

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 120/2016/32

Bern, 3. März 2017

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

B. _____
Beschwerdeführerin 2

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt C. _____



und

Baupolizeibehörde der Gemeinde Hasliberg, Bauverwaltung, Einwohnergemeinde
Meiringen, Rudenz 14, Postfach 532, 3860 Meiringen

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Hasliberg vom 7. Juli 2016
(Remise)

I. Sachverhalt

1. Im Jahr 2014 stellten die Behörden fest, dass in bzw. an der auf Parzelle Hasliberg Grundbuchblatt Nr. D. _____ gelegenen Remise, die zum benachbarten Hotel E. _____ gehört und in der Landwirtschaftszone liegt, verschiedene Bauarbeiten vorgenommen worden sind. Daraufhin wurde die Beschwerdeführerin 2 – als Bauherrin und Grundeigentümerin der Liegenschaft – aufgefordert, der Gemeinde Hasliberg im Rahmen einer Bauvoranfrage alle nötigen Unterlagen betreffend die bereits getätigten und noch beabsichtigten Bauarbeiten sowie bezüglich der vorgesehenen Nutzung der Remise

einzureichen. Dieser Aufforderung ist die Beschwerdeführerin 2 mit Eingabe vom 1. September 2014 nachgekommen. Gemäss den Unterlagen ihrer Bauvoranfrage will die Beschwerdeführerin 2 das Erdgeschoss der Remise teilweise als Verkaufslokal und teilweise als Schaukäserei nutzen. Das Obergeschoss soll als Schulungsraum dienen. Die Gemeinde leitete die Voranfrage an das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli weiter, welches nach Einholung diverser Amts- und Fachberichte der Beschwerdeführerin 2 mit Schreiben vom 17. November 2014 mitteilte, das Bauvorhaben sei nicht bewilligungsfähig. Gestützt auf dieses Schreiben erliess die Gemeinde Hasliberg am 13. Juli 2015 eine erste Verfügung, mit welcher sie von der Beschwerdeführerin 2 die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands der Remise verlangte. Diese ersuchte um eine Fristerstreckung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs, welche ihr von der Gemeinde gewährt wurde. Auf ein weiteres Fristerstreckungsgesuch der Beschwerdeführerin 2 reagierte die Gemeinde hingegen nicht mehr. Da die Gemeinde im weiteren Verlauf jedoch zum Schluss kam, in der Verfügung vom 13. Juli 2015 sei der wiederherzustellende, rechtmässige Zustand zu wenig präzise definiert worden, erliess sie am 7. Juli 2016 eine zweite Wiederherstellungsverfügung, welche die erste Verfügung ersetzt hat.

Mit der Wiederherstellungsverfügung vom 7. Juli 2016 ordnete die Gemeinde ein Benützungsverbot betreffend den Aufenthalt von Personen in der Remise sowie verschiedene Rückbaumassnahmen an.

2. Gegen diese Verfügung reichten die Beschwerdeführenden am 25. Juli bzw. 8. August 2016 je eine Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, vereinigte die beiden Beschwerdeverfahren.

Der Beschwerdeführer 1 beantragt die Aufhebung der Wiederherstellungsverfügung sowie des Benützungsverbots vom 7. Juli 2016. Der rechtmässige Zustand der Remise sei sachlich und belegt neu zu definieren; es sei zudem begründet zu erklären, was für ein Baugesuch eingereicht werden müsse. Schliesslich seien die zerstörten

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191).

Erschliessungsanlagen, namentlich die Quell- und Abwasserleitungen, durch die kantonalen Behörden wiederherzustellen.

Die Beschwerdeführerin 2 stellt folgende Rechtsbegehren:

- „1. Es sei die Wiederherstellungsverfügung vom 7. Juli 2016 aufzuheben*
- 2. Es sei das Benützungsverbot aufzuheben*
- 3. Eventualiter: Es sei das Verfahren zu sistieren, bis ein Baugesuch eingereicht werden kann*
- 4. Alle Anträge unter Kosten- und Entschädigungsfolgen“*

Sowohl der Beschwerdeführer 1 als auch die Beschwerdeführerin 2 machen insbesondere eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts seitens der Vorinstanz geltend. Die Gemeinde habe die Remise fälschlicherweise als „ehemaligen Forstschof“ bezeichnet. Vielmehr habe sich in deren Obergeschoss schon immer eine Wohnung mit integrierter Nasszelle und Küche befunden, welche jedoch zu früheren Zeiten widerrechtlich als Büro für die Forstwirtschaft genutzt worden sei. Das Erdgeschoss der Remise sei zudem schon immer als Mehrzweckraum genutzt worden, beispielsweise als Stall, Lager, Werkstatt, Sitzungsraum oder Garage. Die heutige Nutzung gehe nicht weiter als die frühere Nutzung. Es seien nur leichte Sanierungsarbeiten vorgenommen worden. Daher sei keine Baubewilligung notwendig.

3. Das Rechtsamt holte die Vorakten und eine Stellungnahme der Gemeinde ein; Letztere beantragt sinngemäss die Abweisung der Beschwerden. Das Rechtsamt führte danach im Beisein der Parteien und einer Vertretung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 15. November 2016 einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch.

4. Mit Verfügungen vom 24. November 2016 bzw. 12. Januar 2017 erhielten die Beteiligten jeweils Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen. Die Gemeinde hat mit Eingabe vom 19. Januar 2017 ausdrücklich auf die Einreichung von Schlussbemerkungen verzichtet. Die Beschwerdeführenden reichten keine Schlussbemerkungen ein.

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

II. Erwägungen

1. Prozessvoraussetzungen

a) Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG² können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der beiden Beschwerden zuständig.

b) Die Beschwerdebefugnis bei Baupolizeibescheiden richtet sich nach Art. 65 VRPG³. Beschwerdebefugt sind demnach alle Personen, die durch die baupolizeiliche Verfügung beschwert sind, also insbesondere die Bauherrschaft, die Grundeigentümer und allfällige Dritte, gegen welche die Verfügung gerichtet ist, sowie weitere Betroffene, z.B. von einem Benützungsverbot betroffene Mieter oder Pächter.⁴

c) Sowohl der Beschwerdeführer 1 als auch die F._____ GmbH, deren einziger Gesellschafter und Geschäftsführer der Beschwerdeführer 1 ist⁵, sind nicht Adressaten der angefochtenen Verfügung, sondern wurden lediglich mit einer Kopie davon bedient. Sie sind auch weder Eigentümer noch Bauherrschaft oder Mieter bzw. Pächter der von der angefochtenen Verfügung betroffenen Liegenschaft. Beim Beschwerdeführer 1 und bei der F._____ GmbH handelt es sich vielmehr um den Projektverantwortlichen bzw. die Projektverfasserin des Bauvorhabens.⁶ Daraus lässt sich jedoch nicht ableiten, dass sich die angefochtene Verfügung gegen die beiden richtet; dies wird vom Beschwerdeführer 1 auch nicht behauptet. Folglich ist dieser nicht durch die angefochtene baupolizeiliche Verfügung beschwert und somit auch nicht zur Beschwerde legitimiert. Auf seine Beschwerde kann nicht eingetreten werden.

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 49 N. 3 Bst. a.

⁵ Siehe Auszug aus dem elektronischen Handelsregister des Kantons Luzern, einsehbar unter: <<http://zefix.ch/>>.

⁶ Vgl. Vorakten, pag. 83 ff.

Die Beschwerdeführerin 2 ist als Adressatin durch die angefochtene Verfügung hingegen beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist deshalb grundsätzlich einzutreten.

2. Baubewilligungspflicht

a) Die Beschwerdeführerin 2 bestreitet die Baubewilligungspflicht der heutigen Nutzung der Remise und der vorgenommenen baulichen Massnahmen. Die Remise werde heute im gleichen Umfang und zu gleichen Zwecken wie früher beansprucht und bei den baulichen Massnahmen habe es sich nur um leichte Sanierungsarbeiten gehandelt, welche einzig dem Bestand der Remise dienten.

b) Baubewilligungspflichtig sind nach Art. 1a Abs. 1 BauG alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Bauten, Anlagen und Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen. Unter die Baubewilligungspflicht fallen nach Art. 1a Abs. 2 BauG aber auch reine Zweckänderungen (Umnutzungen) von Bauten, Anlagen und Einrichtungen. Umnutzungen von Bauten und Anlagen sowie deren Unterhalt sind nur dann von der Baubewilligungspflicht befreit, wenn keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind (Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD⁷). Solche Tatbestände sind aber beispielsweise betroffen, wenn Zonenvorschriften berührt werden oder es zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen kommt.⁸ Liegt ein Bauvorhaben nach Art. 6 BewD ausserhalb der Bauzone und ist es geeignet, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, so ist es ebenfalls baubewilligungspflichtig (Art. 7 Abs. 1 BewD). So hat das Verwaltungsgericht des Kantons Bern beispielsweise die Umnutzung einer Scheune in eine 1-Mann-Schreinerei⁹ oder die Umnutzung eines landwirtschaftlichen Ökonomieraums in einen Lagerraum für das Baugewerbe¹⁰ für baubewilligungspflichtig befunden.

c) Bei der Remise handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude (EG und OG), welches sich unmittelbar an der Kantonsstrasse befindet. Die Remise gehört zum Hotel E._____. Sie befindet sich in der Landwirtschaftszone LWZ sowie teilweise im roten

⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 1a N. 24.

⁹ BVR 1988 S. 364 E. 2a.

¹⁰ BVR 1988 S. 395 E. 2.

und blauen Gefahrengelände.¹¹ Gemäss dem der Bauvoranfrage vom 1. September 2014 beigelegten Konzept „G._____“ soll das Erdgeschoss der Remise neu als Verkaufsplattform für die örtliche Landwirtschaft inklusive einer kleinen Schaukäserei für verschiedene Aktivitäten genutzt werden; für das Obergeschoss ist hingegen eine Nutzung als interner Schulungsraum vorgesehen.¹² Trotz eines entsprechenden Benützungsverbots wurde die Remise von den Betreibern des Hotels E._____ bereits als Seminarraum genutzt. Dies ergibt sich insbesondere aus einer Aktennotiz der Gemeinde Hasliberg vom 15. Juni 2016.¹³ Nachdem die Beschwerdeführerin 2 die Remise (zusammen mit dem Hotel) im Jahr 2009 erworben hat, nahm sie daran verschiedene bauliche Massnahmen vor. So konnte anlässlich des Augenscheins vom 15. November 2016 festgestellt werden, dass das teilweise eingebrochene Dach und die Nordwestfassade saniert, ein an der Nordwestfassade angebauter Schopf abgebrochen, neue (Dachflächen-)Fenster eingebaut bzw. die früheren Garageneinfahrten durch „Schaufenster“ ersetzt bzw. zugemauert sowie ein neuer Balkon angebaut wurden. Aber auch im Innern der Remise wurden diverse bauliche Massnahmen ausgeführt: Im Obergeschoss wurden der Boden neu verlegt, anstelle von mehreren kleinen Räumen ein grosser Sitzungsraum angelegt, mehrere Elektroheizkörper, eine belüftete Nasszelle mit zwei Toiletten, einem Pissoir und einer Dusche sowie eine neue Küche eingebaut. Daneben wurden diverse Steckdosen und Lichtinstallationen, ein WLAN-Modem sowie zwei Wandtafeln und eine Leinwand angebracht. Im Erdgeschoss wurden das Mauerwerk saniert, drei Elektroheizkörper und eine belüftete Toilette mit Pissoir eingebaut sowie diverse Steckdosen angelegt. Gleichzeitig wurden ein neues Spülbecken und eine Garderobe angebracht. Schliesslich wurde die Remise auch neu isoliert.

d) Unabhängig davon, ob die Remise früher als Forstschopf oder Lager oder als Wohnung bzw. Mehrzweckraum genutzt worden ist, stellt deren Nutzung als Seminarraum aber auch als Verkaufslokal eine bewilligungspflichtige Zweckänderung dar. Es handelt sich um eine neue Art der Nutzung, welche insbesondere mit einem deutlich grösseren Personenaufkommen, mithin einer höheren Nutzungsintensität, verbunden ist als dies früher der Fall war. Die neue Nutzung der Remise in der Landwirtschaftszone tangiert zudem die Zonenordnung. Sie ist aus diesen Gründen baubewilligungspflichtig.

¹¹ Zonenplan (Teilplan Hohfluh) der Einwohnergemeinde Hasliberg vom 2. September 2010.

¹² Vgl. Vorakten, pag. 80.

¹³ Vgl. Vorakten, pag. 32.

e) Nichts anderes gilt für die baulichen Massnahmen: So lässt der vom Rechtsamt anlässlich des Augenscheins gewonnene Eindruck darauf schliessen, dass es sich zumindest bei den im Innern der Remise vorgenommenen Bauarbeiten sowie den beiden Dachflächenfenstern nicht um blossе Sanierungsmassnahmen, sondern um bauliche Änderungen im Hinblick auf die Nutzung als Seminarraum und Verkaufslokal handelte. Dafür sprechen insbesondere die neue Raumaufteilung im Obergeschoss sowie die neu eingebauten Installationen (Elektroheizkörper, geräumige Nasszellen, Steckdosen, Beleuchtung, Internetzugang und Wandtafeln bzw. Leinwand). Folglich wären die betreffenden Massnahmen baubewilligungspflichtig gewesen. Denn bauliche Änderungen im Gebäudeinnern sind stets dann der Baubewilligungspflicht unterstellt, wenn sie mit einer baubewilligungspflichtigen Nutzungsänderung verbunden sind (Art. 6 Abs. 1 Bst. d BewD e contrario).¹⁴ Gleiches gilt für den Einbau von Dachflächenfenstern, sofern diese einer Umnutzung des Dachraums dienen sollen.¹⁵

Aber auch für die übrigen, äusserlich wahrnehmbaren Bauarbeiten hätte eine Baubewilligungspflicht bestanden. Denn eine bewilligungsbedürftige äussere Umgestaltung einer Baute wird insbesondere durch eine wesentliche Änderung der Fassade oder des Daches bewirkt. Diese kann in baulichen Veränderungen, mithin dem Einbau oder der Aufhebung von Türen und Fenstern sowie Dachaufbauten bzw. -einschnitten, oder in der Verwendung anderer Materialien oder Farben bestehen.¹⁶ Dementsprechend hat das Verwaltungsgericht bereits das Ersetzen von zweiflügligen Fenstern mit Sprossen durch einflüglige Fenster ohne Sprossen für baubewilligungspflichtig befunden.¹⁷ Vorliegend bewirken die äusserlich wahrnehmbaren Bauarbeiten eine wesentliche Änderung des Daches bzw. der jeweiligen Fassaden der Remise und wären deshalb ebenfalls baubewilligungspflichtig gewesen.

An der Baubewilligungspflicht der baulichen Massnahmen würde sich schliesslich aber auch dann nichts ändern, wenn die Remise früher tatsächlich – wie von der Beschwerdeführerin 2 behauptet – als Wohnung bzw. Mehrzweckraum genutzt worden wäre und die Massnahmen bloss im Hinblick auf eine Weiterführung dieser Nutzung erfolgt wären. Denn die vorgenommenen Bauarbeiten gehen über das (bewilligungsfreie) übliche

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 1a N. 23 zweites Lemma.

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 1b N. 8 Bst. g.

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 1a N. 22.

¹⁷ BVR 2000 S. 416 E. 2b.

Mass einer Renovation bzw. eines Unterhalts hinaus. Sie stellen vielmehr eine Erneuerung und Änderung bzw. Erweiterung dar und bedürfen deshalb einer Baubewilligung und einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24c Abs. 2 RPG¹⁸ (E. 3b ff.).

f) Zusammenfassend handelt es sich vorliegend um einen baubewilligungspflichtigen Tatbestand. Die Beschwerdeführerin 2 hat jedoch weder für die Nutzungsänderung noch für die baulichen Massnahmen eine Baubewilligung eingeholt. Aus diesem Grund liegt eine formelle Rechtswidrigkeit vor.

3. Summarische materielle Prüfung

a) Werden baubewilligungspflichtige Bauten, Anlagen und Vorkehren ohne Baubewilligung ausgeführt und können sie auch nicht nachträglich bewilligt werden bzw. verzichtet die Bauherrschaft auf die Einreichung eines nachträglichen Baugesuches, so ist darüber zu entscheiden, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist (Art. 46 BauG).¹⁹ Die Wiederherstellung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen.²⁰ Der Verhältnismässigkeitsgrundsatz besagt, dass eine Wiederherstellungsverfügung nicht weiter gehen darf, als zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes erforderlich ist. Mit der Wiederherstellungsverfügung ist dem Betroffenen daher Gelegenheit zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs zu geben (Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG). Dies hat die Vorinstanz mit Ziffer 5 der angefochtenen Verfügung getan. Die Beschwerdeführerin 2 hat jedoch bis zum heutigen Zeitpunkt kein nachträgliches Baugesuch eingereicht. In solchen Fällen haben die Rechtsmittelinstanzen aber wenigstens summarisch zu prüfen, ob die in Frage stehende Baute oder Nutzung gegen einschlägige Vorschriften verstösst (sog. materielle Rechtswidrigkeit). Denn eine bloss formelle Rechtswidrigkeit genügt nicht, um die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen.²¹

¹⁸ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

¹⁹ BVR 2000 S. 416 E. 3a.

²⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1.

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 15a; BVR 2000 S. 416 E. 3a; VGE 2009/274 vom 22.7.2010, E. 7, 2009/20 vom 1.5.2009, E. 3.4.

b) Die Remise befindet sich in der Landwirtschaftszone. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist zu prüfen, ob sie zonenkonform sind oder ob sie mit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG bewilligt werden können. Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 RPG). Die Zonenkonformität eines Vorhabens setzt damit grundsätzlich einen landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieb voraus. Ein solcher ist vorliegend nicht vorhanden. Die Remise wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Die Beschwerdeführerin 2 möchte die Räumlichkeiten vielmehr als Seminarraum und Verkaufslokal nutzen (E. 2c). Folglich ist eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 ff. RPG erforderlich.

c) Von den Ausnahmetatbeständen nach Art. 24 ff. RPG kommt lediglich Art. 24c RPG in Frage. Art. 24 RPG (Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen), Art. 24a RPG (Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen), Art. 24b RPG (nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe), Art. 24d RPG (landwirtschaftsfremde Wohnnutzung und schützenswerte Bauten und Anlagen), Art. 24e RPG (hobbymässige Tierhaltung) sowie Art. 37a RPG (Zweckänderung von zonenfremden, gewerblichen Bauten und Anlagen) sind auf den vorliegenden Sachverhalt nicht anwendbar.

d) Gemäss Art. 24c Abs. 2 RPG können bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 5 RPG). Bewilligungen dürfen zudem nur erteilt werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 43a Bst. e RPV²²). Sowohl mit dem Passus „überwiegende Interessen“ als auch mit der Formulierung „wichtige Anliegen“ wird insbesondere auf die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG verwiesen. Hierzu gehört insbesondere das Anliegen, dass keine Bauten erstellt werden, wo wegen drohender Naturgewalten Menschen oder Tiere zu Schaden kommen könnten.²³

²² Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

²³ BGer 1A.125/2000 vom 23.8.2000, E. 4; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar RPG, Bern 2006, Art. 24c N. 22.

e) Die Remise liegt gemäss Gefahrenkarte Hasliberg grösstenteils im roten (erhebliche Gefährdung) und teilweise im blauen (mittlere Gefährdung) Gefahrengebiet. Die Gefahr geht dabei hauptsächlich von Stein- und Blockschlag aus. Gemäss dem Gefahren- und Objektschutzgutachten der H._____ AG vom 1. September 2010, welches im Rahmen des Umbaus des Hotels E._____ von der damaligen Projektverfasserin der Beschwerdeführerin 2 eingeholt worden ist, sind Personen, welche sich in der Remise aufhalten, in starkem Masse durch Stein- und Blockschlag mit mittleren und hohen Energien gefährdet. Zu diesem Ergebnis gelangte auch das Amt für Wald des Kantons Bern, Abteilung Naturgefahren, welches im Rahmen der Bauvoranfrage zum Bauvorhaben bereits Stellung genommen und dabei seine Zustimmung dazu verweigert hat.²⁴

f) Da der grösste Teil der Remise im roten Gefahrengebiet liegt, ist diese Gefahrenstufe für die Beurteilung des in Frage stehenden Bauvorhabens relevant. In roten Gefahrengebieten dürfen keine Bauten und Anlagen errichtet oder erweitert werden, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen. Andere Bauten und Anlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen und Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen sind nur gestattet, wenn dadurch das Risiko vermindert wird (Art. 6 Abs. 1 BauG). Kann das Risiko durch die geplanten Massnahmen nicht vermindert werden, sind nur Unterhalt und – sofern das Risiko dadurch nicht erhöht wird – Erneuerung zulässig.²⁵

g) Wie schon erwähnt (E. 2d), ist die neue Nutzung mit einem deutlich grösseren Personenaufkommen verbunden. Die bereits getätigten baulichen Massnahmen dürften zudem eine Steigerung des Gebäudewerts bewirkt haben. Das Bauvorhaben führt mit anderen Worten zu einer erhöhten Gefahr für Personen und Sachwerte; es widerspricht somit Art. 6 Abs. 1 BauG. Gleichzeitig bestehen damit aber auch überwiegende Interessen, welche der Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24c RPG entgegenstehen. Dementsprechend verweigerte das AGR im Rahmen der Bauvoranfrage auch seine Zustimmung zum Vorhaben.²⁶

²⁴ Vgl. Vorakten, pag. 75 f.

²⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 6 N. 4.

²⁶ Vgl. Vorakten, pag. 62.

h) Aufgrund einer summarischen Beurteilung ergibt sich, dass sowohl die vorgenommenen baulichen Massnahmen als auch eine Nutzung der Remise als Seminarraum und Verkaufslokal bereits wegen der Verletzung von Art. 6 Abs. 1 BauG nicht bewilligt werden könnte. Gleichzeitig hat sich aber auch gezeigt, dass sowohl die Zweckänderung als auch die baulichen Massnahmen weder zonenkonform sind noch auf dem Wege einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG bewilligt werden könnten. Folglich liegt auch eine materielle Rechtswidrigkeit vor.

4. Wiederherstellungsmassnahmen

a) Die Wiederherstellung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen. Eine Wiederherstellungsmassnahme ist verhältnismässig, wenn sie geeignet ist, das angestrebte Ziel zu erreichen, nicht weiter geht, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands nötig ist und die Belastung für die pflichtige Person in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht.²⁷

b) Die Vorinstanz hat zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zunächst ein „definitives und mit sofortiger Wirkung geltendes Benützungsverbot“ betreffend den Aufenthalt von Personen in der Remise verfügt. Daneben ordnete sie diverse bauliche Massnahmen an. Im Obergeschoss der Remise sind dies der Rückbau der eingebauten Nasszellen; der Rückbau von Einrichtungen, welche der Schulung und dem Aufenthalt von Personen dienlich sind oder die den Raum als Partyraum nutzbar machen könnten, wie Leinwand, Beamer, Projektor sowie Lichtinstallationen, welche über die Installationen zur Nutzung als Lagerraum hinausgehen; und der Rückbau der Kaffeeküchenkombination. Im Erdgeschoss wurde der Rückbau der eingebauten Nasszelle angeordnet.

c) Die Beschwerdeführerin 2 macht geltend, es sei gar nicht mehr möglich, den ursprünglichen bzw. allfällig rechtmässigen Zustand der Remise festzustellen. Daher könne auch keine Wiederherstellung verlangt werden. Des Weiteren rügt sie, die Vorinstanz habe sich nicht dazu geäussert, inwiefern die Wiederherstellungsverfügung im öffentlichen Interesse liege. Folglich sei davon auszugehen, dass es an einem solchen Interesse fehle, was wiederum zur Unverhältnismässigkeit der Wiederherstellungsverfügung führe. Solange

²⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9 und 9c Bst. a; BVR 2013 S. 85 E. 5.1.

die Wiederherstellungsverfügung nicht rechtskräftig beurteilt worden wäre, sei im Übrigen auch das Benützungsverbot unverhältnismässig.

d) In Ziffer 3 der angefochtenen Verfügung umschreibt die Vorinstanz den rechtmässigen Zustand der Remise als „Garage und Lagerraum“. Aus den Vorakten und den Ausführungen der Gemeindevertreter anlässlich des Augenscheins geht jedoch hervor, dass die Gemeinde weder die frühere Nutzung der Remise noch deren ursprüngliche bauliche Ausgestaltung abschliessend zu rekonstruieren vermag. Die Beschwerdeführerin 2 macht sinngemäss geltend, die Remise müsse zukünftig zumindest als Wohnung genutzt werden dürfen. Denn als solche sei die Remise früher genutzt worden. Diesbezüglich gilt Folgendes festzuhalten:

Die Beschwerdeführerin 2 verweist zwar auf eine Aussage des Beschwerdeführers 1 anlässlich des Augenscheins, wonach dieser jemanden kenne, der als Kind über mehrere Jahre in der Remise gewohnt habe. Zudem soll es gemäss dem Beschwerdeführer 1 diverse Fotos vom ursprünglichen Zustand der Remise geben. Letztlich haben die Beschwerdeführenden jedoch bis zum heutigen Zeitpunkt keinerlei Beweise erbracht, welche die Behauptung der Beschwerdeführerin 2, wonach die Remise früher (rechtmässig) als Wohnung genutzt worden sei, belegen würden. Selbst wenn aber die Remise früher tatsächlich rechtmässig als Wohnung genutzt worden wäre, könnte die Beschwerdeführerin 2 daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten. Der gesetzliche Bestandesschutz erstreckt sich nämlich nicht auf Bauten, die sich nicht mehr in gebrauchstauglichem Zustand befinden. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn eine bestehende Baute oder Anlage nicht mehr unterhalten wird und sich daher wegen Verfalls zur Nutzung nicht mehr eignet. In gleichem Sinn entfällt die Besitzstandsgarantie bei einem Unterbruch der bisherigen Nutzung von 20 Jahren.²⁸ Anlässlich des Augenscheins hat der Beschwerdeführer 1 nun aber selbst ausgeführt, die Remise habe im Zeitpunkt, in welchem sie von der Beschwerdeführerin 2 erworben worden sei, schon mehr als 30 Jahre leer gestanden. Das Gebäude sei zudem heruntergekommen gewesen und habe ein eingebrochenes Dach gehabt. Die ihm bekannte Wohnnutzung müsse zudem mehr als 40 Jahre her sein.²⁹ Folglich kann sich die Beschwerdeführerin 2 vorliegend nicht auf die Besitzstandsgarantie berufen. Nach dem Gesagten darf die Remise – ohne entsprechende Baubewilligung – zukünftig auch nicht (mehr) als Wohnung genutzt werden.

²⁸ BGer 1C_168/2015 vom 11.5.2016, E. 3.5.1.

²⁹ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 15. November 2016, S. 3 und 5, Voten Beschwerdeführer 1.

Für die Frage der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist es letztlich aber ohnehin nicht entscheidend, wie die Remise früher tatsächlich genutzt worden ist. Denn mit der Wiederherstellungsverfügung wird die Beseitigung eines widerrechtlich herbeigeführten Sachverhalts angeordnet.³⁰ Demnach ist der rechtmässige Zustand vorliegend dann wiederhergestellt, wenn die Remise nicht (mehr) als Seminarraum bzw. Verkaufslokal genutzt wird und die hierfür nötigen Rückbauten vorgenommen worden sind.

e) Wer bauen und nutzen will, muss sich um die Zulässigkeit seines Tuns kümmern und sich bei den Behörden nach der Bewilligungspflicht erkundigen.³¹ Nach den Akten hat die Gemeinde im vorliegenden Fall zu keinem Zeitpunkt den Anschein vermittelt, die Umnutzung der Remise und die bereits getätigten baulichen Massnahmen könnten ohne Baubewilligung vorgenommen werden. Bei Anwendung der zumutbaren Aufmerksamkeit und Sorgfalt hätte die Beschwerdeführerin 2 daher nicht davon ausgehen dürfen, sie sei zur Umnutzung bzw. Bauausführung berechtigt. Sie ist daher nicht gutgläubig. Aber auch eine Bauherrschaft, die nicht gutgläubig gehandelt hat, kann sich auf den Verhältnismässigkeitsgrundsatz berufen. Sie muss jedoch in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen.³²

f) Ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ist im Allgemeinen gegeben, da das Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und an der konsequenten Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, generell gross ist.³³ Vorliegend ist zudem zu beachten, dass sich die Remise einerseits ausserhalb der Bauzone und andererseits in einem Gefahrengebiet befindet. Die Wahrung der Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone sowie die Sicherheit und Gesundheit von Personen und Sachen stellen gewichtige öffentliche

³⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 8.

³¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. a zweites Lemma.

³² BVR 2006 S. 444 E. 6.1.

³³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

Interessen dar.³⁴ Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist unter diesen Umständen gross und überwiegt die Nachteile, die der Beschwerdeführerin 2 durch die Wiederherstellung entstehen. Dies gilt umso mehr, als dass sie selbst gar keine solchen Nachteile geltend macht. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ihr durch die Wiederherstellung Rückbaukosten entstehen dürften. Diese sind ihr aber zumutbar.

g) Das von der Gemeinde verfügte Benützungsverbot ist zweifellos geeignet, die betroffenen öffentlichen Interessen, namentlich die Durchsetzung der baurechtlichen Bestimmungen, die Zonenkonformität sowie die Sicherheit und Gesundheit von Personen und Sachen, zu verwirklichen. So werden damit insbesondere längerfristige Aufenthalte von Personen in der Remise verhindert; mithin Fälle, in welchen dort Personen arbeiten, einen Teil ihrer Freizeit verbringen oder sogar wohnen. Kurzfristige Aufenthalte, wie z.B. für das Einlagern von Gegenständen oder das Abstellen von Fahrzeugen und anderen Gerätschaften, bleiben hingegen möglich. Mildere Massnahmen, mit denen dasselbe Ziel erreicht werden könnte, sind nicht ersichtlich. Die mit dem Benützungsverbot einhergehenden finanziellen Einbussen dürften zudem nicht allzu hoch ausfallen; jedenfalls macht die Beschwerdeführerin 2 nichts Gegenteiliges geltend. Das von der Vorinstanz angeordnete Benützungsverbot ist für die Beschwerdeführerin 2 sowohl in sachlicher wie auch in finanzieller Hinsicht zumutbar. Dass die Gemeinde das Benützungsverbot mit sofortiger Wirkung, mithin auch vorsorglich ausgesprochen hat, ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Ein vorsorgliches Benützungsverbot ist nämlich insbesondere dann zu verfügen, wenn durch die Benützung die Sicherheit oder Gesundheit von Menschen gefährdet wird.³⁵ Eine solche Gefährdung ist vorliegend gegeben (E. 3e).

Schliesslich sind auch die von der Vorinstanz zusätzlich angeordneten Rückbaumassnahmen für die Beschwerdeführerin 2 zumutbar. Ein blosses Benützungsverbot genügt in der Regel nämlich nicht, da ein solches auf Dauer meist nur mit unverhältnismässigem Verwaltungsaufwand kontrollierbar und durchsetzbar ist. Aus diesem Grund sind zusätzlich objektive Tatsachen zu schaffen, welche die rechtswidrige Nutzung verunmöglichen oder jedenfalls erheblich erschweren.³⁶ Der Rückbau der

³⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. d erstes und drittes Lemma mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

³⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 7.

³⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 10.

Nasszellen, Kaffeeküchenkombination sowie Einrichtungen, welche der Schulung und dem Aufenthalt von Personen dienlich sind oder die den Raum als Partyraum nutzbar machen könnten, ist ein wirksames Mittel, um die Nutzung der Remise als Seminarraum bzw. Verkaufslokal zu verhindern. Mildere Massnahmen, mit denen dasselbe Ziel erreicht werden könnte, sind zudem nicht ersichtlich; die Vorinstanz hat bereits nur die absolut notwendigen Rückbaumassnahmen verfügt.

h) Zusammenfassend ergibt sich, dass das Benützungsverbot sowie die zusätzlich von der Vorinstanz angeordneten Rückbaumassnahmen im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sind und den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen.

5. Wiederherstellungsfrist

Die Gemeinde hat die Frist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands mit Ziffer 3 der angefochtenen Verfügung auf den 31. Dezember 2016 festgelegt. Diese Frist ist während des Beschwerdeverfahrens abgelaufen und muss neu angesetzt werden. Der Rückbau der Leinwand, des Beamers und Projekorschreibers sowie der Lichtinstallationen im Sitzungsraum sind nicht aufwändig. Der Rückbau der Nasszellen und Kaffeeküchenkombination dürfte hingegen aufwändiger sein und gewisse Fachkenntnisse voraussetzen. Letztlich handelt es sich aber auch bei diesen Massnahmen um einfachere Arbeiten, für welche sich kurzfristig entsprechende Handwerker finden lassen dürften. Die Beschwerdeführerin 2 musste zudem damit rechnen, dass die von ihr angefochtene Verfügung bestätigt werden könnte und somit die von der Vorinstanz angeordneten Rückbaumassnahmen ausgeführt werden müssten. Es rechtfertigt sich daher, die Wiederherstellungsfrist auf den 31. Mai 2017 festzulegen.

6. Sistierungsantrag

a) Die Beschwerdeführerin 2 verlangt im Sinne eines Eventualantrags, das Verfahren sei zu sistieren, bis ein Baugesuch eingereicht werden könne. Sie macht jedoch keinerlei Ausführungen, welche diesen Antrag begründen würden.

b) Beschwerden müssen neben einem Antrag die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten (Art. 32 Abs. 2 VRPG). An die Begründung werden praxisgemäss keine hohen Anforderungen gestellt, obwohl sie zu den wesentlichen Elementen einer Parteieingabe gehört. Es genügt hingegen nicht, bloss zu behaupten, der angefochtene Entscheid sei falsch. Die Begründung muss sich wenigstens in minimaler Form mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und sinngemäss darauf schliessen lassen, welche Rechtsnormen oder Grundsätze der Ermessensausübung nach Auffassung des Beschwerdeführers verletzt oder inwiefern Sachverhaltselemente unrichtig oder unvollständig festgestellt worden sind. Werden mehrere Rechtsbegehren gestellt, so muss jedes Begehren begründet werden. Auf Begehren ohne Begründung ist nicht einzutreten.³⁷

c) Die Beschwerdeführerin 2 begründet ihren Eventualantrag in keiner Weise. Ihre Beschwerde erfüllt in diesem Punkt daher nicht die formellen Anforderungen gemäss Art. 32 Abs. 2 VRPG. Hinzu kommt, dass die Beschwerdeführerin 2 ohnehin ausreichend Möglichkeit gehabt hätte, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. So wurde ihr in Übereinstimmung mit Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG sowohl mit der ersten als auch mit der vorliegend angefochtenen Wiederherstellungsverfügung Gelegenheit zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs gegeben. Davon machte die Beschwerdeführerin 2 jedoch keinen Gebrauch. Im Rahmen der ersten Wiederherstellungsverfügung wurde ihr zudem eine Fristerstreckung gewährt. Auf den Sistierungsantrag ist somit nicht einzutreten.

7. Zusammenfassung und Kosten

a) Auf die Beschwerde des Beschwerdeführers 1 ist nicht einzutreten. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine

³⁷ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 32 N. 15.

Pauschalgebühr von Fr. 200.– bis Fr. 4'000.– erhoben (Art. 19 Abs. 1 GebV³⁸). Angesichts der unterschiedlichen Erledigungsarten der beiden Beschwerden sowie deren Vereinigung in einem Verfahren rechtfertigt es sich, die Pauschalgebühr für den Beschwerdeführer 1 auf Fr. 300.– und diejenige für die Beschwerdeführerin 2 auf Fr. 1'400.– festzusetzen (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 21 Abs. 1 und 3 GebV). Für den Augenschein vom 15. November 2016 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 400.– erhoben. Diese zusätzlichen Kosten sind jedoch einzig der Beschwerdeführerin 2 aufzuerlegen. Denn die Durchführung des Augenscheins war für die Erledigung der Beschwerde des Beschwerdeführers 1 nicht erforderlich. Im Ergebnis sind damit dem Beschwerdeführer 1 Fr. 300.– und der Beschwerdeführerin 2 Fr. 1'800.– an Verfahrenskosten aufzuerlegen.

c) Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Auf die Beschwerde des Beschwerdeführers 1 wird nicht eingetreten.
2. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Die Frist gemäss Ziffer 3 der Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Hasliberg vom 7. Juli 2016 wird neu auf den 31. Mai 2017 festgelegt.

Im Übrigen wird die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Hasliberg vom 7. Juli 2016 bestätigt.

3. Dem Beschwerdeführer 1 werden Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 300.– zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Der Beschwerdeführerin 2 werden Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 1'800.– zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

³⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

5. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn A._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt C._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Hasliberg, Bauverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin

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.