

# **BE\_BVD 110 2023 116 vom 29. Juni 2022**

Be Bvd, 2022-06-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be\\_bvd\\_110\\_2023\\_116](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_bvd_110_2023_116)

FR: BE\_BVD 110 2023 116 du 29 juin 2022

IT: BE\_BVD 110 2023 116 del 29 giugno 2022

## **Regeste**

Abbruch Bauernhaus, Anbau einer Garage

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Eintretensvoraussetzungen a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Verfügungen des AGR über die Zonenkonformität bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone sowie über Ausnahme gesuche nach den Art. 24 bis 24e und Art. 37a RPG können zusammen mit dem Bauentscheid ebenfalls mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 84 Abs. 4 BauG). Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch die vorinstanzlichen Entscheide beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

### **E. 1.3**

km ausserhalb liegt, womit der erzielbare Mietzins nicht der oberen Bandbreite des im Dorf erhältlichen Mietzins entsprechen, sondern eher etwas tiefer sein dürfte. Schliesslich rechnete der Gutachter bei den Szenarien 4.2 und 4.3 einen zusätzlichen Ertrag für Lagerflächen in den verbleibenden Flächen des Ökonomieteils und für die Vermietung von Abstellplätzen für Autos mit ein. Die so resultierenden jährlich erzielbaren Erträge von CHF 51 200.00 (Szenario 4.2) und von CHF 80 500.00 (Szenario 4.3) werden vom Gutachter insgesamt nachvollziehbar hergeleitet und erscheinen realistisch, weshalb die BVD auch diesbezüglich keinen Grund sieht, von diesen Berechnungen des erfahrenen Gutachters abzuweichen. Diese gemäss Gutachter möglichen Erträge bei Realisierung der verschiedenen Sanierungsvarianten vermögen den wirtschaftlich notwendigen Ertrag zur Deckung der hierzu anfallenden Sanierungskosten nicht ansatzweise zu decken. Dieser wirtschaftlich notwendige Ertrag gemäss Gutachten von CHF 35 280.00 pro Jahr (Szenario 4.1), CHF 74 340.00 pro Jahr (Szenario 4.2) und von CHF 105 588.00 (Szenario 4.3) basiert auf einer wirtschaftlich notwendigen Bruttorendite von 4.2 %.<sup>48</sup> Neben einer realistischen Kapitalverzinsung von 2.3 % für das Fremd- und Eigenkapital wurden im Gutachten für Zuschläge ein Zinssatz von insgesamt 1.9 % eingesetzt (Betriebskosten 0.3 %, laufender Unterhalt 0.5 %, Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen 0.6 %, strukturelles Mietzinsrisiko 0.3 % und Verwaltungskosten 0.2 %). Die Zinssätze dieser Zuschläge bewegen sich im Rahmen dessen, was auch von den anerkannten Fachverbänden empfohlen wird.<sup>49</sup> Die BVD sieht daher keinen Anlass, den vom Gutachter angewendeten Zinssatz von 4.2 % anzuzweifeln. h) Zusammenfassend ergibt sich gestützt auf das eingeholte

Gutachten, dass eine Sanierung des Bauernhauses für den Beschwerdeführer wirtschaftlich nicht tragbar ist und ihn in unverhältnismässigem Umfang belasten würde. Mit dem Haus könnte realistischerweise nicht jener Mietertrag erzielt werden, der notwendig wäre, um nicht Verluste zu generieren. Dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Bauernhauses kommt kein derart überragendes Gewicht zu, dass dem Beschwerdeführer ein finanzieller Verlust im Ausmass gemäss Gutachten zugemutet werden dürfte. Ein Abbruchverbot wäre daher unverhältnismässig und würde die Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV verletzen. Die Beschwerde ist daher gutzuheissen und der Abbruch des erhaltenswerten Baudenkmals ist (als zonenkonformer Vorgang im Sinne von Art. 16a RPG) zu bewilligen. Es bleibt darauf hinzuweisen, dass bei einem allfälligen Neubau anstelle des Bauernhauses Art. 10b Abs. 3 BauG zu beachten ist, wonach das Baudenkmal im Falle einer Neubaute durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen ist. Da derzeit kein Baugesuch für einen Neubau am Standort des abzubrechenden Bauernhauses hängig ist und damit nicht ausgeschlossen werden kann, dass die frei werdende Fläche immer oder zumindest für eine längere Zeit unüberbaut bleibt, erscheint es zudem angezeigt, den Beschwerdeführer gestützt auf Art. 38 Abs. 3 BauG

## **E. 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 somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.<sup>4</sup> b) Der Beschwerdeführer beantragt in seinen im Rahmen der Stellungnahme vom 6. März 2024 angepassten Rechtsbegehren die Aufhebung des Bauentscheids vom 29. Juni 2023 und die Erteilung der Abbruchbewilligung für das Bauernhaus Nr. H.\_\_\_\_\_. Der bezüglich diesem Bauvorhaben abschlägige Bauentscheid vom 29. Juni 2023 basiert auf der Verfügung des AGR vom 29. Juni 2022. Diese gilt damit ebenfalls als mitangefochten, auch wenn deren Aufhebung vom Beschwerdeführer in seinen Rechtsbegehren nicht ausdrücklich beantragt wird. Immerhin führt er in der Begründung aus, dass die Verfügung des AGR vom 29. Juni 2022 als mitangefochten gelte. c) Nicht angefochten und damit nicht Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die mit Bauentscheid vom 29. Juni 2023 erteilte Baubewilligung für den Abbruch der beiden Silos und die dazugehörige Verfügung des AGR vom 14. Juni 2023. In diesem Zusammenhang beantragt der Beschwerdeführer mit seinem Rechtsbegehren Ziffer 1, es sei festzustellen, dass Ziffer 4.3 des Bauentscheids (Abbruchbewilligung für die zwei Silos) in Rechtskraft erwachsen sei. Feststellungsbegehren sind gegenüber leistungsverpflichtenden und rechtsgestaltenden Begehren subsidiär und bedürfen eines ausgewiesenen Feststellungsinteresses.<sup>5</sup> Das Vorliegen eines solchen Interesses ist stets eigens zu begründen,<sup>6</sup> was der Beschwerdeführer unterlassen hat. Auf das Rechtsbegehren Ziffer 1 ist deshalb mangels rechtsgenügender Begründung nicht einzutreten. Überdies scheinen die beiden Silos, welche sich gemäss Situationsplan auf dem Platz südöstlich des Gebäudes Nr. M.\_\_\_\_\_ befanden, zum Zeitpunkt des

## **E. 4**

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

## E. 5

BVR 2018 S. 310 E. 7.3 mit Hinweisen; Markus Müller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 74.

## E. 6

BVR 2007 S. 441 E. 5.2.

BVD 110/2023/116 5/20 Augenscheins (16. November 2023) bereits abgebrochen worden zu sein.<sup>7</sup> Auf das Rechtsbegehren ist daher auch mangels eines aktuellen Feststellungsinteresses nicht einzutreten. d) Mit Stellungnahme vom 6. März 2024 hat der Beschwerdeführer sein Baugesuch vom 25. März 2019 hinsichtlich des Anbaus einer Garage an das Gebäude Nr. I. \_\_\_\_\_ zurückgezogen. Dadurch ist bezüglich dieses Anbaus einer Garage das Verfahren – umfassend das Beschwerdeverfahren BVD 110/2023/116, das Baubewilligungsverfahren Nr. 4/2019 der Gemeinde Gals und das Verfahren G-Nr. 2019.JGK.2985 des AGR – gegenstandslos geworden und ist als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abzuschreiben (Art. 39 Abs. 1 VRPG<sup>8</sup>). 3. Entscheidkompetenz AGR a) Das AGR führte mit Verfügung vom 29. Juni 2022 aus, gestützt auf den Bericht der KDP vom 26. August 2013 müsse dem Bauernhaus Neuhaus H. \_\_\_\_\_ ein ausserordentlicher kultureller, historischer, siedlungsbezogener wie auch ästhetischer Wert zugesprochen werden, welcher ein öffentliches Interesse am Erhalt dieses Gebäude rechtfertige. Ein kompletter Abbruch würde zu einer unwiderruflichen Zerstörung dieser kultur- und baugeschichtlich bedeutsamen ehemaligen Postablage und Pferdewechselstation führen. Damit stünden dem Vorhaben überwiegende Interessen entgegen und die Zonenkonformität für den Abbruch des Bauernhauses Nr. H. \_\_\_\_\_ könne nicht bestätigt werden. Auch eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG könne nicht erteilt werden. b) Der Beschwerdeführer bringt vor, grundsätzlich sei ein Abbruch immer zonenkonform, was das AGR in der Stellungnahme vom 30. Juni 2021 ebenfalls anerkannt habe. Gleichzeitig sei aber gemäss AGR gestützt auf Art. 34 Abs. 4 Bst b RPV<sup>9</sup> zu prüfen, ob dem Projekt überwiegende Interessen entgegenstehen. Dies habe das AGR mit Verweis auf den Bericht der KDP vom 26. August 2013, das Schreiben der KDP vom 20. Mai 2019 sowie die Einsprache des Berner Heimatschutzes vom 7. März 2020 bejaht. Das AGR habe dabei verkannt, dass es sich bei der vorgenommenen Abwägung in Bezug auf den Denkmalschutz ausserhalb seiner Kompetenz bewege. Der Schutz von Baudenkmalern sei nicht Sache des AGR und dürfe somit bei der Beurteilung der Frage der Zonenkonformität bzw. der Interessenabwägung durch das AGR nicht in dessen Entscheidungsfindung einfließen. Andere entgegenstehende Interessen seien nicht ersichtlich und bringe auch das AGR nicht vor. c) Soweit die Bewilligungspflicht bundesrechtlich zu bejahen ist, bedarf ein Abbruchvorhaben ausserhalb der Bauzone der Mitwirkung durch die zuständige kantonale Behörde, sei dies für die Beurteilung der Zonenkonformität oder die Erteilung einer Ausnahmegewilligung (Art. 25 Abs. 2 RPG).<sup>10</sup> Zu Recht unbestritten ist vorliegend, dass der Abbruch des denkmalgeschützten Bauernhauses baubewilligungspflichtig ist. Gestützt auf Art. 84 BauG entscheidet das AGR als zuständige Stelle der Direktion für Inneres und Justiz über die Zonenkonformität bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone und über Ausnahmegesuche nach den Artikeln 24 bis 24e und 37a RPG. Sie holt dabei Amts- und Fachberichte von den betroffenen kantonalen Amtsstellen ein (Abs. 1). Damit steht fest, dass grundsätzlich sämtliche Baugesuche ausserhalb der Bauzone dem AGR vorzulegen und von diesem als zuständige Bewilligungsbehörde zu beurteilen sind.

## **E. 7**

Vgl. Foto Nr. 25 zum Augenscheinprotokoll vom 16. November 2023.

## **E. 8**

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

## **E. 9**

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

## **E. 10**

VG 2021/195 vom 21. September 2022, E. 2.2.1.

BVD 110/2023/116 6/20 Als zuständige Bewilligungsbehörde hat das AGR sämtliche Voraussetzungen der in Frage kommenden Bewilligung für das Bau- bzw. Abbruchvorhaben ausserhalb der Bauzonen zu prüfen, was auch die sowohl nach Art. 16a RPG (Zonenkonformität) als auch nach Art. 24 ff. RPG (Ausnahmegewilligungen) vorausgesetzte Interessenabwägung umfasst (vgl. Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV und Art. 43a Bst. e RPV). Hierzu hat es die nötigen Amts- und Fachberichte von den betroffenen kantonalen Amtsstellen einzuholen (vgl. Art. 84 Abs. 1 BauG), soweit dies nicht bereits durch die Leitbehörde erfolgt ist. Wenn daher das AGR vorliegend zum Schluss kam, dass gestützt auf die Einschätzung der KDP von überwiegenden entgegenstehenden Interessen auszugehen ist, so handelte es – entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers – nicht ausserhalb seines Kompetenzbereichs. Vielmehr ist das AGR verpflichtet, diese nach Ansicht der Fachbehörde entgegenstehenden Interessen im Rahmen der von ihm vorzunehmenden, umfassenden Interessenabwägung zu berücksichtigen und in seine Entscheidungsfindung einfließen zu lassen. Die diesbezüglichen Rügen des Beschwerdeführers stossen daher ins Leere. Insbesondere kann er auch nichts aus dem von ihm erwähnten Entscheid der BVD vom 8. März 2021 (BVD 110/2020/89) ableiten, war doch dort eine andere Frage zu beurteilen, nämlich ob das fehlende Einholen einer Verfügung des AGR beim Rückbau von zwei Holzstegen zur Nichtigkeit des angefochtenen Gesamtentscheids führt. 4. Verletzung des rechtlichen Gehörs a) Der Beschwerdeführer rügt, die Ausführungen in der negativen Verfügung des AGR vom 29. Juni 2022 zum beantragten Abbruch des Bauernhauses Nr. H. \_\_\_\_\_ werde den Anforderungen an eine genügende Begründung nicht gerecht. Das AGR habe mit keinem Wort zu seinen Argumenten und Beweismitteln gemäss Eingabe vom 30. März 2022 Stellung genommen und einseitig auf den Bericht der KDP vom 26. August 2013 abgestellt. In Verletzung von Art. 10b Abs. 3 BauG habe das AGR auch keine Interessenabwägung oder Verhältnismässigkeitsprüfung vorgenommen. b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Er verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat. 11 c) Das AGR kommt in seiner Verfügung vom 29.

Juni 2022 mit Verweis auf den Bericht der KDP vom 26. August 2013 zum Schluss, dass der Erteilung einer Bewilligung nach Art. 16a RPG bzw. einer Ausnahmbewilligung nach Art. 24 ff. RPG überwiegende öffentliche Interessen des Denkmalschutzes entgegenstehen. Der blosser Verweis auf eine fachliche Beurteilung ohne Wiederholung der darin enthaltenen Ausführungen ist durchaus üblich und legitim und damit auch vorliegend nicht zu beanstanden. Der Beschwerdeführer bringt allerdings zu Recht vor, dass sich das AGR mit keinem Wort zu seinen Einwänden gemäss Eingabe vom 30. März 2022 geäussert hat, wonach die öffentlichen Interessen am Erhalt des Baudenkmals zu relativieren seien, eine

## **E. 11**

BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7.

BVD 110/2023/116 7/20 wirtschaftlich sinnvolle Weiternutzung des Gebäudes zu verneinen sei und damit insgesamt der Erhalt des strittigen Bauernhauses unverhältnismässig sei. Da der Denkmalschutz nur dann als überwiegendes, entgegenstehendes Interesse im Sinne von Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV bzw. Art. 43a Bst. e RPV gelten kann, wenn die Verhältnismässigkeitsprüfung von Art. 10b Abs. 3 BauG den Erhalt des Baudenkmals gebietet, hätte sich das AGR hierzu zwingend äussern und entsprechend näher ausführen müssen, wieso aus seiner Sicht den Ausführungen des Berner Heimatschutzes in deren Eingaben vom 8. Dezember 2022 und 14. Februar 2023 zu folgen und damit nicht von der Unverhältnismässigkeit der Erhaltung des zur Diskussion stehenden Baudenkmals auszugehen ist. Indem dies unterblieb, hat das AGR seine Verfügung mangelhaft begründet und das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt.

d) Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst.<sup>12</sup> Gemäss Art. 40 Abs. 3 BauG kommt der BVD als Beschwerdeinstanz die volle Überprüfungsbefugnis zu. Es ist nicht ersichtlich, dass dem Beschwerdeführer durch die Heilung der Gehörsverletzung ein Nachteil erwachsen würde. Die Frage der Verhältnismässigkeit der Erhaltung des Baudenkmals war Thema des vorliegenden Beschwerdeverfahrens. Der Beschwerdeführer hatte damit Gelegenheit, sich hierzu zu äussern. Der vorliegende Entscheid geht sodann auf diese Frage im Detail ein. Die Gehörsverletzung konnte so geheilt werden. Wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen, ist die Verfügung des AGR vom 14. Juni 2023 sowie der darauf basierende Bauabschlag der Gemeinde für den Abbruch des Bauernhauses Nr. H. \_\_\_\_\_ in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben. Die Gehörsverletzung muss daher bei der Kostenverlegung nicht berücksichtigt werden.

5. Voraussetzungen für den Abbruch eines erhaltenswerten Baudenkmals a) Umstritten ist der Abbruch eines denkmalgeschützten Bauernhauses. Baudenkmäler sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen, innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen (Art. 10a Abs. 1 BauG). Das Bauernhaus auf der Parzelle Gals Grundbuchblatt Nr. G. \_\_\_\_\_ ist im Bauinventar der Gemeinde Gals als erhaltenswertes Schutzobjekt aufgeführt. Baudenkmäler sind erhaltenswert, wenn sie wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden sollen (Art. 10a Abs. 3 BauG). Gemäss Art. 10b Abs. 3

BauG sind erhaltenswerte Baudenkmäler in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist. b) Die Verweigerung der Abbruchbewilligung bzw. das Abbruchverbot stellt eine Einschränkung der Eigentumsgarantie dar (Art. 26 BV13 und Art. 24 KV14). Eingriffe in die Eigentumsgarantie sind nur zulässig, wenn sie auf einer hinreichenden gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sind und den Kerngehalt der Eigentumsgarantie nicht verletzen (Art. 36 BV und Art. 28 KV). Eine Verletzung des Kerngehalts macht der Beschwerdeführer zu Recht nicht geltend. Auch liegt mit Art. 10b Abs. 3 BauG unbestrittenermassen eine genügende

#### **E. 12**

BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 9 bis 11.

#### **E. 13**

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

#### **E. 14**

Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1).

BVD 110/2023/116 8/20 gesetzliche Grundlage für ein Abbruchverbot vor. Ebenso unbestritten ist die Inventarisierung des Bauernhauses als erhaltenswertes Baudenkmal, was von der Gemeinde durch die entsprechende Eintragung im Zonenplan auch grundeigentümergebunden festgelegt wurde. Umstritten sind das öffentliche Interesse (E. 6) und die Verhältnismässigkeit (E. 7) des Abbruchverbots. 6. Öffentliches Interesse a) Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts und des Bundesgerichts liegen Eigentumsbeschränkungen, die dem Schutz von Baudenkmalern dienen, ganz allgemein im öffentlichen Interesse. Bei der Prüfung der Frage, wie weit das öffentliche Interesse reicht bzw. in welchem Ausmass ein Objekt Schutz verdient, ist eine sachliche Gesamtbeurteilung erforderlich, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt. Eine Baute soll gegebenenfalls auch als Zeugin und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben. Da Denkmalschutzmassnahmen oft mit schwerwiegenden Eigentumseingriffen verbunden sind, dürfen sie nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden. Sie müssen breiter, d.h. auf objektive und grundsätzliche Kriterien abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können.15 b) Das umstrittene Bauernhaus Nr. H. \_\_\_\_\_ ist im Bauinventar der Gemeinde Gals als «erhaltenswert» eingestuft und wird wie folgt beschrieben: «Bauernhaus und ehem. Pferdewechselstation, im Kern um 1800, nach Brand 1882 Neubau DG Stattlicher Mehrzweckbau mit Viertelwalmdach. Wohnteil massiv mit DG in nachträglich verputztem Rieg. Ründifront nach NO. Beim Tennstor Reste eines steinernen Torgewändes erhalten. Fenster- und Türge- wände des Wohnteils mit Stichbogen-Stürzen in Neuenburgerstein farblich abgesetzt. Ebenso Ecklisenen. SO-seitige Laube aus mehreren Bauphasen. NO-seitig eleganter Schalenbrunnen mit Stock und Aufsatzobelisk von ca. 1790, sowie teilweise ummauerter Bauerngarten. SW-seitig unmittelbar anschliessender Steinstock (Nr. I. \_\_\_\_\_). Äusserst prominente Stellung als

Einzelhof an der Abzweigung der Strasse nach B.\_\_\_\_\_.» c) In ihrem Bericht vom 26. August 2013<sup>16</sup> führte die KDP aus, das Bauernhaus sei als Einzelhofanlage im näheren Umkreis des Klosters J.\_\_\_\_\_ ein Beispiel für diese ortsspezifische Siedlungsart. Es stehe nicht nur räumlich, sondern auch historisch in einem Bezug zum ehemaligen Kloster J.\_\_\_\_\_. Das Neuhaus stehe äusserst prominent in der Landschaft an der Strassengabelung zu B.\_\_\_\_\_ und sei als Landmark ein Fixpunkt in einem historisch bedeutenden Verkehrsnetz. Von kulturgeschichtlicher Bedeutung sei das Gebäude auch durch seine ursprüngliche Funktion als Postablage und Pferdewechselstation. Als Wohnhaus des Malers Jules Jacot-Guillarmod sei das Gebäude von personengeschichtlichem Interesse. Eine Gruppe von Künstlerfreunden, zu denen zum Beispiel Albert Anker, Auguste Bachelin und Friedrich Simon gehörten, hätten sich hier teilweise aufgehalten. Das grosse Bauvolumen in einer massiven Bauweise mit sorgfältig ausgeführten Hausteinarbeiten (Gliederungen in Neuenburgerstein) trage repräsentative Züge. Die regelmässig gegliederte Fassade mit den hohen Fensteröffnungen und der Bauteile wie jüngeren Türen und Fenster sei gestalterisch von guter Qualität. Der Grundriss sowie die logische Organisation des Hauses sei zeittypisch. Die tiefen Fensterleibungen würden auf eine

#### **E. 15**

BGE 135 I 176 E. 6.1, 126 I 219 E. 2 c mit Hinweisen; VGE 2020/366 vom 2. März 2022, E. 3.2; VGE 2013/448 vom

#### **E. 19**

Vgl. Fotos Nrn. 1 und 5 zum Augenscheinprotokoll vom 16. November 2023.

#### **E. 20**

Vgl. Foto Nr. 4 zum Augenscheinprotokoll vom 16. November 2023.

#### **E. 21**

Augenscheinprotokoll vom 16. November 2023, S. 3 mitte und S. 7 oben.

#### **E. 22**

Augenscheinprotokoll vom 16. November 2023, S. 3 unten.

#### **E. 23**

Vgl. insb. Fotos Nrn. 3, 7 und 8 zum Augenscheinprotokoll vom 16. November 2023.

#### **E. 24**

Augenscheinprotokoll vom 16. November 2023, S. 7 mitte.

#### **E. 25**

Augenscheinprotokoll vom 16. November 2023, S. 3 oben.

#### **E. 26**

Vgl. Fotos Nrn. 9 bis 31 zum Augenscheinprotokoll vom 16. November 2023.

BVD 110/2023/116 11/20 des Denkmals – geeignet und erforderlich ist und das verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln steht (sog. Zumutbarkeit).<sup>27</sup> b) Das von der Vorinstanz verfügte Abbruchverbot ist geeignet und erforderlich, das im öffentlichen Interesse liegende Ziel der Erhaltung des Baudenkmals zu erreichen; eine mildere Massnahme um das Baudenkmal zu erhalten, ist nicht

ersichtlich. Dass das Gebäude sanierungsbe- dürftig ist, ändert daran nichts. Die Eignung eines Abbruchverbots wäre nur bei einem bautech- nisch nicht mehr sanierungsfähigen Objekt zu verneinen. Zur Beurteilung der Verhältnismässigkeit des Abbruchverbotes hat die BVD ein Gutachten über den Zustand und die Sanierungsfähigkeit des Gebäudes sowie über allfällige Nutzungsmöglichkeiten und deren Wirtschaftlichkeit eingeholt.<sup>28</sup> Der Gutachter führt in seinem Gutachten vom 8. Februar 2024 aus, der Zustand des Bauernhauses sei schlecht und es sei so nicht nutzbar. Der Wohnteil sei seit 20 Jahren nicht mehr genutzt und auch nicht mehr beheizt worden. Mit den heutigen Möglichkeiten seien aber eigentlich alle Gebäude technisch sanierungsfähig. Die notwendige Eingriffstiefe der Sanierungsarbeiten sei allerdings sehr gross und es müssten nicht nur Schwachstellen angepasst, sondern ebenfalls alle energietechnischen Vorschriften erfüllt werden. Eine Sanierung bedinge einen Rückbau bis in ei- nen Rohbauzustand. Der Gutachter legt damit dar, dass eine Sanierung aus technischer Sicht, wenn auch mit grossem Aufwand, möglich ist. Es ist nicht ersichtlich und wird vom Beschwerde- führer im Übrigen auch nicht geltend gemacht, inwiefern diese Beurteilung durch einen neutralen und erfahrenen Gutachter nicht zutreffen sollte. Die Verweigerung der Abbruchbewilligung ist da- her geeignet und erforderlich, um die Erhaltung des Gebäudes zu ermöglichen. c) Ob die Verweigerung der Abbruchbewilligung vorliegend auch zumutbar ist, hängt vom Er- gebnis einer Interessenabwägung zwischen den öffentlichen Interessen an der Erhaltung des Baudenkmals und den privaten Interessen an einem Abbruch bzw. der Frage der Wirtschaftlichkeit einer Sanierung ab. Dabei ist auch der Grad der Schutzwürdigkeit des Objekts zu berücksichtigen: Je schutzwürdiger eine Baute ist, desto geringer sind Rentabilitätsüberlegungen zu gewichten. Kommt dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung kein überragendes Gewicht zu, kann ein Ab- bruchverbot der Grundeigentümerschaft nicht zugemutet werden, wenn es auf die Dauer mit fi- nanziellen Verlusten verbunden wäre. Die Eigentumsbeschränkung ist hingegen verhältnismäs- sig, wenn eine dem Erhaltungsgebot gerecht werdende Nutzung des Gebäudes auf längere Sicht tragbar ist. Bei gewichtigen öffentlichen Interessen des Denkmalschutzes kommen rein finanziel- len Interessen der Grundeigentümerinnen und -eigentümer an der möglichst gewinnbringenden Nutzung der Liegenschaft grundsätzlich kein entscheidendes Gewicht zu.<sup>29</sup> Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Tragbarkeit sind die Interessen der Eigentümerschaft zurückhaltend zu ge- wichten, zumal die Beurteilung der wirtschaftlichen Situation jeweils auf einer Momentaufnahme beruht. Zudem ist das Kosten-/ Nutzenverhältnis zu Beginn häufig weniger günstig als später. Keine oder eine geringe Rendite in den Anfangsjahren braucht nicht zu bedeuten, dass die wirt- schaftliche Tragbarkeit von vornherein zu verneinen wäre. Die Aufwendungen für die Sanierungen eines Gebäudes lassen sich nicht von vornherein klar beziffern. Von einer Minimal-sanierung bis zum Luxusumbau sind zahlreiche Renovationsvarianten denkbar. Wenn auch nur eine der Varia- nten zu wirtschaftlich tragbaren Verhältnissen führt, ist das Abbruchverbot verhältnismässig.<sup>30</sup> d) Der Beschwerdeführer argumentiert in seiner Beschwerde, dem Objekt komme keine her- ausragende Qualität zu. Selbst wenn im Rahmen des Status «erhaltenswert» von einem Objekt von hoher Bedeutung auszugehen sei, würden derart hohe Verluste resultieren, welche unter kei- nen Umständen zumutbar seien. Das im vorinstanzlichen Verfahren eingereichte Gutachten der

## **E. 27**

BGE 137 I 167 E. 3.6; VGE 2020/366 vom 2. März 2022 E. 4.1 mit weiteren Hinweisen.

## E. 28

Gutachten von A. \_\_\_\_\_, dipl. Architekt ETH/SIA/GAB vom 8. Februar 2024.

## E. 29

BGE 126 I 219 E. 2c; VGE 2020/366 vom 2. März 2022 E. 4.2 mit weiteren Hinweisen.

## E. 30

BVR 1996 S. 68 E. 4c und 6c.

BVD 110/2023/116 12/20 E. \_\_\_\_\_ vom 21. Dezember 2021<sup>31</sup> sei zum klaren Ergebnis gekommen, dass alle erdenklichen Sanierungs- und Umbauvarianten zu erheblichen Verlusten führen würden. Zudem sei zu beachten, dass die beschriebenen Nutzungen theoretischer Natur seien, das heisst weder bewilligungsfähig noch realisierbar seien. Für eine landwirtschaftliche Nutzung des Ökonomieteils im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebs bestehe kein Bedarf. Der Stall entspreche zudem in keiner Weise mehr den aktuellen landwirtschaftlichen Bedürfnissen. Eine Weiternutzung im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebs stehe ausser Frage. Hinsichtlich einer künftigen Wohnnutzung bringt er vor, der Wohnteil werde seit über 20 Jahren nicht mehr genutzt, weder für das landwirtschaftliche, noch für das nichtlandwirtschaftliche Wohnen, und stehe seit 2002 leer. Landwirtschaftlicher Wohnbedarf bestehe nicht. Eine Sanierung und Wiederaufnahme der Wohnnutzung setze eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c oder Art. 24d Abs. 2 RPG voraus, wobei deren Voraussetzungen nicht erfüllt seien. Zudem fehle es am vorliegenden Standort schlicht an einer entsprechenden Nachfrage für eine Wohnnutzung. Der Bewilligungsfähigkeit einer Umnutzung einer landwirtschaftlichen Ökonomiebaute in eine gewerbliche Nutzung seien ebenfalls enge Grenzen gesetzt (Art. 24a RPG). Die Räumlichkeiten seien sodann in keiner Weise für eine Lagerung geeignet (verhältnismässig schmale Eingänge mit Schwenktoren, niedrige Räume, verschiedene Ebenen mit eingeschränkter Zugänglichkeit). Dass eine Lagerung realisierbar sei, geschweige denn unter angemessenem Ertrag betrieben werden könne, sei ausgeschlossen. Auch werde bestritten, dass Brandschutzauflagen im Bestand eingehalten werden könnten. Zudem sei auch hier in jeder Hinsicht ungewiss, ob für eine solche Nutzung überhaupt eine Nachfrage bestehe. e) Das Streitobjekt liegt in der Landwirtschaftszone und ist Teil des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs des Beschwerdeführers. Entsprechend beschränken sich die Nutzungsmöglichkeiten des leerstehenden Bauernhauses auf die nach der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes zugelassenen Nutzungen (zonenkonforme Nutzungen nach Art. 16a RPG, landwirtschaftsfremde Nutzungen nach den Art. 24 ff. RPG). Unbestritten und plausibel ist, dass der Beschwerdeführer das Gebäude im Rahmen seines Landwirtschaftsbetriebs nicht mehr selber nutzen kann. So hat er einerseits keinen Eigenbedarf für mehr landwirtschaftlichen Wohnraum, da er über das Wohnhaus Nr. K. \_\_\_\_\_<sup>32</sup> verfügt und seine Eltern als abtretende Generation eine Wohnung im Gebäude Nr. I. \_\_\_\_\_<sup>33</sup> bewohnen. Andererseits kommt auch eine Weiternutzung des Ökonomieteils im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebs nicht mehr in Frage, da der Beschwerdeführer mit dem Gebäude Nr. L. \_\_\_\_\_<sup>34</sup> über einen grossen Kuhstall und mit den Gebäuden Nrn. M. \_\_\_\_\_ und N. \_\_\_\_\_<sup>35</sup> über genug landwirtschaftlichen Lagerraum für seinen Betrieb verfügt, so dass es auch diesbezüglich am Bedarf fehlt. Der kleinräumige Stall mit tiefen Dielen entspricht überdies den aktuellen landwirtschaftlichen Bedürfnissen und einer tiergerechten Haltung nicht mehr und die Räumlichkeiten (tiefer Stall und der nur über

eine Leiter erreichbare Tennbereich) eignen sich in diesem Zustand für eine Lagerung von landwirtschaftlichen Geräten / Maschinen oder Produkten nicht. Auch der Vertreter des AGR bestätigte anlässlich des Augenscheins, dass der bestehende Ökonomieteil aufgrund der Begebenheiten kaum mehr landwirtschaftlich nutzbar sei.<sup>36</sup> Unabhängig vom tatsächlichen Bedarf und der rechtlichen Zulässigkeit nach den Vorgaben der Raumplanungsgesetzgebung ging der Gutachter in seinen Ausführungen hinsichtlich der allfälligen Nutzungsmöglichkeiten gestützt auf die Vorgaben des Rechtsamts in der Verfügung vom 24. November 2023 von landwirtschaftlichen (landwirtschaftlicher Wohnraum und landwirtschaft-

**E. 31**

Vorakten Gemeinde pag. 64 ff.

**E. 32**

Vgl. Foto Nr. 36 zum Augenscheinprotokoll vom 16. November 2023.

**E. 33**

Vgl. Fotos Nrn. 32 und 33 zum Augenscheinprotokoll vom 16. November 2023.

**E. 34**

Vgl. Foto Nr. 35 zum Augenscheinprotokoll vom 16. November 2023.

**E. 35**

Vgl. Fotos Nrn. 34 und 37 zum Augenscheinprotokoll vom 16. November 2023.

**E. 36**

Augenscheinprotokoll vom 16. November 2023, S. 5 oben.

BVD 110/2023/116 13/20 liche Lager- oder Stallflächen) und nichtlandwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten (landwirtschaftsfremde Lagernutzung wie Winterlager für Boote, Wohnmobile oder Lagerflächen ohne grosse Lagerbewegungen; nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb wie Hofladen oder Agrotourismus; landwirtschaftsfremde Wohnnutzung mit einer Erweiterung dieser Wohnnutzung in den Ökonomieteil um bis zu 60 % der bestehenden Bruttogeschossfläche) des Gebäudes aus.<sup>37</sup> Ob diese theoretisch denkbaren Nutzungsmöglichkeiten gestützt auf die Vorgaben in der Raumplanungsgesetzgebung (Art. 16a RPG für die zonenkonforme Nutzung, Art. 24a RPG für Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen, Art. 24b RPG für nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe, Art. 24c RPG für die teilweise Umnutzung und Erweiterung von bestehenden altrechtlichen Gebäuden) auch rechtlich umsetzbar und damit bewilligungsfähig wären, was vom Beschwerdeführer bestritten wird, kann vorliegend offenbleiben, da sich der Erhalt des Baudenkmals ohnehin bei jedem Szenario als unverhältnismässig erweist (vgl. nachfolgend). f) Gestützt auf diese Möglichkeiten berechnete der Gutachter für die Ermittlung der Sanierungskosten und der möglichen Erträge drei Szenarien, wobei er die vom Beschwerdeführer vorgenommene Kostenermittlung gemäss Gutachten der E. \_\_\_\_\_ vom 21. Dezember 2021 überprüfte und – soweit er diese als schlüssig beurteilte – beizog, als Grundlage für eine Überprüfung Bauabrechnungen von vier vergleichbaren Bauernhaussanierungen in der Region Büren a.A. analysierte und die vom Beschwerdeführer eingereichte statische Beurteilung durch Holzbauingenieur F. \_\_\_\_\_ vom 30. Oktober 2019<sup>38</sup>, welche er als schlüssig beurteilt, in die Berechnungen einfließen liess. Szenario 4.1 ist die Sicherung des Gebäudes ohne bestimmte zukünftige

Nutzung (reine Substanzerhaltung), Szenario 4.2 umschreibt der Gutachter mit «Gebäude sichern, Wohn- teil total sanieren (inkl. Heizung, Sanitärinstallationen, elektrische Installationen, Küche, Fenster- ersatz, energietechnische Sanierung, etc.), Ökonomieteil nur soweit sanieren wie dies für eine gesetzeskonforme Nutzung notwendig ist». Szenario 4.3 schliesslich umfasst neben der Siche- rung des Gebäudes und der totalen Sanierung des Wohnteils schliesslich die Erweiterung des Wohnraumes um 60 % der bestehenden Bruttogeschossfläche (BGF).<sup>39</sup> Dabei stellte er als Aus- gangslage für seine Berechnungen fest, dass die Liegenschaft seit längerem nicht mehr bewohnt ist, für eine nachhaltige Nutzung umfassend saniert werden müsste und die Sanierung des Ge- bäudes einen Rückbau bis in einen Rohbauzustand bedingt. Bei einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung sei die Liegenschaft nach einem Umbau höchstwahrscheinlich an die öffentliche Kanali- sation anzuschliessen, wobei der nächste Anschlusspunkt in einer Entfernung von 1.3 km liege und infolge der flachen Topographie zusätzliche Schächte mit Pumpen eingebaut werden müss- ten, mit geschätzten Kosten von CHF 234 000.00.<sup>40</sup> Der Gutachter kam zu folgenden Schlüssen: Eine reine Substanzerhaltung (Szenario 4.1) sei et- was günstiger möglich als im Gutachten E. \_\_\_\_\_ vom 21. Dezember 2021 und werde inklusive teilweisem Rückbau und Entsorgung auf CHF 700 000.00 geschätzt. Mit einer Pauschale von 10 % für Unvorhergesehenes, einer minimalen Umgebungssanierung und 6 % Gebühren und Bauzinsen schätzt der Gutachten den Sanierungsaufwand bei diesem Szenario auf CHF 840 000.00. Ausgehend von einem wirtschaftlich minimalen Zinssatz von 4.2 %<sup>41</sup> müsse jährlich ein wirtschaftlich notwendiger Mietzins (ohne Nebenkosten) für das sanierte Haus von CHF 35 280.00 (ohne Verzinsung Landanteil) erzielt werden. Bei diesem Szenario 4.1 sei der Wohnteil nicht vermietbar und mit einer Lagervermietung könne maximal CHF 4000.00 pro Jahr eingenommen werden.<sup>42</sup>

#### **E. 37**

Gutachten von A. \_\_\_\_\_, dipl. Architekt ETH/SIA/GAB vom 8. Februar 2024, Ziff. 3.1 bis 3.3, S. 3.

#### **E. 38**

Eingereicht vom Beschwerdeführer mit Eingabe vom 4. Dezember 2023, Beilagen 15 und 16 der Beweismittel.

#### **E. 39**

Gutachten A. \_\_\_\_\_, a.a.O., Ziff. 4, S. 4 f.

#### **E. 40**

Gutachten A. \_\_\_\_\_, a.a.O., Ziff. 2, S. 2 f. sowie Ziff. 4.4, S. 5.

#### **E. 41**

Gutachten A. \_\_\_\_\_, a.a.O., Ziff. 5a, S. 5.

#### **E. 42**

Gutachten A. \_\_\_\_\_, a.a.O., Ziff. 5a, S. 6 oben.

BVD 110/2023/116 14/20 Bei einer totalen Sanierung des Wohnteils zwecks Nutzung als Wohnraum und einer minimalen Sanierung des Ökonomieteils für eine gesetzeskonforme Nutzung (Szenario 4.2) fallen nach Schätzung des Gutachters Sanierungskosten in der Höhe von insgesamt CHF 1 770 000.00 an. Diesfalls müsste beim wirtschaftlich minimalen Zinssatz von 4.2 % ein jährlicher Nettomietzins (ohne Nebenkosten) von CHF 74 340.00

(ohne Verzinsung Landanteil) erzielt werden. Ein Vergleich mit dreizehn aktuellen Angeboten im Dorf Gals zeige, dass für Mietwohnungen ein jährlicher Mietzins von CHF 180.00 bis CHF 200.00 pro Quadratmeter Nettonutzfläche (NNF) erzielt werden könne. Im sanierten Objekt seien bei diesem Szenario 216 Quadratmeter NNF für das Wohnen verfügbar. Bei angenommenen CHF 200.00 pro Quadratmeter NNF (obschon das Objekt nicht wie die Vergleichsobjekte im Dorf, sondern 1.3 km ausserhalb liege) ergäbe sich ein ortsüblicher, marktmässig erzielbarer Ertrag von CHF 43 200.00 pro Jahr (CHF 200.00 pro m<sup>2</sup> NNF x 216 m<sup>2</sup>). Zusätzlich wären rund 200 Quadratmeter Lagerflächen à CHF 30.00 pro Jahr im Erdgeschoss und rund 200 Quadratmeter Lagerflächen im Obergeschoss à CHF 5.00 pro Jahr erzielbar, was einem zusätzlichen Ertrag von CHF 7000.00 entspreche. Schliesslich könnten zwei Abstellplätze für Fahrzeuge für total CHF 1000.00 pro Jahr vermietet werden. Insgesamt sei bei diesem Szenario ein jährlicher Ertrag von CHF 51 200.00 erzielbar. Der wirtschaftlich notwendige Mietertrag von CHF 74 340.00 pro Jahr (ohne Nebenkosten, ohne Landanteil) sei bei dieser Variante nicht erzielbar. Die wirtschaftlich nicht abgedeckten Sanierungskosten würden CHF 550 000.00 betragen. Eine Sanierung mit bestehendem Wohnteil und Lagerflächen im Ökonomieteil sei deshalb wirtschaftlich nicht tragbar.<sup>43</sup> Bei einer totalen Sanierung des Wohnteils zwecks Nutzung als Wohnraum inklusive Erweiterung des Wohnraumes um 60 % der bestehenden BGF in den Ökonomieteil und Nutzung der verbleibenden Flächen im Ökonomieteil als Nebenräume zu den Wohnungen (Szenario 4.3) würden sich die Sanierungskosten- und Umbaukosten gemäss Schätzung des Gutachters auf CHF 2 280 000.00 belaufen. Bei diesem Szenario müsste beim wirtschaftlich minimalen Zinssatz von 4.2 % ein jährlicher Nettomietsertrag (ohne Nebenkosten) von CHF 95 760.00 (ohne Verzinsung Landanteil) bzw. von CHF 105 588.00 (ohne Verzinsung Landanteil, mit zusätzlicher Berücksichtigung eines Mietzinszuschlages für den einzurichtenden Kanalisationsanschluss) erzielt werden. Im sanierten Objekt seien bei diesem Szenario 346 Quadratmeter NNF für das Wohnen verfügbar. Bei angenommenen CHF 200.00 pro Quadratmeter NNF (obschon das Objekt nicht wie die Vergleichsobjekte im Dorf, sondern 1.3 km ausserhalb liege) ergäbe sich ein ortsüblicher, marktmässig erzielbarer Ertrag von CHF 69 200.00 pro Jahr (CHF 200.00 pro m<sup>2</sup> NNF x 346 m<sup>2</sup>). Zusätzlich wären rund 150 Quadratmeter Lagerflächen à CHF 50.00 pro Jahr im Erdgeschoss und rund 120 Quadratmeter Lagerflächen im Obergeschoss à CHF 15.00 pro Jahr erzielbar, was einem zusätzlichen Ertrag von CHF 9300.00 entspreche. Schliesslich könnten vier Abstellplätze für Fahrzeuge für total CHF 2000.00 pro Jahr vermietet werden. Insgesamt sei bei diesem Szenario ein jährlicher Ertrag von CHF 80 500.00 erzielbar. Der wirtschaftlich notwendige Mietertrag von CHF 105 588.00 pro Jahr (ohne Nebenkosten, mit zusätzlicher Berücksichtigung eines Mietzinszuschlages für den einzurichtenden Kanalisationsanschluss) sei bei dieser Variante nicht erzielbar. Die wirtschaftlich nicht abgedeckten Sanierungskosten würden CHF 597 000.00 betragen. Eine Sanierung mit bestehendem Wohnteil, einer Erweiterung um 60 % der BGF und Lagerflächen im verbleibenden Bereich des Ökonomieteils sei deshalb wirtschaftlich nicht tragbar.<sup>44</sup> g) Die vom Gutachter berechneten Sanierungskosten der verschiedenen Szenarien sind nicht zu beanstanden. Sie basieren auf der Beurteilung, wonach der Zustand des Gebäudes schlecht sei, die notwendige Eingriffstiefe der Sanierungsarbeiten sehr gross sei und nicht nur statische Schwachstellen angepasst werden müssten, sondern ebenfalls alle energietechnischen Vorschriften einzuhalten seien. Diese Beurteilung ist gestützt auf den anlässlich des Augenscheins gewon-

Gutachten A. \_\_\_\_\_ i, a.a.O., Ziff. 4.2, S. 4 unten, Ziff. 5a S. 6 mitte, Ziff. 5b S. 6f. und Ziff. 6 S. 8.

#### **E. 44**

Gutachten A. \_\_\_\_\_, a.a.O., Ziff. 4.3, S. 5 oben, Ziff. 5a S. 6 mitte, Ziff. 5b S. 7 mitte. und Ziff. 6 S. 8.

BVD 110/2023/116 15/20 nen Eindruck und die vorhandenen fachlichen Beurteilungen plausibel. So befindet sich einerseits der Wohnteil in einem schlechten Zustand, sowohl was das Innere als auch was die Gebäudehülle und die technischen Installationen anbelangt, so dass dieser für eine Wohnnutzung umfassend zu sanieren ist (Heizung, Sanitärinstallationen, elektrische Installationen, energietechnische Sanierung, usw.). Andererseits weist auch die ganze Dachkonstruktion, welche den gesamten Tennbereich überspannt, grössere Verformungen und damit statische Mängel auf, wie die vom Beschwerdeführer eingereichten statischen Beurteilungen des Holzbauingenieurs F. \_\_\_\_\_ vom 30. Oktober 2019 belegen, was aufwändige statische Sanierungseingriffe nach sich zieht. Da auch der Gutachter diese statischen Beurteilungen als schlüssig bezeichnet, besteht für die BVD kein Anlass, weitere baustatische Gutachten einzuholen, wie dies die KDP in ihrer Stellungnahme vom 15. Dezember 2023 verlangt. Die vom Gutachter geschätzten Sanierungskosten für eine reine Substanzerhaltung (Szenario 4.1) von CHF 840 000.00 – welche tiefer sind als die entsprechende Beurteilung in dem vom Beschwerdeführer eingereichten Gutachten E. \_\_\_\_\_ vom 21. Dezember 2021 – basieren auf diesen plausiblen Annahmen und statischen Beurteilungen und beinhalten neben Kosten einer minimalen Umgebungssanierung zusätzlich in üblicher Weise eine Position für Unvorhergesehenes von 10 % und für Gebühren sowie Bauzinsen von 6 %. Zudem zog der Gutachter gemäss seinen Ausführungen für die Schätzung der Sanierungskosten die Bauabrechnungen von vier vergleichbaren Bauernhaussanierungen bei, bei welchen der Ausgangs- und Endzustand vergleichbar mit dem vorliegenden Objekt ist. Die BVD sieht daher insgesamt keinen Anlass, diese fachmännische Beurteilung in Frage zu stellen. Gleiches gilt für die Sanierungskosten bei totaler Sanierung des Wohnteils nach Szenario 4.2 von insgesamt CHF 1 770 000.00 und bei totaler Sanierung des Wohnteils mit zusätzlicher Erweiterung des Wohnraums um 60 % der vorbestehenden BGF nach Szenario 4.3 von insgesamt CHF 2 280 000.00, zumal auch die hier ins Gewicht fallenden, zusätzlichen Sanierungskosten für den bestehenden Wohnteil und die Erweiterung des Wohnraums von CHF 2500.00 pro Quadratmeter BGF gemäss Angaben des Gutachters ein mittlerer Vergleichspreis bei drei ausgeführten und vergleichbaren Bauten darstellen.<sup>45</sup> Auch die vom Gutachter berechneten möglichen Erträge der verschiedenen Sanierungsvarianten erscheinen der BVD nachvollziehbar und plausibel. Dabei ist zunächst festzuhalten, dass ein Verkauf des Gebäudes bzw. einzelner Wohnungen den strengen Restriktionen des bäuerlichen Bodendrechts (BGBB) unterstellt ist, weshalb ein solcher kaum als realistisch erscheint. Dazu kommt, dass der Verkauf eines Gebäudes inmitten des Betriebszentrums eines aktiven landwirtschaftlichen Betriebs schwierig sein dürfte. Anlässlich des Augenscheins einigten sich die Beteiligten daher darauf, dass der Verkauf kein zu prüfendes Szenario darstellt und der Gutachter nur die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung im Zusammenhang mit einer Vermietung zu prüfen hat.<sup>46</sup> Dass bei der Minimalvariante mit blosser Substanzerhaltung (Szenario 4.1) nur eine Lagervermietung möglich ist und diese angesichts der peripheren Lage des Hauses und der mässigen Eignung der Räumlichkeiten für eine Lagerhaltung nur einen kleinen Ertrag (im Gutachten auf CHF

4000.00 geschätzt) einbringen kann, ist schlüssig. Bei der Berechnung der jährlich erzielbaren Erträge für eine Wohnnutzung im sanierten bestehenden Wohnteil (Szenario 4.2) sowie zusätzlich im erweiterbaren, neu zu schaffenden Wohnraum (Szenario 4.3) ging der Gutachter – den Angaben in den Berechnungen des vom Beschwerdeführer eingereichten Gutachtens E. \_\_\_\_\_ vom 21. Dezember 2021 folgend – von einer bestehenden BGF im alten Wohnteil von insgesamt 270 Quadratmeter (je 135 Quadratmeter im Erd- und im Obergeschoss) und von einer möglichen Erweiterung von 162 Quadratmeter (60 % von 270 Quadratmeter basierend auf den maximalen Erweiterungsmöglichkeiten nach Art. 24c RPG i.V.m. Art. 42 Abs. 3 RPV) aus. Für die Ermittlung der erzielbaren Mietzinserträge nahm der Gutachter sodann nicht die BGF als Grundlage, sondern die

**E. 45**

Gutachten A. \_\_\_\_\_, a.a.O., Ziff. 4.2, S. 4 unten.

**E. 46**

Augenscheinprotokoll vom 16. November 2023, S. 9 unten und S. 10 oben.

BVD 110/2023/116 16/20 Nettonutzfläche NNF. Dabei nahm er an, dass die NNF 80 % der BGF betrage<sup>47</sup>, was realistisch erscheint und nicht zu beanstanden ist, zumal die Begutachtung ohne konkretes Umbauprojekt erfolgte und daher keine genaue Berechnung der Innenwände etc. möglich war, so dass eine pauschale Berechnungsmethode mit Erfahrungswerten zu wählen war. Hinsichtlich des erzielbaren Mietzinses ging der Gutachter sodann von 13 aktuellen Angeboten im Dorf Gals aus und kam zum Schluss, dass für Mietwohnungen im Dorf ein jährlicher Mietzins von CHF 180.00 bis CHF 200.00 pro Quadratmeter erzielbar ist. Basierend auf dieser Analyse legte er seinen Ertragsberechnungen einen durchschnittlichen Mietzins von CHF 200.00 zugrunde. Damit kalkulierte er sogar eher vorsichtig, da das strittige Objekt – wie er selber festhält – nicht im Dorf selber, sondern

**E. 47**

Gutachten A. \_\_\_\_\_, a.a.O., Ziff. 5a, S. 6.

**E. 48**

Gutachten A. \_\_\_\_\_, a.a.O., Ziff. 5a, S. 5 f.

**E. 49**

Das Schweizerische Schätzerhandbuch, Hrsg. SVKG Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten und SEK/SVIT Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer/Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft, 4. Auflage 2012, S. 84 ff.

BVD 110/2023/116 17/20 mittels Auflage zu verpflichten, das betreffende Gelände nach Abbruch des Gebäudes innert zwei Monaten zu rekultivieren und zu begrünen oder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Diese Auflage steht in einem engen sachlichen Zusammenhang zur erteilten Abbruchbewilligung und erweist sich als verhältnismässig, ist sie doch zum Erreichen des damit angestrebten Ziels – Verhindern einer brachliegenden, unbegrünten Fläche – erforderlich, geeignet und für den Beschwerdeführer ohne weiteres zumutbar. Schliesslich kann davon ausgegangen werden, dass der Beschwerdeführer mit dieser Auflage einverstanden ist, führte er in der Beschwerde doch selber aus, dass mit

einem Abbruch des Bauernhauses an dieser Stelle zusätzliche Fruchtfolgefläche geschaffen werden könne (Rz. 40 der Beschwerde). Schliesslich ist zu beachten, dass gestützt auf Art. 16 VVEA50 und Art. 14 Abs. 1 AbfG51 Bauabfälle vorschriftsgemäss zu trennen und entsorgen sind und dass grössere Bauarbeiten – d.h. wenn voraussichtlich mehr als 200 m<sup>3</sup> Bauabfälle anfallen – erst durchgeführt werden können, wenn die Bewilligungsbehörde das Entsorgungskonzept genehmigt hat. Das Entsorgungskonzept enthält gemäss Art. 17 AbfV52 mindesten Angaben zur Art, Qualität und Menge der anfallenden Abfälle sowie zum Ort der Entsorgung der Abfälle. Das Baugesuch enthält keine Angaben zum Gebäudevolumen. Bei einer Fläche des Bauernhauses gemäss Gutachten E. \_\_\_\_\_ vom 21. Dezember 2021 von insgesamt rund 796 m<sup>2</sup> und einem Gebäudevolumen von rund 7972 m<sup>3</sup> ist davon auszugehen, dass der Umfang von 200 m<sup>3</sup> Bauabfällen voraussichtlich überschritten wird. Der Beschwerdeführer ist daher mittels Auflage zu verpflichten, der Gemeinde vor dem Abbruch ein Entsorgungskonzept einzureichen und mit den Abbrucharbeiten erst zu beginnen, wenn dieses Entsorgungskonzept von der Gemeinde genehmigt wurde. Die Entsorgungsnachweise sind zu dem während drei Jahren aufzubewahren (Art. 14 Abs. 1 AbfG). 8. Ergebnis und Kosten a) Im Ergebnis wird einerseits das Verfahren in Bezug auf den mit Baugesuch vom 25. März 2019 ersuchten Anbau einer Garage an das Gebäude Nr. I. \_\_\_\_\_ als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben. Andererseits werden Ziffer 4.1 und 4.2 des Bauentscheids der Gemeinde Gals vom 29. Juni 2023 (verweigerte Abbruchbewilligung für das Bauernhaus Nr. H. \_\_\_\_\_) sowie die Verfügung des AGR vom 29. Juni 2022 aufgehoben und das Baugesuch vom 25. März 2019 für den Abbruch des Bauernhauses Nr. H. \_\_\_\_\_ wird bewilligt. Insoweit wird die Beschwerde gutgeheissen, soweit darauf eingetreten werden kann. Ziffer 4.3 des Bauentscheids der Gemeinde Gals vom 29. Juni 2023 (unangefochtene Abbruchbewilligung für die zwei Silos) sowie die diesbezügliche Verfügung des AGR vom 14. Juni 2023 bleiben unverändert bestehen. Gleiches gilt für Ziff. 4.4 des Bauentscheids der Gemeinde Gals vom 29. Juni 2023 (Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens), sind diese Kosten doch unverändert dem Beschwerdeführer als Baugesuchsteller anzulasten, und zwar sowohl hinsichtlich des unverändert bewilligten Abbruchs der Silos und des neu bewilligten Abbruchs des Bauernhauses als auch hinsichtlich des zurückgezogenen Baugesuchs für den Anbau einer Garage. 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 wird festgesetzt auf CHF 2200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV53). Hinzu kommen eine zusätzliche Gebühr von

## **E. 50**

Verordnung des Bundesrats vom 4. Dezember 2015 über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA; SR 814.600). 51 Gesetz vom 18. Juni 2003 über die Abfälle (Abfallgesetz, AbfG; BSG 822.1). 52 Abfallverordnung vom 11. Februar 2004 (AbfV; BSG 822.111). 53 Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

BVD 110/2023/116 18/20 CHF 500.00 für den Augenschein vom 16. November 2023 (Art. 20 Abs. 1 GebV) sowie die Kosten des Wirtschaftlichkeitsgutachtens vom 8. Februar 2024 von CHF 2951.15 (Rechnung A. \_\_\_\_\_ AG vom 12. Februar 2024). Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit CHF 5651.15. Die

Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Wer ein Gesuch, eine Klage oder ein Rechtsmittel zurückzieht, den Abstand erklärt oder auf andere Weise dafür sorgt, dass das Verfahren gegenstandslos wird, gilt als unterliegende Partei (Art. 110 Abs. 1 VRPG). Der Beschwerdeführer gilt somit als unterliegend, was den Rückzug seines Baugesuchs hinsichtlich des Anbaus einer Garage an das Gebäude Nr. I. \_\_\_\_\_ betrifft. Im Übrigen – bezüglich des Abbruchs des Bauernhauses Nr. H. \_\_\_\_\_ – obsiegt er. Der Beschwerdeführer bringt in seiner Stellungnahme vom 6. März 2024 vor, der Rückzug des Baugesuchs sei von untergeordneter Natur und habe kaum Aufwand generiert, weshalb beantragt werde, diesbezüglich keine Verfahrenskosten zu erheben. Es trifft zwar zu, dass der klar überwiegende Teil des Aufwands im Beschwerdeverfahren (sowie die Kosten des Gutachtens) dem Abbruch des Bauernhauses zuzuordnen sind. Ein untergeordneter Teil betraf allerdings auch den Anbau einer Garage an das Gebäude Nr. I. \_\_\_\_\_, zumal der Beschwerdeführer das diesbezügliche Baugesuch erst am Schluss des Beschwerdeverfahrens zurückzog. Die BVD erachtet es daher als gerechtfertigt, den diesbezüglichen Aufwand auf einen Achtel der Verfahrenskosten (ohne Kosten des Wirtschaftlichkeitsgutachtens) festzulegen, womit dem Beschwerdeführer Verfahrenskosten im Betrag von CHF 337.50 aufzuerlegen sind. Bezüglich der restlichen Verfahrenskosten (inkl. den Kosten des Wirtschaftlichkeitsgutachtens) gilt er als obsiegend, womit er diese Kosten nicht zu tragen hat. Die Gemeinde Gals war bei ihrer Entscheidung an die Verfügung des AGR gebunden und hat im Beschwerdeverfahren beantragt, der Abbruch des Bauernhauses sei zu bewilligen. Sie kann daher ebenfalls nicht als unterliegend gelten. Dem AGR können keine Verfahrenskosten auferlegt werden (Art. 108 Abs. 2 VRPG). Die restlichen Verfahrenskosten, ausmachend CHF 5313.65, trägt daher der Kanton. c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wertschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Analog der Kostenverteilung bei den Verfahrenskosten gilt der Beschwerdeführer auch in Bezug auf die Parteikosten zu einem Achtel als unterliegend (Rückzug des Baugesuchs hinsichtlich des Anbaus einer Garage an das Gebäude Nr. I. \_\_\_\_\_) und damit zu sieben Achteln als obsiegend. Die Auferlegung der Parteikosten an die Gemeinde Gals ist nicht gerechtfertigt, da sie von der Verfügung des AGR nicht abweichen durfte und im Beschwerdeverfahren die Bewilligung des Abbruchs beantragte. Damit hat das AGR sieben Achtel der Parteikosten des Beschwerdeführers zu ersetzen. Die vom Rechtsvertreter des Beschwerdeführers eingereichte Kostennote beläuft sich auf CHF 10 583.75 (Honorar CHF 9520.00, Auslagen CHF 270.70, Mehrwertsteuer CHF 973.05). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV54 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 KAG55). Im vor-54 Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811). 55 Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

BVD 110/2023/116 19/20 liegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als knapp überdurchschnittlich zu werten, da neben dem Schriftenwechsel ein Gutachten eingeholt und ein Augenschein durchgeführt wurde und die Parteien dazu Stellung zu nehmen hatten. Die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses sind insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von CHF 7000.00 als angemessen. Zu berücksichtigen ist überdies, dass der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers die Mehrwertsteuer – trotz expliziter Bitte des Rechtsamts in der Verfügung vom 15. Februar 2024 – in seiner Kostennote nicht für die Leistungen bis 31. Dezember 2023 bzw. ab 1. Januar 2024 separat auswies, sondern alles zu dem erst ab 1. Januar 2024 geltenden Mehrwertsteuersatz von 8.1 % verrechnete. Der Grossteil des Aufwands fiel jedoch im Jahr 2023 an. Einzig der Aufwand für die Stellungnahme vom 6. März 2024 lässt sich dem Jahr 2024 zuordnen. Mangels eigener Aufteilung ist daher von einer pauschalen Aufteilung des Aufwands von drei Vierteln auf das Jahr 2023 und von einem Viertel auf das Jahr 2024 auszugehen. Die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers wird damit auf CHF 7837.85 (Honorar CHF 7000.00. Auslagen CHF 270.70, Mehrwertsteuer 7.7 % CHF 419.90, Mehrwertsteuer 8.1 % CHF 147.25). Davon hat das AGR sieben Achtel, ausmachend CHF 6858.10, zu ersetzen. III. Entscheid 1. In Bezug auf den mit Baugesuch vom 25. März 2019 ersuchten Anbau einer Garage an das Gebäude Nr. I. \_\_\_\_\_ wird das Verfahren – umfassend das Beschwerdeverfahren BVD 110/2023/116, das Baubewilligungsverfahren Nr. 4/2019 der Gemeinde Gals und das Verfahren G-Nr. 2019.JGK.2985 des AGR – als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben. 2. Im Übrigen wird die Beschwerde gutgeheissen, soweit darauf eingetreten werden kann. Ziffer 4.1 und 4.2 des Bauentscheids der Gemeinde Gals vom 29. Juni 2023 sowie die Verfügung des AGR vom 29. Juni 2022 werden aufgehoben. Das Baugesuch vom 25. März 2019 für den Abbruch des Bauernhauses Nr. H. \_\_\_\_\_ wird mit folgenden Auflagen bewilligt: - Das frei werdende Gelände im Bereich des Bauernhauses Nr. H. \_\_\_\_\_ ist nach Abbruch dieses Gebäudes innert zwei Monaten zu rekultivieren und zu begrünen oder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. - Vor dem Abbruch ist der Gemeinde ein Entsorgungskonzept einzureichen. Die Abbrucharbeiten dürfen erst aufgenommen werden, wenn das Entsorgungskonzept von der Gemeinde genehmigt wurde. Die Entsorgungsnachweise sind zudem während drei Jahren aufzubewahren. Die Ziffern 4.3 und 4.4 des Bauentscheids der Gemeinde Gals vom 29. Juni 2023 sowie die Verfügung des AGR vom 14. Juni 2023 bleiben unverändert bestehen. 3. Dem Beschwerdeführer werden Verfahrenskosten im Betrag von CHF 337.50 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist. 4. Der Kanton (AGR) hat dem Beschwerdeführer Parteikosten im Betrag von CHF 6858.10 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. IV. Eröffnung - Herrn Rechtsanwalt D. \_\_\_\_\_, eingeschrieben

BVD 110/2023/116 20/20 - Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Gals, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben - Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), eingeschrieben - Denkmalpflege des Kantons Bern, Schwarztorstrasse 31, Postfach, 3001 Bern, A-Post - Herrn A. \_\_\_\_\_, A-Post 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.