



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/126

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 4. März 2024

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen
(VGE 2024/100 vom 22.04.2025).

Herrn C. _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Prof. Dr. A. _____ und/oder Frau Rechtsanwältin
B. _____

und

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Vechigen, Gemeindeverwaltung, Kernstrasse 1,
3067 Boll**

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Vechigen vom 10. Juli
2023 (Baugesuch Nr. 359/7645-21; Wohnstock) und die Verfügung des Amts für Gemeinden
und Raumordnung vom 18. August 2022 (G-Nr. 2018.JGK.7105)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer reichte am 22. Oktober 2021 bei der Gemeinde Vechigen ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Getreidespeichers (Gebäude Nr. K. _____) und den Neubau eines Wohnstockes auf Parzelle Vechigen Grundbuchblatt Nr. I. _____. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone, die Gebäude befinden sich gemäss Bauinventar in der Baugruppe D «Vechigen, Mänziwil». Das angrenzende Bauernhaus (Gebäude Nr. L. _____) auf derselben Parzelle ist im Bauinventar als schützenswertes K-Objekt verzeichnet, gleiches gilt für die beiden Bauernhäuser auf den angrenzenden Parzellen Vechigen Grundbuchblatt Nrn. D. _____ und E. _____. Gegen das Bauvorhaben gingen keine Einsprachen ein.

Die Gemeinde Vechigen erliess am 10. Juli 2023 zwei Entscheide. Mit Bauentscheid (Abbruchbewilligung) vom 10. Juli 2023 erteilte sie die Bewilligung für den Rückbau des ehemaligen Getreidespeichers (Gebäude Nr. K. _____) und stellte gleichzeitig gestützt auf den Fachbericht der Kantonalen Denkmalpflege (KDP) vom 6. Juli 2022 fest, dass es sich bei dem für den Rückbau

vorgesehenen Objekt nicht um ein Baudenkmal im Sinn von Art. 10a BauG¹ handelt. Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Für den Neubau eines Wohnstocks dagegen erteilte die Gemeinde mit Gesamtbauentscheid (Neubau Wohnstock) vom 10. Juli 2023 gestützt auf die negative Verfügung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 18. August 2022 den Bauabschlag.

2. Gegen den Bauabschlag für den Neubau eines Wohnstocks reichte der Beschwerdeführer am 11. August 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung des Entscheids der Gemeinde vom 10. Juli 2023 sowie der Verfügung des AGR vom 18. August 2022 und die Erteilung der Baubewilligung. Eventualiter seien der Entscheid der Gemeinde vom 10. Juli 2023 sowie der Verfügung des AGR vom 18. August 2022 aufzuheben und die Sache zur Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Das AGR beantragt mit Stellungnahme vom 11. September 2023 die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde reichte eine Stellungnahme vom 12. September 2023 ein, ohne darin einen Antrag zu stellen.

4. Mit Verfügung vom 3. November 2023 forderte das Rechtsamt die Gemeinde auf, die unvollständigen Vorakten zu vervollständigen und weitere Akten einzureichen. Gleichzeitig bat es den Beschwerdeführer um Nachreichung einer nachvollziehbaren Berechnung der Bruttogeschossfläche (BGF) der vorhandenen Wohnung im Bauernhaus Nr. L. _____. Mit Eingabe vom 20. November 2023 reichte der Beschwerdeführer die geforderten Unterlagen ein. Innert verlängerter Frist reichte die Gemeinde sodann am 29. November 2023 die ergänzten Vorakten ein.

5. Die Beteiligten erhielten mit Verfügung vom 1. Dezember 2023 Gelegenheit zur Einreichung einer allfälligen Stellungnahme. Nach gewährter Fristerstreckung reichte der Beschwerdeführer die Schlussbemerkungen vom 22. Januar 2024 ein. Darin bestätigt er die Rechtsbegehren und Ausführungen in der Beschwerde vom 11. August 2023 sowie in der Stellungnahme vom 20. November 2023. Von den anderen Verfahrensbeteiligten ging keine weitere Stellungnahme ein.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

Der Entscheid der Gemeinde ist ein Gesamtentscheid im Sinne von Art. 9 Abs. 1 KoG³, die Verfügung des AGR eine weitere Verfügung im Sinne von Art. 9 Abs. 2 Bst. b KoG. Beide sind gestützt auf Art. 11 Abs. 1 KoG in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1 KoG mit Beschwerde nach Art. 40 Abs. 1 BauG bei der BVD anfechtbar. Diese ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2

¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

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

³ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Bestehender Betrieb und Bauvorhaben, rechtliche Grundlage

a) Der Beschwerdeführer mit Jahrgang 1959 ist gelernter Landwirt und betreibt auf der in seinem Eigentum stehenden Parzelle Vechigen Grundbuchblatt Nr. I. _____ in Mänziwil einen Landwirtschaftsbetrieb. Diesen hat er gemäss eigenen Angaben im Jahr 2004 im Alter von 45 Jahren erworben, wobei er die effektive Bewirtschaftung aufgrund noch laufender Pachtverträge erst ab 2011 aufnehmen konnte. Seit 2015 ist der Betrieb mit der Bio-Knospe zertifiziert. Neben Futter- und Ackerbau baut er auf einer Fläche von rund 0.78 ha Heil- und Gewürzpflanzen an (Pfefferminze und Kräutermelisse) zur Herstellung von Destillaten und weiteren Produkten wie Tee, Sirup, Gewürzergänzung und Deko. Seit 2020 ist er zudem Eigentümer von zwei weiteren Parzellen in Rümligen (Parzellen Riggisberg 3 Grundbuchblatt Nrn. F. _____ und G. _____), auf welchen er die Aufnahme einer Gemüse- und Beerenproduktion beabsichtigt. Weiter erteilte ihm die Gemeinde mit (rechtskräftigem) Entscheid vom 22. September 2022 u.a. die Baubewilligung für den Neubau von mehreren Bio-Pouletmastställen als neuen Betriebszweig, die Umnutzung eines bestehenden Abstellraums in einen Pouletaufzuchtstall sowie für den Bau eines Futtersilos. Gemäss den Daten GELAN 2023 (vgl. Stellungnahme LANAT vom 8. September 2023) verfügt der Betrieb des Beschwerdeführers, welcher sich in der Bergzone I befindet, über eine landwirtschaftliche Nutzfläche von 13.08 ha, wovon 6.3 ha als offene Ackerfläche aufgeführt sind. Daneben verfügt der Betrieb über 1.9 ha Wald und 1.13 ha Spezialkulturen. Gemäss GELAN 2023 weist der Betrieb einen SAK-Wert (Standardarbeitskräfte) von 1.285 aus, womit es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne Art. 7 Abs. 1 i.V.m. Art. 5 Bst. a BGBB⁴ und Art. 1 Abs. 1 BPG⁵ handelt.

Neben dem ehemaligen Getreidespeicher (Gebäude Nr. K. _____), für welchen eine rechtskräftige (hier nicht streitgegenständliche) Abbruchbewilligung der Gemeinde vom 10. Juli 2023 besteht und an dessen Stelle der strittige Wohnstock realisiert werden soll, befinden sich beim Betriebszentrum des Beschwerdeführers auf Parzelle Vechigen Grundbuchblatt Nr. I. _____ ein Einstellraum (Gebäude Nr. 289c), ein Ofenhaus (Gebäude Nr. 289b) und das schützenswert inventarisierte Bauernhaus (Gebäude Nr. L. _____). Letzteres stammt aus dem 18. Jahrhundert und umfasst eine Wohnung, die im Jahr 2005 umgebaut wurde. Diese Wohnung erstreckt sich über zwei Stockwerke und verfügt gemäss dem im Beschwerdeverfahren nachgereichten Flächennachweis (Beilage zur Eingabe vom 20. November 2023) – und entgegen den Angaben des Beschwerdeführers in der Beschwerde, worin von einer BGF von 225 m² die Rede ist – über eine BGF von 258.24 m² und eine Hauptnutzfläche (HNF) von 226.1 m². In dieser Wohnung wohnen gemäss den Angaben des Beschwerdeführers in der Beschwerde derzeit 5 Personen (Beschwerdeführer mit seiner Partnerin und der 7.5 Jahre alten Tochter sowie sein älterer Sohn H. _____ und seine Tochter J. _____).

b) Da der Beschwerdeführer die Absicht hat, den Betrieb in naher Zukunft seiner Tochter J. _____ (gelernte Landwirtin, Jahrgang 1995) zu übergeben, soll anstelle des abzubrechenden Speichers Nr. K. _____ ein neuer Wohnstock als Altenteil gebaut werden. Gemäss Situationsplan weist dieses Haus eine Grundfläche von 101.85 m² (11.47 m x 8.88 m) auf. Im Untergeschoss ist eine Garage, ein Kellerraum, ein Waschraum sowie Räumlichkeiten für eine Schnitzelheizung vorgesehen. Die Wohnung im Erdgeschoss soll gemäss Grundrissplan eine BGF von

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

⁵ Gesetz vom 21. Juni 1995 über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht (PBG; BSG 215.124.1).

99.96 m² aufweisen und im Obergeschoss über einen Estrich mit einer Fläche (gemessen ab Raumhöhe 1.50 m) von 44.02 m² verfügen, welcher über eine Estrichleiter erreichbar ist. Das Haus soll – abgesehen von einem Sockel aus Beton mit einer «Holzschalung liegend» versehen werden, das um 25° geneigte Satteldach soll mit braunroten Ziegeln ausgeführt werden. Eine grosse, auf Pfeilern abgestützte Terrasse auf Höhe des Erdgeschosses umgibt das Haus (nordwestseitig 4 m tief, nordost- und südwestseitig 2 m tief). Die Wohnung im Bauernhaus soll gemäss Angaben des Beschwerdeführers weiterhin als Betriebsleiterwohnung durch die Tochter J._____ und ihren Partner, der aktuell aufgrund der engen Wohnverhältnisse noch nicht dauerhaft auf dem Hof wohne, genutzt werden.

c) 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 RPG⁶). 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 RPV⁷). Die Bewilligung darf 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).

Unentbehrlich bedeutet, dass für den Wohnraum ein objektiver, unmittelbarer Bedarf besteht und der Betrieb auf den zusätzlichen Wohnraum angewiesen ist. Das Recht, ausserhalb der Wohnzone zu wohnen, ist 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.⁸ Das sogenannte Stöckli ist ein eigenständiges Wohnhaus für die abtretende Generation, das nur zonenkonform ist, wenn für die abtretende Generation in den bestehenden Wohnbauten nicht genügend Platz vorhanden ist oder geschaffen werden kann.⁹

d) Das AGR verneinte in seiner Verfügung vom 18. August 2022 die Zonenkonformität des strittigen Wohnstocks für den Altenteil in Übernahme der Beurteilung des LANAT im Fachbericht vom 18. August 2022. Es verneinte die betriebliche Notwendigkeit der ständigen Anwesenheit auf dem Betrieb, erachtete die Voraussetzung für Wohnraum der abtretenden Generation, wonach diese lange Zeit auf dem fraglichen Betrieb gelebt und gearbeitet hat, als nicht erfüllt und kam schliesslich auch zum Schluss, dass selbst bei betrieblicher Notwendigkeit der Wohnsitznahme vor Ort genügend bestehender Wohnraum vorhanden sei. Gestützt auf die negative Verfügung des AGR erteilte die Gemeinde mit Entscheid vom 10. Juli 2023 den Bauabschlag. Die Schlüsse der Fachbehörden werden vom Beschwerdeführer bestritten.

3. Wohnraum für die abtretende Generation, Grundvoraussetzung der Verbundenheit

a) Das LANAT führte in seinem Fachbericht vom 18. August 2022 u.a. aus, damit Wohnraum für die abtretende Generation geschaffen werden könne, müsse diese lange Zeit auf dem fraglichen Betrieb gelebt und tatsächlich mitgearbeitet haben. Dies sei im vorliegenden Fall aufgrund der Unterlagen resp. der Betriebsentwicklung nicht gegeben oder zumindest sehr fraglich. Daran vermöge auch der Umstand nichts zu ändern, dass der Gesuchsteller in den letzten Jahren den

⁶ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

⁷ Raumplanungsverordnung des Bundesrats vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

⁸ BGer 1C_227/2014 vom 11.5.2016 E. 3.1; BGE 121 II 307 E. 5.

⁹ Ruch/Muggli, Praxiskommentar RPG, Schultess 2017, Art. 16a N. 54.

Betrieb geführt habe. Folglich könne eine Wohnung Altenteil nicht als zonenkonform nach Art. 16a RPG beurteilt werden. Diesen Ausführungen schloss sich das AGR mit Verfügung vom 18. August 2022 an.

b) Der Beschwerdeführer argumentiert in seiner Beschwerde, das AGR scheine unter Berufung auf BGer 1A.130/2000 vom 16. November 2000 davon auszugehen, dass Wohnraum für die abtretende Generation nur zulässig ist, wenn es sich um Personen handelt, welche ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig waren. Dieses alte Urteil entspreche nicht mehr den heutigen gesellschaftlichen und (land-)wirtschaftlichen Realitäten. Es sei auch nicht einschlägig, da in jenem Fall die Eltern nie als Landwirte tätig gewesen seien und ihre Anwesenheit auf dem Betrieb betrieblich keineswegs notwendig gewesen sei. Die erwähnte Rechtsprechung sei als «Rechtsmissbrauchs-Rechtsprechung» zu taxieren, wonach es selbstverständlich ausgeschlossen sei, Landwirtschaftsbetriebe zu erwerben, um dann Personen, die mit der Landwirtschaft in keiner Weise verbunden seien, Wohnraum in der Landwirtschaftszone zur Verfügung stellen zu können. Vorliegend verhalte es sich anders: Er sei nahezu 20 Jahre Betriebseigentümer und habe den Betrieb seit der Betriebsaufnahme vor rund 12 Jahren mit grossem finanziellem und persönlichem Einsatz, landwirtschaftlichem Wissen und Geschick und mit viel Herzblut von einem darbenden Bergzonen-Betrieb in einen gut funktionierenden und langfristig überlebensfähigen Bio-Betrieb mit Nischenprodukten transferiert. Er habe wesentliche Teile seines Berufs- und Privatlebens in diesen Betrieb investiert. Eine langjährige intensive Verbundenheit mit dem Landwirtschaftsbetrieb könne ihm nicht im Ernst abgesprochen werden. In den Schlussbemerkungen vom 22. Januar 2024 führt er ergänzend aus, die Rechtsprechung habe sich bis anhin nicht konkret mit der Frage auseinandergesetzt, wann genau von einer «längeren Zeit» auszugehen ist, die einen Anspruch auf ein Altenteil begründe. Es sei aber immerhin bestätigt worden, dass das Altenteilsrecht dazu beitrage, dass die Leitung von Landwirtschaftsbetrieben rechtzeitig in jüngere Hände gelegt werde. Dass er den Betrieb erst ab 2011 und damit 7 Jahre nach dem Erwerb habe übernehmen und aufbauen können, sei auf die gerichtlich durchgesetzte Pächterstreckung des früheren Pächters zurückzuführen und könne ihm nicht zum Vorwurf gereicht werden. Die Absicht der Betriebsübernahme und des Wiederaufbaus eines florierenden Betriebs sei bereits im Jahr 2004 eindeutig klar gewesen, und darauf komme es an.

Das AGR hielt in seiner Stellungnahme vom 11. September 2023 an seiner Beurteilung fest, unter Verweis auf den von ihm eingeholten und mit seiner Stellungnahme eingereichten Fachbericht des LANAT vom 8. September 2023. Darin führte das LANAT erneut aus, dass die Voraussetzung, wonach die abtretende Generation lange Zeit auf dem Betrieb gelebt und gearbeitet, vorliegend nicht gegeben sei. Der Betrieb werde erst seit 2011 bewirtschaftet und die Gewerbegrenze von 1.0 SAK sei erst seit 2016 erreicht worden. Die abtretende Generation habe somit nicht lange Zeit auf dem Betrieb gearbeitet.

c) Im Interesse, die Zersiedelung des Landes zu verhindern (Art. 1 Abs. 2 und Art. 3 Abs. 3 RPG), stellt die Rechtsprechung an die Zonenkonformität von Wohnraum in der Landwirtschaftszone grundsätzlich strenge Anforderungen und bejaht sie nur zurückhaltend.¹⁰ Zu den Personen, die das Recht haben, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, zählt nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung – wie ausgeführt (E. 2c) – auch «die abtretende Generation, die ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig war.»¹¹ Auch nach den Erläuterungen zur RPV¹² gilt der Wohnbedarf der abtretenden Generation grundsätzlich als betrieblich unentbehrlich, wenn diese «ein Leben lang in der Landwirtschaft gearbeitet und in der Landwirtschaftszone gewohnt hat.» Gemäss Bundesgericht könne es einem betagten Bauern, der zuvor den Hof selber bewirtschaftet und dort während

¹⁰ BGer 1C_227/2014 vom 11.5.2016 E. 3.1.

¹¹ BGer 1C_227/2014 vom 11.5.2016 E. 3.1; BGE 121 II 307 E. 5.

¹² Bundesamt für Raumentwicklung, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung, September 2000, S. 31.

längerer Zeit gelebt habe, nicht zugemutet werden, diesen nach der Übergabe an einen jüngeren Inhaber zu verlassen. Zudem könne der frühere Landwirt mit Besorgungen oder Ratschlägen weiterhin wertvolle Dienste für die Bewirtschaftung des Hofes leisten. Auf diese Weise könne die bäuerliche Sozialstruktur, zu der auch das Verbleiben der abtretenden Generation auf dem Hof gehöre, aufrecht erhalten werden. Das Altenteilsrecht trage überdies dazu bei, dass die Leitung von Landwirtschaftsbetrieben rechtzeitig in jüngere Hände gelegt werde: Müsste der Landwirt bei seinem Rückzug aus dem Berufsleben gleichzeitig den Hof verlassen, könnte ihn dies veranlassen, die Hofübergabe zu lange hinauszuzögern.¹³

Die Formulierung des Bundesgerichts, wonach die abtretende Generation «ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig war», mag daher gestützt auf diese Ausführungen zum Sinn und Zweck der Wohnsitznahme der abtretenden Generation auf ihrem Betrieb nicht in einem absoluten Sinn zu verstehen sein. Dies ändert jedoch nichts daran, dass die abtretende Generation gestützt auf die restriktive Praxis nur weiteren Wohnraum am Betriebsstandort begründen darf, wenn sie einen erheblichen Teil ihres Lebens in der Landwirtschaft tätig war. Die Unzumutbarkeit des Verlassens des eigenen Betriebs nach dessen Übergabe kann zudem nur vorliegen, wenn die abtretende Generation «lange Zeit auf dem fraglichen Betrieb gelebt und tatsächlich mitgearbeitet hat».¹⁴

Schliesslich muss das Bedürfnis aktuell sein. Soll zusätzlicher Wohnraum für den Generationenwechsel geschaffen werden, so muss dieser absehbar sein.¹⁵

d) In der bisherigen Rechtsprechung hat das Bundesgericht das Anrecht zur Begründung von Wohnraum durch die abtretende Generation etwa bei einem Betriebsleiter bejaht, der den fraglichen Betrieb während 39 Jahren geführt hat.¹⁶ Verneint hat es dieses Anrecht dagegen in Fällen, wo die Eltern nie als Landwirte tätig waren¹⁷ oder den entsprechenden Betrieb nie geführt und nie dort gewohnt hatten¹⁸. Der vorliegende Fall ist weder mit dem ersten Fall (Betriebsführung während 39 Jahren) noch mit den beiden, vom Beschwerdeführer als «Rechtsmissbrauchs-Rechtsprechung» bezeichneten Fällen zu vergleichen.

Vorliegend mag das Wohnraumbedürfnis der abtretenden Generation zwar aktuell sein, da die Betriebsübergabe an die ausgebildete Tochter kurz bevorsteht und damit absehbar ist. Die für die Unentbehrlichkeit des Wohnraums der abtretenden Generation vorausgesetzte lange Verbundenheit zum Betrieb im Sinne der obigen Ausführungen ist jedoch zu verneinen. Diese verlangte persönliche Verbundenheit, welche es für einen betagten Bauern unzumutbar macht, den Hof nach der Übergabe zu verlassen, kann gestützt auf die erwähnte, restriktive Rechtsprechung nur bejaht werden, wenn die betreffende Person über einen langen Zeitraum seines Lebens auf diesem Betrieb gewohnt und gearbeitet hat. Der Beschwerdeführer hat den betreffenden Betrieb im Jahr 2004 im Alter von 45 Jahren gekauft, die Bewirtschaftung des Betriebs und die eigentliche Tätigkeit als Landwirt hat er jedoch erst im Jahr 2011 aufgenommen. Auszugehen ist daher von einer landwirtschaftlichen Tätigkeit auf dem Betrieb von rund 13 Jahren, wobei er gemäss eigenen Angaben bereits ab dem Kauf im Jahr 2004 und damit seit rund 20 Jahren dort wohnt. Das blosses Wohnen vor Ort, ohne jedoch auf dem Betrieb zu arbeiten (Jahre 2004 bis 2011), kann jedoch bei der Beurteilung nicht berücksichtigt werden, da mangels Bewirtschaftung des eigenen Betriebs noch keine Verbundenheit zu einem solchen entstehen konnte. Dies setzt vielmehr voraus, dass auf dem Betrieb auch tatsächlich gearbeitet wird. Massgebend ist daher vielmehr – der Beurteilung des LANAT und das AGR folgend – der Zeitpunkt im Jahr 2011, als er auf dem fraglichen Betrieb

¹³ BGer 1C_457/2017 vom 25. März 2019, E. 4.1.

¹⁴ Ruch/Muggli, Praxiskommentar RPG, Schultess 2017, Art. 16a N. 54.

¹⁵ BGer 1A.184/2006 vom 15.2.2007 E. 3; BGE 121 II 307 E. 3; VGE 2010/490 vom 11. Juli 2011, E. 2.1.

¹⁶ BGer 1C_457/2017 vom 25. März 2019, E. 4.2.

¹⁷ BGer 1A.130/2000 vom 16. November 2000, E. 6c.

¹⁸ BGer 1A.19/2001 vom 22. August 2001, E. 3e.

sowohl gelebt als auch dort zu arbeiten begann. Dass er diese Absicht schon früher hatte und ihm dies aufgrund einer gerichtlich durchgesetzten Pächterstreckung des früheren Pächters verunmöglicht wurde, ist dabei irrelevant. Bei einer Zeitdauer von rund 13 Jahren, welcher der Beschwerdeführer den fraglichen Betrieb geführt hat, kann angesichts der strengen Rechtsprechung nicht von einer genügend langen Zeit gesprochen werden, nach welcher es für ihn unzumutbar wäre, den Betrieb zu verlassen. Dies würde im Übrigen selbst dann gelten, wenn neben der Bewirtschaftungsdauer von 13 Jahren auch die ganze Wohndauer von 20 Jahren berücksichtigt werden könnte, kann doch auch dies nicht als langer Zeitraum seines Lebens bezeichnet werden. Nichts daran zu ändern vermag der vom Beschwerdeführer geltend gemachte Umstand, wonach er den Betrieb seit der Aufnahme rund 13 Jahren mit grossem finanziellem und persönlichem Einsatz, landwirtschaftlichem Wissen und Geschick und mit viel Herzblut aufgebaut habe. Damit scheitert die Begründung von Wohnraum für die abtretende Generation vorliegend bereits an der zu wenig langen Zeitdauer, welche der Beschwerdeführer auf dem Betrieb gewohnt und gearbeitet hat. Dazu kommt, dass der Beschwerdeführer – entgegen der Rechtsprechung – nicht einen erheblichen Teil seines Lebens in der Landwirtschaft tätig war, begann er doch auf dem Betrieb erst mit 52 Jahren zu arbeiten. Dass er zuvor als Landwirt tätig gewesen wäre, macht er jedenfalls selber nirgends geltend und lässt sich auch den Ausführungen im Betriebskonzept vom 12. Oktober 2021 (S. 12) nicht entnehmen, worin lediglich ausgeführt wird, er sei ein Leben lang eng mit der Landwirtschaft verbunden gewesen. Aus dieser erwähnten, nicht näher begründeten Verbundenheit lässt sich jedoch nicht ableiten, dass er auch tatsächlich in der Landwirtschaft tätig war. Da die nötige Verbundenheit jedoch ohnehin in erster Linie betriebsbezogen sein muss, damit das Verlassen eines Betriebs im Alter unzumutbar wird, könnten allfällige landwirtschaftliche Tätigkeiten ausserhalb des betreffenden Betriebs sowieso nicht entscheidend sein. Die landwirtschaftliche Tätigkeit auf dem betreffenden Betrieb über einen Zeitraum von 13 Jahren erweist sich wie ausgeführt als zu kurz, um ein Anrecht auf Wohnraum für die abtretende Generation begründen zu können. Damit kann der strittige Neubau eines Wohnstocks – der Beurteilung des LANAT und des AGR folgend – nicht als zonenkonform im Sinne von Art. 16a RPG bewilligt werden und dem Vorhaben wurde bereits aus diesem Grund zu Recht der Bauabschlag erteilt.

4. Dimensionierung des neuen Wohnraums

a) Grundsätzlich sind nur Wohngebäude in der Landwirtschaftszone zonenkonform, die mit Blick auf den durch die Bodenbewirtschaftung bedingten Wohnbedarf nicht überdimensioniert sind.¹⁹ Nach der Praxis des Kantons Bern gelten folgende Richtwerte: 180 m² BGF für die Betriebsleiterwohnung inklusive Büro, 100 m² BGF für eine Altenteilwohnung.²⁰ Dies entspricht den Richtwerten des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) und ist auch gerichtlich anerkannt.²¹

b) Das AGR bringt in diesem Zusammenhang in seiner Stellungnahme vom 11. September 2023 vor, der geplante Wohnstock sei überdimensioniert. Gemäss den Projektunterlagen betrage die BGF im Erdgeschoss 99.96 m². Der als Estrich bezeichnete Raum im Obergeschoss werde durch vier Dachflächenfenster (66 x 118 cm) sowie durch zwei traditionelle Fenster (120 x 80 cm) belichtet. Die Bodenfläche betrage 44.02 m² und die Fensterfläche 5.12 m². Ab einer Fensterfläche von mehr als 5 % werde der Raum der BGF angerechnet. Mit insgesamt 143.98 m² überschreite der Altenteil den Wert von 100 m².

c) Der Beschwerdeführer führt in diesem Zusammenhang in seinen Schlussbemerkungen vom 22. Januar 2024 aus, massgebend für die Anrechenbarkeit als BGF sei die objektive, tatsächliche

¹⁹ BGer 1C_227/2014 vom 11.5.2016 E. 3.1; BGE 125 III 175 E. 2b, 121 II 307 E. 3b.

²⁰ AGR, Themenblatt L2 "Landwirtschaftliches Wohnen", abrufbar unter www.bauen.dij.be.ch.

²¹ BGer 1C_145/2019 vom 20. Mai 2020 E. 2.3.

Verwendbarkeit der Fläche zu Wohnzwecken. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts sei nur relevant, ob ein Raum dem Wohnen dienen könne, auf die wohngygienischen Raumverhältnisse komme es nicht an. Kriterien für die Verwendbarkeit zum Wohnen oder Arbeiten würden etwa das Mass der Belichtung durch Fenster, die Isolation, die Raumhöhe, die Erschliessung (Zugang, Heizung, Frisch- und Abwasser) sowie die innere Ausgestaltung des Raumes bilden. Der Estrich sei nicht beheizt und die Fenster würden die Anforderungen an die genügende Belichtung nach Art. 64 BauV²² nicht einhalten. Der Raum erfülle die Anforderungen für Wohn- und Schlafräume somit nicht, weshalb der Estrich entgegen den Ausführungen des AGR nicht anzurechnen sei.

d) Umstritten ist damit, ob der Estrich des geplanten Wohnstockes als BGF anzurechnen ist. Die anrechenbare BGF wird in aArt. 93 Abs. 2 BauV definiert. Diese Vorschrift ist jedoch per 1. August 2011 mit Inkrafttreten der BMBV²³ aufgehoben worden. Das Baureglement der Gemeinde Vechigen (GBR²⁴) wurde der BMBV angepasst, womit aArt. 93 Abs. 2 BauV grundsätzlich nicht mehr zur Anwendung gelangt. Dennoch kann im Zusammenhang mit der hier zu beurteilenden Frage diese Bestimmung und die dazu ergangene Rechtsprechung beigezogen werden, zumal die Gemeinde die Definition der BGF mit identischem Wortlaut wie in aArt. 93 Abs. 2 BauV auch im GBR aufgeführt hat (vgl. Anhang I, Art. A163).

Keller- und Dachräume, die zu Wohnungen gehören, sind grundsätzlich an die BGF anrechenbar. Anders verhält es sich nach aArt. 93 Abs. 2 Bst. a BauV (und Art. A163 Bst. a GBR) nur, wenn sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63 BauV) verwendbar sind. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist dabei nicht massgebend, ob der Raum rechtmässig, d.h. unter Einhaltung sämtlicher gesundheitspolizeilicher und wohngygienischer Vorschriften, als Wohnraum genutzt werden darf, sondern ob er zum Wohnen dienen kann. Kriterium ist also die objektive, tatsächliche Verwendbarkeit. Kriterien für die Verwendbarkeit zum Wohnen oder Arbeiten bilden etwa das Mass der Belichtung durch Fenster, die Isolation, die Raumhöhe, die Erschliessung (Zugang, Heizung, Frisch- und Abwasser) sowie die innere Ausgestaltung der Räume. Dabei sind nicht alle Elemente gleich wichtig; vielmehr ist eine gesamthafte Würdigung vorzunehmen. Anzurechnen ist auch die BGF von Räumen, die mit geringem Aufwand in einen für das Wohnen oder Arbeiten verwendbaren Raum umgewandelt werden können. Andernfalls wird die Aufgabe der Baupolizeibehörden, die Einhaltung der bewilligten Nutzung zu überprüfen, in unzumutbarer Weise erschwert. Es ist somit auf objektiv feststellbare bauliche Tatsachen und nicht etwa auf Absichtserklärungen der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer abzustellen, zumal ein Haus auch die Hand wechseln kann. Dadurch, dass objektive Tatsachen geschaffen werden, soll eine rechtswidrige Benützung verunmöglicht oder jedenfalls erheblich erschwert werden.²⁵

e) Der vorliegend strittige Estrichraum im Obergeschoss des geplanten Wohnstocks verfügt gemäss den massgebenden Plänen²⁶ über eine Fläche (gemessen ab Raumhöhe 1.50 m) von 44.02 m² und ist bis zu 2.1 m hoch (gemessen auf Höhe der First unter Abzug der Firstpfette). Mit diesen Dimensionen und dieser Höhe kann der Raum bei objektiver Betrachtung als Wohn-, Arbeits- oder Hobbyraum verwendet werden. Dazu kommt, dass der Raum über eine grosszügige Befensterung verfügt, indem neben zwei ordentlichen Fenstern nordost- und südwestseitig mit einer Fensterfläche von jeweils 0.96 m² (1.2 m x 0.8 m) auch noch vier Dachflächenfenster mit einer Fensterfläche von jeweils 0.7788 m² (0.66 m x 1.18 m) vorgesehen sind. Die gesamte Fensterfläche beträgt somit rund 5 m², womit im Vergleich zur massgebenden Bodenfläche von

²² Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

²³ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3).

²⁴ Baureglement der Gemeinde Vechigen vom 22. September 2013, genehmigt vom AGR am 13. Februar 2014.

²⁵ VGE 2019/41 vom 7. April 2020, E. 3.1.2 mit weiteren Hinweisen.

²⁶ Plan «Obergeschoss» und Plan «Schnitt a-a» auf Plan Nr. 301 «Grundrisse, Schnitt, Fassaden» vom 14. Oktober 2021.

44.02 m² – entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers – sogar der gemäss Art. 64 Abs. 1 BauV für eine genügende Belichtung verlangte Zehntel der anrechenbaren Bodenfläche überschritten wird. Die Dimensionen (Fläche, Raumhöhe) sowie die dank der sechs Fenster vorhandenen und grosszügigen Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten sprechen klar für die objektive Verwendbarkeit des «Estrichs» als Raum für das Wohnen oder Arbeiten. Nicht ins Gewicht fällt dabei, dass der Raum gemäss Angaben des Beschwerdeführers nicht beheizt ist und als Zugang nur eine Estrichleiter vorgesehen ist. Wie bereits ausgeführt sind auch Räume an die BGF anzurechnen, die mit geringem Aufwand in einen für das Wohnen oder Arbeiten verwendbaren Raum umgewandelt werden können. Vorliegend kann sowohl eine Heizungserweiterung in den Estrich als auch ein verbesserter Zugang mittels einer Treppe mit relativ geringem Aufwand nachträglich eingebaut werden. Insgesamt ist damit der «Estrich» bei objektiver Betrachtungsweise zu Wohnzwecken nutzbar oder zumindest mit geringem Aufwand als Wohnraum ausbaubar. Seine Fläche (gemessen ab einer Raumhöhe von 1.5 m) ist damit an die BGF anzurechnen, womit der nach Praxis des Kantons Bern geltende Richtwert von 100 m² für eine Altenteilwohnung deutlich überschritten wird, verfügt doch schon das Erdgeschoss über einer anrechenbare BGF von 99.96 m². Der Wohnstock erweist sich damit als überdimensioniert, womit dem Bauvorhaben auch aus diesem Grund die Zonenkonformität gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG abzusprechen ist. Dies gilt im Übrigen selbst dann, wenn der Estrichraum – entgegen diesen Ausführungen – nicht zur anrechenbaren BGF hinzuzuzählen wäre. Der Grundsatz, wonach Wohngebäude in der Landwirtschaftszone mit Blick auf den durch die Bodenbewirtschaftung bedingten Wohnbedarf nicht überdimensioniert sein dürfen, bezieht sich auf das gesamte Gebäude und damit auch auf Nebennutzflächen. Auch als Nebennutzfläche erweist sich der Estrichraum mit Blick auf den landwirtschaftlich begründbaren Wohnbedarf der abtretenden Generation als klar überdimensioniert, zumal auch schon im Untergeschoss Nebennutzflächen (Garage, Keller, Waschraum) vorgesehen sind.

5. Ergebnis, Beweismittel und Kosten

a) Zusammenfassend hat das AGR dem vom Beschwerdeführer beantragten neuen Wohnraum im neuzubauenden Wohnstock zu Recht die Zonenkonformität im Sinne von Art. 16a RPG abgesprochen. Der Wohnraum für die abtretende Generation scheitert bereits am Erfordernis der langen Verbundenheit, womit er sich nicht als unentbehrlich erweist. Er ist zudem überdimensioniert. Die weiteren Voraussetzungen der Zonenkonformität müssen unter diesen Umständen nicht geprüft werden und es erübrigt sich, auf die weiteren Rügen des Beschwerdeführers einzugehen. Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG ist schliesslich – der Beurteilung des AGR in der Verfügung vom 18. August 2022 folgend – ebenfalls ausgeschlossen; darum hat der Beschwerdeführer zudem weder ersucht, noch bestreitet er die diesbezüglichen Schlussfolgerungen des AGR in seiner Verfügung. Der von der Gemeinde erteilte Bauabschlag ist in Abweisung der Beschwerde zu bestätigen.

b) Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anhand der zur Verfügung stehenden Akten sowie den vorhandenen Plänen genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf die vom Beschwerdeführer beantragten Beweismittel (Augenschein, Parteibefragung) konnte daher verzichtet werden, da von diesen Beweismitteln keine relevanten Erkenntnisse zu erwarten waren. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.²⁷

c) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG²⁸). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr

²⁷ BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen.

²⁸ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

von CHF 2200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁹). Als unterliegende Partei hat der Beschwerdeführer kein Anrecht auf Parteikostenersatz. Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Vechigen vom 10. Juli 2023 und die Verfügung des AGR vom 18. August 2022 werden bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt Prof. Dr. A. _____ und/oder Frau Rechtsanwältin B. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Vechigen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), 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 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.

²⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)