tatsächlich ein Anspruch auf Erhaltung der ursprünglichen Bodenplatte bestehen würde, so müsste zumindest der für den neuen Anbau eingebaute Überzug zurückgebaut werden. Sie gehe jedoch davon aus, dass ein solcher Teilrückbau weit aufwändiger sei als eine Entfernung der gesamten Bodenplatte.

d) Die Wiederherstellungsanordnung der Gemeinde erweist sich auch im Zusammenhang mit der Bodenabdeckung als rechters. So erweist sich nicht nur das Gartenblockhaus, sondern auch die dafür nötige Nivellierung des bestehenden Betonbodens durch einen Überzug als Teil dieses Bauvorhabens als rechtswidrig. Die Gemeinde hat daher auch diesbezüglich zu Recht die Wiederherstellung angeordnet. Dabei gab sie den Beschwerdeführenden die Option, entweder den Zustand des Bodens gemäss vormaligem Anbau wiederherzustellen oder (da die erste Option deutlich aufwändiger sein dürfte) den Boden als bekieste oder begrünte Fläche zu gestalten. Dass die Gemeinde den Beschwerdeführenden diese zweite Option als mildere Wiederherstellungsmassnahme anbietet, ist aus Verhältnismässigkeitsgründen nicht zu beanstanden und dürfte (da weniger aufwändig) sogar im Interesse der Beschwerdeführenden sein. So kann die Anordnung der Wiederherstellung gemäss Bodenabdeckung des vormaligen Anbaus (erste Option) – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden – nicht so verstanden werden, dass der neu nivellierte Boden unverändert belassen werden könnte. Vielmehr setzt dies einen Teilrückbau des ausnivellierten Bodens auf den vormaligen Zustand voraus. Der Antrag 3 der Beschwerdeführenden, wonach bei Nichterteilung der Baubewilligung Ziff. 5.3 des Bauentscheids insofern zu präzisieren sei, dass die bestehende Bodenplatte aus Beton nicht zurückgebaut werden müsse, wird daher abgewiesen.

e) Mit der angesetzten Frist bis spätestens 31. Dezember 2022 bleibt trotz des Beschwerdeverfahrens noch genügend Zeit für den Rückbau. Die Frist von nun noch rund 5 Monaten ab Rechtskraft ist verhältnismässig und angemessen. Die Frist kann daher unverändert belassen werden.

8. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf CHF 2200.00 (Art. 103

Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁴⁴). Für den Augenschein vom 12. April 2022 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von CHF 500.00 erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit CHF 2700.00.

Die Beschwerdeführenden gelten in allen vier Verfahren als unterliegend. Einzig im Zusammenhang mit dem Entscheid zum Carport (Bauentscheid eBau Nr. B. _____) wird die Wiederherstellungsverfügung gemäss Ziff. 5.3 aufgehoben und die Sache diesbezüglich für weitere Abklärungen an die Gemeinde zurückgewiesen, da eine teilweise Bewilligung des realisierten Parkplatzes nicht ausgeschlossen scheint. Insofern dringen die Beschwerdeführenden im vorliegenden Beschwerdeverfahren mit ihrem Eventualantrag Nr. 7 durch. Da jedoch feststeht, dass der Parkplatz im realisierten Umfang nicht vollständig bewilligungsfähig ist, kann nach der Rückweisung auch nicht mit der vollständigen Gutheissung des Antrags Nr. 7 (keine Wiederherstellungsanordnung) gerechnet werden. Angesichts dieses Umstands und der restlichen 10 Anträge gemäss Rechtsbegehren, mit welchen die Beschwerdeführenden vollständig unterliegen, obsiegen die Beschwerdeführenden in einem so geringfügigen Mass, dass dies bei der Kostenverteilung nicht zu berücksichtigen ist.

Damit gelten die Beschwerdeführenden als vollständig unterliegend, weshalb sie die Verfahrenskosten von CHF 2700.00 zu tragen haben (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

b) Als unterliegende Partei haben die Beschwerdeführenden keinen Anspruch auf Parteikostensersatz (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Parteikosten werden daher keine gesprochen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird insoweit gutgeheissen, als Ziff. 5.3 (Anordnung zur Herstellung des rechtmässigen Zustands) des Bauentscheids eBau Nr. B. _____ der Gemeinde Kapellen vom 22. Dezember 2021 (Anbau einer Garage resp. Carport) aufgehoben wird und die Sache diesbezüglich zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zurückgewiesen wird.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen und die vier Bauentscheide der Gemeinde vom 22. Dezember 2021 (eBau Nr. A. _____: Abbruch eines Anbaus, Anbau eines Gartenblockhauses als Ersatz; eBau Nr. B. _____: Anbau einer Garage resp. Carport; eBau Nr. F. _____: Heizungsersatz, Einbau Wärmepumpe Luft / Wasser; eBau Nr. G. _____: Wetterschutz Westfassade neu hinterlüftet mit HPL-Platten) sowie die dazugehörigen Verfügungen des AGR vom 7. Oktober 2021 (G.-Nr. 2021.DIJ.3329), vom 27. Oktober 2021 (G.-Nr. 2021.DIJ.5961) und vom 6. Dezember 2021 (G.-Nr. 2021.DIJ.3782 und G.-Nr. 2021.DIJ.5962) werden bestätigt.

2. Die Verfahrenskosten von CHF 2700.00 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.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

⁴⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Kappelen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Abteilung Bauen, per Kurier

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. Soweit die Rückweisung betreffend, kann der Entscheid angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. 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.