



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2021/162

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 14. Januar 2022

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. _____
Beschwerdeführer

und

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

Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Nydegasse 11/13, 3011 Bern

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen vom 17. August 2021 (Projektänderung Nr. 2019-061.001; Materialien für Dacheindeckung und Verfüllung der Rolltore) sowie die Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 7. Juli 2021 (G.-Nr. 2018.JGK.7761)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer reichte am 21. Mai 2019 bei der Gemeinde Saanen ein Baugesuch¹ ein für den Neubau einer Remise mit Fernwärmezentrale auf Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. F. _____. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone. Das nachbarliche Gebäude am G. _____weg X ist ein K-Objekt, das nach kantonalem Bauinventar als schützenswert eingestuft ist.

Nach einer Projektanpassung erteilte die Gemeinde mit Gesamtentscheid vom 4. Oktober 2019² gestützt auf die Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 16. September 2019 die Baubewilligung. In Ziffer 14.2 des Dispositivs erklärte die Gemeinde dabei u.a. die Auflagen des Fachberichts der kantonalen Denkmalpflege (KDP) vom 4. September 2019 als Bestandteil der Gesamtbewilligung. Darin beantragte die KDP die Bewilligung des Vorhabens mit den Auflagen, dass die Tore mit einer Holzfüllung zu versehen sind und die Dacheindeckung mit Ziegeln oder Eternit zu bemustern ist. Der Entscheid vom 16. September 2019 erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

¹ Vorakten (Veröffentlichung Bau- und Ausnahmegesuch Nr. 2019-061), pag. 11.

² Vorakten (Veröffentlichung Bau- und Ausnahmegesuch Nr. 2019-061), pag. 38.

2. Mit E-Mail vom 6. April 2020³ informierte die KDP die Gemeinde, dass der Beschwerdeführer entgegen der Bewilligung anstelle der geforderten und bewilligten Ziegel oder Eternitbedachung ein Blechdach einsetzen wolle. Mit Schreiben vom 24. April 2020⁴ informierte die Gemeinde den Beschwerdeführer, ein allfälliger Materialwechsel der Dacheindeckung bedürfe einer Projektänderung. Sie wies ebenfalls darauf hin, dass gemäss den ersten Rückmeldungen der KDP und des AGR kaum Aussicht auf eine Bewilligung einer solchen Projektänderung bestehe. Nachdem der Beschwerdeführer das Formular SB II (Selbstdeklaration Baukontrolle 2) bei der Gemeinde einreichte, stellte sie an der Teil-Bauabnahme vom 25. Januar 2021 fest⁵, dass entgegen der Auflagen der KDP das Dach in Blech und die Garagentore nicht mit einer Holzfüllung, sondern mit braunem Kunststoff ausgeführt wurden. Gleichzeitig teilte sie dem Beschwerdeführer mit, die Abänderung der Dachgestaltung und der Garagentore stelle eine Projektänderung dar. Ein Projektänderungsgesuch sei bis 26. Februar 2021 einzureichen.

3. Am 18. Februar 2021 reichte der Beschwerdeführer ein nachträgliches Projektänderungsgesuch ein mit der Umschreibung «Projektänderung beinhaltet Änderung der Dacheindeckung und der Tore».⁶ Die KDP beantragte in ihrem Fachbericht vom 28. Mai 2021⁷, das Bauvorhaben nicht zu bewilligen. Auch das AGR verweigerte mit Verfügung vom 7. Juli 2021⁸ die Zustimmung nach Art. 16a RPG⁹. Gestützt darauf erteilte die Gemeinde mit Entscheid vom 17. August 2021 den Bauabschlag und ordnete folgende Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes spätestens drei Monate nach Rechtskraft des Entscheids an:

1. Das Blechdach ist durch Ziegel oder Eternit zu ersetzen.
2. Die Garagentore aus braunem Kunststoff sind durch Holzfüllungen zu ersetzen.

Gleichzeitig drohte sie die Ersatzvornahme sowie eine Busse bei Nichtbefolgung an.

4. Gegen diesen Entscheid reichte der Beschwerdeführer am 15. September 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung des Bauabschlags mit Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands vom 17. August 2021.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹⁰, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Mit Eingabe vom 13. Oktober 2021 nahm die KDP zur Beschwerde Stellung. Das AGR beantragt mit Stellungnahme vom 18. Oktober 2021 die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde äusserte sich mit Eingabe vom 19. Oktober 2021 zur Beschwerde, ohne einen Antrag zu stellen.

6. Mit Eingabe vom 8. Dezember 2021 beantwortete die Gemeinde Fragen des Rechtsamts zum denkmalgeschützten Gebäude G. _____weg X und reichte dabei weitere Akten sowie eine Fotodokumentation ein. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, abschliessende Bemerkungen einzureichen. Davon machte der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 6. Januar 2022 Gebrauch.

³ Vorakten (Veröffentlichung Bau- und Ausnahmegesuch Nr. 2019-061), pag. 47.

⁴ Vorakten (Veröffentlichung Bau- und Ausnahmegesuch Nr. 2019-061), pag. 52.

⁵ Vorakten (Veröffentlichung Bau- und Ausnahmegesuch Nr. 2019-061), pag. 58.

⁶ Vorakten zur Projektänderung (Veröffentlichung Baugesuch Nr. 2019-061.001), pag. 3.

⁷ Vorakten zur Projektänderung (Veröffentlichung Baugesuch Nr. 2019-061.001), pag. 14.

⁸ Vorakten zur Projektänderung (Veröffentlichung Baugesuch Nr. 2019-061.001), pag. 16.

⁹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

¹⁰ 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).

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Bauabschlag mit einer Wiederherstellungsverfügung nach Art. 46 BauG¹¹, der aufgrund eines nachträglichen Baugesuchs ergangen ist. Bauentscheide sowie baupolizeiliche Verfügungen können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 40 Abs. 1 und Art. 49 Abs. 1 BauG). Verfügungen des AGR können zusammen mit dem Bauentscheid ebenfalls mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 84 Abs. 4 BauG). Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Der Beschwerdeführer ist als Baugesuchsteller und Adressat der angefochtenen Verfügung zur Beschwerde befugt (Art. 40 Abs. 2 BauG und Art. 65 Abs. 1 VRPG¹²). Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Res iudicata

a) Es ist zunächst fraglich, ob über die Änderung der Dacheindeckung und der Tore, für die der Beschwerdeführer am 18. Februar 2021 ein nachträgliches Baugesuch eingereicht hat, bereits mit Gesamtentscheid der Gemeinde vom 4. Oktober 2019 und den darin enthaltenen Auflagen der KDP rechtskräftig entschieden wurde und damit eine sog. «res iudicata» vorliegt. In diesem Fall hätte die Gemeinde nicht auf das nachträgliche Baugesuch eintreten müssen.

b) Ein nachträgliches Baugesuch ist ausgeschlossen, wenn über das Bauvorhaben bzw. die massgebende Frage bereits rechtskräftig entschieden worden ist (vgl. Art. 46 Abs. 2 Bst. b Satz 3 BauG), mithin eine sog. «res iudicata» (abgeurteilte Sache) vorliegt. Dieser Ausschluss setzt aber Identität des entschiedenen Punktes mit dem nachträglichen Baubegehren voraus, wobei rechtlich unmassgebliche Abweichungen nicht in Betracht fallen. Keine Identität besteht und ein nachträgliches Baugesuch ist zuzulassen, wenn das neue Projekt Änderungen aufweist, mit welchen die im vorangegangenen Verfahren festgestellte Baurechtswidrigkeit behoben werden soll, oder wenn die Gesuchstellerin bzw. der Gesuchsteller sich auf einen bisher nicht geltend gemachten Ausnahmegrund beruft oder wenn sich die massgeblichen tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid geändert haben.¹³ Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist auch bei geringfügigen Änderungen gegenüber dem bereits beurteilten Projekt von einem identischen, bereits beurteilten Vorhaben auszugehen, wenn die Änderungen rechtlich nicht massgeblich sind.¹⁴

Nicht rechtskräftig entschieden sind sodann Teile eines Baugesuchs, die im Verlaufe des Baubewilligungsverfahrens zurückgezogen und damit nicht abschliessend beurteilt worden sind. Eine bloss (Sicherungs-)Auflage in der Baubewilligung, wonach ein bestimmter Raum (z.B. Estrich, Büro) nicht anders als bewilligt genutzt werden dürfe, verhindert ein nachträgliches

¹¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

¹² Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹³ Vgl. VGE 2018/452 vom 9.12.2019, E. 2.

¹⁴ VGE 2018/452 vom 9. Dezember 2019 E. 3.3

Baugesuch nicht, wenn im Baubewilligungsverfahren um eine andere Nutzung gar nie nachgesucht worden ist. Anders ist die Rechtslage, wenn sich nachweisen lässt, dass die Baubewilligungsbehörde gerade die fragliche Nutzung nicht gestatten wollte.¹⁵

c) Gegenstand des nachträglichen, vorliegend umstrittenen Baugesuchs bilden einzig die Ausführung des Dachs der Remise in Blech und der Rolll Tore mit braunem Kunststoff. Mit den im Gesamtentscheid vom 4. Oktober 2019 übernommenen Auflagen der KDP, wonach die Tore mit einer Holzfüllung zu versehen sind und die Dacheindeckung mit Ziegeln oder Eternit auszuführen ist, wurde jedoch über die Materialisierung der Garagentore und des Daches bereits rechtskräftig befunden. Mit der Festlegung der Materialien (Holzfüllung bei den Toren, Ziegel oder Eternit beim Dach) haben die KDP und (durch die Übernahme dieser Auflagen im Gesamtentscheid) auch die Gemeinde klar festgelegt, dass eine andere Ausführung und damit auch die vorliegend fragliche Ausführung der Tore in braunem Kunststoff und des Daches in Blech aus Gründen des Denkmalschutzes nicht gestattet werden kann.

Eine «res iudicata» würde nur dann nicht vorliegen, wenn sich die massgeblichen tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid geändert hätten. Eine Änderung der Rechtslage liegt nicht vor. Fraglich ist jedoch, ob sich die massgeblichen tatsächlichen Verhältnisse seit dem Gesamtentscheid vom 4. Oktober 2019 geändert haben, zumal beim angrenzenden Baudenkmal G. _____weg X bauliche Veränderungen vorgenommen wurden. Gemäss den Angaben der Gemeinde in der Stellungnahme vom 8. Dezember 2021 wurde für das genannte denkmalgeschützte Gebäude G. _____weg X mit Gesamtentscheid vom 16. Juli 2019 ein Um- und Anbau bewilligt.¹⁶ Der Baubeginn dieses Bauvorhabens sei am 30. Juli 2019 mit dem Formular SB 1 für Mitte August 2019 gemeldet worden, mit Formular SB 2 sei am 16. März 2021 die Bauvollendung gemeldet worden. Anlässlich einer darauffolgenden Abnahme habe man festgestellt, dass einige Abweichungen zum bewilligten Projekt vorhanden seien, was zu einem nachträglichen Projektänderungsgesuch vom 1. Juni 2021 führte. Diese Projektänderung sei noch hängig. Aus den von der Gemeinde eingereichten Akten ist erkennbar, dass diese nachträgliche Projektänderung den Einbau eines zusätzlichen Fensters im Obergeschoss, die Verschiebung der Wand zwischen Küche und Aufgang in Dachgeschoss, das Abdrehen der Treppe Ober-/Dachgeschoss sowie das Weglassen aller Lamellen in den Fenstern der Ostfassade umfasst. Die KDP äusserte sich mit Amtsbericht vom 12. Juli 2021 zu diesen Änderungen und erachtet den Einbau des zusätzlichen Fensters in der Westseite sowie die beiden Grundrissänderungen im Ober- und Dachgeschoss aus denkmalpflegerischer Sicht als vertretbar, das Weglassen der Lamellen in den Fenstern der Ostfassade widerspreche jedoch den verbindlichen Gestaltungsrichtlinien von AGR/KDP sowie der langjährigen kantonalen Praxis.

Aus diesen Ausführungen der Gemeinde zum zeitlichen Ablauf ergibt sich, dass die Bewilligung des Um- und Anbaus des benachbarten denkmalgeschützten Gebäudes (Bewilligung am 16. Juli 2019) vor dem hier massgebenden Zeitpunkt des Gesamtentscheids vom 4. Oktober 2019 und auch vor dem Fachbericht der KDP vom 4. September 2019, mit welchem diese die Auflagen zur Materialisierung der Garagentore und des Daches verlangte, erging. Der Um- und Anbau des benachbarten Baudenkmals wurde von der KDP mit Bericht vom 12. Juni 2019 unter Auflagen gutgeheissen. Dies bedeutet, dass die KDP im Zeitpunkt des Fachberichts vom 4. September 2019 von den baulichen Änderungen des angrenzenden Baudenkmals wusste und damit die erwähnten Auflagen zur Materialisierung der Garagentore und des Daches im Wissen um diesen Um- und Anbau verlangte. Damit haben sich die massgeblichen tatsächlichen Verhältnisse seit

¹⁵ Vgl. zum Ganzen: Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 15 mit weiteren Hinweisen.

¹⁶ Vgl. die von der Gemeinde mit Stellungnahme vom 8. Dezember 2021 eingereichten Vorakten zu diesem Baubewilligungsverfahren Nr. 2018-159 sowie die von der Gemeinde mit dieser Stellungnahme eingereichte Fotodokumentation.

dem Gesamtentscheid vom 4. Oktober 2019 nicht verändert, auch wenn die Ausführung des Um- und Anbaus zu grossen Teilen erst nach diesem Zeitpunkt stattgefunden haben. Daran ändern schliesslich auch die Abweichungen dieses Um- und Anbaus vom bewilligten Zustand, welche nun Gegenstand eines nachträglichen Projektänderungsverfahrens sind, nichts. So handelt es sich dabei um geringfügige Abweichungen, welche auf die Beurteilung der Materialisierung der Garagentore und des Daches aus denkmalpflegerischer Sicht keinen Einfluss haben, weshalb sich die massgeblichen tatsächlichen Verhältnisse damit nicht geändert haben. Insgesamt hat der Beschwerdeführer daher keinen Anspruch auf eine (erneute) materielle Beurteilung des nachträglichen Baugesuchs. Die Gemeinde hätte darauf nicht eintreten dürfen. Entsprechend ist vorliegend auf die Beschwerde nicht einzutreten, soweit mit dieser die materielle Bewilligungsfähigkeit der Garagentore mit braunem Kunststoff und des Daches in Blech geltend gemacht wird.

d) Selbst wenn – entgegen dem Gesagten – die Ausführung der Remise mit Blechdach und Rolltoren in braunem Kunststoff nochmals materiell zu beurteilen wären, so könnte dem Beschwerdeführer nicht gefolgt werden. Die KDP kam zum Schluss, die Eindeckung des Daches mit Ziegeln oder Eternit ermögliche eine adäquate Integration ins Orts- und Landschaftsbild. Ein Blechdach hingegen störe das Ensemble mit dem benachbarten Baudenkmal. Durch die unmittelbare Lage des Gebäudes an der Strasse und dessen gute Einsehbarkeit führten Tore mit Holzfüllungen zu einer verträglichen, ortsüblichen Erscheinung und Bauweise. Hingegen hätten die grossen braunen Tore aus ihrer Sicht einen unpassenden, industriellen Charakter. Diese Ausführungen überzeugen. Gestützt auf die von der Gemeinde mit Stellungnahme vom 8. Dezember 2021 eingereichte Fotodokumentation ist der Schluss der KDP nachvollziehbar, wurde doch mit dem Blechdach und den grossen Rolltoren in braunem Kunststoff unpassende Elemente geschaffen, welche das Gesamtbild mit dem angrenzenden Baudenkmal trotz dessen neuen Anbau stören. Es liegt somit eine Beeinträchtigung eines Baudenkmals und damit ein Verstoss gegen Art. 10b Abs. 1 Satz 2 BauG vor. Mit seinen Einwänden vermag der Beschwerdeführer nichts an dieser Einschätzung zu ändern. Für die BVD ist kein Grund erkennbar, um von der überzeugenden Einschätzung der KDP als Fachbehörde abzuweichen.

Der Beschwerdeführer bringt zudem vor, ein Nachbar baue momentan 100 m weiter eine Remise und könne diese mit Blech eindecken. Ein anderer Nachbar habe seinen Scheunen-Neubau 20 m neben einem K-Objekt gebaut und dieselben Tore verwendet wie er und das Dach ebenso mit Blech eingedeckt. Auch aus diesen Beispielen kann der Beschwerdeführer nichts zu seinen Gunsten ableiten. Ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht besteht nur ausnahmsweise und setzt voraus, dass die zu beurteilenden Fälle in den relevanten Sachverhaltselementen übereinstimmen und dass dieselbe Behörde in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht und zudem zu erkennen gibt, auch künftig nicht gesetzeskonform entscheiden zu wollen. Selbst wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, können öffentliche Interessen oder berechnete Interessen Dritter an einer gesetzmässigen Rechtsanwendung der Gleichbehandlung im Unrecht entgegenstehen.¹⁷ Die vom Beschwerdeführer erwähnten Fälle unterscheiden sich vom vorliegenden Fall. Mit dem einen Beispiel scheint der Beschwerdeführer die Scheunenerweiterung am G. _____ weg Y anzusprechen, welche ebenfalls ein schützenswertes Baudenkmal betrifft. Diesbezüglich begründet die KDP in ihrer Stellungnahme vom 13. Oktober 2021 nachvollziehbar, wieso die Ausgangslage mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar ist. Das andere Beispiel des Beschwerdeführers wird von diesem nicht näher bezeichnet, scheint sich aber nicht neben einem Baudenkmal zu befinden und ist damit ebenfalls nicht vergleichbar. Ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht besteht daher nicht.

¹⁷ BGer 1C_400/2014 vom 4.12.2014, E. 2.3.

3. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

a) Der Beschwerdeführer bestreitet die Verhältnismässigkeit der angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen. Er macht geltend, die Auflage, die Garagentore mit einer Holzfüllung zu versehen, sei unverhältnismässig. Aufgrund ihrer Grösse seien sie technisch gesehen kaum aus Holz machbar. Dies sei ihm von einem Fachhändler bestätigt worden.

b) Im Fall des Bauabschlags entscheidet die Baubewilligungsbehörde zugleich darüber, ob und inwiefern der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG). Die Gemeinde ordnete in der Ziffer 1.2 vom Dispositiv des angefochtenen Gesamtentscheids vom 17. August 2021 folgende Massnahmen spätestens drei Monate nach Rechtskraft des Entscheids an, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen:

«1. Das Blechdach ist durch Ziegel oder Eternit zu ersetzen.

2. Die Garagentore aus braunem Kunststoff sind durch Holzfüllungen zu ersetzen».

c) Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf nicht Treu und Glauben widersprechen. Eine Wiederherstellungsmassnahme ist verhältnismässig, wenn sie geeignet ist, das angestrebte Ziel zu erreichen, nicht weiter geht, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands nötig ist und die Belastung für die pflichtige Person in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht.¹⁸ Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unverhältnismässig sein, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht gewichtigen öffentlichen Interessen widerspricht.¹⁹ Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen.²⁰ Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts fällt eine Berufung auf den guten Glauben nur in Betracht, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung berechtigt. Dabei darf vorausgesetzt werden, dass die grundsätzliche Bewilligungspflicht für Bauvorhaben allgemein bekannt ist.²¹

d) Der Einhaltung und Durchsetzung der baurechtlichen Bestimmungen und der konsequenten Verhinderung von Bauten und Anlagen, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, ist grosses Gewicht beizumessen. Ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist daher im Allgemeinen gegeben. Dem öffentlichen Interesse am konsequenten Vollzug des Bau-, Planungs- und Umweltrechts ausserhalb des Baugebiets kommt dabei besonderes Gewicht zu.²² Zusätzlich entspricht auch der Denkmalschutz einem öffentlichen Interesse. Schliesslich sprechen auch präjudizielle Gründe für eine vollständige Wiederherstellung. Der Bauherr, der sich nicht an die Baubewilligung hält oder ohne

¹⁸ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9 und 9c Bst. a.

¹⁹ BGE 132 II 21 E. 6 mit Hinweis.

²⁰ BGE 132 II 21 E. 6.4 mit Hinweis.

²¹ Vgl. dazu und zum Ganzen: Urteil 1C_10/2019 vom 15. April 2020 E. 5.1 mit Hinweisen; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b.

²² BGE 1C_397/2007 vom 27. Mai 2008 E. 3.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a.

Baubewilligung baut, soll nicht besser gestellt werden als ein Bauherr, der die Baubewilligung einhält.

e) Die Anordnung der Gemeinde, das Blechdach durch Ziegel oder Eternit sowie die Garagentore aus braunem Kunststoff durch Holzfüllungen zu ersetzen, ist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes geeignet und erforderlich. Mildere Massnahmen, mit denen dasselbe Ziel erreicht werden könnte, werden weder vom Beschwerdeführer aufgezeigt, noch sind solche unter den gegebenen Umständen ersichtlich. Dass der Beschwerdeführer die Materialisierung des Daches sowie der Garagentore seiner Remise ändern muss, ist die gesetzlich vorgesehene Konsequenz für sein rechtswidriges Vorgehen. Soweit der Beschwerdeführer den Standpunkt vertritt, eine Holzfüllung sei bei dieser Grösse von Toren kaum möglich, kommt er mit seinem Einwand zu spät; diesen hätte er bereits gegen den Gesamtentscheid vom 4. Oktober 2019, mit welchem die entsprechende Auflage verfügt wurde, vorbringen müssen. Er erachtet die Ausführung in Holz sodann selber als kaum machbar und behauptet damit nicht, dass eine Holzfüllung unmöglich sei. Davon ist auch nicht auszugehen, so dass die Eignung dieser Wiederherstellungsmassnahme zu bejahen ist. Der Beschwerdeführer beruft sich zu Recht nicht auf seine Gutgläubigkeit. Vielmehr handelte er wider besseres Wissen: So war dem Beschwerdeführer mit den Auflagen der Baubewilligung vom 4. Oktober 2019 sowie aufgrund des negativen Bescheids der Gemeinde im Zusammenhang mit der Teil-Bauabnahme vom 25. Januar 2021 unmissverständlich klar, dass die Materialisierung aus denkmalpflegerischer Sicht nicht zulässig ist. In vollem Wissen um die formelle und materielle Rechtswidrigkeit eines Blechdaches sowie eines anderen Materials als Holz für die Garagentüren seiner Remise erstellte der Beschwerdeführer diese Bestandteile der Remise dennoch in seinen gewünschten Materialisierungen. Der Beschwerdeführer hat sich damit im baurechtlichen Sinn bösgläubig verhalten. Unter den gegebenen Umständen kommen den finanziellen Nachteilen, die dem Beschwerdeführer durch den Rückbau entstehen, im Vergleich zum öffentlichen Interesse an der Einhaltung und Durchsetzung der baurechtlichen Bestimmungen und der konsequenten Verhinderung von widerrechtlichen Bauten und Anlagen, kein ausschlaggebendes Gewicht zu. Das gilt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts selbst dann, wenn die Rückbaukosten sehr hoch sind.²³ Nach dem Gesagten werden die privaten Interessen des Beschwerdeführers an der Beibehaltung des rechtswidrigen Zustands von den öffentlichen, für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sprechenden Interessen, klar übertroffen. Die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist für den Beschwerdeführer nach dem Gesagten zumutbar und verhältnismässig.

f) Insgesamt ist die Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde im öffentlichen Interesse sowie verhältnismässig und damit rechters.

4. Ergebnis und Kosten

a) Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der angefochtene Entscheid der Gemeinde sowie die Verfügung des AGR sind zu bestätigen.

b) Soweit der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde sinngemäss einen Augenschein beantragt, kann darauf verzichtet werden. Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anhand der zur Verfügung stehenden Akten sowie der von der Gemeinde eingereichten Fotodokumentation genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Von einem Augenschein waren

²³ BGE 132 II 21 E. 6.4; BVR 2003 S. 97 E. 3b; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. c.

daher keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.²⁴

c) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁵). Parteikosten sind keine angefallen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Entscheid der Gemeinde Saanen vom 17. August 2021 und die Verfügung des AGR vom 7. Juli 2021 werden bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1000.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn C._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen, Bauverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Mail

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

²⁴ BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen.

²⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

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.