



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2021/177

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 26. März 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin

und

Herrn **D.**_____
Beschwerdegegner 1

Frau **E.**_____
Beschwerdegegnerin 2

Herrn **F.**_____
Beschwerdegegner 3

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G._____

Herrn **H.**_____
Beschwerdegegner 4

I._____
Beschwerdegegnerin 5

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Köniz, Bauinspektorat, Landorfstrasse 1,
3098 Köniz

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Köniz vom 31. August 2021 (Geschäftsnummern 18420-P1n und 18862; Feldabtreppung, Parkplatz, Terrainverlauf, Betonmauer mit Geräteunterstand, Gartensitzplatz mit Pergola)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Liegenschaft Köniz Grundbuchblatt Nr. M.____ (N.____ strasse 1.____). Diese kann u. a. von der N.____ strasse her über einen öffentlichen Fussweg auf den Parzellen Nrn. P.____, R.____, Q.____ und Nr. A.____ erreicht werden. Die Liegenschaft Köniz Grundbuchblatt Nr. P.____ (N.____ strasse 2.____) ist im Eigentum der Beschwerdegegnerschaft 1-3, der Beschwerdegegner 4 ist Eigentümer der Liegenschaft Köniz Grundbuchblatt Nr. Q.____ und die Beschwerdegegnerin 5 ist Eigentümerin der Liegenschaft Köniz Grundbuchblatt Nr. R.____. Die vierte Liegenschaft ist vom vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht direkt betroffen. Die Parzellen Nrn. P.____ und R.____ befinden sich in einer Dorfzone, die Parzelle Nr. Q.____ befindet sich (im vorliegend relevanten Bereich) in einer Grünzone. Zudem lagen die drei Parzellen bis zur letzten Ortsplanungsrevision (Volksabstimmung vom 23. September 2018) im Ortsbildschutzgebiet. Seit diese am 1. September 2021 (teilweise) in Kraft getreten ist, befinden sich die drei Parzellen nicht mehr im Ortsbildschutzgebiet. Die Beschwerdegegnerschaft 1-3 erhielt am 26. Oktober 2011 eine Bewilligung für die Sanierung und den Ausbau des bestehenden Wohnhauses. Am 24. November 2012 meldete der Beschwerdegegner 1 die bewilligungskonforme Vollendung der Bauarbeiten.

2. Am 21. Juli 2016 teilte die Beschwerdeführerin dem Bauinspektorat der Gemeinde Köniz mit, die Beschwerdegegnerschaft 1-3 habe in der vorangehenden Woche baubewilligungspflichtige Terrainveränderungen vorgenommen, die ersten zehn Meter des zum öffentlichen Fussweg gehörenden Treppenweges auf den Parzellen Nrn. R.____ und Q.____ abgebrochen und durch eine äusserst steile Treppe mit aufeinander geschichteten Felsblöcken ersetzt. Zudem habe die Beschwerdegegnerschaft 1-3 im Frühling 2016 auf der Parzelle Nr. R.____ einen Autoabstellplatz gebaut. Sie habe dazu die Böschung auf der Nordwestseite abgetragen, zurückversetzt und mit Felsblöcken stabilisiert. Das flache Terrain sei verbreitert und zwei Spuren mit Betonsteinen verfestigt worden. Der neue Autoabstellplatz tangiere den öffentlichen Fussweg. Das Bauinspektorat führte am 27. Juli 2016 einen Augenschein durch und stellte den Bau ein. Am 28. Juli 2016 erliess es eine Baueinstellungsverfügung und gab der Beschwerdegegnerschaft 1-3 Gelegenheit, bis 2. September 2016 ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Zudem verfügte es Sofortmassnahmen zur Absicherung gegen Unfälle. Am 2. September 2016 ging ein Baugesuch ein, das den Abbruch und die Neugestaltung des Fussweges auf einer Strecke von circa 10 m, den Rückbau des Autoabstellplatzes auf Parzelle Nr. R.____ sowie die Erweiterung eines Sitzplatzes vorsah. Das Bauinspektorat schickte dieses Gesuch mit Schreiben vom 21. September 2016 zur Verbesserung und Ergänzung zurück. Das verbesserte Baugesuch ging am 21. Oktober 2016 ein. Das Bauinspektorat teilte den Nachbarinnen und Nachbarn den Eingang des Gesuches mit Schreiben vom 7. November 2016 mit und machte sie auf die Einsprachemöglichkeit aufmerksam. Am 1. Dezember 2016 wandte sich die Beschwerdeführerin mit einer weiteren Eingabe an die Gemeinde und teilte mit, die Beschwerdegegnerschaft 1-3 habe ohne Bewilligung neben der zerstörten Treppe im südwestlichen Bereich der Parzelle Nr. P.____ zwei Betonstützmauern gebaut. Zudem habe sie 2015 einige Meter vor dem Sitzplatz des Obergeschosses in der Böschung einen Aushub von etwa vier mal vier Meter ausgeführt, die drei Böschungsseiten, die höher als 1.2 m seien, befestigt und ein Metallgerüst für ein Nebengebäude errichtet. Auch hier liege ein Verstoss gegen die Baubewilligungspflicht vor. Zudem erhob die Beschwerdeführerin am 6. Dezember 2016 Einsprache gegen das Baugesuch. Mit Entscheid vom 6. Dezember 2017 erteilte die Gemeinde die Baubewilligung.

3. Gegen diesen Bauentscheid erhob die Beschwerdeführerin am 15. Januar 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE; heute Bau- und

Verkehrsdirektion des Kantons Bern [BVD]).¹ Sie beantragte, die Baubewilligung sei aufzuheben, soweit sie nicht bereits wegen Nichtzuständigkeit der Gemeinde von Amtes wegen aufgehoben werde, und es sei die Wiederherstellung des rechtmässigen ursprünglichen Zustandes zu verfügen. Bezüglich der zwei ohne Baubewilligung erstellten Betonstützmauern sei die Wiederherstellung des rechtmässigen ursprünglichen Zustandes zu verfügen. Eventuell sei bezüglich «Abbruch Fussweg auf einer Strecke von ca. 10 m und Neugestaltung desselben» ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Subeventuell sei die Baubewilligung aufzuheben und es sei der Bauabschlag zu erteilen. In Gutheissung der Beschwerde hob die BVE mit Entscheid vom 8. Mai 2018 den Bauentscheid der Gemeinde Köniz vom 6. Dezember 2017 auf und wies die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen zurück an die Gemeinde.

4. Am 22. Juni 2018 verfügte das Bauinspektorat Köniz bezüglich der Stützmauer mit dahinterliegendem Blockwurf sowie dem Aushub mit drei befestigten Böschungsseiten im Hang die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und wies auf die Möglichkeit eines nachträglichen Baugesuchs hin. Zudem nahm es mit Schreiben vom 22. Juni 2018 das Baugesuchverfahren (Nr. 18'420) wieder auf und gab der Beschwerdegegnerschaft Gelegenheit, den Treppenverlauf zu überprüfen und gegebenenfalls eine Projektänderung einzureichen. Zudem beteiligte es die Grundeigentümerschaft der Parzellen Köniz Grundbuchblatt Nr. Q. _____ und Nr. R. _____ am Verfahren und gab ihnen Gelegenheit, Stellung zu nehmen. Am 12. Juli 2018 reichte die Beschwerdegegnerschaft zwei Baugesuche ein, einerseits für das Erstellen einer Aussentreppe, das Aufheben eines Parkplatzes mit Rasengittersteinen und das Wiederherstellen des alten Terrainverlaufs (Baugesuch Nr. 18420-P1n), andererseits für die Neugestaltung der Stützmauer mit einem integrierten Unterstand für Gartenmaterial und die Neugestaltung des Gartensitzplatzes mit Pergola (Baugesuch Nr. 18'862). Das Bauinspektorat veranlasste eine Publikation der beiden Baugesuche im Anzeiger Region Bern. Die Beschwerdeführerin erhob gegen beide Bauvorhaben am 3. September 2018 bzw. 21. September 2018 Einsprache. Mit Schreiben vom 26. Juni 2019 teilte das Bauinspektorat Köniz den Parteien mit, dass es die beiden Baubewilligungsverfahren vereinige. Mit Entscheid vom 31. August 2021 erteilte die Gemeinde Köniz der Beschwerdegegnerschaft 1-3 die Baubewilligung für die Anpassung der bestehenden Feldabtreppung, die Aufhebung des Parkplatzes auf der Parzelle R. _____ und die Wiedereherstellung des Terrainverlaufs (18420-P1n) sowie für die Erstellung der Betonmauer mit Geräteunterstand und die Erstellung des Gartensitzplatzes mit Pergola (18862). Zudem verpflichtete sie die Beschwerdegegnerschaft 1-3, für die ohne Baubewilligung erstellten Bauteile Treppe (Blocksteinstufen), Autoabstellplatz und L-förmige Stützmauer mit dahinter liegendem Blockwurf auf den Parzellen P. _____, Q. _____ und B. _____ (richtig: R. _____) den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen.

5. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 8. Oktober 2021 Beschwerde bei der BVD ein. Sie stellt folgende Rechtsbegehren:

«1. Der Entscheid Baubewilligung und Wiederherstellung der Gemeinde Köniz vom 31. August 2021 sei aufzuheben, soweit er nicht die Baubewilligung für das Aufheben des Parkplatzes auf Parzelle R. _____ mit Rückbau und der verfügten Wiederherstellung des rechtmässigen ursprünglichen Zustandes betrifft.

2. Mit Ausnahme der Baubewilligung für das Aufheben des Parkplatzes auf Parzelle R. _____ mit Rückbau sei für sämtliche Bauvorhaben der Bauabschlag zu erteilen und es sei die Wiederherstellung des rechtmässigen ursprünglichen Zustands zu verfügen.

¹ Verfahren RA Nr. 110/2018/11

Eventuell:

3. Der angefochtene Entscheid sei zu kassieren und die Baugesuche mit den Geschäftsnummern 18420-P1n und 18862 seien zur Behebung der Mängel zurückzuweisen und Publikation sowie öffentliche Auflage seien anschliessend zu wiederholen.»

Sie macht insbesondere geltend, die Beschwerdegegnerschaft habe mehrmals ohne Baubewilligung gebaut, die Baugesuche würden offenkundige Mängel aufweisen, die Bekanntmachungen seien fehlerhaft gewesen, die Gemeinde habe das Verfahren ungebührlich verzögert, ihr rechtliches Gehör sei mehrfach verletzt worden, der angefochtene Entscheid sei keine Baubewilligung für das tatsächlich Gebaute und der rechtmässige ursprüngliche Zustand werde damit nicht wiederhergestellt.

6. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,² führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In ihrer Beschwerdeantwort vom 12. November 2021 beantragt die Beschwerdegegnerschaft 1-3 die Abweisung der Beschwerde, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne. In ihrer Beschwerdevernehmlassung vom 11. November 2021 beantragt die Gemeinde Köniz ebenfalls die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Sie räumte ein, dass sie der Beschwerdeführerin den Protokollauszug der zweiten Beurteilung durch die Bau- und Planungskommission (BPK) nicht zugestellt habe. Der Beschwerdegegner 4 und die Beschwerdegegnerin 5 verzichteten stillschweigend auf die Einreichung von Beschwerdeantworten. Das Rechtsamt zog die Archivakten des Beschwerdeverfahrens RA Nr. 110/2018/11 bei und gab der Beschwerdeführerin Gelegenheit, ihre Beschwerde aufgrund der Kenntnisnahme des BPK-Protokolls zu ergänzen. Von dieser Möglichkeit machte die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 10. Januar 2022 Gebrauch. Zudem machte sie von ihrem Replikrecht Gebrauch. Mit Eingabe vom 19. August 2022 nahm die Beschwerdeführerin zudem Stellung zur Kostennote des Rechtsanwalts der Beschwerdegegnerschaft 1-3.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Bauentscheid, der (teilweise) im Rahmen eines Wiederherstellungsverfahrens im Sinn von Art. 46 Abs. 2 BauG³ ergangen ist, sowie die damit verbundene Wiederherstellungsverfügung. Dieser Entscheid kann mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 40 Abs. 1 und Art. 49 Abs. 1 BauG). Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeführerin hat sich als Eigentümerin von Nachbarparzellen zulässigerweise als Anzeigerin am baupolizeilichen Verfahren und als Einsprecherin am Baubewilligungsverfahren beteiligt (Art. 40 Abs. 2 und Art. 46 Abs. 2 Bst a i.V.m. Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG), ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 65 Abs. 1 VRPG⁴). Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist

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)

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

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 und Art. 49 Abs. 1 BauG). Die Bestimmungen über die Form sind eingehalten (Art. 32 Abs. 2 VRPG).

b) Die Beschwerdeführerin weist in ihrer Replik drauf hin, dass die Anwaltskanzlei, die die Interessen der Beschwerdegegnerschaft 1 – 3 vertrete und somit auch jene der Gemeinde und gegen den Ortsbild- und Landschaftsschutz, habe im Widerspruch dazu mit einem gutbezahlten Mandat auch schon für sie gearbeitet und gerade gegenteilige Interessen vertreten: gegen die Gemeinde und für den Landschaftsschutz und die Walderhaltung. Die Beschwerdeantwort sei folglich in der vorliegenden Sache unglaubwürdig. Die Anwaltskanzlei stelle mit ihrem Verhalten überdies ihre Vertrauenswürdigkeit in Frage. Es ist unklar, was die Beschwerdeführerin damit rügen will. Sollte sie damit ein disziplinarisches Fehlverhalten des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerschaft 1-3 geltend machen wollen, wäre nicht die BVD, sondern die Anwaltsaufsichtsbehörde zuständig (vgl. Art. 12 Bst. b KAG⁵). Sollte sie damit rügen wollen, der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerschaft 1-3 befinde sich ihr gegenüber in einem Interessenkonflikt, weshalb er die Beschwerdegegnerschaft 1-3 nicht vertreten dürfe, gilt Folgendes: Verletzt eine Anwältin oder ein Anwalt die Berufsregeln nach Art. 12 BGFA⁶, sind die Folgen nicht auf das Disziplinarrecht beschränkt. Vielmehr kann ihr oder ihm die Befugnis zur Prozessvertretung im Einzelfall untersagt werden. Für ein derartiges Vertretungsverbot ist die mit der Sache befasste Verwaltungs- oder Verwaltungsjustizbehörde, vorliegend also die BVD, zuständig.⁷ Die umfassende Treue- und Unabhängigkeitspflicht verbietet den Anwältinnen und Anwälten insbesondere die Doppelvertretung. Sie dürfen nicht in ein und derselben Streitsache Parteien mit gegenläufigen Interessen vertreten, weil sie sich in diesem Fall weder für die eine noch für die andere Partei voll einsetzen können. Eine unzulässige Doppelvertretung muss nicht zwingend das gleiche formelle Verfahren oder allfällige mit diesem direkt zusammenhängende Nebenverfahren betreffen. Es genügt, wenn zwischen zwei Verfahren ein Sachzusammenhang besteht. Dabei ist grundsätzlich unerheblich, ob das erste, den gleichen Sachzusammenhang betreffende Verfahren bereits beendet oder noch hängig ist, zumal die anwaltliche Treuepflicht in zeitlicher Hinsicht unbeschränkt gilt. In persönlicher Hinsicht ist das Verbot von Doppelvertretungen nicht auf Verfahren begrenzt, zwischen denen ein Sachzusammenhang besteht, sondern erfasst überhaupt jede Form von sich widersprechenden Interessen.⁸ Allein der Umstand, dass der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerschaft 1-3 vor gut 20 Jahren in einer anderen Streitsache für die Beschwerdeführerin tätig war, führt zu keinem Interessenkonflikt im Sinne von Art. 12 Bst. c BGFA. Zwischen den beiden Verfahren besteht kein sachlicher Zusammenhang. Auch hinsichtlich der beteiligten Parteien sind die Voraussetzungen für eine Doppelvertretung nicht gegeben. Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerschaft 1–3 ist gehörig bevollmächtigt und damit ohne Weiteres zu deren Vertretung befugt.

c) Das Beschwerdeverfahren ist auf den Streitgegenstand begrenzt. Diesen bezeichnen die Parteien mit ihren Anträgen innerhalb des Rahmens, den der angefochtene Akt, das sogenannte Anfechtungsobjekt, vorgibt. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.⁹ Anfechtungsobjekt ist der Entscheid der Vorinstanz vom 31. August 2021. Soweit er die Baubewilligung für die Aufhebung des Parkplatzes auf Parzelle Nr. R. _____ und den damit verbundenen Rückbau betrifft, wurde er nicht angefochten und ist damit in Rechtskraft erwachsen. Die Baueinstellungsverfügungen vom 28. Juli 2016 und vom 24. Juli 2020 sind in Rechtskraft erwachsen und bilden nicht Streitgegenstand. Soweit die

⁵ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

⁶ Bundesgesetz vom 23. Juni 2000 über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61).

⁷ Vgl. Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 15 N. 31; BVR 2015 S. 581 E. 3.1

⁸ BGer 2C_865/2022 vom 12. Dezember 2023 E. 3.2 mit weiteren Hinweisen; VGE 2020/144 vom 16. August 2021 E. 2.2 mit weiteren Hinweisen

⁹ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 ff.

Beschwerdeführerin bemängelt, die Vorinstanz habe in diesem Rahmen keine Wiederherstellungsverfügungen erlassen, weshalb ein Verstoß gegen Art. 46 Abs. 2 BauG vorliege, kann nicht auf die Beschwerde eingetreten werden. Auch die Anzeige zuhanden der Baupolizeibehörde Köniz gegen die Beschwerdegegnerschaft 1-3 betreffend Weiterbauen am Bauvorhaben Gartensitzplatz mit Pergola trotz Baustopp und laufendem Baubewilligungsverfahren liegt ausserhalb des Streitgegenstands. Insoweit kann nicht auf die Beschwerde eingetreten werden.

d) Die Beschwerdeführerin macht geltend, es liege ein mehrfach erfüllter Straftatbestand nach Art. 50 BauG vor, weshalb gegen die Bauherrschaft Strafanzeige zu erstatten sei. Darauf habe die Gemeinde bisher aus unerfindlichen Gründen verzichtet. Bei Art. 50 ff. BauG handelt es sich um kantonales Verwaltungsstrafrecht im Sinn von Art. 335 Abs. 2 StGB¹⁰. Vorgesehen ist unter anderem, dass Kanton und Gemeinden im Strafverfahren Parteirechte ausüben und auch hinsichtlich des Strafmasses appellieren können (vgl. Art. 52 Abs. 3 BauG). Hingegen statuiert das Baugesetz keine ausdrückliche Anzeigepflicht der Baupolizeibehörde. Im Interesse einer wirksamen und nachhaltigen Durchsetzung des öffentlichen Rechts sollten diese jedoch zumindest gröbere oder wiederholte Verstöße gegen die baurechtliche Ordnung zur Anzeige bringen.¹¹ Die Frage, ob die Vorinstanz im vorliegenden Fall zu Recht darauf verzichtet hat, ist aufsichtsrechtlicher Natur. Mangels Aufsichtsfunktion über die kommunalen Baupolizeibehörden (vgl. Art. 45 Abs. 1 BauG) ist die BVD in dieser Hinsicht nicht zuständig. Zudem steht der Beschwerdeführerin ein Anzeigerecht an die Strafverfolgungsbehörde zu (Art. 301 Abs. 1 StPO¹²); davon hat sie gemäss Vorakten auch Gebrauch gemacht.¹³ Insofern ist nicht erkennbar, welches schutzwürdige Interesse sie an dieser Rüge hat (vgl. Art. 50 Abs. 2 VRPG). Folglich kann insoweit nicht auf die Beschwerde eingetreten werden.

e) Die Beschwerdeführerin macht geltend, ihre Einsprachen vom 3. und 21. September 2018 seien jahrelang liegengeblieben. Die Vorinstanz habe drei Jahre für den Erlass der nun angefochtenen Verfügung gebraucht. Es liege folglich ganz offensichtlich eine Rechtsverzögerung vor. Von einer Rechtsverzögerung wird namentlich dann gesprochen, wenn die zum Handeln verpflichtete Behörde ein Verfahren ungebührlich verschleppt und damit gegen das sogenannte Beschleunigungsgebot verstösst.¹⁴ Das Verzögern einer Verfügung gilt als Verfügung, weshalb dagegen Beschwerde geführt werden kann (Art. 49 Abs. 2 i.V.m. Art. 60 Abs. 1 Bst. a VRPG). Allerdings hat die Vorinstanz die beiden Einsprachen der Beschwerdeführerin behandelt und über die (teilweise nachträglichen) Baugesuche sowie über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands entschieden. Da das Baubewilligungs- und Wiederherstellungsverfahren vor der ersten Instanz abgeschlossen worden ist, hat die Beschwerdeführerin kein aktuelles Rechtsschutzinteresse an der Behandlung der Rüge, es liege eine ungebührliche Verzögerung des Verfahrens vor. Insoweit kann nicht auf die Beschwerde eingetreten werden.

f) Die Beschwerdeführerin muss darlegen, inwiefern und weshalb sie den angefochtenen Entscheid der Vorinstanz beanstandet. Sie kann eine unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts, Rechtsverletzungen oder die Unangemessenheit geltend machen (Art. 66 VRPG). Auf die Beschwerde ist nur einzutreten, soweit die Beschwerdeführerin entsprechend begründete Rügen gegen den Entscheid der Gemeinde vorbringt. Anfechtbar ist grundsätzlich nur das Dispositiv (die Verfügungsformel) einer Verfügung. Nur dieses wird rechtswirksam und entfaltet Bindungswirkung für die am Verfahren Beteiligten. Andere Verfügungsbestandteile wie die Darstel-

¹⁰ Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937 (StGB; SR 311.0)

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 50 N. 3

¹² Schweizerische Strafprozessordnung vom 5. Oktober 2007 (Strafprozessordnung, StPO; SR 312.0)

¹³ Vgl. Vorakten «Baugesuch 18'420, Beschwerdeakten RA Nr. 195/2016/4», Register 5 (Staatsanwaltschaft; Strafverfahren)

¹⁴ Markus Müller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 96

lung des Sachverhalts oder die Erwägungen können hingegen nicht angefochten werden.¹⁵ Die Beschwerdeführerin bemängelt unter anderem die Darstellung des Sachverhalts im angefochtenen Entscheid. Sie macht insbesondere geltend, aus der langen und trotzdem unvollständigen Liste sei auf den ersten Blick nicht ersichtlich, worum es in der Sache gehe. Ob und wenn ja inwieweit sie damit eine unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts rügen will, ist ungewiss. Die Beschwerdeführerin bemängelt weiter einen Wirrwarr bei den Baupublikationen. Es ist unklar, was sie damit rügen will. Die beiden Baugesuche wurden unbestritten publiziert. Aufgrund einer Rückmeldung der Beschwerdeführerin wurde zudem die Veröffentlichung des einen Gesuchs mit entsprechend angepasstem Wortlaut wiederholt. Die Beschwerdeführerin konnte ihre Rechte im vorinstanzlichen Verfahren wahrnehmen. Mangels hinreichend substantiierter Rügen ist auf die Beschwerde in diesen Punkten nicht einzutreten.

2. Parteistellung

a) In ihrer Replik bemängelt die Beschwerdeführerin, dass im vorliegenden Verfahren nicht nur die Beschwerdegegnerschaft 1-3, sondern auch der Beschwerdegegner 4 und die Beschwerdegegnerin 5 als Partei am Verfahren beteiligt wurden. Die BVD habe jedoch nicht differenziert. Das Baugesuch mit der Geschäftsnummer 18 862 (Betonmauer mit Geräteunterstand und Gartensitzplatz) betreffe nur die Parzelle der Beschwerdegegnerschaft 1-3. Dieses bunte Gemisch von Eigenparzelle und Fremdparzellen, mit den neuen, zusätzlichen Beschwerdegegnern 4 und 5, von verschiedenen Bauvorhaben, von Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, von Bauvorhaben neu und nachträglichem Baugesuch würden zeigen, wie absurd das Vorgehen der Gemeinde in der Sache des vielfältigen und mehrfachen Bauens ohne Baubewilligung der Beschwerdegegnerschaft 1-3 sei. Im sechsten Jahr nach der skrupellosen Zerstörung der Naturtreppe durch ihre Parzellennachbarn habe sie es als Einzelperson nun bereits mit sechs Gegnern zu tun.

b) Im Verwaltungsverfahren gilt als Partei, wer von der zu erlassenden Verfügung besonders berührt und in schutzwürdigen Interessen betroffen ist und am Verfahren teilnimmt oder daran beteiligt wird (Art. 12 Abs. 1 VRPG). Im Beschwerdeverfahren ist u.a. Partei, wer bereits vor der Vorinstanz Parteirechte ausübte und dies weiterhin tun will (sog. formelle Beschwer; Art. 12 Abs. 2 Bst. a VRPG). Verwaltungsverfahren werden entweder auf Gesuch hin oder von Amtes wegen eröffnet (Art 16 Abs. 1 VRPG). Hauptparteien sind dementsprechend die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller, allfällige Gesuchsgegnerinnen und Gesuchsgegner sowie allgemein alle Personen, die hinreichend in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen sind.¹⁶ Wer die Stellung einer notwendigen Partei hat, weil die Rechtsbeziehung zum Gemeinwesen geregelt werden muss, ist zwingend als Partei zu beteiligen und kann sich dem Verfahren nicht entziehen. Notwendige Partei ist in der Regel die Privatperson, die ein Verfahren mit ihrem Gesuch auslöst (z. B. Baugesuch) oder die von der Behörde ins Recht gefasst wird. Letzteres gilt insbesondere auch für Personen, gegen die eine Anordnung nötigenfalls vollstreckt werden muss (z. B. Grundeigentümerschaft und Störer bei polizeiwidrigen Verhältnissen).¹⁷

c) Die Beschwerdegegnerinnen und Beschwerdegegner 1-5 waren im vorinstanzlichen Verfahren als Partei beteiligt, einerseits, weil sie ein (teilweise nachträgliches) Baugesuch gestellt hatten, andererseits, weil sie als Verhaltens- bzw. Zustandsstörerinnen und -störer zwingende Partei im Wiederherstellungsverfahren waren. Das Vorgehen der Vorinstanz ist daher nicht zu beanstanden, sondern entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Da die Beschwerdeführerin die

¹⁵ Vgl. Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 10; Markus Müller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 8

¹⁶ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 12 N. 3

¹⁷ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 12 N. 4; BVR 2015 S. 581 E. 3.1

Baubewilligung und die Wiederherstellungsverfügung der Vorinstanz bei der BVD angefochten hat, müssen die Beschwerdegegnerinnen und Beschwerdegegner 1-5 als notwendige Partei zwingend am Beschwerdeverfahren beteiligt werden. Inwieweit eine Differenzierung hinsichtlich der Parteistellung der Beschwerdegegnerschaft 1-5 erforderlich sein soll, ist weder dargetan noch ersichtlich. Die Rüge der Beschwerdeführerin ist unbegründet.

3. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführerin rügt die mehrfache Verletzung ihres rechtlichen Gehörs. Zum einen macht sie eine Verletzung der Begründungspflicht geltend. Sie bemängelt im Wesentlichen, die Vorinstanz gehe mit keinem Wort auf die in den Einsprachen ausführlich gerügten Mängel der zwei Baugesuche ein, sage nichts zur Abänderung/Überklebung von Originaldokumenten während des Auflageverfahrens und zur zweifachen Publikation betreffend Parzelle P. _____ mit unterschiedlichen Bezeichnungen. Zudem behandle die Vorinstanz ihre Einsprache bezüglich der Vorgeschichte nicht, vermische beim Bauvorhaben «Betonmauer mit Geräteunterstand» zwei verschiedene Tatbestände miteinander und weise ihre Rüge ohne jegliche Begründung ab, gehe nicht auf ihre ausführliche Begründung ein, warum der rechtmässige ursprüngliche Zustand mit den beiden Baugesuchen nicht wiederhergestellt werde, und behandle ihr Rechtsbegehren auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht. Zum anderen macht die Beschwerdeführerin geltend, Berichte der BPK seien ihr nicht zur Stellungnahme vorgelegt worden.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt insbesondere, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG; bezüglich Einsprachen: Art. 36 Abs. 2 Bst. c BewD¹⁸). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.¹⁹ 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 als notwendig erachten. Daher sind den Parteien im Baubewilligungsverfahren sämtliche Amts- und Fachberichte sowie die Stellungnahmen der Gegenpartei zuzustellen.²⁰ Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Eine Heilung kommt in erster Linie bei nicht besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen in Frage. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist aber auch bei schwerwiegenden Gehörsverletzungen eine Heilung nicht ausgeschlossen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen

¹⁸ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹⁹ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7

²⁰ BGE 138 I 484 E. 2.1, 133 I 100 E. 4.3 ff.; BVR 2009 S. 328 ff. E. 2.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38-39 N 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.²¹ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.²²

c) Die Beschwerdeführerin rügt in verschiedener Hinsicht eine Verletzung der Begründungspflicht durch die Vorinstanz. Sie übersieht dabei, dass die Behörde sich nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör fliessende grundsätzliche Pflicht der Behörde, ihren Entscheid zu begründen, bedeutet somit nicht, dass sie sich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Sie hat auch nicht die Pflicht, sämtliche Argumente zu würdigen. Die Vorinstanz hat den angefochtenen Entscheid eingehend begründet und sich in vorbildlicher Weise mit allen wesentlichen Einwänden der Beschwerdeführerin auseinandergesetzt. Insbesondere hat sie zu allen 13 Einspruchspunkten eingehend Stellung bezogen und ausgeführt, aus welchen Gründen sie diese als unbegründet erachtete bzw. weshalb sie zu einem anderen Ergebnis kam als die Beschwerdeführerin. Wie die umfangreiche Beschwerde zeigt, war es der Beschwerdeführerin denn auch möglich, den vorinstanzlichen Entscheid sachgerecht anzufechten. Ob die Begründung zutrifft, ist im Übrigen keine Frage des rechtlichen Gehörs, sondern der materiellen Prüfung. Die Rüge der Gehörsverletzung erweist sich somit als unbegründet.

d) Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz zitiere mehrfach aus Berichten der BPK, die ihr nicht zur Stellungnahme vorgelegt worden seien. Die Vorinstanz teilt in ihrer Beschwerdevernehmlassung mit, der Protokollauszug der ersten Beurteilung der BPK vom 18. Oktober 2019 sei der Beschwerdeführerin zugestellt worden. In Ziffer 8.35 des angefochtenen Entscheids sei ein falsches Datum aufgeführt. Richtig müsste dort «am 18.10.2019» stehen. Die Vorinstanz räumt jedoch ein, dass sie der Beschwerdeführerin den Protokollauszug der zweiten Beurteilung der BPK vom 14. Januar 2021 nicht zugestellt hat. Damit hat sie das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin unbestritten verletzt. Die Gehörsverletzung wiegt jedoch nicht besonders schwer, übernahm doch die Vorinstanz den wesentlichen Inhalt der Beurteilung der BPK vom 14. Januar 2021 wortwörtlich in den angefochtenen Entscheid. Die Beschwerdeführerin hätte somit bereits in ihrer Beschwerde inhaltlich darauf eingehen können. Da die BVD über dieselbe Kognition wie die Gemeinde verfügt und sich die Beschwerdeführerin im Rahmen des Beschwerdeverfahrens zum Dokument äussern konnte, kann die Gehörsverletzung geheilt werden.

e) Eine Gehörsverletzung kann einen besonderen Umstand im Sinn von Art. 108 Abs. 1 und 3 VRPG für ein Abweichen vom Unterliegerprinzip darstellen, wenn sie für die Betroffenen mit einem erheblichen Mehraufwand verbunden war.²³ Die geheilte Gehörsverletzung betrifft ein Dokument, das der Beschwerdeführerin vor Erlass der Verfügung nicht zugestellt wurde. Massgebend für die Kostenfrage ist, ob der Beschwerdeführerin durch die Gehörsverletzung ein nennenswerter Mehraufwand entstanden ist. Ein solcher ist nicht erkennbar. Die Beschwerdeführerin erfuhr bereits mit der angefochtenen Verfügung der Existenz und dem wesentlichen Inhalt des Dokuments. Sie konnte im Rahmen des Beschwerdeverfahrens dazu Stellung nehmen. Dieser Aufwand wäre auch ohne Gehörsverletzung angefallen, zumal es als höchst unwahrscheinlich erscheint, dass die Beschwerdeführerin auf eine Beschwerde an die BVD verzichtet hätte, wenn sie sich zu diesem Dokument bereits vor der Vorinstanz hätte äussern können. Unter diesen Umständen ist die Gehörsverletzung im Kostenpunkt nicht zu berücksichtigen.

²¹ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 9 bis 11

²² Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39

²³ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21; BVR 2004 S. 133 E. 3.1

4. Mängel des Baugesuchs und des vorinstanzlichen Verfahrens

a) Die Beschwerdeführerin beantragt, der angefochtene Entscheid sei zu kassieren und die Baugesuche mit den Geschäftsnummern 18420-P1n und 18862 seien zur Behebung der Mängel zurückzuweisen und Publikation sowie öffentliche Auflage seien anschliessend zu wiederholen. Sie macht insbesondere geltend, das Baugesuch weise offenkundige Mängel auf und sei zur Verbesserung zurückzuweisen. Nach der Mängelbehebung seien Publikation und öffentliche Auflage zu wiederholen. Der widerrechtliche Bau der Betonstützmauer als Bestandteil der geplanten Aussentreppe (Stützmauer anstelle der abgetragenen Böschung sowie Fundament für Geländer) sei im Baugesuch Treppe nicht enthalten. Für den illegal abgebauten Treppenweg und die illegal abgebaute Böschung im Bereich dieses Weges sei ein nachträgliches Abbruchgesuch einzureichen. Die Bauvorhaben würden in den Baugesuchen und Baupublikationen unterschiedlich umschrieben. Zudem sei die Umschreibung des Bauvorhabens in Mitteilung und Publikation nicht klar und aussagekräftig, wie sie das sein sollte, und es fehlten entscheidrelevante Informationen zum Baugesuch. Der tatsächliche Hintergrund des Bauvorhabens werde verschleiert, was nicht zulässig sei. Das Bauvorhaben «Anpassen der bestehenden Feldabtreppung» hätte nicht publiziert werden dürfen, da ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung nur für das tatsächlich Gebaute eingereicht werden könne.

b) Wie bereits in Erwägung 3 ausgeführt, hat sich die Vorinstanz mit allen Rügen, die die Beschwerdeführerin in ihren Einsprachen erhoben hatte, auseinandergesetzt und dargelegt, warum sie die Auffassung der Beschwerdeführerin nicht teilt bzw. warum sie die Einsprachen der Beschwerdeführerin als unbegründet erachtet. Mit ihren weitschweifigen Ausführungen in der Beschwerdeschrift wiederholt die Beschwerdeführerin grösstenteils, was sie bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgebracht hat. Sie hält im Wesentlichen an ihrem Standpunkt fest, ohne nachvollziehbar darzutun, wieso sie der ausführlichen Stellungnahme der Vorinstanz zu ihren Einsprachen nicht folgen kann bzw. in welcher Hinsicht sie diese inhaltlich beanstandet. Die Vorinstanz hat sich ausführlich mit den zahlreichen Einwänden der Beschwerdeführerin auseinandergesetzt. Ihre Ausführungen sind einleuchtend. Die Vorinstanz legt mit überzeugender Begründung dar, warum die Einsprachen der Beschwerdeführerin unbegründet sind. Es kann daher weitgehend auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid verwiesen werden, die sich im Wesentlichen als zutreffend erweisen. Ergänzend sei Folgendes angemerkt:

c) Was die gerügten offensichtlichen Mängel der Baugesuche betrifft, verweist die Beschwerdeführerin einzig auf Art. 11 Abs. 1 Bst. d BewD. Danach sind im Baugesuch die Hauptdimensionen der Bauten und Anlagen, ihre Konstruktionsart, die wichtigsten Baumaterialien, Art und Farbe der Fassaden und der Bedachung zu bezeichnen. Es trifft zu, dass im Baugesuch für das Erstellen einer Aussentreppe Angaben zur Materialisierung fehlen. Allerdings hat die Beschwerdegegnerin dies in ihrer Stellungnahme zur Einsprache vom 5. September 2018 nachgeliefert. Wie die Vorinstanz im Übrigen zutreffend ausgeführt hat, enthalten die Baugesuche und die damit eingereichten Unterlagen die zur Beurteilung der Bauvorhaben nötigen Angaben. Insbesondere lässt sich den Plänen entnehmen, dass ein Teil der L-förmigen Betonstützmauer Gegenstand des Baugesuchs «Anpassung der bestehenden Feldabtreppung» (Baugesuch 18420 bzw. 18429-P1n) und der andere Teil Gegenstand des Baugesuchs «Betonmauer mit Geräteunterstand» (Baugesuch 18862) bildet. Es trifft zwar zu, dass die Baugesuchsunterlagen nicht höchsten Ansprüchen zu genügen vermögen. Das wird aber von der Baugesetzgebung auch nicht verlangt. Die Formvorschriften von Art. 10 ff. BewD haben keinen blossen Selbstzweck. Das Baugesuch hat das Bauvorhaben lediglich in allen für die Beurteilung wesentlichen Punkten zu beschreiben und in Plänen darzustellen. Bei unbedeutenden Vorhaben oder in besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde Erleichterungen gewähren und auf einzelne Projektpläne oder Unterlagen verzichten.

ten.²⁴ Es dürfen somit keine überspannten Anforderungen an die Baugesuchsunterlagen gestellt werden. Das gilt insbesondere in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren, ist doch dort gegebenenfalls zu prüfen, ob das Bauvorhaben wenigstens teilweise bewilligt werden kann.

d) Was die Bekanntmachung betrifft, verlangt die Baugesetzgebung lediglich eine allgemeine Umschreibung des Bauvorhabens (Art. 26 Abs. 3 Abs. b BewD). Diese muss zwar aussagekräftig sein, es dürfen aber keine überspannten Anforderungen gestellt werden.²⁵ Es wird auch nicht verlangt, dass die Umschreibung des Bauvorhabens in der Veröffentlichung oder der Mitteilung an die Nachbarschaft identisch ist mit den Angaben, die die Bauherrschaft in der Rubrik «Umschreibung des Bauvorhabens und der vorgesehenen Nutzung» macht. Vielmehr kommt es regelmässig vor, dass die Baubewilligungsbehörde für die Bekanntmachung eine davon abweichende Umschreibung wählt, die ihrer Auffassung nach aussagekräftiger ist. Es trifft zwar zu, dass für die Umschreibung des Bauvorhabens betreffend die Änderung des bestehenden Treppenwegs sowohl in der Mitteilung nach Art. 27 BewD im ersten Verfahren als auch in den beiden Veröffentlichungen nach Art. 26 BewD im zweiten Verfahren jeweils unterschiedliche Begriffe verwendet wurden, was nicht ideal war. Es sind jedoch keine Anhaltspunkte vorhanden, dass potenzielle Einsprecherinnen und Einsprecher deshalb davon abgehalten worden wären, Einsprache zu erheben. Unabhängig von der gewählten Umschreibung war aufgrund der Ortsangabe erkennbar, dass das Bauvorhaben den bestehenden öffentlichen Treppenweg auf dem Grundstück der Beschwerdegegnerschaft betraf. Alle Varianten der Umschreibung entsprachen den Anforderungen von Art. 26 Abs. 3 Abs. b BewD. Zudem war der Beschwerdeführerin als Anzeigerin bestens bekannt, um welche Sache es dabei ging und was der Hintergrund des Bauvorhabens war. Sie kann deshalb aus dem bemängelten «Wirrwar» nichts zu ihren Gunsten ableiten.

e) Es trifft zu, dass die Beschwerdegegnerschaft 1-3 betreffend Feldabtreppung und Betonmauer mit Geräteunterstand kein Baugesuch für das tatsächlich Gebaute eingereicht hat. Sie hat aber mit ihrem Baugesuch Vorschläge zur Herstellung eines rechtmässigen Zustands gemacht. Das ist in Fällen wie dem vorliegenden, wo der rechtmässige Zustand nicht mit der blossen Beseitigung des ohne Bewilligung Gebauten hergestellt werden kann, zulässig, muss doch im nachträglichen Baubewilligungsverfahren geprüft werden, ob und inwieweit das ohne Baubewilligung ausgeführte Bauvorhaben bewilligt werden kann. Gegebenenfalls ist eine teilweise Bewilligung zu prüfen. Unter Umständen ist sogar Gelegenheit zu geben, ein zweites, reduziertes nachträgliches Baugesuch zu stellen.²⁶ Soweit die Beschwerdeführerin meint, es müsse zwingend ein Gesuch für das tatsächlich Gebaute eingereicht werden und andere Gesuche dürften nicht publiziert werden, kann ihr daher nicht gefolgt werden.

f) Es trifft zu, dass bei einem Abbruch und Neubau ohne Bewilligung im nachträglichen Baubewilligungsverfahren zu prüfen ist, ob der Abbruch bewilligungsfähig ist. Ist nur für den Neubau ein nachträgliches Baugesuch eingereicht worden, ist von Amtes wegen zu prüfen, ob der Abbruch bewilligt werden kann.²⁷ Die Vorinstanz war sich dessen bewusst, führte sie doch unter Hinweis auf die (bewilligten) Pläne aus, die für die Realisierung des Bauvorhabens nötigen Abbrüche seien Teil der Baubewilligung. Die Baugesuche für die Anpassung der bestehenden Feldabtreppung und für das Erstellen der Betonmauer mit Geräteunterstand umfasse daher implizit auch den damit verbundenen Abbruch.

²⁴ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 34/34a N. 4 f. und 16

²⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 8a

²⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 14

²⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 14

g) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass weder das Baugesuch noch die Bekanntmachung oder das vorinstanzliche Verfahren offensichtliche Mängel aufweisen. Es wurden keine wesentlichen Verfahrensgrundsätze derart verletzt, dass die richtige Beurteilung unmöglich oder wesentlich erschwert würde (vgl. Art. 40 Abs. 1 VRPG). Der Antrag, der angefochtene Entscheid sei zu kassieren und die Baugesuche mit den Geschäftsnummern 18420-P1n und 18862 seien zur Behebung der Mängel und zur Wiederholung der Bekanntmachung zurückzuweisen, ist daher als unbegründet abzuweisen.

5. Nachträgliches Baubewilligungs- und Wiederherstellungsverfahren

a) Die Beschwerdeführerin bemängelt das vorinstanzliche (nachträgliche) Baubewilligungs- und Wiederherstellungsverfahren. Sie macht insbesondere geltend, nach Art. 46 BauG könne nur für das tatsächlich ohne Baubewilligung Gebaute ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung eingereicht werden. Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren sei zu prüfen, ob der vorerst formell rechtswidrige Zustand im Nachhinein bewilligt werden könne, ansonsten die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu erfolgen habe. Ein Wunschkonzert der fehlbaren Bauherrschaft habe der Gesetzgeber in Art. 45 ff. BauG sicher nicht gewollt. Die Beschwerdegegnerschaft 1-3 habe betreffend Treppe und Betonmauerwinkel kein nachträgliches Baugesuch für das tatsächlich Gebaute eingereicht, sondern ein neues Baugesuch für ein anderes Bauvorhaben. Damit werde der rechtmässige ursprüngliche Zustand nicht wiederhergestellt. Die Vorinstanz handle widerrechtlich, wenn sie im Anschluss an die Baueinstellungsverfügungen keine Wiederherstellungsverfügungen erlasse und der Beschwerdegegnerschaft 1-3 Gelegenheit gebe, mehrfach neue Vorschläge für die Wiederherstellung einzureichen. Nach Art. 46 Abs. 2 BauG solle unmittelbar nach der Baueinstellungsverfügung eine Wiederherstellungsverfügung erlassen werden mit der Möglichkeit, für das ohne Baubewilligung tatsächlich Gebaute ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung einzureichen. Es sei nicht im Sinne des Gesetzes, den Bösgläubigen, die ohne Abbruchbewilligung Bauten, Anlagen und Einrichtungen abbrechen, zusätzlich unter Schädigung und ohne verfahrensrechtlichen Rechtsschutz Dritter und ohne Baubewilligung eine nicht baubewilligungsfähige Baute erstellen würden, mehrere Möglichkeiten zu geben, Vorschläge einzureichen, um so ihr illegales Tun vielleicht doch noch legalisieren zu können. Aus diesem Grund sei der angefochtene Entscheid aufzuheben.

b) Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, setzt die Baupolizeibehörde der jeweiligen Grundeigentümerschaft eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Die Wiederherstellungsverfügung wird aufgeschoben, wenn die oder der Pflichtige innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung einreicht (Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG). Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist gegebenenfalls zu prüfen, ob das Bauvorhaben wenigstens teilweise bewilligt werden kann (Art. 46 Abs. 2 Bst. c BauG). Bei vollständiger oder teilweiser Bewilligung des Bauvorhabens fällt die Wiederherstellungsverfügung im entsprechenden Umfang dahin (Art. 46 Abs. 2 Bst. d BauG). Im Fall des Bauabschlags entscheidet die Baubewilligungsbehörde zugleich darüber, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist; sie setzt dafür gegebenenfalls eine neue Frist (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG).

c) Soweit die Beschwerdeführerin bemängelt, die Vorinstanz habe widerrechtlich noch keine Wiederherstellungsverfügung nach Art. 46 Abs. 2 BauG erlassen, kann ihr nicht gefolgt werden. Wie im Entscheid BVE 110/2018/11 vom 8. Mai 2018 ausgeführt, trifft es zwar zu, dass die Vorinstanz in Abweichung vom gesetzlich vorgesehenen Verfahrensablauf vorgegangen ist und der Beschwerdegegnerschaft 1-3 im Rahmen des rechtlichen Gehörs Gelegenheit zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs eingeräumt hat. Dieses Vorgehen spielt jedoch im Ergebnis

keine entscheidende Rolle, können es die Verhältnisse doch in bestimmten Einzelfällen rechtfertigen, vom in Art. 46 Abs. 2 BauG vorgesehenen Verfahren abzuweichen.²⁸ Im Übrigen ist es in zahlreichen Gemeinden Praxis, den Adressatinnen und Adressaten einer Wiederherstellungsverfügung vorgängig Gelegenheit zur Einreichung eines Baugesuchs einzuräumen. Da die Beschwerdegegnerschaft 1-3 von der Möglichkeit, (nachträgliche) Baugesuche einzureichen, Gebrauch machte, waren diese zuerst zu behandeln. Das hat die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid denn auch richtigerweise getan. Zudem hat sie der Beschwerdegegnerschaft 1-3 in Ziffer 2 des angefochtenen Entscheids Frist zu Herstellung des rechtmässigen Zustands gesetzt und in Ziffer 3 die Ersatzvornahme angedroht. Es trifft somit nicht zu, dass die Vorinstanz noch keine Wiederherstellungsverfügung nach Art. 46 Abs. 2 BauG erlassen hat.

d) Es trifft zu, dass die Beschwerdegegnerschaft 1-3 betreffend Treppe und Betonmauerwinkel kein nachträgliches Baugesuch für das tatsächlich Gebaute, sondern ein Baugesuch für ein anderes Bauvorhaben eingereicht hat. Erachtet es eine Bauherrschaft als möglich, ein ohne Bewilligung erstelltes und nachträglich nicht bewilligungsfähiges Bauvorhaben durch einen nur teilweisen Abbruch und allfällige weiteren Änderungen als materiell baurechtskonform umzugestalten, kann sie gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ein neues, entsprechend geändertes Baugesuch einreichen.²⁹ Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist es auch zulässig, dass die Behörde der zur Wiederherstellung verpflichteten Person Gelegenheit gibt, selbst Vorschläge über die anzuordnenden Massnahmen einzureichen.³⁰ Ihr steht grundsätzlich das Recht auf ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren zu. Gegebenenfalls hat sie sogar Anspruch auf Einreichung eines abgeänderten Baugesuchs, sofern Aussicht besteht, dass der baurechtswidrige Zustand durch Änderungen materiell baurechtskonform gestaltet werden kann, wenn also das neue Projekt ernsthafte Aussichten auf eine Bewilligung hat.³¹ Die Bauherrschaft hat im Rahmen des nachträglichen Baugesuchs- und Wiederherstellungsverfahrens somit die Möglichkeit, ihre Vorstellungen über die allfällig anzuordnenden Wiederherstellungsmassnahmen einzubringen. Ebenso ist ihr unter Umständen Gelegenheit zu geben, eine Projektänderung einzureichen, wenn dadurch der baurechtswidrige Zustand behoben werden kann.³² Sofern die Aussicht besteht, dass der baurechtswidrige Zustand durch Änderungen materiell baurechtskonform gestaltet werden kann, steht es der Bauherrschaft somit offen, im Rahmen des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens ein entsprechend abgeändertes Baugesuch einzureichen oder einen Eventualantrag zu stellen. Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, ein nachträgliches Baugesuch könne nur für das tatsächlich ohne Baubewilligung Gebaute eingereicht werden, kann ihr deshalb nicht gefolgt werden. Sie hat auch keinen Anspruch darauf, dass der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird. Verlangt wird einzig die Herstellung eines rechtmässigen Zustands. Dabei kann es sich auch um einen neuen bewilligungsfähigen Zustand handeln. Die Beschwerde erweist sich daher insoweit als unbegründet.

6. Baubewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens

a) Die Beschwerdeführerin bestreitet die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens in ihrer Beschwerde hauptsächlich mit formellen Argumenten. In ihrer Stellungnahme vom 10. Januar 2022, die sich unter anderem mit dem Protokoll der BPK vom 14. Januar 2021 befasst, macht sie im Wesentlichen geltend, das Bauvorhaben verletze die Bestimmungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes. Sie macht insbesondere geltend, eine Beurteilung von Schutz und Gestaltung

²⁸ BVR 1996 S. 243 E. 2 c

²⁹ Vgl. BGE 108 Ia 216 E. 4c

³⁰ Vgl. BGE 108 Ia 216 E. 4d

³¹ Vgl. Bger 1A.234/2006 vom 8. Mai 2007 E. 4.1

³² Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 14

von Ortsbild und Landschaft habe sich zuallererst mit dem Ist-Zustand vor dem Bauen auseinanderzusetzen.

b) Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind befugt, ihren Boden in den gesetzlichen Schranken für die Erstellung von Bauten und Anlagen zu nutzen. In diesem Rahmen sind sie von der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV³³) geschützt. Dementsprechend hält Art. 2 BauG fest, dass die Baubewilligung für Vorhaben, die der gesetzlichen Ordnung entsprechen, erteilt werden muss.³⁴ Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.³⁵ Seit (teilweisem) Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision befinden sich die Bauparzellen nicht mehr im Ortsbildschutzgebiet. Massgebend ist deshalb die allgemeine Bestimmung zur Gestaltung von Bauten und Anlagen von Art. 6 BauR³⁶. Danach sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung sowie den prägenden Elementen und Merkmalen des Orts- und Landschaftsbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Der Begriff «gute Gesamtwirkung» stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.³⁷ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden³⁸.

c) Die Vorinstanz hat das Bauvorhaben der BPK unterbreitet. Dabei handelt es sich um eine örtliche Fachstelle im Sinn von Art. 22 Abs. 2 BewD, die mit ausgewiesenen Fachleuten in Sachen Bauästhetik besetzt ist.³⁹ Am 18. Oktober 2018 beurteilte sie das Baugesuch «Anpassung der bestehenden Feldabtreppung, Aufheben des Parkplatzes und Wiederherstellen Terrainverlauf» (Nr. 18420-P1n). Sie kam zum Schluss, dass die geplanten baulichen Massnahmen sich bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins Ortsbild einfügen würden und dass sich zusammen mit ihrem näheren und weiteren Umfeld eine gute Gesamtwirkung ergebe. Die BPK unterstützte das Projekt vollumfänglich und beantragte, die Baubewilligung sei zu erteilen. Am 14. Januar 2021 beurteilte die BPK beide Bauvorhaben, wobei die Fragestellung lautete, ob die Verkürzung des Treppenweges und die Neuerstellung der Treppe samt Metallgeländer und den mit der Neuerstellung verbundenen Terrainveränderungen mit ihrem näheren und weiteren Umfeld eine gute Ge-

³³ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

³⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 2 N. 1

³⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

³⁶ Baureglement der Gemeinde Köniz vom 23. September 2018 (BauR)

³⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1

³⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen

³⁹ Vgl. zur Zusammensetzung <www.koeniz.ch>, Rubriken «Politik, Behördenverzeichnis und Behördenregister, Kommissionen Gemeinderat (ständige), Bau- und Planungskommission»

samtwirkung abgebe. Die BPK kann zum Schluss, dass sich das Vorhaben zwar auf das Ortsbild, das Landschaftsbild und das Gesamtbild auswirke, dies aber in einem Mass, welches aus ihrer Sicht keine Verletzungen der Bestimmungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes darstellten. Das Bauvorhaben 18862 (Betonmauer mit Geräteunterstand, Gartensitzplatz mit Pergola) sehe vor der Betonstützmauer einen neuen Geräteunterstand vor. Dieser füge sich mit der Übernahme der Materialisierung (Holzschalung liegend, wie Brüstung Laubengang) sehr gut an das bestehende Gebäude an. Die BPK vermöge hier keine störende Farb- und Materialwahl zu erkennen und erachte den zurückhaltend in Erscheinung tretenden Anbau als verträglich und als architektonisch gute Lösung. Das Vorhaben wirke sich nur unbedeutend auf das Gesamtbild aus und sei verträglich. Der Gartensitzplatz mit Pergola sei unproblematisch und ortsbildverträglich. Dasselbe gelte für die neue Treppe, den Handlauf und die Terrainveränderungen. Der neue Treppenlauf erscheine nicht überaus wuchtig und füge sich bestmöglich in den bestehenden Terrainverlauf ein. Dass mit einem Neubau einer Aussentreppe geringfügige Terrainanpassungen und Stützmauern nötig seien, werde unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung der Baute und der Sicherheit als normal und nicht als dermassen störend erachtet, dass es Auswirkungen aufs Orts- und Landschaftsbild haben könnte. Die BPK empfahl der Vorinstanz daher, die Einsprache bezüglich Gesamt-, Orts- und Landschaftsbild abzuweisen.

d) Die Beurteilung der fachkundigen BPK ist aufgrund der Fotos und der Pläne nachvollziehbar und überzeugend. Anders als die Beschwerdeführerin meint, ist das Bauvorhaben nicht am ursprünglichen Zustand zu messen, sondern es ist zu prüfen, ob sich die (geplanten) baulichen Veränderungen so ins Orts- und Landschaftsbild einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zu berücksichtigen ist zudem, dass der Vorinstanz aufgrund der Gemeindeautonomie bei der Auslegung und Anwendung ihrer Ästhetiknormen ein gewisser Beurteilungsspielraum zusteht. Soweit sie diese Normen rechtlich vertretbar auslegt, darf eine Rechtsmittelinstanz sie nicht anders auslegen.⁴⁰ Aus diesen Gründen hat die BVD keinen Anlass, von der Beurteilung der Vorinstanz, die Bauvorhaben seien orts- und landschaftsbildverträglich, abzuweichen. Wie bereits im Entscheid RA Nr. 110/2018/11 ausgeführt, ist es grundsätzlich zulässig, öffentliche Fusswege umzugestalten oder zu verlegen, soweit die einschlägigen Normen beachtet werden. Ebenso darf die Beschwerdegegnerschaft die Umgebungsgestaltung verändern. Die Beschwerdeführerin hat keinen Anspruch darauf, dass der öffentliche Fussweg und die Umgebung des Gebäudes der Beschwerdegegnerschaft 1-3 unverändert bleiben. Die Vorinstanz ist somit zu Recht zum Ergebnis gelangt, dass die Bauvorhaben bewilligt werden können.

7. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

a) Die Beschwerdeführerin bestreitet die Wiederherstellungsverfügung in ihrer Beschwerde hauptsächlich mit formellen Argumenten. Diese sind, wie bereits ausgeführt, unbegründet, hat doch die Beschwerdeführerin keinen Anspruch darauf, dass der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird.

b) Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so setzt die Baupolizeibehörde eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG⁴¹). Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen. Eine Wiederherstellungsmassnahme ist verhältnismässig, wenn sie geeignet ist, das angestrebte Ziel zu erreichen, nicht weiter geht, als zur Herstellung des recht-

⁴⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 5

⁴¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

mässigen Zustands nötig ist und die Belastung für die pflichtige Person in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht.⁴² Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts gilt es als unverhältnismässig, eine an sich bewilligungsfähige Baute oder Anlage bloss wegen Fehlens der Baubewilligung beseitigen zu lassen (sog. formelle Rechtswidrigkeit). In Fällen, in denen kein nachträgliches Baugesuch gestellt wird, hat die Rechtsmittelbehörde deshalb summarisch zu prüfen, ob das Vorhaben bewilligt werden könnte (sog. materielle Rechtswidrigkeit).⁴³

c) Mit der Baubewilligung hat die Vorinstanz den rechtmässigen Zustand definiert. Soweit es sich bei den Baugesuchen nicht um nachträgliche Gesuche handelt, hat sie der Beschwerdegegnerschaft 1-3 zu Recht eine Frist gesetzt, innert der sie entweder den neu bewilligten oder aber den vorher bestehenden Zustand herzustellen hat. Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden. Da die Frist zur Herstellung des rechtmässigen Zustands, die unter Berücksichtigung der Umstände angemessen erscheint, in der Zwischenzeit abgelaufen ist, wird sie neu festgesetzt auf Ende September 2025.

8. Kosten

a) Soweit auf die Beschwerde eingetreten werden kann, ist sie abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat deshalb die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁴⁴).

b) Als unterliegende Partei hat die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerschaft 1-3 die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Soweit sie die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerschaft kritisiert, ist Folgendes festzuhalten: Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁴⁵ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis CHF 11 800.– 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 KAG⁴⁶). Der Anwalt der Beschwerdegegnerschaft 1-3 gewichtet die Bedeutung der Streitsache, die rechtlichen Schwierigkeiten und den Aufwand als durchschnittlich bzw. leicht unterdurchschnittlich. Das geltend gemachte Honorar entspricht einem Ausschöpfungsgrad von 40 Prozent und erscheint angesichts der konkreten Umstände als angemessen. Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerschaft gibt daher zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführerin hat somit der Beschwerdegegnerschaft 1-3 die Parteikosten von CHF 5467.15 zu ersetzen.

Der Beschwerdegegner 4 und die Beschwerdegegnerin 5 sind nicht berufsmässig vertreten. Sie haben daher keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 104 Abs. 1 und 2 VRPG).

⁴² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1

⁴³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 15a

⁴⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁴⁵ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

⁴⁶ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gemäss Ziffer 2 des Dispositivs der Baubewilligung und Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde Köniz vom 31. August 2021 wird neu angesetzt auf den **30. September 2025**. Im Übrigen wird die Baubewilligung und Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde Köniz vom 31. August 2021 bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2000.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerschaft 1-3 die Parteikosten im Betrag von CHF 5467.15 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Frau C._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt G._____, eingeschrieben
- Herrn H._____, eingeschrieben
- I._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Köniz, Bauinspektorat, 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 sechs 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.