



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/137

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 10. April 2026

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

und

F._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Frau Rechtsanwältin G._____

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen vom 18. September 2025 (eBau-Nummer A._____; Abbruch der bestehenden Schreinerei/Zimmerei und Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 23. Dezember 2024 (Eingangsdatum) bei der Gemeinde Saanen ein Baugesuch ein für den Abbruch der bestehenden Zimmerei/Schreinerei und den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit Einstellhalle auf Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. I._____. Die Parzelle liegt in der Wohn- und Gewerbezone. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 18. September 2025 erteilte die Gemeinde Saanen die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 20. Oktober 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen, es sei festzustellen,

dass der Gesamtentscheid vom 18. September 2025 nichtig sei. Eventualiter sei der Gesamtentscheid vom 18. September 2025 aufzuheben und dem Baugesuch sei der Bauabschlag zu erteilen. Sie machen insbesondere geltend, entweder sei der Entscheid von der zuständigen Behörde verfrüht und ohne Kenntnis der Akten oder von der nicht zuständigen Behörde bzw. Person gefällt worden. Der Gesamtentscheid sei zudem nicht rechtsgültig unterzeichnet. Die Ausnahmen für die Unterschreitung des Strassenabstandes und für die Abweichung von den vorgeschriebenen Gebäudeproportionen seien zu Unrecht bewilligt worden.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In ihrer Beschwerdeantwort vom 21. November 2025 beantragt die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Projektänderung vom 21. November 2025 sei zu den Akten zu nehmen sowie von der BVD zu prüfen und zu bewilligen. In ihrer Beschwerdevernehmlassung vom 25. November 2025 beantragt die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde.

4. Das Rechtsamt gab den Beschwerdeführenden und der Gemeinde Gelegenheit, zur Projektänderung Stellung zu nehmen. Davon machten die Beschwerdeführenden mit Eingabe vom 9. Januar 2026 und die Gemeinde mit Eingabe vom 12. Januar 2026 Gebrauch. Die Parteien erhielten Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Davon machten die Beschwerdeführenden mit Eingabe vom 3. Februar 2026, die Gemeinde mit Eingabe vom 17. Februar 2026 und die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 26. Februar 2026 Gebrauch.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

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 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 Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 41 Abs. 2 VRPG⁴). Sie Beschwerde enthält einen Antrag und eine Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG). Die BVD tritt deshalb auf die Beschwerde ein.

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)

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

2. Projektänderung

a) Mit ihrer Beschwerdeantwort reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein. Diese betrifft einerseits die sechs Aussenparkplätze (Senkrechtparkfelder) entlang der J._____strasse, die sich im Strassenabstand befinden. Drei Parkplätze werden an die Grenze zum Nachbargrundstück Saanen Gbbl. Nr. K._____ verlegt und sollen über dieses Grundstück erschlossen werden. Die drei verbleibenden Parkplätze an der J._____strasse werden neu als Längsparkfelder ausserhalb des Strassenabstands angeordnet. Andererseits betrifft die Projektänderung die Aufenthaltsbereiche und den Spielplatz.

b) Gemäss Art. 43 Abs. 1 und 3 BewD⁵ kann eine Projektänderung im laufenden Beschwerdeverfahren beurteilt werden, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleichbleibt. Die Gemeinde, die Gegenpartei und allfällig von der Projektänderung berührte Dritte sind anzuhören. Wird in einem laufenden Verfahren eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD eingereicht, tritt das geänderte Projekt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens respektive der früheren Projektänderung.⁶

c) Die vorliegenden Projektänderungen betreffen lediglich die Aussenparkplätze sowie die Aufenthaltsbereiche und den Spielplatz. Das Bauvorhaben bleibt in seinen Grundzügen gleich. Es handelt sich somit um Projektänderungen im Sinne von Art. 43 BewD. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Dritte werden durch die Projektänderungen nicht neu betroffen. Verfahrensgegenstand ist somit das Bauvorhaben gemäss Projektänderungen vom 21. November 2025, bei der BVD eingegangen am 25. November 2025.

3. Entscheidkompetenz, rechtliches Gehör und Zeichnungskompetenz

a) Die Beschwerdeführenden beantragen mit ihrem Hauptbegehren, es sei festzustellen, dass der Gesamtentscheid nichtig sei. Sie machen geltend, gemäss dem angefochtenen Entscheid habe die zuständige Bau- und Planungskommission (BauPlaKo) das Gesuch vor der Aktenenergänzung, der Planänderungen, der Publikation und dem Eingang der Einsprachen sowie der Amts- und Fachberichte behandelt. Folglich sei der Entscheid entweder von der zuständigen Behörde verfrüht und ohne Kenntnis der Akten oder nicht von der zuständigen Behörde gefällt worden. Hierbei handle es sich um einen derart schwerwiegenden Fehler, dass der Gesamtentscheid nichtig zu erklären, eventuell aufzuheben sei. Für die Baubewilligung sei die BauPlaKo zuständig. Der angefochtene Entscheid sei vom Kommissionsvizepräsidenten und dem Verfahrensleiter unterzeichnet. Gemäss Art. 37 OgV⁷ würden die Kommissionen Kollektivunterschrift zu Zweien führen. Der Verfahrensleiter sei nicht Mitglied der BauPlaKo und somit nicht zeichnungsberechtigt.

Die Beschwerdegegnerin vertritt demgegenüber die Auffassung, es liege keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Im Gesamtentscheid habe die BauPlaKo sämtliche Einsprachen, Amts- und Fachberichte sowie die Planänderung berücksichtigt. Sollte die Verfügung tatsächlich nicht rechtmässig unterzeichnet sein, würde es sich dabei um einen Eröffnungsmangel handeln. Eine fehlende Unterschrift könne nur im Ausnahmefall die Rechtswirksamkeit der Verfügungsverfügung hemmen. Vorliegend würden die Beschwerdeführenden selbst festhalten, dass die BauPlaKo zuständig für die Erteilung der Baubewilligung sei. Die Unterschriften würden keinen Zwei-

⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 13c

⁷ Organisationsverordnung der Einwohnergemeinde Saanen vom 26. November 2019 (OgV)

fel an der Identität der verfügenden Behörde aufkommen lassen. Die Baubewilligung sei ordnungsgemäss erteilt worden.

Die Gemeinde führt aus, dem Funktionendiagramm sei zu entnehmen, dass die BauPlaKo den Entscheid zu fällen habe und der Vollzug den Fachbereichsleitern unterstehe. Die nach dem 13. Januar 2025 getätigten Anpassungen des Projekts seien nicht gestaltungsrelevant und hätten daher nicht erneut durch die BauPlaKo beurteilt werden müssen. Auch die Unterschriftenregelung leite sich aus dem Funktionendiagramm ab, weshalb die eine Unterschrift durch die Präsidentin der BauPlaKo oder deren Stellvertretung und die andere Unterschrift durch den zuständigen Leiter des betreffenden Verfahrens zu erfolgen habe.

b) Fehlerhafte Verfügungen sind in der Regel nicht nichtig, sondern nur anfechtbar. Werden sie nicht angefochten, erwachsen sie in Rechtskraft. Als nichtig erweisen sie sich erst dann, wenn der ihnen anhaftende Mangel besonders schwer ist, wenn er sich als offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar erweist und die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Als Nichtigkeitsgründe fallen vorab funktionelle und sachliche Unzuständigkeit der entscheidenden Behörde sowie krasse Verfahrensfehler in Betracht.⁸ Die Voraussetzungen sind allerdings streng: Der Mangel der Verfügung muss besonders schwer wiegen und überdies auch für eine juristisch nicht gebildete Person offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar sein. Zudem darf die Rechtssicherheit und der Vertrauensschutz durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet werden, was stets nach einer umfassenden Interessenabwägung verlangt. Die Nichtigkeit einer Verfügung ist jederzeit und von sämtlichen staatlichen Instanzen von Amtes wegen zu beachten. Nichtigkeitsgründe sind hauptsächlich schwerwiegende Verfahrensfehler und die Unzuständigkeit der verfügenden Behörde. Inhaltliche Mängel haben dagegen nur in seltenen Ausnahmefällen die Nichtigkeit einer Verfügung zur Folge. Gemäss langjähriger Rechtsprechung darf von der Nichtigkeit eines Akts dort nicht ausgegangen werden, wo der unzuständigen Behörde im betreffenden Sachgebiet allgemeine Entscheidungsgewalt zukommt oder die Rechtssicherheit den Schluss auf die Nichtigkeit aus grundsätzlichen Erwägungen verbietet. Auch eine bloss funktionelle Unzuständigkeit stellt meist keinen derart groben Verfahrensfehler dar, dass daraus die Nichtigkeit des Verwaltungsakts resultieren würde. Verletzungen des rechtlichen Gehörs führen in der Regel nicht zur Nichtigkeit einer Verfügung; vielmehr können sie oft geheilt werden. Nichtig kann eine Verfügung auch sein, wenn sie an schwerwiegenden Form- und Eröffnungsfehlern leidet, wie z.B. fehlende Schriftlichkeit oder fehlende Unterschrift.⁹ Liegt die Unterschrift einer vertretungsbefugten Person vor, ist die Verfügung jedoch nicht ungültig, wenn eine weitere Unterschrift fehlt.¹⁰

c) Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV¹¹, Art. 26 Abs. 2 KV¹² und Art. 21 ff. VRPG) verlangt unter anderem, dass sich Betroffene vor Erlass eines Entscheids, der in ihre Rechtsstellung eingreift, zur Sache äussern können und die Behörde die Vorbringen der Betroffenen tatsächlich hört, prüft und bei der Entscheidfindung berücksichtigt.¹³ Ist die Gemeinde Baubewilligungsbehörde, so entscheidet der Gemeinderat oder ein anderes im Gemeindereglement bezeichnetes Organ über Baugesuche (Art. 33 Abs. 4 BauG). Es ist somit Sache der Gemeinden, das zuständige Gemeindeorgan zu bestimmen. In der Gemeinde Saanen sind gemäss KommR¹⁴

⁸ BGE 151 II 120 E. 4.1 mit weiteren Hinweisen

⁹ Markus Müller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 85 ff., mit Hinweisen auf die Rechtsprechung

¹⁰ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 18

¹¹ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

¹² Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1)

¹³ BGE 148 III 30 E. 3.1, 147 I 433 E. 5.1; BVR 2018 S. 281 E. 3.1; zum Ganzen Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 2, 15 und 28 sowie Art. 52 N. 6 f.

¹⁴ Reglement der Einwohnergemeinde Saanen vom 1. Januar 2005 über die ständigen Kommissionen (KommR)

und Funktionendiagramm für den Entscheid über Baubewilligungen und Projektänderungen mit gestalterischer Beurteilung und/oder Ausnahmen die BauPlaKo, in den übrigen Fällen der Ausschuss der BauPlaKo zuständig. Für den Entscheid über Einsprachen ist der Ausschuss der BauPlaKo zuständig. Antrag und Vollzug obliegen der Fachleitung Bauinspektorat, die auch für die Prüfung des Baugesuchs zuständig ist. Die BauPlaKo, die sich bereits im Rahmen der Voranfrage mit dem Vorhaben befasst hatte, behandelte das Baugesuch in ihrer Sitzung vom 13. Januar 2025. Dabei beurteilte sie insbesondere die Ortsbildverträglichkeit und die beantragten Ausnahmen. Sie stimmte dem Bauvorhaben unter Vorbehalt der Amts- und Fachberichte bzw. Verfügungen zu und beschloss, dass das Gesuch bei Vollständigkeit der Unterlagen publiziert und das Verfahren eröffnet werden könne. Es trifft somit zu, dass sowohl die Einsprachen als auch die Amts- und Fachberichte beim Beschluss vom 16. Januar 2025 nicht berücksichtigt werden konnten, da sie zu jener Zeit noch nicht vorlagen. Allerdings obliegt der Entscheid über die Einsprachen auch nicht der BauPlaKo sondern deren Ausschuss. Der Gesamtentscheid datiert vom 18. September 2025. Er erwähnt die eingeholten Amts-, Fach- und Mitberichte und die eingegangenen Einsprachen, prüft die Bewilligungsfähigkeit im Allgemeinen und behandelt die Rügen der Einsprecherinnen und Einsprecher ausführlich. Der Gesamtentscheid ist auch rechtsgültig unterzeichnet, gehören dem Ausschuss der BauPlaKo gemäss KommR (S. 11) doch der Präsident und der Vizepräsident der BauPlaKo, der Abteilungsleiter Bauinspektorat, Raumplanung, Infrastrukturen sowie die für das jeweilige Geschäft zuständigen Fachleiter an. Anders als die Beschwerdeführenden meinen, gehört der Verfahrensleiter, der den Gesamtentscheid gemeinsam mit dem Vizepräsidenten der BauPlaKo unterzeichnet hat, der Kommission an¹⁵ und ist deshalb zeichnungsberechtigt. Es liegt somit weder eine Verletzung der Entscheid- oder Zeichnungskompetenz noch eine Gehörsverletzung vor. Der Antrag, es sei die Nichtigkeit des Entscheids festzustellen, ist nach dem Gesagten unbegründet.

4. Strassenabstand

a) Die Beschwerdeführenden beantragen mit ihrem Eventualbegehren, der Gesamtentscheid sei aufzuheben und es sei der Bauabschlag zu erteilen. Zur Begründung machen sie unter anderem geltend, eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands sei nicht gerechtfertigt. Es handle sich um ein Neubauprojekt, womit der Beschwerdegegnerin sämtliche Möglichkeiten zur Verfügung stehen würden, um ein Bauprojekt auszuarbeiten, das die Bauvorschriften einhalte. Es lägen keine besonderen Verhältnisse des Baugrundstücks oder Bauvorhabens vor. Weshalb es nicht möglich sein solle, bei einem sorgfältig ausgearbeiteten Bauprojekt den Strassenabstand einzuhalten, sei nicht erkennbar. Eine Ausnahmegewilligung rechtfertige sich nicht, wenn zumutbare Alternativen zur Verfügung ständen. Vorliegend könnten die Gebäude ohne weiteres verkleinert werden, womit die Abstände eingehalten werden können. Ebenfalls sei zu beachten, dass mit dem bewilligten Projekt mehr Abstellplätze errichtet würden als eigentlich zulässig. Es bestehe somit auch keine Notwendigkeit für die Erstellung einer überdimensionierten Einstellhalle oder der Aussenparkplätze. Das öffentliche Interesse an der Bereitstellung von Erstwohnungen sei sodann kein zulässiger Ausnahmegrund im Sinne eines Auffangtatbestandes. Auf dieses werde bereits durch die in der baurechtlichen Grundordnung gewährten Boni Rücksicht genommen. Schliesslich werde die Ausnahme für die Unterschreitung des Strassenabstands durch die Einstellhalle (Untergeschoss) mit der Nebenbestimmung des Vorbehalts des jederzeitigen Widerrufs verbunden. Dies dürfe aber nicht dazu führen, dass die Ausnahmegewilligung leichthin erteilt werde.

¹⁵ Vgl. dazu auch das Verzeichnis der Behördenmitglieder, einsehbar unter <www.saanen.ch>, Rubriken «Politik, Behördenmitglieder»

b) Bauten und Anlagen müssen bestimmte Mindestabstände einhalten. Gegenüber öffentlichen Strassen haben Bauten und Anlagen einen gesetzlichen oder reglementarischen Strassenabstand einzuhalten (vgl. Art. 12 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 80 Abs. 1 SG¹⁶). Soweit das zuständige Gemeinwesen in Nutzungsplänen oder in der Gesetzgebung nichts anderes festlegt, gilt für Bauten und Anlagen an Gemeindestrassen ein Strassenabstand von 3.60 m ab Fahrbahnrand (vgl. Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG). Für Bauten und Anlagen, die weder die Verkehrssicherheit beeinträchtigen noch den Ausbau der Strasse erschweren, legt der Regierungsrat geringere Abstände fest (Art. 80 Abs. 2 SG). Das kantonale Recht sieht für unterirdische Bauten keine geringeren Abstände vor, weshalb der Strassenabstand grundsätzlich auch für unterirdische Bauten gilt.¹⁷ Die Gemeinde Saanen hat gegenüber Detailerschliessungsstrassen einen Strassenabstand von 3.60 m festgelegt (vgl. Art. 39 Abs. 1 GBR). Dieser gilt gemäss kommunalem Recht auch für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten (vgl. Art. 46 Abs. 2 GBR). Aufgrund der Projektänderung befinden sich die oberirdischen Parkplätze nicht mehr im Strassenabstand. Hingegen sind sowohl die Einstellhallenzufahrt als auch das Untergeschoss nach wie vor im Strassenabstand. Das Vorhaben kann daher nur bewilligt werden, wenn eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands erteilt werden kann.

c) Das zuständige Gemeinwesen kann Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Art. 81 Abs. 1 SG). Die Ausnahmeregelung von Art. 81 Abs. 1 SG ist jener von Art. 26 BauG nachgebildet. Zur Konkretisierung von Art. 81 Abs. 1 SG kann daher die Rechtsprechung zu Art. 26 BauG herangezogen werden.¹⁸ Die Ausnahmegewilligung bedeutet, dass von einer allgemeinverbindlichen Vorschrift oder einem Nutzungsplan aus besonderen Gründen des Einzelfalls (Unbilligkeit oder Unzweckmässigkeit der Norm) in der von der Bewilligungsbehörde festgelegten Weise abgewichen werden darf.¹⁹ Als Ausnahmegrund kommen Verhältnisse in Betracht, die sich auf Zweck, Umfang oder Gestaltung des konkreten Bauvorhabens beziehen und in den geltenden Vorschriften keine genügende Berücksichtigung finden. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Es sollen (nur) ausgesprochene Unbilligkeiten (Härten) und Unzweckmässigkeiten, d.h. ungewollte Auswirkungen einer Norm im Einzelfall, vermieden werden.²⁰ Besondere Verhältnisse sind beispielsweise beim Vorliegen objektiver Besonderheiten gegeben (Lage und Form der Parzelle, Beschaffenheit des Baugrundes, Art des Bauvorhabens etc.). Auch subjektive Verhältnisse der bauwilligen Person können berücksichtigt werden. In jedem Fall müssen spezielle, vom Normfall abweichende Umstände vorliegen. Der blosser Wunsch nach optimaler, gewinnbringender Nutzung des Grundstücks oder einfach besserer Lösung stellt keinen Ausnahmegrund dar. Allenfalls muss ein Bauvorhaben verkleinert werden. Rein fiskalische bzw. wirtschaftliche Interessen genügen nicht, denn sie können praktisch in jedem Fall angeführt werden.²¹ Hinsichtlich der allfälligen entgegenstehenden öffentlichen Interessen ist zu prüfen, ob gerade jenes öffentliche Interesse, das die in Frage stehende Bestimmung schützen will, konkret betroffen ist. Bei Unterschreitungen des Strassenabstands ist bei-

¹⁶ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

¹⁷ BVR 2025 S. 169 E. 3.8; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 16

¹⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 18

¹⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Vorbemerkungen zu den Art. 26-31 N. 1

²⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 26-27 N. 4 Bst. b

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 26-27 N. 5

spielsweise zu beurteilen, ob die Erteilung der Ausnahmegewilligung die Verkehrssicherheit oder eine denkbare spätere Strassenerweiterung beeinträchtigen könnte.²²

d) Die Beschwerdegegnerin begründete ihr Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für das Bauen im Strassenabstand einzig damit, dass das Untergeschoss entlang der J. _____ strasse den zulässigen Strassenabstand unterschreite. In ihrer Stellungnahme zu den Einsprachen ergänzte sie, es bestehe ein genügendes Interesse daran, die geplante unterirdische Einstellhalle zu realisieren. Sie plane drei Mehrfamilienhäuser. Die unterirdische Einstellhalle diene dazu, dass die Anwohner der neuen Überbauung ihre Motorfahrzeuge einstellen könnten. Zudem fehle es in Schönried an genügend Parkmöglichkeiten, weshalb die grosszügige Einstellhalle eine Entlastung der öffentlichen Parkplätze darstelle. Mit dieser Begründung vermag die Beschwerdegegnerin keine besonderen Verhältnisse darzutun, die eine Ausnahme vom Strassenabstand rechtfertigen könnten. Sie macht insbesondere keine objektiven Besonderheiten des Baugrundstücks geltend und es sind auch keine solchen ersichtlich, ist es doch im Wesentlichen rechteckig. Es leuchtet deshalb nicht ein, weshalb beim geplanten Neubau eine Unterschreitung des Strassenabstands erforderlich sein soll. Das Untergeschoss könnte ohne weiteres verkleinert und die Einstellhalleneinfahrt ausserhalb des Strassenabstands realisiert werden. Der blosser Wunsch nach einer optimalen Nutzung des Baugrundstücks oder einer besseren Lösung genügt nicht als Ausnahmegrund. Wollte man darin besondere Verhältnisse erblicken, würden Ausnahmen zur Regel, was letztlich einer unzulässigen Normenkorrektur gleichkäme. Soweit die Beschwerdegegnerin geltend macht, für die Einstellhalleneinfahrt sei keine Ausnahme erforderlich, sondern lediglich eine Bewilligung, die Einfahrt zu erstellen, kann ihr nicht gefolgt werden. Es trifft zwar zu, dass sich die Zufahrt auf eine öffentliche Strasse zwangsläufig im Strassenabstand befindet, weshalb dafür einzig eine Strassenanschlussbewilligung nach Art. 85 SG und keine Ausnahmegewilligung nach Art. 81 SG erforderlich ist. Die Beanspruchung des Bauverbotsstreifens hat sich allerdings auf ein Minimum zu beschränken und rechtfertigt es nicht, die gesamte Einstellhalleneinfahrt in den Strassenabstand zu legen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass keine besonderen Verhältnisse vorliegen, die eine Ausnahme vom Strassenabstand rechtfertigen würden.

5. Ergebnis und Kosten

a) Nach dem Gesagten steht fest, dass der Gesamtentscheid der Gemeinde Saanen nicht nichtig ist. Hingegen ist die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands zu Unrecht erteilt worden. Das Vorhaben ist folglich bereits aus diesem Grund nicht bewilligungsfähig. Es kann deshalb offenbleiben, ob weitere Gründe für einen Bauabschlag bestehen. Die Beschwerde ist somit hinsichtlich des Hauptbegehrens abzuweisen und hinsichtlich des Eventualbegehrens gutzuheissen.

b) Die Verfahrens- und Parteikosten für das Verfahren vor der BVD sind grundsätzlich nach dem Unterliegerprinzip zu verlegen (Art. 108 Abs. 1 und 3 VRPG). Als unterliegend im Sinn von Art. 108 Abs. 1 VRPG gilt im Allgemeinen, wer mit seinen Anträgen nicht durchdringt. Nur teilweise obsiegt, wer nicht mit allen Hauptbegehren oder nur mit einem Eventualantrag durchdringt.²³ Im vorliegenden Fall gilt keine Partei als vollständig obsiegend. Die Beschwerdeführenden unterliegen mit ihrem Hauptantrag und obsiegen mit ihrem Eventualantrag. Unter Berücksichtigung des jeweiligen Masses des Obsiegens bzw. des Unterliegens gelten die Beschwerdeführenden und die Beschwerdegegnerin als je zur Hälfte obsiegend. Die Verfahrenskosten, bestimmt auf eine

²² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 26-27 N. 7 Bst. a

²³ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 4

Pauschalgebühr von CHF 2200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁴), werden ihnen daher je zur Hälfte auferlegt.

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). Da die Beschwerdeführenden und die Beschwerdegegnerin je zur Hälfte unterliegen und obsiegen, werden die Parteikosten wettgeschlagen, d. h. jede Partei trägt ihre eigenen Parteikosten.

d) Die Beschwerdegegnerin als Baugesuchstellerin trägt zudem die Kosten des Baubewilligungsverfahrens (Art. 52 Abs. 1 BewD). Gemäss Ziffer 9.1 des Gesamtentscheides der Gemeinde Saanen vom 18. September 2025 belaufen sich die Kosten für alle darin zusammengefassten Verfahren auf CHF 9563.45. Sie bleiben der Beschwerdegegnerin auferlegt.

III. Entscheid

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der Gesamtentscheid der Gemeinde Saanen vom 18. September 2025 aufgehoben. Dem Baugesuch vom 23. Dezember 2024 wird der Bauabschlag erteilt. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen,

2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.– werden den Beschwerdeführenden und der Beschwerdegegnerin je zur Hälfte, ausmachend je CHF 1100.–, zur Bezahlung auferlegt.

Die Beschwerdeführenden haften hinsichtlich ihres Anteils solidarisch für den gesamten Betrag.

Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 9563.45 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.

3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

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

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin G._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen, Bauverwaltung, 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 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.