

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

1C 48/2017

Urteil vom 22. Dezember 2017

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichter Merkli, Präsident,  
Bundesrichter Eusebio, Chaix,  
Gerichtsschreiberin Gerber.

Verfahrensbeteiligte  
A. und B. C. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
beide vertreten durch Rechtsanwalt Walter Streit,

gegen

Einwohnergemeinde Grindelwald,  
3818 Grindelwald, handelnd durch den Gemeinderat der Einwohnergemeinde Grindelwald,  
Spillstattstrasse 2, Postfach 104, 3818 Grindelwald,  
und dieser vertreten durch Rechtsanwalt  
Andreas Hubacher,  
Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli,  
Schloss 1, Postfach 276, 3800 Interlaken,  
Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern,  
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3011 Bern.

Gegenstand  
nachträgliches Baugesuch für Sanierung und Umbau Gebäude Kobiszuun,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche  
Abteilung, vom 12. Dezember 2016 (100.2016.93).

Sachverhalt:

A.

A. C. \_\_\_\_\_ ist Eigentümer der in der Landwirtschaftszone gelegenen Parzelle Nr. 6226 in  
Grindelwald ("Kobiszuun"). Darauf stand ein traditionelles Weidhaus mit einem Wohn- und einem  
Ökonomieteil. Am 23. Juni 2009 bewilligte die Einwohnergemeinde Grindelwald mit Zustimmung des  
Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) die Erweiterung der  
landwirtschaftsfremden Wohnnutzung auf eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 68 m<sup>2</sup>, je einen  
Abstellraum im Erd- und Obergeschoss sowie ein Untergeschoss unter dem Wohnteil mit einem  
kleinen Keller und einem Technikraum.

B.

Nachdem die Gemeinde festgestellt hatte, dass die Tragkonstruktion des bestehenden Gebäudes  
vollständig erneuert worden war, verfügte sie am 22. Juli 2010 einen Baustopp. Am 17. August 2010  
wurde ein Projektänderungsgesuch bewilligt, wobei das AGR seine Zustimmung mit der Auflage  
verband, dass der Ökonomieteil nicht so ausgestaltet werden dürfe, dass eine Wohnnutzung möglich  
werde. Ausserdem wurde die Umwandlung der Lufträume im Untergeschoss (ausserhalb des Keller-  
und Technikraums) in Lagerräume verboten. Beide Zweckentfremdungsverbote wurden im Grundbuch  
angemerkt.

Im Mai 2012 wurden die Zweckänderungsverbote gestützt auf eine Vereinbarung zwischen A. und B.  
C. \_\_\_\_\_ und der Gemeinde, aber ohne Zustimmung des AGR, gelöscht. Auf Intervention des  
AGR beteiligte sich in der Folge das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli als baupolizeiliche  
Aufsichtsbehörde am Verfahren.

## C.

Am 13. September 2013 führte das Regierungsstatthalteramt eine Bauabnahme durch und stellte fest, dass die Baubewilligung aus dem Jahr 2009 und die Zusatzbewilligung aus dem Jahr 2010 überschritten worden waren. Es verfügte am 30. Dezember 2013 die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands.

Am 20. Februar 2014 reichten A. und B. C. \_\_\_\_\_ ein nachträgliches Baugesuch ein. Nachdem das AGR die beantragte Ausnahmegewilligung nicht erteilt hatte, verweigerte der Regierungsstatthalter mit Gesamtentscheid vom 4. Februar 2015 die nachträgliche Baubewilligung. Gleichzeitig ordnete er an, die Wohnräume im Erd- und Obergeschoss seien mittels Trennwand auf das im Juni 2009 bewilligte Mass zu verkleinern, der Abstellraum im Erdgeschoss West (ehemaliger Stall) und das Obergeschoss West (ehemalige Heudiele) dürften nicht zu Wohnzwecken genutzt werden und die Fenster im Erdgeschoss zur Garage sowie im Obergeschoss auf der Südseite seien je durch ein Tor zu ersetzen. Der Lagerraum im Keller sei zu verschliessen und mit geeignetem Material aufzufüllen. Für den Zugang zu allfälligen Installationen dürfe eine Serviceöffnung bestehen bleiben.

## D.

Dagegen erhoben A. und B. C. \_\_\_\_\_ am 9. März 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE), welche das Rechtsmittel am 8. März 2016 abwies, soweit sie darauf eintrat.

Dieser Entscheid zogen A. und B. C. \_\_\_\_\_ am 8. April 2016 mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht Bern weiter. Dieses wies die Beschwerde am 12. Dezember 2016 ab.

## E.

Gegen den verwaltungsgerichtlichen Entscheid haben A. und B. C. \_\_\_\_\_ am 30. Januar 2017 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht erhoben. Sie beantragen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Überdies beantragen sie die Gewährung der aufschiebenden Wirkung.

Die Einwohnergemeinde Grindelwald, das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, die BVE und das Verwaltungsgericht beantragen die Abweisung der Beschwerde. Auch das Bundesamt für Raumentwicklung schliesst auf Abweisung der Beschwerde.

In ihrer Replik halten die Beschwerdeführer an ihren Anträgen fest. Sie reichen neu einen Bericht der Geotest AG vom 24. Juli 2017 über eine Begehung vom 20. Juli 2017 ein.

Mit Verfügung vom 23. Februar 2017 wurde der Beschwerde aufschiebende Wirkung zuerkannt.

## Erwägungen:

## 1.

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Entscheid des Verwaltungsgerichts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, 86 Abs. 1 lit. d und 90 BGG). Die Beschwerdeführer sind als Eigentümer und Baugesuchsteller legitimiert, Beschwerde gegen die Abweisung ihres nachträglichen Baugesuchs und die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen zu erheben (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist daher einzutreten.

1.1. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht - einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens - gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem Recht) prüft es dagegen nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und genügend begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254 mit Hinweisen).

1.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat, sofern dieser nicht offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 und Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel können nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

Die erstmals vor Bundesgericht eingereichte Bestätigung eines ehemaligen Mieters des Weidhauses kann daher nicht berücksichtigt werden: Die Beschwerdeführer hätten Anlass und Gelegenheit gehabt, diese Bestätigung bereits bei den Vorinstanzen einzureichen und können dies nicht vor

Bundesgericht nachholen.

Echte Noven, d.h. nach dem Datum des vorinstanzlichen Entscheids entstandene Tatsachen oder Beweismittel, sind vor Bundesgericht unzulässig (BGE 139 II 120 E. 3.1.2 S. 123; 136 II 497 E. 3.3 S. 500 f.). Damit kann auch die in der Replik eingereichte Aktennotiz über eine Begehung der Liegenschaft vom 20. Juli 2017 mit der Firma Geotest AG zur Beurteilung von Feuchtigkeit und Rissen im Untergeschoss und in der Umgebung der Liegenschaft nicht berücksichtigt werden.

2.

Streitig ist zunächst, ob das nachträgliche Baugesuch der Beschwerdeführer - ganz oder teilweise - bewilligungsfähig ist.

2.1. Die Vorinstanzen gingen davon aus, dass der Wohnteil des Weidhauses schon vor 1972 landwirtschaftsfremd genutzt worden sei. Diese Nutzung sei erstmals mit dem Inkrafttreten des früheren Gewässerschutzgesetzes (aGSchG) am 1. Juli 1972, d.h. durch eine Rechtsänderung, zonenwidrig geworden. Die im Jahr 2011 abgeschlossenen Baumassnahmen seien daher nach aArt. 24c (in der Fassung vom 20. März 1998; AS 2000 2042) und aArt. 41 f. RPV (in der Fassung vom 4. Juli 2007; AS 2007 3641) zu beurteilen. Die am 1. November 2012 in Kraft getretene neue Fassung von Art. 24c RPG (Änderung vom 23. Dezember 2011; AS 2012 5535) und die neu formulierten Art. 41 und 42 RPV (AS 2012 5537) seien für die Beschwerdeführer nicht günstiger.

Dies ist nicht zu beanstanden und wird von den Beschwerdeführern auch nicht grundsätzlich bestritten; soweit sie sich punktuell dennoch auf das aktuelle Recht stützen, wird dies speziell zu behandeln sein (vgl. unten E. 5).

Die massgeblichen Bestimmungen lauten:

aArt. 24c Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

1 Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

2 Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massiv erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten.

aArt. 41 RPV Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG

Artikel 24c RPG ist anwendbar auf Bauten und Anlagen, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert wurden, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen jedoch zonenwidrig geworden sind.

aArt. 42 Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen

1 Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Artikel 24c RPG anwendbar ist, sind zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.

2 Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Erlass- oder Planänderung befand.

3 Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. In jedem Fall gelten folgende Regeln:

a. Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 % erweitert werden.

b. Ist eine Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nicht möglich oder nicht zumutbar, so kann sie ausserhalb erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall weder 30 % der zonenwidrig genutzten Fläche noch 100 m<sup>2</sup> überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet.

4 Eine Baute oder Anlage darf nur wieder aufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Das Gebäudevolumen darf nur so weit wieder aufgebaut werden, dass es die nach Absatz 3 zulässige Fläche umfassen kann. Absatz 3 Buchstabe a ist nicht anwendbar. Sofern dies objektiv geboten erscheint, darf der Standort der Ersatzbaute oder -anlage von demjenigen der früheren Baute oder Anlage geringfügig abweichen.

2.2. Das Verwaltungsgericht warf die Frage auf, ob es sich um eine Erweiterung oder um einen Wiederaufbau handle: Zwar sei das bestehende Weidhaus nicht vollständig abgebrochen worden, jedoch seien sämtliche tragenden Elemente ersetzt und das ganze Dach erneuert worden, da sowohl die Bruchsteinmauern als auch die Holzkonstruktion des Stall- und Wohnteils baufällig gewesen seien. Insofern stelle sich die Frage, ob die Baute im Zeitpunkt des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar gewesen sei (aArt. 42 Abs. 4 RPV). Es liess die Frage offen, weil die Bewilligung ohnehin zu verweigern sei, weil die Erweiterung das zulässige Mass überschreite.

Im Folgenden sind zunächst die mit der Erweiterung zusammenhängenden Rügen zu behandeln: So beanstanden die Beschwerdeführer, dass gewisse vorbestehende Haupt- und Nebennutzflächen (Kinderschlafstätte, Abstellräume) zu Unrecht nicht angerechnet worden seien (E. 3). Sodann werfen sie dem Verwaltungsgericht vor, aArt. 43 Abs. 3 RPV rechtsverletzend angewendet zu haben (E. 4). Schliesslich halten sie diese Verordnungsbestimmung selbst für gesetz- und verordnungswidrig (E. 5).

Die weitere Frage, ob der Fundationsraum bereits rechtskräftig bewilligt wurde, spielt für das Mass der Erweiterung keine Rolle (da alle nach 1972 erstellten Erweiterungen, ob bewilligt oder nicht, angerechnet werden müssen). Sie ist dagegen für den Umfang des Bauabschlags und die Zulässigkeit von Wiederherstellungsmassnahmen relevant (E. 6). Abschliessend sind noch die übrigen Rügen im Zusammenhang mit den Wiederherstellungsmassnahmen zu prüfen (E. 7).

### 3.

Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität der Baute ist der Zustand, in dem sich diese im Zeitpunkt der Erlass- oder Planänderung befand, vorliegend also am 1. Juli 1972 (aArt. 42 Abs. 2 RPV).

Im Baugesuch vom 8. April 2009 ("Flächennachweise") wurde das "Total BGF Wohnen" mit 42 m<sup>2</sup> BGF beziffert; vorbestehende Flächen für Nebennutzungen (BNF) wurden nicht erwähnt. Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren machten die Beschwerdeführer dagegen das Vorbestehen weiterer zonenwidrig genutzter Haupt- und Nebennutzflächen geltend:

3.1. Sie behaupten, im Ökonomieteil habe, sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss, je ein Abstellraum bestanden, der nicht mehr landwirtschaftlich genutzt worden sei. Deren Fläche von insgesamt 34.42 m<sup>2</sup> sei als vorbestehende BNF anrechenbar.

Das Verwaltungsgericht hielt fest, die beiden Abstellräume seien jedenfalls heute nicht mehr vorhanden und ihre genaue Masse und Nutzung nicht mehr feststellbar, auch nicht anhand der eingereichten Fotos. Die Räume seien auch nicht auf den bewilligten Plänen (als zum Abbruch vorgesehene Bereiche) eingezeichnet gewesen. Lasse sich ihre Existenz somit nicht mehr ermitteln, hätten die Beschwerdeführer die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen.

Die Beschwerdeführer halten dem entgegen, dass zu jeder Wohnung notwendigerweise auch Nebenräume gehörten und eine Vermutung bestehe, dass diese - wie die Wohnung selbst - am massgebenden Stichtag zonenfremd genutzt worden seien. Sie berufen sich hierfür auf das Urteil 1A.78/2004 vom 16. Juli 2004 E. 3.2, das seinerseits auf die Vollzugshilfe des ARE "Bewilligungen nach Artikel 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen" Ziff. 3.3.2 S. 9 verweist. Danach gilt die Vermutung jedoch nur für Räume, die baulich und funktional in enger Verbindung zur zonenfremd genutzten Wohnung stehen. Vorliegend sollen sich die angeblichen Abstellräume im Ökonomieteil der Baute befinden haben, und zwar jenseits von Stall und Heubühne (vgl. Skizze "Alte Situation"; Vorakten 5C, pag. 16), die auch nach Aussage der Beschwerdeführer noch bis in die 80er Jahre landwirtschaftlich genutzt wurden. Unter diesen Umständen gibt es keine Vermutung zugunsten einer zonenfremden Nutzung.

3.2. Streitig ist weiter, ob im Obergeschoss, in der Dachschräge über der Küche, eine als BGF anrechenbare Kinderschlafkammer von 16.5 m<sup>2</sup> bestand.

AGR und BVE gingen gestützt auf die Fotos und die bewilligten Pläne davon aus, dass der Raum unter der Dachschräge aufgrund ihrer geringen Höhe höchstens als BNF angerechnet werden könne. Das Verwaltungsgericht liess die Frage offen, weil die Anrechenbarkeit der Schlafkammer für die Berechnung der maximal zulässigen Erweiterung nicht entscheidend sei. Auf diese Sachverhaltsrüge ist daher nur zurückzukommen, wenn sie sich - entgegen der Auffassung der Vorinstanz - als für den Entscheid erheblich erweisen sollte (Art. 97 Abs. 1 BGG). Dies ist im Folgenden zu prüfen.

### 4.

aArt. 24c Abs. 2 RPG lässt (wie heute Art. 24c Abs. 2 RPV) nur eine "massvolle" Erweiterung bestehender Bauten zu, wobei das Höchstmass in der Verordnung definiert wird. Dabei unterscheidet aArt. 42 Abs. 3 RPV (wie auch die aktuell geltende Fassung) zwischen Änderungen innerhalb und ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens: Im ersten Fall ist eine Erweiterung der aBGF um mehr als 60 % zulässig, ohne dass es auf die Erweiterung der BNF ankommt (lit. a). Im zweiten Fall darf dagegen die gesamte Erweiterung (ohne Unterscheidung von BGF und BNF) weder 30 % der zonenwidrig genutzten Fläche noch 100 m<sup>2</sup> überschreiten, wobei Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur halb angerechnet werden (lit. b). Diese Berechnungsart ist auch für Wiederaufbauten massgeblich, verweist doch aArt. 42 Abs. 4 RPV auf Abs. 3 lit. b.

4.1. Das Verwaltungsgericht hielt fest, die Beschwerdeführer hätten das gesamte Gebäude

unterkellert und dadurch ein zusätzliches Geschoss gebaut. Damit hätten sie das vorbestehende Gebäudevolumen erweitert, weshalb sich die maximal zulässigen Masse nach aArt. 42 Abs. 3 lit. b RPV richteten. Gleiches gelte, wenn die ausgeführten Arbeiten als Wiederaufbau qualifiziert würden (aArt. 42 Abs. 4 RPV).

Die vorbestehende, zonenwidrig genutzte Fläche habe 41.6 m<sup>2</sup> betragen; gehe man von einer anrechenbaren Kinderschlafstätte aus (16.5 m<sup>2</sup>) erhöhe sie sich auf 58.1 m<sup>2</sup>. Diese Fläche dürfe um 30 % erweitert werden, ausmachend 17.43 m<sup>2</sup>. Innerhalb des vorbestehenden Gebäudevolumens seien Wohnräume von 46.06 m<sup>2</sup> und 47.29 m<sup>2</sup> sowie Abstellräume von 7.66 m<sup>2</sup> und 4.63 m<sup>2</sup> errichtet worden. Damit sei die zonenwidrig genutzte Fläche um 47.54 m<sup>2</sup> erweitert worden, was zur Hälfte, d.h. mit 23.77 m<sup>2</sup>, zu berücksichtigen sei. Ausserhalb des Gebäudevolumens (und damit voll anrechenbar) sei der Keller mit 23.04 m<sup>2</sup>, der Technikraum mit mindestens 11.5 m<sup>2</sup> (ohne Kellertreppe) und der Fundationsraum mit rund 49 m<sup>2</sup> (einschliesslich Wandquerschnitte) erstellt worden, d.h. insgesamt 83.54 m<sup>2</sup>. Bereits die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens überschritten somit das zulässige Mass; das Gleiche gelte für die BNF im Untergeschoss ausserhalb des Gebäudevolumens. Damit könnten weder der Fundationsraum noch die zusätzlichen Wohnflächen im Erd- und Obergeschoss bewilligt werden. Eine Teilbewilligung, wie sie die Beschwerdeführer insbesondere für die unbewilligte Wohnfläche im Erdgeschoss beantragen, falle ebenfalls ausser Betracht, sei doch die Grenze von 30 % so oder anders überschritten.

4.2. Die Beschwerdeführer beanstanden zunächst die Anrechnung des Technikraums und des Fundationsraums (11.5 m<sup>2</sup> und 49 m<sup>2</sup>), weil diese gemäss SIA-Nr. 416 nicht Nebennutz-, sondern Funktionsflächen darstellten. Auch Funktionsflächen sind jedoch Teil der "Gesamtfläche" nach Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV. In der Vollzugshilfe des ARE (Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bern 2001, Bewilligungen nach Art. 24c, Anh. 1 S. 21) werden denn auch sowohl Funktions- als auch Nebennutzflächen zu den Nebenflächen (BNF) gezählt.

4.3. Die Beschwerdeführer berufen sich auf den Grundsatz, dass Bauvorhaben soweit möglich zu bewilligen seien. Ergebe die Berechnung, dass die Erweiterungen der BGF innerhalb der 30 %-Regel liege und nur die Gesamtflächenerweiterung (BGF und BNF) zu gross sei, müsse deshalb wenigstens die Erweiterung der BGF bewilligt werden, d.h. der Bauabschlag müsse sich auf die zu grosse BNF beschränken. Mit dem Umbau werde die Wohnfläche im Ober- und Erdgeschoss um rund 36 m<sup>2</sup> auf 93.35 m<sup>2</sup> erhöht, was - weil im bestehenden Gebäudevolumen liegend - nur zur Hälfte angerechnet werde und in etwa 30 % der vorbestehenden BGF entspreche.

Dabei verkennen sie, dass die von ihnen vorgeschlagene Berechnung (die aArt. 42a Abs. 3 lit. a RPV entspricht) nur zur Anwendung kommt, wenn die Erweiterung vollständig innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens stattfindet: Nur in diesen Fällen verzichtete der Verordnungsgeber auf eine Begrenzung der Nebenflächen, um die bessere Nutzung vorbestehender Gebäudevolumen zu privilegieren (ARE, Erläuterungen zur Revision der RPV vom 4. Juli 2007, Version 1.1 vom 9. Juli 2007, S. 8 f. zu Art. 42 RPV). Vorliegend kommt jedoch lit. b zur Anwendung, weil die Erweiterung auch ausserhalb des ursprünglichen Bauvolumens erfolgte (neues Untergeschoss); gleiches gilt, wenn man von einem Wiederaufbau nach aArt. 42 Abs. 4 RPV ausgeht, was vorliegend naheliegt (vgl. dazu die Urteile 1C 382/2016 vom 6. April 2017 E. 2.3 und 1C 301/2016 vom 4. Januar 2017 E. 2, in: URP 2017 S. 400). Nach dieser Bestimmung darf die gesamte Erweiterung 30 % nicht überschreiten, d.h. die BNF muss mitgezählt werden.

Im Übrigen wäre wohl auch bei isolierter Betrachtung der BGF das zulässige Erweiterungsmass überschritten, berücksichtigt der Flächennachweis der Beschwerdeführer doch weder die Mauer- und Wandquerschnitte noch die Verkehrsfläche (Treppenhaus) im Erdgeschoss, die ebenfalls zur BGF gehören (vgl. Vollzugshilfe des ARE, a.a.O. S. 21).

4.4. Zu den nicht bewilligten Fenstern der Südfassade hat das Verwaltungsgericht festgehalten, dass sich diese schon hinsichtlich ihrer Grösse wesentlich von den vorbestehenden kleinen Fenstern unterscheiden und für die Belichtung und Belüftung der dahinter befindlichen Räume nicht erforderlich seien, da diese ohnehin nicht bewilligt werden könnten. Die Beschwerdeführer machen dagegen geltend, die Dachfenster des Obergeschosses reichten bei Schnee nicht für die Belüftung aus; sie legen aber nicht dar, weshalb für die Belüftung Fenster in dieser Grösse und an dieser Stelle erforderlich seien und die (vom Regierungsstatthalter angeordneten) Tore nicht ausreichen.

5.

Vor Bundesgericht machen die Beschwerdeführer erstmals geltend, aArt. 42 Abs. 3 RPV sei gesetz- und verfassungswidrig, weil die maximalen Flächenvorgaben eine zeitgemässe Wohnnutzung

verunmöglichten; aArt. 24c RPG enthalte keine zahlenmässige Limitierung der zulässigen Wohnflächenerweiterung. In der geltenden Fassung von Art. 24c RPG habe der Gesetzgeber in Abs. 4 sogar Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild als zulässig erachtet, wenn sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung nötig seien. Dies müsse erst recht für Umgestaltungen im Gebäudeinnern gelten. Sie rügen in diesem Zusammenhang eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebots, weil der abtretenden Generation in der Landwirtschaftszone im Kanton Bern praxisgemäss eine Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> als nötig bzw. unentbehrlich zugestanden werde. Diese Vorgabe müsse auch bei der Auslegung von Art. 42 Abs. 3 RPV (alt und neu) berücksichtigt werden. Eine Wohnfläche von nur 63 m<sup>2</sup> genüge in keiner Weise, um einem Ehepaar ein zeitgemässes Wohnen zu ermöglichen.

Das Bundesgericht hat sich bereits im Urteil 1C 415/2014 vom 1. Oktober 2015 (E. 3.7, in: ZBI 117/2016 S. 323; RDAF 2017 I S. 375) mit der Gesetzmässigkeit der Flächenbeschränkungen in Art. 42 Abs. 3 RPV befasst (damals im Zusammenhang mit einem Wiederaufbau). Es hielt fest, in den Materialien finde sich kein Hinweis, dass der Verordnungswortlaut nicht vom gesetzgeberischen Willen gedeckt wäre. Die in Art. 42 Abs. 4 RPV statuierte Lösung sei auch durchaus sachgerecht: Sowohl Erweiterungen als auch ein Abbruch und Wiederaufbau seien von der verfassungsmässigen Besitzstandsgarantie nicht geschützt. Wenn der Gesetzgeber eine solche erweiterte Besitzstandsgarantie zulasse, könne er diese auch entsprechend beschränken. Anzuführen ist, dass die zugelassene Erweiterung von 30 % grosszügiger ist als Art. 25 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung in der Fassung vom 6. November 1974 (Erweiterung um bis zu einem Viertel) oder die frühere bundesgerichtliche Rechtsprechung zu aArt. 24 Abs. 2 RPG (vgl. z.B. BGE 112 Ib 94 E. 3 S. 97 ff. mit Hinweisen).

Aus Art. 24c Abs. 4 RPG und dessen Materialien (Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrats vom 22. August 2011 zur Standesinitiative des Kantons St. Gallen "Bauen ausserhalb der Bauzone", BBl 2011 7083 ff.) ergibt sich nichts anderes: Mit dieser Bestimmung sollten die Anforderungen für die Erweiterung des sichtbaren Gebäudevolumens verschärft werden (a.a.O. Ziff. 2.2 S. 7087 und Ziff. 3 S. 7090); dagegen wurde für den Begriff der "massvollen Erweiterung" ausdrücklich auf Art. 42 RPV, die Vollzugshilfe des ARE und die bundesgerichtliche Rechtsprechung verwiesen (Ziff. 3 S. 7089).

Unbehelflich ist schliesslich der Vergleich mit landwirtschaftlichen Bauten, zu denen auch Wohnraum für die abtretende Generation gehören kann: Dabei handelt es sich - anders als beim Bestandsschutz nach Art. 24c RPG - um zonenkonforme Bauten.

6.

Wurde die nachträgliche Baubewilligung nach aArt. 24c RPG und aArt. 42 Abs. 3 RPV somit zu Recht versagt, sind im Folgenden die Wiederherstellungsmassnahmen zu prüfen. Diese betreffen nur die Baumassnahmen, die nicht bereits 2009/2010 rechtskräftig bewilligt worden sind. Insofern ist zunächst die Rüge der Beschwerdeführer zu behandeln, wonach der sog. Fundationsraum, d.h. die Unterkellerung des ehemaligen Ökonomieteils, rechtskräftig bewilligt sei.

6.1. Die BVE hielt in ihrer Entscheid (S. 12 f.) fest, die von der Gemeinde am 8. Juni 2009 abgestempelten Pläne, die der Baubewilligung vom 23. Juni 2009 zugrundelagen, hätten lediglich ein Untergeschoss unter dem Wohnteil vorgesehen, mit einem Keller, einem Technikraum und einem Fundationsraum, nicht aber unter dem Ökonomieteil. Zwar sei im Nachgang zur Bewilligung die Erstellung eines Kastenfundaments und dessen teilweise Auffüllung diskutiert worden; bei der Begehung vom 27. Juli 2010 habe der Bauverwalter dazu festgehalten, die heute bereits vorhandene Fundation werde "toleriert", obschon eine weitreichende Lösung erfolgt sei. Weder den in den Akten liegenden Schreiben noch den ungestempelten Plänen lasse sich indessen entnehmen, dass eine Bewilligung dafür beantragt worden sei. Dies sei auch nicht Gegenstand der am 17. August 2010 bewilligten Projektänderung gewesen, die ausschliesslich den Totalersatz der Tragkonstruktion aufgrund der schlechten Bausubstanz umfasst habe.

6.2. Das Verwaltungsgericht bestätigte dies: Das Fundationskonzept der Prantl + Aerni Ingenieure AG vom 14. Oktober 2009, wonach das Gebäude vollständig unterkellert werden müsse, um genügend stabilisiert zu werden, sei weder Bestandteil der ursprünglichen Baubewilligung noch der Zusatzbewilligung aus dem Jahr 2010 gewesen. Dass letztere ein Zweckentfremdungsverbot für die Lufträume ausserhalb des Kellers und des Technikraums umfasst habe, lasse nicht den Schluss auf die Bewilligung des Fundationsraums zu.

6.3. Diese Erwägungen lassen keine Verletzung von Bundesrecht erkennen und werden durch die Einwände der Beschwerdeführer auch in tatsächlicher Hinsicht nicht widerlegt. Im Protokoll der Begehung vom 27. Juli 2010 findet sich die Aussage des Bauverwalters Hochbau der Gemeinde, wonach der schlechte Untergrund und die dazu notwendigen Massnahmen im Bereich der Fundation

bereits in einer früheren Phase des Projekts "besprochen" und Herr Wiesmann vom AGR "kontaktiert" worden sei; aufgrund der Situation sei die Foundation, wie sie heute vorhanden sei, "toleriert" worden. Aus dieser Aussage lässt sich lediglich ableiten, dass den Behörden die (der Baubewilligung 2009 widersprechenden) Foundationsmassnahmen bekannt waren und dagegen nicht eingeschritten wurde, nicht aber, dass sie bewilligt wurden.

Deren Bewilligung wurde auch in der Folge nicht beantragt. Die Behauptung der Beschwerdeführer, ihnen sei von der Baubewilligungsbehörde mitgeteilt worden, dass sie bezüglich des Foundationsraums keine neuen Pläne einreichen müssten, ist nicht belegt. Die Bewilligung vom 17. August 2010 betrifft denn auch ausdrücklich nur den "Totalersatz der Tragkonstruktion aufgrund von schlechter Bausubstanz". Die "Lufträume ausserhalb des Keller- und Technikraums" werden nur in der Auflage erwähnt (Verbot der Umnutzung zu Lagerräumen), ohne dass deren Lage und Ausmass aus der Bewilligung oder den Plänen hervorgehe. Unter diesen Umständen durften die Vorinstanzen davon ausgehen, der Foundationsraum unter dem Ökonomieteil sei nicht formell bewilligt, sondern bisher lediglich toleriert worden, indem auf Wiederherstellungsmassnahmen verzichtet und lediglich ein Nutzungsverbot angeordnet wurde.

7.

Schliesslich sind die Rügen gegen die Wiederherstellungsmassnahmen zu prüfen.

7.1. Der Regierungsstatthalter ordnete an, die Wohnräume im Erd- und Obergeschoss seien mittels Trennwand auf das im Juni 2009 bewilligte Mass zu verkleinern, der Abstellraum im Erdgeschoss West (ehemaliger Stall) und das Obergeschoss West (ehemalige Heudiele) dürften nicht zu Wohnzwecken genutzt werden und die Fenster im Erdgeschoss zur Garage und im Obergeschoss auf der Südseite seien je durch ein Tor zu ersetzen. Der Foundationsraum sei zu verschliessen und mit geeignetem Material aufzufüllen.

7.2. Das Verwaltungsgericht verwies auf die Erwägungen der BVE, wonach angesichts der massiven Überschreitung der Bewilligung und des bösgläubigen Verhaltens der Beschwerdeführer ein sehr grosses Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bestehe. Mildere Massnahmen seien nicht ersichtlich; insbesondere könne eine widerrechtliche Wohnnutzung ohne den Einbau von Trennwänden und die Entfernung der grossen Fenster in der Südfassade kaum wirksam verhindert werden.

7.3. Die Beschwerdeführer halten die Rückbaupflichten im Wohnbereich und hinsichtlich der Fenster für unverhältnismässig. Sie machen geltend, sie hätten viel Geld in die Sanierung und Renovation investiert, um das Haus als ganzjährigen Alterssitz benutzen zu können; diese Nutzung wäre nicht mehr möglich, wenn sie die Wohnfläche auf nur 63 m<sup>2</sup> reduzieren müssten. Dem ist entgegenzuhalten, dass sie die Investitionen im Wissen um die fehlende Bewilligung und damit auf eigenes Risiko getätigt haben.

In diesem Zusammenhang darf berücksichtigt werden, dass schon die 2010 erteilte Ausnahmegewilligung als grosszügig (gemäss ARE sogar "äusserst" grosszügig) einzuschätzen ist: Angesichts des desolaten Bauzustands des Weidhauses, dessen tragende Strukturen vollständig ersetzt werden mussten, und seiner ungenügenden Stabilität (fehlende Foundation in einem Rutschgebiet) hätte es nahegelegen, die Ausnahmegewilligung nach aArt. 24c Abs. 4 RPG wegen fehlender bestimmungsmässiger Nutzbarkeit der bestehenden Baute zu versagen (vgl. Urteil 1C 301/2016 vom 4. Januar 2017 E. 2, in: URP 2017 S. 400). Stattdessen wurde den Beschwerdeführern gestattet, die Baute in einer landschaftlich privilegierten Lage ausserhalb der Bauzone wiederaufzubauen, mit Erweiterungen innerhalb und ausserhalb des vorbestehenden Bauvolumens. Die Verpflichtung, den damals bewilligten Zustand wiederherzustellen, erscheint damit keineswegs unzumutbar.

7.4. Zu prüfen sind noch die Rügen im Zusammenhang mit dem Foundationsraum. Dieser muss gemäss Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalters verschlossen werden, damit er nicht genutzt werden kann, d.h. er ist in geeigneter Art und Weise aufzufüllen (z.B. mit Styropor), die Tür zu entfernen und zuzumauern. Für den Zugang zu allfälligen Installationen darf jedoch eine Service-Öffnung bestehen bleiben.

Das Verwaltungsgericht verwies auf die von den Beschwerdeführern eingereichte Aktennotiz des beigezogenen Ingenieurbüros vom 20. April 2010, wonach ein Auffüllen mit Erde wegen des Gewichts nicht möglich sei, sondern ein leichtes Füllmaterial wie Sagex, Misapor oder ähnliches empfohlen werde. Durch die Serviceöffnung bleibe der Raum, entsprechend dem Foundationskonzept, auch zugänglich; damit werde auf die Bedürfnisse der Beschwerdeführer eingegangen.

Die Beschwerdeführer wenden ein, der Raum müsse für regelmässige Kontrollen und für das

gelegentliche "Richten" des Gebäudes mit hydraulischen Pressen jederzeit zugänglich sein; es bedeute einen unverhältnismässigen Aufwand, wenn vor jedem Kontrollgang stets das Füllmaterial herausgenommen werden müsse. Im Übrigen hätten sie in guten Treuen davon ausgehen dürfen, dass der erstellte Fundationsraum (mit einem Verbot der Nutzung als Lagerraum) bewilligt worden sei. Der Fundationsraum unter dem Ökonomieteil wurde zwar nicht formell bewilligt, wohl aber von den Behörden toleriert und lediglich mit einem Nutzungsverbot belegt (vgl. oben E. 6). Allerdings haben die Beschwerdeführer dieses Verbot missachtet, weshalb es grundsätzlich zulässig und geboten erscheint, weitergehende Massnahmen zur Sicherstellung des Zweckentfremdungsverbots zu ergreifen. Die angeordnete Auffüllung des Raums ist dazu grundsätzlich geeignet. Die Formulierung der Wiederherstellungsverfügung ("in geeigneter Art und Weise aufzufüllen", "z.B. mit Styropor") belässt den Beschwerdeführern genügend Spielraum, um eine Lösung zu finden, die mit dem Fundationskonzept vereinbar ist, d.h. den Zugang für Kontrollzwecke nicht übermässig erschwert, und eine ausreichende Belüftung sicherstellt, zugleich aber eine Zweckentfremdung des Raums wirksam verhindert. Dass der Raum für die Durchführung grösserer Arbeiten ("Richten" mit hydraulischen Pressen) vollständig geleert werden muss, erscheint zumutbar (dies wäre auch bei der Nutzung als Lagerraum geboten).

8.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens tragen die Beschwerdeführer die Gerichtskosten und haben - wie auch die Gemeinde (Art. 68 Abs. 3 BGG) - keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4.

Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern, der Einwohnergemeinde Grindelwald, dem Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion und dem Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, sowie dem Bundesamt für Raumentwicklung schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 22. Dezember 2017

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Merkli

Die Gerichtsschreiberin: Gerber