



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 120/2020/16

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 27. Juli 2020

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____

Beschwerdeführerin 1 / Beschwerdegegnerin 2

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____

und

Frau **E.**_____

Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin 1

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F._____

sowie

**Baupolizeibehörde der Gemeinde Sigriswil, Gemeindeverwaltung, Kreuzstrasse 1,
3655 Sigriswil**

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Sigriswil vom 20. März 2020
(Pergola)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin 1 (im Folgenden: Beschwerdeführerin 2) reichte am 22. Juni 2017 bei der Gemeinde Sigriswil ein Baugesuch ein für eine Pergola auf Parzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. H._____. Die Parzelle liegt in der Kernzone K2 sowie in einem Ortsbilderhaltungsgebiet. Gegen das Bauvorhaben gingen keine Einsprachen ein. Mit Entscheid vom 31. August 2017 erteilte die Gemeinde Sigriswil die Baubewilligung. Als Auflagen verfügte sie dabei u.a. Folgendes:

- "2. Die schriftlich vorliegende Vereinbarung der Miteigentümergeinschaft I._____strasse (Parzelle Nr. L._____) betreffend Grenzbaurecht vom 19. Juni 2017 ist nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Bauentscheids und möglichst vor Baubeginn grundbuchlich sicherzustellen.
3. Gestalterisch ist die schopffartig wirkende zweiseitige Einwandung filigraner zu gestalten. Zumindest die Lage der Stützen ist anders zu gestalten als die dazwischenliegende Füllung. Eine entsprechende

Ausführungsskizze ist rechtzeitig vor Baubeginn der Baupolizeibehörde in 2-facher Ausführung zur Beurteilung und Genehmigung zukommen zu lassen. Gleichzeitig ist schriftlich ein Farb- und Materialkonzept (äusseres Erscheinungsbild) einzureichen, sowie bei Bedarf rechtzeitig am (Roh-)Bau grossflächige Farb- und Materialmuster [...] zur Begutachtung vorzulegen."

2. Mit Verfügung vom 5. April 2019 gab die Gemeinde gegenüber der Beschwerdeführerin 2 bekannt, anlässlich der Bauabnahme vom 13. März 2019 sei festgestellt worden, dass die erwähnten Auflagen nicht eingehalten worden seien. Der Beschwerdeführerin 2 wurde eine nachträgliche Genehmigung in Aussicht gestellt, wenn sie diese Mängel innert Frist behebt. Am 30. April 2019 reichte die Beschwerdeführerin 2 einen angepassten Plan ein.

Mit einer an die Gemeinde adressierten Eingabe vom 15. Juni 2019 verlangte die Beschwerdeführerin 1 / Beschwerdegegnerin 2 (im Folgenden: Beschwerdeführerin 1) die Wiederaufnahme des Baubewilligungsverfahrens nach Art. 56 VRPG¹ in Sachen Pergola aufgrund nicht heilbarer formeller und materieller Mängel im Bauentscheid vom 31. August 2017. Die Gemeinde erliess am 5. Juli 2019 eine Anhandnahmeverfügung, wobei sie ausführte, dass das Wiedererwägungsgesuch nach erster Prüfung voraussichtlich als unbegründet abzuweisen sein wird. Sowohl die Beschwerdeführerin 1 als auch die Beschwerdeführerin 2 erhielten Gelegenheit, sich dazu zu äussern.

Ebenfalls am 5. Juli 2019 erliess die Gemeinde eine verfahrensleitende Verfügung, mit welcher sie gegenüber der Beschwerdeführerin 2 im Zusammenhang mit der Pergola ein baupolizeiliches Verfahren auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands eröffnete. Darin stellte sie mangels Vorhandensein der grundbuchrechtlichen Sicherung des Grenzbaurechts den vollständigen Rückbau der Überdachung in Aussicht. Der Beschwerdeführerin 2 wurde Gelegenheit eingeräumt, sich zur beabsichtigten Wiederherstellung zu äussern bzw. ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Die Beschwerdeführerin 1 erhielt als nachbarliche Anzeigerin Gelegenheit, sich als Partei im Verfahren zu konstituieren. Mit Eingabe vom 24. Juli 2019 gab die Beschwerdeführerin 1 bekannt, dass sie sich im baupolizeilichen Verfahren als Partei konstituiere. Gleichzeitig beantragte sie die Sistierung des Wiedererwägungsverfahrens bis zum rechtskräftigen Abschluss des baupolizeilichen Verfahrens. Mit Verfügung vom 23. September 2019 sistierte die Gemeinde das Wiedererwägungsverfahren antragsgemäss.

Im baupolizeilichen Verfahren stellte die Gemeinde den Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 23. September 2019 den von der Beschwerdeführerin 2 am 30. April 2019 eingereichten Plan (und weitere Eingaben) zu und gab der Beschwerdeführerin 1 Gelegenheit, sich zu dieser Projektänderung zu äussern. Gleichzeitig erhielten die Verfahrensbeteiligten die Möglichkeit, Schlussbemerkungen einzureichen. Mit Eingabe vom 22. November 2019 beantragte die Beschwerdeführerin 1, der rechtmässige Zustand sei vollständig wiederherzustellen, d.h. die rechtswidrig errichtete Überdachung sei zu entfernen. Der Projektänderung sei der Bauabschlag zu erteilen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden könne. Die Beschwerdeführerin 2 beantragte mit Schreiben vom 25. November 2019 die Durchführung einer gemeinsamen Besprechung unter Leitung der Baupolizeibehörde. Diesen Antrag wies die Gemeinde mit Verfügung vom 29. November 2019 ab. Mit Eingabe vom 17. Dezember 2019 äusserte sich die Beschwerdeführerin 2 in der Sache. Die Parteien erhielten danach nochmals Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen, wovon die Beschwerdeführerin 1 mit Eingabe vom 24. Februar 2020 und die Beschwerdeführerin 2 mit Eingabe vom 25. Februar 2020 Gebrauch machte.

3. Mit Wiederherstellungsverfügung vom 20. März 2020 verfügte die Gemeinde Folgendes:

¹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

- "1. Auf die Anordnung zur Nachreichung eines Farb- und Materialkonzepts wird verzichtet.
2. Die Verfügungsadressatin 1 [hier: Beschwerdeführerin 2] wird aufgefordert, innert drei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft der vorliegenden Wiederherstellungsverfügung die Pergola auf der Parzelle Gbbl.-Nr. J. _____ im Umfang des Überschreitens des geltenden Grenzabstandes, also um 2 m, zurückzubauen.
3. Wird die angeordnete Wiederherstellungsmassnahme nicht innert Frist oder nicht vorschriftsgemäss ausgeführt, wird die Baupolizeibehörde ohne weitere Verfügung den Rückbau im Umfang des Überschreitens des geltenden Grenzabstandes der Pergola auf Kosten der Verfügungsadressaten vornehmen (Art. 47 BauG) oder durch Dritte vornehmen lassen.
4. Die Kosten dieser Verfügung betragen CHF 3'060.00. Sie werden der Verfügungsadressatin 1 [hier Beschwerdeführerin 2] auferlegt."

4. Gegen diese Verfügung reichten sowohl die Beschwerdeführerin 1 als auch die Beschwerdeführerin 2 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein.

Die Beschwerdeführerin 1 beantragt mit Beschwerde vom 23. April 2020 Folgendes:

- "1. Die Ziffer 3 des Entscheids der Wiederherstellungsverfügung der Baupolizei- und Planungskommission der Einwohnergemeinde Sigriswil vom 20. März 2020 sei aufzuheben und die Kosten der Ersatzvornahme im Falle einer nicht oder nicht vorschriftsgemässen Ausführung der angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen innert angesetzter Frist seien ausschliesslich der Beschwerdegegnerin [hier: Beschwerdeführerin 2] aufzuerlegen.
2. Eventualiter: Die Ziffer 3 des Entscheids der Wiederherstellungsverfügung der Baupolizei- und Planungskommission der Einwohnergemeinde Sigriswil vom 20. März 2020 sei aufzuheben und die Akten zum neuen Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen."

Sie bringt vor, die Kosten für eine allfällige Ersatzvornahme seien nur durch die in die Pflicht genommene Beschwerdeführerin 2 zu tragen, weshalb in Ziffer 3 der angefochtenen Verfügung zu Unrecht von "auf Kosten der Verfügungsadressaten" die Rede sei.

Die Beschwerdeführerin 2 reichte eine Beschwerde vom 23. April 2020 ein und beantragt darin die Aufhebung der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung und die Einstellung des baupolizeilichen Verfahrens. In prozessualer Hinsicht beantragt sie, es sei ihr im Rahmen des Beschwerdeverfahrens die volle Einsicht in die vorinstanzlichen Akten zu gewähren und es sei ihr Gelegenheit einzuräumen, zu allfälligen neuen, in den Schlussbemerkungen der Gesuchsgegnerin [hier: Beschwerdeführerin 1] vom 24. Februar 2020 enthaltenen Vorbringen angemessene Stellung zu nehmen. Sie bringt unter anderem vor, der Sachverhalt sei unvollständig festgestellt worden, die Beschwerdeführerin 2 sei von der Vorinstanz im Baupolizeiverfahren zu Unrecht als Partei beteiligt worden, der angeordnete Rückbau sei unverhältnismässig und unklar und die vorinstanzlichen Verfahrenskosten seien zu hoch.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Beschwerdeantwort vom 19. Mai 2020 beantragt die Beschwerdeführerin 2, die angefochtene Wiederherstellungsverfügung sei einschliesslich der von der Beschwerdeführerin 1 gerügten Ziffer 3 gesamthaft aufzuheben und dem Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin 1 sei in diesem Sinne zu entsprechen, soweit darauf einzutreten sei. Soweit darüber hinausgehend, sei die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Beschwerdeführerin 1 stellt mit Beschwerdeantwort vom 23. Mai 2020 den Antrag, die Beschwerde der

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).

Beschwerdeführerin 2 sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Mit Eingabe vom 25. Mai 2020 nahm die Gemeinde zu den Beschwerden Stellung. Sie erachtet die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 als öffentlich-rechtlich unbegründet. Auch die Rügen der Beschwerdeführerin 2 werden von der Gemeinde bestritten.

6. Mit Verfügung vom 4. Juni 2020 stellte das Rechtsamt der Beschwerdeführerin 2 antragsgemäss die Vorakten der Gemeinde zur Einsicht zu. Gleichzeitig erhielten die Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, dem Rechtsamt innert Frist eine allfällige Stellungnahme einzureichen. Davon machten die Beschwerdeführerin 1 und die Gemeinde mit jeweiligen Eingaben vom 24. Juni 2020 und die Beschwerdeführerin 2 mit Eingabe vom 26. Juni 2020 Gebrauch.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG³ können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden.

b) Die Beschwerdeführerin 2 ist Adressatin der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung und wird zum Rückbau der Pergola im Umfang des Überschreitens des geltenden Grenzabstands verpflichtet. Sie ist damit durch die angefochtene Verfügung beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

c) Neben der Beschwerdeführerin 2 wird in der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung auch die Beschwerdeführerin 1 als Verfügungsadressatin bezeichnet. Gemäss Ziffer 3 des Dispositivs dieser Verfügung wird eine allfällige Ersatzvornahme auf Kosten der Verfügungsadressaten vorgenommen. Die Beschwerdeführerin 2 wehrt sich mit ihrer Beschwerde einzig gegen diese Anordnung. Da umstritten ist, ob im Falle einer Ersatzvornahme mit der Formulierung in Ziffer 3 des Dispositivs auch die Beschwerdeführerin 1 kostenpflichtig wird, hat die Beschwerdeführerin 1 diesbezüglich ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung dieser Anordnung. Sie ist daher durch die angefochtene Verfügung ebenfalls beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist ebenfalls einzutreten.

2. Parteistellung der Beschwerdeführerin 1 im vorinstanzlichen Verfahren

a) Die Beschwerdeführerin 2 bringt in ihrer Beschwerde vor, die Vorinstanz habe die Beschwerdeführerin 1 im vorinstanzlichen Verfahren zu Unrecht als Partei beteiligt. So habe nicht die Beschwerdeführerin 1 das baupolizeiliche Verfahren zum Rollen gebracht, vielmehr sei die Gemeinde nach der Bauabnahme selber aktiv geworden. Es fehle daher bereits am ersten erforderlichen Kriterium für die Legitimation der Beschwerdeführerin 1, am baupolizeilichen Verfahren mitzuwirken, nämlich an einer Anzeige. Das Gesuch auf Wiederaufnahme des Baubewilligungsverfahrens vom 15. Juni 2019 stelle keine Anzeige dar. Die Beschwerdeführerin

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

2 habe sodann faktisch den Rückbau einer Baute verlangt, für die sie selber durch Erteilung der schriftlichen Zustimmung zum Grenzbau nach Einsicht in sämtliche Planunterlagen und nach Miteinbezug in die Planung die Voraussetzung der Baubewilligung geliefert hatte. Es sei damit erstellt, dass es ihr im baupolizeilichen Verfahren zweifelsfrei und offensichtlich an einem schutzwürdigen Interesse fehle, womit sie von der Vorinstanz infolge Rechtsmissbräuchlichkeit ihrer Eingabe auch nicht als Partei in diesem Verfahren hätte zugelassen werden dürfen.

b) Gemäss Art. 46 Abs. 2 Bst. a BauG ist dem Anzeiger, der als Nachbar betroffen ist, Gelegenheit zur Teilnahme als Partei im baupolizeilichen Verfahren einzuräumen. Die geforderte Betroffenheit richtet sich dabei nach den Grundsätzen des schutzwürdigen Interesses bei der Einsprachelegitimation gemäss Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG.⁴

c) Vorliegend meldete sich die Gemeinde bereits mit Verfügung vom 5. April 2019 bei der Beschwerdeführerin 2 und machte darauf aufmerksam, dass die Auflagen gemäss Entscheid vom 31. August 2017 noch nicht erfüllt worden seien. Dabei stellte die Gemeinde bei Einreichung der geforderten Unterlagen die nachträgliche Genehmigung in Aussicht und setzte der Beschwerdeführerin 2 hierzu eine Frist an. Erst nachdem die Beschwerdeführerin 1 mit ihrem Begehren um Wiederaufnahme vom 15. Juni 2019 intervenierte und darin zu bekennen gab, dass sie ihre Zustimmung zu einer Eintragung des Näherbaurechts in das Grundbuch nicht erteilen werde, eröffnete die Gemeinde mit Verfügung vom 5. Juli 2019 formell ein Verfahren auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Unabhängig von der Frage, ob die Gemeinde dieses implizit bereits mit Verfügung vom 5. April 2019 eröffnete (vgl. E. 5), wurde sie mit Eingabe der Beschwerdeführerin 1 über einen aus deren Sicht rechtswidrigen Zustand informiert (keine Zustimmung zur grundbuchrechtlichen Sicherstellung des erteilten Näherbaurechts), welcher ihr bis anhin nicht bekannt war. Die Beschwerdeführerin 1 ist daher zu Recht als Anzeigerin im baupolizeilichen Verfahren behandelt worden. Ungeachtet der Beweggründe steht zudem fest, dass die Beschwerdeführerin 1 von der aus ihrer Sicht unrechtmässig erstellten Pergola im Grenzabstand zu ihrem Grundstück als benachbarte Grundeigentümerin im Sinne von Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG unmittelbar und in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen ist. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin 2 hat die Gemeinde damit der Beschwerdeführerin 1 zu Recht Gelegenheit gegeben, sich als Partei in diesem Verfahren zu konstituieren. Damit ist auch gesagt, dass die Beschwerdeführerin 1 im vorliegenden Beschwerdeverfahren im Bezug auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 aufgrund der Einreichung einer Beschwerdeantwort als Beschwerdegegnerin zu gelten hat und ihr nicht – wie dies die Beschwerdeführerin 2 behauptet – bloss die Stellung einer Beigeladenen zukommt.

3. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführerin 2 rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, indem ihr die Schlussbemerkungen der Beschwerdeführerin 1 vom 24. Februar 2020 nie zugestellt worden seien. Eine Heilung dieses Verfahrensmangels sei zwar möglich, müsse aber bei der Auferlegung der Verfahrenskosten angemessen berücksichtigt werden.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst auch das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme von Parteien und Behörden Kenntnis zu nehmen und sich dazu

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 2a.

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.⁵

c) Indem die Gemeinde der Beschwerdeführerin 2 die Schlussbemerkungen der Beschwerdeführerin 1 vom 24. Februar 2020 nie zustellte, hat sie den Anspruch auf rechtliches Gehör der Beschwerdeführerin 2 verletzt.

d) 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. Bei besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen schliesst die Rechtsprechung jedoch eine Heilung grundsätzlich aus.⁶

Gemäss Art. 40 Abs. 3 BauG kommt der BVD als Beschwerdeinstanz die volle Überprüfungsbefugnis zu. Es ist nicht ersichtlich, dass der Beschwerdeführerin 2 durch die Heilung der Gehörsverletzung ein Nachteil erwachsen würde. Das Rechtsamt gewährte der Beschwerdeführerin 2 mit Verfügung vom 4. Juni 2020 Einsicht in die Vorakten, so dass diese von den Schlussbemerkungen der Beschwerdeführerin 1 vom 24. Februar 2020 Kenntnis nehmen konnte. Im Rahmen des Beschwerdeverfahrens hatte sie sodann Gelegenheit, sich hierzu zu äussern. Die Gehörsverletzung konnte so geheilt werden. Damit hat die Beschwerdeführerin 2 ihre Rechte im Beschwerdeverfahren vollumfänglich wahrnehmen können; ihr ist durch diesen Verfahrensmangel kein Nachteil entstanden. Wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen, ist die angefochtene Wiederherstellungsverfügung aus anderen Gründen aufzuheben. Die Gehörsverletzung muss daher bei der Kostenverlegung nicht berücksichtigt werden.

4. Kostenpflicht im Falle einer Ersatzvornahme

a) Die Beschwerdeführerin 1 wehrt sich in ihrer Beschwerde gegen die Kostenregelung in Ziffer 3 der Wiederherstellungsverfügung vom 20. März 2020. Indem in dieser Ziffer die Kostentragung einer allfälligen Ersatzvornahme den Verfügungsadressaten angedroht werde und sie in dieser Verfügung ebenfalls als Verfügungsadressatin bezeichnet werde, liege eine Verletzung von Art. 47 Abs. 1 BauG vor. Diese Kosten habe einzig die Beschwerdeführerin 2 als die durch die Wiederherstellungsanordnung in die Pflicht genommene Person zu tragen.

Die Beschwerdeführerin 2 schliesst sich in ihrer Beschwerdeantwort vom 19. Mai 2020 dieser Argumentation an und beantragt, dem Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin 1 sei zu entsprechen.

Die Gemeinde führt in der Stellungnahme vom 25. Mai 2020 aus, sie erachte diese Rüge als unbegründet. Gestützt auf Art. 47 Abs. 1 BauG sei klar, dass bei der Ersatzvornahme immer derjenige kostentragungspflichtig werde, der zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

⁵ BGE 133 I 100 E. 4.3 ff., 138 I 484 E. 2.1; BVR 2009 S. 328 ff. E. 2.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38–39 N 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren in, KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

⁶ BVR 2012 S. 28 E. 2.3.5; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 21 N. 16.

verpflichtet worden sei. Dies sei vorliegend klarerweise die Beschwerdeführerin 2, was sich auch unmittelbar aus der Ziffer 2 der angefochtenen Verfügung ergebe. Die Interpretation, wonach Ziffer 3 des Dispositivs aufgrund seiner offenen Formulierung betreffend Kostenauflegung für eine mögliche Ersatzvornahme auch die Beschwerdeführerin 1 erfasse, stehe somit in direktem Widerspruch zu Ziffer 2 des Dispositivs. Selbst wenn dem nicht so wäre, so folge der Wiederherstellungsverfügung ihrer Praxis entsprechend eine Vollstreckungsverfügung, im Konkreten eine Ersatzvornahmeverfügung. Die Kostentragung werde daher für den Fall der Notwendigkeit einer Ersatzvornahme von ihr abschliessend in dieser Vollstreckungsverfügung geklärt. Eine Berichtigung von Ziffer 3 des Dispositivs sei daher weder prozessökonomisch ratsam noch rechtlich geboten.

b) Die Parteien sowie die Gemeinde gehen übereinstimmend und zu Recht gestützt auf Art. 47 Abs. 1 BauG davon aus, dass die Kosten einer allfälligen Ersatzvornahme einzig durch die Beschwerdeführerin 2 als pflichtige Person zu tragen sind. Auch wenn die Formulierung in Ziffer 3 der angefochtenen Verfügung, wonach der angeordnete Rückbau bei nicht vorschriftgemässer Ausführung der Wiederherstellungsmassnahme "auf Kosten der Verfügungsadressaten" vorgenommen werde, auf einem Versehen beruhen sollte, so ist dieser Wortlaut eindeutig. Verfügungsadressaten sind gemäss Rubrum der angefochtenen Verfügung sowohl die Beschwerdeführerin 2 als auch die Beschwerdeführerin 1. Die Benutzung der Mehrzahl in Ziffer 3 des Dispositivs muss daher – trotz des Hinweises auf Art. 47 BauG – klar dahingehend verstanden werden, dass die Kosten einer allfälligen Ersatzvornahme von beiden Verfügungsadressaten zu tragen wären. Selbst wenn die Gemeinde im Falle einer Ersatzvornahme noch eine weitere Verfügung erlassen und darin die Kostentragung konkret anordnen sollte, so besteht im jetzigen Zeitpunkt ein berechtigtes Interesse der Beschwerdeführerin 1 an der Korrektur dieser Formulierung, welche Art. 47 Abs. 1 BauG widerspricht. Insofern ist die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 gutzuheissen. Da allerdings die angefochtene Verfügung gestützt auf die Vorbringen der Beschwerdeführerin 2 (vgl. nachfolgend, E. 5) ohnehin ganz aufzuheben ist, erübrigt sich eine Korrektur von Ziffer 3 dieser Verfügung im Sinne des Antrags der Beschwerdeführerin 1.

5. Projektänderung

a) Die Beschwerdeführerin 2 bringt unter anderem vor, die Feststellung der Vorinstanz in der angefochtenen Verfügung, wonach sie kein nachträgliches Baugesuch eingereicht habe, erweise sich als unzutreffend. So habe sie nach Aufforderung der Gemeinde per 30. April 2019 die Ausführungspläne vom 9. April 2019 im Sinne einer nachträglichen Projektänderung eingereicht. Die Gemeinde habe diese Planunterlagen mit verfahrensleitender Verfügung vom 23. September 2019 auch der Beschwerdeführerin 1 zugestellt und ihr explizit eine dreissigtägige Frist zu Stellungnahme zur Projektänderung eingeräumt. Es sei daher nicht ersichtlich, inwiefern sie im weiteren Verfahrensverlauf nochmals die revidierten Pläne hätte einreichen müssen, habe doch die Vorinstanz diese Projektänderung im weiteren baupolizeilichen Verfahren explizit zum Verfahrensgegenstand gemacht.

Weder die Gemeinde noch die Beschwerdeführerin 1 äussern sich in ihren Eingaben im Rahmen des Beschwerdeverfahrens zu diesem Vorbringen.

b) Mit Verfügung vom 5. April 2020 wies die Gemeinde die Beschwerdeführerin 2 u.a. darauf hin, dass diese den im Gesamtentscheid vom 31. August 2017 geforderten Ausführungsplan noch nicht eingereicht habe und man gewisse Abweichungen vom bewilligten Vorhaben festgestellt habe. Die Beschwerdeführerin 2 erhielt unter Ansetzung einer Frist Gelegenheit, die Baugesuchsunterlagen im Sinne einer Projektänderung anzupassen und bei der Gemeinde

einzureichen. Die Beschwerdeführerin 2 reichte in der Folge am 29. April 2019 bei der Gemeinde einen angepassten Plan ein (Plan "Fassaden und Schnitte / Anpassungen Geländer vom 9. April 2019, Eingangsstempel Bauabteilung Sigriswil vom 30. April 2019). Diesem Plan lässt sich entnehmen, dass die Beschwerdeführerin 1 – in Abweichung zu dem im Jahr 2017 bewilligten Vorhaben (vgl. Plan "Fassaden und Schnitte vom 1. Juni 2017, mit Bewilligungsstempel der Gemeinde vom 31. August 2017) und entsprechend der bereits vorgenommenen Bauausführung⁷ – das gegen Südwesten ausgerichtete Geländer in Glasausführung und bis über den Treppengang verlängert beantragt. Zudem wurde das Fenster in der Nordwestfassade der Pergola leicht verändert. Mit Verfügung vom 5. Juli 2019 gab die Gemeinde bekannt, dass gegen die Beschwerdeführerin 2 ein Verfahren auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands eröffnet werde und gab dieser Gelegenheit, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Im Verlaufe des baupolizeilichen Verfahrens (mit Verfügung vom 23. September 2019) stellte die Gemeinde der Beschwerdeführerin 1 den geänderten Plan der Beschwerdeführerin 2 vom 9. April 2019 zu und gab dieser Gelegenheit, sich zu dieser Projektänderung zu äussern. In der angefochtenen Verfügung vom 20. März 2020 (E. B.4, S. 3) führte die Gemeinde schliesslich aus, die Beschwerdeführerin 2 habe, nachdem das Wiederherstellungsverfahren eingeleitet worden sei, kein nachträgliches Baugesuch eingereicht.

c) Laut Art. 43 BewD⁸ kann der Baugesuchsteller während der Hängigkeit eines Baubewilligungsverfahrens eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und den von der Projektänderung betroffenen Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen bzw. die Änderungen des bewilligten Projekts ohne neues Baugesuchverfahren gestatten, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind (Art. 43 Abs. 2 BewD). Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass eine Projektänderung nochmals publiziert werden muss, wenn dadurch öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen zusätzlich betroffen sind.

d) Der von der Beschwerdeführerin 2 am 29. April 2019 eingereichte Plan stellt ein Projektänderungsgesuch im Sinne von Art. 43 Abs. 1 BewD dar, mit welchem das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich blieb. Die Beschwerdeführerin 1 bringt zwar in ihrer Beschwerdeantwort vom 23. Mai 2020 vor, die realisierte Baute weiche in ihrer Ausgestaltung massiv von der ursprünglich bewilligten Überdachung/Pergola ab, führt dies jedoch nicht näher aus. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. So entspricht die realisierte, eigentliche Pergola – mit Ausnahme des kleinen Fensters auf der Nordwestseite – der im Jahr 2017 bewilligten Pergola. Standort, Dimension, Materialisierung und Dachform haben sich nicht verändert. Die Anpassung betrifft neben dem erwähnten Fenster einzig das südwestlich vor der Pergola vorgesehene Geländer. Von einer massiven Abweichung kann daher nicht gesprochen werden.

Bei dieser Projektänderung handelt es sich sodann um ein nachträgliches Baugesuch im Sinne von Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG im Rahmen des von der Gemeinde eingeleiteten baupolizeilichen Verfahrens. Auch wenn die Gemeinde das Wiederherstellungsverfahren offiziell erst mit Verfügung vom 5. Juli 2019 einleitete, eröffnete sie dieses implizit bereits mit Verfügung vom 5. April 2019, als sie die Beschwerdeführerin 2 auf die Mängel und Abweichungen zu dem im Jahr 2017 bewilligten Vorhaben aufmerksam machte und ihr unter Fristansetzung Gelegenheit gab, eine Projektänderung einzureichen. Entgegen den Ausführungen der Gemeinde in der angefochtenen Verfügung hat damit die Beschwerdeführerin 2 im Rahmen des bereits eingeleiteten Wiederherstellungsverfahrens ein nachträgliches Projektänderungsgesuch eingereicht. Selbst wenn – der Ansicht der Gemeinde folgend – davon auszugehen wäre, dass

⁷ Vgl. Fotodokumentation in den Vorakten der Gemeinde, Lasche 8.

⁸ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

das Wiederherstellungsverfahren erst nach Einreichung dieser Projektänderung und mit Verfügung vom 5. Juli 2019 eröffnet wurde, ist von einem nachträglichen Projektänderungsgesuch im Rahmen dieses baupolizeilichen Verfahrens auszugehen. So hat die Gemeinde den angepassten Plan in der Verfügung vom 23. September 2019 selber als Projektänderung bezeichnet und der Beschwerdeführerin 1 Gelegenheit zur Stellungnahme zu dieser Projektänderung eingeräumt. Spätestens mit dieser Verfügung hat die Gemeinde daher diese Projektänderung zum Gegenstand des Wiederherstellungsverfahrens gemacht.

e) In der Folge hat die Gemeinde es jedoch unterlassen, das nachträgliche Baubewilligungsverfahren korrekt durchzuführen. Zwar erhielt die Beschwerdeführerin 1 als Verfahrensbeteiligte Gelegenheit, sich zur Projektänderung zu äussern. Aufgrund des Umstands, dass es sich vorliegend um ein Ortsbilderhaltungsgebiet handelt und das neue, strassenseitige Glasgeländer vom öffentlichen Raum gut einsehbar ist (l. _____ strasse sowie K. _____ strasse), sind durch diese Projektänderung sowohl öffentliche Interessen (Ortsbildschutz) wie auch nachbarliche Interessen zusätzlich betroffen, weshalb die Projektänderung gestützt auf Art. 43 Abs. 2 BewD sowie Art. 37 Abs. 5 BewD hätte publiziert werden müssen. Die Projektänderung hätte sodann nochmals durch eine Fachbehörde beurteilt werden müssen (vgl. Art. 22 und Art. 22a BewD). Schliesslich hätte die Gemeinde im Rahmen eines Bauentscheids über das nachträgliche Baugesuch befinden müssen. Dies ist unterblieben; vielmehr hat die Gemeinde mit der angefochtenen Verfügung lediglich über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands entschieden.

f) Das nachträgliche Baubewilligungsverfahren wird daher noch korrekt durchzuführen und mit einem Bauentscheid abzuschliessen sein. Im Rahmen der materiellen Beurteilung wird einerseits – gestützt auf die Beurteilung einer Fachbehörde – über die Einordnung des geänderten Vorhabens in das Ortsbild zu befinden sein. Andererseits wird zu beurteilen sein, ob das von der Beschwerdeführerin 1 und den beiden weiteren Gesamteigentümern der angrenzenden Parzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. L. _____ im Juni 2017 unterzeichnete Grenzbaurecht, welches sich auf die Erstellung der Pergola gemäss dem mit Entscheid vom 31. August 2017 bewilligten Plan⁹ bezieht, auch in Bezug auf die Projektänderung noch seine Gültigkeit hat. Da die ersuchten Änderungen weder Lage noch Dimension der eigentlichen Holzpergola betreffen, scheint dies nicht ausgeschlossen. Zu beachten ist schliesslich, dass bei der Beurteilung dieses nachträglichen Projektänderungsgesuchs grundsätzlich das im Zeitpunkt der Ausführung des Bauvorhabens massgebende Recht anzuwenden ist, unter Berücksichtigung allfälliger in diesem Zeitpunkt bereits öffentlicher aufgelegter neuer Vorschriften; späteres Recht gelangt zudem zur Anwendung, wenn dieses für die Bauherrschaft günstiger ist.¹⁰ Dies könnte insofern relevant sein, als unter dem seit Mitte Februar 2019 geltenden, revidierten Baureglement für die Erteilung eines Näher- oder Grenzbaurechts die schriftliche Zustimmung ausreicht (Anhang A121 GBR) und im Unterschied zum alten Baureglement keine grundbuchrechtliche Sicherstellung mehr verlangt wird.

6. Rückweisung

a) Nach Art. 72 Abs. 1 VRPG entscheidet die Beschwerdeinstanz in der Sache oder weist die Akten ausnahmsweise mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück. Erweist sich die Beschwerde als begründet, soll die Beschwerdeinstanz das streitige Rechtsverhältnis wenn

⁹ Dieser Plan "Fassaden und Schnitte" vom 1. Juni 2017 wurde von der Beschwerdeführerin 1 und den beiden weiteren Gesamteigentümern der angrenzenden Parzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. 496 ebenfalls unterzeichnet, mit dem Vermerk "Plan eingesehen".

¹⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 14a.

möglich nach ihrer eigenen Erkenntnis abweichend von der angefochtenen Verfügung neu regeln. Das Gesetz verbietet der Beschwerdebehörde jedoch nicht, kassatorisch zu entscheiden. Sie soll von der Möglichkeit der Rückweisung nur ausnahmsweise Gebrauch machen. Es müssen besondere Gründe dafür sprechen, dass die Vorinstanz noch einmal zum Entscheid über das streitige Rechtsverhältnis aufgerufen wird. Mangelnde Entscheiderreife der Angelegenheit kann einen solchen Grund darstellen, sofern die Beschwerdebehörde selber allzu umfangreiche Beweismassnahmen durchführen müsste.¹¹

b) Die Angelegenheit erweist sich nach dem Gesagten (E. 5e) als nicht entscheidreif. Deshalb erscheint es sachgerecht, die Angelegenheit an die Vorinstanz zur Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens zurückzuweisen (Art. 72 Abs. 1 VRPG). Die Gemeinde wird das nachträgliche Projektänderungsgesuch nach den Bestimmungen von Art. 35 Abs. 1 BauG und Art. 26 BewD bekannt zu machen und anschliessend unter Berücksichtigung von allfälligen Einsprachen und nach Beizug einer Fachstelle einen Bauentscheid zu fällen haben. Im Falle der Erteilung eines Bauabschlags wird sie erneut über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu befinden haben.

Die Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 wird in diesem Sinn gutgeheissen und die angefochtene Wiederherstellungsverfügung wird aufgehoben. Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich, über die weiteren Rügen der Beschwerdeführerin 2 zu befinden.

7. Kosten

a) Mit der Aufhebung der angefochtenen Verfügung wird auch die Kostenverfügung der Vorinstanz aufgehoben. Auf die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführerin 2 muss daher nicht eingegangen werden. Aufgrund der Rückweisung an die Vorinstanz wird diese ihre Kosten im neuen Entscheid über die Projektänderung neu verfügen können. Daher müssen die vorinstanzlichen Kosten in diesem Beschwerdeentscheid nicht verlegt werden.

b) Die Verfahrenskosten für das Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.00 bis Fr. 4'000.00 erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV¹²). Vorliegend wurden zwei Beschwerden eingereicht, wobei sich die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 einzig gegen Ziffer 3 der angefochtenen Verfügung richtet und die Beschwerdeführerin 2 in ihrer Beschwerde die Aufhebung der ganzen Verfügung beantragt. In Anwendung der erwähnten Bestimmungen wird die Pauschale für die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 auf Fr. 900.00 und die Pauschale für die Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 auf Fr. 1'200.00 festgelegt. Werden in einem einzigen Entscheid mehrere Beschwerden beurteilt, so kann die Pauschalgebühr für die einzelnen Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer angemessen reduziert werden (Art. 21 Abs. 3 GebV). Dementsprechend werden Pauschalen auf je zwei Drittel, d.h. auf Fr. 600.00 für die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 und auf Fr. 800.00 für die Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 reduziert.

¹¹ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 72 N. 2 f.

¹² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

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).

Die Beschwerdeführerin 1 obsiegt in Bezug auf ihre Beschwerde. Die Beschwerdeführerin 2 gilt diesbezüglich aber nicht als unterliegend, da sie sich dem Antrag der Beschwerdeführerin 1 anschloss. Ohnehin ist von besonderen Umständen im Sinne von Art. 108 Abs. 1 VRPG auszugehen. Unter dem Gesichtswinkel der besonderen Umstände stehen behördliche Fehlleistungen im Vordergrund, die für die Parteien mit erheblichem Mehraufwand verbunden gewesen sind.¹³ Die Gemeinde hat die Anordnung in Ziffer 3 der angefochtenen Verfügung vom 22. Mai 2018 falsch formuliert und damit das Beschwerdeverfahren in Bezug auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 durch das eigene Fehlverhalten zu verantworten. Es liegen daher besondere Umstände vor, die es rechtfertigen, für das Beschwerdeverfahren in Bezug auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 keine Verfahrenskosten zu erheben.

Aufgrund der Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 wird die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens an die Vorinstanz zurückgewiesen. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist im Kostenpunkt von einem vollumfänglichen Obsiegen auszugehen, sofern bei Vorliegen eines reformatorischen (Haupt-)Antrags ein Rückweisungsentscheid ergeht und die infolge Rückweisung vorzunehmende Neuurteilung noch zu einer vollständigen Gutheissung des Begehrens führen kann.¹⁴ Demnach ist die Beschwerdeführerin 2 für die Kostenverlegung in Bezug auf ihre Beschwerde als vollständig obsiegend zu betrachten. Die Beschwerdeführerin 1 gilt diesbezüglich als unterliegend, weshalb sie die dafür anfallenden Verfahrenskosten von Fr. 800.00 zu tragen hat.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Was die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 anbelangt, so gilt weder die Beschwerdeführerin 1 noch die Beschwerdeführerin 2 als unterliegend. Durch die erwähnte behördliche Fehlleistung hat vielmehr die Gemeinde die diesbezüglich anfallenden Aufwände der beiden Parteivertreter zu verantworten. Aufgrund dieser besonderen Umstände ist es daher angezeigt, der Gemeinde die Parteikosten beider Beschwerdeführerinnen, welche diesen für das Beschwerdeverfahren in Bezug auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 angefallen sind, anzulasten.

Die Kostennote der Beschwerdeführerin 1 für das Verfahren betreffend ihrer Beschwerde beläuft sich auf Fr. 3'338.70 (Honorar Fr. 3'000.00, Auslagen Fr. 100.00, Mehrwertsteuer Fr. 238.70). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV¹⁵ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.00 bis Fr. 11'800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG¹⁶). In Bezug auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 ist der gebotene Zeitaufwand als unterdurchschnittlich zu werten, da kein Beweisverfahren durchgeführt wurde.

¹³ VGE 2018/432 vom 24. Oktober 2019, E. 2.2.

¹⁴ BVR 2016 S. 222 E. 4.1.

¹⁵ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

¹⁶ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

Auch die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses sind hinsichtlich der Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 insgesamt als klar unterdurchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von Fr. 2'000.00 als angemessen. Die Gemeinde hat somit der Beschwerdeführerin 1 Parteikosten in der Höhe von Fr. 2'261.70 (Honorar Fr. 2'000.00, Fr. 100.00, Mehrwertsteuer Fr. 161.70) zu ersetzen. Die Kostennote der Beschwerdeführerin 2 für das Verfahren betreffend die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Gemeinde hat damit der Beschwerdeführerin 2 Parteikosten in der Höhe von Fr. 2'067.85 (Honorar Fr. 1'900.00, Auslagen Fr. 20.00, Mehrwertsteuer Fr. 147.85) zu ersetzen.

Hinsichtlich der Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 gilt die Beschwerdeführerin 1 als unterliegend, weshalb sie die diesbezüglichen Parteikosten der Beschwerdeführerin 2 zu tragen hat. Die Kostennote der Beschwerdeführerin 2 für das Verfahren betreffend ihrer Beschwerde beläuft sich auf Fr. 7'639.00 (Honorar Fr. 7'000.00, Auslagen Fr. 100.00, Mehrwertsteuer Fr. 539.00). Diese Kostennote ist gestützt auf Art. 41 Abs. 3 KAG (vgl. oben) zu kürzen. In Bezug auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 ist der gebotene Zeitaufwand als unterdurchschnittlich zu werten, da kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses sind hinsichtlich der Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 insgesamt als knapp durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von Fr. 4'000.00 als angemessen. Die Beschwerdeführerin 1 hat somit der Beschwerdeführerin 2 Parteikosten in der Höhe von Fr. 4'415.70 (Honorar Fr. 4'000.00, Fr. 100.00, Mehrwertsteuer Fr. 315.70) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerden werden gutgeheissen. Die Verfügung der Gemeinde Sigriswil vom 20. März 2020 wird aufgehoben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde Sigriswil zurückgewiesen.
2. Der Beschwerdeführerin 1 werden Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 800.00 zur Bezahlung auferlegt. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
3.
 - a) Die Gemeinde Sigriswil hat der Beschwerdeführerin 1 Parteikosten im Betrag von Fr. 2'261.70 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.
 - b) Die Gemeinde Sigriswil hat der Beschwerdeführerin 2 Parteikosten im Betrag von Fr. 2'067.85 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.
 - c) Die Beschwerdeführerin 1 hat der Beschwerdeführerin 2 Parteikosten im Betrag von Fr. 4'415.70 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt F. _____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Sigriswil, Gemeindeverwaltung, inklusive den Vorakten, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.