

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2019/81

Bern, 21. Oktober 2019

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin 1

B. _____
Beschwerdeführer 2

C. _____
Beschwerdeführerin 3

D. _____
Beschwerdeführer 4

E. _____
Beschwerdeführerin 5



alle vertreten durch F. _____

und

G. _____
Beschwerdegegner

vertreten durch H. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen, Bauverwaltung, Schönriedstrasse 8,
3792 Saanen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen vom 15. April
2019 (Geschäftsnummer 843/2013-163.004; Nebengebäude für die Lagerung von
Gartengeräten)

I. Sachverhalt

1. Die Gemeinde Saanen erteilte dem Beschwerdegegner am 11. September 2014 die Bewilligung für den Abbruch der bestehenden Gebäude Nrn. 5 und 5a sowie den Neubau eines Wohnhauses mit unterirdischer Einstellhalle, Schwimmbad und Nebenräumen auf der Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. I._____. Die Bewilligung erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Nach einer ersten nachträglichen Projektänderung, die von der Gemeinde am 13. September 2016 bewilligt und ebenfalls unangefochten rechtskräftig wurde, reichte der Beschwerdegegner am 16. Juni 2017 ein zweites Projektänderungsgesuch ein, das unter anderem die Erstellung eines neuen Gartenhauses zum Gegenstand hatte. Dagegen erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Entscheid vom 20. Oktober 2017 bewilligte die Gemeinde auch die zweite Projektänderung. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Mit Entscheid vom 6. April 2018 qualifizierte die BVE das Gartenhaus aufgrund seiner Ausgestaltung (Duschraum mit Toilette, Isolation und Stärke der Aussenwände, Raumhöhe, grosszügige Befensterung) sowie dessen vom Beschwerdegegner beabsichtigte Nutzung als Pilates- und Meditationsraum als bewohnte Nebenbaute. Da das Gartenhaus (als bewohnte Nebenbaute) verschiedene baupolizeiliche Vorschriften verletzte, hiess die BVE die Beschwerde teilweise gut und erteilte unter anderem in Bezug auf das Gartenhaus den Bauabschlag. Zudem wies die BVE die Gemeinde darauf hin, dass diese nach Rechtskraft des Entscheids zu prüfen habe, ob und gegebenenfalls welche Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (das Fundament für das Gartenhaus wurde bereits erstellt und Leitungen gezogen) angeordnet werden müssen.¹ Der Entscheid der BVE vom 6. April 2018 erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Kurz darauf ersuchte der Beschwerdegegner um Bewilligung einer dritten Projektänderung, die ihm die Gemeinde am 8. August 2018 erteilte und ebenfalls unangefochten rechtskräftig wurde. Schliesslich reichte der Beschwerdegegner am 19. September 2018 eine vierte nachträgliche Projektänderung ein für den Neubau eines unbewohnten Nebengebäudes für die Lagerung von Gartengeräten. Dagegen erhoben die Beschwerdeführenden wiederum Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 15. April 2019 bewilligte die Gemeinde auch das vierte Projektänderungsgesuch. Gleichzeitig verfügte sie hinsichtlich des geplanten Nebengebäudes ein Zweckentfremdungsverbot betreffend «Wohnen» bzw. wies das zuständige Grundbuchamt an, ein solches im Grundbuch anzumerken.

¹ BDE vom 6. April 2018 (RA Nr. 110/2017/150).

2. Gegen den Gesamtentscheid vom 15. April 2019 reichten die Beschwerdeführenden am 15. Mai 2019 Beschwerde bei der BVE ein. Sie stellen folgende Rechtsbegehren:

1. Der Bauentscheid der Gemeinde Saanen vom 15. April 2019 sei aufzuheben und es sei für die Projektänderung Nr. 2013-163.004 der Bauabschlag zu erteilen;

2. Die Gemeinde Saanen sei anzuweisen, spätestens innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft des Entscheids der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion die Massnahmen mittels Verfügung anzuordnen, die zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands entsprechend dem Beschwerdeentscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion vom 6. April 2018 (RA Nr. 110/2017/150) erforderlich sind;

unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet,² führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Der Beschwerdegegner beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne; der angefochtene Entscheid sei zu bestätigen. Die Gemeinde beantragt ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG³. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel

² Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (Organisationsverordnung BVE, OrV BVE; BSG 152.221.191).

³ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

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 BauG⁴ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Der Beschwerdegegner bestreitet (vorsorglich) die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführenden. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellenden, die Einsprechenden 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.

c) 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.⁵

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

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

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35–35c N. 16.

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.⁶ Allerdings ergibt sich die Legitimation nicht schon allein aus der räumlichen Nähe, sondern erst aus einer daraus herrührenden besonderen Betroffenheit.⁷ Im Zweifelsfall bejaht die Praxis aber die Beschwerdeberechtigung.⁸

d) Die Beschwerdeführenden 3 und 4 sind Nutzniessende der Parzelle Nr. J._____, die im Süden unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt. Folglich sind diese vom angefochtenen Entscheid auch materiell beschwert und somit zur Beschwerdeführung legitimiert. Da alle Beschwerdeführenden gemeinsam Rechte geltend machen, kann sodann offengelassen werden, ob auch die übrigen Beschwerdeführenden zur Beschwerde befugt sind.⁹ In einem allfälligen Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren müsste deren Legitimation unter Umständen jedoch nachgewiesen werden. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten.

2. Ausgangslage / Bauvorhaben

a) Das vorliegend umstrittene eingeschossige Nebengebäude weist die gleichen Aussendimensionen und denselben Standort auf wie das Gartenhaus, für das die BVE mit Entscheid vom 6. April 2018 den Bauabschlag erteilt hat. So hat das Gebäude wiederum eine Grundfläche von 44.08 m² (= 7.60 m x 5.80 m) sowie eine Höhe (gemessen bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion) von rund 3.8 m und soll im südöstlichen Teil des Baugrundstücks erstellt werden. Auch das Satteldach mit anthrazitfarbenem Naturschiefer und die braunen Holzfassaden wurden vom ursprünglich geplanten Gartenhaus übernommen. Neuerdings sollen jedoch nicht mehr sechs, sondern nur noch drei Fenster eingebaut werden und zwar allesamt auf der Südwestseite des Gebäudes. Die Fenster

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35–35c N. 17 f. mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35–35c N. 16.

⁸ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 65 N. 9.

⁹ VGE 2015/167 vom 25.4.2017, E. 1.2 und 2016/1 vom 16.12.2016, E. 1.2.

sind mit je 0.60 m x 1.00 m zudem kleiner als diejenigen des ursprünglich geplanten Gartenhauses; diese wiesen jeweils eine Breite von 0.70 m sowie eine Höhe von 1.20 m auf und waren auf der Südwest- und Nordostseite des Gebäudes angeordnet. An der Nordwestfassade ist eine einfache Holztüre und an der Nordostfassade ein zweiflügliges Holztor vorgesehen. Das Gebäudeinnere besteht aus einem einzigen Raum und soll zur Lagerung von Gartengeräten dienen. Es gibt darin zudem ein Lavabo sowie ein Rohr. Letzteres führt die Abluft des Cheminée, das sich unter dem geplanten Nebengebäude im Untergeschoss bzw. Partyraum des Haupthauses befindet,¹⁰ via Kamin auf der östlichen Hälfte des Satteldaches ab. Gemäss Grundrissplan vom 17. September 2018 beträgt die Stärke der Wände schliesslich bloss noch 16 cm und entspricht damit nicht mehr der Stärke der Aussenwände des Ober- und Dachgeschosses des Haupthauses (23.5 cm) wie dies noch beim ursprünglich geplanten Gartenhaus der Fall war.

b) Das Baureglement der Gemeinde Saanen enthält keine Definition für «bewohnt» und «unbewohnt». Für unbewohnte An- und Kleinbauten, die bestimmte Höchstmasse nicht überschreiten, sieht es zwar gewisse Privilegierungen vor (reduzierte Grenz- und Gebäudeabstände¹¹). Wann eine Klein- bzw. Nebenbaute als unbewohnt zu qualifizieren ist, ergibt sich daraus jedoch nicht.

c) 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. Ebenso Kleinbauten, in denen bloss dem Wohnen dienende Gegenstände gelagert oder eingestellt sind.¹² Als «bewohnt» beurteilt hat die kantonale Rechtsprechung hingegen eine Waschküche, einen Bastelraum, Hobbyräume sowie Räume, in denen Arbeitsprozesse stattfinden.¹³ Bei der Beurteilung, ob eine Baute als bewohnt oder als

¹⁰ Vgl. Grundrissplan vom 14. Juni 2017 betreffend die Projektänderung Nr. 2013-163.002.

¹¹ Art. 45 Abs. 1 des Baureglements der Einwohnergemeinde Saanen vom 14. September 2018 (GBR).

¹² VGE 2018/308 vom 3.4.2019, E. 6.3 mit Hinweisen.

¹³ 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.

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; 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) sowie die innere Ausgestaltung der Räume.¹⁴

d) Die Raumhöhe des vorliegend umstrittenen Nebengebäudes ist zwar mit derjenigen von Wohnräumen vergleichbar. Die geplante Fensterfläche beträgt jedoch nur knapp 5 Prozent der Bodenfläche und damit deutlich weniger als der von Art. 64 Abs. 1 BauV¹⁵ für Wohn- und Arbeitsräume vorgesehene Mindestwert von 10 Prozent. Die Aussenwände weisen zudem bloss eine Stärke von 16 cm auf und sind gemäss Grundrissplan vom 17. September 2018 nicht besonders gedämmt; es ist auch keine Heizung vorgesehen. Ein längerer Aufenthalt von Personen ist somit – insbesondere in der kälteren Jahreszeit – unwahrscheinlich. Für eine (ganzjährige) Wohnnutzung oder Nutzung als Hobbyraum müssten demnach noch einige bauliche Massnahmen am geplanten Nebengebäude vorgenommen werden (bessere Isolation, Heizung, grössere Fensterfläche). Dieses ist folglich als unbewohnte Nebenbaute zu qualifizieren. Daran ändert auch das Lavabo nichts, das im Gebäudeinnern installiert werden soll. Ein solches macht in einem Lager- bzw. Abstellraum für Gartengeräte durchaus Sinn, da dadurch deren Reinigung und das Händewaschen nach der Gartenarbeit wesentlich vereinfacht werden.

e) Die Beschwerdeführenden bestreiten denn auch nicht, dass das Bauvorhaben grundsätzlich als unbewohnte Nebenbaute zu qualifizieren ist und die für solche Gebäude geltenden (privilegierenden) Baupolizeivorschriften einhält. Sie machen jedoch geltend, angesichts der gesamten Umstände sei davon auszugehen, dass die Erstellung der vorliegend umstrittenen Baute nur darauf gerichtet sei, diese in einer nächsten Phase in jenes Gartenhaus umzuwandeln bzw. umzubauen, für das die BVE mit rechtskräftigem

¹⁴ VGE 2018/308 vom 3.4.2019, E. 6.4 und 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. 18 ff., Ziffer 2.2.2.

¹⁵ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

Entscheid vom 6. April 2018 den Bauabschlag erteilt habe. Mit dem vorliegend umstrittenen (vierten) Projektänderungsgesuch werde mit anderen Worten eine rechtsmissbräuchliche Umgehung der für bewohnte Nebenbauten geltenden Vorschriften bezweckt (E. 3).

3. Rechtsmissbrauch

a) Die Beschwerdeführenden rügen, das Bauvorhaben strotze vor Widersprüchlichkeiten. So entspreche das geplante Gebäude bezüglich seines Standorts und seiner äusseren Dimensionen exakt dem Gartenhaus, das die BVE als widerrechtlich qualifiziert habe. Die Einstellhalle sowie zahlreiche Nebenräume im Untergeschoss des Haupthauses würden zudem genügend Platz zur Aufbewahrung von allen in Frage kommenden Gartengeräten und -maschinen bieten. Folglich brauche es kein separates Gebäude für die Lagerung von Gartengeräten. Wäre das Gartenhaus gemäss dem zweiten Projektänderungsgesuch bewilligt und erstellt worden, wären diese Gerätschaften im Übrigen auch im Haupthaus verwahrt worden. Ferner sei der Zugang zum geplanten Nebengebäude für grössere Gartenmaschinen, wie sie im Grundrissplan vom 17. September 2018 eingezeichnet sind (Rasentraktor und Schneefräse), nicht bzw. nur erschwert möglich, da sich das zweiflüglige Holztor fast direkt an einer Hangkante befinde und der Boden des Nebengebäudes 16 cm über dem Gartenniveau liege. Das bereits erstellte Fundament, auf welchem das Nebengebäude errichtet werden solle, sei ferner mit zahlreichen Leitungen (Elektrizität, Wasser, Abwasser und Kamin) ausgestattet; für die Lagerung von Gartengeräten genüge jedoch eine einfache Innenbeleuchtung. Die deklarierte Zweckbestimmung «unbewohntes Nebengebäude für die Lagerung von Gartengeräten» erscheine folglich als völlig unplausibel bzw. vorgeschoben. Die genannten Punkte würden zeigen, dass es vorliegend nicht um ein auf Dauer ausgerichtetes unbewohntes Nebengebäude gehe, sondern um die Erlangung der Bewilligung für einen Bau, der anschliessend in dasjenige Gartenhaus umgebaut werde, für das die BVE mit Entscheid vom 6. April 2018 den Bauabschlag erteilt habe. Dies sei jedoch rechtsmissbräuchlich, weshalb das Vorhaben nicht bewilligt werden dürfe. Überdies lasse sich eine solche Umwandlung unbemerkt von den Behörden und Nachbarn vornehmen. Die Erfahrung zeige schliesslich, dass die Gemeinde Saanen ihre baupolizeilichen Aufgaben äusserst zurückhaltend wahrnehme und rechtswidrige Zustände nicht beseitige, sondern letztlich toleriere. Für eine bösgläubige Bauherrschaft bestehe folglich nur ein sehr

kleines Risiko, sanktioniert zu werden. Für die Nachbarn sei die Veranlassung eines baupolizeilichen Verfahrens daher nicht erfolgsversprechend. Im Übrigen sei auch die Durchsetzung des von der Gemeinde verfügten Zweckentfremdungsverbots in einem Zivilverfahren schwierig und unsicher.

b) Dagegen führt der Beschwerdegegner im Wesentlichen aus, mit dem vorliegend umstrittenen Projektänderungsgesuch sei den Erwägungen der BVE im Entscheid vom 6. April 2018 vollumfänglich Rechnung getragen worden. Das Bauvorhaben halte nun sämtliche Vorschriften ein, weshalb ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung bestehe. Diese könne auch nicht gestützt auf Spekulationen der Beschwerdeführenden verweigert werden.

c) Der Grundeigentümer ist befugt, seinen Boden in den gesetzlichen Schranken für die Erstellung von Bauten und Anlagen zu nutzen; er ist in dieser Befugnis durch die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV¹⁶) geschützt. Dementsprechend hält Art. 2 BauG fest, dass die Baubewilligung für Vorhaben, die der gesetzlichen Ordnung entsprechen, erteilt werden muss (Rechtsanspruch). Diesfalls darf für Bauvorhaben in der Bauzone grundsätzlich kein Bedürfnisnachweis verlangt werden.¹⁷ Gemäss dem für die gesamte Rechtsordnung geltenden Art. 2 Abs. 2 ZGB¹⁸ findet der offenbare Missbrauch eines Rechts jedoch keinen Rechtsschutz. Eine Rechtsumgehung liegt vor – eine besondere Art von Rechtsmissbrauch –, wenn eine Person die Anwendung einer Bestimmung, die ein gewisses Ergebnis auferlegt oder untersagt, umgeht und dieses Ergebnis mit einer anderen Norm auf anscheinend rechtmässigem Weg erzielt.¹⁹ Wie der Wortlaut von Art. 2 Abs. 2 ZGB nahelegt, muss ein Rechtsmissbrauch offensichtlich sein, um sanktioniert zu werden. Will die Behörde, dass die umgangene Bestimmung angewendet wird, muss sie das Vorhandensein einer Rechtsumgehung oder wenigstens einen diesbezüglichen ernsthaften Verdacht nachweisen. Dies erfordert eine Beurteilung von Fall zu Fall, aufgrund der gegebenen Umstände.²⁰ Im Zweifelsfall ist jedoch nicht von einem Rechtsmissbrauch auszugehen.²¹

¹⁶ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 2 N. 1.

¹⁸ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

¹⁹ BGE 142 II 206 E. 2.3 (Pra 106/2017 Nr. 17).

²⁰ BGE 142 II 206 E. 2.5 (Pra 106/2017 Nr. 17).

²¹ Heinz Hausheer/Regina E. Aebi-Müller, in: Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band I: Einleitung und Personenrecht, 1. Abteilung: Einleitung, Art. 1–9 ZGB, Bern 2012, Art. 2 N. 202.

d) Es mag zwar sein, dass in der Einstellhalle bzw. im Untergeschoss des Haupthauses genügend Platz für die Lagerung von Gartengeräten vorhanden ist und daher die Erstellung des geplanten Nebengebäudes grundsätzlich nicht nötig wäre. Allein gestützt darauf, kann jedoch nicht auf ein rechtsmissbräuchliches Verhalten des Beschwerdegegners geschlossen werden. Einerseits ist für Bauvorhaben in der Bauzone – das Baugrundstück befindet sich in der Wohnzone W3a – grundsätzlich kein Bedürfnisnachweis nötig. Andererseits müssten nach der Argumentation der Beschwerdeführenden sämtliche neuen Nebengebäude, welche die Lagerung von Gartengeräten bezwecken, verboten werden, wenn die Gartengeräte bisher im Keller des Haupthauses oder in anderen Räumlichkeiten aufbewahrt wurden bzw. gelagert werden könnten. Ferner führen auch die von den Beschwerdeführenden vorgebrachten Zugangshindernisse für grössere Gartenmaschinen nicht zur Annahme eines Rechtsmissbrauchs. So könnte eine allfällige Stufe zwischen dem Boden des geplanten Nebengebäudes und dem Gartenniveau ohne Weiteres mittels einer einfachen Rampe (bspw. in Form eines Holzbalkens) ausgeglichen werden; je nach Reifengrösse bzw. Ausgestaltung der Gartenmaschinen ist eine solche Rampe aber nicht einmal nötig, um die erwähnte Stufe zu überwinden. Angesichts der Fotoaufnahmen, die anlässlich der Profilabnahme vom 25. Oktober 2018 gemacht worden sind, ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die vorhandenen Platzverhältnisse den Zugang zum geplanten Nebengebäude für grössere Gartenmaschinen verunmöglichen bzw. erschweren sollten. So befindet sich das abfallende Gelände zum Turbachtobel mehrere Meter vom zweiflügligen Holztor entfernt.²² Ohnehin ist es nicht Sache der Baubewilligungs- bzw. Rechtsmittelbehörde zu beurteilen, wie praktikabel der Zugang zu einem Nebengebäude, das den (baupolizeilichen) Vorschriften entspricht, für Gartenmaschinen ist. Es obliegt vielmehr dem Beschwerdegegner bzw. dem jeweiligen Nutzer für geeignete Gerätschaften zu sorgen. Auch die im vorhandenen Fundament bereits eingezogenen Leitungen liefern keine konkreten Hinweise auf ein rechtsmissbräuchliches Vorgehen des Beschwerdegegners. Soweit es sich dabei um elektrische Leitungen handelt, ist darauf hinzuweisen, dass es allein Sache des Beschwerdegegners ist, in welchem Umfang er das Nebengebäude im Innern beleuchtet bzw. wie viele Steckdosen (die bspw. zum Aufladen akkubetriebener Gartengeräte genutzt werden können) er installiert. Eine Wasser- und Abwasserleitung wird sodann für das geplante Lavabo benötigt. Dass mit diesem die Reinigung der

²² Vgl. Vorakten betreffend die Projektänderung Nr. 2013-163.004, pag. 15.

Gartengeräte und das Händewaschen nach der Gartenarbeit vereinfacht werden, wurde bereits erwähnt (E. 2d). Auf das Rohr, das die Abluft des im Untergeschoss des Haupthauses befindlichen Cheminée abführen soll, wurde ebenfalls bereits eingegangen (E. 2a). Auch aus dem Umstand, wonach das geplante Nebengebäude bezüglich seines Standorts sowie seiner äusseren Dimensionen dem von der BVE mit Entscheid vom 6. April 2018 als bewohnte Nebenbaute qualifizierten Gartenhaus entspricht, kann nicht auf Rechtsmissbrauch geschlossen werden. So hat die BVE in besagter Entscheid weder die Lage noch die Dimensionen des Gartenhauses beanstandet. Letztendlich darf auch nicht aufgrund der theoretischen Möglichkeit eines späteren (rechtswidrigen) Umbaus bzw. einer entsprechenden Umnutzung des geplanten Nebengebäudes in eine bewohnte Nebenbaute auf ein rechtsmissbräuchliches Vorgehen des Beschwerdegegners geschlossen werden. So ist nicht ersichtlich, wie die dafür notwendigen baulichen Massnahmen vor der Baupolizeibehörde und/oder den Nachbarn unbemerkt vorgenommen werden sollten. Sollte die Baupolizeibehörde trotz Kenntnis eines solchen Umbaus nicht aktiv werden, bliebe den betroffenen Nachbarn zudem immer noch die Möglichkeit einer aufsichtsrechtlichen Anzeige beim zuständigen Regierungsstatthalteramt (Art. 48 BauG). Dass die Durchsetzung eines Zweckentfremdungsverbots in einem Zivilverfahren mit gewissen Schwierigkeiten und Risiken verbunden sein kann, ist für die Frage, ob vorliegend Rechtsmissbrauch gegeben ist, im Übrigen nicht relevant. Soweit die Beschwerdeführenden aufgrund der Gestaltung des geplanten Nebengebäudes auf ein rechtsmissbräuchliches Vorgehen des Beschwerdegegners schliessen, wird schliesslich auf die Erwägungen betreffend Ästhetik verwiesen (E. 4).

e) Nach dem Gesagten liegen keine Anhaltspunkte vor, die auf ein rechtsmissbräuchliches Vorgehen des Beschwerdegegners schliessen lassen.

4. Ästhetik

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, das geplante Nebengebäude beeinträchtige am geplanten Standort empfindlich den Garten und die Umgebung des Haupthauses. So sei das Nebengebäude als dunkle, undurchsichtige, rein funktionelle Holzkiste von erheblichen Ausmassen ausgestaltet und versperre die Aussicht Richtung Osten (Turbachtobel). Niemand wolle auf Dauer einen solchen Klotz im Garten. Es handle sich dabei vielmehr um einen Störfaktor.

b) Die Gemeinde hat im angefochtenen Entscheid die Einpassung des Bauvorhabens ins Orts- und Landschaftsbild bzw. die Gestaltung des geplanten Nebengebäudes beurteilt und als zulässig erachtet; dies nachdem der Beschwerdegegner den Kamin redimensioniert und am 15. Oktober 2018 entsprechend angepasste Planunterlagen eingereicht hatte. Sie hielt dabei fest, die Fenstereinteilung, das Tor und die Farbgebung entsprächen den ortsüblichen Gestaltungsgrundsätzen.

c) 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.²³ Das Baureglement der Gemeinde Saanen enthält insbesondere folgende selbstständige Gestaltungsvorschrift:

Art. 26

¹ 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.
[...]

An das Erfordernis der guten Gesamtwirkung gemäss Art. 26 Abs. 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.²⁴ Zudem steht den Gemeinden bei der Auslegung und Anwendung eigener, selbständiger (Ästhetik-)Normen aufgrund der Gemeindeautonomie ein gewisser Beurteilungsspielraum

²³ BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4 und 13.

²⁴ BVR 2009 S. 328 E. 5.3; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4a zweites Lemma mit weiteren Hinweisen.

zu. Soweit die Gemeinden die jeweiligen Normen rechtlich vertretbar (haltbar) ausgelegt haben, darf eine Rechtsmittelinstanz sie daher nicht anders auslegen.²⁵

d) Es ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht geltend gemacht, inwiefern die Beurteilung der Vorinstanz hinsichtlich der Gestaltung des Bauvorhabens rechtlich unhaltbar sein sollte. Das geplante Nebengebäude übernimmt sowohl hinsichtlich der Fassaden- als auch der Dachgestaltung den Stil und die Materialien des Haupthauses. Von einer «dunklen, undurchsichtigen, rein funktionellen Holzkiste» kann somit nicht gesprochen. Als unbewohnte Nebenbaute darf das geplante Gebäude zudem auch nicht eine allzu grosse Befensterung aufweisen (E. 2d). Inwiefern die eingeschossige Baute die Aussicht versperren soll, ist ebenfalls nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht näher ausgeführt. Hinzu kommt, dass die private Aussicht durch das öffentliche Baurecht nicht geschützt ist. Einwirkungen, die durch zonengemässe Nutzung einer Baute entstehen, wie z.B. der Entzug der Aussicht, müssen geduldet werden (Art. 89 Abs. 2 BauV). 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.²⁶ Nach dem Gesagten ist nicht ersichtlich, inwiefern das geplante Nebengebäude zu einer Störung bzw. Beeinträchtigung des Gartens oder der Umgebung führen sollte. Vielmehr fügt sich das Bauvorhaben insbesondere aufgrund seiner dem Haupthaus angepassten Fassaden- und Dachgestaltung in die Umgebung ein und führt damit zu einer guten Gesamtwirkung. Somit spricht auch aus ästhetischen Gründen nichts gegen das geplante Nebengebäude. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden kann folglich auch aus der Gestaltung des Bauvorhabens nicht auf einen Rechtsmissbrauch seitens des Beschwerdegegners geschlossen werden.

5. Zusammenfassung und Kosten

a) Das geplante Nebengebäude für die Lagerung von Gartengeräten ist als unbewohnte Nebenbaute zu qualifizieren. Es ist zudem unbestritten, dass die für solche Gebäude geltenden (privilegierenden) Vorschriften eingehalten werden. Ferner liegen keine Anhaltspunkte vor, die darauf schliessen lassen, dass der Beschwerdegegner mit dem

²⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 5 mit Hinweisen.

²⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 15 mit Hinweisen.

Bauvorhaben eine Rechtsumgehung bezweckt. Schliesslich sprechen auch keine ästhetischen Gründe gegen die geplante Baute. Die Vorinstanz hat folglich zu Recht die Baubewilligung erteilt. Dementsprechend besteht für die BVE von Anfang an auch kein Anlass, die Gemeinde anzuweisen, über Wiederherstellungsmassnahmen zu entscheiden bzw. solche zu verfügen. Denn das bestehende Fundament und die darin eingelassenen Leitungen sind zulässigerweise Bestandteil des von der Vorinstanz bewilligten Bauvorhabens. Auf den entsprechenden Antrag und die diesbezüglichen Ausführungen der Beschwerdeführenden ist folglich nicht näher einzugehen. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen; der Gesamtentscheid der Gemeinde Saanen vom 15. April 2019 ist zu bestätigen.

b) Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anhand der zur Verfügung stehenden Akten genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf die von den Beschwerdeführenden zusätzlich beantragten Beweismassnahmen (Augenschein und Parteiverhör) kann daher verzichtet werden, da von diesen keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten sind.

c) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG²⁷). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'500.– (Art. 103 Abs. 1 und 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁸). Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

d) Die Beschwerdeführenden haben zudem dem Beschwerdegegner die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Anwalts und der Anwältin des Beschwerdegegners gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführenden haben somit dem Beschwerdegegner die Parteikosten von Fr. 3'355.95 zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

III. Entscheid

²⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

²⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Saanen vom 15. April 2019 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführenden haben dem Beschwerdegegner die Parteikosten im Betrag von Fr. 3'355.95 (inkl. Mehrwertsteuer und Auslagen) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- F._____, eingeschrieben
- H._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen, Bauverwaltung, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus

Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine

Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.