



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/174

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 23. Juni 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.** _____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.** _____
Beschwerdeführer 2

Herrn **E.** _____
Beschwerdeführer 3

Frau **F.** _____
Beschwerdeführerin 4

Herrn **G.** _____
Beschwerdeführer 5

Herrn **H.** _____
Beschwerdeführer 6

alle per Adresse Herrn H. _____

und

Bauherrengemeinschaft I. _____ **strasse 13d**, bestehend aus:

- Herrn **J.** _____
Beschwerdegegner 1
- Frau **K.** _____
Beschwerdegegnerin 2
- Frau **L.** _____
Beschwerdegegnerin 3

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt M. _____

sowie

Regierungsstatthalteramt Obersimmental-Saanen, Amthaus, Schönriedstrasse 9, 3792 Saa-

nen

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

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Obersimmental-Saanen vom
2. Dezember 2024 (eBau Nummer A._____; Mehrfamilienhaus)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 3. Oktober 2022 bei der Gemeinde Lenk ein Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle auf Parzelle Lenk Grundbuchblatt Nr. P._____. Die Parzelle liegt in der Kernzone. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache.

Mit Gesamtbauentscheid vom 2. Dezember 2024 erteilte das Regierungsstatthalteramt Obersimmental-Saanen die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 30. Dezember 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen sinngemäss die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 2. Dezember 2024. Sie machen insbesondere geltend, der Neubau passe im Gesamtbild nicht zu der bestehenden Bebauung.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch.

4. Mit Verfügung vom 8. Mai 2025 räumte das Rechtsamt der BVD den Verfahrensbeteiligten die Möglichkeit ein, Schlussbemerkungen einzureichen. Die Beschwerdegegnerschaft und die Vorinstanz verzichteten gemäss Schreiben vom 15. Mai 2025 resp. vom 23. Mai 2025 auf das Einreichen von Schlussbemerkungen. Die Beschwerdeführenden äusserten sich mit Schreiben vom 26. Mai 2025 zur Ästhetik und zum Wert ihres Grundeigentums.

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

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³

¹ 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)

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

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

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

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Die Beschwerdegegnerschaft bringt vor, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten. Aus dem Rechtsbegehren der Beschwerdeführenden werde nicht klar, inwiefern der Bauentscheid angefochten werde und welche Anträge gestellt würden. Gemäss Beschwerde richte sich diese nur gegen «Artikel 2.2.4 Abschnitt c)» des Gesamtbauentscheides, welcher also nur teilweise angefochten werde. Aus der Beschwerde lasse sich, ausser einem sogenannten «Lösungsvorschlag» nicht entnehmen, inwiefern die Beschwerdeführenden eine Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Entscheides beantragen würden. Sie würden ein zu unkonkretes Rechtsbegehren stellen. Auch die Begründung sei sehr kurz und wenig substantiiert.

d) Beschwerden haben die Formvorschriften von Art. 32 VRPG⁴ zu beachten (vgl. Art. 67 VRPG i.V.m. Art. 40 Abs. 5 BauG). Sie müssen unter anderem einen Antrag und eine Begründung enthalten. Dabei handelt es sich um eigentliche Gültigkeits- und Prozessvoraussetzungen. Fehlen sie, kann nicht auf das Rechtsmittel eingetreten werden.⁵ Unter dem Antrag wird das Rechtsbegehren verstanden. Dieses muss so präzise gestellt werden, dass die Behörde ohne Weiteres erkennt, was angebeht wird. Die Praxis ist hinsichtlich Antrag und Begründung vorab bei Laieneingaben nicht streng: Dem Antragserfordernis ist bereits Genüge getan, wenn sich aus dem Zusammenhang und unter Zuhilfenahme der Begründung sinngemäss ergibt, was angebeht wird. Als Begründung reicht aus, wenn aus dem Rechtsmittel ersichtlich ist, inwiefern und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird. Die Begründung braucht nicht zuzutreffen, sie muss aber sachbezogen sein; es genügt nicht, bloss zu behaupten, der angefochtene Entscheid sei falsch. Die Begründung muss sich wenigstens in minimaler Form mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und sinngemäss darauf schliessen lassen, inwiefern dieser unrichtig sein soll.⁶

e) Die Eingabe der Beschwerdeführenden vom 30. Dezember 2024 trägt den Titel «Baubeschwerde». Bereits daraus ist ersichtlich, dass die Beschwerdeführenden mit dem angefochtenen Entscheid nicht einverstanden sind. Weiter ist der Eingabe zu entnehmen, dass die Beschwerdeführenden insbesondere die Einschätzung der Fachkommission Gestaltung der Gemeinde Lenk und die Lage des Bauprojekts rügen. Sie stellen den Antrag, das Baugesuch durch die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) überprüfen zu lassen und bringen einen Vorschlag vor, wie das Bauvorhaben anders positioniert werden könnte. Insgesamt kann nach dem Gesagten der Beschwerde vom 30. Dezember 2024 der Beschwerdewille und sinngemäss der Antrag auf Aufhebung des Gesamtbauentscheides sowie die Rüge der Verletzung der Ästhetikbestimmungen entnommen werden.

f) Die Beschwerdeführenden schlagen eine Zonenplanänderung vor, um das Bauprojekt anders setzen zu können. Die Zonenplanänderung war nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Entscheides und kann mangels Zuständigkeit der BVD in dieser Angelegenheit auch nicht Gegenstand dieses Verfahrens sein. Ansonsten ist auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde einzutreten.

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

⁵ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 17

⁶ Michel Daum, a.a.O., Art. 32 N. 22

2. Ortsbild

a) Die Bauparzelle liegt in der Kernzone und weist eine Dreieckform auf. An der längsten, südlichen Seite grenzt das Grundstück an die I. _____ strasse, an der nordwestlichen Grenze an die beiden bebauten Grundstücke Lenk Grundbuchblatt Nrn. S. _____ und B. _____ in der Kernzone und an der nordöstlichen Grenze an ein Grundstück in der Landwirtschaftszone.

Vorgesehen ist der Bau eines Mehrfamilienhauses im Chaletstil mit sechs Wohnungen und gemeinsamer Einstellhalle, wobei eine der Wohnungen in einem zweigeschossigen Anbau geplant ist.

Aufgrund einer Einsprache im vorinstanzlichen Baubewilligungsverfahren wurde die Fachkommission Gestaltung der Gemeinde Lenk (nachfolgend: Fachkommission) beigezogen. In ihrem Beschluss vom 7. Februar 2023 führte die Fachkommission aus, es handle sich bei der Kernzone um eine Bauzone mit Regelbauweise. Das Bauprojekt entspreche den übrigen Gebäuden in der Umgebung, sei wesensverwandt und falle nicht ab. Es sei eine moderne Interpretation eines Chalets mit grösseren Fenstern und Balkonen. Das Volumen des Hauptgebäudes wirke durch den Vorbau nicht grösser. In der Nachbarschaft gebe es keine historischen Baubestände. Die Lukarnen seien dominant, aber vorschriftsgemäss. Der kleine Vorbau sei nicht störend und das Gesuch könne aus ästhetischer Sicht als gelungen beurteilt werden. Es komme in der Visualisierung die Steinverkleidung des Sockels der Vorbaute zur Geltung, ein schlichter Sockel würde ruhiger wirken. Die Garageneinfahrt mit der Überdeckung und die PV-Anlage auf den Lukarnen seien auffallend. Die Fachkommission kam in ihrem Bericht zu folgendem Beschluss:

«Dem Projekt kann mit folgenden Änderungen zugestimmt werden:

Die Überdachung der Garageneinfahrt soll zurückgenommen werden und bei der Vorbaute soll auf die Steinverkleidung des Sockels verzichtet werden.

Es soll geprüft werden, die PV-Anlage auf das Hauptdach zu verlegen.

Das Bauprojekt wird dem Grundsatz des verdichteten Bauens gerecht.»

In der Folge reichte die Beschwerdegegnerin im vorinstanzlichen Verfahren eine Projektänderung ein, mit welcher die Überdachung der Garageneinfahrt verkürzt wurde, bei der Vorbaute anstelle der Steinverkleidung wie beim Hauptgebäude ein weiss verputzter Sockel vorgesehen wurde und die PV-Anlage von den Lukarnen auf das Hauptdach verlegt wurde.

b) Die Beschwerdeführenden bringen vor, der Entscheid der Fachkommission Gestaltung der Gemeinde Lenk sei nicht fundiert. Die Anordnung der Gebäude auf den Parzellen Lenk Grundbuchblatt Nrn. S. _____ und N. _____ und P. _____ entspreche nicht dem Ortsbildcharakter der Gemeinde Lenk. Es seien keine Bauten zu finden, welche in dieser Dimension diese Baudichte aufweisen würden. Der geplante Neubau würde im Gesamtbild nicht zu den Häusern auf den Parzellen Nrn. S. _____ und B. _____ passen. Das Objekt auf der Parzelle Lenk Grundbuchblatt Nr. S. _____ werde durch den geplanten Neubau stark entwertet. Diese Einschätzung würde von einer breiten Bevölkerungsschicht getragen. Seit der Profilierung des geplanten Neubaus im Jahr 2022 seien die Beschwerdeführenden als Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer oft angesprochen worden. Viele Dorfbewohner würden nicht begreifen, dass die Objektanordnung in der vorgesehenen Art und Weise überhaupt bewilligungsfähig sei. Eine Begehung der Fachkommission Gestaltung vor Ort habe ihres Wissens nie stattgefunden. Sie würden daher eine Überprüfung des Baugesuches durch die OLK beantragen.

c) Die Beschwerdegegnerin bringt vor, die Fachkommission als kommunale Fachbehörde habe sich mit dem Bauvorhaben befasst und dieses befürwortet. Die von der Fachkommission geforderten Auflagen seien in der Folge umgesetzt worden. Der Beizug der OLK sei nicht notwen-

dig, zumal auch keine geschützten Objekte oder Ortsbilder betroffen seien. Die Beschwerdeführenden würden in ihrer Beschwerde rein subjektive Eindrücke und Einschätzungen äussern. Zudem sei es eine unbelegte Behauptung, dass die beschwerdeführerische Parzelle durch das Bauprojekt entwertet werde. Im Gegenteil, verdichtet bebaute und damit belebte Gebiete würden das Wohnen dort attraktiv machen, was auch die Liegenschaften in den entsprechenden Zonen im Wert steigen lasse. Aus Sicht des Ortsschutzes spreche nichts gegen das Bauprojekt, welches sich vom Baustil her gut in die ortsübliche Bauweise einordne und die bundesrechtlichen Vorgaben der Verdichtung erfülle.

d) Die Gemeinde Lenk führte in ihrer Stellungnahme vom 16. Januar 2025 aus, die Fachkommission habe das Baugesuch am 7. Februar 2023 beurteilt. In solchen Fällen werde die OLK nicht beigezogen.

Die Vorinstanz verwies in ihrer Stellungnahme vom 31. Januar 2025 auf ihren Entscheid. Zudem gibt sie an, aus der Beschwerde würden keine neuen Erkenntnisse hervorgehen, welche den Beizug der OLK rechtfertigen würden.

e) In ihren Schlussbemerkungen vom 26. Mai 2025 bringen die Beschwerdeführenden vor, auf ihr Argument, die Objekte würden zu dicht beieinander stehen, was nicht ortsüblich sei, sei nie eingegangen worden. Ein Augenschein hätte Klarheit geschaffen. Zudem sei auf ihr Argument der Entwertung ihrer Liegenschaften nicht eingegangen worden. Der Gemeinde Lenk als Landverkäuferin sollte es ein Anliegen sein, dass alle Käufer und Käuferinnen im Baugebiet Halten ähnlichen Nutzen aus dem Kauf ziehen können, da der Kaufpreis pro Quadratmeter Bauland auf allen Parzellen identisch sei.

f) 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.⁷

Das Baureglement der Gemeinde Lenk enthält insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

«Art. 9 Kernzone

¹ Die Kernzone K umfasst die Gebiete besonders intensiver Nutzung in den Ortskernen. Sie ist eine Zone gemischter Nutzung für zentrale Dienste, Geschäfte, Hotels und Gastwirtschaftsbetriebe, Büros, Wohnen und stilles Gewerbe. Industriebauten und gewerbliche Fabrikationsbetriebe, die den Charakter der Kernzone beeinträchtigen würden, sind untersagt.

² Bei jedem Bauvorhaben, welches eine Änderung des Erscheinungsbildes bewirkt wird empfohlen, vor Einreichung des Baugesuches der Gemeindebehörde einen Entwurf vorzulegen, aus welchem Bauweise, Fassaden, Dachgestaltung sowie die Einordnung des Bauvorhabens ins Dorfbild ersichtlich sind.

³ Für die Beurteilung der Bauvorhaben wird der Fachausschuss der Gemeinde beigezogen.

⁷ 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

Art. 16 Grundsatz

¹ Es gilt die offene Bauweise. Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist mit Ausnahme der Kernzone ausgeschlossen.

² Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden Bauten und deren Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Planung nach der zukünftigen Umgebung.

³ Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes in Bezug auf die nähere gebaute Umgebung und die vorhandene Topografie.
- Aussenanlagen für Radio- und Fernsehempfang sowie für Funkzwecke und dergleichen sind möglichst unauffällig zu gestalten und anzubringen.
- Die sorgfältige Anordnung von Eingängen, Ein- und Ausfahrten sowie Abstellplätzen für Motorfahrzeuge.
- Aussenräume, insbesondere die sorgfältige Gestaltung des Vorlandes und die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum.
- Das gewachsene Terrain ist zu respektieren und möglichst nicht zu verändern. Neubauten müssen so gesetzt werden, dass Terrainveränderungen minimiert werden.

Der Baugesuchsteller hat in der Baueingabe dazutun, dass das Projekt diesen Punkten Rechnung trägt.

Art. 17 Gestaltung von Bauten und Anlagen in den Wohn- und Mischzonen

¹ Die traditionelle Chaletbauweise, angelehnt an das herkömmliche zweigeschossige Simmentalerhaus gilt als Beurteilungsgrundlage. Dabei ist der Sockelbereich massiv und unauffällig auszugestalten, die Hauptgeschosse sind als Lochfassade mit kleinteiliger gegliederter sowie ortsüblicher Befensterung und in Holzkonstruktion auszuführen. Vorbauten, Erker, Aussenkamane (Ausnahme: Bauten, die vor dem Jahr 2000 erstellt wurden), aussen liegende Abluft-, Lift- und Treppenanlagen sind nicht gestattet. Ortsunübliche und grelle Farbtöne sowie glänzende Materialien (inkl. Fenster- und Rollläden, Türen etc.) an Fassaden und Dach sind untersagt.

² Als Hauptdächer sind nur Satteldächer gestattet, deren Dachneigung nicht weniger als 35% und nicht mehr als 42% beträgt. Ungleiche Satteldächer dürfen nur in Hanglagen mit über 15% Neigung erstellt werden. Dabei muss die längere Dachfläche gegen das Tal orientiert sein. Diese darf max. 3/5 der Gesamtlänge des Daches entsprechen. Das Hauptdach muss mindestens 15 cm über die Balkonfluchten herausragen, bei allen anderen Gebäudeseiten um mindestens 1.70 m über die Fassade.

³ Als Dachaufbauten sind Giebel (max. 1/2 Dachbreite) und Dachflächenfenster gestattet. Diese dürfen max. 40 cm an den Hauptfirst oder an eine Gratlinie heranreichen. Dachaufbauten und ihre Bedachung sollen sich in Material und Farbe der Dachfläche angleichen. Dachflächenfenster dürfen nicht grösser als 1.20 m² sein.

⁴ Bei schützenswerten Bauten dürfen bei Dachaufbauten folgende Masse nicht überschritten werden:

- Giebel und Gauben max. 1/2 der Gebäudetiefe

⁵ Dachvorsprünge: Vordach giebelseitig: minimal 22% der Firsthöhe, mindestens 1.70 m (gilt nicht für Dachaufbauten und An- und Nebenbauten).

Vordach traufseitig: minimal 23% der höchsten Gebäudehöhe, mindestens 1.40 m (gilt nicht für Dachaufbauten und An- und Nebenbauten). Bei An- und Neubauten beträgt der Dachvorsprung 1/4 der Gebäudehöhe auf der Traufseite, resp. 1/4 der Firsthöhe auf der Giebelseite.

- Bergseitige Giebelseite minimal 1.40 m.
- Bergseitige Traufseite minimal 1.40 m.
- Bergseitige Traufseite bei symmetrischen Gebäuden gleiches Mass wie talseitig.

⁶ Nebenbauten sind in den gleichen Materialien und Farben auszuführen wie das Hauptgebäude. Bei Nebenbauten mit einer Gebäudefläche von max. 60.00 m² ist die Dachform frei. Wintergärten werden bewilligt, wenn sie das Gesamterscheinungsbild der Baute nicht stören und sich dieser unterordnen.»

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.⁸

Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden⁹.

g) Das Bauvorhaben liegt am Dorfrand in der Kernzone, bei welcher es sich um eine Zone mit gemischter Nutzung handelt. Das Vorhaben grenzt an zwei bebaute Grundstücke und die Landwirtschaftszone. Die Lage des Gebäudes situiert sich parallel zur nordöstlichen Parzellengrenze. Die beiden nordwestlich davon bestehenden Gebäude weisen annähernd die gleiche Ausrichtung auf. Bei den bestehenden Gebäuden handelt es sich um ein etwas kleineres Mehrfamilienhaus mit drei Stockwerkeigentumseinheiten und um ein etwas grösseres Mehrfamilienhaus mit fünf Stockwerkeigentumseinheiten. Die Grundfläche des geplanten Gebäudes ist vergleichbar mit der des bestehenden Gebäudes auf der Parzelle Lenk Grundbuchblatt Nr. S._____. Auch mehrere Gebäude nordwestlich der Bauparzelle haben einen ähnlichen Fussabdruck.

Auf den Bildern in den amtlichen Akten¹⁰ ist ersichtlich, dass es sich bei den beiden bestehenden Gebäuden nordwestlich des Bauvorhabens um Holzhäuser im Chaletstil handelt, welche ein Sockelgeschoss mit weissem Verputz sowie je ein Ober- und Dachgeschoss aufweisen. Auch das geplante Gebäude orientiert sich an diesem Stil und weist ein weiss verputztes Sockelgeschoss sowie ein Ober- und Dachgeschoss mit Holzverkleidung auf. Beim Bauprojekt sind auf beiden Seiten Dachaufbauten vorgesehen, wie sie auch beim bestehenden Gebäude auf Parzelle Lenk Grundbuchblatt Nr. S._____ auf einer Seite vorhanden sind.

Wenn die Beschwerdeführenden vorbringen, dass das Bauprojekt im Gesamtbild nicht zu den bestehenden Gebäuden auf Parzellen Lenk Grundbuchblatt Nrn. S._____ und B._____ passt, so ist ihnen nicht zu folgen. Das Gebäude fügt sich aufgrund von Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen gut in die bestehende Umgebung ein und nimmt die gemäss Art. 17 GBR geforderten Merkmale auf. Das Vorhaben hält zudem unbestrittenermassen die vorgesehenen Grenz- und Gebäudeabstände ein.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Objekt auf der Parzelle Lenk Grundbuchblatt Nr. S._____ werde durch den Neubau auf der Bauparzelle stark entwertet. Sie führen aber nicht weiter aus, worin diese Entwertung liegen soll. Das Bauvorhaben hält die baupolizeilichen

⁸ 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

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

¹⁰ Akten der Vorinstanz, pag. 331 ff.

Masse ein und liegt auf einer Parzelle in der Bauzone. In der Bauzone muss damit gerechnet werden, dass neue Bauten erstellt werden und somit die Aussicht und die Besonnung – im Rahmen der vorgesehenen baupolizeilichen Masse – eingeschränkt werden.

Weiter bemängeln die Beschwerdeführenden den Bericht der Fachkommission, welcher nicht fundiert sei und es habe ihres Wissens auch keine Begehung der Fachkommission vor Ort stattgefunden. Im Bericht der Fachkommission geht diese auf das Bauvorhaben ein und äussert sich unter anderem zur Einordnung in die Umgebung, zur Dachform und zum Volumen. Die von der Fachkommission vorgebrachte Kritik am Bauprojekt hat die Beschwerdegegnerin aufgenommen und mit einer Projektänderung wurden die bemängelten Punkte entsprechend angepasst. Ob die Fachkommission für das Verfassen ihres Berichts eine Begehung vor Ort vorgenommen hat, geht daraus nicht hervor. Dies scheint aber unerheblich; die Mitglieder der Fachkommission sind ortskundig und kennen das Ortsbild Lenk. Die gemachten Äusserungen sind plausibel und decken sich mit dem vorhandenen Bildmaterial. Die BVD sieht keinen Anlass, die Einschätzung der Fachpersonen anzuzweifeln. Aufgrund des überzeugenden Berichts der Fachkommission, den Akten und den darin enthaltenen Fotos besteht im Beschwerdeverfahren kein Anlass die OLK beizuziehen. Dies umso mehr, als das Bauvorhaben in keinem Orts- oder Landschaftsschutzgebiet zu liegen kommt. Aus den Akten konnte sich die BVD ein ausreichendes und vollständiges Bild der Situation verschaffen. Der Beweisantrag auf Einholung eines Fachberichts der OLK wird daher abgewiesen.

Das Bauvorhaben ist in ästhetischer Hinsicht nicht zu bemängeln, die Rüge der Beschwerdeführenden ist unbegründet und die Beschwerde ist abzuweisen.

3. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2'200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹¹).

b) Die Beschwerdeführenden haben zudem der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerschaft macht ein Honorar von CHF 2756.55 (Honorar CHF 2500.00, Auslagen CHF 50.00, MWST CHF 206.55) geltend. Die Kostennote gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführenden 1 bis 6 haben dem Beschwerdegegner 1 und den Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 die Parteikosten von CHF 2756.55 zu ersetzen.

¹¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramtes Obersimmental-Saanen vom 2. Dezember 2024 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.– werden den Beschwerdeführenden 1 bis 6 zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden 1 bis 6 haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführenden 1 bis 6 haben dem Beschwerdegegner 1 und den Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 die Parteikosten im Betrag von CHF 2756.55.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden 1 bis 6 haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn H._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt M._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Obersimmental-Saanen, per E-Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lenk, Gemeindeverwaltung, 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.