



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2020/71

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 3. November 2020

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2020/441 vom 15.12.2021). Das Bundesgericht hat die Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts abgewiesen (BGE 1C_68/2022 vom 24.11.2022).

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.** _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

und

Herrn **E.** _____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Fürsprecher A. _____ und Frau Rechtsanwältin B. _____,
F. _____

sowie

Baupolizeibehörde der Einwohnergemeinde Saanen, Schönriedstrasse 8, Postfach 11,
3792 Saanen

betreffend die Verfügungen der Gemeinde Saanen vom 30. November 2018 (2016-126; Neuprofilierung, Neupublikation) und vom 6. April 2020 (2016-126; Grundriss- und Fassadenanpassungen, Oblichter, Anpassungen an Gartenstützmauern und Einstellhalleneinfahrt)

I. Sachverhalt

1. Die Gemeinde Saanen erteilte der Erbgemeinschaft G. _____ am 20. September 2016 die Baubewilligung für folgendes Bauvorhaben an ihrem bestehenden Chalet: "Erweiterungen der Untergeschosse, energetische Sanierung, Ersatz Heizung, Giebeleinbau, diverse Fassaden-, Grundriss- und Umgebungsarbeiten". Das Chalet befindet sich auf der Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. H. _____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W3a. Mit Entscheid vom 9. Oktober 2017 bewilligte die Gemeinde sodann eine Projektänderung "Erweiterung der

Untergeschosse, Giebeleinbau sowie diverse Fassaden- und Grundrissänderungen" (im Folgenden: Projektänderung 1). Weder gegen die Baubewilligung vom 20. September 2016 noch gegen die Bewilligung der Projektänderung 1 vom 9. Oktober 2017 reichte die Beschwerdeführerin Einsprache ein.

Am 13. Juni 2018 reichte der Beschwerdegegner eine weitere Projektänderung "Geringfügige Anpassung an der Einfassung Aussenwhirlpool" ein (im Folgenden: Projektänderung 2). Gegen diese Projektänderung 2 erhob die Beschwerdeführerin am 8. August 2018 Einsprache. Mit Schreiben vom 21. September 2018 zog das vom Beschwerdegegner beauftragte Architekturbüro das Projektänderungsgesuch vom 13. Juni 2018 zurück. Mit Abschreibungsverfügung vom 17. Oktober 2018 schrieb die Gemeinde das diesbezügliche Verfahren ab.

2. Bereits zuvor, am 13. Juli 2018, erliess die Gemeinde eine Baueinstellungsverfügung. Dabei verfügte sie Folgendes: "Die Bauarbeiten an den Stützmauern im Bereich der Einstellhallen-Einfahrt nordwestseitig der Parzelle GBB H._____, I._____strasse, sind unverzüglich einzustellen". Diese Baueinstellungsverfügung hob die Gemeinde mit Verfügung vom 18. September 2018 wieder auf, wobei auf einen vom Beschwerdegegner eingereichten Rückbauplan verwiesen wurde, welcher aufzeige, wie der Rückbau resp. die Korrektur der Stützmauern entsprechend den bewilligten Plänen erfolgen solle. Die von der Beschwerdeführerin dagegen erhobene Beschwerde hiess die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE), seit 1. Januar 2020 Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD), mit Entscheid vom 7. Januar 2019 gut (RA Nr. 120/2018/66). Dabei wies sie die Gemeinde an, das mit der Baueinstellungsverfügung eingeleitete Baupolizeiverfahren weiterzuführen.

3. Eine weitere Baueinstellungsverfügung der Gemeinde erging – gestützt auf die diesbezüglichen Aufforderungen der Beschwerdeführerin – bereits am 30. November 2018. Darin wies die Gemeinde den Beschwerdegegner an, die Bauarbeiten hinsichtlich dem Geländer über der Garage, den Anbauten/Mauern an der Nord- und Südfassade, den Fenstern im Erdgeschoss auf der Höhe des Hallenbades und im Obergeschoss im Bereich des Balkons und dem Betonbehälter im Spabereich per sofort einzustellen. Gleichzeitig verfügte sie in Ziffer 5 dieser Verfügung, dass der Antrag der Beschwerdeführerin auf Neuprofilierung und Neupublikation im Sinne von Art. 16 Abs. 4 BewD¹ abgewiesen werde.

Gegen diese Verfügung vom 30. November 2018 erhob die Beschwerdeführerin am 8. Januar 2019 Beschwerde bei der BVE (RA Nr. 120/2019/2). Sie beantragte die Aufhebung von Ziffer 5 der Verfügung vom 30. November 2018. Zudem beantragte sie in formeller Hinsicht, das vorliegende Verfahren sei bis zum Abschluss des vorinstanzlichen Baupolizeiverfahrens oder bis zum Widerruf durch eine der Parteien zu sistieren. Nachdem sich die Verfahrensbeteiligten nicht gegen diesen Sistierungsantrag zur Wehr setzten, sistierte das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE/BVD leitet², das Beschwerdeverfahren RA Nr. 120/2019/2.

4. Am 18. März 2019 erliess die Gemeinde eine Wiederherstellungsverfügung. Der Beschwerdegegner wurde aufgefordert, die folgenden Bauteile gemäss den Plänen der letzten bewilligten Projektänderung (Projektänderung 1) bis 12. Juli 2019 zurückzubauen respektive gemäss den Plänen auszuführen: Stützmauern entlang des Einfahrtsbereichs der Einstellhalle, Geländer über der Garage, Anbauten/Mauern an der Nord- und Südfassade, Fenster im Erdgeschoss auf der Höhe des Hallenbades, Fenster im Bereich des Balkons im Obergeschoss,

¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

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

Betonbehälter im Spabereich. Gleichzeitig wurde auf die Möglichkeit eines nachträglichen Baugesuchs hingewiesen und für den Fall der Nichtbefolgung die Ersatzvornahme angedroht.

Der Beschwerdegegner reichte am 1. April 2019 ein nachträgliches Baugesuch bei der Gemeinde ein für folgende Bauvorhaben: "Grundriss- und Fassadenanpassungen, Einbau von 2 Oblichtern im UG1, Anpassungen an Gartenstützmauern und Einstellhalleneinfahrt" (im Folgenden: Projektänderung 3). Im Begleitbrief wurde sodann festgehalten, bezüglich der übrigen Bereiche, welche Gegenstand der Wiederherstellungsverfügung seien, würden die Arbeiten gemäss den bewilligten Plänen ausgeführt respektive zurückgebaut. Gegen das nachträgliche Projektänderungsgesuch erhob die Beschwerdeführerin am 15. Mai 2019 Einsprache. Mit Stellungnahme vom 15. Juli 2019 reichte der Beschwerdegegner angepasste Projektänderungspläne ein, welche gemäss seinen Ausführungen neu die Verlängerung des Vordaches, die Anpassung des Mauerverlaufes im Schwimmbereich, die Eintragung von zwei Absturzsicherungen und eine Änderung der Mauerneigung umfassten. Mit Gesamtentscheid vom 6. April 2020 erteilte die Gemeinde die Baubewilligung.

5. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 8. Mai 2020 Beschwerde bei der BVD ein. Sie stellt folgende Rechtsbegehren:

- "1. Der Entscheid vom 6. April 2020 (bbew 2016-126.003) sei vollständig aufzuheben.
2. Es sei festzustellen, dass der Beschwerdegegner mit Bezug auf den in der Verfügung der Einwohnergemeinde Saanen vom 18. März 2019 erwähnten "Betonbehälter im Spabereich" innert Frist kein nachträgliches Baugesuch eingereicht hat.
3. Die Projektänderung 2016-126.003 sei nicht zu bewilligen und dem Bauvorhaben des Beschwerdegegners ("Grundriss- und Fassadenanpassungen, Einbau von 2 Oblichtern im UG 1, Anpassungen an Gartenstützmauern und Einstellhalleneinfahrt") sei der Bauabschlag zu erteilen.
4. Die Vorinstanz sei anzuweisen, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu prüfen und gegebenenfalls anzuordnen.
5. Die Sistierung des Beschwerdeverfahrens RA Nr. 120/2019/2 sei aufzuheben und das betreffende Beschwerdeverfahren sei mit dem vorliegenden Beschwerdeverfahren zu vereinigen. Die im Verfahren RA Nr. 120/2019/2 gestellten Anträge seien gutzuheissen. Es sei festzustellen, dass das Bauvorhaben des Beschwerdegegners mangels Profilierung insgesamt nicht rechtskräftig bewilligt ist, und der Beschwerdegegner sei anzuweisen, alle Veränderungen zu profilieren/projektieren, welche die Erhöhung der bestehenden Gebäudeteile oder den Bau neuer Gebäudeteile zum Gegenstand haben."

6. Mit Verfügung vom 13. Mai 2020 nahm das Rechtsamt das sistierte Beschwerdeverfahren RA Nr. 120/2019/2 gegen die Verfügung vom 30. November 2018 wieder auf und vereinigte es mit dem Beschwerdeverfahren BVD 110/2020/71 gegen den Gesamtentscheid vom 6. April 2020. Es führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Beschwerdeantwort vom 11. Juni 2020 beantragt der Beschwerdegegner, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Gemeinde beantragt in der Stellungnahme vom 17. Juni 2020 die Abweisung der Beschwerde.

7. Auf Aufforderung des Rechtsamts reichte der Beschwerdegegner mit Eingabe vom 17. Juli 2020 zwei Detailpläne zum Neigungswinkel der Böschung ein. Die Gemeinde beantwortete mit Stellungnahme vom 21. Juli 2020 Fragen des Rechtsamts und reichte weitere Pläne ein. Nachdem sich das Rechtsamt mit Verfügung vom 3. August 2020 im Rahmen einer summarischen Prüfung zu einem Vergleich der Pläne der Projektänderung 1 mit den Plänen der Projektänderung 3 äusserte, reichte der Beschwerdegegner mit Eingabe vom 24. August 2020 neben einer Stellungnahme angepasste Pläne vom 21. August 2020 (im Folgenden: Projektänderung 4) ein.

Die Verfahrensbeteiligten erhielten daraufhin Gelegenheit, sich zur Projektänderung 4 zu äussern sowie Schlussbemerkungen einzureichen. Die Gemeinde nahm mit Eingabe vom 18. September 2020 Stellung. Innert erstreckter Frist ging sodann die Schlussbemerkungen und Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 12. Oktober 2020 ein. Darin hält die Beschwerdeführerin an ihren Anträgen gemäss Beschwerde vom 8. Mai 2020 fest und ergänzte diese mit dem Antrag, das Gesuch um Projektänderung vom 24. August 2020 sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne.

8. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Im vorliegenden Beschwerdeverfahren bestehen zwei Anfechtungsobjekte. Einerseits hat die Beschwerdeführerin Ziffer 5 der Baueinstellungsverfügung vom 30. November 2018 (Abweisung des Antrags auf Neuprofilierung und Neupublikation) angefochten. Andererseits reichte sie eine Beschwerde gegen den Gesamtentscheid der Gemeinde Saanen vom 6. April 2020 ein. Die beiden Verfahren wurden mit Verfügung vom 13. Mai 2020 vereinigt.

b) Bei der Baueinstellungsverfügung vom 30. November 2018 handelt es sich um eine baupolizeiliche Verfügung nach Art. 45 bis 48 BauG³, die gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden kann. Die Beschwerdeführerin ist als Anzeigerin und unmittelbare Nachbarin durch die Abweisung ihres Antrags auf Neuprofilierung und Neupublikation in Ziffer 5 dieser Verfügung beschwert, zumal sie geltend macht, gegen das ursprüngliche Baugesuch und gegen das Gesuch um Projektänderung 1 habe sie u.a. deshalb keine Einsprache eingereicht, weil nicht oder ungenügend profiliert worden sei. Sie ist zur Beschwerdeführung gegen Ziffer 5 dieser Verfügung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde vom 8. Januar 2019 ist daher grundsätzlich einzutreten.

c) Der Entscheid der Gemeinde Saanen vom 6. April 2020 ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁴. 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 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. 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). Die Beschwerdeführerin, deren Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde vom 8. Mai 2020 ist daher ebenfalls grundsätzlich einzutreten.

2. Feststellungsbegehren

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁴ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

a) Die Beschwerdeführerin beantragt, es sei festzustellen, dass der Beschwerdegegner mit Bezug auf den in der Verfügung der Einwohnergemeinde Saanen vom 18. März 2019 erwähnten "Betonbehälter im Spabereich" innert Frist kein nachträgliches Baugesuch eingereicht hat. Sie beantragt sodann, es sei festzustellen, dass das Bauvorhaben des Beschwerdegegners mangels Profilierung insgesamt nicht rechtskräftig bewilligt ist und der Beschwerdegegner sei anzuweisen, alle Veränderungen zu profilieren/projektieren, welche die Erhöhung der bestehenden Gebäudeteile oder den Bau neuer Gebäudeteile zum Gegenstand haben.

b) Feststellungsbegehren setzen ein ausgewiesenes Feststellungsinteresse an der Klärung der Rechtslage voraus und sind gegenüber leistungsverpflichtenden und rechtsgestaltenden Begehren subsidiär.⁵ Die Beschwerdeführerin begründet ihr Feststellungsinteresse an den gestellten Feststellungsbegehren nicht. Ein solches ist auch nicht erkennbar. Für die blosser Feststellung eines (nach Ansicht der Beschwerdeführerin vorliegenden) Sachverhalts (kein nachträgliches Baugesuch für Betonbehälter) besteht hier kein Interesse. Die Frage der Rechtmässigkeit des Betonbehälters ist zudem Teil der materiellen Beurteilung im vorliegenden Entscheid, weshalb auch aus diesem Grund kein Interesse an der beantragten Feststellung besteht. Ebenso ist die geltend gemachte mangelhafte Profilierung und fehlende Rechtskraft eine im Rahmen dieser Beschwerde zu entscheidende Frage, welche – im Falle der Gutheissung dieses Vorbringens – rechtsgestaltende Folgen hätte, womit an dieser Feststellung auch kein gesondertes Interesse besteht. Auf diese Anträge ist daher nicht einzutreten.

3. Ursprüngliche Baubewilligungen, Profilierung

a) Es ist unbestritten, dass die Beschwerdeführerin weder gegen die Baubewilligung vom 20. September 2016 noch gegen die Bewilligung der Projektänderung 1 vom 9. Oktober 2017 Einsprache erhob.

b) Die Beschwerdeführerin bringt aber vor, diese Baubewilligungen seien nicht in Rechtskraft erwachsen, weil eine nachträgliche Profilierung und Publikation erfolgen müsse, die eine neue Einsprachefrist auslöse. Sie habe gegen das ursprüngliche Baugesuch und die erste Projektänderung keine Einsprache erhoben, weil keine Profile erstellt worden seien und weil ihr der Beschwerdegegner und dessen Architekt mündlich und unter Verwendung eines irreführenden Plans zugesichert hätten, dass sich das äussere Erscheinungsbild des Chalets durch die Bauarbeiten nicht verändern werde. Nach Beginn der Bauarbeiten habe sie feststellen müssen, dass sie getäuscht worden sei. Insbesondere seien die Mauern neben der Einstellhalleneinfahrt deutlich erhöht worden und es sei ein grosser Betonbehälter erstellt worden, der deutlich mehr als 1.2 m aus dem gewachsenen Boden rage. Mangels ursprünglicher Profilierung dieser Bauteile sei der Beschwerdegegner gestützt auf Art. 16 Abs. 4 BewD zur nachträglichen Profilierung verpflichtet, welche eine nachträgliche Einsprachefrist auslöse.

Hinsichtlich des Betonbehälters führt die Beschwerdeführerin in der Beschwerde vom 8. Januar 2019 wie auch in der Beschwerde vom 8. Mai 2020 aus, es stehe fest, dass der Betonbehälter das gewachsene Terrain um deutlich mehr als 1.2 m überrage und nie profiliert worden sei. Der aktuelle Zustand sei daher nicht rechtmässig. Unklar sei, in welchem Umfang der Betonbehälter das gewachsene Terrain gemäss den bewilligten Plänen übersteigen dürfe, da in diesen eine Vermassung fehle. Sei der Betonbehälter nicht in der ausgeführten Höhe (über 1.2 m) bewilligt worden, müsse eine Korrektur im Baupolizeiverfahren erfolgen. Sei der Betonbehälter dagegen in der ausgeführten Höhe (über 1.2 m) bewilligt worden, so sei dieser nicht vorschriftsgemäss

⁵ Vgl. BVR 2010 S. 337 E. 3.2 mit Hinweisen.

profiliert worden, weshalb dieser Mangel gestützt auf Art. 16 Abs. 4 BewD durch nachträgliche Profilierung und erneute Publikation behoben werden müsse.

Hinsichtlich der Mauern bei der Einstellhalleneinfahrt bringt die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde vom 8. Mai 2020 vor, weder die Erhöhung dieser Mauern noch der dahinterliegende, durch diese Erhöhung ermöglichte neue Gebäudeteil seien profiliert worden und seien folglich nicht rechtskräftig bewilligt worden. Der Beschwerdegegner habe keine Profile gestellt und liess sie auf diese Weise im Glauben, dass das oberirdische Volumen des Gebäudes nicht verändert werde. Erst als das Vorhaben realisiert worden sei, habe sie die erhebliche Volumenerweiterung erkennen können.

c) Die Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller haben zugleich mit der Baueingabe die äusseren Umrisse des Bauvorhabens im Gelände abzustecken und durch Profile kenntlich zu machen (Art. 16 Abs. 1 erster Satz BewD). Falls ein Bauvorhaben im Zeitpunkt seiner Bekanntmachung nicht vorschriftsgemäss profiliert ist oder die gestellten Profile wesentlich von den Projektplänen abweichen, ist die Bekanntmachung nach Behebung des Mangels zu wiederholen mit entsprechender Verlängerung der Einsprachefrist (Art. 16 Abs. 4 BewD). Die Profile haben jedoch eine reine Hilfsfunktion: Das Ausstecken und Profilieren von Bauvorhaben bezweckt, diese zu veranschaulichen und interessierte Personen auf das Projekt aufmerksam zu machen (Publizitätswirkung). So müssen aus der Profilierung die für das Erscheinungsbild wesentlichen Abmessungen im Gelände, nicht aber sämtliche Einzelheiten der geplanten Bauteile ersichtlich sein. Um Details über das Vorhaben zu erfahren, müssen die Interessierten vielmehr die Baugesuchsakten – insbesondere die Pläne – einsehen. Mangelhafte Profilierung ist nach Treu und Glauben sofort zu rügen. Wer selber durch den Mangel keinen Nachteil erlitten hat, kann nicht nachträglich für sich oder Dritte Rechte daraus ableiten.⁶

d) Ob die Profilierung des ursprünglichen Baugesuches und des Gesuches um Projektänderung 1 den rechtlichen Vorgaben entsprach, lässt sich nicht mehr abschliessend beurteilen. Der Beschwerdegegner vermag mit seinen im Rahmen der Beschwerdeantwort eingereichten Fotos (Bilder 1 bis 5) zwar die Aussage der Beschwerdeführerin zu widerlegen, wonach er gar keine Profile erstellt habe. Ob jedoch die für das Erscheinungsbild wesentlichen Abmessungen dieser Bauvorhaben tatsächlich genügend profiliert wurden, kann er mit diesen Fotos auch nicht darglegen. Letztlich kann die Frage der genügenden Profilierung aber offen bleiben. So war die Beschwerdeführerin zum Zeitpunkt der Auflage unstreitig über das Bauvorhaben informiert, weshalb sie nicht darauf angewiesen war, durch die Profilierung auf das Bauvorhaben aufmerksam gemacht zu werden. Um sich ein vollständiges Bild des Vorhabens zu verschaffen, hätte die Beschwerdeführerin vielmehr die aufgelegten Baugesuchsakten mit den massgebenden Plänen konsultieren müssen. Aus diesen Plänen der Projektänderung 1⁷ ergab sich das damals beantragte Bauvorhaben in genügender Klarheit. Dies trifft insbesondere auch auf den von der Beschwerdeführerin in erster Linie kritisierten Betonbehälter zu. Zwar ist dieser auf dem Grundrissplan des Erdgeschosses nicht eingetragen und auf der Visualisierung der Westfassade kaum erkennbar. Auf dem Grundrissplan des Zwischengeschosses und auf dem Schnittplan (Schnitt H-H) ist er jedoch mitsamt Grundmassen klar ersichtlich. Auch auf dem Plan der Westfassade ist er erkennbar. Bei Einsichtnahme in diese aufgelegten Pläne wurden Interessierte damit in genügender Weise über diesen Betonbehälter in Kenntnis gesetzt. Gleiches gilt für die von der Beschwerdeführerin erwähnten Stützmauern im Einstellhallenbereich und dem dahinterliegenden Gebäudeteil. Eine Erhöhung dieser Stützmauern lässt sich bei einem Vergleich der Westfassade des ursprünglichen Fassadenplans (Bewilligung vom 20. September 2016) und

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Auflage, Bern 2020, Art. 34 N. 20 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

⁷ Pläne der Projektänderung Nr. 2016-126.001, mit Bewilligungstempel der Gemeinde vom 9. Oktober 2017.

dem Fassadenplan der Projektänderung 1 (Bewilligung vom 9. Oktober 2017) unschwer feststellen. Das von der Beschwerdeführerin als neuer Gebäudeteil bezeichnete Zwischengeschoss ist bereits im ursprünglichen Grundrissplan enthalten. Sofern die Beschwerdeführerin die Einsichtnahme in diese Pläne der ursprünglichen Baubewilligung und der Projektänderung 1 unterlassen hat, so hat sie dies selber zu verantworten. Sie kann daher aus einer allfällig mangelhaften Profilierung nichts zu ihren Gunsten ableiten. Bei diesem Ergebnis kann auch offen bleiben, ob sie die Rüge der mangelhaften Profilierung, welche nach Treu und Glauben sofort vorzubringen ist, überhaupt rechtzeitig vorgebracht hat.

Soweit die Beschwerdeführerin unter Berufung auf Art. 16 Abs. 4 BewD sinngemäss die nachträgliche Neuansetzung der Einsprachefrist verlangt, um selber noch Einsprache erheben zu können, so ist festzuhalten, dass eine solche Wiederherstellung einer Frist in analoger Anwendung von Art. 43 Abs. 2 VRPG⁸ nur dann angezeigt wäre, wenn eine Partei unverschuldeterweise davon abgehalten worden ist, fristgerecht zu handeln und ihr keine Nachlässigkeit vorgeworfen werden kann.⁹ Um Details über das Vorhaben zu erfahren, hätte die Beschwerdeführerin damals – wie ausgeführt – Einsicht in die Baugesuchsakten, insbesondere in die aufgelegten Pläne, nehmen müssen. Sie hat es selbst zu verantworten, wenn sie sich einzig auf mündliche Informationen des Beschwerdegegners und dessen Architekten bzw. auf die ausgesteckte Profilierung verlassen hat.

e) Damit steht fest, dass die Beschwerdeführerin die Bewilligungen vom 20. September 2016 (ursprüngliche Baubewilligung) und vom 9. Oktober 2017 (Projektänderung 1) nicht mehr in Frage stellen kann. Die zurückgezogene Projektänderung 2 kann ebenfalls nicht mehr thematisiert werden.

4. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführerin rügt, ihr sei nicht vollständige Akteneinsicht gewährt worden. So seien im Entscheid vom 6. April 2020 Dokumente erwähnt, von denen sie keine Kenntnisse habe, nämlich die Beurteilung des Bauvorhabens durch die Bau- und Planungskommission unter dem Gesichtspunkt der Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild (Ziff. 13.2 des Entscheids) und unter dem Gesichtspunkt der Ortsbildverträglichkeit (Ziff. 15.5 des Entscheids) sowie die Amts- und Fachberichte der betroffenen Amts- und Fachstellen, die in Ziff. 14.1 erwähnt und in Ziff. 14.2 des Entscheids als integrierende Bestandteile des Bauentscheids bezeichnet werden. Eine Heilung dieser Gehörsverletzung sei nicht möglich, nachdem sie nach wie vor keine Kenntnis von diesen Dokumenten habe.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst auch das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme von Parteien und Behörden Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können. Das gilt unabhängig davon, ob diese neue Tatsachen oder Argumente enthalten und ob sie die Entscheidbehörde tatsächlich zu beeinflussen vermögen. Die Beteiligten sind deshalb über jede Eingabe zu informieren, damit sie Gelegenheit haben, sich dazu zu äussern, wenn sie dies

⁸ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁹ Vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 43 N. 9.

als notwendig erachten. Daher sind den Parteien im Baubewilligungsverfahren sämtliche Amts- und Fachberichte sowie die Stellungnahmen der Gegenpartei zuzustellen.¹⁰

c) Gemäss eigenen Ausführungen hatte die Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren Akteneinsicht. Sie ist jedoch der Meinung, dass diese nicht vollständig gewesen sei. Was die Beurteilung durch die Bau- und Planungskommission der Gemeinde betrifft, so wurde die Projektänderung 3 durch diese Behörde nur einmal geprüft, nämlich am 8. April 2019 (vgl. Ziff. 2.1 des angefochtenen Entscheids). Der Protokollauszug dieser Sitzung ist in den Vorakten vorhanden¹¹, enthält jedoch keine nähere Begründung des Entscheids der Fachkommission. Die Beschwerdeführerin bringt nicht vor, dass sie in das Protokoll dieser im Entscheid erwähnten Sitzung nicht Einsicht gehabt hätte. Vielmehr scheint sie aus den weiteren Ausführungen im Entscheid zur Ortsbildverträglichkeit unter Ziffer 13.2 und 15.5 zu schliessen, dass weitere Dokumente vorhanden sein müssten. Dies ist jedoch nicht der Fall, so dass nicht von einer Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör auszugehen ist. Weiter hat die Vorinstanz für die Projektänderung 3 keine weiteren Amts- und Fachberichte eingeholt, wie sie mit Eingabe vom 21. Juli 2020 bestätigt. Die Standardformulierung in Ziffer 14.1 und 14.2 des angefochtenen Entscheids hätte gemäss Gemeinde gelöscht werden müssen, was jedoch vergessen ging. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör liegt damit auch diesbezüglich nicht vor.

d) In den Schlussbemerkungen vom 12. Oktober 2020 ergänzt die Beschwerdeführerin, sie habe auch nicht Einsicht erhalten in die vom Beschwerdegegner in der Beschwerdeantwort vom 11. Juni 2020 in Rz. 122 erwähnte "amtliche Vermessung vor Baubeginn". Auch diesbezüglich sei ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden und sie verlange Einsicht in die betreffenden Pläne.

Die vom Beschwerdegegner an der aufgeführten Stelle in der Beschwerdeantwort erwähnten Vermessungsakten des Terrains vor Baubeginn mit einem Bild dieser Vermessung sind nicht Teil der amtlichen Akten des Baugesuchsverfahrens 2016-126, welche die Gemeinde beim Rechtsamt der BVD einreichte. Diese Vermessungsakten werden im angefochtenen Entscheid auch nirgends erwähnt bzw. als massgebende Grundlage aufgeführt. Es bestand daher für die Vorinstanz kein Anlass, der Beschwerdeführerin allfällig vorhandene Vermessungsakten des Zustands vor Baubeginn zur Einsicht zuzustellen. Eine Verletzung des Anspruchs des rechtlichen Gehörs ist zu verneinen. Solche allfälligen Pläne sind auch für die BVD bei der Beurteilung der im vorliegenden Beschwerdeverfahren umstrittenen Fragen nicht von Bedeutung, weshalb kein Anlass zur Edition entsprechender Unterlagen bestand (vgl. E. 8f) und entsprechend auch im Beschwerdeverfahren keine Einsicht in diese gewährt werden konnte.

5. Projektänderungen, Gegenstand und Formelles

a) Die Projektänderung 3, welche Grundlage des angefochtenen Entscheids bildete, wurde vom Beschwerdegegner am 1. April 2019 eingereicht und wie folgt umschrieben: "Grundriss- und Fassadenanpassungen, Einbau von 2 Oblichtern im UG1, Anpassungen an Gartenstützmauern und Einstellhalleneinfahrt". Diese Projektänderung 3 wurde publiziert. Nach erfolgter Einsprache der Beschwerdeführerin reichte der Beschwerdegegner bzw. das von ihm beauftragte Architekturbüro mit Eingabe vom 15. Juli 2019 angepasste Pläne ein. Im Begleitschreiben wurde darauf hingewiesen, dass es sich dabei um die folgenden darstellerischen Anpassungen handle (Darstellung als Projektänderung rot-gelb), welche in der ursprünglichen Projektänderung

¹⁰ BGE 133 I 100 E. 4.3 ff., 138 I 484 E. 2.1; BVR 2009 S. 328 ff. E. 2.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38–39 N 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren in, KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

¹¹ Akten Baugesuch Nr. 2016-126.003, pag. 47.

versehentlich nicht farblich gekennzeichnet worden seien: Verlängerung Vordach nordseitig, Anpassung Mauerverlauf und -neigung beim Schwimmbereich, Eintragung von Absturzsicherungen nordseitig, Mauerbreite unterirdische Mauer auf der Nordseite entlang der Strasse. Diese Anpassungen seien untergeordneter Natur. Die Gemeinde nahm einen Planaustausch vor und informierte die Beschwerdeführerin über diesen Austausch. Die Beschwerdeführerin erhielt Einsicht in diese aktuellsten Pläne.

b) Mit Eingabe vom 24. August 2020 reichte der Beschwerdegegner beim Rechtsamt angepasste Pläne ein, mit welchen er im Bereich des Anbaus Bad/Geräteraum sowie des Betonbehälters kleinere Änderungen neu farblich markierte und damit im Vergleich zu den Plänen der Projektänderung 1 neu ebenfalls als Projektanpassung deklarierte. Die Beschwerdeführerin erhielt im Rahmen des Beschwerdeverfahrens Gelegenheit, zu dieser Projektänderung Stellung zu nehmen.

Laut Art. 43 BewD kann der Baugesuchsteller während der Hängigkeit eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVD eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören.

Das Projekt bleibt in den Grundzügen gleich. Deshalb nahm das Rechtsamt die angepassten Pläne als Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 1 BewD an die Hand (Projektänderung 4). Da die Projektänderung nur geringfügige Änderungen beinhaltet und keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich betroffen sind, konnte auf die Anhörung Dritter (und damit auch auf Anhörung der Kinder der Beschwerdeführerin als Grundeigentümer der Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. J._____, welche durch die Projektänderung auch nicht zusätzlich betroffen sind) und eine Publikation verzichtet werden.

Die neuen Pläne der Projektänderung 4 ersetzen die dem Entscheid der Vorinstanz zugrundeliegenden Pläne der Projektänderung 3. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist somit nur das geänderte Projekt gemäss den Plänen vom 21. August 2020 mit Stempel Rechtsamt BVD vom 25. August 2020. Ob das von der Vorinstanz beurteilte Projekt auf Grundlage der alten Pläne bewilligungsfähig gewesen wäre, ist nicht mehr zu prüfen.

c) Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Plananpassungen vom 15. Juli 2019 seien verspätet, da sie nach Ablauf der Frist für ein nachträgliches Baugesuch eingereicht worden seien. Nach Ablauf dieser Frist könnten keine weiteren Projektänderungen eingereicht werden. Selbst wenn dies zulässig wäre, hätte zumindest eine neuerliche Publikation der am 15. Juli 2019 angepassten Pläne erfolgen müssen, die Zustellung der Pläne an sie genüge nicht. Die Rüge der verspäteten Plananpassung bringt die Beschwerdeführerin in den Schlussbemerkungen vom 12. Oktober 2020 auch im Zusammenhang mit den am 24. August 2020 eingereichten Planänderungen (Projektänderung 4) vor.

Nach Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG wird die Wiederherstellungsverfügung aufgeschoben, wenn der Pflichtige innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung einreicht. Die einzige Rechtsfolge eines nach Ablauf dieser Frist eingereichten, nachträglichen Baugesuches ist damit, dass einem solchen Gesuch die aufschiebende bzw. gemäss Praxis der BVD aufhebende Wirkung¹² von Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG nicht mehr zukommt. Dies bedeutet aber nicht, dass ein nach dieser Frist eingereichtes Baugesuch nicht zu behandeln wäre. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin durfte damit der Beschwerdegegner auch nach

¹² Vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 16.

Ablauf der 30-tägigen Frist noch eine Plananpassung einreichen. Die am 15. Juli 2019 und 24. August 2020 vorgenommenen Plananpassungen sind daher von der Vorinstanz zu Recht berücksichtigt und behandelt worden.

Eine neuerliche Publikation der angepassten, am 15. Juli 2019 eingereichten Pläne war nicht nötig. Gemäss Art. 43 Abs. 3 BewD kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhörung der Beteiligten und der von der Projektänderung berührten Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Wie ein Vergleich der vom Beschwerdegegner eingereichten Pläne vom 1. April 2019 und 15. Juli 2019 zeigt, handelte es sich auch bei den Änderungen vom 15. Juli 2019 lediglich um untergeordnete Anpassungen der am 1. April 2019 eingereichten und publizierten Projektänderung. Durch diese Anpassungen wurden keine öffentlichen oder privaten Interessen zusätzlich betroffen, weshalb auf eine Anhörung Dritter und eine Publikation verzichtet werden konnte.

d) Die Beschwerdeführerin rügt weiter, die Projektpläne würden den Anforderungen von Art. 14 BewD nicht genügen. So seien nicht alle Veränderungen gegenüber dem bewilligten Zustand mit Farbe markiert und es würden Massangaben sowie Angaben zum gewachsenen Terrain fehlen. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz handle es sich dabei nicht um untergeordnete Anpassungen. Es seien sodann alle Planänderungen kenntlich zu machen und nicht nur diejenigen, von denen man annehme, dass sie baubewilligungspflichtig wären. Diese Mängel seien auch nicht durch die am 15. Juli 2019 nachgereichten Pläne korrigiert worden. Die Massangaben würden weiterhin fehlen und das gewachsene Terrain könne aufgrund der Pläne nicht rekonstruiert werden. Auch diese Pläne würden noch Änderungen gegenüber den ursprünglich bewilligten Plänen aufweisen, die nicht markiert seien. Bei der eingereichten Projektänderung würden sodann nicht alle rot markierten Bauteile Gegenstand der "Umschreibung" im Baugesuch bilden (etwa die Kamine). Die von der Vorinstanz behauptete Praxis, wonach es üblich sei, dass bei Projektänderungen eine relativ allgemeine Formulierung gewählt werde, sei ihr nicht bekannt und auch nicht gesetzeskonform. Sodann würden Angaben zum Nutzungszweck fehlen, obwohl das Vorhaben zu einer baurechtlich massgebenden neuen Nutzung führe.

Soweit die Beschwerdeführerin vorbringt, in den bewilligten Plänen würden Massangaben fehlen, so führt sie dies nicht näher aus bzw. benennt sie die angeblich fehlenden Massangaben nicht. Auf diese Rüge kann daher mangels genügender Begründung nicht eingetreten werden (Art. 32 Abs. 1 VRPG). Ohnehin ist nicht erkennbar, welche relevanten Massangaben im Zusammenhang mit der von der Vorinstanz bewilligten Projektänderung 3 fehlen sollten.

Gemäss Art. 14 Abs. 2 BewD sind in den Schnitt- und Fassadenplänen das massgebende Terrain mit einer gestrichelten und das Terrain nach Fertigstellung der Bauarbeiten mit einer durchgezogenen Linie einzutragen. Diese Linien sind zu beschriften. In den rechtskräftig bewilligten Schnitt- und Fassadenplänen der Projektänderung 1 ist das massgebende Terrain ("Terrain bestehend") und das Terrain nach Fertigstellung ("Terrain neu") eingetragen, wobei sich dieses teilweise auf der gleichen Linie befindet ("Terrain bestehend = Terrain neu"). Wo dies nicht der Fall ist (insb. im Bereich der Böschung nordwestlich des Hauses) ist das bestehende Terrain mit gestrichelter Linie und das neue Terrain mit durchzogener Linie eingetragen. Die Anforderungen an Art. 14 Abs. 2 BewD wurden damit erfüllt. In den Plänen der von der Vorinstanz bewilligten Projektänderung 3 und der nun massgebenden Projektänderung 4 ist nur noch das neue Terrain, nicht mehr jedoch das bestehende Terrain ausgeschieden. Dies stellt zwar einen Mangel dar. Allerdings ist festzuhalten, dass sich mit diesen Projektänderungen am Geländeverlauf nichts mehr geändert hat und die Beschwerdeführerin die Pläne der Projektänderung 1 eingesehen hat. Aus der fehlenden Eintragung des massgebenden Terrains in den Plänen der Projektänderungen

3 und 4 hat sie daher keinen Nachteil erlitten, weshalb sie aus dieser Rüge nichts zu ihren Gunsten ableiten kann.

Was die Umschreibung des Bauvorhabens betrifft, so wird grundsätzlich kein hoher Detaillierungsgrad verlangt; gemäss Art. 26 Abs. 3 Bst. b BewD genügt eine allgemeine Umschreibung des Bauvorhabens. An die Formulierung dürfen daher keine überspannten Anforderungen gestellt werden.¹³ Eine detaillierte Umschreibung der mit Projektänderung 3 ersuchten Änderungen war entsprechend nicht nötig. Mit der gewählten Umschreibung ("Grundriss- und Fassadenanpassungen, Einbau von 2 Oblichtern im UG1, Anpassungen an Gartenstützmauern und Einstellhalleneinfahrt") wurden die betroffenen Bereiche der Änderungen grob bezeichnet und Dritte konnten abschätzen, ob sie durch diese Projektänderung betroffen sein könnten. Vorschriftsgemäss enthielt die Baupublikation dieser Projektänderung zudem einen Hinweis auf die Auflage der Gesuchsakten. Dies ermöglichte den Einspracheberechtigten in genügendem Mass, ihre Interessen zu wahren. Dass die Beschwerdeführerin ausreichend über die Projektänderung informiert war und ihre Rechte sachgerecht wahren konnte, belegen im Übrigen ihre Einsprache und Beschwerde, in welcher sie detailliert auf die Änderungen in den Plänen eingeht. Der Beschwerdeführerin wäre somit selbst aus einer allenfalls mangelhaften Umschreibung kein Nachteil erwachsen. Nicht nachvollziehbar ist schliesslich, wie die Beschwerdeführerin zum Schluss kommt, dass das Vorhaben zu einer baurechtlich massgebenden neuen Nutzung führt. Weder mit der von der Vorinstanz bewilligten Projektänderung 3 noch mit der nun massgebenden Projektänderung 4 hat sich die Nutzung der Baute in irgendeiner Weise geändert.

Die Beschwerdeführerin zählt in ihrer Beschwerde verschiedene Änderungen in den Plänen der Projektänderung 3 auf, welche gegenüber den ursprünglich bewilligten Plänen der Projektänderung 1 nicht mit Farbe markiert worden seien und erachtet das Projektänderungsgesuch auch deshalb als mangelhaft. Auf diese Punkte ist nachfolgend im Einzelnen kurz einzugehen. Vorab ist jedoch festzuhalten, dass Änderungen des Bauvorhabens, welche nicht baubewilligungspflichtig sind, entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nicht farblich markiert werden müssen, nur um dem Grundsatz der Transparenz gerecht zu werden. Baubewilligungsfreie Änderungen sind vielmehr gar nicht Teil der Projektänderung und müssten entsprechend nicht in den Plänen enthalten sein. Wenn diese nun trotzdem enthalten sind (ohne farbliche Markierung), so kann dies dem Beschwerdegegner nicht zum Nachteil gereicht werden. Zu den von der Beschwerdeführerin vorgebrachten, nicht farblich markierten Änderungen im Vergleich zwischen den Plänen der Projektänderung 1 und den Projektänderungen 3 und 4:

- Schnittplan J-J, Terrasse Südseite (Beschwerde Rz. 108): Beim nicht rot eingetragenen Bauelement handelt es sich um eine Sonnenstore. Diese gilt gestützt auf Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD als baubewilligungsfrei. Dies ergibt sich – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin in den Schlussbemerkungen vom 12. Oktober 2020 (Rz. 167) – auch aus der BSiG Nr. 7/725.1/1.1 Ziff. 2b¹⁴, wonach auf zwei Seite offene, ungedeckte Gartensitzplätze auch dann als baubewilligungsfrei gelten, wenn sie mit einer aufrollbaren Markise (Sonnenstore) zeitweilig überdeckt werden. Dieser baubewilligungsfreie Bauteil musste daher in den Projektänderungsplänen nicht rot eingetragen werden.
- Schnittplan J-J, Terrasse Nordseite (Beschwerde Rz. 108): Die erwähnten Zäune sind im massgebenden Plan farblich als Änderung markiert, die Beschwerdeführerin bezieht sich in ihrer Beschwerde nicht auf den aktuellen Plan. Die in diesem Schnittplan eingetragene bestehende Strasse ist nicht Teil des Bauvorhabens und wird entgegen den Ausführungen der

¹³ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 8a.

¹⁴ Weisung vom 4. November 2009 des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK), "Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG", Bernische Systematische Information Gemeinden (BSiG) Nr. 7/725.1/1.1.

Beschwerdeführerin nicht als Referenz benötigt. Sie dient lediglich der Veranschaulichung. Die leicht abweichende Darstellung dieser Strasse bezüglich Höhe und Ausrichtung ist daher irrelevant.

- Schnittplan H-H (Beschwerde Rz. 109): Der in diesem Plan der Projektänderungen 3 und 4 neu eingetragene, zweite Hohlraum unter dem Untergeschoss ist ein Technikkanal für unterirdische Leitungen, welcher gemäss den plausiblen Ausführungen des Beschwerdegegners gestützt auf Art. 6 Abs. 1 Bst. q BewD sowie die Praxis der Gemeinde bis zu einer Tiefe von 1.5 m als baubewilligungsfrei gilt. Die Beschwerdeführerin bestreitet dies in den Schlussbemerkungen vom 12. Oktober 2020 (Rz. 180) mit dem Argument, in der erwähnten Bestimmung seien nur Leitungen, nicht aber Schächte erwähnt. Diesem Argument kann nicht gefolgt werden, bedingen doch Leitungen auch den dafür benötigten Schacht, weshalb auch Letzterer als baubewilligungsfrei eingestuft werden kann. Dieser baubewilligungsfreie Bauteil musste daher in den Projektänderungsplänen nicht rot eingetragen werden. Bei der Mauer auf der Ostseite bezieht sich die Beschwerdeführerin nicht auf den massgebenden Plan. Im aktuellen, von der Vorinstanz bewilligten Plan ist diese Mauer farblich als Änderung markiert.
- Schnittplan B-B (Beschwerde Rz. 110): Es trifft zu, dass der Terrainverlauf auf der Ostseite im Schnittplan der Projektänderungen 3 und 4 leicht anders dargestellt ist als im Schnittplan der Projektänderung 1 (unterschiedliche Neigung). Das dortige Terrain ist aber erstens vorbestehend (vgl. Plan der Projektänderung 1: "Terrain alt = Terrain neu") und verändert sich mit dem Bauvorhaben nicht. Zweitens bestätigt eine Konsultation der Grundrisspläne die Ausführungen des Beschwerdegegners, wonach sich der Schnitt B-B in diesen Plänen nicht exakt an derselben Stelle befindet, womit die unterschiedliche Neigung erklärbar ist. Die Mauer auf der Westseite des Schnittplans B-B weist in diesen Plänen bezüglich des Höhenverlaufs keine Unterschiede auf. Die Beschwerdeführerin rügt konkret einzig, die Mauer verlaufe auf dem Plan der Projektänderungen 3 und 4 über eine längere Strecke waagrecht, bevor sie sich absenke. Diesem Einwand kann nicht gefolgt werden. Der Verlauf der Mauer weist auch in diesem Bereich keinen Unterschied auf, der optische Unterschied resultiert hier vielmehr durch die rot markierten Veränderungen in diesem Bereich (insb. zurückversetzter Zaun).
- Schnitt D-D (Beschwerde Rz. 111): Zu Recht bringt die Beschwerdeführerin in der Beschwerde vor, dass der Anbau "Bad" und "Geräteraum" im Schnittplan der Projektänderung 3 im Vergleich zum entsprechenden Plan der Projektänderung 1 länger ist. Diese Änderung hat der Beschwerdegegner im Schnittplan sowie im Grundrissplan Erdgeschoss der Projektänderung 4 nun farblich markiert und damit zu Recht neu als Änderung ausgewiesen. Dieser Mangel wurde mit der Projektänderung 4 behoben.
- Fassadenplan Westseite (Beschwerde Rz. 112): Die Einzeichnung von zusätzlichen Höhenmassen in diesem Plan der Projektänderung 3 und 4 stellt keine Veränderung des Bauvorhabens dar und ist daher nicht zu beanstanden. Eine Visualisierung dieser Fassadenseite, wie sie auf dem Plan der Fassaden der Projektänderung 1 noch vorhanden war, ist nicht vorgeschrieben und musste daher bei den Plänen der Projektänderung 3 und 4 nicht zwingend enthalten sein. Die Einwände der Beschwerdeführerin zu den veränderten Dimensionen des mit der Projektänderung 1 bereits bewilligten Betonbehälters beim Vergleich der Projektänderung 1 und der Projektänderung 3 dagegen waren korrekt, weshalb der Beschwerdegegner diese Änderungen in den Plänen der Projektänderung 4 nun farblich markiert und damit zu Recht neu als Änderung ausgewiesen hat. Was die Mauern bei der Zufahrt betrifft, kann der Beschwerdeführerin nicht gefolgt werden: Die Mauer rechts neben der Einstellhallenzufahrt weist bei einem Vergleich der beiden Fassadenpläne keine andere Biegung auf. Der Verlauf der Mauer links neben der Einstellhallenzufahrt weist einen leicht anderen Verlauf auf, was jedoch in den Plänen der Projektänderung 3 und 4 auch farblich gekennzeichnet wurde. Dass diese Mauer im Plan der Projektänderung 3 im Vergleich zur Projektänderung 1 noch eine scheinbar stärkere Abweichung aufwies, ist gemäss den überzeugenden Ausführungen des Beschwerdegegners in der Eingabe vom 24. August 2020 auf die planerische Darstellung zurückzuführen. Bei dem von der Beschwerdeführerin

erwähnten Podest handelt es sich um eine Absturzsicherung. Diesbezüglich bezieht sich die Beschwerdeführerin nicht auf den massgebenden Plan. In dem von der Vorinstanz bewilligten Plan der Projektänderung 3 sowie im Plan der Projektänderung 4 ist diese Absturzsicherung sowohl im Plan der Westfassade als auch im Plan der Nordfassade farblich als Änderung markiert.

- Fassadenplan Nordseite (Beschwerde Rz. 113): Die von der Beschwerdeführerin erwähnten Mauer und Absturzsicherung sind in dem von der Vorinstanz bewilligten Plan der Projektänderung 3 sowie im Plan der Projektänderung 4 farblich als Änderungen markiert. Wiederum bezieht sich die Beschwerdeführerin nicht auf den massgebenden Plan.
- Grundrissplan Erdgeschoss (Beschwerde Rz. 114): Der Betonbehälter ist zwar im Grundrissplan Erdgeschoss der Projektänderung 1 nicht erkennbar, was unschön ist. Er gilt jedoch trotzdem als mit der damaligen Projektänderung 1 bewilligt, da er im Grundrissplan des Zwischengeschosses und auf dem Schnittplan klar eingetragen ist (vgl. E. 3d). Bei der von der Beschwerdeführerin erwähnten "rechteckigen Konstruktion" handelt es sich um ein Oberlicht, welches bereits im entsprechenden Grundrissplan der Projektänderung 1 eingetragen war. Zwar ist dieses Oberlicht darin weniger deutlich erkennbar, trotzdem war es vorhanden und musste damit im Grundrissplan der Projektänderungen 3 und 4 nicht rot markiert werden. Die von der Beschwerdeführerin erwähnte Fläche über dem Garagenvorplatz stellt ein Vordach dar, welches zwar im Plan Erdgeschoss der Projektänderung 1 fehlt, aber damals in dem auf dieser Ebene hauptsächlich massgebenden Plan des Zwischengeschosses sowie im Schnittplan B-B schon vorhanden war. Das Vordach stellt damit im Rahmen der Projektänderungen 3 und 4 kein neuer Bauteil dar. Hinsichtlich der Verlängerung des Vordachs nordseitig bezieht sich die Beschwerdeführerin nicht auf den massgebenden Plan. In dem von der Vorinstanz bewilligten Plan der Projektänderung 3 sowie im Plan der Projektänderung 4 ist diese Verlängerung farblich als Änderung markiert.

Insgesamt erweisen sich die Einwände der Beschwerdeführerin zu den Planunterlagen – bis auf wenige, vom Beschwerdegegner mittels Projektänderung 4 korrigierter Mängel – als unbegründet. Dass die mit Projektänderung 4 vorgenommenen, kleineren Anpassungen nicht bewilligungsfähig sein sollten, ist weder erkennbar noch geltend gemacht. Diese Projektänderung kann daher bewilligt werden.

6. Aussenkamine

a) Die von der Vorinstanz bewilligte Projektänderung 3 sowie die massgebende Projektänderung 4 sehen bei der nordwestlichen Böschung angrenzend an die I. _____strasse zwei Lüftungskamine vor. Der näher bei der Einstellhalleneinfahrt gelegene Kamin "AUL" (Aussenluft) weist einen Durchmesser von ca. 70 cm auf, und ragt rund 1.5 m über die südliche Stützmauer der Garageneinfahrt hinaus (vgl. Plan Nordfassade). Der Lüftungsschacht "FOL" (Fortluft) liegt südwestlich davon und etwas näher bei der Parzellengrenze; er ist rechteckig mit Massen von ca. 1.0 m x 0.7 m und ragt gemäss der Darstellung im Plan Westfassade nicht aus dem fertigen Terrain hinaus.

b) Gemäss Art. 26 Abs. 3 Bst. d GBR¹⁵ ist der Gestaltung von Rauch- und Lüftungskaminen besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Aussenkamine sind bei Neubauten untersagt. Bei An- und Umbauten sind sie nur in besonders begründeten Fällen gestattet.

Der Gemeinde kommt bei der Anwendung dieser Gestaltungsbestimmung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Wird die Anwendung einer von der Gemeinde erlassenen Bestimmung

¹⁵ Baureglement der Gemeinde Saanen vom 14. September 2018, genehmigt durch das AGR am 15. März 2019.

Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich bei der Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen in eigenständigen kommunalen Vorschriften eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde.¹⁶

c) Die Beschwerdeführerin rügt, die neu vorgesehenen Aussenkamine würden Art. 26 Abs. 3 Bst. d GBR widersprechen. Danach seien Aussenkamine bei Umbauten nur in besonders begründeten Fällen gestattet. Die Vorinstanz erkläre nicht, worin die besondere Begründung im konkreten Fall bestehen solle. Der Gestaltung der Aussenkamine sei sodann keine besondere Aufmerksamkeit geschenkt worden. Gestaltung im Sinne dieser Bestimmung meine die Gestaltung der eigentlichen Kamine und nicht die Umgebungsgestaltung. Deshalb helfe es nichts, wenn die Kamine durch Pflanzen kaschiert würden. Die Kamine seien anders zu platzieren und nicht möglichst an der Grenze zu ihrem Grundstück. Im eigenen Garten wären die Kamine optisch weniger gut sichtbar.

Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid (Ziff. 15.5) aus, solche Aussenkamine für Aussenluft und Fortluft seien technisch bedingte Installationen, welche durch die Bau- und Planungskommission kritisch und zurückhaltend auf ihre Ortsbildverträglichkeit überprüft würden. Die Aussenkamine würden das Kriterium von Art. 26 Abs. 3 Bst. d GBR insofern erfüllen, als es sich um einen Umbau handle. Diese Aussenkamine, welche gemäss den Plänen auch noch mittels Bepflanzung kaschiert würden, würden nicht störend auf das allgemeine Erscheinungsbild einwirken.

d) Auf Nachfrage des Rechtsamts führte die Gemeinde in der Stellungnahme vom 21. Juli 2020 aus, Art. 26 Abs. 3 Bst. d GBR beziehe sich grundsätzlich auf Aussenkaminanlagen, welche aussen an einem Gebäude sichtbar an der Fassade oder auf dem Dach angebracht werden sollen. Solche Aussenkamine würden die äussere Erscheinung und Gestaltung eines Gebäudes massgeblich beeinflussen. Technisch bedingte Zu- und Abluftkamine oder -schächte, welche nicht direkt am Gebäude geplant seien, keine Immissionen im Sinne von Rauch oder Geruch (Küchenabluft) verursachen und sich untergeordnet präsentieren würden, beurteile die Bau- und Planungskommission als gestalterisch unproblematisch. Es handle sich vorliegend daher nach gängiger Praxis nicht um eine gestaltungsrelevante Aussenkaminanlage im Sinne dieser Bestimmung, weshalb sich die Frage nach dem "besonders begründeten Fall" hier gar nicht stelle. Ein solcher liege grundsätzlich dann vor, wenn es keine Alternative zu einem Aussenkamin gebe oder die Konstruktion innerhalb des Gebäudes unverhältnismässig wäre. Es werde dabei auch berücksichtigt, ob es sich um einen zwingend notwendigen Kamin handle (z.B. für eine Zentralheizung) oder ob dieser bloss für eine sekundäre Installation sei (z.B. ein Cheminée).

e) Die Gestaltungsvorschrift von Art. 26 Abs. 3 Bst. d GBR spricht von "Rauch- und Lüftungskaminen", so dass nach dem klaren Wortlaut auch Zu- und Abluftkamine unter diese Bestimmung fallen. Nicht zu überzeugen vermag die sinngemässe Argumentation der Gemeinde, wonach nicht direkt am Gebäude (an der Fassade oder auf dem Dach) geplante Zu- und Abluftkamine gar nicht unter diese Bestimmung fallen würden. Dies lässt sich dem Wortlaut der Bestimmung nicht entnehmen. Sinn und Zweck der Bestimmung ist es sodann, dass Rauch- und Lüftungskaminen in gestalterischer Hinsicht grundsätzlich besondere Beachtung zu schenken ist, weshalb nicht einzusehen ist, wieso diese Vorgabe bei freistehenden Kaminen gar nicht gelten sollte. Allerdings ist plausibel, dass die Gemeinde bei dieser Bestimmung in erster Linie an Rauch- und Lüftungskamine am oder auf einem Gebäude gedacht haben dürfte, zumal diese prominenter in Erscheinung treten als Kamine, die am Boden platziert sind. Der Gemeinde ist daher insofern

¹⁶ VGE 22887 vom 21. August 2007, E. 4.3, mit Hinweisen.

beizupflichten, als die Anforderungen an die gestalterische Einordnung bei Letzteren weniger streng zu handhaben sind und auch der "besonders begründete Fall" eher bejaht werden kann.

Bei An- und Umbauten sind Rauch- und Lüftungskamine nur in "besonders begründeten Fällen" gestattet. Dies ist – gestützt auf die Ausführungen der Gemeinde – bereits dann der Fall, wenn sich solche Kamine im Aussenbereich als notwendig erweisen und es keine Alternative zu einem Aussenkamin gibt. Gemäss den Ausführungen der Gemeinde handelt es sich bei den vorliegend geplanten Aussenkaminen für Aussenluft und Fortluft um technisch bedingte Installationen. Diese müssen aussen angebracht werden. Dass diese Zu- und Abluftkamine für den Spabereich nötig sind, wird auch von der Beschwerdeführerin nicht bestritten. Es kann daher von einem "besonders begründeten Fall" im Sinne dieser Bestimmung ausgegangen werden. Wenn die Beschwerdeführerin in den Schlussbemerkungen vom 12. Oktober 2020 (Rz. 25) schliesslich vorbringt, der Spabereich diene einzig dem Komfort und bilde keine Rechtfertigung für die unerwünschten Kamine, so schliesst dies einen "besonders begründeten Fall" im Sinne der rechtlich haltbaren Auslegung der Gemeinde nicht aus.

Was die Gestaltung dieser Kamine und damit deren ästhetische Einordnung anbelangt, so lassen sich Art. 26 Abs. 3 Bst. d GBR keine konkreten Vorgaben entnehmen. Es wird lediglich verlangt, dass der Gestaltung besondere Aufmerksamkeit zu schenken ist. Wieso diese Vorgabe vorliegend missachtet worden sein soll, wird von der Beschwerdeführerin nicht begründet. Dem angefochtenen Entscheid lässt sich entnehmen, dass die Bau- und Planungskommission die Kamine kritisch geprüft habe und zum Schluss gekommen sei, dass sich diese nicht störend auf das Erscheinungsbild auswirken würden, zumal diese auch noch mittels Bepflanzung kaschiert würden. Es bestehen damit keine Anzeichen, dass die Vorgabe von Art. 26 Abs. 3 Bst. d GBR missachtet worden wäre. Wieso bei der gestalterischen Einordnung die vorgesehene Kaschierung durch die Bepflanzung nicht mitberücksichtigt werden soll, ist nicht einsehbar. Optisch wahrnehmbar dürfte ohnehin nur der Kamin Aussenluft sein. Von einer Störung des Erscheinungsbildes kann dank der Kaschierung durch die dichte Bepflanzung bis auf die geplante Höhe des Kamins (vgl. Plan Westfassade und Schnittpläne B-B und H-H) nicht gesprochen werden. Dazu kommt, dass dieser Kamin angesichts der weiteren Bauten im Bereich der Böschung nordwestlich des Gebäudes (Stützmauern, Einstellhallenzufahrt, Betonbehälter) nicht auffällig oder störend in Erscheinung tritt. Der Schluss der Gemeinde, wonach sich diese neben dem Gebäude platzierten Kamine nicht störend auf das Erscheinungsbild auswirken und die Vorgaben von Art. 26 Abs. 3 Bst. d GBR eingehalten sind, ist angesichts der ihr zustehenden Gemeindeautonomie nicht zu beanstanden.

f) Im Zusammenhang mit den erwähnten Kaminen bringt die Beschwerdeführerin zusätzlich vor, es würde interessieren, ob die Fortluft mit riechenden Substanzen (z.B. Chlor) belastet sei und ob mit Dampfbildung und Lärmbelastung zu rechnen sei. Die Beschwerdeführerin macht mit diesem Vorbringen keinen Verstoß gegen die Vorgaben des Umweltrechts geltend. Selbst wenn die Vorbringen sinngemäss so verstanden werden müssten, bringt sie nicht vor, gegen welche Vorschriften diese Anlage verstossen sollte. Soweit es sich dabei überhaupt um eine Rüge handelt, kann darauf daher mangels Begründung nicht eingetreten werden (Art. 32 Abs. 2 VRPG).

7. Nicht bewilligte Parkplätze

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Verbreiterung der Strasse im nordwestlichen Teil des Grundstücks werde vom Beschwerdegegner mutmasslich als Abstellplatz benutzt. Neben den vier Parkplätzen in der Einstellhalle sei ein weiterer Parkplatz gestützt auf Art. 51 Abs. 1 Bst.

a) BauV¹⁷ nicht zulässig. Der Beschwerdegegner sei daher anzuhalten, geeignete bauliche Massnahmen zu treffen, welche die Nutzung der Fläche für Fahrzeuge physisch ausschliesse. Zur Frage von allfälligen baulichen Massnahmen habe sich die Vorinstanz nicht geäussert, was eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör darstelle.

b) Die Gemeinde hielt im angefochtenen Entscheid (Ziff. 15.6) fest, den Planunterlagen lasse sich nicht entnehmen, dass zusätzliche Aussenparkplätze geschaffen werden sollen. Die bestehende Ausweichstelle auf dem Grundstück des Beschwerdegegners werde durch die geplante Versetzung der Stützmauer verbreitert und somit auch die Verkehrssicherheit erhöht. Eine allfällige Nutzung der Ausweichstelle als Aussenparkplatz sei selbstredend nicht zulässig und müsste bei einem solchen Vorkommnis zur Anzeige gebracht werden.

c) In den bewilligten Plänen ist kein Aussenparkplatz vorgesehen. Massgebend sind die bewilligten Pläne, weshalb irrelevant ist, ob rein faktisch eine zusätzliche Parkfläche geschaffen wurde, wie dies die Beschwerdeführerin in den Schlussbemerkungen vom 12. Oktober 2020 (Rz. 28) vorbringt. Auch der Beschwerdegegner führt aus, er verfüge über genügend Parkplätze in der Garage und habe daher nicht um einen zusätzlichen oberirdischen Parkplatz ersucht. Damit wird deutlich, dass die Vorinstanz keinen Aussenparkplatz bewilligt hat und das Vorhaben über vier Parkplätze (in der Einstellhalle) verfügt. Die Bandbreite von Art. 51 Abs. 1 Bst. a BauV ist damit eingehalten. Sollte sich der Beschwerdegegner – entgegen seinen Ausführungen – nicht daran halten und eine Aussenfläche künftig als Parkplatz benutzen, so wird es Sache der Gemeinde sein, dagegen mit baupolizeilichen Mitteln vorzugehen. Für die BVD besteht daher kein Anlass, bauliche Massnahmen anzuordnen, zumal diese Verbreiterung der Strasse gemäss Ausführungen der Gemeinde als Ausweichstelle dient. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch ungenügende Begründung liegt schliesslich nicht vor, hat sich die Gemeinde zu dieser Rüge doch im angefochtenen Entscheid geäussert. Mit ihren Ausführungen, wonach diese Verbreiterung als Ausweichstelle diene, gab sie zudem klar zu bekennen, dass bauliche Massnahmen nicht angezeigt sind. Die Behörde muss zudem nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.¹⁸ Dies ist nach dem Gesagten vorliegend der Fall. Die Gemeinde musste sich nicht ausdrücklich zur Frage von allfälligen baulichen Massnahmen äussern.

8. Neigungswinkel der Böschung

a) Die Beschwerdeführerin bringt vor, dass Böschungen gemäss Art. 48 Abs. 3 GBR i.V.m. Art. 79k Abs. 1 EG ZGB¹⁹ einen Neigungswinkel von höchstens 45° aufweisen dürfen. Eine Nachprüfung des Neigungswinkels sei auf Grundlage der Pläne nicht möglich, weil darin nicht alle nötigen Massangaben vorhanden seien. Entscheidend sei sodann nicht nur, welchen Neigungswinkel die Böschung auf den Plänen aufweise, massgebend sei auch der Neigungswinkel der Böschung in der Wirklichkeit. Da es sich um eine nachträgliche Baubewilligung einer (teilweise) schon ausgeführten Baute handle, könne sich die Vorinstanz nicht darauf beschränken, nur auf den Plänen nachzumessen. Zusätzlich hätte sie überprüfen müssen, ob die nachträglich eingereichten Pläne mit der schon gebauten Wirklichkeit übereinstimmen würden. Es sei zudem nicht nachvollziehbar, wie die Vorinstanz den Neigungswinkel ab den Plänen überhaupt zuverlässig habe bestimmen können. Indem die Vorinstanz sich dazu nicht äusserte, habe sie den Entscheid ein weiteres Mal ungenügend begründet.

¹⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

¹⁸ BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5.

¹⁹ Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1).

b) Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid aus (Ziff. 15.7), die Prüfung und Berechnung des geplanten Neigungswinkels der Böschung im Bereich des Betonbehälters anhand der eingereichten Planunterlagen habe einen Winkel von rund 38° ergeben und befinde sich damit innerhalb der Vorschriften gemäss GBR.

c) Die Beschwerdeführerin zweifelt an, dass der maximal zulässige Neigungswinkel des geneigten Terrains durch die neue Böschung nordwestseitig des Hauses des Beschwerdegegners eingehalten wird. Nach Art. 26 Abs. 2 Bst. d GBR darf in geneigtem Terrain eine Neigung von 60° nicht überschritten werden, wobei die Messweise in der Falllinie des massgebenden Terrains bezogen auf die Gebäudeachse erfolgt. Art 48 Abs. 3 GBR legt sodann fest, dass für Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen die Bestimmungen des EG ZGB gelten. Nach Art. 79h Abs. 2 EG ZGB dürfen Böschungsneigungen höchstens 45° betragen. In steilerem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten. Die BSIG Nr. 7/721.0/10.1²⁰ enthält eine Empfehlung, wie der Neigungswinkel gestützt auf Art. 79h Abs. 2 EG ZGB zu berechnen ist (Ziff. 4.3 und Skizze in Anhang II).

d) Ob für die Frage des maximal zulässigen Neigungswinkels die Gestaltungsbestimmung von Art. 26 Abs. 2 Bst. d GBR (maximale Neigung von 60°) vorgeht oder ob gestützt auf den Verweis unter Art. 48 Abs. 3 GBR die Regelung von Art. 79h Abs. 2 EG ZGB (maximale Neigung von 45°) zur Anwendung gelangt, kann vorliegend offen bleiben. So belegt der Beschwerdegegner mit seinen auf Aufforderung des Rechtsamts am 17. Juli 2020 eingereichten Detailplänen im Bereich der Schnitte D-D und H-H²¹, dass die geplante Böschung den maximalen Neigungswinkel von 45° gemäss Art. 79h Abs. 2 EG ZGB gestützt auf die Auslegung gemäss BSIG einhält.

Da das Bauvorhaben noch nicht abgeschlossen und die betreffende Böschung nordwestlich des Hauses noch nicht fertiggestellt ist, kann entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nicht auf die tatsächlichen Gegebenheiten abgestellt werden. Vielmehr muss der Neigungswinkel anhand von Plänen beurteilt werden. Ohnehin ist es nicht Aufgabe der BVD als Rechtsmittelbehörde, die tatsächlichen Gegebenheiten nach Abschluss der Bauarbeiten auf ihre Übereinstimmung mit den bewilligten Plänen zu überprüfen. Sollte sich nach Abschluss der Bauarbeiten zeigen, dass nicht entsprechend den eingereichten Plänen gebaut wurde, so ist durch die Gemeinde ein baupolizeiliches Verfahren einzuleiten.

e) Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör aufgrund ungenügender Begründung ist auch in diesem Punkt zu verneinen (vgl. E. 7c), hat sich die Gemeinde im angefochtenen Entscheid zu dieser Rüge geäussert und dargelegt, wieso aus ihrer Sicht die massgebenden Vorschriften eingehalten sind. Sie musste dabei nicht im Detail herleiten, wie sie den Neigungswinkel errechnet hat.

f) Schliesslich konnte auf die von der Beschwerdeführerin im Rahmen der Schlussbemerkungen vom 12. Oktober 2020 beantragte Edition des in der Beschwerdeantwort vom 11. Juni 2020 in Rz. 122 abgebildeten Plans der amtlichen Vermessung vor Baubeginn verzichtet werden, da der Neigungswinkel der Böschung vor Baubeginn für die Frage der Einhaltung des maximal zulässigen Neigungswinkels durch das Bauvorhaben nicht von Bedeutung ist.

²⁰ Information vom 14. April 2010 des AGR, "Baubewilligungsverfahren; Empfehlungen zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben", BSIG Nr. 7/721.0/10.1.

²¹ Plan Detailschnitte D + H / BSIG vom 13. Juli 2020.

9. Maximal überbaute Fläche pro Gebäude

a) Gemäss Art. 9 Abs. 2 GBR ist in der Wohnzone W3a eine maximal überbaute Fläche pro Gebäude von 270 m² erlaubt.

b) Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung dieser Bestimmung. Die maximal überbaute Fläche sei wohl schon vor dem Umbau ausgeschöpft worden und die überbaute Fläche nehme als Folge der Projektänderung insofern zu, als eine Terrasse auf der Nordseite und eine Terrasse auf der Westseite vergrössert würden und ein Betonbehälter im Spabereich dazukomme. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz könne aus Art. 29a GBR nicht abgeleitet werden, dass Terrassen (mit darunterliegenden Räumen) und der Betonbehälter bei der Ermittlung der überbauten Fläche nicht zählen würden.

c) Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid (Ziff. 15.8) aus, es gehe ausschliesslich um die überbaute Fläche von Gebäuden. Terrassen, Unterniveaubauten sowie An- und Kleinbauten würden gemäss Art. 29a GBR bei der Ermittlung der Hauptgebäudefläche nicht berücksichtigt. Aufgrund der vorliegenden Projektänderung werde keine Vergrösserung der Hauptgebäudefläche bewilligt.

d) Ob der Betonbehälter zur maximal überbauten Fläche pro Gebäude im Sinne von Art. 9 Abs. 2 GBR anzurechnen ist, kann offenbleiben, da dieser bereits in den Plänen der Projektänderung 1 enthalten war und damit grundsätzlich rechtskräftig bewilligt ist (aufgrund kleinerer Anpassungen hat sich die Grundfläche des Betonbehälters sogar leicht reduziert, vgl. Grundrissplan Zwischengeschoss der Projektänderung 3 und 4). Selbst wenn dieser anzurechnen ist und die maximal überbaute Fläche pro Gebäude dadurch überschritten worden sein sollte, so darf dies im Rahmen des vorliegenden Beschwerdeverfahrens nicht mehr überprüft werden. Den entsprechenden Einwand hätte die Beschwerdeführerin bereits gegen die Projektänderung 1 vorbringen müssen. Gleiches gilt für die von der Beschwerdeführerin angesprochenen Terrassen auf der Nord- und der Westseite. Diese wurden bereits mit der Projektänderung 1 bewilligt und erfuhren im Rahmen der Projektänderungen 3 und 4 in Bezug auf ihre Grösse keine Änderungen. Die nicht näher begründete Behauptung der Beschwerdeführerin, wonach diese Terrassen vergrössert wurden, findet keine Stütze in den Plänen. Selbst wenn dies der Fall sein sollte, so dürfte sich die nach Art. 9 Abs. 2 GBR massgebende überbaute Fläche mit den Projektänderungen 3 und 4 im Bereich dieser Terrassen im Vergleich zur rechtskräftigen Projektänderung 1 dennoch nicht verändert haben: So ist für die Festlegung dieser Fläche – der nachvollziehbaren Auslegung der Gemeinde folgend – auf die Definition der (Haupt)Gebäudefläche gemäss Art. 29a Abs. 2 GBR abzustellen, welche wiederum auf Art. 29 Abs. 2 GBR verweist. Danach gilt als Gebäudefläche die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Diese bestimmt sich anhand der Schnittnlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain, wobei es sich bei der Fassadenflucht um die Mantelfläche handelt, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain (Art. 7 bis 9 BMBV²²). Als massgebendes Terrain gilt schliesslich der natürlich gewachsene Geländeverlauf, wobei bei Abgrabungen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben das abgegrabene Terrain massgebend ist (Art. 1 BMBV). Bei Anwendung dieser Bestimmungen lässt sich feststellen, dass sich die erwähnten Terrassen gemäss Projektänderungen 3 und 4 unabhängig allfälliger Veränderungen innerhalb der projizierten Fassadenlinie der rechtskräftigen Projektänderung 1 befinden: Auf der Westseite überragt der äusserste Punkt des Zwischengeschosses (erstes Untergeschoss) das massgebende Terrain in den Plänen der Projektänderung 1 knapp, weshalb sich die projizierte Fassadenlinie ausserhalb der Terrasse West befindet. Auch die Terrasse auf der Nordseite liegt

²² Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3).

gemäss diesen Plänen aufgrund der Abgrabung des natürlichen Terrains in diesem Bereich innerhalb der projizierten Fassadenlinie gemäss Projektänderung 1.

10. Verletzung des Grenzabstands

a) Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung des Grenzabstands von 5 m, da sich die vordere Wand des Betonbehälters schräg gegen die Grenze neige. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz handle es sich dabei nicht um eine Stützmauer. Es stelle sich insbesondere die Frage, was gestützt werden solle. Andernfalls könnte jede Mauer, die nicht ein Dach trägt, als Stützmauer betrachtet werden und in den Grenzabstand gestellt werden.

b) Nach Ansicht der Vorinstanz (Ziff. 15.11 des angefochtenen Entscheids) handelt es sich beim Betonbehälter um eine von Stützmauern umschlossene Terrasse. Somit könnten die drei Mauern des Betonbehälters als Stützmauern gemäss Art. 48 GBR i.V.m. Art. 79h EG ZGB betrachtet werden. Für diese würden daher nicht die Grenzabstände wie für Gebäude gelten, es liege keine Verletzung des reglementarischen Grenzabstands vor.

c) Die Rüge erweist sich als unbegründet. Weder der Betonbehälter noch die mit den Projektänderungen 3 und 4 neu vorgesehene abgeschrägte Mauer befinden sich gestützt auf die massgebenden Pläne im Grenzabstand von 5 m gemäss Art. 9 Abs. 2 GBR (vgl. auch den vom Beschwerdegegner mit Stellungnahme vom 17. Juli 2020 eingereichten Detailplan Schnitt H-H). Damit kann offen bleiben, ob für die mit der Projektänderung 3 neu dazugekommene und in der Projektänderung 4 unverändert enthaltene abgeschrägte Mauer überhaupt ein Grenzabstand von 5 m gelten würde oder ob diese als unterirdisches Bauteil von einem privilegierten Abstand (Art. 46 Abs. 2 GBR) profitiert oder als Stützmauer gar in den Anwendungsbereich von Art 48 Abs. 3 GBR i.V.m. Art. 79h Abs. 3 EG ZGB fällt.

11. Fensteröffnungen

a) Die Beschwerdeführerin bringt vor, der Betonbehälter im Spabereich umfasse eine überdimensionierte Fensterfront aus Glas, die nie bewilligt worden sei und welche auch aus den neuen Plänen nicht ersichtlich sei. Diese stehe zudem im Widerspruch zu Art. 26 GBR (Ästhetiknorm).

b) Die Vorinstanz hielt hierzu fest (Ziff. 15.12 des angefochtenen Entscheids), die Fensterfront sei bereits bei der Projektänderung 1 ersichtlich und damit bewilligt worden. Mit der Projektänderung 3 plane der Beschwerdegegner gar eine Reduktion der Höhe der bewilligten Fensterfront. Überdies entspreche es der gängigen Praxis der Bau- und Planungskommission, bei solchen Gebäudeteilen eine grosszügige Befensterung zuzulassen, um diese Bauteile noch prägnanter gestalterisch vom Hauptgebäude abzutrennen.

c) Wie die Gemeinde richtig festhält, ist im Schnittplan H-H wie auch im Grundrissplan des Zwischengeschosses der Projektänderung 1 in diesem Bereich eine dünne Abtrennung ohne Isolation ersichtlich, weshalb diese Glasabtrennung bereits als rechtskräftig bewilligt gilt und vorliegend nicht mehr in Frage gestellt werden kann. Auf diese Rüge kann daher nicht mehr eingetreten werden.

12. Ergebnis, Beweismittel und Kosten

a) Damit ist im Ergebnis die Beschwerde vom 8. Januar 2019 gegen die Verfügung der Gemeinde vom 30. November 2018 abzuweisen. Was die Beschwerde vom 8. Mai 2020 gegen den Gesamtentscheid der Gemeinde vom 6. April 2020 betrifft, so ergibt sich Folgendes: Die vom Beschwerdegegner mit Eingabe vom 24. August 2020 eingereichte Projektänderung 4 (Pläne vom 21. August 2020, mit Stempel Rechtsamt BVD vom 25. August 2020) wird bewilligt. In Bezug auf die mit dieser Projektänderung berücksichtigten Einwände der Beschwerdeführerin ist deren Beschwerde vom 8. Mai 2020 gegenstandslos geworden. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Saanen vom 6. April 2020 wird bestätigt.

b) Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten schliesslich anhand der zur Verfügung stehenden Akten und Pläne genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf die von der Beschwerdeführerin beantragten Beweismittel (Augenschein, Edition historischer Pläne des Chalets Cristal, Bestimmung des massgebenden Terrains sowie Überprüfung aller Masse des Bauvorhabens des Beschwerdegegners durch Sachverständige) konnte daher verzichtet werden, da von diesen Beweismitteln keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten waren. Gleiches gilt – wie bereits erwähnt (E. 8f) – für die von der Beschwerdeführerin verlangte Edition von Vermessungsplänen. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.²³

c) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.00 bis Fr. 4'000.00 je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV²⁴). Vorliegend hat die Beschwerdeführerin zwar zwei Beschwerden eingereicht, wobei sich die erste Beschwerde bloss gegen eine Ziffer einer Baueinstellungsverfügung richtete und mit zweiter Beschwerde die Aufhebung des abschliessenden Gesamtentscheids verlangt wurde. Da das Verfahren nach Einreichung der ersten Beschwerde sogleich sistiert wurde, die Beschwerdeführerin die in der ersten Beschwerde vorgebrachten Rügen in der zweiten Beschwerde gegen den Entscheid in der Hauptsache übernahm / wiederholte und die beiden Verfahren nach Eingang der zweiten Beschwerde vereinigt wurden, ist für die Kostenverlegung dennoch nur eine Pauschale festzulegen. In Anwendung der erwähnten Bestimmungen wird diese Pauschale festgelegt auf Fr. 3'000.00.

Die Verfahrenskosten werden 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 (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Wer ein Rechtsmittel zurückzieht, den Abstand erklärt oder auf andere Weise dafür sorgt, dass das Verfahren gegenstandslos wird, gilt als unterliegende Partei (Art. 110 Abs. 1 VRPG). Als unterliegend gilt auch, wer den Einwänden der Behörden oder der Gegenpartei durch eine Projektänderung Rechnung trägt.²⁵ Im vorliegenden Verfahren hat der Beschwerdegegner in zwei Bereichen (Anbau Bad/Geräteraum und Betonbehälter) eine Plananpassung vorgenommen und damit den diesbezüglichen Einwänden der Beschwerdeführerin mit einer Projektänderung Rechnung getragen. In diesen untergeordneten Punkten gilt der Beschwerdegegner damit als unterliegend. Im Übrigen wird der Gesamtentscheid der Gemeinde Saanen bestätigt. Diesbezüglich gilt die Beschwerdeführerin als unterliegend. Bei diesem Verfahrensausgang rechtfertigt es sich, dem Beschwerdegegner einen Achtel der Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 375.00, zur Bezahlung

²³ BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen.

²⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

²⁵ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 2; Art. 110 N. 5.

aufzuerlegen. Der Beschwerdeführerin werden die restlichen Verfahrenskosten im Betrag von Fr. 2'625.00 zur Bezahlung auferlegt.

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). Wie bereits ausgeführt unterliegt der Beschwerdegegner zu einem Achtel. Er hat der Beschwerdeführerin daher einen Achtel der Parteikosten zu ersetzen. Die Beschwerdeführerin unterliegt zu sieben Achteln, weshalb sie dem Beschwerdegegner sieben Achtel seiner Parteikosten zu ersetzen hat.

Die vom Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin geltend gemachten Parteikosten belaufen sich auf insgesamt Fr. 16'729.90 (Honorar Fr. 14'800.00, Auslagen Fr. 733.80, Mehrwertsteuer Fr. 1'196.10). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV²⁶ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.00 bis Fr. 11'800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG²⁷). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als gut durchschnittlich zu werten, da die Beschwerdeführerin nach dem Schriftenwechsel noch Schlussbemerkungen sowie eine Stellungnahme zur Projektänderung des Beschwerdegegners einzureichen hatte. Der Aufwand für die Erarbeitung der ersten Beschwerde fällt jedoch nicht ins Gewicht, da die Beschwerdeführerin diese Vorbringen in ihrer Hauptbeschwerde übernehmen konnte. Die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses sind insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von insgesamt Fr. 6'500.00 als angemessen. Die massgebenden Parteikosten der Beschwerdeführerin belaufen sich damit auf Fr. 7'790.80 (Honorar Fr. 6'500.00, Auslagen Fr. 733.80, Mehrwertsteuer Fr. 557.00). Davon hat der Beschwerdegegner einen Achtel zu übernehmen, ausmachend Fr. 973.85.

Die Kostennote der Rechtsvertreterin des Beschwerdegegners gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Von den geltend gemachten Fr. 7'134.10 (Honorar Fr. 6'400.00, Auslagen Fr. 224.00, Mehrwertsteuer Fr. 510.10) hat die Beschwerdeführerin sieben Achtel, ausmachend Fr. 6'242.35, zu übernehmen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde vom 8. Januar 2019 wird abgewiesen.
2. a) Die Projektänderung vom 24. August 2020 wird bewilligt. Insofern ist die Beschwerde vom 8. Mai 2020 gegenstandslos geworden. Massgebend sind die folgenden Pläne:
 - Situationsplan 1:500 vom 2. August 2020, mit Stempel Rechtsamt BVD vom 25. August 2020
 - Plan "Projektänderung Untergeschosse (2. UG / 1. UG)" 1:100 vom 21. August 2020, mit Stempel Rechtsamt BVD vom 25. August 2020
 - Plan "Projektänderung Oberirdische Geschosse" 1:100 vom 21. August 2020, mit Stempel Rechtsamt BVD vom 25. August 2020

²⁶ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

²⁷ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

- Plan "Projektänderung Schnitte" 1:100 vom 21. August 2020, mit Stempel Rechtsamt BVD vom 25. August 2020
 - Plan "Projektänderung Fassaden" 1:100 vom 21. August 2020, mit Stempel Rechtsamt BVD vom 25. August 2020
- b) Im Übrigen wird der Gesamtentscheid der Gemeinde Saanen vom 6. April 2020 bestätigt. Insofern wird die Beschwerde vom 8. Mai 2020 abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
3. Je ein Plansatz der Projektänderung vom 24. August 2020 mit Stempel Rechtsamt BVD vom 25. August 2020 geht an den Beschwerdegegner und die Gemeinde Saanen.
4. a) Der Beschwerdeführerin werden Verfahrenskosten im Betrag von Fr. 2'625.00 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
- b) Dem Beschwerdegegner werden Verfahrenskosten im Betrag von Fr. 375.00 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
5. a) Die Beschwerdeführerin hat dem Beschwerdegegner Parteikosten im Betrag von Fr. 6'242.35 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.
- b) Der Beschwerdegegner hat der Beschwerdeführerin Parteikosten im Betrag von Fr. 973.85. (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D. _____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher A. _____ und Frau Rechtsanwältin B. _____, mit Beilage gemäss Ziff. 3, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Einwohnergemeinde Saanen, mit Beilage gemäss Ziff. 3, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in 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.