



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2024/65

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 8. April 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

und

Baupolizeibehörde der Gemeinde Grosshöchstetten, Kramgasse 3, 3506 Grosshöchstetten

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Grosshöchstetten vom 31. Oktober 2024 (BG A._____; Kleinbauernhaus)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer 2 ist Eigentümer der Parzelle Grosshöchstetten 2 Grundbuchblatt Nr. G._____ und bewohnt das ehemalige Kleinbauernhaus auf dieser Parzelle zusammen mit der Beschwerdeführerin 1. Am 7. März 2022 reichten sie eine Voranfrage für die Sanierung des Kleinbauernhauses unter Einbau einer zusätzlichen Wohnung ein. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone sowie gemäss kantonalen Richtplan im Streusiedlungsgebiet. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) kam in seiner Stellungnahme vom 12. April 2022 zum Schluss, dass 24 RPG¹ i.V.m. Art. 39 RPV² nicht zur Anwendung gelange, da bei der Liegenschaft ein Teilabbruch und Wiederaufbau (v.a. Dachstuhl) geplant sei. Es könne dagegen eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG in Aussicht gestellt werden, wobei diese Zusicherung u.a. unter dem Vorbehalt erfolge, dass bei der weiteren Projektierung die folgenden Bedingungen erfüllt bzw. berücksichtigt würden:

- Einhaltung des Erweiterungspotenzials Stand 1972 von maximal 60 % Bruttogeschossfläche (BGF). Sämtliche Erweiterungen seit 1972 bis heute sind dem Erweiterungspotential anzurechnen.

¹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

² Raumplanungsverordnung des Bundesrats vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

- Die Türe in der Südfassade ist nicht bewilligungsfähig. Das Erscheinungsbild wird durch diesen Eingriff in die Hauptfassade zu stark beeinträchtigt.
- Die Lamellen in der Ründe haben folgende Masse einzuhalten: Tiefe Holzbrett 12 cm, Brettdicke 2 cm, Abstand von Brett zu Brett maximal 10 cm.
- In der Nordfassade sind anstelle der Lamellen Schlitzze von jeweils maximal 30 cm Breite vorzusehen. Zwischen den Schlitzzen ist die vertikale Holzschalung ebenfalls mit mindestens einer Breite von 30 cm durchlaufen zu lassen. Im Bereich der Schlitzze ist die Holzschalung auszuschneiden. Dahinter können Fenster angeordnet werden. Die Schlitzze sind optisch auf zwei Felder (linke und rechts) in der Fassade aufzuteilen. Im Anbau sind ebenfalls Schlitzze vorzusehen.

2. Die Beschwerdeführenden reichten am 23. Mai 2022 bei der Gemeinde Grosshöchstetten ein Baugesuch ein für den Um- und Ausbau eines Kleinbauernhauses zu zwei Wohnungen und den Einbau einer Luft/Wasser-Wärmepumpe auf Parzelle Grosshöchstetten Grundbuchblatt Nr. G._____. Gegen das Bauvorhaben gingen keine Einsprachen ein. Das AGR erteilte dem Bauvorhaben mit Verfügung vom 30. August 2022 eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV. Die Verfügung enthielt den Hinweis, dass beim Umbau die bauliche Grundstruktur und die äussere Erscheinung des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben müssen und ein Abbruch und Wiederaufbau sowie die durchgehende Erneuerung ausgeschlossen sind. Als Auflage verlangte das AGR, dass die Lamellenfront in der Giebelfassade Süd folgende Masse einzuhalten habe: Tiefe Holzbrett 12 cm, Brettdicke 2 cm, Abstand von Brett zu Brett maximal 10 cm. Weiter legte es fest, dass die Verpflichtung zur ganzjährigen Wohnnutzung im Grundbuch anzumerken sei. Gestützt auf die positive Verfügung des AGR erteilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland dem Bauvorhaben mit Gesamtentscheid vom 3. Oktober 2022 die Baubewilligung. Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

3. Anlässlich der Schlusskontrolle vom 28. September 2023 stellte die Gemeinde fest, dass einige Ausführungen nicht wie baubewilligt bzw. in Überschreitung der Baubewilligung umgesetzt wurden. Die Gemeinde stellte insbesondere Folgendes fest:

- Das Dach wurde auf der Westseite verlängert und darunter ein gedeckter Sitzplatz erstellt.
- Im Erdgeschoss im Bereich Essen – Küche wurde eine Hebeschiebetüre eingebaut.
- Die Holzlamellen bei den Verglasungen wurden nicht gemäss Baubewilligung erstellt.
- Einige Fenster weisen keine Sprossen auf.
- Es wurde ein Lichtband anstelle der bewilligten Glasziegel erstellt.
- Über dem Dachgeschoss wurde eine Galerie eingebaut.
- Es wurde mutmasslich ein Teilabbruch und Wiederaufbau vorgenommen.

Nach Einreichung von Ausführungsplänen und einer Berechnung der Bruttogeschossfläche (BGF) kam das AGR im Rahmen seiner Abklärungen zum Schluss, dass es sich um einen Teilabbruch und Wiederaufbau handle und das Vorhaben daher nicht mehr entsprechend der Baubewilligung nach Art. 39 RPV beurteilt werden könne. Das Projekt müsse nun unter Art. 24c RPG beurteilt werden.

Anlässlich einer Besprechung vom 26. Oktober 2023 bestritten die Beschwerdeführenden, dass es sich um einen Abbruch und Wiederaufbau handle. An einer Begehung vom 14. Februar 2024 unter Anwesenheit aller Beteiligten (inkl. AGR) wurde festgehalten, dass ost- und südseitig die Fassaden total erneuert und auch die Fundamente und die Wände des Untergeschosses erneuert wurden. Es könne deshalb nicht mehr von einem Ersatz von einzelnen Balken (stellenweise) gesprochen werden. Gemäss Projektverfasser sei während der Bauausführung festgestellt worden, dass die Bausubstanz in einem schlechten Zustand sei und diese ersetzt werden müsse. Insgesamt stellten das AGR und die Gemeinde an der Begehung vom 14. Februar 2024 fest, dass zu viel der bestehenden Bausubstanz ersetzt worden sei, es sich deshalb um einen Teilabbruch und

Wiederaufbau nach Art. 24c RPG handle und Art. 39 RPV nicht mehr angewendet werden könne. Aufgrund der festgestellten Mängel erhielten die Beschwerdeführenden Gelegenheit zur Stellungnahme, welche sie mit Eingabe vom 8. Mai 2024 wahrnahmen.

Mit Wiederherstellungsverfügung vom 31. Oktober 2024 ordnete die Gemeinde Folgendes an:

1. Die Liegenschaft ist durch die Grundeigentümerin / Bauherrschaft fachmännisch umzubauen. Für den Umbau ist nach Ablauf der Rechtsmittelfrist innert 30 Tagen (das bedeutet bis am 25. Januar 2025) ein Baugesuch einzureichen und bewilligen zu lassen. Dies beinhaltet.
 - die Dachverlängerung und des darunterliegenden gedeckten Sitzplatzes
 - das Abdecken der Hebeschietüre durch Holzlamellen
 - das Erstellen von Lamellen beim Badezimmerfenster auf der Westseite des Gebäudes
 - das Versetzen der Fenster und Balkontüre auf der Westseite des Gebäudes mit Sprossen
 - den Ersatz des Lichtbandes durch Glasziegel
 - die süd- und nördlichen Lamellen im DG sind entsprechend der Masse in der Baubewilligung zu korrigieren
 - die anrechenbare Bruttogeschossfläche des Gebäudes ist um das Mass zurückzubauen, bis sie das Erweiterungspotential der Bruttogeschossfläche seit 1. Juli 1972 um maximal 60 % nicht übersteigt. Dies bedeutet, dass 47.61 m² aBGF zu nicht anrechenbarer BNF zurückgebaut werden muss.

Die oben genannten Massnahmen sind nach erteilter Baubewilligung innerhalb der Gültigkeitsdauer des Baugesuchs auszuführen (innert 3 Jahre). Eine Verlängerung der Baubewilligung ist dabei ausgeschlossen.

2. Die Wiederherstellungsverfügung wird aufgeschoben, wenn innert der Rechtsmittelfrist ein nachträgliches Baugesuch eingereicht wird (Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG). Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist gegebenenfalls zu prüfen, ob das Bauvorhaben wenigstens teilweise bewilligt werden kann. Bei vollständiger oder teilweiser Bewilligung des Bauvorhabens fällt die Wiederherstellungsverfügung im entsprechenden Umfang dahin. Im Falle des Bauabschlags entscheidet die Baubewilligungsbehörde zugleich darüber, ob und wie weit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist; sie setzt dafür gegebenenfalls eine neue Frist.
3. [Androhung Ersatzvornahme]
4. [Kosten]
5. [Strafandrohung]

4. Gegen diese Wiederherstellungsverfügung reichten die Beschwerdeführenden am 2. Dezember 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie stellen folgende Rechtsbegehren:

1. Es sei Ziff. 1, siebter Punkt (betreffend Rückbau der anrechenbaren Bruttogeschossfläche von 47.61 m²) der Verfügung vom 31. Oktober 2024 der Einwohnergemeinde Grosshöchstetten aufzuheben.
2. *Eventualiter*: Es sei Ziff. 1, siebter Punkt (betreffend Rückbau der anrechenbaren Bruttogeschossfläche von 47.61 m²) der Verfügung vom 31. Oktober 2024 der Einwohnergemeinde Grosshöchstetten dahingehend anzupassen, als die zurückzubauende Bruttogeschossfläche lediglich 19.64 m² beträgt.

3. *Subeventualiter*: Es sei Ziff. 1, siebter Punkt (betreffend Rückbau der anrechenbaren Bruttogeschossfläche von 47.61 m²) der Verfügung vom 31. Oktober 2024 der Einwohnergemeinde Grosshöchstetten aufzuheben und die Sache sei mit verbindlichen Anordnungen zur Berechnung an die Vorinstanz zur Neubeurteilung zurückzuweisen.
5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet³, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Stellungnahme vom 19. Dezember 2024 beantragt das AGR, die Beschwerde sei soweit gutzuheissen, als dass die Verfügung der Gemeinde vom 31. Oktober 2024 dahingehend anzupassen sei, dass die zurückzubauende Bruttogeschossfläche lediglich 26.14 m² betrage. Ansonsten sei die Beschwerde abzuweisen und die Verfügung der Gemeinde zu bestätigen. Die Gemeinde führte mit Stellungnahme vom 6. Januar 2024 aus, sie verweise in sämtlichen Punkten auf die Wiederherstellungsverfügung vom 31. Oktober 2024 und die Berechnungen des AGR. Auf eine weitergehende Stellungnahme werde verzichtet. Die Beschwerdeführenden reichten schliesslich unaufgefordert eine Replik vom 12. März 2025 zur Stellungnahme des AGR vom 19. Dezember 2024 ein.
6. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

- a) Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG⁴ können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Die Beschwerdeführenden sind als Adressaten durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.
- b) Behördenmitglieder treten nach Art. 9 Abs. 1 Bst. f VRPG⁵ in den Ausstand, wenn sie in der Sache befangen sein könnten. Dabei genügt es, wenn Umstände vorliegen, die den Anschein einer Befangenheit begründen können.⁶ Der Direktor der BVD ist mit den Beschwerdeführenden persönlich bekannt. Er ist daher im vorliegenden Verfahren in den Ausstand getreten. Gemäss Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 662/2018 vom 6. Juni 2018 ist Herr Regierungsrat Philippe Müller sein Stellvertreter.

2. Streitgegenstand

- a) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gilt

³ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191).

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁶ Vgl. Lucie von Büren, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 9 N. 7 und 24.

somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.⁷

b) Die Beschwerdeführenden wehren sich mit ihrer Beschwerde einzig gegen Ziffer 1, siebter Punkt (betreffend Rückbau der anrechenbaren Bruttogeschossfläche von 47.61 m²) der Verfügung der Gemeinde vom 31. Oktober 2024. Sämtliche weiteren Anordnungen in dieser Verfügung (Ziffer 1, erster bis sechster Punkt, sowie bezogen auf diese Punkte die einleitenden und abschliessenden Ausführungen unter Ziffer 1; Ziffern 2 bis 5) werden von den Beschwerdeführenden nicht angefochten und bilden damit nicht Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens.

3. Verhältnis Voranfrage und erteilte Ausnahmegewilligung, Vertrauensschutz

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, im Rahmen der Voranfrage sei ihr Projekt auf Initiative der Behörde hin gestützt auf Art. 24c RPG beurteilt worden. Ihre Voranfrage sei nicht auf Grundlage eines bestimmten Artikels eingereicht worden. Die rechtliche Einordnung sei nicht von ihnen, sondern von der Gemeinde vorgenommen worden. In seiner Stellungnahme zur Voranfrage habe das AGR einzig knapp festgehalten, dass es sich beim geplanten Bauvorhaben um einen Teilabbruch und Wiederaufbau (v.a. Dachstuhl) handle und daher Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV nicht zur Anwendung komme. Das danach eingereichte Baugesuch habe sich nur marginal von den Plänen der Bauvoranfrage unterschieden, insbesondere seien keine Änderungen an der Planung des Dachstuhls oder Fassadenänderungen vorgenommen worden. Dennoch habe das AGR dem Vorhaben mit Verfügung vom 30. August 2022 ohne weitere Korrespondenzen die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV erteilt. Entgegen den Vorbringen der Vorinstanz treffe es aber nicht zu, dass sie ein Ausnahmegesuch nach Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV gestellt hätten; dem Baugesuch sei vielmehr ein allgemeines Ausnahmegesuch nach Art. 24 ff. beigegeben. Da die Parzelle im Streusiedlungsgebiet liege, sei Art. 39 RPV im Projektbeschrieb lediglich in einer Klammer erwähnt worden. Dies habe einzig der Konkretisierung der Parzellensituation gedient und daraus lasse sich nicht ableiten, dass die Baueingabe unter Art. 39 RPV erfolgt sei. Die konkrete Subsumtion des Ausnahmegesuchs unter Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV sei schliesslich durch die Behörden vorgenommen worden.

Die Voranfrage sei als behördliche Auskunft und die erteilte Ausnahmegewilligung als behördliche Zusicherung zu qualifizieren. Massgebend sei hier, dass das AGR zwar zunächst in ihrer Stellungnahme zur Voranfrage Art. 39 RPV nicht als anwendbar erklärte, die Pläne des Baugesuchs dann aber in den wesentlichen Punkten identisch mit denjenigen der Voranfrage gewesen seien und das AGR trotz identischen Plänen und identischem Projekt mit ihrer Verfügung dennoch eine Ausnahmegewilligung nach Art. 39 RPV erteilt habe. Ergo habe die Behörde ihre in der Voranfrage geäusserte Meinung, beim Projekt handle es sich um einen Teilabbruch und Wiederaufbau, revidiert. Sämtliche Kriterien des Vertrauensschutzes aufgrund behördlicher Auskunft bzw. Zusicherung seien erfüllt. Sie hätten aufgrund der behördlichen Zusicherung davon ausgehen dürfen, dass ihr Bauprojekt keinen Teilabbruch und Wiederaufbau darstelle, insofern Art. 39 RPV anwendbar sei und die Bestimmungen zur BGF unbeachtlich seien (andernfalls Berechnungen hätten eingefordert werden müssen). Die betreffend Ziffer 1 siebter Punkt verfügte Wiederherstellung erweise sich deswegen als treuwidrig und sei aufzuheben.

b) Es ist unklar, was die Beschwerdeführenden mit diesen Einwänden zu ihren Gunsten ableiten möchten. Sollten sie damit beanstanden, dass ihr Baugesuch vom AGR unter Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV beurteilt und bewilligt worden ist und vielmehr nach Art. 24c RPG hätte beurteilt werden müssen, so ist zunächst festzuhalten, dass sie im Zusammenhang mit der vorliegend strit-

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

tigen Anordnung zum Rückbau von Bruttogeschossfläche von dieser Beurteilung profitierten, da unter Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV keine Flächenbeschränkung besteht. Eine solche wurde erst relevant, als die Beschwerdeführenden über die erteilte Baubewilligung hinausgingen und dadurch den Rahmen von Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV sprengten (vgl. nachfolgend, E. 4). Überdies wurde aus der Verfügung des AGR deutlich und musste damit auch den Beschwerdeführenden klar sein, dass das Vorhaben unter Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV beurteilt wurde (und entsprechend dem Hinweis in der Verfügung die bauliche Grundstruktur und äussere Erscheinung gewahrt werden muss sowie ein Abbruch und Wiederaufbau unzulässig ist). Einwände dagegen haben die Beschwerdeführenden damals nicht erhoben.

Es trifft zwar zu, dass das AGR einerseits beim Voranfragenprojekt zum Schluss kam, dieses sprengte aufgrund eines Teilabbruchs und Wiederaufbaus (v.a. Dachstuhl) den Rahmen von Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV und werde daher nach Art. 24c RPG beurteilt, dass es dann das Baugesuch aber andererseits trotzdem unter Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV beurteilte und bewilligte. Insofern ist auch die Schlussfolgerung der Beschwerdeführenden richtig, wonach das AGR beim Bauvorhaben gemäss Baugesuch offenbar – im Unterschied zum Voranfrageprojekt – davon ausging, dass dieses (bei Einhalten des Bauvorhabens gemäss Baugesuch) kein Abbruch und Wiederaufbau darstellt und die Voraussetzungen von Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV einhält. Die Vorbringen der Beschwerdeführenden, dass dieser Meinungswechsel aufgrund des aus ihrer Sicht im Vergleich zum Voranfrageprojekt nahezu identischen Baugesuch nicht nachvollziehbar oder gar falsch sei, ist aber nicht mehr zu prüfen und vorliegend auch irrelevant. Abgesehen davon lässt sich aus einer abweichenden Beurteilung im Baugesuchsverfahren im Vergleich zum Voranfrageverfahren keine Vertrauensposition ableiten, da die Auskunft der Behörden in einem Voranfrageverfahren lediglich informativen Charakter hat und die Behörden nicht bindet.⁸ Letztlich bringen die Beschwerdeführenden gestützt auf den Vertrauensschutz vor, sie hätten aufgrund der behördlichen Zusicherung davon ausgehen dürfen, dass ihr Bauprojekt keinen Teilabbruch und Wiederaufbau darstelle, insofern Art. 39 RPV anwendbar sei und die Bestimmungen zur BGF unbeachtlich seien. Dies ist nicht nachvollziehbar, trifft es doch gerade zu, dass ihr Baugesuch nach Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV beurteilt und bewilligt wurde; hierzu müssen sie nicht den Vertrauensschutz bemühen. Die behördliche Zusicherung durch Erteilen einer entsprechenden Baubewilligung kann sich jedoch nicht auf die von den Beschwerdeführenden danach ohne Baubewilligung bzw. in Überschreitung der erteilten Baubewilligung vorgenommenen Bauvorhaben beziehen. Vielmehr haben die Beschwerdeführenden es selber zu verantworten, wenn sie mit diesen nachträglich vorgenommenen Änderungen Tatsachen geschaffen haben, ohne diese vorgängig den zuständigen Behörden zu unterbreiten. Entscheidend ist vorliegend einzig, ob mit diesen in Überschreitung der erteilten Bewilligung vorgenommenen baulichen Massnahmen der Rahmen von Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV gesprengt wurde. Dies ist nachfolgend zu prüfen. Die von den Beschwerdeführenden vorgebrachten Einwände im Zusammenhang mit dem Vertrauensschutz tun in diesem Zusammenhang nichts zur Sache. Diese Einwände der Beschwerdeführenden erweisen sich damit als unbegründet.

4. Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 Abs. 1 RPV

a) Mit Verfügung vom 30. August 2022 erteilte das AGR dem ursprünglichen Bauvorhaben (Um- und Ausbau eines Kleinbauernhauses zu zwei Wohnungen und den Einbau einer Luft/Wasser-Wärmepumpe) eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV. Die Verfügung enthielt den Hinweis, dass beim Umbau die bauliche Grundstruktur und die äussere Erscheinung des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben müssen und ein Abbruch und Wieder-

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Vorbemerkungen zu den Art. 32-44 N. 5.

aufbau sowie die durchgehende Erneuerung ausgeschlossen sind. Darauf basierend erteilte das Regierungsstatthalteramt mit Gesamtentscheid vom 3. Oktober 2022 die Baubewilligung. Die Verfügung des AGR sowie der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts erwuchsen unangefochten in Rechtskraft, weshalb vorliegend nicht mehr zu prüfen ist, ob dieses Vorhaben den Rahmen von Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV sprengte und ob damit das AGR die entsprechende Ausnahmegewilligung zu Recht erteilte.

In der Folge jedoch wichen die Beschwerdeführenden vom bewilligten Bauvorhaben ab, was unbestritten ist, zumal sie die Abweichungen gemäss der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung Ziffer 1 Punkte 1 bis 6 nicht angefochten haben und hierfür in der Beschwerde die Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs bei der Gemeinde in Aussicht stellten. Umstritten ist einzig der angeordnete Rückbau der anrechenbaren BGF von 47.61 m² zu nicht anrechenbarer Bruttonebenfläche BNF (angefochtene Wiederherstellungsverfügung, Ziffer 1 Punkt 7). Diese Anordnung begründen das AGR und die Gemeinde damit, dass – entgegen der erteilten Baubewilligung – ein Teilabbruch und Wiederaufbau realisiert wurde, welcher die Anwendung von Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV ausschliesst und zu einer Beurteilung unter Art. 24c RPG führen muss, weshalb neu die Flächenbeschränkungen von Art. 42 Abs. 3 RPV relevant sind und diese überschritten wurden. Die Beschwerdeführenden bestreiten dies und erachten Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV, welcher keine Flächenbeschränkungen kennt, weiterhin als anwendbar.

b) Den Vorakten lässt sich entnehmen, dass das AGR nach Einreichung von Ausführungsplänen und einer Berechnung der BGF im Rahmen seiner Abklärungen zum Schluss kam, dass es sich um einen Teilabbruch und Wiederaufbau handle und das Vorhaben daher nicht mehr entsprechend der Baubewilligung nach Art. 39 RPV beurteilt werden könne, sondern nach Art. 24c RPG.⁹ Der Gesprächsnotiz der Begehung unter Anwesenheit aller Beteiligten (inkl. AGR) vom 14. Februar 2024¹⁰ lässt sich hierzu Folgendes entnehmen:

«[...] Durch die Bauabnahme wurde festgestellt, dass ost- und südseitig die Fassade total erneuert wurde. Auch die Fundamente wurden erneuert. Der Projektverfasser und die Bauherrschaft bestritten jedoch bisher, dass es sich um einen Abbruch und Wiederaufbau handelt. [...]

Gemäss Auskunft durch den Projektverfasser wurde während der Bauausführung festgestellt, dass die Bausubstanz in einem schlechten Zustand sei und diese ersetzt werden muss. [...] Für Herr B. _____ [Bauinspektor AGR] ist klar, dass zu viel der bestehenden Bausubstanz ersetzt wurde und der Art. 39 RPV nicht mehr angewendet werden kann.

Die Bauherrschaft und der Projektverfasser fragen nach, ob sie alte Balken wieder montieren können, um so den Art. 39 RPV wieder geltend zu machen. Dies wird von Herrn B. _____ verneint. Art. 39 RPV bezweckt, die bestehenden Bauten in ihrer Grundstruktur zu erhalten. Sobald diese in diesem Umfang erneuert wurden, können alte Bauten nichts daran ändern, dass diese entfernt wurden. Die Bausubstanz ist nicht mehr dieselbe und nicht mehr geschützt. Der Vollausbau ist nicht mehr möglich. [...]»

Die Gemeinde führte in der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung (S. 5 f.) aus, entgegen der Auffassung der Grundeigentümer und der Projektverfasserin handle es sich bei den ausgeführten Arbeiten jedoch nicht nur um «kleinere bauliche Anpassungen», sondern es sei entgegen den Plänen und entgegen dem Hinweis in der Verfügung des AGR vom 30. August 2022 massiv in die Grundstruktur des Gebäudes eingegriffen worden. Nach Art. 39 RPV sei es zulässig, die Tragkonstruktion zu sanieren. Ein kompletter Ersatz von Mauerwerken oder Fassadenteilen entspreche aber nicht den Themenblättern der Direktion für Inneres und Justiz, AGR, Abteilung

⁹ E-Mail des Bauinspektors AGR an die Gemeinde vom 16. Januar 2024, Vorakten pag. 277.

¹⁰ Vorakten pag. 127.

Bauen. Die bewilligten Pläne würden in keiner Weise den kompletten Ersatz der Fassaden Ost, West und Süd zeigen. Es sei einzig die Absicht gewesen, einzelne Flecken oder einzelne, kleine begrenzte Fassadenteile auszuwechseln. Das AGR habe mit vorliegenden Akten nicht davon ausgehen müssen, dass derart massiv in die Grundstruktur eingegriffen werde. Für die Beurteilung nach Art. 39 RPV sei nicht nur die Grundstruktur, sondern auch die Bausubstanz zu erhalten.

c) Die Beschwerdeführenden bringen vor, es sei zwar korrekt, dass gemäss den Plänen einige Fassadenteile nicht hätten ausgewechselt werden sollen, letztlich aber dennoch ausgewechselt worden seien. Dies ändere allerdings nichts an der Anwendbarkeit von Art. 39 RPV. Die Behauptung der Vorinstanz, es sei massiv in die Grundstruktur des Gebäudes eingegriffen worden, treffe nicht zu. Vielmehr sei anhand der Fotos erkennbar, dass die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert geblieben seien. So sei die Holzverkleidung identisch mit den Plänen und auch das Dach stimme weiterhin mit den Plänen überein. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern die Vorinstanz in den vorgenommenen Bauarbeiten einen Teilabbruch und Wiederaufbau erblicke (selbst wenn diese teilweise in überschaubarer Weise über die Baubewilligung hinausgingen). Die vorgenommenen Arbeiten seien als Instandstellung zu qualifizieren, weil sie lediglich der Verbesserung gedient hätten. Das Gebäude habe nach den vollendeten Bauarbeiten den Grundriss und die Grundstruktur beibehalten. Die Vorinstanz stütze sich in ihren Ausführungen auf das Themenblatt A4 des AGR und führe aus, es sei nicht nur die Grundstruktur des Gebäudes zu erhalten, sondern ebenfalls die Bausubstanz. Diese Aussage sei im Themenblatt jedoch nicht enthalten. Es stehe lediglich, das Bauvorhaben solle mit dem Boden haushälterisch umgehen und bestehende Bausubstanz möglichst ausnützen (S. 3). Hinzu komme, dass gemäss Themenblatt nur die wesentlichen Teile der Tragstruktur bzw. Tragkonstruktion «wie Foundation, Boden, Decken, Wände und Dach» Teil der baulichen Grundstruktur seien. Die Ausführungen der Vorinstanz, auch die Fassade gehöre dazu, ergebe sich nicht aus dem Themenblatt. Gänzlich ausser Acht gelassen worden seien die Gestaltungsgrundsätze zu Art. 39 RPV. Darin werde explizit ausgeführt, dass Fassadenrenovationen zulässig seien. Auch aus den Ausführungen in der Botschaft des Bundesrats ergebe sich, dass gestalterische Verbesserungen zulässig seien, sofern darauf geachtet werde, dass die typischen Gestaltungsmerkmale der einzelnen Gebäudeteile erhalten blieben. Der typische Charakter der Bauernhoffassade werde vorliegend gewahrt. Gemäss den Gestaltungsgrundsätzen seien sodann die Erneuerung, Unterfahrung oder der Ersatz bestehender Fundamente oder Kellermauern zulässig. Insgesamt stehe die vorgenommene Fassadenrenovation sowie Renovation des Fundaments einer Anwendung von Art. 39 RPV nicht entgegen. Es sei daher nicht korrekt, dass das Vorhaben nach Art. 24c RPG beurteilt werden müsse.

Das AGR entgegnet in seiner Stellungnahme vom 19. Dezember 2024, aus den bewilligten Plänen gehe hervor, dass die bestehende Bausubstanz und Grundstruktur beim Umbau bestehen bleiben. Entsprechend seien die Umfassungswände (Tragkonstruktion) grau (bestehend) eingezeichnet. Vorgesehen gewesen sei die energetische Sanierung des Gebäudes mit einer Innenisolation. Bewilligt worden sei den Gesuchstellern eine geringfügige Anpassung/Erneuerung einzelner Bauteile, wie der bestehenden Fassade im Bereich «Essen» und im Bereich «Eingang». Aus den Fassadenplänen sei aber eindeutig ersichtlich, dass die bestehenden Flecken gegen Süden und Osten im EG und OG, wie auch die bestehende Kugelsteinmauer im UG, unverändert bestehen bleiben. Aus den Schnittplänen sei zudem ersichtlich, dass auch die bestehenden Binder und Sparren unverändert bestehen bleiben. Bewilligt worden sei den Gesuchstellern eine geringfügige Anpassung des Daches (Gehrschild) auf der Nordseite. Bewilligt worden sei sodann die Erneuerung / Verstärkung der Böden (Boden über dem Erdgeschoss verbleibt auf dem gleichen Niveau) und das Höhersetzen des Bodens über dem Obergeschoss. Anhand der Fotos des realisierten Baus sei der Verdacht aufgekommen, dass wesentlich mehr abgebrochen und wiederaufgebaut worden sei als bewilligt. So seien zum Beispiel ost- und südseitig die Fassaden vollständig erneuert worden. Auch die Fundamente und die Wände im UG seien gemäss Angaben der Gemeinde neu betoniert worden. Die Ausführungspläne datiert vom 20. Oktober 2023 hätten dann bestätigt,

dass wesentlich mehr abgebrochen und wiederaufgebaut worden sei als bewilligt. So seien die Raumhöhen verändert und die Deckenstärken erhöht worden. Dies habe dazu geführt, dass sich das Niveau der Decke über dem Erdgeschoss verändert habe. Und dies wiederum habe dazu geführt, dass die Laube erneuert werden musste, die Fenster im OG angepasst resp. höher gesetzt werden musste, die Sparren auf der Westseite erneuert und auf der Ostseite angepasst werden mussten und das Dach über dem Brunnenschopf dementsprechend neu erstellt worden sei. Insgesamt sei durch die ohne Bewilligung ausgeführten Arbeiten an der Bausubstanz (Erneuerung Fassade ost- und westseitig; Erneuerung der Fundamente und Wände im UG; Erhöhung der Deckenstärken; Anpassung der Raumhöhen; Veränderung des Niveaus der Decke über EG; Anpassung und Erneuerung der Laube auf der Ostseite; Auswechseln der Dachsparren auf der Westseite, neu mit leichtem Dachknick; Anpassung der Sparren auf der Ostseite und Anpassen des Daches beim Brunnenschopf) ein wesentlicher Teil der baulichen Grundstruktur und Bausubstanz verändert worden. Damit aber Art. 39 RPV angewendet werden könne, müsse die Bausubstanz so gut erhalten sein, dass diese nur saniert und nicht erneuert werden müsse. Ein (Teil-) Abbruch und Wiederaufbau sowie die durchgreifende Erneuerung seien ausgeschlossen. Das Umbauprojekt könne nicht mehr nach Art. 39 RPV beurteilt werden.

In ihrer Replik beanstanden die Beschwerdeführenden, das AGR sei in seiner Stellungnahme gar nicht auf die zentral zu berücksichtigenden Gestaltungsgrundsätze zu Art. 39 RPV eingegangen. Zu den einzelnen, vom AGR vorgebrachten Punkten ergebe sich Folgendes:

- Erneuerung Fassade ost- und westseitig: Die Ostseite sei im Bereich Eingangstüre bis und mit zwei Fenster neu bewilligt worden. Bei der Südseite seien im OG noch die alten Flecken bestehend. Es liege somit lediglich eine Sanierung vor und keine Erneuerung.
- Erneuerung Fundamente und Wände im UG: Es sei lediglich der Kranz und damit eine geringfügige Anpassung gemacht worden. Der Rest stehe auf der alten Steinmauer im Keller. Gemäss den Gestaltungsgrundsätzen sei im Übrigen die Erneuerung, Unterfahrung oder der Ersatz bestehender Fundamente oder Kellermauern zulässig.
- Erhöhung der Deckenstärken, Anpassung der Raumhöhen und Veränderung des Niveaus der Decke über EG: Gemäss den Gestaltungsgrundsätzen seien Sanierungen und Verstärkungen der Decke sowie geringfügige Anpassungen der Raumhöhen explizit zulässig. Es handle sich um geringfügige Anpassungen. Die Deckendicke sei zudem auf die Betondecke zurückzuführen, welche infolge der Beachtung der Brandschutzaufgaben entsprechend habe gebaut werden müssen. Sie hätten zudem unter Einhaltung der Brandschutzvorschriften jene Variante gewählt, die am wenigsten in die alte Struktur eingreife.
- Anpassungen und Erneuerung Laube auf der Ostseite: Dieser Punkt werde nicht bestritten, es sei allerdings unverhältnismässig, wegen eines einzigen Punktes ein ganzes Bauprojekt unter Art. 24c RPG zu subsumieren.
- Auswechseln der Dachsparren auf der Westseite, neu mit leichtem Dachknick: Die Auswechslung der Dachsparren sei bewilligt gewesen. Zunächst habe ein gerades Dach gebaut werden sollen, später habe man sich dagegen entschieden. Das heute vorliegende Dach weise einen Dachknick auf, den das Dach vor der Sanierung gehabt habe und entspreche somit dem Ursprungszustand.
- Anpassungen der Sparren auf der Ostseite und Anpassen des Daches beim Brunnenschopf: Diesbezüglich sei auf der Ostseite nichts angepasst worden. Das Dach beim Brunnenschopf sei noch das gleiche inkl. den alten Sparren und Lichtplatten.

d) Gemäss Art. 24 RPG können Bewilligungen erteilt werden, nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (Bst. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Bst. b). Als standortgebunden im Sinn von Art. 24 Bst. a RPG können die Kantone gestützt auf Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV in Gebieten mit traditioneller Streubauweise, die im kantonalen Richtplan räumlich festgelegt sind und in denen die Dauerbesiedlung im Hinblick auf die

anzustrebende räumliche Entwicklung gestärkt werden soll, die Änderung der Nutzung bestehender Bauten, die Wohnungen enthalten, zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken bewilligen, wenn sie nach der Änderung ganzjährig bewohnt werden. Der Kanton Bern hat von dieser bundesrechtlichen Kompetenz Gebrauch gemacht und im kantonalen Richtplan Streusiedlungsgebiete im Sinn von Art. 39 RPV bezeichnet. Das hier zur Diskussion stehende Gebäude der Beschwerdeführenden liegt in einem solchen Streusiedlungsgebiet. Ebenso ist unbestritten, dass dieses Gebäude seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt wurde. Es steht somit fest, dass das Gebäude bzw. die diesbezüglich vorgenommenen Umbauarbeiten grundsätzlich in den Anwendungsbereich von Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV fallen.

Die Bestimmung von Art. 39 RPV bezweckt in erster Linie eine bessere Nutzung bestehender Bausubstanz, insbesondere die Möglichkeit, die Wohnnutzung in bestehende Ökonomieteile auszuweiten.¹¹ Die Ausnahmegewilligung setzt voraus, dass das betreffende Haus nach der Änderung ganzjährig bewohnt wird (Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV) und die Voraussetzungen von Art. 43a RPV erfüllt sind. Weiter darf eine Bewilligung nach diesem Artikel nur erteilt werden, wenn die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben (Art. 39 Abs. 3 RPV). Die Voraussetzung von Art. 39 Abs. 3 RPV schliesst neubauähnliche Umgestaltungen oder gar den Abbruch und Wiederaufbau in moderner Form aus; neubauähnlich wären dabei etwa eine Auskernung unter Beibehaltung von Dach- und Fassadenelementen, der weitgehende Ersatz tragender Bauteile und eine Unterkellerung.¹² Die Voraussetzung von Art. 39 Abs. 3 RPV entspricht jener von Art. 24d Abs. 3 Bst. b RPG (Ausnahmegewilligung für landwirtschaftsfremde Wohnnutzung und schützenswerte Bauten und Anlagen), weshalb für ihre Konkretisierung die Materialien sowie Lehre und Rechtsprechung zu dieser Vorschrift beigezogen werden können. Gestützt auf Art. 39 Abs. 3 RPV darf die äussere Erscheinung des Gebäudes nicht grundlegend umgestaltet werden. Veränderungen am Dach etwa sind geeignet, die äussere Erscheinung einer Baute zu beeinflussen. Problematisch sein können deshalb etwa Aufbauten, aber auch Solaranlagen oder Dachflächenfenster. Gerade Fensteröffnungen können bewirken, dass der Ökonomieteil eines Bauernhauses als Wohnhaus in Erscheinung tritt. Ob die äussere Erscheinung im Wesentlichen unverändert bleibt, beurteilt sich aus der Sicht einer unbefangenen Betrachterin bzw. eines unbefangenen Betrachters. Entscheidend ist die Raumrelevanz der Baute; zu fragen ist mithin, wie stark die fragliche Veränderung nach aussen in Erscheinung tritt.¹³

Das AGR hat ein Themenblatt verfasst zu den Voraussetzungen für die Umnutzung von Bauwerken in Streusiedlungsgebieten, die Wohnungen enthalten.¹⁴ Zur Wahrung der äusseren Erscheinung ist diesem zu entnehmen (S. 2), man dürfe einem Gebäude zwar ansehen, dass es anders als ursprünglich genutzt werde; der typische Charakter des Gebäudes müsse aber erhalten bleiben. Das Dach müsse möglichst unverändert bleiben; es seien höchstens drei, bei grossen Dachflächen vier Dachflächenfenster zulässig. Ein Hinterglasen der Giebelwände sei möglich, ebenso eine schlitzzartige Befensterung der Stotzwand mit einer maximalen Schlitzbreite von 30 cm. Der Konstruktionsverbund Holz/Glas sei derart auszuführen, dass die ursprüngliche optische Wirkung der Stotzwand erhalten bleibe. Als bauliche Grundstruktur, die im Wesentlichen beibehalten werden müsse, würden alle wesentlichen Teile der Tragstruktur bzw. Tragkonstruktion wie Fundation, Boden, Decken, Wände und Dach gelten. Im Ökonomieteil sei nur die Umnutzung der bestehenden Geschossebenen zulässig. Der Einbau einer zusätzlichen Geschossebene sei nicht möglich.

¹¹ BGE 137 III 338 E. 2.6.

¹² Muggli, in Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24 N. 36 sowie FN 102.

¹³ VGE 2015/308 vom 5. Juli 2016, E. 2.4 f. mit weiteren Hinweisen.

¹⁴ Themenblatt A4, Bauwerke in Streusiedlungsgebieten – Wohnen oder örtliches Kleingewerbe, abrufbar unter: www.bauen.dij.be.ch / Bauen ausserhalb der Bauzonen / Themenblätter.

In Ergänzung zum Themenblatt hat das AGR sodann Gestaltungsgrundsätze formuliert.¹⁵ Danach ist die äussere Erscheinung, die durch die drei Elemente Dach, Fassaden und Umgebung geprägt wird, bei einem Um- und Ausbau soweit als möglich zu wahren. Die typischen Gestaltungsmerkmale (Stilelemente) der einzelnen Gebäudeteile müssten erhalten bleiben. Im Weiteren hält das AGR fest, was es hinsichtlich der Dachgestaltung (Ziff. 1), der Fassadengestaltung (Ziff. 2), der Fundamente, Wände, Böden und Decken (Ziff. 3) und der Umgebungsgestaltung (Ziff. 4) von Bauernhäusern im Rahmen von Art. 39 Abs. 3 RPV als zulässig erachtet und was nicht.

Weder bei diesem Themenblatt noch bei den Gestaltungsgrundsätzen handelt es sich um gesetzliche Vorschriften; gleichwohl sind sie bei der Beurteilung miteinzubeziehen.¹⁶

e) Vorab ist festzuhalten, dass die Frage, ob die äussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben, anhand der Gesamtheit der Änderungen und nicht für die einzelnen Teile des Bauvorhabens gesondert zu beurteilen ist. Es ist damit eine Gesamtbetrachtung vorzunehmen. Dabei ist vorliegend zu prüfen, ob mit den in Abweichung der erteilten Baubewilligung vorgenommenen Änderungen die Grenze gemäss dieser Bestimmung überschritten wurde. Nach Ansicht des AGR ist das hinsichtlich der baulichen Grundstruktur der Fall. Bei der Beurteilung ist zu beachten, dass auch ein Ersatz von Elementen der Grundstruktur an derselben Stelle ein Eingriff in die bestehende Grundstruktur im Sinne dieser Bestimmung darstellt. Werden gesamthaft wesentliche Teile der Tragstruktur in diesem Sinne ersetzt, so kann nicht mehr von einer wesentlich unveränderten baulichen Grundstruktur gesprochen werden. Sollten die Beschwerdeführenden daher die Ansicht vertreten, dass durch den gleichartigen Ersatz von Elementen keine Veränderung der baulichen Grundstruktur einhergehe, so kann ihnen nicht gefolgt werden.

Was die bauliche Grundstruktur bzw. die Tragkonstruktionen anbelangt, zu welcher gemäss Themenblatt AGR Foundation, Boden, Decken, Wände und Dach gehören (und damit entgegen der sinngemässen Ansicht der Beschwerdeführenden auch die Umfassungswände), so sind damit die in Abweichung der erteilten Baubewilligung vorgenommenen Änderungen näher zu untersuchen. Ein Vergleich zwischen den mit Gesamtentscheid vom 3. Oktober 2022 bewilligten Plänen¹⁷ und den von den Beschwerdeführenden nach der Baukontrolle und den durch die Gemeinde vorgebrachten Beanstandungen eingereichten Ausführungsplänen mit den vorgenommenen Abweichungen¹⁸ sowie den Fotos des zu beurteilenden Zustandes¹⁹ ergibt diesbezüglich folgendes Bild:

Hinsichtlich der Umfassungswände lässt sich den Grundriss- und Schnittplänen entnehmen, dass diese im Vergleich zum bewilligten Zustand auf Höhe des Erdgeschosses südseitig auf der ganzen Länge und ostseitig etwa zur Hälfte (im Bereich des Zimmers 1 und des Gangs/Entrées) komplett ersetzt wurden. Es mag zwar zutreffen, dass ostseitig im Bereich des Gangs/Entrées die Umfassungswand mit zwei Fenstern und einer Türe in den bewilligten Plänen auch bereits rot und damit als Neubau gekennzeichnet waren, wie dies die Beschwerdeführenden vorbringen. Für den Teil der Ostfassade im Bereich des Zimmers 1 dagegen trifft dies nicht zu, ebenso wenig für die ganze Südfassade. Diese Bereiche sind erst in den Ausführungsplänen rot eingetragen, was nicht dem bewilligten Zustand entspricht. Auf Höhe des Obergeschosses sind die Abweichungen vom bewilligten Zustand bei der Süd- und Ostfassade etwas kleiner, indem dort in den erwähnten Bereichen gemäss den Ausführungsplänen inzwischen einzig die bestehenden Flecken, welche in den be-

¹⁵ Gestaltungsgrundsätze zu Artikel 39 RPV - Bauten und Anlagen im Streusiedlungsgebiet, Stand Juni 2015, abrufbar unter: www.bauen.dij.be.ch / Bauen ausserhalb der Bauzonen / Gestaltungsgrundsätze.

¹⁶ vgl. VGE 2015/308 vom 5. Juli 2016, E. 2.6. mit weiteren Hinweisen.

¹⁷ Plansatz mit Stempel des Regierungstatthalteramts vom 3. Oktober 2022, Vorakten pag. 108 ff.

¹⁸ Plansatz «Projektänderung» vom 24. Oktober 2023, Vorakten pag. 264 ff.

¹⁹ Vorakten pag. 130 ff.

willigten Fassadenplänen noch als bestehend bezeichnet waren, ausgewechselt wurden. Auf Höhe des Dachgeschosses präsentiert sich die Situation im Vergleich zum bewilligten Zustand komplett neu, indem ost- und westseitig auf der ganzen Länge neue tragende Wände realisiert wurden, welche leicht nach innen versetzt und zur äusseren Umfassungswand durch Kalträume abgetrennt sind. Das Dach sodann präsentiert sich westseitig im Vergleich zum bewilligten Zustand neu und mit einem leichten Dachknick. Dass dieser Dachknick dem Ursprungszustand entspricht, wie die Beschwerdeführenden in der Stellungnahme vom 12. März 2025 vorbringen, vermag nichts daran zu ändern, dass diesbezüglich vom bewilligten Projekt abgewichen wurde. Noch bedeutender sind die im Vergleich zum bewilligten Zustand vorgenommenen Veränderungen im Bereich der inneren Grundstrukturen, was vorab auf den Schnittplänen zu erkennen ist: Auf den vom Regierungsstatthalteramt bewilligten Plänen ist das Fundament des Untergeschosses bloss teilweise als «neu» eingetragen, den Ausführungsplänen dagegen lässt sich entnehmen, dass dieses Fundament inzwischen komplett ersetzt und neu realisiert wurde. Das Fundament des Untergeschosses liegt zudem neu tiefer (Oberkant Boden UG auf -2.45 statt wie in den bewilligten Plänen auf -2.17). Von einer geringfügigen Anpassung des Fundaments und der Wände im Untergeschoss kann entgegen den Beschwerdeführenden nicht gesprochen werden. Sämtliche Raumhöhen und Deckenstärken wurden sodann verändert. So weist der Boden des Erdgeschosses statt eines Durchmessers von 28.5 cm neu einen solchen von 45 cm auf, die Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt neu 2.26 m statt 2.15 m. Sowohl der Boden des Obergeschosses als auch derjenige des Dachgeschosses wurden zusätzlich verstärkt und weisen neu einen Durchmesser von 35 cm statt 28.5 cm auf. Im Obergeschoss beträgt die Raumhöhe neu 2.26 m statt wie bewilligt 2.15 m, das Dachgeschoss demgegenüber präsentiert sich neu weniger hoch (4.66 m statt 5.01 m). Auch die Veränderungen der Raumhöhen und Deckenstärken können in ihrer Gesamtheit nicht als geringfügig bezeichnet werden. Wenn die Beschwerdeführenden die Veränderung der Deckenstärken sodann mit den Brandschutzanforderungen begründen, so mag dies zwar ein legitimer Grund dafür sein. Allerdings ändert dieser Umstand nichts daran, dass die Decken in den bewilligten Plänen nicht so vorgesehen waren und diese Veränderung bei der Beurteilung, ob die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert geblieben ist, zu berücksichtigen ist. Weiter wurden die inneren Tragkonstruktionen auf Höhe des Obergeschosses zwischen Zimmer 2 und 3 sowie zwischen Zimmer 2 und Ankleide massiver ausgeführt als bewilligt und der Bereich des Entrées sowie des Treppenhauses im Obergeschoss komplett angepasst und erneuert. Eine wesentliche Änderung der inneren Strukturen stellt schliesslich die Realisierung der bisher nicht bewilligten Galerie im Dachgeschoss dar, was in deren Bereich auch zu einem komplett neuen Tragwerk führte (vgl. Schnittplan B). Aufgrund der Veränderung des Niveaus der Decke über dem Erdgeschoss wurde schliesslich – entgegen den bewilligten Plänen – die ostseitige Laube erneuert und angepasst und die Fenster im Obergeschoss höher gesetzt.

Auch wenn mit dem bewilligten (vorliegend nicht mehr zu beurteilenden) Vorhaben bereits grössere (aber vom AGR unter Art. 39 RPV noch tolerierte) Eingriffe in die bauliche Grundstruktur vorgenommen wurden, so machen die aufgeführten Veränderungen danach deutlich, dass nun die bauliche Grundstruktur weitere wesentliche Eingriffe/Änderungen erfuhr und mit diesen Veränderungen inzwischen ein weitgehender Ersatz der tragenden Bauteile realisiert wurde. Die neu vorgenommenen Anpassungen der Raumhöhen und Deckenstärken sowie das komplette Ersetzen von grossen Teilen der Umfassungswände (südseitig und ostseitig) lassen nur den Schluss zu, dass – den Einschätzungen der Gemeinde und des AGR folgend – inzwischen von einem nach Art. 39 RPV unzulässigen (Teil-)Abbruch und Wiederaufbau ausgegangen werden muss. Die Änderungen beschränken sich damit, entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden, nicht nur auf eine Fassadenrenovation, vielmehr wurden neu grosse Teile der dahinterliegenden Umfassungswand als tragendes Bauwerk ersetzt sowie die innenliegenden Tragkonstruktionen (Fundament, Boden, Decken, Wände) weitgehend neu und anders realisiert. Dazu kommt, dass eine neue Galerie geschaffen wurde, welche es vorher nicht gab, was zu erheblichen Änderungen der tragenden Elemente in diesem Bereich führt und zudem – auch wenn damit nicht eine komplett neue

zusätzliche Geschossebene geschaffen wurde (vgl. E. 4d) – eine neue nutzbare Ebene darstellt, was den Rahmen von Art. 39 RPV sprengt. Wenn die Beschwerdeführenden sodann beanstanden, dass die Gemeinde in ihren Ausführungen teilweise von Bausubstanz (und nicht von baulicher Grundstruktur) spricht, so ist dies für die Beurteilung irrelevant. Dass gewisse Elemente dieser Anpassungen gemäss den Gestaltungsgrundsätzen zulässig sein können, vermag an dieser Beurteilung nichts zu ändern. So geht es bei diesen Gestaltungsgrundsätzen in erster Linie um den Rahmen des Zulässigen im Bereich der zweiten Voraussetzung von Art. 39 Abs. 3 RPV, wonach die äussere Erscheinung im Wesentlichen unverändert bleiben muss. Selbst wenn damit gewisse Rückschlüsse auf die hier geprüfte Voraussetzung der im Wesentlichen unveränderten baulichen Grundstruktur zu ziehen wären, so kann aus einzelnen zulässigen Massnahmen nicht geschlossen werden, dass die anhand einer Gesamtbeurteilung zu prüfende Voraussetzung eingehalten ist. Dies ist nach dem Gesagten hier gerade nicht der Fall. Mit den vorgenommenen, über die Baubewilligung vom 3. Oktober 2022 hinausgehenden baulichen Massnahmen haben die Beschwerdeführenden die Grenze der nach Art. 39 Abs. 3 RPV tolerierbaren Änderungen an der baulichen Grundstruktur überschritten, womit das AGR und die Gemeinde diese Abweichungen zu Recht nicht mehr unter dem Ausnahmetatbestand von Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 Abs. 1 RPV als bewilligungsfähig beurteilten. Die Vorbringen der Beschwerdeführenden erweisen sich als unbegründet. Fraglich, aber offen bleiben kann bei diesem Ergebnis, ob mit den vorgenommenen Änderungen, welche auch eine im Vergleich zur erteilten Bewilligung weitergehende Änderung / Erneuerung der Fassaden beinhalten, das zweite Kriterium von Art. 39 Abs. 3 RPV, wonach das äussere Erscheinungsbild im Wesentlichen unverändert bleiben muss, eingehalten bleibt.

5. Art. 24c RPG

a) Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts gilt es als unverhältnismässig, eine an sich bewilligungsfähige Baute oder Anlage bloss wegen Fehlens der Baubewilligung beseitigen zu lassen (sog. formelle Rechtswidrigkeit), wenn eine summarische Prüfung ergibt, dass das Vorhaben bewilligt werden könnte (sog. materielle Rechtswidrigkeit).²⁰ Da mit den vorgenommenen, über die erteilte Baubewilligung hinausgehenden Änderungen der Rahmen von Art. 39 RPV gesprengt wurde (vgl. E. 4), ist daher hinsichtlich der hier strittigen Wiederherstellungsanordnung Ziffer 1, siebter Punkt (Rückbau der anrechenbaren BGF von 47.61 m²) zu beurteilen, ob bzw. in welchem Umfang diese Erweiterung im Rahmen von Art. 24c RPG zulässig wären.

Das Gebäude der Beschwerdeführenden, welches unbestrittenermassen unter den Geltungsbereich von Art. 24c RPG fällt, kann gemäss dieser Bestimmung erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern es rechtmässig erstellt oder geändert worden ist (Art. 24c Abs. 2 RPG). Vorausgesetzt ist dabei, dass die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 RPV). In Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV sind dabei feste quantitative Obergrenzen verankert, bei deren Überschreiten die Identität der Baute in jedem Fall als nicht mehr gewahrt gilt. Da vorliegend die BGF-Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens stattfanden, ist einzig Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV einschlägig. Nach dieser Bestimmung darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden, wobei das Anbringen einer Aussenisolation als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gilt.

b) Unbestritten ist, dass die nach Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV maximal zulässige BGF-Erweiterung überschritten wurde. Die Gemeinde, das AGR und die Beschwerdeführenden sind sich jedoch nicht einig, wie gross diese Überschreitung ist.

²⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 15a.

Die Gemeinde kommt im in der angefochtenen Verfügung zum Schluss, dass das zulässige Erweiterungspotenzial um 47.61 m² überschritten wurde. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden könne die Estrich-Fläche im OG (neu Ankleide und Teilfläche Schlafen) nicht als bestehende aBGF beurteilt werden, da diese ursprünglich als BNF bewilligt worden sei. Die Galerie werde sodann nicht an die aBGF angerechnet. Die korrigierte Ausgangsgrösse am 1. Juli 1972 betrage demnach 201.92 m². Demnach betrage das Erweiterungspotenzial 121.15 m². Die ausgeführte, neu erstellte aBGF betrage jedoch 168.76 m². Daraus folge, dass das zulässige Erweiterungspotenzial um 47.61 m² überschritten werde.

Die Beschwerdeführenden bestreiten dies. Die Berechnung der Vorinstanz sei nicht korrekt und nicht nachvollziehbar. Es bliebe völlig unklar, wie sie die genannten Werte berechnet habe und auf welche Quellen sie sich beziehe. Die Ausführungen der Vorinstanz liessen den Eindruck entstehen, dass sie nicht kooperiert und die erforderlichen Unterlagen nicht geliefert hätten. Dies werde ebenfalls bestritten. Ihr Planer sei mehrmals mit dem AGR in Kontakt gestanden bezüglich der BGF-Berechnung. Anhand des beiliegenden Plans (Beschwerdebeilage 17) ergebe sich Folgendes zur BGF-Berechnung: Die 1972 bestehende aBGF betrage 210.41 m². Gemäss Rücksprache mit dem AGR könne dabei insbesondere der seit 1972 bestehende Balkon und Treppenaufgang einberechnet werden. Im Jahr 2004 sei die aBGF um 24.1 m² erweitert worden. Durch die hier zur Diskussion stehende Sanierung sei die aBGF erneut um 130.48 m² erweitert worden. Seit 1972 betrage die totale Erweiterung der aBGF damit 154.58 m². 60 % von 210.41 m² ergebe ein ursprüngliches Erweiterungspotenzial von 126.24 m². Die BGF-Überschreitung betrage damit lediglich 19.64 m².

Das AGR schliesslich beantragt in seiner Stellungnahme vom 19. Dezember 2024, die angefochtene Verfügung sei dahingehend anzupassen, dass die zurückzubauende BGF lediglich 26.14 m² betrage. Dieser Wert sei bilateral mit dem zuständigen Planer ermittelt worden; hierzu verweist das AGR auf den beigefügten Mail-Verkehr. Diese Fläche sei sodann der Gemeinde per Mail vom 5. September 2024 mitgeteilt worden. Weshalb in der angefochtenen Verfügung nun doch wieder die ursprünglich, ohne detaillierte Auskunft der Bauherrschaft, ermittelte Fläche von 47.61 m² enthalten sei, entziehe sich seiner Erkenntnis.

c) Das AGR hat im vorinstanzlichen Verfahren die vom zuständigen Planer eingereichte BGF-Berechnung verifiziert und ist zu einer Berechnung gekommen, die in einer Überschreitung des maximalen Erweiterungspotenzials nach Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV von 26.14 m² resultierte.²¹ Im Unterschied zu den Ausführungen der Gemeinde in der angefochtenen Verfügung, welche – ausgehend von einer Ausgangsgrösse am 1. Juli 1972 von 201.92 m² – die Überschreitung des zulässigen Erweiterungspotenzials mit 47.61 m² angibt, sind die Berechnungen des AGR gestützt auf den eingereichten Plan grundsätzlich plausibel und nachvollziehbar. Auf die nicht nachvollziehbaren Berechnungen der Gemeinde kann daher nicht abgestellt werden. Was die Differenz zwischen der Berechnung des AGR (Überschreitung von 26.14 m²) und derjenigen der Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde gestützt auf den eingereichten Plan²² (Überschreitung von 19.64 m²) anbelangt, so besteht einzig eine Differenz bei der massgebenden Ausgangsgrösse. Darauf ist nachfolgend einzugehen:

Die im massgebenden Zeitpunkt vom 1. Juli 1972 vorhandene BGF im Erdgeschoss geben sowohl das AGR als auch die Beschwerdeführenden gestützt auf den Plan «BGF-Berechnung» mit 116.71 m² an. Darauf ist abzustellen. Hinsichtlich des Obergeschosses ergibt sich eine kleinere

²¹ Vgl. Plan «BGF-Berechnung» vom 20. April 2024, rev. am 13. August 2024 gemäss AGR; eingereicht vom AGR mit Stellungnahme vom 19. Dezember 2024.

²² Plan «BGF-Berechnung» vom 21. November 2024, rev. gemäss Rücksprache mit AGR, eingereicht von den Beschwerdeführenden als Beschwerdebeilage 17.

Differenz, da das AGR (gestützt auf die Angaben des Planers in der eingereichten BGF-Berechnung vom 20. April 2024, Grundriss Obergeschoss) neben dem übereinstimmenden Wert von 85.19 m^2 für den vorhandenen Wohnraum für den Erschliessungsbereich (Balkon mit Treppenzugang) von einem Wert von 4.56 m^2 ausging, währenddem die Beschwerdeführenden im neuen Plan «BGF-Berechnung» vom 21. November 2024 diesen Bereich mit 8.7 m^2 ausweisen. Entsprechend resultierte beim AGR ein massgebender Ausgangswert BGF von 206.46 m^2 ($116.71 \text{ m}^2 + 85.19 \text{ m}^2 + 4.56 \text{ m}^2$), bei den Beschwerdeführenden dagegen ein solcher von 210.6 m^2 ($116.71 \text{ m}^2 + 85.19 \text{ m}^2 + 8.7 \text{ m}^2$), wobei dieser Wert in deren Berechnung aufgrund eines Berechnungsfehlers mit 210.41 m^2 angegeben wird. Die Differenz ergibt sich somit aus den unterschiedlichen Quadratmeter-Angaben zum Balkon mit Treppenzugang. Hierzu lässt sich vorab festhalten, dass – der übereinstimmenden Beurteilung des AGR und der Beschwerdeführenden folgend – die Erschliessungsfläche eines Wohnraums als BGF angerechnet werden kann. So zählen zur BGF neben den Nutzflächen, die dauerhaft für das Wohnen und Arbeiten bestimmt sind bzw. genutzt werden auch die zu ihrer Erschliessung dienenden Verkehrsflächen. Allerdings stimmt weder der vom AGR für den Balkon und Treppenzugang (gestützt auf die Angaben des Planers im ersten Plan) angenommene Wert von 4.56 m^2 noch derjenige der Beschwerdeführenden von 8.7 m^2 . Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden, welche neben dem Bereich des Treppenaufgangs (gemäss ihrem Plan angegeben mit $0.7 \text{ m} \times 2.015 \text{ m}$) auch die ganze Länge des Balkons (gemäss ihrem Plan angegeben mit $1 \text{ m} \times 7.105 \text{ m}$) anrechneten, kann als «zur Erschliessung dienende Verkehrsfläche» und damit als BGF nur derjenige Fläche des Balkons bis zur hinteren Türe dienen, die weitergehende Fläche des Balkons nach dieser Türe jedoch nicht. Aus dem Grundrissplan gemessen ergibt dies einen Wert von 4 m^2 ($1 \text{ m} \times 4 \text{ m}$) für den anrechenbaren Bereich ab der Treppe und damit mit der Treppe ($0.7 \text{ m} \times 2.015 \text{ m} = 1.4105 \text{ m}^2$) einen Gesamtwert von 5.4105 m^2 . Als Ausgangswert BGF ist damit von 207.3105 m^2 ($116.71 \text{ m}^2 + 85.19 \text{ m}^2 + 5.4105 \text{ m}^2$) auszugehen. Die maximal zulässige Erweiterung der BGF beträgt entsprechend 124.39 m^2 (60% von 207.3105 m^2).

Die insgesamt vorgenommenen Erweiterungen der BGF (2004 und 2023) betragen gemäss übereinstimmenden und nachvollziehbaren Angaben des AGR und der Beschwerdeführenden 154.58 m^2 . Davon abgezogen werden kann die beim Ausgangswert angerechnete BGF des Erschliessungsbereichs von 5.4105 m^2 (Balkon mit Treppenzugang), da die Treppe inzwischen entfernt wurde und diese Fläche somit nicht mehr «als zur Erschliessung dienende Verkehrsfläche» gilt. Insgesamt ist damit von einer massgebende BGF-Überschreitung von 24.78 m^2 ($154.58 \text{ m}^2 - 5.4105 \text{ m}^2 - 124.39 \text{ m}^2$) auszugehen, und nicht – wie die Vorinstanz verfügt hat – von einem Wert von 47.61 m^2 , und auch nicht von den Werten, welche das AGR (26.14 m^2) und die Beschwerdeführenden (19.64 m^2) annehmen.

6. Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung

a) Nach dem Gesagten steht fest, dass die hier strittige BGF-Erweiterung das nach Art. 24c RPG zulässige Mass um 24.78 m^2 überschreitet und in diesem Umfang materiell rechtswidrig ist. Die Vorinstanz prüfte den angeordneten Rückbau der BGF zu nicht anrechenbarer BNF bis auf das rechtlich zulässige Erweiterungspotenzial von maximal 60 % im angefochtenen Entscheid auf den Seiten 8 ff. (unter den Titeln «Öffentliches Interesse», «Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung» und «Vertrauensschutz»). Gegenstand der angefochtenen Anordnung (Ziffer 1, siebter Punkt der Verfügung) ist einzig der Rückbau der anrechenbaren BGF auf ein zulässiges Mass. Nicht angeordnet wurde im angefochtenen Entscheid dagegen, wie dieser Rückbau zu erfolgen hat; vielmehr wurde dieser Punkt auf ein nachgelagertes Baubewilligungsverfahren verschoben, welches die Beschwerdeführenden durch Einreichung eines Baugesuchs innert 30 Tagen nach Ablauf der Rechtsmittelfrist auszulösen haben. Dieser Umstand wurde nicht beanstandet, weshalb hier nicht näher darauf einzugehen ist. Zu beurteilen ist vorliegend daher nur, ob der Rückbau der

anrechenbaren BGF-Erweiterung auf das nach Art. 24c RPG zulässige Mass im Grundsatz eine verhältnismässige Massnahme darstellt.

Die Beschwerdeführenden bringen diesbezüglich vor, die Wiederherstellung sei infolge der lediglich sehr geringen Überschreitung der zulässigen BGF unverhältnismässig. In Anbetracht der umfangreichen bewilligten Änderungen stelle die geringe BGF-Überschreitung eine bloss unbedeutende Abweichung dar. Vor diesem Hintergrund sei auch nicht ersichtlich, inwiefern die Wiederherstellung im öffentlichen Interesse liegen solle. Diese Überschreitung wirke sich auch nicht gegen aussen aus. In die Waagschale zu werfen sei hier auch noch einmal das Vertrauen, welches sie aufgrund der Voranfrage in die Behörden hätten setzen dürfen. Schliesslich würde die durch die Wiederherstellung entstehende Belastung in keinem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel stehen.

b) Eine Wiederherstellungsverfügung nach Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen. Sie 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.²³ Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unverhältnismässig sein, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht gewichtigen öffentlichen Interessen widerspricht.²⁴

c) Zunächst ist festzuhalten, dass an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden – ein erhebliches öffentliches Interesse besteht, und zwar auch dann, wenn sich die zu korrigierende Überschreitung der realisierten BGF nicht gegen aussen wirkt. So besteht das öffentliche Interesse zum einen in der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und der konsequenten Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, wobei dem öffentlichen Interesse am konsequenten Vollzug des Bau-, Planungs- und Umweltrechts ausserhalb des Baugebiets besonderes Gewicht zukommt.²⁵ Andererseits sprechen auch präjudizielle Gründe für eine vollständige Wiederherstellung. Der Bauherr, der sich nicht an die Baubewilligung hält oder ohne Baubewilligung baut, soll nicht besser gestellt werden als ein Bauherr, der die Baubewilligung einhält.

Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden kann zudem bei einer Überschreitung der zulässigen BGF um 24.78 m² nicht von einer unbedeutenden Abweichung gesprochen werden. Vielmehr stellt dies noch immer eine deutliche Überschreitung dar. Es kann zudem nicht angehen, diese Überschreitung nur deshalb zu relativieren, weil umfangreiche bewilligte Änderungen vorgenommen wurden. Diese Abweichung ist vielmehr unabhängig davon zu beurteilen und stellt – wie ausgeführt – in diesem Ausmass nicht eine unbedeutende Verfehlung dar, zumal der Einhaltung der maximalen Erweiterungsmöglichkeiten ausserhalb der Bauzone aufgrund des Trennungsgrundsatzes grosses Gewicht zu kommt.

d) Wenn sich die Beschwerdeführenden sodann im Zusammenhang mit der Voranfrage auf den Vertrauensschutz berufen, so können sie daraus ebenfalls nichts zu ihren Gunsten ableiten. Wie bereits ausgeführt (E. 3b) hat die Auskunft der Behörden in einem Voranfrageverfahren lediglich informativen Charakter, bindet die Behörden nicht und kann keine Vertrauensposition

²³ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1.

²⁴ BGE 132 II 21 E. 6 mit Hinweis.

²⁵ BGE 1C_397/2007 vom 27. Mai 2008 E. 3.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a.

schaffen.²⁶ Dazu kommt, dass das AGR im Rahmen der Stellungnahme zur Voranfrage, worin die Fachbehörde eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG in Aussicht stellte, ausdrücklich darauf hinwies, dass dies die Einhaltung des Erweiterungspotenzials Stand 1972 von maximal 60 % BGF voraussetze und dabei sämtliche Erweiterungen seit 1972 bis heute anzurechnen seien. Schliesslich haben sich es die Beschwerdeführenden selber zuzuschreiben, dass der Rahmen von Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 Abs. 1 RPV aufgrund der unbewilligt vorgenommenen Änderungen gesprengt wurde und diese damit neu unter Art. 24c RPG (mit den flächenmässigen Beschränkungen) zu beurteilen sind. Die Beschwerdeführenden können sich damit weder auf den Vertrauensschutz berufen noch als gutgläubig gelten. Vielmehr hätten sie bei Anwendung der zumutbaren Aufmerksamkeit und Sorgfalt wissen müssen, dass sie mit den unbewilligt vorgenommenen baulichen Massnahmen den Anwendungsbereich von Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 Abs. 1 RPV verlassen und damit im Anwendungsbereich von Art. 24c RPG die in diesem Zusammenhang geltenden Flächenbeschränkungen zu beachten haben.

e) Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen.²⁷ Der angeordnete Rückbau von 24.78 m² BGF zu nicht anrechenbarer BNF ist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands geeignet und erforderlich. Mildere Massnahmen, mit denen dasselbe Ziel erreicht werden könnte, sind nicht ersichtlich. Diese Anordnung ist für die Beschwerdeführenden auch zumutbar. Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung überwiegt die Nachteile, die den Beschwerdeführenden dadurch entstehen, zumal diese angesichts des fehlenden guten Glaubens nicht oder nur in verringertem Masse zu berücksichtigen sind. Die Anordnung ist für die Beschwerdeführenden daher zumutbar und verhältnismässig.

7. Ergebnis, Beweismittel und Kosten

a) Insgesamt ist die angefochtene Verfügung – in teilweiser Gutheissung des Eventualantrags der Beschwerdeführenden – insoweit anzupassen, als der in Ziffer 1 siebter Punkt des Dispositivs angeordnete Rückbau einer Fläche von 47.61 m² anrechenbarer BGF zu nicht anrechenbarer BNF auf einen Wert von 24.78 m² reduziert wird. Zusätzlich ist im Einleitungssatz von Ziffer 1 das in Klammer genannte Datum vom 25. Januar 2025 zu streichen. Der Hauptantrag der Beschwerdeführenden ist dagegen abzuweisen, da die Beschwerdeführenden mit den in Überschreitung der erteilten Baubewilligung vorgenommenen baulichen Massnahmen den Rahmen von Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 Abs. 1 RPV sprengten und damit – der Beurteilung des AGR folgend – die Flächenbeschränkungen von Art. 24c RPG i.V.m. Art. 42 Abs. 3 RPV zur Anwendung gelangen.

b) Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anhand der zur Verfügung stehenden Akten sowie den vorhandenen Plänen und Fotos genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf die von den Beschwerdeführenden beantragten Beweismittel (Editionsbegehren, Augenschein mit rundem Tisch) 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.²⁸

²⁶ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Vorbemerkungen zu den Art. 32-44 N. 5.

²⁷ BGE 132 II 21 E. 6.4 mit Hinweis.

²⁸ BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen.

c) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf CHF 2100.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁹). Die Beschwerdeführenden unterliegen mit ihrem Hauptantrag und obsiegen mit ihrem Eventualantrag teilweise. Bei diesem Ausgang des Verfahrens erachtet die BVD die Beschwerdeführenden als drei Vierteln unterliegend. Sie haben damit drei Viertel der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 1400.00, zu tragen. Da die Gemeinde nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen ist, können ihr keine Verfahrenskosten auferlegt werden (Art. 108 Abs. 2 VRPG). Die restlichen Verfahrenskosten von CHF 700.00 trägt damit der Kanton.

d) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Wie ausgeführt (E. 7c) gelten die Beschwerdeführenden zu einem Viertel als obsiegend, weshalb sie Anrecht auf einen Viertel der Parteikosten haben. Da keine Gegenpartei am Verfahren beteiligt ist, der diese Kosten auferlegt werden können, hat die Gemeinde als Vorinstanz die Parteikosten der Beschwerdeführerin zu übernehmen.³⁰

Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden beläuft sich auf CHF 8175.40 (Honorar: CHF 7342.50, Auslagen [pauschal 3 %]: CHF 220.30, Mehrwertsteuer: CHF 612.60). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV³¹ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.00 bis CHF 11 800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG³²). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als unterdurchschnittlich zu werten, da nur ein Schriftwechsel stattfand und kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Dass die Beschwerdeführenden unaufgefordert eine Replik einreichten, vermag daran nichts zu ändern. Die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses sind insgesamt als knapp durchschnittlich einzustufen. So beschränkte sich der Streit auf einen Punkt der Wiederherstellungsanordnung und auch wenn dieser angeordnete Rückbau von anrechenbarer BGF zu BNF für die Beschwerdeführenden von einer gewissen Tragweite ist, so kann die Bedeutung der Streitsache entgegen deren Ansicht nicht als überdurchschnittlich eingestuft werden. Gleiches gilt für die Schwierigkeit des Prozesses, waren die zu beurteilenden Rechtsfragen doch nicht von überdurchschnittlicher, sondern höchstens von durchschnittlicher Komplexität. Daher erscheint ein Honorar von CHF 4500.00 als angemessen. Die massgebenden Parteikosten der Beschwerdeführenden betragen somit CHF 5010.45 (Honorar: CHF 4500.00, Auslagen [pauschal 3 %]: CHF 135.00, Mehrwertsteuer: CHF 375.45). Davon hat die Gemeinde einen Viertel, ausmachend CHF 1252.60, zu ersetzen.

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

³⁰ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 36.

³¹ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

³² Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

III. Entscheid

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Dispositiv-Ziffer 1 (Einleitungssatz und siebter Punkt) der Verfügung der Gemeinde Grosshöchstetten vom 31. Oktober 2024 wie folgt angepasst (Änderung unterstrichen):

«Die Liegenschaft ist durch die Grundeigentümerin / Bauherrschaft fachmännisch umzubauen. Für den Umbau ist nach Ablauf der Rechtsmittelfrist innert 30 Tagen (das bedeutet bis am 25. Januar 2025) ein Baugesuch einzureichen und bewilligen zu lassen. Dies beinhaltet:

[...]

- die anrechenbare Bruttogeschossfläche des Gebäudes ist um das Mass zurückzubauen, bis sie das Erweiterungspotenzial der Bruttogeschossfläche seit 1. Juli 1972 um maximal 60 % nicht mehr übersteigt. Dies bedeutet, dass 24.78 m² aBGF zu nicht anrechenbarer BNF zurückgebaut werden müssen.»

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen und die Verfügung der Gemeinde Grosshöchstetten vom 31. Oktober 2024 bestätigt.

2. Den Beschwerdeführenden werden Verfahrenskosten im Betrag von CHF 1400.00 zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Gemeinde Grosshöchstetten hat den Beschwerdeführenden Parteikosten im Betrag von CHF 1252.60 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E. _____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Grosshöchstetten, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung, per Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

i.V. des Direktors

Philippe Müller
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.