



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/138

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 12. Mai 2026

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

und

Miteigentumsgemeinschaft «Stockwerkeigentumseinheit Nr. H._____» bestehend aus:

Herrn **A.**_____
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligter 1

und

Herrn **B.**_____
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligter 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____ und/oder Herrn Rechtsanwalt E._____

sowie

Baupolizeibehörde der Gemeinde Adelboden, Bauverwaltung, Zelgstrasse 3, Postfach 193,
3715 Adelboden

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Adelboden vom 23. September 2025 (eBau-Nummer F._____; Windschutzelemente / Wintergarten)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer ist Nutzniesser einer Stockwerkeigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus auf der Parzelle Adelboden Grundbuchblatt-Nr. H._____.¹ Diese Parzelle liegt in der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 19 «Hohenfels». Der Beschwerdeführer war Eigentümer der von ihm bis heute bewohnten Stockwerkeigentumseinheit Nr. H._____-9, bevor er diese im Sommer 2024 den von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 und 2 überschrieb. Im Frühjahr 2013 stellte der Beschwerdeführer bei der Gemeinde Adelboden ein Baugesuch für den

¹ Vgl. die Angaben im Auszug der Parzelle Nr. H._____-9 im Grundstückdaten-Informationssystem des Kantons Bern (GRUDIS).

«Neubau eines unbeheizten Wintergartens» zur Stockwerkeigentumseinheit Nr. H. _____-9.² Nach erfolgter formeller und materieller Prüfung teilte die Bauverwaltung Adelboden³ dem Beschwerdeführer mit, dass der geplante Wintergarten das Baufeld überschreite und eine Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der Waldbaulinie resp. Unterschreitung des Waldabstands notwendig sei.⁴ Mit Schreiben vom 24. Mai 2013 informierte die Bauverwaltung den Beschwerdeführer über den Beschluss der Bau-, Planungs- und Landschaftskommission (BPLK) und dem Gemeinderat, wonach das Bauvorhaben aufgrund diverser Mängel (Überschreitung Baufeld, Überschreitung Ausnützungsziffer und Unterschreitung Waldabstand) nicht bewilligungsfähig sei.⁵ Mangels Rückmeldung seitens des Beschwerdeführers galt das Baugesuch als zurückgezogen und die Gemeinde schrieb das Baugesuch als erledigt vom Geschäftsverzeichnis ab.⁶

2. Am 25. April 2023 empfing die Gemeinde Adelboden eine Mitteilung, auf der Parzelle Nr. H. _____ beim Gebäude mit der Anschrift K. _____ 2c sei im Zeitraum von 2020 bis 2022 etappenweise ein Wintergarten auf den bestehenden Balkon gebaut worden.⁷ Konkret verkleidete der Beschwerdeführer bei seiner Stockwerkeigentumseinheit Nr. H. _____-9 die bestehende Terrasse auf der Südost- und der Nordostseite mit einer Glas-/Metallkonstruktion.⁸ Mit Schreiben vom 22. Mai 2023 gab die Bauverwaltung dem Beschwerdeführer unter Hinweis auf das abgeschriebene Baugesuch aus dem Jahre 2013 und die Ausführung des Vorhabens trotz fehlender Baubewilligung Gelegenheit, Stellung zu nehmen.⁹ Der Beschwerdeführer liess sich jedoch nicht vernehmen. Daraufhin ordnete die Gemeinde am 24. August 2023 die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an. Gleichzeitig drohte sie die Ersatzvornahme und eine Busse bei Nichtbefolgung an.¹⁰ Dagegen erhob der Beschwerdeführer fristgerecht Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD).¹¹ Gleichzeitig reichte er ein nachträgliches Baugesuch für das «Erstellen von Windschutzelementen» beim bestehenden Sitzplatz ein.¹² Die Wiederherstellungsverfügung vom 24. August 2023 wurde daher nach Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG¹³ aufgeschoben und die BVD schrieb das Beschwerdeverfahren mit Verfügung vom 26. September 2023 als gegenstandslos geworden ab.¹⁴

3. Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren verfügte die Gemeinde am 23. September 2025 den Bauabschlag und ordnete erneut die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an. Konkret forderte die Gemeinde den Beschwerdeführer auf, innert drei Monaten ab Rechtskraft der Verfügung den «Wintergarten» vollumfänglich zurückzubauen. Gleichzeitig drohte sie die Ersatzvornahme sowie eine Busse bei Nichtbefolgung an und auferlegte dem Beschwerdeführer die Gebühren in der Höhe von CHF 1609.25.

² Vgl. das Baugesuch vom 25. März 2013, eingegangen bei der Gemeinde am 12. April 2013, in den Vorakten der Gemeinde Adelboden, pag. 247 ff.

³ Im Folgenden Bauverwaltung.

⁴ Vgl. das Schreiben der Bauverwaltung vom 18. April 2013, in den Vorakten der Gemeinde Adelboden, pag. 245.

⁵ Vgl. das entsprechende Schreiben sowie die entsprechenden Beschlussprotokolle in den Vorakten der Gemeinde Adelboden, pag. 240 ff.

⁶ Vgl. die Abschreibungsverfügung der Gemeinde vom 9. Juli 2013, in den Vorakten der Gemeinde Adelboden, pag. 237 f.

⁷ Vgl. die entsprechende E-Mail-Korrespondenz, in den Vorakten der Gemeinde Adelboden, pag. 234 f.

⁸ Vgl. die Bilder der Konstruktion, in den Beschwerdeakten.

⁹ Vgl. das entsprechende Schreiben, in den Vorakten der Gemeinde Adelboden, pag. 217 f.

¹⁰ Vgl. die Wiederherstellungsverfügung vom 24. August 2023, in den Vorakten der Gemeinde Adelboden, pag. 210 ff.

¹¹ Vgl. die Beschwerde vom 22. September 2023, in den Vorakten der Gemeinde Adelboden, pag. 152 ff.

¹² Vgl. das nachträgliche Baugesuch vom 19. September 2023, in den Vorakten der Gemeinde Adelboden, pag. 2 ff.

¹³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

¹⁴ Vgl. die Abschreibungsverfügung der BVD vom 5. Oktober 2023 im Verfahren RA 120/2023/62, in den Vorakten der Gemeinde Adelboden pag. 142 ff.

4. Gegen diese Verfügung reichte der Beschwerdeführer am 24. Oktober 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er stellt folgende Rechtsbegehren:

- « 1. Der Entscheid der Einwohnergemeinde Adelboden vom 23. September 2025 sei vollumfänglich aufzuheben und dem Bauvorhaben (Aufstellen von Windschutzelementen bei bestehendem Sitzplatz) sei die nachträgliche Baubewilligung zu erteilen.
- 2. Eventualiter, für den nicht zu erwartenden Fall der Bestätigung des erstinstanzlichen Bauabschlags, sei in Aufhebung der erstinstanzlichen Wiederherstellungsverfügung auf die Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen zu verzichten.
- 3. Subeventualiter sei der Entscheid der Einwohnergemeinde Adelboden vom 23. September 2025 vollumfänglich aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
- alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWST) –»

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹⁵ holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde Adelboden beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 27. November 2025 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Ebenfalls seien die Kosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Mit Verfügung vom 11. Dezember 2025 hielt das Rechtsamt fest, dass sich die ehemaligen Einsprechenden nicht haben vernehmen lassen. Sie haben damit auf die Beteiligung am weiteren Verfahren verzichtet. Gleichzeitig stellte das Rechtsamt fest, die vorliegend betroffene Stockwerkeigentumseinheit Nr. H. _____-9 befinde sich nicht mehr im Eigentum des Beschwerdeführers, sondern im Miteigentum dessen zwei Söhne. Demzufolge beteiligte das Rechtsamt diese als Grundeigentümer der von einer Wiederherstellungsanordnung betroffenen Liegenschaft von Amtes wegen am Verfahren. Der Beschwerdeführer sowie die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 und 2 wiederholen in ihrer gemeinsamen Stellungnahme vom 20. Januar 2026 die in der Beschwerde gestellten Rechtsbegehren.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Bauabschlag mit einer Wiederherstellungsverfügung. Bauentscheide sowie baupolizeiliche Verfügungen können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 40 Abs. 1 und Art. 49 Abs. 1 BauG). Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Der Beschwerdeführer ist einerseits als Baugesuchsteller zur Beschwerde gegen den angefochtenen Bauabschlag befugt (Art. 40 Abs. 2 BauG). Andererseits ist er als Adressat der angefochtenen, baupolizeilichen Verfügung (vgl. hierzu auch nachfolgend Erwägung 2) zur Beschwerde legitimiert (Art. 65 VRPG¹⁶). Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

¹⁵ 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).

¹⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

2. Adressat(en) der Verfügung vom 22. September 2025

a) Der Beschwerdeführer rügt, die angefochtene Verfügung sei unklar sowie formell falsch und bereits deswegen vollumfänglich aufzuheben. Gemäss Ziffer 1 des Dispositivs der angefochtenen Verfügung werde dem «Gesuchsteller» der Bauabschlag erteilt. Es werde aber nicht definiert, wer der Gesuchsteller sei. Es könne mit Blick auf das Rubrum zwar davon ausgegangen werden, dass damit der Beschwerdeführer gemeint sein müsse. Im Umkehrschluss könnten sich insbesondere die Ziffern 2-5 des Dispositivs nicht auf den Beschwerdeführer beziehen, da darin von einer Mehrzahl («die Gesuchsteller») gesprochen werde. Eine Wiederherstellungsverfügung, welche gemeinschaftliche Teile betreffe, sei an die Stockwerkeigentümergeinschaft zu richten. Dies habe die Vorinstanz fälschlicherweise unterlassen. Es sei somit unklar, wer zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands innert einer dreimonatigen Frist und der entsprechenden Konsequenzen im Falle des Unterlassens verpflichtet werde. Dabei sei zu beachten, dass der Beschwerdeführer nicht alleine für die Stockwerkeigentümergeinschaft handeln könne und der Rückbau vorab voraussichtlich ein rechtsgenügender Beschluss erfordere. Ebenfalls nicht beachtet habe die Gemeinde, dass der Beschwerdeführer bereits bei Erlass der angefochtenen Verfügung nicht mehr Eigentümer der Stockwerkeigentumseinheit Adelboden Gbbl.-Nr. H. _____-9 gewesen sei.

b) In der Beschwerdeantwort vom 27. November 2025 führt die Gemeinde aus, der Beschwerdeführer habe das nachträgliche Baugesuch eingereicht und unterzeichnet. Auf sämtlichen Baugesuchformularen wie auch auf den Planunterlagen sei er als Gesuchsteller oder Bauherr namentlich aufgeführt. Es könne daher niemand anderes als der Beschwerdeführer als «Gesuchsteller» im Dispositiv der angefochtenen Verfügung gemeint sein. Die Gemeinde räumt ein, sie habe in den Ziffern 2-5 des Dispositivs versehentlich die Mehrzahlform «die Gesuchsteller» anstelle von der Einzahl «der Gesuchsteller» verwendet. Da zum einen der Beschwerdeführer der Ersteller der umstrittenen Baute und zum anderen der einzige «Gesuchsteller» im nachträglichen Baubewilligungsverfahren sei, könne mit der Bezeichnung «Die Gesuchsteller» nur der Beschwerdeführer gemeint sein. Weiter sei der bestrittene Bauabschlag mit Wiederherstellungsverfügung an den Beschwerdeführer als Bauherrschaft adressiert und neben ihm nur den als Parteien beteiligten Einsprechenden eröffnet worden. Es sei demnach insgesamt klar, an wen der bestrittene Bauabschlag mit Wiederherstellungsverfügung gerichtet sei. Weiter sei der Beschwerdeführer als Bauherr Verursacher der Rechtswidrigkeit und damit als Verhaltensstörer richtigerweise ins Recht gefasst worden. Dass die Wiederherstellungsverfügung den neuen Grundeigentümern der Stockwerkeigentumseinheit Nr. H. _____-9 nicht zusätzlich eröffnet worden sei, könne im Beschwerdeverfahren nachgeholt werden. Letztlich werde bestritten, dass es sich bei der umstrittenen Baute um «gemeinschaftliches Eigentum» der Stockwerkeigentümergeinschaft handle.

c) Nach Art. 46 Abs. 2 BauG setzt die Baupolizeibehörde der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Diese gesetzliche Regelung ist auf den Normalfall zugeschnitten, in dem Grundeigentum und Bauherrschaft in ein und derselben Hand liegen. Fallen Grundeigentum und Bauherrschaft auseinander, gibt es mehrere potentielle Adressaten der Wiederherstellungsverfügung. Es gilt dabei gemäss verwaltungs- und bundesgerichtlicher Praxis der Grundsatz, dass die Wiederherstellungsverfügung an den Störer bzw. die Störerin zu richten ist. Das ist grundsätzlich die Person, welche die Baurechtswidrigkeit selbst oder durch Personen, für deren Verhalten sie verantwortlich ist, verursacht hat. In der Regel ist dies die Bauherrschaft (sogenannte Verhaltensstörerin), da sie verpflichtet ist, das Vorhaben den massgeblichen Vorschriften und der allenfalls erteilten Baubewilligung entsprechend auszuführen. Als Störer bzw. Störerin gilt aber auch, wer über die Sache, welche den ordnungswidrigen Zustand bewirkt, rechtliche oder tatsächliche Gewalt hat (sogeannter Zustandsstörer

bzw. Zustandsstörerin); das ist in der Regel der Grundeigentümer bzw. die Grundeigentümerin.¹⁷ Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann alternativ oder kumulativ jedem Verhaltensstörer oder jeder Zustandsstörerin auferlegt werden. Der zuständigen Behörde kommt dabei ein gewisser Ermessensspielraum zu.¹⁸ Sind mehrere Störer bzw. Störerinnen geeignet, die vorschriftswidrige Situation zu beseitigen, ist nach dem allgemeinen Polizeirecht in erster Linie der Verhaltensstörer bzw. die Verhaltensstörerin, d.h. die Bauherrschaft, ins Recht zu fassen.¹⁹

d) Die Gemeinde hat nach dem Gesagten den Beschwerdeführer in seiner Eigenschaft als Bauherrschaft der umstrittenen Baute zu Recht als Verhaltensstörer betrachtet. Damit erfolgte neben dem Bauabschlag in der angefochtenen Verfügung gleichzeitig die zu erlassende Wiederherstellungsverfügung richtigerweise dem Beschwerdeführer gegenüber. Der Beschwerdeführer ist als Bauherr öffentlich-rechtlich verpflichtet, die massgeblichen Vorschriften einzuhalten und ein Bauvorhaben entsprechend diesen Vorschriften auszuführen oder ausführen zu lassen. Zudem erfolgte der Eigentumsübergang der Stockwerkeigentumsparzelle Nr. H._____-9 an seine Söhne, die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 und 2, am 10. Juli 2024²⁰ und damit im Nachgang an die Erstellung des Glas-/Metallkonstruktion auf der Terrasse des Beschwerdeführers. Die Gemeinde hat als Baupolizeibehörde einen Ermessensspielraum, gegen welche Störer sie alternativ oder kumulativ vorgeht. Sie war daher nicht verpflichtet, die Grundeigentümer zur Wiederherstellung zu verpflichten.²¹ Der Beschwerdeführer ist daher zu Recht als Adressat der angefochtenen Verfügung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verpflichtet worden. Mit der Adressierung der Verfügung an den Beschwerdeführer, die Bezeichnung des Beschwerdeführers als «Bauherrschaft» sowie der Bezeichnung des Bauprojekts ist zudem auch klar, an wen sich die Verfügung richtet, unabhängig davon, dass er im Dispositiv als «Gesuchsteller» bezeichnet wird. Hinsichtlich der Mehrzahlform «die Gesuchsteller» ist weiter offensichtlich, dass es sich dabei um einen redaktionellen Fehler handelt. Im Zusammenhang mit dem Bauabschlag in Ziffer 1 des Dispositivs kann klarerweise nur der Beschwerdeführer gemeint sein. Was der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, überzeugt nicht.

e) Die Gemeinde hat die angefochtene Verfügung einzig an den Beschwerdeführer adressiert. Dieser ist jedoch nicht (mehr) Grundeigentümer der betroffenen Liegenschaft, der Stockwerkeigentumsparzelle Nr. H._____-9. Die Stockwerkeigentumseinheit Nr. H._____-9 steht heute im Eigentum der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 und 2. Die Gemeinde hat diese Beteiligten nicht in das Wiederherstellungsverfahren einbezogen und ihnen die angefochtene Verfügung nicht eröffnet. Wird nur gegen einen von zwei oder mehreren Störern die Wiederherstellung verfügt, ist diese Verfügung jedoch nicht rechtswidrig oder nichtig.²² Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist eine Wiederherstellungsverfügung aber regelmässig auch an den Grundeigentümer zu richten, um damit eine allfällige Zwangsvollstreckung sicher zu stellen, die ohne förmlichen Beizug des Grundeigentümers ausgeschlossen wäre.²³ Die Zustellung einer blossen Kopie der Wiederherstellungsverfügung an die Grundeigentümer genügt dabei nicht. Unter-

¹⁷ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 12. Vgl. auch BVR 2008, S. 261, E. 3.2.

¹⁸ Vgl. Pierre Tschannen/Markus Müller/Markus Kern, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl., Bern 2009, Rz. 1572.; BGE 1A.121/2005, E. 3.2; 107 Ia 19, E. 2b.

¹⁹ Vgl. Pierre Tschannen/Markus Müller/Markus Kern, a.a.O., Rz. 1572; BVR 2008 S. 261, E. 3.2. Vgl. zum Ganzen, BDE 120/2012/50 vom 4. Dezember 2012, E. 3.

²⁰ Vgl. die Angaben im Auszug der Parzelle Nr. H._____-9 im Grundstückdaten-Informationssystem des Kantons Bern (GRUDIS).

²¹ Die Verpflichtung der Grundeigentümer kann allerdings von Vorteil sein, vgl. Art. 47 Abs. 2 BauG und Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 47, N 7 sowie Matthias Spack, Richtige Wahl des Adressaten und Wahrung des rechtlichen Gehörs im Wiederherstellungsverfahren, KPG-Bulletin 3/2007, S. 66 ff.

²² Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 12.

²³ BVR 2007 S. 362, E. 4.1 mit Hinweisen. Vgl. auch BVD 120/2020/73 vom 18. März 2021, E. 4.2.

bleibt der Einbezug der Grundeigentümerschaft im Wiederherstellungsverfahren, so sind verschiedene Möglichkeiten denkbar. Einerseits kann die Gemeinde später auch noch eine Verfügung gegen die Grundeigentümer erlassen. Andererseits steht der BVD, wenn die gegen die Bauherrschaft erlassene Wiederherstellungsverfügung bei ihr angefochten wurde, die Möglichkeit offen, aus Gründen der Prozessökonomie die Grundeigentümerschaft von Amtes wegen in das Verfahren einzubeziehen.²⁴ Dies ist im vorliegenden Verfahren erfolgt, weshalb die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 und 2 die notwendigen Arbeiten im Falle der Abweisung der Beschwerde des Beschwerdeführers zu dulden haben werden.

Entgegen der Meinung des Beschwerdeführers ist sodann nicht die gesamte Stockwerkeigentumsgemeinschaft der Liegenschaft Nr. H. _____ von seinem Bauvorhaben betroffen. Der vorliegend umstrittene Wintergarten dient einzig dem Beschwerdeführer als Bewohner der Stockwerkeigentumseinheit Nr. H. _____-9. Ebenso betrifft die Baute einzig das Sondervermögen der Stockwerkeigentumseinheit und nicht gemeinschaftliches Vermögen. Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten in diesem Punkt als unbegründet. Ob der Beschwerdeführer das Bauvorhaben sodann mit der allenfalls notwendigen Zustimmung der Mitglieder der Stockwerkeigentumsgemeinschaft vollzogen hatte oder nicht, ist bei der Überprüfung eines nachträglichen Baugesuchs öffentlich-rechtlich irrelevant.

3. Verletzung der UeO Hohenfels

a) Zwischen den Beteiligten ist unbestritten, dass die bestehende Terrasse der Stockwerkeigentumseinheit Nr. H. _____-9 über das Baufeld C hinaus- und in die Waldabstandslinie der UeO Hohenfels hineinragt. Das Bauvorhaben des Beschwerdeführers übernimmt den Grundriss der Terrasse. Die Glas-/Metallkonstruktion steht bündig direkt hinter dem Geländer der Terrasse. Das Glasdach der Konstruktion reicht dabei sogar etwas über die Flucht des Terrassengeländers hinaus.²⁵

b) Die Gemeinde begründet den von ihr erteilten Bauabschlag damit, das Bauvorhaben überschreite das zulässige Baufeld der UeO Hohenfels und unterschreite den Waldabstand bzw. die in der UeO Hohenfels festgelegte Waldbaulinie. Dabei bringt die Gemeinde vor, die vom Beschwerdeführer erstellte Konstruktion sei ein Wintergarten im Sinne der BSIG-Weisung Nr. 7/721.0/10.1²⁶. Es handle sich nicht um offene Bauteile, auch wenn auf der Südostseite Elemente der Verglasung geöffnet werden könnten. Die Konstruktion gelte damit nicht als vorspringender Gebäudeteil gemäss Art. 3 Abs.1 Bst. c GBR²⁷ und dürfe demnach nicht in die Waldabstandslinie der UeO Hohenfels hineinragen.

Der Beschwerdeführer bestreitet, dass es sich bei der umstrittenen Konstruktion um einen Wintergarten handle. Vielmehr sei es ein vorspringender offener Gebäudeteil nach Art. 3 Abs. 1 Bst. c GBR und dürfe demnach über das Baufeld und in die Waldabstandslinie hineinragen. Der Beschwerdeführer argumentiert, die umstrittene Konstruktion sei unbeheizt und ohne Stromversorgung. Weiter sei der Zugang nur von aussen und nicht direkt durch die Wohnung möglich. Die Konstruktion diene in erster Linie dem Schutz der Liegenschaft vor Feuchtigkeitsschäden sowie vor Lärm von der stark befahrenen K. _____strasse, dem kürzlich ausgebauten Schwimmbad «G. _____» und dem Hotel «I. _____». Die von der Gemeinde verwendete Definition eines

²⁴ BVR 2008 S. 261, E. 3.4.1; VGE 20912 vom 17. März 2000, E. 1c.

²⁵ Vgl. den Plan Grundriss 2. Obergeschoss vom 13. September 2023, rev. 11. Juli 2024, Mst. 1:100. Vgl. auch die Fotos in den Akten.

²⁶ Vgl. die BSIG-Weisung Nr. 7/721.0/10.1 vom 14. April 2010 «Baubewilligungsverfahren; Empfehlungen zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben».

²⁷ Baureglement der Einwohnergemeinde Adelboden vom 14. Januar 2014, nachgeführt bis Dezember 2024 (GBR).

Wintergartens in der BSIG Nr. 7/721.0/10.1 sei nicht einschlägig, da dieser Regelung kein formeller Gesetzescharakter zukomme und dieses Merkblatt die rechtanwendenden Behörden nicht binde. Eine derart weitgehende Definition eines Wintergartens wie in der BSIG Nr. 7/721.0/10.1 sei nicht mit übergeordneten Vorgaben und übergeordnetem Recht vereinbar. Ohnehin gingen klare, abweichende Regelungen im GBR oder eine konstante Praxis der Gemeinde der BSIG vor. Adelboden weise eine deutlich liberalere Gesetzesordnung auf, da gemäss Art. 3 Abs. 1 Bst. c GBR Balkone auch mit Seitenwänden sowie Windfänge als vorspringende offene Gebäudeteile gelten würden.

c) Art. 6 UeV bestimmt die Baulinien und Grenzabstände für den Perimeter der UeO Hohenfels. Gemäss Art. 6 Abs. 2 UeV dürfen innerhalb der Bauverbotszone – mithin ausserhalb der definierten Baufelder – eine Stützmauer aus Naturstein (Ziffer 1), eine Kragplatte von 1.20 m Breite mit Brüstungsmauer über Hauseingang und Einfahrt (Ziffer 2) sowie ein Unterstand für zwei Müll-Container (Ziffer 3) erstellt werden. Gemäss Art. 6 Abs. 3 UeV hat die Waldabstandslinie gemäss UeO-Plan Gültigkeit für den Gebäudegrundriss und beträgt 15.00 bzw. 7.00 m (erstes Lemma). Innerhalb der Waldabstandslinie dürfen weiter keine zusätzlichen Bauten erstellt werden (zweites Lemma). Schliesslich bestimmt Art. 6 Abs. 3 drittes Lemma UeV: «Vorspringende Gebäudeteile dürfen in die Waldabstandslinie hineinragen.» Die UeO Hohenfels definiert die vorspringenden Gebäudeteile gemäss Art. 6 Abs. 3 UeV nicht näher. Dem GBR ist ebenfalls keine Definition von «vorspringenden Gebäudeteilen» zu entnehmen. Es enthält bei den Bestimmungen über das Mass der Nutzung in Art. 3 GBR aber eine Abstandsprivilegierung für vorspringende offene Bauteile. Danach dürfen vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) sowie Windfänge in den Grenzabstand oder in die Strassenabstandslinie hineinragen (Art. 3 Abs. 1 Bst. c GBR).

Die Gemeinde setzt in ihrer Rechtsanwendung die beiden Rechtsbegriffe «vorspringender Gebäudeteil» gemäss Art. 6 Abs. 3 UeV und «vorspringende offene Bauteile» gemäss Art. 3 Abs. 1 Bst. c GBR gleich. So hält die Gemeinde in der angefochtenen Verfügung in Erwägung 4 fest, beim Bauvorhaben des Beschwerdeführers handle «es sich nicht um einen vorspringenden Gebäudeteil im Sinne von Art. 3 Abs. 1 Bst. c GBR». Mit anderen Worten legt die Gemeinde Art. 6 Abs. 3 UeV dahingehend aus, dass nur «vorspringende offene Bauteile» «vorspringende Gebäudeteile» sein können. Auch der Beschwerdeführer geht in seinen Eingaben jeweils davon aus, dass die beiden Begriffe gleichgesetzt anzuwenden sind.

d) Bei der Auslegung von Art. 6 Abs. 3 UeV ist grundsätzlich vom Wortlaut der Bestimmung auszugehen. Ist der Text nicht klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, so muss nach seiner wahren Tragweite gesucht werden unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente, namentlich des Zwecks, des Sinns und der dem Text zu Grunde liegenden Wertungen. Wichtig ist ebenfalls der Sinn, der einer Norm im Kontext zukommt.²⁸ Bei der Auslegung von kommunalen Erlassen ist weiter zu beachten, dass die Gemeinden in ihrer Ortsplanung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom sind (Art. 65 Abs. 1 BauG). Bei der Anwendung ihrer eigenen Normen kommt ihnen deshalb ein Beurteilungsspielraum zu. Wird die Anwendung einer solchen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, so haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit anderen Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde. Sie sind nicht befugt, die kommunale Auslegung der Norm durch ihr eigenes Verständnis zu ersetzen, wenn die Rechtsauffassung der Gemeinde betreffend den Inhalt, den Sinn und die Tragweite der interessierenden Vorschrift rechtlich vertretbar erscheint.²⁹

²⁸ Statt vieler BGE 137 III 470 E. 6.4; BVR 2012 S. 20 E. 3.1.

²⁹ Vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band II, Bern 2024, Art. 65 N. 2 ff.

In den Waldabstand hineinragen dürfen nach Art. 6 Abs. 3 UeV «vorspringende Gebäudeteile». Aus dem Wortlaut ergibt sich nicht klar, was alles als vorspringender Gebäudeteil zu qualifizieren ist. Die Vorschrift ist daher auslegungsbedürftig. Die Gemeinde zieht die Bestimmung von Art. 3 Abs. 1 Bst. c GBR zur Konkretisierung von Art. 6 Abs. 3 UeV bei, mit dem Ergebnis, dass nur «offene Bauteile» «vorspringende Gebäudeteile» sein können. Art. 3 Abs. 1 Bst. c GBR regelt ebenfalls eine Abstandsprivilegierung, nämlich jene für die Unterschreitung des Grenzabstands oder des Strassenabstands. Der Wortlaut von Art. 6 Abs. 3 UeV steht dieser Auslegung der Gemeinde nicht entgegen, spricht er sich doch nicht explizit dafür aus, auch geschlossene vorspringende Gebäudeteile zuzulassen. Zudem ist es mit dem Sinn und Zweck von Art. 6 Abs. 3 UeV vereinbar, nur offene Bauteile als vorspringende Gebäudeteile zuzulassen. Ebenfalls im Hinblick auf eine einheitliche Rechtsordnung in der Gemeinde ergibt die Auslegung des «vorspringenden Gebäudeteils» gemäss Art. 6 Abs. 3 UeV als «vorspringender offener Bauteil» entsprechend Art. 3 Abs. 1 Bst. c GBR Sinn. Auch mit Blick auf die Gestaltungsvorschrift in Art. 8 UeV, wonach die Häuser in ortsüblicher Chaletbauweise, bestehend aus Mauer- und Holzwerk, zu erstellen sind, ergibt diese Auslegung der Gemeinde Sinn, entsprechen geschlossene vorspringende Gebäudeteile wie Wintergärten oder Ähnliches doch nicht einer solchen Bauweise. Das Vorgehen der Gemeinde, für die Auslegung von Art. 6 Abs. 3 UeV auf Art. 3 Abs. 1 Bst. c GBR zurückzugreifen, erscheint daher als rechtlich haltbar. Auch mit Blick auf die gebotene Zurückhaltung der Rechtmittelinstanzen gibt es keinen Grund, davon abzuweichen.

e) Die bestehende Terrasse ist baubewilligt und nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Entscheids. Zu prüfen ist einzig, ob die Terrasse mit der Ummantelung mit der Glas-/Metallkonstruktion ein vorspringender Gebäudeteil gemäss Art. 6 Abs. 3 UeV darstellt. Die Gemeinde bezeichnet die fragliche Konstruktion des Beschwerdeführers als Wintergarten und stützt dabei auf die Definition in der BSIG Nr. 7/721.0/10.1 ab, was der Beschwerdeführer kritisiert. Vorab ist festzuhalten, dass die Bezeichnung der umstrittenen Konstruktion sekundär ist und keine entscheidende Rolle spielt. Den aktenkundigen Plänen sowie den Fotos in den Akten ist zu entnehmen, dass es sich beim umstrittenen Bauvorhaben um eine allseitig geschlossene, aus Glas und Metall- oder Stahlträgern angefertigte Konstruktion handelt, deren Dach dabei noch über die Flucht des darüberliegenden Balkons hinausragt. Gebildet wird damit ein abgeschlossener Raum. Dass die südöstliche Wand der Konstruktion teilweise geöffnet werden kann, ändert daran nichts. Art. 3 Abs. 1 Bst. c GBR definiert Abstandsprivilegien jedoch nur für vorspringende «offene» Bauteile. Geschlossene Konstruktionen wie Wintergärten, komplett verglaste Balkone («Glaskästen»), aber auch anderweitige Anbauten werden vom Wortlaut offensichtlich nicht umfasst. Die Auflistung der Beispiele in Art. 3 Abs. 1 Bst. c GBR verdeutlicht, dass dies auch dem Sinn und Zweck der Norm entspricht. Zudem spricht sich die Gemeinde gegen die Auslegung des Beschwerdeführers aus, wonach ein komplett verglaster Balkon noch ein vorspringendes offenes Bauteil sein soll. Wie in Erwägung 3d aufgeführt, ist es vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie ihre eigene Vorschrift verstanden haben will. Ist ihre Auslegung der Norm rechtlich vertretbar, darf eine Rechtmittelbehörde nicht einer anderen, ebenfalls möglichen oder vertretbaren Auslegung den Vorzug geben.³⁰ Inwiefern die Auslegung der Gemeinde gegen übergeordnetes Recht verstossen soll, wie es der Beschwerdeführer behauptet, ist denn auch nicht klar, zumal er dieses Recht gar nicht konkret benennt. Nach dem Gesagten sind keine Gründe ersichtlich, weshalb die Auslegung der Gemeinde nicht rechtlich haltbar wäre. Ohnehin ist die Autonomie der Gemeinde bei der Auslegung ihrer eigenen Vorschriften, wie gesehen, grundsätzlich zu stützen. Dass die Konstruktion des Beschwerdeführers sodann unbeheizt, ohne Stromversorgung und der Zugang nur von aussen möglich ist, vermag an deren Einstufung als nicht vorspringender Gebäudeteil nichts zu ändern.

³⁰ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 65, N. 3, mit weiteren Hinweisen, u.a. auch auf die Rechtsprechung.

Nach dem Gesagten ist die vorliegende Konstruktion auf der Terrasse des Beschwerdeführers nicht als «vorspringender Gebäudeteil» gemäss Art. 6 Abs. 3 UeV zu qualifizieren. Die Glas-/Metallkonstruktion kann somit nicht von den Abstandsprivilegien für solche Bauteile profitieren. Die Konstruktion des Beschwerdeführers überschreitet folglich die Waldabstandslinie gemäss Art. 6 Abs. 3 UeV in unzulässiger Weise und verletzt die UeO Hohenfels. Ebenfalls dürfte die Konstruktion mangels Einstufung als vorspringender Gebäudeteil die UeO Hohenfels auch wegen Überschreitung des Baufeldes verletzen.

f) Im Übrigen führte auch eine Auslegung von Art. 6 Abs. 3 UeV ohne Rückgriff auf Art. 3 Abs. 1 Bst. c GBR zum gleichen Ergebnis: Die Länge der Glas-/Metallkonstruktion des Beschwerdeführers beträgt auf der Nordostseite 6.25 m, während die Nordostfassade des Gebäudes 9.30 m misst. Auf der Südostfassade misst die Glas-/Metallkonstruktion 7.20 m, während das Gebäude auf dieser Seite 12.50 m lang ist. Ohne reglementiertes Breitenmass für vorspringende Gebäudeteile galt im Kanton Bern vor der Einführung der BMBV³¹ die Praxis, dass vorspringende Gebäudeteile maximal 50% der Fassadenfläche entsprechen dürfen, damit sie noch von den ihnen zuerkannten Abstandsprivilegien profitieren können.³² Der geschlossene Balkon des Beschwerdeführers misst jedoch ungefähr zwei Drittel der Länge der Nordostfassade bzw. gut 57 % der Länge der Südostfassade. Zusammen mit den Balkonen in den oberen Geschossen ist die Fläche der gesamten Fassade augenscheinlich über 50 % bedeckt (vgl. hierfür auch Erwägung 5c nachfolgend). Damit ist die Terrasse mit der Ummantelung mit der Glas-/Metallkonstruktion aufgrund seiner Dimension auch bei dieser Auslegung kein vorspringender Gebäudeteil gemäss Art. 6 Abs. 3 UeV. Optisch wird die ummantelte Terrasse zudem als Teil des Gebäudes und nicht als blosser vorspringender Gebäudeteil wahrgenommen. Somit darf die Terrasse mit der Ummantelung mit der Glas-/Metallkonstruktion auch bei dieser Betrachtungsweise nicht in die Waldabstandslinie hineinragen.

g) Bei beiden Varianten der Auslegung wäre im Übrigen weiter zu prüfen, wie weit ein vorspringender Gebäudeteil überhaupt in die Waldabstandslinie hineinragen dürfte (sog. Tiefenmass). Ein Rückgriff auf Art. 3 Abs. 1 Bst. c GBR funktioniert hier nicht, da dieser lediglich den minimal verbleibenden Grenzabstand gemessen vom äussersten vorspringenden Gebäudeteil bis zur Grundstücksgrenze bestimmt. Dass ein solcher minimaler Abstand auch bei einer Überschreitung der Waldabstandslinie und damit letztlich für den Waldabstand gelten soll, überzeugt nicht. Vielmehr liegt unabhängig des Rückgriffs auf Art. 3 Abs. 1 Bst. c GBR für die Auslegung von Art. 6 Abs. 3 UeV bezogen auf die Frage des zulässigen Tiefenmasses eines vorspringenden Gebäudeteils eine Gesetzeslücke vor. Ob hierfür das Mass für das Hineinragen in den Grenzabstand von 1.2 m gemäss Art. 12 Abs. 4 NBRD³³ (siehe auch Art. 79b Abs. 1 EG ZGB³⁴) anzuwenden wäre, kann beim Ausgang des vorliegenden Verfahrens offen gelassen werden. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass die UeO Hohenfels in der Fassung vom 10. Mai 1990, genehmigt am 12. Juni 1991,³⁵ im damaligen Art. 6 Abs. 3 UeV genau dieses Tiefenmass von 1.2 m für die Überschreitung der Waldabstandslinie enthielt. Wann und warum dieses Tiefenmass aus Art. 6 Abs. 3 UeV gestrichen wurde, ist für die BVD nicht erkennbar.

h) Der Beschwerdeführer bringt in diesem Kontext zudem vor, seinem Nachbarn sei 1995 die Baubewilligung für eine Glasschiebefaltwand für den Sitzplatz zur Wohnung B1 im Erdgeschoss erteilt worden. Es geht aus der Beschwerde nicht näher hervor, was der Beschwerdeführer mit

³¹ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3).

³² Vgl. Sascha Marending, Der vorspringende Gebäudeteil, in KPG-Bulletin 01/2024, S. 18 mit Verweis auf B. Jezler, Kontrolle der baupolizeilichen Masse (2. Teil) in KPG-Bulletin 1 + 2/1990, S. 2.

³³ Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13).

³⁴ Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1).

³⁵ Vgl. die UeO Hohenfels in der Fassung vom 10. Mai 1990 sowie der Genehmigungsbeschluss vom 12. Juni 1991, in den Vorakten der Gemeinde Adelboden, pag. 309 ff.

diesem Vorbringen bezweckt. Insoweit der Beschwerdeführer den Gleichbehandlungsgrundsatz anspricht, ist er nicht zu hören, betrifft die erwähnte Glasschiebefaltwand nicht die Waldabstandslinie. Damit fehlt es bereits an der notwendigen Vergleichbarkeit der beiden Sachverhalte.

4. Ausnahme nach Art. 26 BauG

a) Laut Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.

Eine Ausnahmewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können aber auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Personen ergeben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte.

Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: Vom Interesse an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.³⁶

b) Die Gemeinde lehnte in ihrem Bauentscheid das während des hängigen Baubewilligungsverfahren eventualiter für den Fall der fehlenden Bewilligungsfähigkeit gestellte Ausnahmebegehren vom 28. März 2025³⁷ für die Unterschreitung des Waldabstands mangels besonderer Verhältnisse gemäss Art. 26 BauG ab. Der Beschwerdeführer begründete sein Ausnahmebegehren vor der Vorinstanz nicht detailliert, mithin legte er keine besonderen Verhältnisse dar. Mit Nachtrag vom 17. Oktober 2025³⁸ erläutert der Architekt des Beschwerdeführers im Nachgang zur angefochtenen Verfügung das vom Beschwerdeführer gestellte Ausnahmebegehren. In seiner Beschwerde wiederholt der Beschwerdeführer diese Argumentation. Er begründet die besonderen Verhältnisse mit dem Schutz der Liegenschaft vor Feuchtigkeitsschäden sowie dem Schutz des Beschwerdeführers vor gesundheitsschädigendem Lärm. Er bringt vor, die Liegenschaft sei seit einem eingetretenen Sturmschaden am angrenzenden Wald extremen Witterungseinflüssen wie Schneeverwehungen, Schlagregen, Wind, usw., ausgesetzt. Dies habe in der Vergangenheit bereits zu Wasserschäden geführt. Zur Vermeidung solcher Schäden seien auf der auskragenden Balkonplatte Windschutzelemente montiert worden. Seit dem Erlass der UeO Hohenfels habe namentlich der Verkehr auf der K._____strasse massiv zugenommen und das nahegelegene Schwimmbad «G._____» sei ausgebaut sowie das Hotel «I._____» realisiert worden. Da-

³⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 4.

³⁷ Vgl. die Stellungnahme des Beschwerdeführers im vorinstanzlichen Verfahren vom 28. März 2025, Rz. 13; in den Vorakten der Gemeinde Adelboden, pag. 70.

³⁸ Vgl. das nachgereichte Formular «Ausnahmegesuch» der Gemeinde Adelboden, unterzeichnet vom Beschwerdeführer und dem Projektverfasser vom 17. Oktober 2025.

mit habe die Lärmbelastung beim Vorplatz des Beschwerdeführers massiv zugenommen und sei potenziell gesundheitsschädigend.

c) Mit seinen Vorbringen vermag der Beschwerdeführer keine besonderen Verhältnisse zu begründen, welche sich auf Zweck, Umfang oder Gestaltung des konkreten Bauvorhabens – die geschlossene Glas-/Metallkonstruktion auf der bestehenden Terrasse – beziehen. Vielmehr bezeichnet der Beschwerdeführer sein Bauvorhaben als Lösung für angeblich vorhandene Probleme der Gesamtliegenschaft, konkret Witterungsschäden sowie eine Lärmbelastung. Damit verkennt der Beschwerdeführer die Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäss Art. 26 BauG, zumal weder die Witterungs- noch die Lärmschutzproblematik substantiell vorgebracht, geschweige denn belegt sind. Weiter ist nicht ausgeschlossen, dass diesen Problematiken auch mit anderweitigen Massnahmen, welche keine Ausnahme im Sinne von Art. 26 BauG bedürfen, begegnet werden könnte. Das Ausnahmebegehren dient dem Beschwerdeführer vielmehr als Legitimation, die vorhandene Terrasse in seinem Sinne optimal nutzen zu können. Der blosser Wunsch nach einer optimalen Nutzung oder einer besseren Lösung genügt jedoch nicht als Begründung von besonderen Verhältnissen.³⁹ Zudem ist bei Ausnahmen von einer UeO zusätzlich besondere Zurückhaltung geboten.⁴⁰ Die Gemeinde hat demnach das Ausnahmebegehren des Beschwerdeführers zu Recht abgewiesen.

d) Nach dem Gesagten ist das Bauvorhaben des Beschwerdeführers wegen Überschreitung der Waldabstandslinie (Erwägung 3) und fehlender Ausnahme gemäss Art. 26 BauG hierfür nicht bewilligungsfähig. Die Gemeinde hat demnach dem nachträglichen Baugesuch des Beschwerdeführers zur Recht den Bauabschlag erteilt. Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob sich durch das Konstrukt mit der Ummantelung der Terrasse auch der Gebäudegrundriss verschiebt, mithin damit auch das Baufeld C überschritten ist, wie es die Gemeinde vorbringt. Ebenfalls nicht abschliessend zu beurteilen ist, ob das Bauvorhaben die weiteren Vorschriften, insbesondere diejenigen zur Gestaltung von Bauten und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, einhält. Gemäss Art. 8 UeV sind die Häuser im Perimeter der UeO Hohenfels in ortsüblicher Chaletbauweise, bestehend aus Mauer- und Holzwerk zu erstellen, wobei das Mauerwerk in Beigeton und das Holzwerk in Braunton zu gestalten ist. Übereinstimmend mit der Feststellung der Gemeinde im angefochtenen Bauentscheid ist es zumindest fraglich, dass die Glas-/Metallkonstruktion im Sinne der ortsüblichen Chaletbauweise nach Art. 8 UeV bezeichnet werden könnte (vgl. auch Art. 14 GBR).

e) Im Zusammenhang mit den nachträglichen Ausnahmebegehren moniert der Beschwerdeführer in seiner mit den von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 und 2 eingereichten Stellungnahme vom 20. Januar 2026 zudem, die Gemeinde habe sein rechtliches Gehör verletzt, indem sie ihn vor Erteilung des Bauabschlags bzw. vor Erlass der Wiederherstellungsverfügung nie darauf hingewiesen habe, dass er für sein Bauvorhaben Ausnahmebegehren stellen könne. Diese Rüge ist klarerweise nicht innerhalb der Beschwerdefrist erhoben worden und damit grundsätzlich verspätet. Ohnehin ist der Beschwerdeführer mit dieser Rüge nicht zu hören. Im Rubrum der angefochtenen Verfügung unter der Rubrik «beantragte Ausnahmen» steht zwar die Angabe «keine». Ein explizites Ausnahmebegehren ist den Vorakten zudem eben so wenig zu entnehmen, wie eine entsprechende Aufforderung der Gemeinde an den Beschwerdeführer für die Einreichung eines solchen Ausnahmebegehrens. In der Erwägung 9 der angefochtenen Verfügung bekräftigt die Gemeinde sodann noch, dass durch den Beschwerdeführer «keine Ausnahmen beantragt» worden seien und zumindest ein Gesuch um Unterschreitung der Waldabstandslinie und zur Überschreitung des festgelegten Baufeldes erforderlich wäre. Nichtsdestotrotz hat die Gemeinde in ebendieser Erwägung 9 der angefochtenen Verfügung die vom Beschwerdeführer mit Stellungnahme vom 28. März 2025⁴¹ vorsorglich gestellten Ausnahmebegehren für die «Überschreitung

³⁹ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 5, 4. Lemma, mit Verweisen auf die Rechtsprechung.

⁴⁰ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 4 in fine.

⁴¹ Vgl. die entsprechende Stellungnahme Rz. 13, in den Vorakten der Gemeinde Adelboden, pag. 70.

der Waldabstandslinie und des Baufelds» beurteilt und mangels besonderer Verhältnisse implizit abgewiesen. Für den bereits im Vorverfahren anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer ging aus der angefochtenen Verfügung demnach genügend klar hervor, weshalb seinem Baugesuch keine Ausnahme und der Bauabschlag erteilt wurde. Er konnte den Bauabschlag damit ordentlich anfechten. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Gemeinde im Vorverfahren liegt nicht vor. Überdies verkennt der Beschwerdeführer, dass die Gemeinde den Beschwerdeführer mit Schreiben vom 18. April 2013 im damaligen Baubewilligungsverfahren bereits auf das Erfordernis einer Ausnahmegewilligung für die Verglasung seiner Terrasse hingewiesen hatte (vgl. hierzu auch Erwägung 6c nachfolgend).

5. Materielle Rechtswidrigkeit der Glas-/Metallkonstruktion nach neuem, noch nicht in Kraft getretenem Recht

a) Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts gilt es als unverhältnismässig, eine an sich bewilligungsfähige Baute oder Anlage bloss wegen Fehlens der Baubewilligung beseitigen zu lassen (sog. formelle Rechtswidrigkeit). In Fällen, in denen kein nachträgliches Baugesuch gestellt wird, hat die Rechtsmittelbehörde deshalb summarisch zu prüfen, ob das Vorhaben bewilligt werden könnte (sog. materielle Rechtswidrigkeit).⁴² Nach der Praxis der BVD⁴³ kommt ein Verzicht auf die Wiederherstellung nur dann in Betracht, wenn es offensichtlich klar ist, dass die getätigten Arbeiten bewilligungsfähig wären.⁴⁴

b) In vorliegendem Fall liegt ein nachträgliches Baugesuch vor, welches die Gemeinde zu Recht nach geltendem Recht negativ beurteilte (vgl. Erwägungen 3 und 4 vorangehend). Aufgrund der zurzeit laufenden Teilrevision der Ortsplanung in der Gemeinde Adelboden drängt sich vorliegend eine zusätzliche materielle Prüfung des Bauvorhabens des Beschwerdeführers nach neuem, kommendem Recht auf. Die Teilrevision verfolgt das Ziel, das GBR an die BMBV sowie die Gewässerräume anzupassen. Die UeO Hohenfels bleibt von dieser Teilrevision der Ortsplanung zwar unberührt. Geändert werden anlässlich der Teilrevision jedoch insbesondere die Vorschriften über die «vorspringenden offenen Bauteile» bzw. «vorspringenden Gebäudeteile». Art. 3 Abs. 1 Bst. c GBR wird gestrichen und durch Art. 3 Abs. 2 Bst. d nGBR⁴⁵ ersetzt. Das umstrittene Bauvorhaben des Beschwerdeführers ist somit indirekt von dieser Teilrevision betroffen.⁴⁶ Das nGBR als beschlossenes, jedoch noch nicht in Kraft stehendes Recht,⁴⁷ könnte Auswirkungen auf vorliegenden Sachverhalt bezüglich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands haben, sofern es milderes Recht zum geltenden GBR darstellt. So hat das Bundesgericht in einem Fall auf beschlossenes, aber noch nicht in Kraft stehendes milderes Recht abgestellt.⁴⁸

c) Das nGBR ist an die BMBV angepasst. Damit gilt für die Definition eines vorspringenden Gebäudeteils Art. 10 BMBV. Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentrep-

⁴² Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 15a.

⁴³ Vgl. statt vieler BVD 110/2024/59 vom 19. August 2024, E. 6b.

⁴⁴ Entscheid BVD 120/2024/59 vom 27. Oktober 2025, E. 4b.

⁴⁵ Neues Baureglement der Einwohnergemeinde Adelboden vom 14. Januar 2014, nachgeführt bis Dezember 2024, beschlossen durch die Gemeindeversammlung vom 28. November 2025 (nGBR).

⁴⁶ Vgl. Art. 2 Vorschriften der Überbauungsordnung Hohenfels (UeV).

⁴⁷ Das nGBR lag vom 2. September bis am 3. Oktober 2025 öffentlich auf. Das anlässlich der Gemeindeversammlung geänderte nGBR lag noch einmal vom 13. Januar 2026 bis am 12. Februar 2026 öffentlich auf. Zurzeit ist die Genehmigung des Kantons noch ausstehend.

⁴⁸ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 14a mit Hinweisen, insbesondere auf BGer 1C_187/2011 vom 15. März 2012, E. 3.4.

pen, offene oder geschlossene Balkone oder Wintergärten.⁴⁹ Nach Art. 3 Abs. 2 Bst. d nGBR dürfen vorspringende (geschlossene und offene) Gebäudeteile maximal 2.80 m über die Fassadenflucht hinausragen und mit Ausnahme der Dachvorsprünge maximal einen Anteil von 50 % des zugehörigen Fassadenabschnitts ausmachen. Vorliegend ragt die Terrasse auf der Südostseite 2.25 m und auf der Nordostseite 2.00 m über die Fassadenflucht hinaus.⁵⁰ Damit scheint die erste Voraussetzung erfüllt zu sein, auch wenn das die Terrassenbrüstung überlagernde Dach der Konstruktion noch hinzuzuzählen ist. Mangels Abbildung im Plan, kann hierzu keine abschliessende Aussage getätigt werden. Die Bilder in den Akten suggerieren jedoch, dass die Konstruktion auch mit dem Dach nicht mehr als 2.80 m über die Fassadenflucht hinausragen dürfte. Aufgrund der nicht eingehaltenen, kumulativ zu erfüllenden, zweiten Voraussetzung gemäss Art. 3 Abs. 2 Bst. d nGBR kann die abschliessende Beurteilung dieser Frage jedoch offen bleiben.

Für die Berechnung der maximalen 50 % des zugehörigen Fassadenabschnitts ist die gesamte Fassadenfläche massgeblich und nicht nur ein einzelnes Stockwerk.⁵¹ Dabei ist die Überschreitung der Hälfte der Fassade mit der geschossenen Terrasse des Beschwerdeführers und dem darüberliegenden Balkon auf der Nordostseite des Gebäudes ebenso wie auf der Südostseite augenscheinlich, wobei dort noch der Balkon im Dachgeschoss hinzukommt. Eine konkrete Berechnung ist nicht nachzufordern, zumal es sich hier lediglich um eine summarische Prüfung einer allfälligen Bewilligungsfähigkeit handelt. Nach dem Gesagten erfüllt die geschlossene Terrasse des Beschwerdeführers mindestens ein Kriterium von Art. 3 Abs. 2 Bst. d nGBR nicht. Damit ist die geschlossene Terrasse auch nach dem Recht des nGBR kein vorspringender Gebäudeteil, mithin gehört diese zum Gebäude an sich und kann auch nicht von den Abstandsprivilegien eines vorspringenden Gebäudeteils profitieren. Folglich überschreitet die geschlossene Terrasse die Waldabstandslinie und mutmasslich auch das Baufeld der UeO Hohenfels auch gemäss dem kommenden nGBR. Nach einer summarischen Prüfung kann demnach vorliegend keine offensichtliche Bewilligungsfähigkeit der streitbetroffenen Konstruktion nach nGBR festgestellt werden.

6. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

a) Mit der angefochtenen Verfügung verpflichtet die Gemeinde den Beschwerdeführer, den «ohne Baubewilligung erstellten Wintergarten» innert drei Monaten ab Rechtskraft der angefochtenen Verfügung vollumfänglich zurückzubauen.

b) Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so setzt die Baupolizeibehörde eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen. Eine Wiederherstellungsmassnahme ist verhältnismässig, wenn sie geeignet ist, das angestrebte Ziel zu erreichen, nicht weiter geht, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands nötig ist und die Belastung für die pflichtige Person in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht.⁵² Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes kann unterbleiben, wenn die verantwortliche Person in gutem Glauben angenommen hat, sie sei zur Bauausführung ermächtigt, und wenn der Beibehaltung des unrechtmässigen Zustandes nicht

⁴⁹ Vgl. die BSIG-Weisung Nr. 7/721.3/1.1 vom 1. März 2018 «Erläuterungen und Praxisempfehlungen zur Umsetzung in die kommunalen Baureglemente, Zonenpläne und Überbauungsordnungen. Vgl. auch Sascha Marending, a.a.O., S. 24.

⁵⁰ Vgl. den Plan «Aufstellen von Windschutzelementen», Mst. 1:100, vom 19. September 2023, rev. 11. Juli 2024.

⁵¹ Vgl. Sascha Marending, a.a.O., S. 19, Bst. d1.

⁵² Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1

schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen, ebenso wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt.⁵³

c) Dass der Beschwerdeführer vorliegend gutgläubig gehandelt hätte, als er die umstrittene Glas-/Metallkonstruktion auf seiner bestehenden Terrasse erstellt hatte, bringt er zu Recht nicht vor. Vielmehr zeigt ein Vergleich der Baugesuchunterlagen aus dem Jahr 2013 mit den Fotos der vom Beschwerdeführer ohne Baubewilligung erstellten Konstruktion, dass das vom Beschwerdeführer im Jahr 2013 geplante Bauvorhaben für die Erstellung einer geschlossenen Terrasse der vorliegend umstrittenen Glas-/Metallkonstruktion entspricht. Es kann hierfür auf die damaligen Pläne und die Visualisierung der Firma «J. _____» in den Vorakten und die Fotos der heutigen Konstruktion in den Akten verwiesen werden.⁵⁴ Das damalige Vorhaben wurde ebenfalls aufgrund der Überschreitung des Baufeldes und der Waldabstandslinie gemäss der UeO Hohenfels als nicht bewilligungsfähig beurteilt und der Beschwerdeführer wurde entsprechend von der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren orientiert.⁵⁵ Der Beschwerdeführer hat demnach im Wissen gehandelt, dass seine Konstruktion für die von ihm gewünschte geschlossene Terrasse nicht baubewilligungsfähig ist und auch keine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann. Bei dieser Ausgangslage gilt der Beschwerdeführer baurechtlich als bösgläubig. Dass ihm verschiedene «Fachpersonen mehrfach bestätigt» hätten, «dass es für dieses Vorhaben keine Baubewilligung bedürfe bzw. sie diesem Vorhaben im Bedarfsfall zustimmen würden», ändert daran nichts. Zudem ist diese Aussage nicht mit Unterlagen oder Ähnlichem belegt. Die Vorbringen sind als reine Schutzbehauptung zu qualifizieren. Selbst wenn nicht, bliebe dieses Vorbringen des Beschwerdeführers jedoch ohne Einfluss, da er damit sein eigenes Wissen um die fehlende Bewilligungsfähigkeit nicht verdrängen könnte.

d) Selbst bei bösem Glauben der Bauherrschaft kann auf die Wiederherstellung aber verzichtet werden, jedoch nur, wenn die Abweichung vom Erlaubten unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt oder sonst wie unverhältnismässig wäre.⁵⁶ Der Beschwerdeführer bringt hierzu vor, es lägen lediglich vernachlässigbare Überschreitungen des Baufeldes und der Waldbaulinie vor. Zudem überschreite auch die bestehende Terrasse die Waldabstandslinie und das Baufeld der UeO Hohenfels. Mit dieser Argumentation ist der Beschwerdeführer nicht zu hören. Die Vorschriften begrenzen diese Überschreitungen des Baufelds bzw. der Waldabstandslinie gerade auf offene, vorspringende Bauteile, womit eben nicht geschlossene Balkone gemeint sind. Weiter ist die Glas-/Metallkonstruktion des Beschwerdeführers insgesamt eine Baute von immerhin 7.20 m bzw. 6.25 m Länge auf der Südost- bzw. Nordostseite. Damit ist die Konstruktion auch gut sichtbar. Von einem kleinen Eingriff in das Erscheinungsbild des Gebäudes als Ganzes kann nicht die Rede sein. Insgesamt ist die Abweichung vom Erlaubten vorliegend nicht als unbedeutend einzustufen. Zudem besteht ein grosses öffentliches Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Ordnung und des Rechtsgleichheitsgebots. Bei (baurechtlicher) Bösgläubigkeit gewinnen diese Grundsätze zusätzlich an Bedeutung.⁵⁷ An der Anordnung der Gemeinde, die Glas-/Metallkonstruktion vollständig zurückzubauen, besteht demnach ein erhebliches öffentliches Interesse.

e) Die Anordnung des vollständigen Rückbaus ist zweifellos geeignet, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu erreichen. Diese Anordnung ist weiter auch erforderlich. Ein milderes Mittel mit der gleichen Eignung als der vollständige Rückbau ist nicht gegeben. Zwar könnten einzelne Elemente der Konstruktion allenfalls als Windfänge baurechtlich zulässig sein (vgl.

⁵³ BVR 2006 S. 444 E. 6.1.

⁵⁴ Vgl. das Baugesuch vom 25. März 2013 und die dazugehörigen Unterlagen, in den Vorakten der Gemeinde Adelboden, pag. 247 ff.

⁵⁵ Vgl. die Schreiben vom 18. April sowie vom 24. Mai 2013, in den Vorakten der Gemeinde Adelboden, pag. 240 ff.

⁵⁶ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. e.

⁵⁷ BVR 2001 S. 207 ff. E. 3cc.

Art. 3 Abs. 1 Bst. c GBR). Der Beschwerdeführer bringt jedoch nichts dergleichen vor, womit es reine Spekulation wäre, ob er überhaupt eine solche Lösung in Betracht ziehen würde. Der Rückbau nur einzelner Elemente als milderes Mittel ist denn auch nicht von Amtes wegen zu prüfen. Überdies ist aufgrund der Fotos in den Akten nicht ersichtlich, ob dies bautechnisch überhaupt zu lösen wäre.

f) Der Beschwerdeführer bestreitet jedoch die Zumutbarkeit der angefochtenen Wiederherstellungsanordnung. Er bringt hierzu vor, ihm entstünde ein erheblicher finanzieller Schaden von CHF 25'000.– an wertlosen Investitionen zuzüglich der Rückbaukosten. Weiter bliebe ihm aufgrund seines Alters und seiner eingeschränkten Mobilität der Aufenthalt an der frischen Luft verwehrt. Des Weiteren würde der Schutz der Fassade entfallen.

Wirtschaftliche Interessen allein haben nach der Rechtsprechung kaum je ausschlaggebendes Gewicht, selbst dann nicht, wenn die (nun nutzlosen, aber bösgläubig getätigten) Investitionen sehr hoch sind.⁵⁸ Die vom Beschwerdeführer geltend gemachten, finanziellen Interessen sind für sich betrachtet bereits nicht dermassen gewichtig, dass sie einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands entgegen stünden. Hinzu kommt, dass der Beschwerdeführer bösgläubig ist, wobei es sich bei der bewussten Missachtung der Bauvorschriften durch den Beschwerdeführer nicht mehr um einfach Bösgläubigkeit handelt. Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass der Beschwerdeführer bereits seit mehreren Jahren von der rechtswidrigen Nutzung profitiert. Dem aufgeführten Interesse des Schutzes der Liegenschaft vor Witterungseinflüssen ist sodann auf anderweitige, rechtmässige Weise zu begegnen. Der Beschwerdeführer bringt nicht vor, dass dies unmöglich wäre. Letztlich ist das persönliche Interesse des Beschwerdeführers an der Nutzung einer geschlossenen Terrasse – auch aufgrund seines Alters – zwar verständlich. Dabei handelt es sich aber einzig um den Wunsch, seine Liegenschaft für ihn optimal zu nutzen. Dass dem Beschwerdeführer mit der Anordnung zum Rückbau gänzlich der regelmässige und gefahrenlose Aufenthalt an der frischen Luft, insbesondere auch auf seiner nicht gedeckten Terrasse verhindert würde, entbehrt jedoch jeglicher Grundlage. Insgesamt kann dem privaten Interesse des Beschwerdeführers an der Beibehaltung des bestehenden Zustandes nur wenig Gewicht beigemessen werden.

Neben dem genannten, öffentlichen Interesse an der Durchsetzung der baurechtlichen Ordnung bestehen hinsichtlich des ästhetischen Aspekts zudem ebenfalls Bedenken der Gemeinde. Weiter sind auch nachbarliche Interessen betroffen, was die Einreichung einer Einsprache im vorinstanzlichen Verfahren durch andere Stockwerkeigentümer belegt, auch wenn diese an der Beteiligung im Beschwerdeverfahren verzichtet haben. Insgesamt ist nach dem Gesagten festzuhalten, dass die öffentlichen Interessen die privaten Interessen des bösgläubigen Beschwerdeführers klar überwiegen.

g) Zusammenfassend ergibt sich, dass die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im öffentlichen Interesse liegt, den Vertrauensgrundsatz nicht verletzt und verhältnismässig ist. Die Gemeinde verfügte damit zu Recht die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes mittels vollumfänglichen Rückbaus der ohne Baubewilligung erstellten Glas-/Metallkonstruktion auf der bestehenden Terrasse des Beschwerdeführers.

7. Fazit und Kosten

a) Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde des Beschwerdeführers als unbegründet und ist abzuweisen. Damit sind auch die gleichlautenden Anträge der von Amtes wegen am Ver-

⁵⁸ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c/c.

fahren Beteiligten unbegründet und abzuweisen. Der Bauabschlag der Gemeinde vom 23. September 2025 sowie die damit einhergehenden Wiederherstellungsanordnungen sind zu bestätigen. Diese Beurteilung kann gestützt auf die Akten erfolgen. Die Befragung der vom Beschwerdeführer beantragten Zeugen, Herr L._____, Schadeninspektor bei der Mobiliarversicherung, sowie Frau M._____, Bewohnerin einer Stockwerkeigentumswohnung in der UeO Hohenfels sind abzuweisen.

b) Gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Als unterliegend gilt, wer mit seinen Anträgen nicht durchdringt. Personen, die notwendigerweise am Verfahren teilnehmen müssen, aber auf eigene Anträge verzichten, können nicht unterliegen und daher grundsätzlich auch nicht mit Kosten belastet werden.⁵⁹ Bei diesem Verfahrensausgang gilt einerseits der Beschwerdeführer als unterliegende Partei. Andererseits gelten die von Amtes wegen am Verfahren beteiligten 1 und 2 ebenfalls als unterliegend, da sie im Verfahren Anträge gestellt haben und mit diesen nicht durchgedrungen sind. Die Verfahrenskosten werden auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.– festgesetzt (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁶⁰). Es rechtfertigt sich daher, dem Beschwerdeführer und den von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 und 2 zusammen jeweils die Hälfte der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 1100.–, aufzuerlegen. Die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 und 2 haften solidarisch für den ganzen, ihnen auferlegten Betrag (Art. 106 VRPG).

c) Als unterliegende Parteien haben der Beschwerdeführer und die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 und 2 keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Es sind deshalb keine Parteikosten zu sprechen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid mit Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde Adelboden vom 23. September 2025 wird bestätigt.
2. Dem Beschwerdeführer werden Verfahrenskosten von CHF 1100.– zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Den von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 und 2 werden Verfahrenskosten von CHF 1100.– zur Bezahlung auferlegt. Die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 und 2 haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

⁵⁹ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 8.

⁶⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D._____ und/oder Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben (zweifach)
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Adelboden, 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.