



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 120/2018/39

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 15. April 2020

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1 / Beschwerdegegner 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch E._____

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Worblentalstrasse 66, 3003 Bern
Beschwerdeführer 3 / Beschwerdegegner 3

und

Herrn **G.**_____
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligter 1

Frau **H.**_____
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte 2

Herrn **I.**_____
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligter 3

sowie

Baupolizeibehörde der Gemeinde Eggwil, Baukommission, Postfach 22, 3537 Eggwil

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

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Eggwil vom 12. Juni 2018
(Baugesuch Nr. 901-3226-15; Bauernhaus A._____)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer 1 ist Eigentümer der Liegenschaft Eggiwil Grundbuchblatt Nr. K._____. Diese befindet sich in der Landwirtschaftszone im Streusiedlungsgebiet. Darauf steht das Bauernhaus A._____, das im Bauinventar als erhaltenswertes Baudenkmal eingestuft ist. Im Sommer 2014 trafen die Beschwerdeführenden 1 und 2 Abklärungen bei der Gemeinde und beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) über die künftigen Nutzungsmöglichkeiten des leerstehenden Bauernhauses. Am 17. Juni 2015 reichten sie bei der Gemeinde Eggiwil ein Baugesuch ein für den Abbruch und Wiederaufbau des Wohnteils sowie für den Neubau eines Einstellraumes unter der Einfahrt. Mit Verfügung vom 22. Juli 2015 erteilte das AGR die Ausnahmegewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzone mit den Auflagen, dass das Dachflächenfenster über der Deichsellukarne auf der Südostseite nicht eingebaut und der Estrich auch zukünftig nicht zu Wohnzwecken verwendet werden dürfe. Mit Entscheid vom 15. Oktober 2015 erteilte die Gemeinde Eggiwil die Baubewilligung mit Auflagen und Bedingungen. Diese wurde unangefochten rechtskräftig.

2. Anlässlich einer Baukontrolle vom 9. Dezember 2016 stellte die Gemeinde fest, dass nicht nach den bewilligten Plänen gebaut worden war (zusätzliche Wohnfläche in allen Geschossen, zusätzliche Nebenräume und Nutzflächen im Unter-, Ober- und Dachgeschoss, zusätzliche Belichtung im Unter-, Erd- und Dachgeschoss).¹ Sie forderte die Beschwerdeführenden deshalb auf, eine Projektänderung einzureichen. Am 17. Januar 2017 reichten die Beschwerdeführenden 1 und 2 ein nachträgliches Baugesuch ein.² Am 20. Januar 2017 erliess die Gemeinde eine Baueinstellungsverfügung und forderte die Beschwerdeführenden 1 und 2 auf, ein nachträgliches und wahrheitsgetreues Baugesuch einzureichen.³ Am 21. Februar 2017 reichten die Beschwerdeführenden 1 und 2 ein neues nachträgliches Baugesuch ein.⁴ Am 28. Februar 2017 überwies die Gemeinde die Unterlagen dem AGR zur Prüfung. Dieses erstellte eine Liste der fehlenden Unterlagen. Mit Schreiben vom 15. März 2017 bat die Gemeinde die Beschwerdeführenden 1 und 2, die fehlenden Angaben zu erarbeiten und bis spätestens 18. April 2017 einzureichen. Mit Schreiben vom 19. April 2017 überwies die Gemeinde die zusätzlichen Angaben und Berechnungen zur Projektänderung dem AGR.⁵ Am 2. Mai 2017 fand eine Begehung statt. Mit Schreiben vom 17. Juli 2017 teilte das AGR mit, dass die erforderliche Ausnahmegewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzone nicht erteilt werden könne. Mit Schreiben vom 21. Juli 2017 stellte die Gemeinde den Beschwerdeführenden 1 und 2 die Stellungnahmen des AGR und des Amts für Landwirtschaft und Natur zu. Sie gab ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme. Sie bat insbesondere um Mitteilung, ob vom AGR ein beschwerdefähiger Entscheid verlangt oder ob freiwillig zurückgebaut werde. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 liessen sich innert Frist nicht vernehmen. Mit Verfügung vom 13. Oktober 2017 verweigerte das AGR die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG⁶ für das nachträgliche Baugesuch, umfassend: (a) Laubenverglasung im Erdgeschoss, (b) Änderung Eingang Reduit im Obergeschoss, (c) Ausbau Estrich, (d) Befensterung im Obergeschoss, (e) WC-Anschluss im Dachgeschoss, (f) Befensterung über der Einfahrt, (g) zusätzliche Zimmer im Untergeschoss, (h) Befensterung im Untergeschoss, (i) Einbau einer zusätzlichen Dusche im Untergeschoss, (j) zusätzliche Nebennutzungsfläche im Untergeschoss, (k) grösseren Einstellraum bzw. die grössere Garage, (l) Treppe im Schopf sowie (m) zusätzliche Stützmauer.

¹ Vgl. Vorakten Klarsichtmappe Nr. 4, Fotodokumentation der Baukontrolle vom 9. Dezember 2016

² Vgl. Vorakten Klarsichtmappe Nr. 5

³ Vgl. Vorakten Klarsichtmappe Nr. 7, mit Fotodokumentation vom 20. Januar 2017,

⁴ Vgl. Vorakten Klarsichtmappe Nr. 8

⁵ Vgl. Vorakten Klarsichtmappe Nr. 12

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

Die Gemeinde unterbreitete den Entwurf des Bauentscheids mit Wiederherstellungsverfügung dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) zur Stellungnahme. Dieses antwortete am 5. März 2018, es sehe keinen Grund, der es rechtfertigen würde, auf die umfassende Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten.

Mit Entscheid vom 12. Juni 2018 erteilte die Gemeinde den Beschwerdeführenden 1 und 2 den Bauabschlag. Zudem verfügte sie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bezüglich der Laubenverglasung im Erdgeschoss (Bst. a), der Befensterung im Untergeschoss (Bst. h), der zusätzlichen Nebennutzungsfläche im Untergeschoss (Keller) (Bst. j1), der zusätzlichen Nebennutzungsfläche im Untergeschoss (Lageraum/Keller) (Bst. j2) und des grösseren Einstellraums bzw. der grösseren Garage (Bst. k), wobei die unbewilligten Nebenräume mit Konstruktionsbeton aufzufüllen seien. Nur teilweise rückgebaut oder angepasst werden müssten laut Entscheid der Gemeinde der Ausbau Estrich (Bst. c), der WC-Anschluss im Dachgeschoss (Bst. e), die Befensterung über der Einfahrt (Bst. f) und der Einbau der zusätzlichen Dusche im Untergeschoss (Bst. i). Auf einen Rückbau des zusätzlichen Zimmers im Untergeschoss (Bst. g) wurde verzichtet, wobei der Betonboden mit keinem Belag überdeckt und die Heizung nicht in Betrieb genommen werden dürfe. Nicht zurückgebaut werden müssten die Änderung beim Eingang Reduit im Obergeschoss (Bst. b), die Befensterung im Obergeschoss (Bst. d), die zusätzliche Nebennutzungsfläche im Untergeschoss (Technikraum/Waschen und Durchgang Treppe) (Bst. j3), die Treppe Schopf (Bst. l) sowie die zusätzliche Stützmauer (Bst. m). Der Entscheid vom 12. Juni 2018 wurde einzig den Beschwerdeführenden 1 und 2, nicht aber dem ARE eröffnet.

3. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden 1 und 2 am 9. Juli 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE), seit 1. Januar 2020 Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD), ein. Sie beantragen, die in Ziff. 5.1.1 angeordneten Massnahmen Bst. j1, j2 und k sowie die in Ziff. 5.1.2 angeordnete Massnahme Bst. c seien so abzuändern, dass sie tragbar seien und den gesetzlichen Vorgaben entsprächen. Der verlangte Einbau von 110 m³ Konstruktionsbeton mache keinen Sinn und verletze den Grundsatz der Verhältnismässigkeit aufs Gröbste. Der Betonboden im Estrich sei bereits mit einem isolierenden Belag überdeckt.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁷, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde verzichtete auf eine Vernehmlassung, das AGR beantragte die Abweisung der Beschwerde. Mit Verfügung vom 25. Juli 2018 informierte das Rechtsamt das ARE über den teilweisen Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und über die Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 und 2.

5. Mit Eingabe vom 29. August 2018 erhob das ARE Beschwerde gegen den Entscheid vom 12. Juni 2018. Es beantragt, dieser sei aufzuheben und es sei die vollständige Herstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen. Den Beschwerdeführenden 1 und 2 sei eine angemessene Frist zur Einreichung eines Projekts zur Herstellung des rechtmässigen Zustands zu setzen. Die Begründungen der Beschwerdeführenden 1 und 2 für die Abweichung vom bewilligten Projekt vermöchten nicht aufzuzeigen, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unverhältnismässig sei. Auch die Gemeinde äussere sich nicht näher zu den angeordneten Massnahmen, die nur einen teilweisen oder gar vollständigen Verzicht auf den Rückbau vorsähen. Sollte eine entsprechende Begründung nachgeliefert werden, könnte diese im vorliegenden Verfahren noch gewürdigt werden.

⁷ 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)

6. In ihrer Beschwerdeantwort vom 25. September 2018 beantragen die Beschwerdeführenden 1 und 2 die Abweisung der Beschwerde des ARE, soweit darauf eingetreten werden könne. In seiner Beschwerdeantwort vom 16. September 2018 beantragt das ARE die Abweisung der Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 und 2.

7. Das Rechtsamt gab dem ARE Gelegenheit zur Verbesserung seiner Eingaben (rechtsgültige Unterschrift). Danach führte es im Beisein der Verfahrensbeteiligten einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern. Das ARE und die Gemeinde reichten zudem den Entwurf der angefochtenen Verfügung ein, der seinerzeit dem ARE zur Stellungnahme unterbreitet worden war. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 unterbreiteten ihre Vorschläge zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Das Rechtsamt beteiligte die Mieterinnen und Mieter der beiden von der Wiederherstellung betroffenen Wohnungen von Amtes wegen am Verfahren, stellte ihnen verschiedene Unterlagen aus den Akten zu und gab ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme. Weiter holte es bei den Beschwerdeführenden 1 und 2 die Mietverträge für die beiden Wohnungen ein. Anschliessend gab es den Beteiligten Gelegenheit, zu den Vorschlägen der Beschwerdeführenden 1 und 2 sowie zum Ergebnis des Beweisverfahrens Stellung zu nehmen. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Bauentscheid mit Wiederherstellungsverfügung, der im Rahmen eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens im Sinn von Art. 46 Abs. 2 Bst. c BauG⁸ ergangen ist. Dieser kann mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 40 Abs. 1 und Art. 49 Abs. 1 BauG). Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 sind als Baugesuchstellende und Adressaten der Wiederherstellungsverfügung besonders berührt. Sie haben ein schutzwürdiges Interesse an deren Änderung oder Aufhebung. Sie sind deshalb befugt, Beschwerde zu führen (Art. 65 Abs. 1 VRPG⁹). Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 und Art. 49 Abs. 1 BauG). Sie enthält einen Antrag und eine Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG). Die BVE tritt daher auf die Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 und 2 ein.

c) Gemäss Art. 89 Abs. 2 BGG¹⁰ sind Bundesbehörden zur Beschwerde ans Bundesgericht berechtigt, wenn der angefochtene Akt die Bundesgesetzgebung in ihrem Aufgabenbereich verletzen kann. Beschwerdeberechtigte Bundesbehörden können die Rechtsmittel des kantonalen Rechts ergreifen und sich vor jeder kantonalen Instanz am Verfahren beteiligen, wenn sie dies beantragen (Art. 111 Abs. 2 BGG). Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) ist im Bereich der Raumplanung beschwerdeberechtigt (Art. 48 Abs. 4 RPV¹¹). Gestützt auf Art. 46 Abs. 2 RPV waren ihm im fraglichen Zeitraum Verfügungen zu eröffnen, mit denen die

⁸ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹⁰ Bundesgesetz vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110)

¹¹ Raumplanungsverordnung des Bundesrates vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)

zuständige Behörde ausserhalb der Bauzonen auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verzichtete.¹² Der angefochtene Entscheid ist dem ARE am 30. Juli 2018 zugegangen. Mit Postaufgabe der Beschwerde am 29. August 2018 ist die 30-tägige Beschwerdefrist gewahrt. Die mangelhafte Unterschrift wurde innerhalb der Nachfrist verbessert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist deshalb einzutreten.

d) Die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 und 2 sind seit 1. September 2017 Mieter bzw. Mieterin der 2 ½-Zimmerwohnung im Erdgeschoss. Der Mitvertrag umfasst auch einen Keller und zwei Autounterstände sowie die gemeinsame Nutzung des Tröcknerraums und der Waschküche. Der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte 3 ist seit 1. Oktober 2017 Mieter der 2 ½-Zimmerwohnung im Obergeschoss. Der Mitvertrag umfasst auch einen Keller, den Estrich und zwei Autounterstände sowie die gemeinsame Nutzung des Tröcknerraums und der Waschküche. Wie der Augenschein gezeigt hat, sind die von Amtes wegen Beteiligten von der vom ARE beantragten vollständigen Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands direkt betroffen. Das Rechtsamt hat sie deshalb von Amtes wegen am Verfahren beteiligt. Sie gelten daher als Partei (Art. 12 Abs. 1 VRPG).

2. Gegenstand des Verfahrens

a) Die beiden Beschwerden richten sich einzig gegen den Bauentscheid der Gemeinde vom 12. Juni 2018. Die Verfügung des AGR vom 13. Oktober 2017 ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen und bildet nicht Streitgegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens.

b) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 akzeptieren den Bauabschlag. Ihre Beschwerde richtet sich einzig gegen einige Wiederherstellungsmassnahmen. Der Beschwerdeführer 3 beantragt zwar die (vollständige) Aufhebung des Entscheids der Gemeinde, aus der Begründung folgt allerdings, dass lediglich umstritten ist, ob die von der Gemeinde verfügten Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Lichte des Bundesrechts ausreichend seien. Der Bauabschlag ist somit ebenfalls unangefochten in Rechtskraft erwachsen und bildet nicht Streitgegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens.

c) Die Vorinstanz hat in Ziff. 5.1.1 die vollständige Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter anderem bezüglich der Laubenverglasung im Erdgeschoss (Bst. a) und der Befensterung im Untergeschoss (Bst. h) angeordnet. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 haben diese Wiederherstellungsmassnahmen nicht angefochten, die Vertreterin des Beschwerdeführers 3 hat am Augenschein erklärt, die Wiederherstellungsverfügung werde in diesem Punkt nicht bestritten. Auch die von Amtes wegen Beteiligten 1 und 2 beantragen keinen Verzicht auf diese Wiederherstellungsmassnahmen. Sie machen lediglich geltend, das im Untergeschoss gelegene Schlafzimmer solle unbedingt erhalten bleiben, da sie auf ein ruhig gelegenes Schlafzimmer dringend angewiesen seien. Die Wiederherstellungsverfügung ist somit bezüglich Laubenverglasung im Erdgeschoss und Befensterung im Untergeschoss unangefochten in Rechtskraft erwachsen und bildet nicht Streitgegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens. Soweit die Beschwerdeführenden 1 und 2 auf Seite 3 in ihrer Eingabe vom 21. Februar 2019 betreffend das zusätzliche Zimmer im Untergeschoss ausführen, eine Verkleinerung der Fenster sei aufgrund des bestehenden Mietvertrags rechtlich schwierig und die Wiederherstellungsfrist sei auf den Zeitpunkt eines Mieterwechsels anzusetzen, können sie somit nicht gehört werden. Im Übrigen sind ihre Ausführungen im Zusammenhang mit den fraglichen Fenstern im Untergeschoss widersprüchlich, bestätigen sie doch auf Seite 2 ihrer

¹² Vgl. BSIG Nr. 7/721.0/31.1 vom 15. Dezember 2016

Eingabe vom 21. Februar 2019 ausdrücklich, die Anordnung betreffend Befensterung im Untergeschoss sei nicht bestritten.

Die übrigen Wiederherstellungsmassnahmen von Ziff. 5.1.1 (Auffüllen der beiden zusätzlichen Nebennutzflächen im Untergeschoss samt Zumauern der Türöffnungen [Bst. j1 und j2], Verkleinerung des Einstellraums/der Garage [Bst. k]) sind von den Beschwerdeführenden 1 und 2 angefochten worden und bilden somit Streitgegenstand. Strittig ist aufgrund der Beschwerde des Beschwerdeführers 3 zudem, ob diese Massnahmen genügen.

d) Die Vorinstanz hat in Ziff. 5.1.2 die teilweise Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 haben diese Ziffer nur insoweit angefochten, als verlangt wird, dass der Betonboden im Estrich mit keinem Belag überdeckt werden dürfe. Auch die von Amtes wegen Beteiligten beantragen keinen Verzicht auf die übrigen in Ziff. 5.1.2 enthaltenen Wiederherstellungsmassnahmen. Strittig ist aber aufgrund der Beschwerde des Beschwerdeführers 3, ob diese Massnahmen genügen.

e) Die Vorinstanz hat in Ziff. 5.1.3 unter Auflagen und Bedingungen auf den Rückbau des zusätzlichen Zimmers im Untergeschoss (Bst. g) verzichtet. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 haben diese Ziffer nicht angefochten. Demgegenüber beantragen die von Amtes wegen Beteiligten 1 und 2 sinngemäss den Verzicht auf diese Wiederherstellungsmassnahmen, wonach der Betonboden mit keinem Belag überdeckt und die Heizung nicht in Betrieb genommen werden dürfe, da sie ihr Schlafzimmer betreffen. Demgegenüber beantragt der Beschwerdeführer 3 auch in dieser Hinsicht die vollständige Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Die Frage, ob und wenn ja, inwieweit bezüglich des zusätzlichen Zimmers im Untergeschoss die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet werden muss, bildet somit vollumfänglich Gegenstand des Verfahrens.

f) Die Vorinstanz hat in Ziff. 5.1.4 auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bezüglich Änderung Eingang Reduit im Obergeschoss (Bst. b), Befensterung im Obergeschoss (Bst. d), zusätzliche Nebennutzflächen im Untergeschoss (Bst. j3), Treppe Schopf (Bst. l) und zusätzliche Stützmauer (Bst. m) verzichtet. Strittig ist aufgrund der Beschwerde des Beschwerdeführers 3, ob der (ausdrückliche oder stillschweigende) Verzicht auf Wiederherstellungsmassnahmen im Lichte des Bundesrechts zulässig ist.

3. Grundsätzliches zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

a) Laut Art. 45 Abs. 1 BauG ist die Baupolizei Sache der zuständigen Gemeindebehörde. Sie steht unter der Aufsicht der Regierungsstatthalterin oder des Regierungsstatthalters. Die Organe der Baupolizei treffen im Rahmen ihrer Zuständigkeit alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung erforderlich sind (Art. 45 Abs. 2 BauG). Dabei obliegt ihnen insbesondere die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung (vgl. Art. 45 Abs. 2 Bst. a BauG) sowie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen (vgl. Art. 45 Abs. 2 Bst. b BauG). Die Baupolizeibehörde hat dafür zu sorgen, dass im Bauwesen die gesetzliche Ordnung eingehalten wird.¹³ Sie hat von Amtes wegen ein Wiederherstellungsverfahren einzuleiten, sobald sie Kenntnis von wesentlichen baurechtswidrigen Tatbeständen erhält. Sie hat dementsprechend einer Anzeige nachzugehen, mit der sie auf solche Verhältnisse hingewiesen wird. Sie hat mindestens zu prüfen, ob ein unrechtmässiger Zustand besteht und ob die Wiederherstellung zu

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 45 N. 2

verfügen ist.¹⁴ Mit der Durchführung des Wiederherstellungsverfahrens und der (teilweisen) Anordnung des rechtmässigen Zustands ist die Vorinstanz somit nur ihren gesetzlichen Pflichten nachgekommen. Es kann entgegen den Ausführungen in der Beschwerde keine Rede davon sein, dass es ihr dabei am gesunden Menschenverstand oder am richtigen Ton gefehlt hätte oder dass sie sich von unsachlichen Motiven hätte leiten lassen. Angesichts der massiven Überschreitung der Bau- und Ausnahmegewilligung und der damit verbundenen rechtswidrigen Bauausführung musste die Vorinstanz zwingend einschreiten.

b) Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so hat die zuständige Baupolizeibehörde ein Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes einzuleiten (Art. 46 BauG). Reicht die pflichtige Person ein nachträgliches Baugesuch ein, hat die Baubewilligungsbehörde zu prüfen, ob das Bauvorhaben ganz oder teilweise bewilligt werden kann (Art. 46 Abs. 2 Bst. c BauG). Kommt sie zum Schluss, dass das Vorhaben nicht oder nur teilweise bewilligungsfähig ist, so hat sie zugleich darüber zu entscheiden, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wieder herzustellen ist (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG). Mit der Wiederherstellungsverfügung wird die Beseitigung des widerrechtlich herbeigeführten Sachverhalts angeordnet. Der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kommt massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Bau- und Planungsrechts zu. Formell rechtswidrige Bauten, die nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen daher grundsätzlich beseitigt werden. Ausnahmsweise kann darauf ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn die Wiederherstellung unverhältnismässig wäre oder Gründe des Vertrauensschutzes entgegenstehen.¹⁵ Nach dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder nicht im öffentlichen Interesse liegt. Gleiches gilt, wenn die Bauherrschaft in gutem Glauben angenommen hat, die von ihr erstellte Baute oder Anlage oder die ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, sofern deren Belassen nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht.¹⁶

c) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 verfügen über eine rechtskräftige Bau- und Ausnahmegewilligung für den Abbruch und Wiederaufbau des Wohnteils des Bauernhauses A._____ sowie für den Neubau eines Einstellraumes unter der Einfahrt. Die gestützt auf die damalige Praxis des AGR bewilligten Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens dürften den Rahmen von Art. 24c RPG wohl sprengen.¹⁷ Die Beschwerdeführenden 1 und 2 sind in erheblichem Mass von der mehr als grosszügigen Bau- und Ausnahmegewilligung abgewichen. Insbesondere haben sie den Einstellraum unter der Einfahrt zu gross erstellt, das Gebäude vollständig unterkellert und sowohl im Dach-, Ober- und Untergeschoss zusätzlichen Wohn- oder Abstellraum geschaffen oder zumindest Vorbereitungen dafür vorgenommen. Dass es sich bei diesen Abweichungen von der Bau- und Ausnahmegewilligung um bewilligungspflichtige Vorhaben handelte, wussten die Beschwerdeführenden 1 und 2 bzw. sie hätten es bei der gebotenen Sorgfalt wissen müssen. Sie berufen sich deshalb zu Recht nicht auf den guten Glauben. Das wiederaufgebaute Bauernhaus A._____ ist in erheblichem Mass baurechtswidrig. Von einer geringfügigen Abweichung vom Erlaubten kann keine Rede sein. Die widerrechtliche Schaffung von Wohnraum ausserhalb der Bauzonen widerspricht dem Grundsatz der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet und damit einem der wichtigsten Prinzipien des Raumplanungsrechts des

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 46 N. 2

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 46 N. 8

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 46 N. 9

¹⁷ Vgl. dazu BVR 2016 S. 471 E. 3.3 - 3.7; vgl. dazu auch Bernische Systematische Information Gemeinden BSIG Nr. 7/721.0/14.2 vom 13. September 2017

Bundes.¹⁸ An der konsequenten Verhinderung von Bauten, die dieser Ordnung widersprechen, besteht ein sehr grosses öffentliches Interesse. Demgegenüber erscheinen die den Beschwerdeführenden 1 und 2 erwachsenden finanziellen Nachteile zwar als beträchtlich, aber nicht als derart schwerwiegend, dass allein deshalb auf die Wiederherstellung aus Gründen der Verhältnismässigkeit verzichtet werden dürfte. Dies gilt umso mehr, als sie sich die Kosten ihres rechtswidrigen Vorgehens selber zuzuschreiben haben. Sie haben die Investitionen im Wissen um die fehlende Bewilligung und damit auf eigenes Risiko getätigt. Es kann unter diesen Umständen nicht geduldet werden, dass die baurechtliche Ordnung durch eigenmächtiges Handeln leichthin in Frage gestellt wird. Das Gebot der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet könnte nicht mehr durchgesetzt werden, wenn jede Bauherrschaft in Überschreitung der Bau- und Ausnahmegewilligung unzulässige Bauten erstellen und sich dann der Wiederherstellung unter Hinweis auf die entstehenden Kosten widersetzen könnte. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 hätte die Kosten vermeiden können, wenn sie rechtzeitig geklärt hätten, ob ihre von der Bau- und Ausnahmegewilligung abweichenden "guten" Ideen anlässlich der Bauausführung bewilligungsfähig seien. Dies gilt umso mehr, als das AGR die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG mit Verfügung vom 22. Juli 2015 mit der Auflage erteilte, dass der Estrich nicht zu Wohnzwecken verwendet werden dürfe und dass jede andere Nutzung der Baubewilligungspflicht unterliege. Zudem enthielt die Verfügung die fettgedruckte Anmerkung, dass damit der Rahmen einer teilweisen Änderung sowohl umfangmässig als auch vom Erscheinungsbild her voraussichtlich ausgeschöpft sei und künftig wohl kaum noch weitere Bauvorhaben realisiert werden könnten. Die finanzielle Belastung durch die erforderlichen Arbeiten zur Wiederherstellung ist angesichts des bösgläubigen Verhaltens der Beschwerdeführenden 1 und 2 deshalb nicht ausschlaggebend.¹⁹ Die formell und materiell rechtswidrigen Vorkehren müssen daher grundsätzlich, wie der Beschwerdeführer 3 verlangt, auf das rechtskräftig bewilligte Mass zurückgebaut werden. Was das im Einzelnen bedeutet, wird in den nachfolgenden Erwägungen ausgeführt.

4. Untergeschoss

a) Gemäss rechtskräftiger Bewilligung wurde (einzig) die Unterkellerung des Wohnteils bewilligt, d.h. ein Grundriss von rund 80 m².²⁰ In Überschreitung der Bewilligung haben die Beschwerdeführenden 1 und 2 neben dem Wohnteil auch den daran anschliessenden Schopf sowie den (zu gross erstellten) Einstellraum unterkellert. Insgesamt wurden rund 100 m² zusätzliche nutzbare Fläche im Untergeschoss geschaffen, die Bewilligung wurde also massiv überschritten.²¹

Was die Nutzung anbelangt, wurden im bewilligten Teil des Untergeschosses ein Abstell- und Hobbyraum, ein Keller zur Wohnung im Erdgeschoss sowie ein Technik- und Waschraum bewilligt. Alle drei Räume dürften gemäss den bewilligten Plänen einzig über die gebäudeinterne Treppe von der Wohnung im Erdgeschoss her erschlossen werden. Bei der Bauausführung wurde die Raumaufteilung verändert. So wurde der als Abstell- und Hobbyraum bewilligte Raum zulasten des Kellers zur Wohnung im Erdgeschoss vergrössert und in zwei Räume mit den Nutzungszwecken "Hobbyraum zu Wohnung EG" und "Reduit bzw. Stauraum zu Wohnung EG" aufgeteilt. Der restliche Teil des als Keller zur Wohnung im Erdgeschoss bewilligten Raumes wird neu als Technikraum genutzt. Ein Teil des als Technik- und Waschraum bewilligten Raumes wurde abgetrennt und als Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo ausgestattet. Im

¹⁸ BGE 132 II 21 E. 6.4 mit Hinweis

¹⁹ BGE 132 II 21 E. 6.4, mit Hinweis

²⁰ Vgl. Vorakten Klarsichtmappe Nr. 3, Plan Grundriss Untergeschoss/Schnitt 1:100 (Baugesuch 901-3226, rev. 18. August 2015)

²¹ Vgl. Vorakten Klarsichtmappe Nr. 8, Plan Grundriss Untergeschoss 1:100 (Projektänderung 3226.1 vom 28.02.2017)

Übrigen dient der fragliche Raum als Wasch- und Tröckneraum, wobei er zum Teil über den bewilligten Grundriss hinaus ragt.²²

b) Die neue Raumaufteilung im bewilligten Teil des Untergeschosses an und für sich ist unproblematisch, soweit sie sich innerhalb des bewilligten Grundrisses und der bewilligten Nutzungen (Nebennutzung) bewegt. Die Vorinstanz hat deshalb insoweit zu Recht auf die Herstellung des bewilligten Zustands verzichtet. Unzulässig ist hingegen die zusätzlich geschaffene Wohnnutzung im Untergeschoss. Das betrifft einmal die Nasszelle. Wie der Augenschein gezeigt hat, sind Dusche, WC und Lavabo nach wie vor vorhanden und es ist ein Leichtes, diese unbemerkt wieder anzuschliessen. Die von der Gemeinde verfügbaren Massnahmen, sämtliche installierten Wasser- und Abwasserleitungen vom System zu kappen und dicht zu verschliessen, ist deshalb insoweit zu ergänzen und zu präzisieren, dass Dusche, WC und Lavabo ausgebaut und die Leitungen entweder ausgebaut oder dauerhaft verschlossen werden müssen. Hingegen kann der Raum selber belassen und beispielsweise als Reduit genutzt werden, sofern es die Beschwerdeführenden 1 und 2 nicht vorziehen, ihn wie ursprünglich bewilligt, dem Waschkraum zuzuschlagen.

Wie der Augenschein gezeigt hat, wird der als "Hobbyraum zu Wohnung EG" bezeichnete Raum von den von Amtes wegen Beteiligten 1 und 2 als Schlafzimmer genutzt. Der Betonboden wurde bereits mit einem Belag überdeckt und die Heizung in Betrieb genommen. Die Wiederherstellungsmassnahme von Ziff. 5.1.3 (Verzicht auf Einbau Belag und Inbetriebnahme der Heizung) kann somit nicht mehr erfüllt werden. Sie ist deshalb aufzuheben und unter Ziff. 5.1.2 entsprechend neu zu formulieren, damit der gleiche Zweck, nämlich die Verhinderung der Wohnnutzung, erreicht werden kann. Zu Nutzung und Ausstattung des Raumes "Reduit bzw. Stauraum zu Wohnung EG" konnten am Augenschein keine Feststellungen gemacht werden, da die Zugangstüre aus nicht nachvollziehbaren Gründen zugemauert worden war und der Raum infolgedessen nicht besichtigt werden konnte. Es bestehen deshalb berechnete Zweifel, ob der fragliche Raum wirklich als Reduit und nicht zu anderen Zwecken (bspw. zu Wohn- oder Gewerbezwecken) genutzt wird. Da in beiden Räumen die Fenster auf das bewilligte Mass zurückgebaut werden müssen, genügt es zur Verhinderung der Wohn- oder Gewerbenutzung, dass zusätzlich die Heizung unbrauchbar gemacht wird. Die Heizleitungen, die in diese Räume führen, sind deshalb vom Heizungsverteiler abzutrennen und entweder zu entfernen oder mit einem aushärtenden Fließmittel zu verfüllen. Damit werden die Leitungen dauerhaft unbrauchbar gemacht und die Wiederinbetriebnahme der Heizung in diesen Räumen verunmöglicht. Diese Massnahme ist geeignet und erforderlich zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes und zumutbar. Mildere Mittel sind nicht ersichtlich. Eine weitergehende Massnahme wie der die Entfernung des Bodenbelags ist demgegenüber nicht erforderlich. Die angefochtene Verfügung wird deshalb entsprechend angepasst.

c) Im zusätzlich geschaffenen Raum im Untergeschoss befindet sich unterhalb des (zu gross erstellten) Einstellraums ein 60 m² grosser Lagerraum/Keller. Unterhalb des Schopfes wurde ein weiterer, 19.4 m² grosser Keller sowie ein Teil des Wasch- und Tröckneraums (rund 7 m²) erstellt. Unter dem Schopf befindet sich zudem ein 20 m² grosser Durchgang sowie eine Treppe, die hinauf in den Schopf auf der Ebene des Erdgeschosses führt. Über diese Treppe und den Durchgang gelangt man sowohl in den Lagerraum/Keller, den Keller sowie den Wasch- und Tröckneraum, zudem führt eine Tür in den bestehenden Futterlagerraum/Einstellraum Landwirtschaft. Insgesamt wurde rund 100 m² zusätzliche Fläche geschaffen. Für die Herstellung des rechtmässigen Zustandes müsste das Untergeschoss grundsätzlich auf das bewilligte Mass zurückgebaut werden. Allerdings haben die Beschwerdeführenden 1 und 2 glaubhaft dargelegt, dass ein vollständiger Rückbau bautechnisch sehr aufwändig und wohl

²² Vgl. Vorakten Klarsichtmappe Nr. 8, Plan Grundriss Untergeschoss 1:100 (Projektänderung 3226.1 vom 28.02.2017)

ohne Abbruch ganz oder teilweise bewilligter Bauteile kaum zu bewerkstelligen wäre. Es wäre deshalb unverhältnismässig, den vollständigen Rückbau zu verlangen. Die Anordnung der Vorinstanz, den Lagerraum/Keller und den Keller derart mit Beton auffüllen zu lassen, dass die Räumlichkeiten nicht mehr genutzt werden können, ist deshalb im Grundsatz nicht zu beanstanden, geht aber im Ergebnis noch zu wenig weit, weil mit der Treppe, dem Durchgang und dem Teil des Wasch- und Tröcknerraums, der über den bewilligten Grundriss hinausragt, immer noch rund 38 m² nicht bewilligungsfähige nutzbare Fläche übrigbleibt. Der bereits umgesetzte Vorschlag der Beschwerdeführenden 1 und 2, lediglich die Eingänge zu den beiden Räumen "Lagerraum/Keller" und "Keller" zuzumauern, reicht eben so wenig aus, wie ihr ergänzender Vorschlag, die Treppe, die vom Schopf ins Untergeschoss führt, mit einer Platte auf der Treppenöffnung zu verschliessen und die Wand entlang der Treppe derart zu verlängern, dass auch der Vorraum zum Lagerraum/Keller so geschlossen sei, dass das Wiederöffnen massiv erschwert würde.²³ Der Zugang zu den nicht bewilligten Räumen wird dadurch nicht hinreichend unterbunden, sondern kann mit einem nicht allzu grossen Aufwand wiederhergestellt werden. Diese Massnahmen würden einen beträchtlichen Folgeaufwand generieren, müsste doch die Baupolizeibehörde regelmässig überprüfen, ob die nicht bewilligten Räumlichkeiten im Untergeschoss nach wie vor nicht genutzt werden können. Zwingend ist somit, dass der nicht bewilligte Teil des Untergeschosses dauerhaft vom bewilligten Teil abgetrennt wird. Dazu genügt es, dass die Türöffnung des Lagerraums/Kellers zugemauert bleibt, dass der Keller, wie von der Vorinstanz angeordnet, mit rund 30 m³ Konstruktionsbeton aufgefüllt und die Türöffnung anschliessend zugemauert wird, dass die Mauer zur Abgrenzung des Raums "Technikraum/Waschen" gegenüber dem Raum "Durchgang Treppe" auf den bewilligten Standort zurückversetzt wird, dass die Räume "Durchgang Treppe" und "Technikraum/Waschen" ausserhalb des bewilligten Grundrisses vollständig mit Konstruktionsbeton aufgefüllt werden und dass die Treppenöffnung der Treppe, die vom Schopf ins Untergeschoss führt, verschlossen wird. Die Wiederherstellungsverfügung ist entsprechend anzupassen.

d) Gemäss dem bewilligten Projekt ist die Waschküche einzig von der Wohnung im Erdgeschoss her erschlossen. Falls die Waschküche auch der Wohnung im Obergeschoss dienen soll, steht es den Beschwerdeführenden 1 und 2 offen, eine andere Zugangsmöglichkeit innerhalb des bewilligten Volumens zu suchen, beispielsweise, wie vom Vertreter des AGR anlässlich des Augenscheins angeregt, über das Reduit im Untergeschoss. Fall sie diese oder eine andere Lösung anstreben, hätten sie ein entsprechenden Baugesuch einzureichen.

5. Erdgeschoss

a) Gemäss rechtskräftiger Bewilligung wurde auf der Ebene des Erdgeschosses unter anderem der Neubau eines Einstellraumes unter der Einfahrt (mit drei Autoabstellplätze) mit einer Fläche von 40.68 m² (lichtes Mass ohne Mauern) bzw. einer Breite von 6.78 m und einer Tiefe von 6 m bewilligt.²⁴ Die Beschwerdeführenden 1 und 2 erstellten den Unterstand leicht verschoben und mit einer Fläche von rund 60 m² (Lichtmass 9.62 m x 6.23 m). Die Vorinstanz verfügte deshalb, dass der Raum bis auf die bewilligte Breite (Lichtmass 6.78 m) verkleinert und die vorhandene Öffnung bei der Zufahrt mittels Betonwand verschlossen werde. Der gefangene Raum sei mit rund 20 m³ Konstruktionsbeton aufzufüllen. Die Vorinstanz bezweckt damit die Reduktion der Garagenfläche auf das bewilligte Mass.

²³ Vgl. Eingabe der Beschwerdeführenden 1 und 2 vom 21. Februar 2019 betreffend Bemerkungen zum Protokoll des Augenscheins und Stellungnahme zur Wiederherstellung, Bst. B Ziff. 5.1.4/I

²⁴ Vgl. den bewilligten Plan Grundriss EG 1:100 vom 7. August 2014, rev. 25. Mai 2015 (Vorakten Klarsichtmappe Nr. 3

b) Anlässlich des Augenscheins zeigte sich, dass ein Abbruch der Aussenmauern aufgrund des Hangdrucks technisch nicht realisierbar ist und dass andere Möglichkeiten zur Verkleinerung des nutzbaren Raumes bestehen. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 schlugen in ihrer Stellungnahme zum Augenscheinprotokoll und zu den Wiederherstellungsmassnahmen vor, die Einstellhalle gemäss ihrer mit der Stellungnahme eingereichten Skizze auf 41.28 m² (lichtes Mass) zu verkleinern. Mit diesem Vorschlag wird der rechtmässige Zustand hinreichend hergestellt. Zudem wird damit dem Anliegen der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten, weiterhin eine Einstellmöglichkeit für ihre Fahrzeuge zu haben, im Rahmen des Möglichen Rechnung getragen. Die Wiederherstellungsverfügung wird entsprechend angepasst.

c) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 haben zudem ohne Bewilligung angrenzend an den Schopf eine Stützmauer erstellt. Anlässlich des Augenscheins erklärte der Beschwerdeführer 1, die Mauer sei erst während der Bauausführung hinzugekommen und zwar aufgrund der Veränderung des Geländes und des Hangdrucks. An der fraglichen Stelle habe sich bereits vor dem Abbruch des alten Bauernhauses eine Stützmauer befunden. Da während der Bauarbeiten Boden abgetragen worden sei, erscheine die neue Stützmauer nun entsprechend höher als die alte. Die Vertreterin des Beschwerdeführers 3 hielt daraufhin fest, die Stützmauer entstelle das Landschaftsbild nicht und habe eine berechtigte Schutzfunktion. Sie könne so stehengelassen werden. Diese Beurteilung erscheint nachvollziehbar und überzeugend. Die Vorinstanz hat somit insoweit zu Recht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet.

6. Obergeschoss

a) Gemäss rechtskräftiger Bewilligung wurde im Obergeschoss eine 2 ½-Zimmerwohnung bewilligt, wobei der Zugang zur Wohnung über die Einfahrt erfolgen sollte. Zur Belichtung des einen Zimmers waren u. a. zwei Dachflächenfenster vorgesehen.²⁵ Stattdessen haben die Beschwerdeführenden 1 und 2 eine Treppe vom Schopf im Erdgeschoss in das Obergeschoss erstellt. Zudem wurde der Eingang zur Wohnung etwas in die Einfahrt verschoben (Bodenfläche 2.7 m²) und es wurde in der Einfahrt ein Reduit (12.8 m²) erstellt. Im Übrigen wurde nur eines der beiden Dachflächenfenster erstellt.²⁶ Die Vorinstanz verzichtete aus Verhältnismässigkeitsgründen auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. In Überschreitung der Bewilligung bauten die Beschwerdeführenden 1 und 2 zudem über der Einfahrt ein Fenster ein. Die Vorinstanz verlangte aus Verhältnismässigkeitsgründen nur den teilweisen Rückbau, nämlich die Kaschierung der Befensterung mit einer flächenbündigen schlitzartigen Holz-/Glas-Fassaden-gestaltung.

b) Der Verzicht auf die Erstellung eines der beiden Dachflächenfenster ist zulässig. Wiederherstellungsmassnahmen sind deshalb von vornherein nicht erforderlich. Der Eingangsbereich wurde nur geringfügig in die bestehende Einfahrt vergrössert. Mit der neuen Zugangsmöglichkeit über die Treppe im Schopf wird anders als im Untergeschoss keine neue Nutzungsmöglichkeit geschaffen. Am Rückbau des Eingangsbereichs und der Treppe, die sich beide innerhalb des bewilligten Volumens befinden, besteht kein grosses öffentliches Interesse. Das Gleiche gilt für die Befensterung über der Einfahrt. Solange damit einzig die natürliche Belichtung der Treppe bezweckt, aber keine unzulässige Nutzung von Räumen im Ober- oder Dachgeschoss ermöglicht wird, genügt die von der Vorinstanz angeordnete Massnahme zur

²⁵ Vgl. Vorakten Klarsichtmappe Nr. 3, Plan Grundriss Obergeschoss 1:100 (Baugesuch 901-3226, rev. 18. August 2015)

²⁶ Vgl. Vorakten Klarsichtmappe Nr. 8, Plan Grundriss Obergeschoss 1:100 (Projektänderung 3226.1 vom 28.02.2017)

Kaschierung der Befensterung. Daher erscheint der vollständige bzw. teilweise Verzicht auf Wiederherstellungsmassnahmen insoweit als haltbar.

Anders sieht es beim zusätzlich erstellen Reduit (Stauraum zu Wohnung OG) aus. Hier ist ein Verzicht auf die Wiederherstellung nicht gerechtfertigt. Allerdings konnte anlässlich des Augenscheins festgestellt werden, dass das Reduit bereits fest verschlossen und nicht mehr zugänglich war. Unter diesen Umständen genügt es, dafür ein Benutzungsverbot zu erlassen. Die Wiederherstellungsverfügung wird entsprechend angepasst. Sollten die Beschwerdeführenden 1 und 2 das Reduit im Obergeschoss in Missachtung des Benutzungsverbots wieder nutzbar machen, hätte die Baupolizeibehörde weitergehende Wiederherstellungsmassnahmen zu prüfen.

7. Dachgeschoss

a) Im Dachgeschoss wurde zur Wohnung im Obergeschoss ein unbeheizter Estrich ohne Fenster bewilligt, der mit einer Türe verschlossen ist.²⁷ Der Estrich wurde grösser als bewilligt erstellt, indem zusätzlich ein Teil des Dachraums der Einfahrt dazu genommen wurde. Zudem wurde ein Raum für ein WC vorbereitet und auf der Giebelseite wurden zwei Fenster eingebaut.²⁸ Die Vorinstanz verfügte insoweit die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, als die Fenster und die für den WC-Anschluss eingebauten Sanitär-Installationselemente ausgebaut werden müssen. Zudem verlangte sie, dass der Betonboden mit keinem Belag überdeckt werden und dass die Heizung nicht in Betrieb genommen werden dürfe.

b) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 haben nur das Verbot des Verlegens eines Bodenbelags angefochten. Sie machen geltend, der Betonboden sei bereits mit einem isolierenden Belag überdeckt worden. Anlässlich des Augenscheins konnte festgestellt werden, dass diese Angaben zutreffen. Ebenso konnte festgestellt werden, dass das Dach isoliert worden war. Hingegen erklärte der Beschwerdeführer 1 ausdrücklich, im Estrich gebe es keine Heizung. Anlässlich des Augenscheins konnte weiter festgestellt werden, dass die von der Vorinstanz angeordnete Wiederherstellung betreffend WC-Anschluss im Dachgeschoss bereits umgesetzt worden war. Die giebelseitigen Fenster waren zwar noch vorhanden, die Anordnung, dass sie ausgebaut werden müssen, ist aber nicht bestritten.

c) Mit den bereits umgesetzten bzw. unbestrittenen Wiederherstellungsmassnahmen erscheint genügend sichergestellt, dass das Dachgeschoss einzig als Estrich und nicht der Wohnnutzung dient. Es ist deshalb nicht erforderlich, dass zusätzlich der bereits eingebaute Bodenbelag wieder entfernt werden muss. Hingegen muss der Estrich auf das bewilligte Mass verkleinert werden. Im Bereich der Einfahrt ist deshalb gemäss den bewilligten Plänen eine Wand einzuziehen. Die Wiederherstellungsverfügung wird deshalb entsprechend angepasst.

8. Wiederherstellungsfrist

a) Da die von der Vorinstanz angesetzte Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes während des Beschwerdeverfahrens abgelaufen ist, setzt die BVD diese neu fest.

²⁷ Vgl. Vorakten Klarsichtmappe Nr. 3, Plan Grundriss Dachgeschoss 1:100 (Baugesuch 901-3226, rev. 18. August 2015)

²⁸ Vgl. Vorakten Klarsichtmappe Nr. 8, Plan Grundriss Dachgeschoss 1:100 (Projektänderung 3226.1 vom 28.02.2017)

b) Gemäss Art. 46 Abs. 2 BauG setzt die Baupolizeibehörde der jeweiligen Grundeigentümerin bzw. dem jeweiligen Grundeigentümer eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Die Wiederherstellungsfrist soll die zur Vorbereitung und Durchführung der Massnahme notwendige Zeit einräumen.²⁹ Die Frist ist so zu bemessen, dass die pflichtige Person nach allgemeiner Erfahrung ihre Pflicht bis zum Ablauf der Frist erfüllen kann. Die Behörde hat bei der Bemessung der Frist auch denjenigen Werten Rechnung zu tragen, die gefährdet sind, wenn die Sachverfügung unvollstreckt bleibt. Für die Bemessung der Wiederherstellungsfrist ist demnach vorab massgebend, innert welchem Zeitraum die Pflichtigen den rechtmässigen Zustand von sich aus wiederherstellen können.³⁰

c) Die Vorinstanz hat den Beschwerdeführenden 1 und 2 gut viereinhalb Monate Zeit für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands eingeräumt. Das erscheint für die mit der angefochtenen Verfügung angeordneten Massnahmen grundsätzlich als hinreichend, was von den Beschwerdeführenden 1 und 2 auch nicht bestritten wird. Da mit dem vorliegenden Entscheid weitergehende Massnahmen angeordnet werden, die zudem die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten stark treffen werden, erscheint es als angemessen, die Wiederherstellungsfrist auf rund ein Jahr anzusetzen. Dies gibt den Beschwerdeführenden 1 und 2 sowie den von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten einerseits die Gelegenheit, die Mietverträge nötigenfalls den neuen Gegebenheiten anzupassen, andererseits erhält der Beschwerdeführer 1 damit die Möglichkeit, die fraglichen Wiederherstellungsmassnahmen so weit wie möglich in Eigenregie umzusetzen.

9. Zusammenfassung und Kosten

a) Die Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 und 2 wird insoweit gutgeheissen, als der Belag auf dem Betonboden im Estrich belassen werden kann. Bezüglich der Verkleinerung des Einstellraums wird die Wiederherstellungsverfügung lediglich entsprechend den Vorschlägen der Beschwerdeführenden angepasst. Insoweit kann das Beschwerdeverfahren als gegenstandslos vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben werden. Bezüglich der Auffüllung von Räumen im Kellergeschoss mit Konstruktionsbeton wird zwar der Raum "Lagerraum/Keller" von dieser Pflicht ausgenommen, dafür muss ein weiterer Raum dauerhaft mit Konstruktionsbeton aufgefüllt werden. Im Ergebnis wird die Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 und 2 insoweit deshalb abgewiesen. Der Beschwerdeführer 3 hat zwar grundsätzlich die vollständige Wiederherstellung beantragt. Aus der Beschwerdebegründung ergibt sich aber, dass er diesen Antrag unter Vorbehalt der Verhältnismässigkeit stellt. Seine Beschwerde wird somit im Ergebnis gutgeheissen und es werden unter Berücksichtigung dieses Grundsatzes die erforderlichen zusätzlichen Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet. Gegenüber der Beschwerde des Beschwerdeführers 3 unterliegen die Beschwerdeführenden 1 und 2 somit vollständig. Mit ihrer Beschwerde obsiegen die Beschwerdeführenden 1 und 2 in einem so geringfügigen Mass, dass dies bei der Kostenverteilung nicht zu berücksichtigen ist. Insgesamt gelten die Beschwerdeführenden 1 und 2 deshalb als unterliegend und der Beschwerdeführer 3 als obsiegend. Die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten haben keine Verfahrenskosten zu tragen, da sie den baurechtswidrigen Zustand ihrer Mietsachen nicht zu verantworten haben.

b) 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 für die Behandlung der beiden

²⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 46 N. 13

³⁰ BVR 2001 S. 210, E. 3 d und e

Beschwerden wird festgesetzt auf Fr. 2'000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 und Art. 23 Abs. 3 GebV³¹). Für den Augenschein vom 11. Dezember 2018 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 500.00 erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 2'500.00. Aufgrund des Ausgangs des Verfahrens haben die Beschwerdeführenden 1 und 2 diese Kosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

c) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1, 3 und 4 VRPG).

³¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 und 2 wird soweit Ziff. 5.1.2 c betreffend gutgeheissen. Soweit weitergehend wird die Beschwerde abgewiesen, soweit sie nicht als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben werden kann.

Die Beschwerde des Beschwerdeführers 3 wird gutgeheissen.

2. Der Entscheid der Gemeinde Eggiwil vom 12. Juni 2018 wird folgendermassen angepasst:

- «5.1.1 Sie werden aufgefordert, die ausgeführten Bauarbeiten an der Liegenschaft "A. _____" Nr. B. _____, 3537 Eggiwil, auf der Parzelle Nr. K. _____ rückgängig zu machen, das heisst,
- a) Laubenverglasung im Erdgeschoss
(unverändert)
 - h) Befensterung im Untergeschoss
(unverändert)
 - j1) Zusätzliche Nebennutzfläche im Untergeschoss (Keller)
(unverändert)
 - j2) Zusätzliche Nebennutzflächen im Untergeschoss
Die Türöffnung des Raumes "Lageraum/Keller" mit der Bodenfläche 60 m² muss zugemauert bleiben. Die Mauer zur Abgrenzung des Raums "Technikraum/Waschen" gegenüber dem Raum "Durchgang Treppe" ist auf den bewilligten Standort zurückzusetzen. Die Räume "Durchgang Treppe" und "Technikraum/Waschen" ausserhalb des bewilligten Grundrisses mit einer Bodenfläche von rund 38 m² sind vollständig mit Konstruktionsbeton aufzufüllen. Die eingebaute Betonmenge muss mittels Lieferschein vom Lieferanten erfasst sein und entsprechend deklariert werden. Die Treppenöffnung der Treppe, die vom Schopf ins Untergeschoss führt, ist zu verschliessen.
 - k) Grösserer Einstellraum/Garage
Der Raum "Einstellhalle/Garage" muss auf eine Fläche von 41.28 m² (lichtes Mass) verkleinert werden.
- 5.1.2 (Einleitung unverändert):
- b) Reduit im Obergeschoss
Das verschlossene Reduit im Obergeschoss darf nicht genutzt werden.
 - c) Ausbau Estrich
 - (unverändert)
 - Der Estrich ist auf das bewilligte Mass zu verkleinern, d.h. im Bereich der Einfahrt ist eine Wand einzuziehen.
 - (unverändert)
 - e) WC-Anschluss im Dachgeschoss
(unverändert)
 - f) Befensterung über der Einfahrt
(unverändert)
 - g) Zusätzliche Zimmer im Untergeschoss (Hobbyraum zu Wohnung EG und Reduit/Stauraum zu Wohnung im EG)
Die Heizleitungen, die in diese Räume führen, sind vom Heizungsverteiler abzutrennen und entweder zu entfernen oder mit einem aushärtenden Fliessmittel zu verfüllen.
 - i) Einbau zusätzliche Dusche im Untergeschoss

Dusche, WC und Lavabo sind auszubauen. Sämtliche installierten Wasser- und Abwasserleitungen müssen vom System gekappt und entweder ausgebaut oder dauerhaft verschlossen werden.

- 5.1.3 aufgehoben
- 5.1.4 (Einleitung unverändert):
 - b) Änderung Eingang im Obergeschoss
 - d) (unverändert)
 - j3) aufgehoben
 - l) Treppe Schopf ins Obergeschoss
 - m) (unverändert)»

Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands hat bis zum 31. März 2021 zu erfolgen.

Im Übrigen wird der Entscheid der Gemeinde Eggwil vom 12. Juni 2018 bestätigt.

- 2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'500.00 werden den Beschwerdeführenden 1 und 2 zur Bezahlung auferlegt. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.

Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

- 3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), eingeschrieben
- Frau H._____, und Herrn G._____, eingeschrieben
- Herrn I._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Eggwil, Baukommission, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per E-Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

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