

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2017/150

Bern, 6. April 2018

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.**_____
Beschwerdeführerin 2

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 3

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 4

Frau **E.**_____
Beschwerdeführerin 5



alle vertreten durch Herrn Fürsprecher F._____

und

Herrn **G.**_____
Beschwerdegegner 1

Frau **H.**_____
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch I._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen, Bauverwaltung, 3792 Saanen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen vom
20. Oktober 2017 (2013-163.002; Gartenhaus, Balkonerweiterung, Whirlpool)

I. Sachverhalt

1. Die Gemeinde Saanen erteilte am 11. September 2014 der Beschwerdegegnerin und dem Beschwerdegegner (Beschwerdegegnerschaft) die Baubewilligung für den Abbruch der bestehenden Gebäude Nr. 5 und 5a sowie den Neubau eines Wohnhauses mit unterirdischer Einstellhalle, Schwimmbad und Nebenräumen auf der Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. J._____. Nach einer ersten Projektänderung, die von der Gemeinde am 13. September 2016 bewilligt wurde, reichte die Beschwerdegegnerschaft am 16. Juni 2017 ein Gesuch (datiert vom 14. Juni 2017) für weitere Projektänderungen ein, darunter die Erstellung eines neuen Gartenhauses, eine Balkonerweiterung sowie den Einbau eines Whirlpools im Aussenbereich. Dagegen erhoben die Beschwerdeführenden am 22. August 2017 Einsprache. Mit Entscheid vom 30. August 2017 bewilligte die Gemeinde auch das zweite Projektänderungsgesuch der Beschwerdegegnerschaft. Da die Gemeinde die Einsprache vom 22. August 2017 aber im Dossier des bereits rechtskräftig bewilligten, ursprünglichen Baugesuchs abgelegt hatte, erliess sie den Entscheid vom 30. August 2017 ohne Würdigung der Einsprache und eröffnete ihn den Beschwerdeführenden nicht. Nachdem die Gemeinde diesen Umstand bemerkt und eine Stellungnahme der Beschwerdegegnerschaft zur Einsprache eingeholt hatte, erliess sie am 20. Oktober 2017 einen zweiten Entscheid, in dem sie sich mit der Einsprache der Beschwerdeführenden auseinandersetzte und welchen sie nun auch den Beschwerdeführenden zustellte. Im Ingress dieses zweiten Entscheids weist die Gemeinde darauf hin, dass Letzterer den Entscheid vom 30. August 2017 ersetze. In der Sache selbst gelangte die Gemeinde im Entscheid vom 20. Oktober 2017 schliesslich zum selben Ergebnis wie bereits früher und bewilligte die von der Beschwerdegegnerschaft beantragten Projektänderungen.

2. Gegen den Entscheid vom 20. Oktober 2017 reichten die Beschwerdeführenden am 21. November 2017 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie stellten folgende Rechtsbegehren:

1. Der Bauentscheid der Gemeinde Saanen vom 20. Oktober 2017 sei aufzuheben, soweit damit für die Projektänderungen

- neues Gartenhaus
- Balkonerweiterung West
- neuer Whirlpool mit Sitzstufen im Freien

eine Bewilligung erteilt wurde;

Für diese drei Projektänderungen sei der Bauabschlag zu erteilen;

2. Die Gemeinde Saanen sei anzuweisen, die Nichtigkeit des in dieser Sache am 30. August 2017 ergangenen ersten Bauentscheids festzustellen;

Eventuell: die Gemeinde Saanen sei anzuweisen, den in dieser Sache am 30. August 2017 ergangenen ersten Bauentscheid förmlich zu widerrufen.

Neben formellen Rügen, die das Verhältnis zwischen den beiden Entscheiden vom 30. August bzw. 20. Oktober 2017 betreffen, machen die Beschwerdeführenden insbesondere geltend, das neu geplante Gartenhaus führe zu einer Überschreitung der maximal zulässigen Überbauungsziffer und verletze den ordentlichen Grenz- sowie den Gebäudeabstand. Durch die beabsichtigte Balkonerweiterung verliere das Hauptgebäude seine Symmetrie und erhalte eine nicht mit dem Ortsbild und der Umgebung vereinbare Gestalt. In Bezug auf den im Freien geplanten Whirlpool rügen die Beschwerdeführenden schliesslich, dass dieser – entgegen der Auffassung der Gemeinde – baubewilligungspflichtig sei; daneben befürchten sie, dass der Whirlpool(-betrieb) zu unzulässigen Lärmimmissionen führe.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde beantragt in ihrer Stellungnahme vom 30. November 2017 die Abweisung der Beschwerde. Gleichzeitig führt sie darin insbesondere aus, die Formulierung im Ingress des Entscheids vom 31. Oktober 2017 (recte: 20. Oktober 2017), wonach dieser Entscheid den Entscheid vom 30. August 2017 ersetze, lasse keinen anderen Schluss zu, als dass Letzterer aufgehoben bzw. widerrufen worden sei. Mit Beschwerdeantwort vom 22. Dezember 2017 stellt die Beschwerdegegnerschaft folgende Rechtsbegehren:

1. Die Rechtskraft des Bauentscheides vom 30. August 2017 sei zu bestätigen.
2. Das vorliegende Verfahren und der Bauentscheid vom 20. Oktober 2017 seien zu kassieren.
3. Eventuell: Die Beschwerde sei abzuweisen, soweit auf diese eingetreten werden kann.

4. Mit Replik vom 21. Februar 2018 haben die Beschwerdeführenden ihre ursprünglichen Rechtsbegehren wie folgt ergänzt bzw. erneuert:

- a. Die Rechtsbegehren der Beschwerdegegnern [...] seien vollumfänglich abzuweisen;
- b. Das in der Beschwerde vom 21. November 2017 gestellte Rechtsbegehren Nr. 1 lautend [...] sei zuzusprechen;

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191).

c. Das in der Beschwerde vom 21. November 2017 gestellte Rechtsbegehren Nr. 2 sei mit folgender Änderung zuzusprechen:

Es sei festzustellen, dass der in dieser Sache am 30. August 2017 ergangene erste Bauentscheid nichtig ist.

Die Beschwerdeführenden machen in ihrer Replik insbesondere geltend, nachdem die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 30. November 2017 ausdrücklich festgehalten habe, der zweite Entscheid vom 20. Oktober 2017 habe den ersten Entscheid vom 30. August 2017 aufgehoben bzw. widerrufen, sei das ursprünglich gestellte Eventualbegehren, die Gemeinde Saanen sei anzuweisen, den ersten Entscheid förmlich zu widerrufen, gegenstandslos geworden. Die Frage der Nichtigkeit des Entscheids vom 30. August 2017 sei in der Beschwerde thematisiert worden und müsse von der BVE von Amtes wegen beantwortet werden, namentlich weil die Beschwerdegegnerschaft in ihren Rechtsbegehren die Bestätigung der Rechtskraft und damit der Gültigkeit dieses Entscheids verlange.

5. Die Beschwerdegegnerschaft hält in ihrer Duplik vom 14. März 2018 an den in der Beschwerdeantwort vom 22. Dezember 2017 gestellten Rechtsbegehren fest.

6. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Anfechtungsobjekt

a) Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, die anfängliche Nichtberücksichtigung der von ihnen eingereichten Einsprache seitens der Vorinstanz sowie die gegenüber ihnen unterbliebene Eröffnung des Entscheids vom 30. August 2017 stellten eine grobe Verletzung ihrer Parteirechte dar. Neben der teilweisen Aufhebung des Entscheids vom 20. Oktober 2017 verlangen sie deshalb auch die Feststellung der Nichtigkeit des Entscheids vom 30. August 2017. Die Beschwerdegegnerschaft stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, der Entscheid vom 30. August 2017 sei aufgrund des unbenutzten

Ablaufs der Rechtsmittelfrist rechtskräftig geworden und zwar ungeachtet der Tatsache, dass die Vorinstanz darin nicht auf die Einsprache der Beschwerdeführenden eingegangen sei und Letzteren diesen Entscheid auch nicht eröffnet habe. Folglich beantragt die Beschwerdegegnerschaft die Rechtskraft des Entscheids vom 30. August 2017 zu bestätigen und das Beschwerdeverfahren sowie den Entscheid vom 20. Oktober 2017 zu kassieren bzw. aufzuheben. Nach dem Gesagten ist also zunächst umstritten, gegen welchen der beiden von der Vorinstanz erlassenen Entscheide sich die Beschwerde der Beschwerdeführenden überhaupt (noch) richten kann bzw. welcher Entscheid das Anfechtungsobjekt des vorliegenden Verfahrens bildet.

b) Die mangelhafte Eröffnung eines Bauentscheids hat nach dem Vertrauensgrundsatz zur Folge, dass der Entscheid gegenüber der übergangenen Partei nicht in Rechtskraft erwächst (sog. «hinkende Rechtskraft»); denn aus mangelhafter Eröffnung darf niemandem ein Rechtsnachteil erwachsen (Art. 44 Abs. 6 VRPG²). Die übergangene Partei kann deshalb den Entscheid auch noch nach Ablauf der Rechtsmittelfrist anfechten (sog. nachträgliche Beschwerde). Sie muss aber, sobald sie vom Entscheid erfährt, sich bemühen, von den für sie wesentlichen Elementen Kenntnis zu erhalten. Sobald sie Kenntnis von allen für die erfolgreiche Wahrung ihrer Interessen wesentlichen Punkten hat bzw. bei gebührender Aufmerksamkeit haben könnte, beginnt für sie die Beschwerdefrist von 30 Tagen zu laufen. Welches Mass an Aufmerksamkeit der übergangenen Partei zugemutet werden darf, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.³ Noch nicht rechtskräftige Bewilligungen bzw. Verfügungen können aufgrund allgemeiner Verfahrensgrundsätze zudem zurückgenommen werden, sei dies zur Behebung von Verfahrensfehlern oder weil der Entscheid materiell überprüft und allenfalls geändert werden soll, sofern nicht (ausnahmsweise) bereits Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes oder der Rechtssicherheit überwiegen.⁴

c) Die Beschwerdeführenden haben erst durch das Schreiben der Gemeinde vom 20. Oktober 2017⁵ bzw. durch den gleichentags ergangenen (zweiten) Entscheid von der Existenz des ersten Entscheids vom 30. August 2017 Kenntnis erlangt. Wodurch und wann

² Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 38–39 N. 26 mit Hinweisen.

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 43 N. 1 und Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 56 N. 26 jeweils mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

⁵ Vgl. Vorakten, pag. 5.

genau die Beschwerdeführenden bereits früher vom Entscheid vom 30. August 2017 Kenntnis erlangt haben sollten, ist jedenfalls nicht ersichtlich und wird auch von der Beschwerdegegnerschaft nicht näher ausgeführt. Insbesondere enthält der E-Mailverkehr zwischen dem Leiter der Abteilung Baupolizei, Raumplanung und Infrastrukturen (BRI) der Gemeinde Saanen und dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden zwischen dem 3. und 6. Oktober 2017 keinerlei Hinweise, die darauf schliessen lassen, dass die Beschwerdeführenden bereits vor dem 20. Oktober 2017 Kenntnis vom ersten Entscheid gehabt haben. Indem der Leiter BRI der Gemeinde Saanen dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden mit E-Mail vom 6. Oktober 2017 mitteilte, die Beschwerdegegnerschaft erhalte nun Gelegenheit zur Einsprache der Beschwerdeführenden Stellung zu nehmen,⁶ durfte Letzterer vielmehr davon ausgehen, dass in dieser Sache noch kein Entscheid ergangen ist. Selbst wenn die Beschwerdeführenden aber bereits am 3. Oktober 2017 Kenntnis vom Entscheid vom 30. August 2017 erlangt hätten, wäre die 30-tägige Beschwerdefrist zu dessen Anfechtung am 20. Oktober 2017 noch nicht abgelaufen gewesen. Zu diesem Zeitpunkt war der erste Entscheid also noch nicht rechtskräftig und die Vorinstanz daher berechtigt, diesen zur Behebung des unbestrittenenmassen von ihr begangenen Verfahrensfehlers (Nichtberücksichtigung der Einsprache der Beschwerdeführenden) zurückzunehmen. Dies hat die Vorinstanz mit der Formulierung «Dieser Entscheid ersetzt den Entscheid vom 30. August 2017» im Ingress des Entscheids vom 20. Oktober 2017 schliesslich getan.

d) Dass die Beschwerdegegnerschaft nach Erlass des ersten Entscheids anscheinend schon mit den Bauarbeiten zur umstrittenen Projektänderung begonnen hat (so soll insbesondere das Fundament des Gartenhauses bereits betoniert worden sein⁷), spielt keine Rolle. Denn die Beschwerdegegnerschaft hat sich weder im Rahmen ihrer Stellungnahme vom 17. Oktober 2017 zur Einsprache der Beschwerdeführenden noch – soweit dies aus den Akten ersichtlich ist – nachdem der Leiter BRI der Gemeinde Saanen sie aufgefordert hat, die Arbeiten zur fraglichen Projektänderung umgehend einzustellen, auf den Entscheid vom 30. August 2017 bzw. dessen vermeintliche Rechtskraft berufen. Erst im Rahmen des vorliegenden Verfahrens hat sich die Beschwerdegegnerschaft auf die vermeintliche Rechtskraft des ersten Entscheids berufen und das darauf folgende Vorgehen der Gemeinde, das im Erlass des Entscheids vom 20. Oktober 2017 mündete,

⁶ Vgl. Beschwerdebeilage 6.

⁷ Vgl. E-Mail des Leiters BRI der Gemeinde Saanen an den Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden vom 6. Oktober 2017, Beschwerdebeilage 6.

kritisiert. Angesichts dieser Ausgangslage überwiegen die privaten Interessen der Beschwerdegegnerschaft am Bestand des ersten Entscheids das Interesse an der Korrektur des von der Vorinstanz begangenen Verfahrensfehlers nicht. Dies gilt umso mehr, als dass der damalige Vertreter der Beschwerdegegnerschaft nicht bloss Architekt, sondern auch Mitglied der Bau- und Planungskommission der Gemeinde Saanen war bzw. ist und daher als rechtskundig gilt. Hinzu kommt, dass der Entscheid vom 20. Oktober 2017 in der Sache gleich lautet wie der Entscheid vom 30. August 2017. Allfällige finanzielle Einbussen, welche der Beschwerdegegnerschaft nach gutgläubiger Ausnützung der vermeintlich rechtskräftigen ersten Baubewilligung entstanden sind bzw. noch entstehen könnten, wären in einem allfälligen Wiederherstellungsverfahren und im Hinblick auf eine allfällige Schadenersatzforderung gegenüber der Gemeinde zu berücksichtigen.⁸ Ebenfalls unbeachtlich ist, dass die Vorinstanz im Zusammenhang mit der Rücknahme des Entscheids vom 30. August 2017 teilweise von «ersetzen» und «widerrufen» spricht. So ist nicht auf die reine Begrifflichkeit, sondern auf den jeweiligen Sinngehalt abzustellen. Analoges gilt hinsichtlich des Umstands, wonach die Rücknahme des Entscheids vom 30. August 2017 nicht im Dispositiv des Entscheids vom 20. Oktober 2017, sondern in dessen Ingress verfügt wird. Denn einerseits geht aus Letzterem die Rücknahme des ersten Entscheids genügend klar hervor. Andererseits kommt Ingressen in der Praxis eine vergleichbare Bedeutung zu wie Dispositiven.

e) Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz den Entscheid vom 30. August 2017 zulässigerweise mittels des Entscheids vom 20. Oktober 2017 zurückgenommen hat; der Klarheit halber wird dies im Dispositiv des vorliegenden Entscheids (nochmals) festgehalten. Dementsprechend besteht kein Grund, das Beschwerdeverfahren sowie den Entscheid vom 20. Oktober 2017 zu kassieren bzw. aufzuheben. Letzterer bildet vielmehr das (einzige) Anfechtungsobjekt des vorliegenden Verfahrens. Folglich kann auch offen gelassen werden, ob in Bezug auf den Entscheid vom 30. August 2017 die Voraussetzungen für die Annahme der Nichtigkeit erfüllt gewesen wären. Gleiches gilt für die übrigen von den Parteien in diesem Zusammenhang angerufenen Rechtsbehelfe (Widerruf, Kassation, Wiederaufnahme und Revision).

⁸ Vgl. dazu BVR 2008 S. 251 E. 4.5.1 und 1997 S. 97 E. 5d.

2. Prozessvoraussetzungen

a) Beim angefochtenen Entscheid vom 20. Oktober 2017 handelt es sich um einen Gesamtentscheid im Sinne von Art. 9 KoG⁹. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG¹⁰ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Entscheid vom 20. Oktober 2017 zuständig.

b) In ihrer Beschwerdeantwort bringt die Beschwerdegegnerschaft vor, die Beschwerdeführenden könnten die umstrittenen Projektänderungen von ihren Grundstücken bzw. Wohnungen aus weder sehen noch hören. Eine allfällige Gutheissung der Beschwerde hätte zudem nicht einen Bauabschlag, sondern höchstens eine Projektänderung zur Folge. Selbst wenn die Beschwerdeführenden also mit ihrer Beschwerde durchdringen würden, entstünde ihnen daraus kein praktischer bzw. tatsächlicher Nutzen. Den Beschwerdeführenden 1 und 2 sowie der Beschwerdeführerin 5 mangle es schliesslich auch an einer besonderen Beziehungsnähe zur Streitsache. So seien deren Grundstücke nicht bloss durch die K._____strasse, sondern zusätzlich durch eine weitere Parzelle vom Baugrundstück getrennt. Aus diesen Gründen sei auf die Beschwerde nicht einzutreten.

c) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Sämtliche Beschwerdeführenden haben sich am vorinstanzlichen Verfahren als Einsprechende beteiligt und sind mit ihrer Einsprache nicht durchgedrungen. Sie sind daher formell beschwert.

⁹ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

¹⁰ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

d) Neben der formellen Beschwer bedarf es aber auch der materiellen Beschwer: Nach Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG sind nur Personen zur Einsprache befugt, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind. Diese Interessen können rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Das Rechtsschutzinteresse ist gegeben, wenn eine Gutheissung der Einsprache der einsprechenden Person einen praktischen Nutzen bringt, mithin ihre tatsächliche oder rechtliche Situation durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Es braucht aber eine besondere Betroffenheit bzw. eine besonders nahe Beziehung zur Streitsache (sog. spezifische Beziehungsnähe); d.h. es ist erforderlich, dass die Einsprecherin oder der Einsprecher persönlich vom Bauvorhaben in höherem Masse als die Allgemeinheit betroffen ist.¹¹

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts muss die besondere Beziehungsnähe zum Streitgegenstand bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. In einer besonders nahen Beziehung zur Streitsache stehen naturgemäss die Nachbarn des Baugrundstücks. Ihre Einsprachebefugnis ist dementsprechend in der Regel nicht problematisch. Unter Nachbarn versteht die Verwaltungs- und Gerichtspraxis insbesondere die Eigentümerinnen und Eigentümer von Nachbargrundstücken sowie Personen, die an solchen Grundstücken dinglich berechtigt sind. Der Kreis der betroffenen Nachbarschaft kann aber nicht allgemein festgelegt werden, sondern muss im Einzelfall nach den konkreten Verhältnissen bestimmt werden. Die Einsprachebefugnis des Nachbarn ist in der Regel jedoch zu bejahen, wenn dessen Liegenschaft unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird. Darüber hinaus reicht die Nachbarschaft so weit wie die allfälligen nachteiligen Auswirkungen des Bauvorhabens. Es wird zwar darauf verzichtet, auf bestimmte feste Werte abzustellen. Das Bundesgericht anerkennt die Legitimation von Nachbarn bis zu einem Abstand von 100 m aber regelmässig.¹² Allerdings ergibt sich die Legitimation nicht schon allein aus der räumlichen Nähe, sondern erst aus einer daraus herrührenden besonderen Betroffenheit.¹³ Im Zweifelsfall bejaht die Praxis aber die Beschwerdeberechtigung.¹⁴

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35–35c N. 16.

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35–35c N. 17 f. mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35–35c N. 16.

¹⁴ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 65 N. 9.

e) Die Beschwerdeführenden 3 und 4 sind Nutzniesser der Parzelle Nr. L. _____, die im Süden unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt. Inwiefern die umstrittenen Projektänderungen von der Parzelle Nr. L. _____ weder einsehbar noch zu hören sein sollten, ist nicht ersichtlich. So soll der Whirlpool bzw. die damit verbundene Anlage (E. 6d) in einem Abstand von nur einem Meter von der genannten Nachbarparzelle erstellt werden. In Bezug auf die Beschwerdeführenden 3 und 4 kann demnach nicht von einer Installation auf der von ihnen abgewandten Seite bzw. einer Abschirmung durch das Hauptgebäude der Beschwerdegegnerschaft gesprochen werden. Dies gilt aber auch für das Gartenhaus und die Balkonerweiterung, die beide insbesondere von Norden her gut einsehbar sind.¹⁵ Entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegnerschaft, hätte ein allfälliges Durchdringen der Beschwerde zudem sehr wohl einen Bauabschlag zur Folge und nicht bloss eine Projektänderung. Denn vorliegend geht es nicht um ein mangelhaftes Gesamtvorhaben, dessen Mängel durch eine Projektänderung behoben werden könnten. Umstritten sind vielmehr einzelne Projektänderungsvorhaben, welchen im Falle eines Durchdringens der Beschwerde der Bauabschlag erteilt werden müsste und folglich nicht realisiert werden könnten. Insofern brächte eine Gutheissung der Beschwerde den Beschwerdeführenden auch einen praktischen Nutzen. Nach dem Gesagten sind die Beschwerdeführenden 3 und 4 vom angefochtenen Entscheid auch materiell beschwert und somit zur Beschwerde legitimiert. Da alle Beschwerdeführenden gemeinsam Rechte geltend machen, kann sodann offengelassen werden, ob auch die übrigen Beschwerdeführenden zur Beschwerde legitimiert wären.¹⁶ Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass deren Legitimation in einem allfälligen Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren unter Umständen nachgewiesen werden müsste. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist damit einzutreten.

3. Streitgegenstand

Das Projektänderungsgesuch der Beschwerdegegnerschaft vom 14. Juni 2017 umfasst eine Verschiebung der Treppe im 2. Untergeschoss, eine Vergrösserung des Grundrisses des 1. Untergeschosses verbunden mit einer neuen Raumaufteilung, eine Niveauekorrektur der Bodenkote im 1. Untergeschoss, eine Anpassung der Fenster im Hauswirtschaftsraum

¹⁵ Vgl. den Schnitt- und Fassadenplan vom 14. Juni 2017 (Schnitt- und Fassadenplan).

¹⁶ BVR 2007 S. 321 (VGE 22419 vom 10.7.2006) nicht publ. E. 1.7; VGE 2015/167 vom 25.4.2017, E. 1.2.

des Erdgeschosses, die Neuerstellung eines Gartenhauses, eine Balkonerweiterung im Obergeschoss, verschiedene Wandpositionskorrekturen im Dachgeschoss sowie den Einbau eines Whirlpools im Aussenbereich, der mit einer Umgestaltung des Gartens verbunden ist. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren umstritten sind nur noch das Gartenhaus, die Balkonerweiterung sowie der Whirlpool und die mit diesem verbundene Umgestaltung des Gartens. Die übrigen Projektänderungsvorhaben sind nicht strittig und in Bezug auf diese ist der angefochtene Entscheid vom 20. Oktober 2017 rechtskräftig geworden. Ebenfalls in Rechtskraft erwachsen ist die Baubewilligung vom 11. September 2014 für den Abbruch der bestehenden Gebäude Nr. 5 und 5a sowie den Neubau eines Wohnhauses mit unterirdischer Einstellhalle, Schwimmbad und Nebenräumen sowie die Bewilligung vom 13. September 2016 betreffend die erste Projektänderung. Rügen der Beschwerdeführenden, die sich auf Vorhaben beziehen, die Gegenstand der beiden letztgenannten Entscheide waren, sind somit unbeachtlich.

4. Gartenhaus

a) Die Beschwerdegegnerschaft beabsichtigt, im südöstlichen Teil des Baugrundstücks eine im Projektänderungsgesuch als Gartenhaus bezeichnete, eingeschossige Nebenbaute mit einem Satteldach (inkl. Kamin) zu erstellen. Gemäss Grundrissplan vom 14. Juni 2017 (Grundrissplan) weist diese eine Grundfläche von 44.08 m² (= 7.60 m x 5.80 m) auf. Die Gebäudehöhe beträgt gemäss Schnitt- und Fassadenplan, gemessen bis oberkant First, 3.445 m. Auf der Südwestseite des Gebäudes befinden sich vier und auf dessen Nordostseite zwei Fenster, die jeweils eine Breite von 0.70 m und eine Höhe von 1.20 m aufweisen. Innen ist die Baute in einen Raum für Pilates und Meditation sowie einen Duschaum mit Toilette aufgeteilt. Die Vorinstanz qualifizierte das Gartenhaus als unbewohnte Nebenbaute und kam zum Schluss, dass diese die für solche Bauten geltenden baupolizeilichen Vorschriften einhalte. Dementsprechend bewilligte sie das Vorhaben. Gleichzeitig verfügte sie, dass die Nebenbaute nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen (Wohnzwecken) benutzt werden dürfe und das zuständige Grundbuchamt ein entsprechendes Zweckentfremdungsverbot im Grundbuch anzumerken habe.

b) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die grossflächige Befensterung, die Installation einer Sanitärzelle mit Dusche/WC, die Südwestexposition, die Wandstärke mit Wärmeisolation sowie die Holzverkleidungen innen und aussen, zeigten, dass sich die Baute nicht nur für den Aufenthalt von Menschen eigne, sondern gerade dafür bestimmt

sei. Das Gartenhaus müsse daher als bewohnt qualifiziert werden. Dies ergebe sich auch aus Ziffer 2.2 Bst. b der BSIG-Weisung Nr. 7/721.0/10.1 der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK) vom 14. April 2010 betreffend Empfehlungen zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben¹⁷, wonach Gartenhallen angebaute oder freistehende, eingeschossige Bauten seien, die allseitig geschlossen sowie mit einer geschlossenen Dachkonstruktion versehen seien und als bewohnt gelten würden. Folglich könne das Gartenhaus auch nicht von den für unbewohnte Nebenbauten geltenden baupolizeilichen Vorschriften profitieren, sondern müsse die Vorschriften für bewohnte Bauten einhalten. Dies sei in Bezug auf die Überbauungsziffer sowie den Grenz- und Gebäudeabstand aber gerade nicht der Fall. Ferner würde mit dem Gartenhaus auch Art. 11 Abs. 3 ZWG¹⁸ verletzt, wonach altrechtliche Wohnungen innerhalb der Bauzonen um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden dürften, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden.

c) Die Beschwerdegegnerschaft stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, mit der im angefochtenen Entscheid verfügten Auflage, wonach das Gartenhaus nicht zu Wohnzwecken genutzt werden dürfe sowie der Anweisung ans zuständige Grundbuchamt, im Grundbuch ein entsprechendes Zweckentfremdungsverbot anzumerken, werde sichergestellt, dass es sich beim Gartenhaus um eine unbewohnte Nebenbaute handle. Aus den Bauplänen gehe zudem klar hervor, dass im Gartenhaus keine Wohnräume, wie Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer etc. geplant seien. Schliesslich stünde auch die von den Beschwerdeführenden angerufene BSIG-Weisung dem Vorhaben nicht entgegen. Denn einerseits gehe es vorliegend nicht um die Erstellung einer Gartenhalle im Sinne der genannten Weisung. Andererseits halte diese selbst fest, dass klare, abweichende Regelungen in Gemeindebaureglementen oder eine konstante Praxis der Gemeinde – soweit sie nicht zwingendem kantonalem Recht widersprechen – vorgehen würden, was vorliegend der Fall sei. So bewillige die Gemeinde Saanen in konstanter Praxis Bauten, die keine Wohnräume im engeren Sinne enthielten und die für unbewohnte Bauten geltenden baupolizeilichen Vorschriften einhalten würden, als unbewohnte Nebenbauten.

¹⁷ Abrufbar unter: <http://www.bsig.jgk.be.ch/bsig-2010-web/#bsig_navigation_document_search_simple_link>.

¹⁸ Bundesgesetz vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702).

d) Im Allgemeinen müssen oberirdische Bauten gegenüber dem nachbarlichen Grund die in den Zonenvorschriften festgesetzten Grenzabstände einhalten (Art. 43 Ziffer 1 GBR¹⁹). Der Abstand zweier Gebäude muss zudem grundsätzlich wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen; bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird der Gebäudeabstand berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge (Art. 44 Ziffer 1 GBR). Das Baugrundstück befindet sich gemäss Zonenplan Nr. 4 (Gstaad) der Einwohnergemeinde Saanen vom 11. März 2011 in der Wohnzone W3a. In dieser gilt für Gebäude mit bis zu zwei Geschossen ein (minimaler) Grenzabstand von 4 m und in den übrigen Fällen ein (minimaler) Grenzabstand von 5 m (Art. 8 Ziffer 1 GBR). Die Überbauungsziffer, die angibt, welcher Teil der anrechenbaren Landfläche mit oberirdischen Gebäuden belegt werden darf, beträgt in der Wohnzone W3a maximal 16 Prozent (Art. 29 Ziffer 1 i.V.m. Art. 8 Ziffer 1 GBR). Unbewohnte, eingeschossige An- und Nebenbauten bis zu einer Grundfläche von 60 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 4.50 m, werden jedoch nicht zur überbauten Fläche gerechnet (Art. 29 Ziffer 3 sechstes Lemma GBR). Für oberirdische, unbewohnte, eingeschossige An- und Nebenbauten, welche die genannten Höchstmasse einhalten, genügt grundsätzlich zudem bereits ein Grenz- und Gebäudeabstand von 3.00 m (Art. 45 Ziffer 1 erster Satz GBR).

e) Unbewohnte Nebenbauten zeichnen sich dadurch aus, dass sie nur kurzfristig aufgesucht werden und darin keine länger dauernden Aktivitäten oder Arbeitsprozesse stattfinden. Folglich gehen von unbewohnten Nebenbauten weniger Immissionen aus als von bewohnten Nebenbauten, weshalb Erstere von verschiedenen Privilegien, wie beispielsweise reduzierten Grenz- und Gebäudeabständen, profitieren. Die Abgrenzung zwischen bewohnten und unbewohnten Nebenbauten hängt somit massgeblich von der Art und Intensität der Nutzung ab. So ist eine Garage in der Regel eine unbewohnte Nebenbaute. Als «bewohnt» beurteilt hat die kantonale Rechtsprechung hingegen eine Waschküche, einen Bastelraum, Hobbyräume sowie Räume, in denen Arbeitsprozesse stattfinden.²⁰ Bei der Beurteilung, ob eine Baute als bewohnt oder als unbewohnt zu qualifizieren ist, kann zudem die Rechtsprechung zur Anrechenbarkeit eines Raums zur Bruttogeschossfläche herangezogen werden. Gemäss ständiger Praxis des Verwaltungsgerichts ist dabei nicht auf Absichtserklärungen der Bauherrschaft abzustellen;

¹⁹ Baureglement der Einwohnergemeinde Saanen vom 11. März 2011 (GBR).

²⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 10 und Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 70 N. 14 jeweils mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

vielmehr ist die objektive Ausgestaltung der Räumlichkeiten relevant. Entscheidend ist, ob sie zum Wohnen benutzt werden können. Andernfalls wird die Aufgabe der Baupolizeibehörden, welche die Einhaltung der bewilligten Nutzung zu überprüfen haben, in unzumutbarem Masse erschwert. Kriterien für die Verwendbarkeit zum Wohnen bilden etwa das Mass der Belichtung der Räume durch Fenster, die Isolation der Räume, die Raumhöhe, die Erschliessung (Zugang, Heizung, Frisch- und Abwasser) und Ähnliches.²¹

f) Das Baureglement der Gemeinde Saanen enthält keine Definition für «bewohnt» und «unbewohnt». Für unbewohnte An- und Nebenbauten, die bestimmte Höchstmasse nicht überschreiten, sieht es zwar gewisse Privilegierungen vor (keine Anrechnung an die überbaute Fläche sowie reduzierte Grenz- und Gebäudeabstände). Wann eine An- bzw. Nebenbaute als unbewohnt zu qualifizieren ist, ergibt sich aus den entsprechenden Bestimmungen jedoch nicht. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegnerschaft scheint zudem auch keine (konstante) Praxis der Gemeinde zu existieren, wonach Nebenbauten bis zu einer Grundfläche von 60 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 4.50 m als unbewohnt gelten, sofern diese keine Wohnräume im engeren Sinne enthalten. Die Vorinstanz beruft sich jedenfalls weder im angefochtenen Entscheid noch in ihrer Stellungnahme vom 30. November 2017 auf eine entsprechende Praxis. Sie verweist einzig auf Art. 45 GBR, der gerade nicht sagt, wann eine Nebenbaute als unbewohnt zu qualifizieren ist, und auf das von ihr verfügte Zweckentfremdungsverbot. Angesichts der kantonalen Rechtsprechung (E. 4e) wäre schliesslich eine kommunale Praxis, die Nebenbauten generell nur dann als bewohnt qualifiziert, wenn diese Wohnräume aufweisen, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind (wie Wohn-, Ess- und Schlafzimmer), ohnehin rechtlich nicht haltbar. Folglich erübrigt es sich auch – wie von der Beschwerdegegnerschaft beantragt – bei der Vorinstanz einen Bericht hinsichtlich derer (vermeintlichen) Bewilligungspraxis zu unbewohnten Nebenbauten einzuholen. Entscheidend ist also die objektive, tatsächliche Verwendbarkeit des umstrittenen Gartenhauses.

g) Das Vorhandensein eines Duschraums mit Toilette erlaubt, das Gartenhaus für einen längeren Zeitraum oder sogar als Übernachtungsmöglichkeit benutzen zu können. Analoges gilt hinsichtlich der Aussenwände des Gartenhauses, die gemäss Grundrissplan isoliert sind und die gleiche Stärke aufweisen, wie die Aussenwände des Ober- und

²¹ VGE 2014/304 vom 12.3.2015, E. 4.2; vgl. auch Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 13 N. 8 Bst. a/bb und KPG-Bulletin 1/86, S. 16 ff., Ziffer 2.2.2.

Dachgeschosses des Hauptgebäudes. Folglich können sich Personen auch während der kälteren Jahreszeit für längere Zeit in den Räumlichkeiten aufhalten. Das Gartenhaus weist überdies eine Raumhöhe auf, die mit derjenigen von Wohnräumen vergleichbar ist. Dank der grosszügigen Befensterung ist das Gartenhaus schliesslich äusserst gut belichtet. Das Gartenhaus weist somit zahlreiche Elemente auf, die üblicherweise Bestandteile von bewohnten Liegenschaften sind. Bei objektiver Betrachtung kann das Gartenhaus also ohne Weiteres als Wohnraum im engeren Sinne genutzt werden. Daran ändert auch das von der Vorinstanz verfügte Zweckentfremdungsverbot bzw. dessen Anmerkung im Grundbuch nichts. Denn dessen Einhaltung zu kontrollieren, würde für die Baupolizeibehörde einen unzumutbaren Aufwand bedeuten. Entscheidend ist einzig, dass das Gartenhaus aufgrund seiner Ausgestaltung als Wohnraum genutzt werden kann. Das Gartenhaus ist folglich als bewohnte Nebenbaute zu qualifizieren. Dafür spricht im Übrigen auch die von der Beschwerdegegnerschaft beabsichtigte Nutzung des Gartenhauses als Pilates- und Meditationsraum. Denn beides sind Aktivitäten, die von der Art und Intensität der Nutzung mit einem Bastel- bzw. Hobbyraum vergleichbar sind; jedenfalls ist für die Ausübung von Pilates- und Meditationsübungen mehr als nur ein kurzfristiges Aufsuchen der betreffenden Räumlichkeiten nötig.

h) Als bewohnte Nebenbaute profitiert das Gartenhaus nicht von den Privilegierungen für unbewohnte An- und Nebenbauten, sondern hat die gewöhnlichen baupolizeilichen Vorschriften einzuhalten. Die kürzesten Abstände zwischen dem Gartenhaus und den Parzellengrenzen im Osten (Nachbarparzelle Nr. M._____) und Süden (Nachbarparzelle Nr. N._____) betragen gemäss Situationsplan vom 17. Juli 2017 (Situationsplan) jedoch lediglich 3.58 m bzw. 3.02 m. Gegenüber dem auf dem Baugrundstück liegenden Hauptgebäude beträgt der Abstand zudem nur 7.81 m. Folglich verletzt das Gartenhaus den in der Wohnzone W3a geltenden Grenz- und Gebäudeabstand von 4 m bzw. 9 m (= 4 m + 5 m). Gleiches gilt bezüglich der Überbauungsziffer. Rechnet man nämlich die Grundflächen der Hauptbaute (270 m²) und des Gartenhauses (44.08 m²) zusammen, ergibt dies eine überbaute Gesamtfläche von 314.08 m². Bei einer anrechenbaren Landfläche von 1802 m² resultiert daraus eine Überbauungsziffer von 17.43 Prozent, was über dem in der Wohnzone W3a zulässigen Maximum von 16 Prozent liegt. Dem Gartenhaus ist daher bereits aus diesen Gründen der Bauabschlag zu erteilen. Folglich kann offengelassen werden, ob mit dem Gartenhaus auch Art. 11 Abs. 3 ZWG verletzt werden würde.

5. Balkonerweiterung

a) Die Beschwerdegegnerschaft hat ursprünglich geplant, entlang der Ost- und Westfassade im Obergeschoss des Hauptgebäudes je einen Balkon mit einer Tiefe von 1.40 m zu erstellen. Neu beabsichtigt sie, den westseitigen Balkon und die darunterliegende Terrasse teilweise auf eine Tiefe von 2.51 m zu erweitern und das traufseitige Vordach entsprechend von 1.80 m auf 3.00 m zu verbreitern. Die Vorinstanz kam im angefochtenen Entscheid zum Schluss, die beantragte Projektänderung entspreche materiell den Gestaltungsvorschriften. Die Beschwerdeführenden rügen im Wesentlichen, durch die einseitige Vergrösserung der Terrasse bzw. des Balkons sowie der damit verbundenen einseitigen Verbreiterung des traufseitigen Vordachs verliere das Gebäude seine Symmetrie. Dies stelle nicht bloss eine Abweichung vom Ortsüblichen dar, sondern beeinträchtige auch das umliegende Ortsbild.

b) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können (Art. 9 Abs. 3 BauG). Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.²² Das Baureglement der Gemeinde Saanen enthält insbesondere folgende selbstständige Gestaltungsvorschriften:

Art. 26 Orts- und Landschaftsbild, Umgebungs- und Baugestaltung

1. Orts- und Landschaftsbild

Alle Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Gebäudestellung, Proportionen, Fassaden-, Balkon- und Dachgestaltung und der Verwendung von Baumaterialien so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes gewahrt bleibt.

2. Umgebungsgestaltung

[...]

3. Baugestaltung

a) [...]

b) Die äussersten Punkte der Balkone (inkl. Geländer, Blumenkisten etc.) dürfen nicht über die Vordächer von Gebäuden hinausragen. [...]

Art. 27 Dachgestaltung

1. Dachform

²² BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4 f. und 13.

Grundsätzlich ist die Satteldachform ortsüblich. Für Wohngebäude sind Pult- und Flachdächer sowie andere ortsfremde Dachformen nicht gestattet. [...] Für Dachneigungen und Dachvorsprünge (Anhänge 2F und 2G) gelten folgende Vorschriften:

- | | |
|-------------------------|---|
| a) Dachneigung | minimal 35% |
| | maximal 50% |
| b) Vordach giebelseitig | minimal 20% der Firsthöhe |
| c) Vordach traufseitig | minimal 27% der mittleren Kniewandpfettenhöhe |
| [...] | |

An das Erfordernis der guten Gesamtwirkung gemäss Art. 26 Ziffer 1 GBR dürfen nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Nach der Rechtsprechung ist die gute Gesamtwirkung weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.²³ Zudem steht den Gemeinden bei der Auslegung und Anwendung eigener, selbständiger (Ästhetik-)Normen aufgrund der Gemeindeautonomie ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Soweit die Gemeinden die jeweiligen Normen rechtlich vertretbar (haltbar) ausgelegt haben, darf eine Rechtsmittelinstanz sie daher nicht anders auslegen.²⁴ Schliesslich dürfen gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes in der Regel Art und Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden.²⁵

c) Die mittlere Kniewandpfettenhöhe des von der vorliegend umstrittenen Projektänderung betroffenen Gebäudes misst gemäss Schnitt- und Fassadenplan 6.185 m. Die traufseitigen Dächer müssen vorliegend, um Art. 27 Ziffer 1 Bst. c GBR einzuhalten, also um mindestens 1.67 m (= 27 Prozent von 6.185 m) vorspringen. Nichts anderes ergibt sich aus der grafischen Darstellung in Anhang 2F GBR. Es ist insbesondere und entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden nicht ersichtlich, inwiefern diese Darstellung die in Art. 27 Ziffer 1 Bst. c GBR genannten 27 Prozent als Normalmass erklären sollte. Art. 27 Ziffer 1 Bst. c GBR spricht ausdrücklich von einem Minimum. Im Anhang 2F GBR wird in Bezug auf den traufseitigen Dachvorsprung hingegen weder von einem Minimum oder Maximum noch von einem Normalmass gesprochen. Analoges gilt in Bezug auf den giebelseitigen Dachvorsprung. Nur im Zusammenhang mit der Dachneigung wird im Anhang 2F zwischen Minimum und Maximum unterschieden; dies tut aber auch Art. 27 Ziffer 1 Bst. a GBR. Dementsprechend ist also davon auszugehen, dass die grafische

²³ BVR 2009 S. 328 E. 5.3; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4a zweites Lemma mit Hinweisen.

²⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 5 mit Hinweisen.

²⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 15 mit Hinweisen.

Darstellung in Anhang 2F GBR in Bezug auf den traufseitigen (und giebelseitigen) Dachvorsprung nicht ein Normalmass vorschreibt, sondern bloss das in Art. 27 Ziffer 1 Bst. c (und b) GBR vorgeschriebene Mindestmass veranschaulicht. Dass die von der Beschwerdegegnerschaft geplante (teilweise) Verbreiterung des westlichen bzw. traufseitigen Vordachs auf 3.00 m das Mindestmass (1.67 m) einhält, ist unbestritten. Nichts anderes gilt bezüglich der in Art. 26 Ziffer 3 Bst. b GBR festgelegten maximalen Balkontiefe. So soll der westseitige Balkon nach der von der Beschwerdegegnerschaft neuerdings geplanten Erweiterung eine Tiefe von 2.51 m, gemessen bis ausserkant Balkonstützenkonstruktion, aufweisen. Dem Schnitt- und Fassadenplan lässt sich zwar entnehmen, dass die Balkontiefe gemessen bis ausserkant Abdeckbrett, mithin dem äussersten Punkt des Balkons, knapp 2.70 m betragen soll. Damit ragt der äusserste Punkt des erweiterten Balkons aber immer noch nicht über das auf 3.00 m verbreiterte traufseitige Vordach. Nach dem Gesagten halten der westseitige Balkon und das darüber liegende Vordach auch nach der Erweiterung bzw. Verbreiterung die baupolizeilichen Masse für Balkone und Vordächer ein.

d) Es ist zwar offensichtlich, dass der westseitige Balkon und das darüber liegende Vordach durch die beabsichtigte Erweiterung bzw. Verbreiterung asymmetrisch werden. Inwiefern dadurch das gesamte Gebäude seine Symmetrie verlieren und dieses eine mit der Umgebung bzw. dem umliegenden Ortsbild unvereinbare Gestalt erhalten soll, ist jedoch nicht ersichtlich. Einerseits wäre das Gebäude auch ohne die vorliegend umstrittene Projektänderung nicht symmetrisch. So ist beispielsweise der giebelseitige Dachvorsprung gegen Süden 30 cm länger als derjenige gegen Norden. Die beiden Lukarnen befinden sich zudem nicht in der jeweiligen Dachmitte, sondern sind seitlich näher gegen Norden gerückt. Im Gegensatz zur symmetrischen Doppeltreppe auf der Südseite des Gebäudes befindet sich entlang der Nordfassade nur ein einzelner Treppenaufgang, der in Richtung Osten ausgerichtet ist. Dem Schnitt- und Fassadenplan lässt sich schliesslich entnehmen, dass die Fenster und Terrassentüren lediglich entlang der Südfassade symmetrisch angeordnet sind, nicht aber auf den restlichen Seiten des Gebäudes. Andererseits dürften von Süden bzw. von der K. _____ strasse her betrachtet, mithin vom öffentlichen Raum aus, die geplante Erweiterung des westseitigen Balkons sowie die Verbreiterung des darüber liegenden Vordachs kaum ins Auge fallen. So sollen der Balkon und das Vordach nicht entlang der gesamten Westfassade, sondern bloss auf einem von Süden aus gesehen zurückversetzten Abschnitt erweitert bzw. verbreitert werden. Von Osten her ist die geplante Erweiterung bzw. Verbreiterung gar nicht zu sehen. Hinzu kommt, dass sich das Baugrundstück weder in einem Ortsbildschutzgebiet noch in einer anderen besonders

schützenswerten Umgebung befindet. An die Einordnung dürfen deshalb keine erhöhten Anforderungen gestellt werden. Ein Blick auf den Situationsplan sowie den Zonenplan Nr. 4 zeigt zudem, dass nicht bloss die Stellung und Ausrichtung der umliegenden Häuser uneinheitlich ist. Vielmehr unterscheiden sich die bestehenden Gebäude auch hinsichtlich ihrer Proportionen und Grundrisse stark voneinander; Letztere sind oftmals unregelmässig und gestaffelt. Die symmetrische Ausgestaltung und Anordnung von Gebäuden bildet vorliegend also kein quartiertypisches Gestaltungsmerkmal. Das Baugrundstück befindet sich vielmehr in einer heterogenen Umgebung. Es ist deshalb nicht erkennbar und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht näher dargelegt, inwiefern die Umgebung durch die geplante Balkonerweiterung und Verbreiterung des darüber liegenden Vordachs gestört werden sollte. Vielmehr ist davon auszugehen, dass das betreffende Gebäude auch nach der Balkonerweiterung und Verbreiterung des darüber liegenden Vordachs eine gute Gesamtwirkung mit den bestehenden Bauten ergeben wird. Das Ergebnis der Vorinstanz, wonach die vorliegend umstrittene Projektänderung den massgebenden Gestaltungsvorschriften entspreche, ist daher nicht zu beanstanden. Die Beschwerde erweist sich insoweit als unbegründet.

6. Whirlpool

a) Umstritten ist schliesslich auch der von der Beschwerdegegnerschaft geplante Whirlpool im Garten des Baugrundstücks. Gemäss Vorinstanz habe dessen Becken einen Inhalt von ca. 6.5 m³. Sie kam deshalb zum Schluss, dass der Whirlpool gestützt auf Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD²⁶, wonach insbesondere beheizte Schwimmbecken bis zu 8 m³ Inhalt keiner Baubewilligung bedürfen, bewilligungsfrei sei. Zudem halte das Vorhaben nach Ansicht der Vorinstanz auch den kommunalen Grenzabstand für unterirdische Bauten ein.

b) Die Beschwerdeführenden bestreiten demgegenüber, dass der Inhalt des geplanten Whirlpools lediglich 6.5 m³ betrage. Zudem bilde nicht nur die Füllmenge, sondern auch die Betonwanne selbst einen Teil des massgebenden Poolinhalts. So gesehen, betrage das Gesamtvolumen ca. 9.3 m³, womit der geplante Whirlpool bewilligungspflichtig sei. Mit dem Whirlpool beabsichtige die Beschwerdegegnerschaft zudem die Erstellung von Sitzstufen und eine weitere bisher nicht vorgesehene Umgestaltung des Aussenbereichs. Bereits die dafür vorgesehenen Abgrabungen seien bewilligungspflichtig. Die Baubewilligungspflicht

²⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

ergebe sich aber auch aus Art. 22 Abs. 1 RPG²⁷ und Art. 7 BewD. Denn einerseits würde die mit der Erstellung des Whirlpools verbundene Umgestaltung des Aussenbereichs den Raum in relevanter Art und Weise verändern. Andererseits würde der Whirlpoolbetrieb zu neuen negativen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. Nachbarschaft (Lärmimmissionen) führen. Indem die Beschwerdegegnerschaft im Rahmen ihres zweiten Projektänderungsgesuchs auch für den Whirlpool bzw. die damit verbundene Umgestaltung des Aussenbereichs Planunterlagen eingereicht habe, hätte diese die Baubewilligungspflicht schliesslich selbst konkludent anerkannt.

c) Die Beschwerdegegnerschaft macht dagegen geltend, die Füllmenge des geplanten Whirlpools betrage gemäss Produktebeschrieb lediglich 1.8 m³. Wie die Gemeinde auf eine Füllmenge von 6.5 m³ komme, entziehe sich ihren Kenntnissen; massgebend sei einzig der Produktebeschrieb. Die Annahme der Beschwerdeführenden, wonach die Füllmenge bzw. das Gesamtvolumen 9.3 m³ betrage, sei jedenfalls völlig aus der Luft gegriffen. Folglich gelange vorliegend Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD sehr wohl zur Anwendung. Der von den Beschwerdeführenden angerufene Art. 7 BewD gelange hingegen nicht zur Anwendung, da das Vorhaben innerhalb und nicht ausserhalb der Bauzone liege. Des Weiteren führt die Beschwerdegegnerschaft aus, die Beschwerdeführenden könnten den Whirlpool selbst dann nicht hören, wenn dieser in Betrieb sei. So betrage der kürzeste Abstand zwischen dem Whirlpool und den Gebäuden der Beschwerdeführenden ca. 55 m. Zudem schirme das Hauptgebäude der Beschwerdegegnerschaft den Whirlpool gegenüber den Beschwerdeführenden ab. Schliesslich seien moderne Whirlpools derart konstruiert, dass keine übermässigen Lärmimmissionen zu befürchten seien.

d) Wie die Beschwerdeführenden richtig feststellen, ist die Erstellung des Whirlpools mit einer umfassenden Umgestaltung des Gartens verbunden. So sollen neben dem Whirlpool eine Holzterrasse mit drei Liegeplatzmöglichkeiten, die auf drei Seiten von einer teilweise gestuften Mauer sowie zwei Hochbeeten mit verschiedenen Sträuchern umgeben ist, erstellt werden. Dazu ist insbesondere geplant, das gewachsene Terrain in der nördlichen Spitze des Baugrundstücks auf einer Fläche von ca. 90 m² (stufenweise) bis zu einer Tiefe von über 2.3 m abzugraben. Gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. i BewD sind bis zu 1.2 m hohe Einfriedungen, Stützmauern, Schrägrampen und Terrainveränderungen zur Umgebungsgestaltung bis zu 100 m³ Inhalt grundsätzlich baubewilligungsfrei. Die BSIG-Weisung Nr. 7/725.1/1.1 der JGK vom 15. Januar 2013 betreffend Baubewilligungsfreie

²⁷ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

Bauten und Anlagen²⁸ präzisiert in Ziffer 2 Bst. i, dass Terrainveränderungen zur Umgebungsgestaltung nur dann keiner Baubewilligung bedürfen, wenn sie nicht höher als 1.2 m sind und höchstens 100 m³ Inhalt umfassen. Die obige Umschreibung der mit der Erstellung des Whirlpools verbundenen Terrainveränderungen sowie ein Blick in die Baupläne zeigen klar, dass vorliegend keine dieser beiden kumulativen Voraussetzungen erfüllt ist. Dementsprechend sind der Whirlpool und die damit verbundene Umgestaltung des Gartens bereits aufgrund der dafür notwendigen Terrainveränderungen baubewilligungspflichtig. Ob sich eine Baubewilligungspflicht vorliegend auch aus anderen Bestimmungen ergibt, braucht somit nicht beurteilt zu werden.

e) Ebenfalls offengelassen werden kann die Frage, ob der Betrieb des Whirlpools unzulässige Lärmimmissionen verursacht. Denn das betreffende Vorhaben unterschreitet bereits den gesetzlichen Waldabstand, der für alle baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen grundsätzlich mindestens 30 m beträgt (Art. 25 Abs. 1 KWaG²⁹ i.V.m. Art. 34 Abs. 1 KWaV³⁰); ausgenommen davon sind insbesondere unterirdische Bauten, sofern ein minimaler Waldabstand von 15 m eingehalten wird und die Zustimmung der betroffenen Waldeigentümerin oder des betroffenen Waldeigentümers vorliegt (Art. 34 Abs. 1 Bst. e KWaV). Die mit dem Whirlpool verbundene Anlage kommt gemäss den Bauplänen bis auf einen Meter an den nordöstlich gelegenen Wald heran, dessen Grenze – gestützt auf das Waldfeststellungsverfahren gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG³¹ – im Zonenplan Nr. 4 verbindlich festgelegt und vom Amt für Wald des Kantons Bern am 10. Februar 2012 genehmigt worden ist. Folglich kann es schliesslich auch offengelassen werden, ob es sich beim betreffenden Vorhaben – wie von der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid angenommen – tatsächlich um eine unterirdische Baute handelt; der massgebende Waldabstand ist so oder anders unterschritten. Da die Beschwerdegegnerschaft auch kein entsprechendes Ausnahmegesuch gestellt hat, ist dem Whirlpool und der damit verbundenen Umgestaltung des Gartens also bereits aufgrund der Nichteinhaltung des Waldabstands der Bauabschlag zu erteilen.

7. Zusammenfassung und Kosten

²⁸ Abrufbar unter: <http://www.bsig.jgk.be.ch/bsig-2010-web/#bsig_navigation_document_search_simple_link>.

²⁹ Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG; BSG 921.11).

³⁰ Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV; BSG 921.111).

³¹ Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0).

a) Zusammenfassend ergibt sich, dass das Gartenhaus und der Whirlpool sowie die mit Letzterem verbundene Umgestaltung des Gartens nicht bewilligungsfähig sind. Diesen beiden Vorhaben ist daher der Bauabschlag zu erteilen. Der angefochtene Entscheid ist insoweit aufzuheben und die Beschwerde gutzuheissen. Im Übrigen ist der Entscheid der Gemeinde Saanen vom 20. Oktober 2017, soweit dieser nicht ohnehin bereits in Rechtskraft erwachsen ist (E. 3), zu bestätigen und die Beschwerde abzuweisen. Sobald der vorliegende Entscheid rechtskräftig geworden ist, hat die Gemeinde zudem zu prüfen, ob und gegebenenfalls welche Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet werden müssen (E. 1d).

b) Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anhand der zur Verfügung stehenden Akten genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf die von den Beschwerdeführenden beantragte Parteibefragung kann daher verzichtet werden, da von dieser keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten sind.

c) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird vorliegend festgesetzt auf Fr. 2'100.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³²). Nach Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben. Den Vorinstanzen können grundsätzlich keine Verfahrenskosten auferlegt werden (Art. 108 Abs. 2 VRPG). Im vorliegenden Verfahren sind die Beschwerdeführenden nur teilweise mit ihren Anträgen durchgedrungen. Folglich gelten sowohl die Beschwerdegegnerschaft als auch die Beschwerdeführenden als unterliegend. Da in materieller Hinsicht jedoch zwei von drei Anträgen der Beschwerdeführenden gutgeheissen werden, rechtfertigt es sich, den Beschwerdeführenden lediglich ein Drittel und der Beschwerdegegnerschaft zwei Drittel der Verfahrenskosten aufzuerlegen. Im Ergebnis sind damit den Beschwerdeführenden Fr. 700.– und der Beschwerdegegnerschaft Fr. 1'400.– an Verfahrenskosten aufzuerlegen. Sowohl die Beschwerdeführenden als auch die Beschwerdegegnerschaft haften jeweils solidarisch für den gesamten auf sie entfallenden Betrag.

³² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

d) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten sind in analoger Anwendung des zuvor Ausgeführten zu verteilen. Weder die Kostennote des Anwalts der Beschwerdeführenden noch die Kostennote des Anwalts und der Anwältin der Beschwerdegegnerschaft geben zu Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerschaft hat somit den Beschwerdeführenden Parteikosten im Umfang von Fr. 5'421.25 (zwei Drittel von Fr. 8'131.90) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerschaft demgegenüber Parteikosten im Umfang von Fr. 2'545.30 (ein Drittel von Fr. 7'635.95) zu ersetzen. Im Übrigen haften die Beschwerdeführenden sowie die Beschwerdegegnerschaft auch in Bezug auf die Parteikosten jeweils solidarisch für den gesamten auf sie entfallenden Betrag.

III. Entscheid

1. Es wird festgestellt, dass der Entscheid der Gemeinde Saanen vom 30. August 2017 betreffend die Projektänderung Nr. 2013-163.002 durch den Entscheid der Gemeinde Saanen vom 20. Oktober 2017 betreffend die Projektänderung Nr. 2013-163.002 zurückgenommen worden ist.
2. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Dem Projektänderungsgesuch vom 14. Juni 2017 wird in Bezug auf das Gartenhaus und den Whirlpool sowie die mit Letzterem verbundene Umgestaltung des Gartens der Bauabschlag erteilt. Der Entscheid der Gemeinde Saanen vom 20. Oktober 2017 (2013-163.002) wird insoweit aufgehoben. Im Übrigen wird der Entscheid bestätigt und die Beschwerde abgewiesen.
3. Den Beschwerdeführenden werden Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 700.– zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

4. Der Beschwerdegegnerschaft werden Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 1'400.– zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdegegnerschaft haftet solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
5. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerschaft Parteikosten im Betrag von Fr. 2'545.30 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.
6. Die Beschwerdegegnerschaft hat den Beschwerdeführenden Parteikosten im Betrag von Fr. 5'421.25 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerschaft haftet solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher F._____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher I._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen, Bauverwaltung, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin