



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/141

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 12. Juni 2025

in der Beschwerdesache zwischen

C. _____
Beschwerdeführerin

und

D. _____
Beschwerdegegnerin

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lenk, Gemeindeverwaltung, Kronenplatz 3b,
3775 Lenk im Simmental

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lenk vom 30. September
2024 (eBau Nr. 2023-22190; Terrainaufschüttung und Abgrabungen, Umgebungsgestaltung)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin ist Eigentümerin der Parzellen Lenk Grundbuchblatt Nrn. F. _____ (Bauparzellen). Die Bauparzellen liegen in der Kur- und Hotelzone (KH) nach Art. 7 GBR¹. Mit Verfügung vom 8. November 2023 forderte die Gemeinde die Beschwerdegegnerin auf, die unbewilligten Umgebungsarbeiten beim Hotel K. _____ auf den Bauparzellen bis zum 20. Dezember 2023 rückgängig zu machen. Konkret ordnete die Gemeinde an, «...den Kiesplatz vollständig zu entfernen und den Rasen (Parkanlage) wiederherzustellen sowie die Terrainaufschüttung und Abgrabungen im Bereich der Parkanlage rückgängig zu machen und den Rasen (Parkanlage) wiederherzustellen». Zudem verfügte die Gemeinde ein Benützungsverbot für den Kiesplatz, sowohl für das Abstellen von Fahrzeugen wie für das Lagern von Materialien usw. Gleichzeitig wurde auf die Möglichkeit eines nachträglichen Baugesuchs hingewiesen und für den Fall der Nichtbefolgung die Ersatzvornahme angedroht. Die Beschwerdegegnerin reichte daraufhin bei der Gemeinde am 7. Dezember 2023 ein nachträgliches Baugesuch für die «Terrainaufschüttung und Abgrabungen im Bereich der Parkanlage» sowie für die «Umgebungsgestaltung der Parkanlage entlang der L. _____» auf den Bauparzellen ein. Dagegen gingen mehrere Einsprachen ein, unter anderem von der Beschwerdeführerin. Mit Bauentscheid vom 30. Septem-

¹ Baureglement der Einwohnergemeinde Lenk vom 3. März 2015, nachgeführt bis am 9. März 2018.

ber 2024 erteilte die Gemeinde unter Auflagen «eine Teil-Baubewilligung für das eingangs beschriebene Bauvorhaben, aufgrund des Baugesuches, Eingangsstempel vom 7. Dezember 2023 und gemäss folgenden als bewilligt gestempelten Plänen: Situationsplan 1:500 vom 21. Dezember 2023, Umgebungsplan 1:200 vom 7. Dezember 2023 sowie Schnitte 1:200 vom 15. Februar 2024». Unter den Auflagen führte die Gemeinde bei Buchstabe j) aus: «Die Terrainaufschüttung ist nicht bewilligungsfähig und muss vor Einsetzen der Vegetationspause auf den Winter 2024/2025, spätestens bis zum 30. April 2025 zurückgebaut und abtransportiert werden. Der Rückbau muss vor der Gestaltung der Parkanlage erfolgen. Der Aufbau des Bodens muss gemäss den üblichen Bodenstrukturen A Oberboden, B Unterboden, C unverwittertes Ausgangsgestein erfolgen. Die rekultivierten Flächen sind so rasch als möglich wieder zu begrünen.»

2. Gegen diese Verfügung reichte die Beschwerdeführerin am 30. Oktober 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie stellt folgende Rechtsbegehren:

- « 1. Der Bauentscheid sei, soweit er das Bauvorhaben nachträglich bewilligt, vollständig aufzuheben.
2. Sämtliche bereits ohne gültige Baubewilligung vorgenommenen Terrainaufschüttungen, Abgrabungen und Umgebungsarbeiten seien auf Kosten der Bauherrschaft vollständig rückgängig zu machen.
3. Der [recte: Die] Bauherrschaft sei mittels angemessener Massnahmen zu verpflichten, sich an sämtliche Vorschriften und Vorgaben im Zusammenhang mit Veränderungen der Parz. Nrn. M._____, N._____ und O._____ zu halten.»

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,² holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Mit Schreiben vom 27. Dezember 2024 reichte die Gemeinde ihre Beschwerdeantwort ein. Sie beantragt die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin liess sich nicht vernehmen. Mit Instruktionsverfügung vom 18. Februar 2025 hielt das Rechtsamt fest, im angefochtenen Bauentscheid vom 30. September 2024 habe die Gemeinde sinngemäss den Bauabschlag für das nachträgliche Baugesuch der Beschwerdegegnerin vom 7. Dezember 2023 bezogen auf die Terrainaufschüttung auf Bauparzellen in der Kur- und Hotezone KH erteilt. Da die Wiederherstellungsanordnung im angefochtenen Bauentscheid unter dem Titel «Auflagen» aufgeführt sei und die Ersatzvornahme- und Strafandrohungen fehlten, erwäge das Rechtsamt bei einer allfälligen Bestätigung des sinngemäss erteilten Bauabschlags, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands von Amtes wegen wie folgt anzuordnen: Die Terrainaufschüttung sei zurückzubauen und abzutransportieren und der Rasen (Parkanlage) wiederherzustellen. Hierfür müsse der Aufbau des Bodens gemäss den üblichen Bodenstrukturen A Oberboden, B Unterboden, C unverwittertes Ausgangsgestein erfolgen. Die rekultivierten Flächen seien so rasch als möglich wieder zu begrünen. Die Wiederherstellung verband das Rechtsamt mit der Androhung der Ersatzvornahme sowie mit dem Hinweis auf die Strafandrohung im Widerhandlungsfall. Das Rechtsamt gewährte den Verfahrensbeteiligten hierzu das rechtliche Gehör. Mit Eingabe vom 11. März 2025 zeigte sich die Gemeinde mit der genannten Formulierung der allfälligen Wiederherstellungsmassnahmen einverstanden. Mit Schreiben vom 2. April 2025 reichte die Beschwerdeführerin eine umfassende Replik ein. Darin bestätigt sie ihre bereits gestellten Anträge und ergänzt diese, wie folgt:

- « 1. Der Bauentscheid der Vorinstanz vom 30. September 2024 ist wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs aufzuheben.
2. Die Bau- und Verkehrsdirektion habe einen unangekündigten Augenschein auf dem fraglichen Grundstück der Beschwerdegegnerin zu nehmen.
3. Der [recte: Die] Bauherrschaft sei mittels angemessener Massnahmen zu verpflichten, sich an sämtliche Vorschriften und Vorgaben im Zusammenhang mit Veränderungen der Parz. Nrn. M._____, N._____ und O._____ zu halten und hat sämtliche damit in Verbindung stehenden Emissionen so gering wie möglich zu halten, auch bezüglich des Zeitpunkts des Rückbaus.»

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).

4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen der Beschwerdegegnerin.»

Mit Eingabe vom 22. Mai 2025 nahm die Beschwerdegegnerin Stellung zum Verfahren und reichte den Baumentscheid vom 30. September 2024 im Original mit von der Gemeinde gestempelten Plänen ein.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Baumentscheide können nach Art. 40 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin ist als Stockwerkeigentümerin prozessfähig (vgl. Art. 712I Abs. 2 ZGB⁴), hat am vorinstanzlichen Verfahren als Einsprecherin teilgenommen und ist mit ihrer Einsprache⁵ nicht durchgedrungen. Die Mitglieder der Beschwerdeführerin sind gemeinschaftliche Eigentümer der Parzelle Lenk Gbbl. Nr. P._____, welche unmittelbar über die L._____ gegenüber den Bauparzellen liegt. Die Beschwerdeführerin ist damit formell und materiell beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Vertretung der Beschwerdeführerin durch die Verwalterin in vorliegendem Beschwerdeverfahren ist mit Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 1. November 2024 ausgewiesen. Die nachträgliche Unterzeichnung der Beschwerde, eingefordert mit Instruktionsverfügung des Rechtsamts vom 5. November 2024 liegt mit als «Vollmacht» bezeichnetem Beschwerdezusatz vom 20. November 2024 vor. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist mit Ausnahme nachfolgender Einschränkungen einzutreten.

c) Sowohl das Rechtsbegehren Nr. 3 der Beschwerde sowie dasjenige in der Replik enthalten keine justiziablen Forderungen. Die geltenden Vorschriften sind ohne weiteres anzuwenden. Auf das Rechtsbegehren Nr. 3 der Beschwerde sowie das Rechtsbegehren Nr. 3 in der Replik ist folglich nicht einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführerin moniert in ihrer Replik neu eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Gemeinde Lenk. Diese habe sich mit keiner Art und Weise mit dem Einwand in ihrer Einsprache auseinandergesetzt, dass der «nutzungsmässige Bezug» zwischen Baute und Aussenanlage fehle.

b) Gemäss Art. 25 VRPG⁶ dürfen die Parteien solange neue Tatsachen und Beweismittel in das Verfahren einbringen, als weder verfügt noch entschieden noch mit prozessleitender Verfü-

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

⁴ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

⁵ Vgl. die Einsprache der Beschwerdeführerin vom 25. Januar 2024, in den Vorakten, pag. 8.

⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

gung das Beweisverfahren förmlich geschlossen worden ist. Art. 33 Abs. 3 VRPG bestimmt aber, dass bei fristgebundenen Eingaben Antrag und Begründung innert der Frist eingereicht sein müssen. Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ist es im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht unstatthaft, in einer späteren Eingabe (zweiter Schriftenwechsel, Replik, Schlussbemerkungen) noch Anträge und Rügen (Sachvorbringen) einzubringen, die bereits innert der Rechtsmittelfrist hätten eingebracht werden können. Neue rechtliche Argumentationen dürfen zwar grundsätzlich ohne Einschränkung vorgetragen werden (vgl. Art. 20a VRPG). Das Verwaltungsgericht hält jedoch fest, eine vernünftige Grenze setze das Gebot von Treu und Glauben. Was aufgrund nachlässiger Prozessführung oder zwecks Verschleppung des Prozesses verspätet in das Verfahren eingebracht werde, dürfe ausser Acht gelassen werden.⁷ Die verwaltungsgerichtliche Praxis kann auch auf das Beschwerdeverfahren vor der BVD übertragen werden. Beschwerden gegen Bauentscheide sind fristgebunden (Art. 40 Abs. 1 BauG). Art. 40 Abs. 1 Satz 3 BauG hält ausdrücklich fest, dass die Beschwerde das Rechtsbegehren und die Begründung enthalten muss.⁸

c) Es ist nach dem Gesagten fraglich, ob auf die Rüge der Beschwerdeführerin in ihrer Replik bezüglich des rechtlichen Gehörs überhaupt einzutreten wäre oder ob diese nicht verspätet erfolgte. Denn ohne weiteres hätte diese Rüge bereits in der fristgerechten Beschwerde vorgebracht werden können. Eine Gehörsverletzung ist jedoch nicht nur beachtlich, wenn sie gerügt wird. Art. 27 Abs. 2 KV⁹ verpflichtet alle Instanzen, bei ihrer Tätigkeit zur Verwirklichung der Grundrechte beizutragen. Jedenfalls eindeutige und erhebliche Gehörsverletzungen können deshalb auf Beschwerde hin auch ohne entsprechende Rüge von Amtes wegen aufgegriffen werden.¹⁰

d) Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt u.a. auch, 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). 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.¹¹

e) Im angefochtenen Bauentscheid vom 30. September 2024 führt die Gemeinde Lenk die Beschwerdeführerin unter den Einsprechenden auf. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit der Einsprache der Beschwerdeführerin vom 25. Januar 2024 ist dem Bauentscheid jedoch nicht zu entnehmen. Sämtliche Rügen der Beschwerdeführerin – so auch das in der Replik hinsichtlich der gerügten Verletzung des rechtlichen Gehörs erwähnte Vorbringen bezüglich des fehlenden, «nutzungsmässigen Bezugs» zwischen Baute und Aussenanlage – sind mit keinem Wort erwähnt. Damit ist die Gemeinde Lenk ihre Begründungspflicht eindeutig nicht nachgekommen und hat demnach das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt.

f) 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

⁷ VGE 2020/94 vom 25. August 2021 E. 5.4; vgl. auch Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 33 N. 17.

⁸ Vgl. BVD 110/2024/45 vom 25. Februar 2025, E. 7c.

⁹ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1).

¹⁰ Vgl. Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 12.

¹¹ 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.

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 Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.¹² Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.¹³

g) Im Bauentscheid hat die Gemeinde Lenk festgehalten, «[d]ie gemäss Baureglement geltenden Nutzungsvorschriften und baupolizeilichen Vorschriften sind vollumfänglich eingehalten». Daraus konnte die Beschwerdeführerin erkennen, dass auch der «nutzungsmässige Bezug» zwischen Baute und Aussenanlage gemäss Art. 7 Abs. 7 GBR gemäss der Gemeinde gegeben ist. Eine Anfechtung des Bauentscheids war aber dennoch erschwert. Insbesondere wäre eine – unter Umständen auch kurze – Begründung erforderlich gewesen, weshalb dieser «nutzungsmässige Bezug» gegeben sei.

Mit vorliegendem Beschwerdeentscheid wird der Bauentscheid der Gemeinde Lenk unter Berücksichtigung der Vorbringen der Beschwerdeführerin ausführlich geprüft. Auch hat sich die Gemeinde Lenk in ihrer Beschwerdeantwort vom 27. Dezember 2024 zu den Nutzungsbestimmungen der Bauparzelle gemäss Art. 7 GBR geäußert. Damit hat die Beschwerdeführerin ihre Parteirechte im Beschwerdeverfahren vollumfänglich wahrnehmen können. Die Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Gemeinde Lenk im Vorverfahren ist zwar eindeutig, aber nicht besonders schwerwiegend und kann durch vorliegendes Verfahren geheilt werden. Es ist zudem nicht ersichtlich, dass der Beschwerdeführerin durch die Heilung der Gehörsverletzung ein Nachteil erwachsen würde. Die Verletzung des rechtlichen Gehörs hatte schliesslich keinen Einfluss auf den vorinstanzlichen Verfahrensausgang (vgl. nachfolgende Erwägungen). Eine Aufhebung des Bauentscheids mit Rückweisung an die Vorinstanz würde somit zu einer unnötigen Verfahrensverlängerung führen. Die Voraussetzungen zur Heilung der Gehörsverletzung sind daher erfüllt. Sie ist allerdings bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.¹⁴

3. Berichtigung des Bauentscheids sowie der bewilligten Pläne

a) Ist ein Entscheid unvollständig oder unklar oder stehen seine Bestimmungen untereinander oder mit den Entscheidungsgründen im Widerspruch oder enthält er Redaktions- oder Rechnungsfehler, so nimmt die Verwaltungsjustizbehörde von Amtes wegen oder auf schriftliches Gesuch hin die nötige Erläuterung oder Berichtigung vor (Art. 100 Abs. 1 VRPG). Die mit einem Fall beschäftigte Rechtsmittelinstanz ist zu einem solchen Vorgehen bei der angefochtenen Verfügung im Interesse der richtigen Rechtsanwendung und aus prozessökonomischen Gründen auch ohne ausdrückliche gesetzliche Ermächtigung befugt.¹⁵

b) Der angefochtene Bauentscheid vermischt unter den Ziffern «3. Materielles» und «4. Entscheid» sowohl Sachverhalts- wie auch Begründungselemente mit den behördlichen Anordnungen. Aus der Ziffer «4.4 Baubewilligung» des Bauentscheid der Gemeinde Lenk vom 30. September 2024 ist als inhaltliche Anordnung zum nachträglichen Baugesuch der Beschwerdegegnerin zu entnehmen, dass den «...Baugesuchstellenden [...] eine Teil-Baubewilligung für das eingangs beschriebene Bauvorhaben erteilt [wird], aufgrund des Baugesuches, Eingangsstempel vom

¹² BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 9 bis 11

¹³ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39

¹⁴ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39.

¹⁵ Markus Müller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 100 N. 4.

7. Dezember 2023 und gemäss folgenden mit dem Zusatz «Baubewilligung» gestempelten Plänen:

- Situation 1: 500 vom 21. Dezember 2023
- Umgebungsplan 1:200 vom 7. Dezember 2023
- Schnitte 1:200 vom 15. Februar 2024»

Der in den Vorakten ebenfalls vorhandene Situationsplan 1:200 vom 15. Februar 2024 wurde auch mit dem Stempel «Baubewilligung» versehen. Anders als die vorgenannten Pläne wird er im Bauentscheid vom 30. September 2024 jedoch nicht aufgeführt.

Aus der Begründung des Bauentscheids, insbesondere aus den Ziffern 4.1 und 4.4, geht hervor, dass die Gemeinde das nachträglich Baugesuch der Beschwerdegegnerin insoweit bewilligen will, als es die Umgestaltung des Aussenraumes auf den Bauparzellen betrifft. Sowohl die Abgrabung «Aussenfitness» auf der Südseite des Gebäudes und die Umgestaltung des Begegnungsplatzes entlang der L. _____ mit dem Einbau von versickerungsfähigen Verbundsteinen und dem Erstellen einer Grillstelle ist von der Gemeinde als bewilligungsfähig eingestuft.¹⁶

Keine Baubewilligung gedachte die Gemeinde der Beschwerdegegnerin demgegenüber für die Aufschüttung des Terrains zu erteilen. Sie hielt im Bauentscheid, Ziffer 4.3, fest, die Terrainaufschüttung entspreche «...nicht den Vorgaben des Fachberichts Bodenschutz und den Angaben der ausführenden Firma Q. _____.» Das LANAT habe festgehalten, die «...Aufschüttung ist kaum mit Humus überdeckt. Es wird festgestellt, dass Humus unter der Aufschüttung vorhanden ist und davon ausgegangen werden kann, dass keine Abhumusierung stattgefunden hat und entsprechend findet man auf der Aufschüttung auch kaum Humusabdeckung. Es ist davon auszugehen, dass die Punkte 3.1 bis 3.4 des Fachberichts Bodenschutz nicht ausgeführt wurden und somit die Auflagen nicht eingehalten sind. Es besteht kein Grund für die Aufschüttung. Es kann davon ausgegangen werden, dass [die Terrainaufschüttung] einzig als Lösung für eine günstige Deponie erfolgt. [...] Aufgrund der Fläche von 1400 m² und dem Volumen von 600 m³ ist die Aufschüttung nicht baubewilligungsfrei und auch nicht bewilligungsfähig.» Hierzu hielt die Gemeinde im Bauentscheid vom 30. September 2024 unter den Auflagen in Bst. j) zudem fest, die «...Terrainaufschüttung ist nicht bewilligungsfähig und muss vor Einsetzen der Vegetationspause auf den Winter 2024/2025, spätestens bis zum 30. April 2025 zurückgebaut und abtransportiert werden.»

c) Welche Teile des nachträglichen Baugesuchs die Gemeinde bewilligen wollte und was nicht, geht aus dem Bauentscheid vom 30. September 2024 somit insgesamt genügend klar hervor, nämlich die Erteilung einer teilweisen Baubewilligung für die Abgrabung «Aussenfitness» auf der Südseite des Gebäudes und die Umgestaltung des Begegnungsplatzes entlang der H. _____ strasse sowie die Erteilung eines teilweisen Bauabschlags für die Terrainaufschüttung (zur Wiederherstellung betreffend Terrainaufschüttung vgl. hinten Ziff. 4.). Der Bauentscheid ist daher durch die BVD gemäss Art. 100 VRPG so zu berichtigen, dass sowohl die Teilbaubewilligung als auch der Teilbauabschlag klar und korrekt angeordnet werden.

d) Die in den Vorakten als baubewilligt gestempelten Baupläne enthalten alle einen Stempel «Baubewilligung», ohne dass die darauf ausgewiesene Terrainaufschüttung gestrichen oder mit anderweitigen Markierungen etc. dafür gesorgt worden wäre, dass der hierfür erteilte Bauabschlag klar erkenntlich ist. Mit anderen Worten stehen die im Bauentscheid vom 30. September 2024 aufgeführten Baupläne mit dem Entscheid der Gemeinde im Widerspruch. Demgegenüber ist der ebenfalls mit einem Stempel «Baubewilligung» versehene Situationsplan 1:200 vom 15. Februar 2024 nicht im Bauentscheid vom 30. September 2024 erwähnt. Jedoch steht auch dieser, immer-

¹⁶ Vgl. den angefochtenen Bauentscheid, Ziffer 4.1.

hin in den Vorakten enthaltene Bauplan, mit dem Entscheid der Gemeinde inhaltlich in gewissem Widerspruch, da auch darauf die Terrainaufschüttung baubewilligt erscheint.

Dem Widerspruch der gestempelten Baupläne zum Bauentscheid vom 30. September 2024 ist insofern zu begegnen, als die Pläne zu berichtigen sind und die nicht baubewilligte Terrainaufschüttung von der Baubewilligung auszunehmen ist. Auf den folgenden Plänen sind entsprechende Markierungen mit rot anzubringen:

- Situation 1:500 vom 21. Dezember 2023
- Umgebungsplan 1:200 vom 7. Dezember 2023
- Schnitte 1:200 vom 15. Februar 2024
- Situation 1:200 vom 15. Februar 2024

4. Abgrabung «Aussenfitness» und Umgebungsgestaltung der Parkanlage entlang der L. _____

a) Die Beschwerdeführerin bringt vor, die aktuelle Nutzung auf der Bauparzelle sei unklar. Sie stelle lediglich fest, dass die Liegenschaft «K. _____» sei Jahren kein Hotel mehr und genauso wenig ein Kurort sei. Auch werde im «K. _____» seit vielen Jahren kein Gastrobereich mehr betrieben. Im Aussenbereich auf der Bauparzelle angrenzend zur Parzelle der Beschwerdeführerin sei eine Bar, ein Chalet und eine Grillstelle mit Tischen sowie eine Fitnessanlage mit Jacuzzi geplant. Der bestehende Park solle demnach wirtschaftlich genutzt werden, und zwar nicht für Hotelgäste, welche es schlicht nicht mehr gebe, sondern als eigenständige wirtschaftliche Anlage. Damit fehle es am «nutzungsmässigen Bezug» gemäss Art. 7 Abs. 7 GBR zwischen der Baute und der Aussenanlage. Selbst bei vorhandenem, nutzungsmässigem Bezug sei die «Umgestaltung der Parkanlage» nicht bewilligungsfähig, da es eine Umnutzung und nicht eine Umgestaltung sei, welche mit erheblichen Immissionen für die Nachbarschaft verbunden und nicht mit einer Kurzone vereinbar sei.

In ihrer Replik ergänzt die Beschwerdeführerin, vom ursprünglich vor mehr als 10 Jahren geführten, richtigen Hotel mit unterhaltener Parkanlage, Zimmern und Restaurant, sei nichts übrig geblieben. Zeitweise sei die Anlage gewerbsmässig als R. _____ betrieben worden. Die Enseigne prange noch immer am «Hoteleingang». Es sei davon auszugehen, dass diese gewerbliche Nutzung immer noch bestehe oder jedenfalls kurzfristig jederzeit wieder aufgenommen werden könne. Für die Nachbarn des Hotels K. _____ sei ohne weiteres erkennbar, dass das Gebäude über die meiste Zeit gar nicht und in der Hochsaison höchstens vereinzelt als Übernachtungsstätte benutzt werde. Auch die offizielle Homepage mit den erkennbaren Buchungsmöglichkeiten belege, dass die Baute weder als Hotel noch als Hotel Garni benutzt werde. So seien während der Saison vom 23. April bis 31. Mai und vom 22. Juni bis 20. Dezember lediglich 5 Zimmer sowie 3 Appartements buchbar. Vor diesem Hintergrund sei offensichtlich, dass der geplante Aussenbereich mit Bar, Chalet, Grillstelle und Tischen sowie Fitnessanlage und Jacuzzi unabhängig von einer etwaigen Nutzung des Gebäudes wirtschaftlich nutzbar gemacht werden solle. Ginge es wirklich um eine Hotelnutzung, würde zuerst das Gebäude selber wieder zonenkonform umgebaut werden. Es gehe ganz offensichtlich darum, die Rentabilität der Liegenschaft durch einen unabhängigen und gewerblichen Restaurationsbetrieb zu erhöhen. Die unrechtmässige Bewilligung von Fitnessanlagen und Jacuzzi könne weiter nur die Absicht verfolgen, heute bereits Fakten zu schaffen für einen späteren, massiven Ausbau des Gebäudes bzw. als gewerbliches, eigenständiges Fitnesscenter zu dienen. Damit fehle es am gemäss Art. 7 Abs. 7 GBR verlangten «nutzungsmässigen Bezug» der Aussenfläche zum Betrieb der Liegenschaft.

b) Die Beschwerdegegnerin weist in der Eingabe vom 22. Mai 2025 den Vorwurf der fehlenden Nutzung als Hotel zurück und führt die Anzahl der Logiernächte für die letzten vier Jahre auf,

welche sich seit dem Erwerb des Hotels jedes Jahr positiv entwickelt hätten. Sie bemerkt weiter, dass die Umgebung zurzeit verwahrlost und für die Gäste nicht brauchbar sei. Mit vorliegendem Vorhaben solle die Umgebung aufgewertet und in eine, für Gäste attraktive, befestigte Aussenzone mit Grillplatz, Sitzmöglichkeiten etc. transformiert werden.

Die Gemeinde ihrerseits hielt in ihrer Beschwerdeantwort fest, das Hotel K. _____ werde momentan als «Hotel-Garni» betrieben. Die Nutzung sei mehrmals überprüft worden. Es habe festgestellt werden können, dass die Nutzungsbestimmungen nach Art. 7 GBR eingehalten würden. Der Hotelbetrieb werde bestimmungsgemäss genutzt. Der Kiesplatz solle als Terrasse gastgewerblich genutzt werden. Dies entspreche den Bestimmungen des GBR. Ebenso sei eine Aussen-terrasse mit Bar sowie ein Whirlpool eine übliche hotelmässige Infrastruktur und Dienstleistung in einer Kur- und Hotelzone. Die Einrichtungen könnten von Übernachtungsgästen genutzt werden. Die Fläche des Kiesplatzes sei bereits früher teilweise als Terrasse mit einer Chalet-Bar genutzt worden. Im Weiteren sei im Bereich der Parkanlage ein Beachvolleyballfeld vorhanden gewesen.

c) Strittig und nachfolgend zu beurteilen ist, ob die von der Beschwerdegegnerin vorgenommenen Umbauten den in Art. 7 Abs. 7 GBR geforderten, nutzungsmässigen Bezug zur Baute – dem Hotelgebäude – aufweisen. Dabei bestreitet die Beschwerdeführerin die Nutzung des Gebäudes auf den Bauparzellen als Hotel an sich, weshalb die Aussenanlagen auch keinen nutzungsmässigen Bezug zur Hotelnutzung aufweisen könnten. Die Beschwerdeführerin stellt damit sinngemäss die Zonenkonformität der Nutzung auf den Bauparzellen per se in Frage.

d) Art. 22 Abs. 2 Bst. a RPG setzt für die Erteilung einer Baubewilligung voraus, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Die in einer Zone zulässigen Nutzungen werden durch die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde bestimmt (Art. 4 Abs. 1 BauG¹⁷). Der Sinngehalt einer Norm ist sodann durch Auslegung zu ermitteln. Ausgangspunkt jeder Auslegung ist der Wortlaut. Ist der Normtext nicht klar und sind verschiedene Auslegungen möglich, so muss unter Einbeziehung aller Auslegungselemente nach seiner wahren Tragweite gesucht werden. Bei der Auslegung von kommunalen Erlassen ist zu beachten, dass die Gemeinden im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom sind (Art. 65 Abs. 1 BauG). Ihnen kommt deshalb bei der Anwendung ihrer eigenen Normen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu und die Rechtsmittelinstanzen auferlegen sich entsprechend gegenüber der Auffassung der Gemeinde eine gewisse Zurückhaltung.

e) Art. 7 Abs. 1 GBR definiert die Kur- und Hotelzone (KH) als Zone mit Planungspflicht nach Art. 92 ff. BauG. Eine Überbauungsordnung für die Bauparzellen besteht nicht. Art. 7 Abs. 2 GBR reserviert die KH für Bauten und Anlagen für Kur-, Hotel-, Gastwirtschafts- und zugehörige Dienstleistungsbetriebe. Wohnungen für das Betriebsleitungspersonal sind zugelassen. Art. 7 Abs. 3 bis 6 GBR äussern sich zu vorliegend nicht einschlägigen touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung.

Die Gemeinde erachtet das Hotel K. _____ vorliegen als zonenkonform. Die Gemeinde schildert den Betrieb als «Hotel-Garni», was mit einem «Bed-and-Breakfast» Betrieb verglichen werden kann. Inwiefern ein solcher Betrieb nicht unter den Wortlaut von Art. 7 Abs. 2 GBR und die dort aufgelisteten Kur-, Hotel-, Gastwirtschafts- und zugehörige Dienstleistungsbetriebe fallen soll, erschliesst sich der BVD nicht. Die Beschwerdeführerin bringt denn auch nichts vor, was die Subsumtion eines solchen «Hotel-Garni» Betriebes unter Art. 7 Abs. 2 GBR in Frage zu stellen vermag. Die Gemeinde schildert, sie habe den Betrieb mehrfach auf seine Nutzung und die Übereinstimmung mit der Zonenordnung überprüft. Dieser Schilderung der örtlichen Behörde ist zu folgen.

¹⁷ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

Es ist nichts vorgebracht, was dieser Einschätzung der Gemeinde Lenk in Zweifel zu ziehen vermag. Zumal die Gemeinde vorbringt, die Nutzung mehrmals überprüft zu haben. Ebenfalls ist festzuhalten, dass auf der Website G. _____ Zimmer mit Frühstück in eben diesem Hotel auf den Bauparzellen gebucht werden können.¹⁸ Als Zwischenfazit ist demnach festzuhalten, dass auf den Bauparzellen mit den bestehenden Bauten und deren Nutzung die Zonenvorschriften von Art. 7 GBR eingehalten werden. Daran vermögen auch die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführerin in ihrer Replik nichts zu ändern. Ob die ehemalige Nutzung als I. _____ zonenkonform war oder allenfalls bei einer Wiederaufnahme dieser Nutzung zonenkonform wäre, ist nicht Streitgegenstand vorliegenden Verfahrens. Dass nach wie vor die damalige Ensigne am Gebäude angebracht ist, spielt hierfür ebenfalls keine Rolle. Im von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Fall, dass eine solche Nutzung wiederaufgenommen würde, steht es ihr zudem frei, diese Nutzung in einem baupolizeilichen Verfahren bei der Gemeinde Lenk überprüfen zu lassen. Die Beschwerdeführerin dringt nach dem Gesagten mit ihrer pauschal gehaltenen Rüge, es werde gar kein Hotelbetrieb geführt, nicht durch.

f) Art. 7 Abs. 7 GBR definiert den nutzungsmässigen Bezug der Bauten zu den Aussenanlagen als von wesentlicher Bedeutung. Es sind freie Flächen (parkähnlich) für die Erholung und den Aufenthalt zu sichern. An die Gestaltung der Bauten und Aussenräume wird deshalb in der Planung eine hohe Anforderung gestellt.

Die Beschwerdeführerin behauptet, dass der bestehende Park wirtschaftlich nutzbar gemacht werden solle und zwar nicht für Hotelgäste. Sie begründet diese Behauptung jedoch nicht näher. Auch in der Replik bleibt die Beschwerdeführerin vage. So belässt sie es bei der blossen Behauptung, dass ein gewerbliches, eigenständiges Fitnesscenter sowie ein unabhängiger Restaurantsbetrieb geschaffen werden solle. Wie vorangehend festgestellt, besteht mit der vorhandenen Baute eine zonenkonforme Nutzung. Durch die vorliegend umstrittenen Umbauten in der Aussenanlage wird den Gästen des Hotelbetriebs eine parkähnliche Infrastruktur mit verschiedenen Sitzgelegenheiten sowie einer Grillstelle angrenzend zur L. _____ zur Verfügung gestellt. Ebenfalls neu ist ein Jacuzzi und ein Platz für ein Aussenfitness südlich des Hotelgebäudes. Die Beschwerdeführerin bringt nicht vor, inwiefern solche Aussenanlagen nicht zu einem Hotelbetrieb passen würden. Vielmehr besteht – gerade bei einem Betrieb wie einem Hotel-Garni – ein offensichtliches Bedürfnis der Gäste, sich auch selber z.B. mit einem Picknick verpflegen zu können. Dass eine Aussenfitnessanlage und ein Jacuzzi dem Aufenthalt und der Erholung dienen, versteht sich so dann von selbst. Weiter ist dem Baugesuch nicht zu entnehmen, dass die Fitnessanlage für Dritte zugänglich gemacht werden soll. Eine solche Nutzung ist mit dem vorliegend angefochtenen Bauentscheid auch nicht bewilligt worden. Dies bestätigt die Gemeinde in ihrer Beschwerdeantwort, indem sie aufführt, «[D] Einrichtungen können von Übernachtungsgästen genutzt werden.» Nach dem Gesagten liegt ein nutzungsmässiger Bezug der baubewilligten Aussenanlagen mit der bestehenden Baute – dem Hotel K. _____ – vor.

g) Ebenfalls nicht zu hören ist die Rüge der Beschwerdeführerin, die Umgestaltung der Parkanlage könne nicht bewilligt werden, da es keine Umgestaltung sondern eine Umnutzung sei. Auch eine Umnutzung – sofern überhaupt eine solche vorliegt, was offen gelassen werden kann – ist baubewilligungsfähig, sofern sie die Zonenbestimmungen einhält. Wie gesehen, ist die Nutzung grundsätzlich zonenkonform. Dass mit sich draussen aufhaltenden Gästen im Park, an den Picknick-Tischen und der Grillstelle sowie im Aussenfitnessbereich gewisse Emissionen verbunden sind, entspricht weiter der Natur der Sache. Diese sind jedoch hinzunehmen, da die Nutzung ebengerade zonenkonform ist (vgl. Art. 24 Abs. 1 BauG e contrario). Immissionen, die mit der

¹⁸ Letzter Zugriff 8. Mai 2025.

zonengemässen Nutzung verbunden sind, müssen denn auch geduldet werden (vgl. Art. 89 Abs. 2 BauV¹⁹). Die Beschwerde erweist sich somit in diesem Punkt als unbegründet.

h) Die mit Rechtsbegehren Nr. 2 beantragte Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands für die von der Beschwerdeführerin entgegen der Gemeinde als nicht baubewilligungsfähig eingestuft Abgrabungen und Umgebungsarbeiten ist ebenfalls abzuweisen. Die Gemeinde erteilte die nachträgliche Baubewilligung, wie gesehen, zu Recht. Eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erübrigt sich demnach und die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

5. Wiederherstellungsanordnung betreffend Terrainaufschüttung

a) Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, setzt die jeweilige Baupolizeibehörde eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Für das Wiederherstellungsverfahren gilt u.a., dass bei einem nachträglichen Baugesuch im Falle eines Bauabschlags die Baubewilligungsbehörde zugleich darüber entscheidet, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG). Folglich ist bei allen nicht bewilligungsfähigen Teilen zu entscheiden, ob und gegebenenfalls welche Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes angeordnet werden. Auch ein allfälliger Wiederherstellungsverzicht ist zu verfügen.

b) Im angefochtenen Bauentscheid vom 30. September 2024 erteilte die Gemeinde dem nachträglichen Baugesuch bezogen auf die Terrainaufschüttung (sinngemäss) den Bauabschlag (vgl. Erwägung 3 vorangehend). Die Beschwerdegegnerin hat den Bauentscheid nicht angefochten und auch die Beschwerdeführerin ficht den sinngemässen Bauabschlag bezüglich der Terrainaufschüttung in ihrer Beschwerde nicht an. Die Terrainaufschüttung ist demnach formell und materiell rechtswidrig. Somit war die Gemeinde gehalten gewesen, über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu befinden.

c) Im angefochtenen Entscheid Ziff. 4, Auflage Bst. j ordnete die Gemeinde an, dass die Terrainaufschüttung «...vor Einsetzen der Vegetationspause auf den Winter 2024/2025, spätestens bis zum 30. April 2025 zurückgebaut und abtransportiert werden [muss]». «Der Rückbau muss vor der Gestaltung der Parkanlage erfolgen. Der Aufbau des Bodens muss gemäss den üblichen Bodenstrukturen A Oberboden, B Unterboden, C unverwittertes Ausgangsgestein erfolgen. Die rekultivierten Flächen sind so rasch als möglich wieder zu begrünen.» Die Wiederherstellung wird somit im vorinstanzlichen Entscheid bezogen auf die Terrainaufschüttung inhaltlich konkret angeordnet. Die Beschwerdeführerin bringt nichts gegen die verfügte Wiederherstellung vor. Ihr Antrag nach Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wird bezogen auf die Terrainaufschüttung ohnehin bereits erfüllt. Insofern fehlt es der Beschwerdeführerin an einem aktuellen und praktischen Interesse an diesem Antrag, da dem Begehren bereits vor der Vorinstanz nachgekommen worden ist. Dementsprechend ist auf die Beschwerde insoweit nicht einzutreten.

d) Da die Wiederherstellung im angefochtenen Bauentscheid unter dem Titel «Auflage» aufgeführt ist und die Ersatz- und Strafandrohungen fehlen, ist das Dispositiv insofern von Amtes wegen zu präzisieren. Dazu wurde mit Instruktionsverfügung vom 18. Februar 2025 das rechtliche Gehör gewährt. Darin teilte das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten mit, es erwäge bei einer allfälligen Abweisung der Beschwerde und Bestätigung des Bauentscheids die Wiederherstellung

¹⁹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

des rechtmässigen Zustands wie folgt förmlich anzuordnen und gewährte dazu das rechtliche Gehör:

- «1.) Die Beschwerdegegnerin wird aufgefordert, bis zum DATUM [ca. vier Monate ab Entscheiddatum] vorliegenden Beschwerdeentscheids folgende Wiederherstellungsmassnahmen auf den Parzellen Lenk Gbbl. Nrn. M._____, N._____, und O._____ vorzunehmen:

Die Terrainaufschüttung ist zurückzubauen und abzutransportieren und der Rasen (Parkanlage) wiederherzustellen. Hierfür muss der Aufbau des Bodens gemäss den üblichen Bodenstrukturen A Oberboden, B Unterboden, C unverwittertes Ausgangsgestein erfolgen. Die rekultivierten Flächen sind so rasch als möglich wieder zu begrünen.

- 2.) Kommt die Beschwerdegegnerin²⁰ diesen Anordnungen innert der gesetzten Frist nicht vollständig und vorschriftsgemäss nach, wird die Gemeinde Lenk ohne weitere Verfügung zur Ersatzvornahme schreiten, d.h. auf Kosten der Beschwerdegegnerin die Wiederherstellungsarbeiten selber ausführen oder von Dritten ausführen lassen (Art. 47 BauG).
- 3.) Widerhandlung gegen diese Verfügung sind strafbar nach Art. 50 BauG (Busse bis zu CHF 40 000.–, in besonders schweren Fällen beträgt die Busse CHF 10 000.– bis 100 000.–).»

e) Die Beschwerdegegnerin hat sich nicht zu den vom Rechtsamt für den Fall der Bestätigung des Bauabschlags angedrohten Wiederherstellungsmassnahmen geäussert. Die Gemeinde erklärt sich mit Eingabe vom 11. März 2025 mit der oben zitierten Formulierung der allfälligen Wiederherstellungsmassnahmen einverstanden. Die Beschwerdeführerin bemerkt in ihrer Replik, der Rückbau sei nicht vor dem Herbst 2025 vorzunehmen, ansonsten würden die Nachbarn massgeblich in der Nutzung ihrer Aussenflächen (Balkon, Terrasse, Garten) eingeschränkt und gestört. Ansonsten habe sie keine Anmerkungen zur vorgesehenen Wiederherstellungsanordnung.

f) Die Beschwerdegegnerin verzichtete auf die Anfechtung des Bauentscheids vom 30. September 2024, womit sich die Überprüfung der Wiederherstellungsmassnahme bezüglich der Terrainaufschüttung erübrigt. Ihre Bemerkung in der Eingabe vom 22. Mai 2025, die Terrainaufschüttungen seien geringfügig und bereits wieder begrünt, tun in diesem Zusammenhang nichts zur Sache. Die gemäss Instruktionsverfügung des Rechtsamts vom 18. Februar 2025 angesetzte Frist beträgt ca. vier Monate ab Entscheiddatum des vorliegenden Beschwerdeentscheids. Die Beschwerdegegnerin hat sich hierzu nicht geäussert. Eine dreimonatige Frist ab der rechtskräftigen Wiederherstellungsanordnung erscheint für die Durchführung der angeordneten Massnahmen als angemessen, weshalb die Frist entsprechend anzusetzen ist. Nicht zu berücksichtigen ist dabei die von der Beschwerdeführerin beantragte «Sperrfrist» für den Rückbau bis zum Herbst 2025. Die mit dem Rückbau einhergehenden Emissionen von den Bauparzellen ausgehend sind im Rahmen von üblichem Baulärm hinzunehmen (vgl. auch Art. 89 Abs. 2 BauV). Selbstverständlich hat die Beschwerdegegnerin als Bauherrin die vom Bundesamt für Umwelt erstellten Richtlinien über bauliche und betriebliche Massnahmen zur Begrenzung von Baulärm²¹ zu befolgen (Art. 6 LSV²²) und auch die anderweitigen Emissionen soweit möglich zu begrenzen.²³ Zudem besteht an der raschen Umsetzung einer angeordneten Wiederherstellungsmassnahme auch ein öffentliches Interesse. Die angeordnete Wiederherstellung erweist sich zudem ohne weiteres als verhältnismässig.

²⁰ In der Instruktionsverfügung vom 18. Februar 2025 war an dieser Stelle fälschlicherweise geschrieben: «Kommen die Beschwerdeführenden [...]».

²¹ Abrufbar unter www.bafu.ch -> Themen -> Lärm -> Fachinformationen -> Massnahmen -> Baulärm.

²² Lärmschutz-Verordnung des Bundesrats vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41).

²³ Vgl. mit Hinweisen Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 24 N. 31 Bst. i.

6. Ergebnis und Kosten

a) Insgesamt ist die Beschwerde der Beschwerdeführerin abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Der Bauentscheid der Gemeinde vom 30. September 2024 ist inhaltlich zu bestätigen. Diese Beurteilung kann gestützt auf die Akten erfolgen. Der von der Beschwerdeführerin beantragte Augenschein erübrigt sich somit und dieser Verfahrensantrag ist abzuweisen. Der angefochtene Bauentscheid sowie die als baubewilligt gestempelten Pläne sind jedoch von Amtes wegen gemäss den Erwägungen zu berichtigen. Es ist weiter festzuhalten, dass die Beschwerdegegnerin ihren baubewilligten Plansatz gemäss angefochtenem Bauentscheid vom 30. September 2024 nicht vollständig eingereicht hat. Dementsprechend kann die BVD nur eine Berichtigung der eingereichten Pläne (Umgebungsplan, Mst. 1:200, vom 7. Dezember 2023, sowie der Plan Schnitte, Mst. 1:200, vom 15. Februar 2024) vornehmen (vgl. Erwägung 3 vorangehend). Sämtliche weiteren Pläne der Beschwerdegegnerin sind demnach als ungültig zu bezeichnen.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf CHF 1800.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁴). Zusätzliche, besondere Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

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). Behördliche Fehlleistungen stellen besondere Umstände im Sinn von Art. 108 Abs. 1 VRPG dar, die sich auf die Kostenverlegung auswirken können.²⁵ Die Beschwerdeführerin gilt bei diesem Verfahrensausgang als unterliegend. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde kein korrektes Verfügungsdispositiv verfasst hatte und zumindest der teilweise Bauabschlag und die Wiederherstellungsmassnahmen nicht konkret im angefochtenen Entscheid angeordnet wurden. Zudem hat die Gemeinde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt (vgl. Erwägung 2). Diese behördlichen Fehlleistungen rechtfertigen es, der Beschwerdeführerin nur die Hälfte der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 900.00, zur Bezahlung aufzuerlegen. Auf die Erhebung der restlichen Verfahrenskosten wird gestützt auf Art. 108 Abs. 1 VRPG verzichtet.²⁶

c) Die Parteien und die Vorinstanz sind nicht anwaltlich vertreten. Es sind daher keine zu erstattenden Parteikosten angefallen (Art. 104 Abs. 1 und Abs. 4 VRPG). Der entsprechende Antrag der Beschwerdeführerin in ihrer Replik ist abzuweisen und es kann offen gelassen werden, ob dieser noch rechtzeitig oder verspätet erhoben wurde und demnach allenfalls nicht darauf einzutreten wäre (vgl. auch Erwägung 2b).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Entscheid der Gemeinde Lenk vom 30. September 2024 wird von Amtes wegen berichtigt und wie folgt geändert bzw. ergänzt (*kursiv*):

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

²⁵ Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 20.

²⁶ Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 18.

- « 4.1 wird zu 3.5 unter 3. Materielles [Text unverändert]
- 4.2 wird zu 3.6 unter 3. Materielles [Text unverändert]
- 4.3 wird zu 3.7 unter 3. Materielles [Text unverändert]
- 4.4 [gestrichen]

4. Entscheid

4.1. [neu] Baubewilligung und Bauabschlag

Den Baugesuchstellenden wird für das eingangs beschriebene Bauvorhaben teilweise und zwar betreffend die Abgrabung «Aussenfitness» auf der Südseite des Gebäudes und die Umgestaltung des Begegnungsplatzes entlang der L. _____ mit dem Einbau von versickerungsfähigen Verbundsteinen und dem Erstellen einer Grillstelle gemäss dem Umgebungsplan vom 7. Dezember 2023 die Baubewilligung erteilt. Soweit weitergehend und die Terrainaufschüttung betreffend, wird dem Baugesuch der Gesuchstellenden der Bauabschlag erteilt.

Die Baupläne

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| - Situation 1:500 | vom 21. Dezember 2023 |
| - Umgebungsplan 1:200 | vom 7. Dezember 2023 |
| - Schnitte 1:200 | vom 15. Februar 2024 |
| - Situation 1:200 | vom 15. Februar 2024 |

gelten als baubewilligt mit der Ausnahme, dass die erwähnte Terrainaufschüttung davon ausgenommen ist. Entsprechende Markierungen sind auf den Originalplänen der Gemeinde Lenk rot eingezeichnet und mit dem Entscheiddatum versehen. Gleiches gilt für den Umgebungsplan, Mst. 1:200, vom 7. Dezember 2023, sowie der Plan Schnitte, Mst. 1:200, vom 15. Februar 2024 der Beschwerdegegnerin.

4.2 [neu] Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

Für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist die Terrainaufschüttung bis zum 15. Oktober 2025 zurückzubauen und abzutransportieren und der Rasen (Parkanlage) wiederherzustellen. Hierfür muss der Aufbau des Bodens gemäss den üblichen Bodenstrukturen A Oberboden, B Unterboden, C unverwittertes Ausgangsgestein erfolgen. Die rekultivierten Flächen sind so rasch als möglich wieder zu begrünen.

Widerhandlungen gegen diese Verfügungen sind strafbar nach Art. 50 BauG (Busse bis zu CHF 40000.00, in schweren Fällen und im Wiederholungsfall bis zu CHF 100000.00),

Wird dieser Verfügung innert der gesetzten Frist nicht vollständig und vorschriftsgemäss nachgekommen, wird die Gemeinde ohne weitere Verfügung zur Ersatzvornahme schreiten, d.h. auf Kosten der Bauherrschaft die Wiederherstellungsverfügung selber ausführen oder durch Dritte ausführen lassen (Art. 47 BauG).

[...]

«Auflagen» wird zu 4.3

[a-i] [unverändert]

j) aufgehoben

«Bedingungen» wird zu 4.4

[Text unverändert]

4.5-4.9 [unverändert]»

2. Die weiteren von der Gemeinde Lenk gestempelten Plansätze vorliegenden Bauvorhabens, insbesondere die weiteren im Besitz der Beschwerdegegnerin als Bauherrin vorhandenen Pläne (Situationsplan, Mst. 1:500, vom 21. Dezember 2023 sowie Situationsplan, Mst. 1:200, vom 15. Februar 2024) werden für ungültig erklärt.
3. Der Beschwerdegegnerin werden die von ihr eingereichten Pläne und der eingereichte Original-Bauentscheid vom 30. September 2024 zurückgeschickt. Den Parteien und der Gemeinde werden eine Kopie des berichtigten Plansatzes der Gemeinde Lenk mit vorliegendem Beschwerdeentscheid zugestellt.
4. Der Beschwerdeführerin werden Verfahrenskosten im Betrag von CHF 900.– zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
5. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- A. _____, mit Beilagen gemäss Ziffer 3, eingeschrieben
- D. _____, mit Beilagen gemäss Ziffer 3, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lenk, Gemeindeverwaltung, mit Beilagen gemäss Ziffer 3, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

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 fünf 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.