

BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2024 100 vom 22. April 2025

BE Verwaltungsgericht, 2025-04-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2024_100

FR: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2024 100 du 22 avril 2025

IT: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2024 100 del 22 aprile 2025

Regeste

Baubewilligung; Neubau eines Wohnstocks (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 4. März 2024; BVD 110/2023/126) | Baubewilligung/Baupolizei

Erwägungen

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist als Baugesuchsteller, dessen Gesuch abgewiesen wurde, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 1.2

Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG). Es ist nicht an die Erwägungen des Entscheids gebunden (Rechtsanwendung von Amtes wegen; Art. 20a Abs. 1 VRPG). Das Verwaltungsgericht kann sein Urteil anders begründen als die Vorinstanz, d.h. die Begründung durch eine eigene ersetzen, selbst wenn es zum gleichen Ergebnis gelangt (sog. Motivsubstitution; statt vieler BVR 2023 S. 337 E. 8 mit Hinweisen).

E. 2.1

Das Baugrundstück liegt in der Landwirtschaftszone. In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zulässig, wenn sie entweder zonen-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 22.04.2025, Nr. 100.2024.100U, Seite 4 konform sind (Art. 16a oder Art. 16abis des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]) oder Gründe für eine Ausnahmegewilligung nach den Art. 24 ff. RPG vorliegen. Im Gesamtentscheid wurde die Zonenkonformität nach Art. 16a RPG verneint und eine Ausnahmegewilligung nach den Art. 24 ff. RPG verweigert. Der Beschwerdeführer macht wie bereits vor der BVD nicht geltend, es liege ein Ausnahmegrund für das Bauen ausserhalb der Bauzone vor, sondern einzig, das Vorhaben sei gemäss Art. 16a RPG zonenkonform. Nur dies ist in der Folge zu prüfen.

E. 2.2

Gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG sind in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Bauten für den Wohnbedarf sind zonenkonform, wenn der Wohnraum für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation (Art. 34 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]). Neben der Notwendigkeit der Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung (Art. 34 Abs. 4 Bst. a RPV) ist für die Bewilligungserteilung zudem erforderlich, dass der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (Art. 34 Abs. 4 Bst. b und c RPV).

E. 2.3

Die BVD hat die Zonenkonformität mit zwei Argumenten verneint: Erstens hat sie unter Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung (BGE 121 II 307 E. 5; BGer 1C_457/2017 vom 25.3.2019 E. 4, 1C_227/2014 vom 11.5.2016 E. 3.1) erwogen, damit Wohnraum für die abtretende Generation geschaffen werden könne, sei erforderlich, dass der betagte Landwirt lange Zeit auf dem Betrieb gelebt und gearbeitet habe. Diese Voraussetzung sei hier nicht erfüllt, da der Beschwerdeführer den Betrieb nur ca. 13 Jahre lang geführt habe (angefochtener Entscheid E. 3). Zweitens wäre das geplante Wohngebäude ohnehin überdimensioniert. Für eine Altenteilwohnung gelte ein Richtwert von 100 m². Das Gebäude habe aber (unter Einrechnung eines Teils des als Estrich bezeichneten Obergeschosses) eine anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) von rund 144 m². Auch wenn der Estrich nicht als BGF angerechnet würde, wäre er mit Blick auf den landwirtschaftlich

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 22.04.2025, Nr. 100.2024.100U, Seite 5 begründbaren Wohnbedarf klar überdimensioniert (angefochtener Entscheid E. 4).

E. 2.4

Der Beschwerdeführer bestreitet beide Argumentationen: Er habe sich seit der Betriebsübernahme im Jahr 2011 voll und ganz der Landwirtschaft verschrieben und den Betrieb weiterentwickelt. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung sei nicht so zu verstehen, dass nur Personen, die das ganze Leben lang auf dem Betrieb gelebt und gearbeitet haben, Anrecht auf eine Altenteilwohnung haben. Er wolle den Betrieb an seine Tochter übergeben, die aber auf seine Mithilfe angewiesen sei. Der Neubau des Wohnstocks (Stöckli) sei objektiv notwendig, da im bestehenden Bauernhaus kein hinreichender Wohnraum bestehe und solcher auch nicht eingebaut werden könne. Zudem sei das Stöckli auch nicht überdimensioniert. Der Estrich sei nicht anzurechnen und die Nebennutzflächen seien auf die Bedürfnisse des Betriebs abgestimmt.

E. 3.1

Vorab ist zu bemerken, dass der Beschwerdeführer bereits vor Jahren im damals als schützenswert eingestuften Getreidespeicher Nr. 2_____ ohne Bewilligung eine Wohnung eingebaut hatte. Auf Intervention der Gemeinde hin stellte er am 20. September 2013 ein nachträgliches Baugesuch für den Umbau des Speichers. Dieses wurde abgewiesen und der Beschwerdeführer verpflichtet, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen (vollständiger Rückbau der Wohnung). Das Verwaltungsgericht bestätigte die Verfügung der Gemeinde mit Urteil 2016/219 vom 21. März 2017. Es argumentierte im

Wesentlichen, die Wohnung sei nicht bewilligungsfähig, weil dadurch die Typologie des geschützten Speichers zu stark beeinträchtigt werde. Dem Umbau stünden daher überwiegende Interessen des Denkmalschutzes entgegen (Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV). Der Umstand, dass der Beschwerdeführer mit seinen Umbauarbeiten die Denkmalqualität unwiederbringlich zerstört habe, ändere daran nichts. Im Übrigen fehle es auch am geltend gemachten Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für die abtretende Generation. Dies würde voraussetzen, dass der Generationenwechsel absehbar sei, was aktuell nicht der Fall sei: Der Beschwerdeführer

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 22.04.2025, Nr. 100.2024.100U, Seite 6 sei erst 57 Jahre alt, habe seinen Betrieb soeben aufgebaut und beabsichtige, ihn vorderhand weiter zu betreiben. Keines seiner Kinder habe die landwirtschaftliche Ausbildung absolviert und sei auf dem Betrieb tätig. Das Verwaltungsgericht liess deshalb auch offen, ob überhaupt ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliege (E. 3.4-3.6). Das Bundesgericht bestätigte dieses Urteil mit BGer 1C_233/2017 vom 19. September 2018. Es erwog Folgendes: « 6.4. Nach der verbindlichen Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz haben die unbewilligten Umbauarbeiten die Qualität des Speichers als schützenswertes Baudenkmal im Sinne von Art. 10a Abs. 2 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 19. Juni 1985 (BauG/BE; BSG 721.0) unwiederbringlich zerstört. Diese Feststellung stützt sich insbesondere auf den Fachbericht der Denkmalpflege vom 19. Juni 2015. Durch den Umbau wurde der Speicher somit in einer Weise verändert, die das kantonale Baugesetz gemäss der vom Beschwerdeführer nicht beanstandeten vorinstanzlichen Beurteilung aus Gründen des Denkmalschutzes untersagt (vgl. Art. 10b Abs. 1 und 2 BauG/BE). Hätte der Beschwerdeführer vor dem Umbau ein Baugesuch gestellt, hätte diesem demnach wegen entgegenstehender überwiegender (öffentlicher) Interessen im Sinne von Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV nicht stattgegeben werden dürfen. Dass er das Gesuch erst danach eingereicht hat, ändert am Vorliegen derartiger Interessen nichts. Zwar bestehen diese nicht mehr darin, den Speicher in seiner denkmalgeschützten Qualität zu erhalten. Es geht jedoch darum, den Interessen des Denkmalschutzes gegenüber dem Beschwerdeführer wie auch der Allgemeinheit dadurch Nachdruck zu verleihen, dass die Zerstörung der Denkmalqualität des Speichers nicht durch die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung belohnt wird. Ausserdem gilt es in genereller Weise zu verhindern, dass der illegal bauende Beschwerdeführer besser gestellt wird als Bauherren, die gesetzeskonform vorgängig um eine Baubewilligung ersuchen. 6.5. Dass die Vorinstanz die Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung für den Umbau des Speichers als rechtmässig beurteilt hat, erweist sich damit bereits aus diesem Grund als bundesrechtskonform. Hinzu kommt, dass nach ihrer verbindlichen Sachverhaltsfeststellung kein Generationenwechsel bzw. keine Betriebsübergabe absehbar ist. Damit mangelt es am geltend gemachten Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für die abtretende Generation, weshalb auch aus diesem Grund nach Art. 34 Abs. 3 und 4 RPV keine nachträgliche Bewilligung des Umbaus in Frage kommt. Es ist daher nicht darauf einzugehen, ob es sich beim Betrieb des Beschwerdeführers um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGGB handelt.» Der Umstand, dass der Beschwerdeführer ohne Bewilligung die Wohnung errichtet und dadurch den Denkmalcharakter des Speichers unwiederbringlich zerstört hatte, war deshalb für sich allein bereits ausreichend für die Verweigerung der (nachträglichen) Baubewilligung.

E. 3.2

Ein rechtskräftiger Bauabschlag bezieht sich auf das konkret beurteilte Projekt. In der Folge kann grundsätzlich ein neues Baugesuch eingereicht werden. Ist das neue Projekt jedoch identisch mit dem rechtskräftig

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 22.04.2025, Nr. 100.2024.100U, Seite 7 beurteilten, ist die Behörde nicht verpflichtet, darauf einzutreten; zumindest kann das Gesuch mit der gleichen Begründung wie das frühere abgewiesen werden. Keine Identität besteht und ein neues Baugesuch ist neu zu beurteilen, wenn das neue Projekt Änderungen aufweist, mit welchen die im vorangegangenen Verfahren festgestellte Baurechtswidrigkeit behoben werden soll (so auch BGer 1A.234/2006 vom 8.5.2007 E. 4.1), wenn die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller sich auf einen bisher nicht geltend gemachten Ausnahmegrund beruft (VGE 2012/419 vom 3.7.2013 E. 3.2 [bestätigt durch BGer 1C_691/2013 vom 28.3.2014]) oder wenn sich die massgeblichen tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid geändert haben (BVR 1994 S. 431 E. 2b; vgl. Zusammenfassung in VGE 2019/161 vom 10.3.2021 E. 4.1.1 [bestätigt durch BGer 1C_180/2021 vom 19.8.2021] sowie Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I,

E. 3.3

Gegenüber der früheren Beurteilung (vorne E. 3.1) haben sich die Umstände in mehrfacher Hinsicht verändert: Erstens ist das Bauprojekt nicht identisch mit dem früher beurteilten. Allerdings soll es an der Stelle des bisher dort befindlichen Speichers Nr. 2 _____ stehen und diesen damit ersetzen (vgl. Plan Vorakten Gemeinde Reg. 6 Nr. 39). Zweitens ist inzwischen unbestritten, dass es sich beim Betrieb um ein landwirtschaftliches Gewerbe (mehr als 1,0 Standardarbeitskräfte [SAK]) handelt (vgl. Fachbericht Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern, Fachstelle Boden, vom 18.8.2022 [Vorakten Gemeinde Reg. 6 Nr. 9]). Drittens hat die Tochter des Beschwerdeführers offenbar mittlerweile die landwirtschaftliche Ausbildung abgeschlossen und soll den Betrieb übernehmen, eine Nachfolge ist somit absehbar. Viertens wurde inzwischen rechtskräftig festgestellt, dass es sich beim Speicher Nr. 2 _____ nicht um ein Baudenkmal handelt

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 22.04.2025, Nr. 100.2024.100U, Seite 8 (vorne Bst. A). Auf den ersten Blick scheint damit ein neuer Umstand vorzuliegen, welcher in Bezug auf den Denkmalschutz eine andere Beurteilung erlaubt als beim rechtskräftig verweigerten früheren Baugesuch. Allerdings hat die KDP, auf deren Bericht vom 6. Juli 2022 sich die Entlassung des Speichers aus dem Bauinventar stützte (vorne Bst. A), diese einzig damit begründet, dass das Objekt durch den nicht bewilligten Umbau seinen Denkmalswert unwiederbringlich verloren habe (Vorakten Gemeinde Reg. 6 Nr. 15). Auch wenn das damalige Wohnbauprojekt mit dem jetzt zu beurteilenden nicht übereinstimmte, bleibt es damit im entscheidungswesentlichen Punkt bei der Beurteilung im vorangegangenen Urteil: Das neue Projekt läuft der vom Verwaltungs- und vom Bundesgericht bestätigten Wiederherstellungsanordnung zuwider, die widerrechtliche Wohnnutzung zu unterbinden (vgl. dazu VGE 2016/219 vom 21.3.2017 E. 6.2.2; BGer 1C_233/2017 vom 19.9.2018 E. 8.5). Als Dauerverfügung wirkt diese Anordnung unbefristet in die Zukunft. Sie erfasst nicht nur den ursprünglich rechtswidrigen Zustand, sondern verhindert auch, dass ein solcher Zustand neu bewirkt wird (vgl. BGer 1C_673/2013 vom 7.3.2014 E. 5.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 8). Hätte der Beschwerdeführer gesetzeskonform gehandelt, könnte am Standort des abgebrochenen Speichers kein neuer Wohnstock errichtet werden. Für die Beurteilung des hier

interessierenden Baugesuchs muss von dieser Situation ausgegangen werden (vgl. BGer 1C_514/2019 vom 2.4.2020 E. 3.2). Andernfalls würde der Beschwerdeführer dafür belohnt, dass er ohne Bewilligung den Denkmalcharakter des Speichers zerstört hat. Das kann heute so wenig angehen wie vorher.

E. 3.4

Die Baubewilligung ist bereits aus diesem Grund zu verweigern. Zudem sind auch die Voraussetzungen für die Schaffung neuen Wohnraums für die abtretende Generation (Art. 34 Abs. 3 RPV) nicht erfüllt. Ergänzend zur Beurteilung der BVD (vorne E. 2.3) kann angemerkt werden, dass der Beschwerdeführer gemäss VGE IV/2023/289 vom 22. August 2023 vor Eintritt eines Gesundheitsschadens im September 2017 als Angestellter der B._____ AG in ... (insb. Autoreparaturwerkstätte, Autohandel) sowie als selbständigerwerbender Landwirt tätig war und dabei in den Jahren 2013 bis 2016 jeweils ein Einkommen in der Höhe von Fr. 36'000.-- bzw. Fr. 9'333.-- erzielt hatte (E. 4.2.3). Gemäss VGE UV/2020/290 vom 29. Juni 2020 ist der Beschwerdeführer offenbar bei einem Beschäftigungsgrad von 80 % Ei-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 22.04.2025, Nr. 100.2024.100U, Seite 9 Eigentümer und Geschäftsführer der B._____ AG und betreibt nach eigenen Angaben daneben in der Freizeit einen Bauernbetrieb (E. 3.4). Es ist somit höchst fraglich, ob er überhaupt schwergewichtig oder im wesentlichen Umfang auf dem Bauernbetrieb gearbeitet hat, was Voraussetzung für eine Altenteilwohnung wäre. 4. Die Beschwerde erweist sich damit als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen. Das Verwaltungsgericht beurteilt solche Rechtsmittel in Zweierbeurteilung (Art. 56 Abs. 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

E. 5

Bei diesem Prozessausgang trägt der Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG). Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

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