



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/75

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 17. Juni 2026

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer 1

Herrn **D.** _____
Beschwerdeführer 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E. _____

und

Herrn **F.** _____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G. _____
sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen vom 2. Mai 2025
(eBau-Nr. A. _____; Abbruch Chalet mit anschliessendem Wiederaufbau und Zusammenbau
mit bestehendem Chalet)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner ist Eigentümer der Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. I. _____. Diese ist mit einem Einfamilienhaus (Chalet) mit unterirdischer Autogarage bebaut. Der Beschwerdegegner beabsichtigt, sein Einfamilienhaus mit einem neuen Gebäudeteil, einer gedeckten Terrasse und einer Einstellhalle zu erweitern und dafür auch die Nachbarparzelle (Saanen Grundbuchblatt Nr. J. _____) zu beanspruchen. Das auf der Parzelle Nr. J. _____ vorhandene Chalet soll abgebrochen werden. Nachdem eine Bauvoranfrage hinsichtlich der geplanten Volumetrie positiv beantwortet worden war, reichte der Beschwerdegegner am 22. Mai 2024 bei der Gemeinde Saanen das Baugesuch ein. Die Parzellen

Nrn. J. _____ und I. _____ liegen in der Erhaltungszone.

Nach einer Rückmeldung der Bau- und Planungskommission der Gemeinde Saanen bezüglich gestalterischen Anforderungen reichte der Beschwerdegegner am 13. Juni 2024 eine Projektänderung ein.¹ Eine weitere Projektänderung erfolgte am 8. August 2024 zwecks Einhaltung der Überbauungsziffer;² zudem stellte der Beschwerdegegner ein Ausnahmegesuch zur Unterschreitung des Strassenabstands mit den geplanten Erdsonden.³ Nach einer Rückmeldung der Bau- und Planungskommission, wonach auf Bügen zu verzichten sei, reichte der Beschwerdegegner am 21. August 2024 angepasste Fassadenpläne und eine perspektivische Ansicht ein.⁴ Am 26. August 2024 reichte er ein überarbeitetes Baugesuchsformular ein.⁵

Die Beschwerdeführer erhoben am 3. Oktober 2024 Einsprache mit Rechtsverwahrung gegen das Bauvorhaben.

Mit Gesamtbauentscheid vom 2. Mai 2025 erteilte die Gemeinde Saanen die Baubewilligung mit Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands. Die Einsprache der Beschwerdeführer wies sie ab.

2. Dagegen haben die Beschwerdeführer am 4. Juni 2025 bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) Beschwerde eingereicht. Sie beantragen die Aufhebung der Gesamtbaubewilligung vom 2. Mai 2025 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventuell sei die Gesamtbaubewilligung vom 2. Mai 2025 aufzuheben und die Sache zur Neuauflage und Neubeurteilung an die Gemeinde Saanen zurückzuweisen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁶, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde Saanen schloss mit Stellungnahme vom 16. Juli 2025 auf Abweisung der Beschwerde. Der Beschwerdegegner beantragte mit Beschwerdeantwort vom 23. Juli 2025 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne.

Mit Verfügung vom 10. November 2025 teilte das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten mit, gemäss einer vorläufigen, summarischen Einschätzung müsse der Swimmingpool-Raum im 1. Untergeschoss des neuen Gebäudeteils unter dem Aspekt der Zweitwohnungsgesetzgebung als Hauptnutzfläche angerechnet werden. Damit würde die vorbestehende Hauptnutzfläche um mehr als die in Art. 11 Abs. 2 ZWG⁷ vorgesehenen 30 Prozent erweitert und eine Baubewilligung könnte daher nur mit einer Nutzungsbeschränkung nach Art. 11 Abs. 3 ZWG erteilt werden. Das Rechtsamt machte ferner auf Ungereimtheiten in den Geschossbezeichnungen und Höhenangaben auf den Projektplänen aufmerksam. Zudem teilte das Rechtsamt mit, dass die BVD eine Auflage in Betracht ziehe, wonach der Vorplatz so ausgestaltet werden müsse, dass er nicht zum Parkieren von Motorfahrzeugen genutzt werden könne. Die Verfahrensbeteiligten erhielten dazu das rechtliche Gehör.

Der Beschwerdegegner reichte am 21. November 2025 angepasste Pläne ein. Damit wurden die Ungereimtheiten in den Geschoss- und Höhenangaben beseitigt. Der Vorplatz wurde verkleinert

¹ Vorakten pag. 21

² Vorakten pag. 28, pag. 38, vgl. pag. 33

³ Vorakten pag. 31

⁴ Vorakten pag. 36 und 37

⁵ Vorakten pag. 40 und 41

⁶ 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)

⁷ Bundesgesetz vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702)

und es war darauf kein Motorfahrzeug mehr dargestellt. Der Beschwerdegegner ersuchte darum, dass der Wortlaut eines allfälligen Zweckentfremdungsverbots vorgängig zum rechtlichen Gehör unterbreitet werde. Die Gemeinde Saanen vertrat mit Stellungnahme vom 2. Dezember 2025 die Ansicht, dass der Swimmingpool-Raum nicht als Hauptnutzfläche anzurechnen sei. Gegen die von der BVD in Betracht gezogene Auflage betreffend den Vorplatz erhob sie keine Einwände. Die Beschwerdeführer beantragten Einsicht in die Vorakten und eine Fristverlängerung für die Stellungnahme, welche vom Rechtsamt gewährt wurde.

4. Das Rechtsamt erläuterte mit Verfügung vom 4. Dezember 2025, dass nach Art. 11 Abs. 3 ZWG die Erweiterung einer bestehenden Wohnung, welche das Mass nach Art. 11 Abs. 2 Satz 2 ZWG übersteige, bewilligt werden könne, wenn die Wohnung als Erstwohnung (Art. 7 Abs. 1 Bst. a ZWG) oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung (Art. 7 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 7 Abs. 2 Bst. a oder b ZWG) deklariert werde und die entsprechenden Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt seien. Die Baubewilligungsbehörde ordne in der Baubewilligung eine entsprechende Nutzungsbeschränkung an und weise unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung das Grundbuchamt an, die Nutzungsbeschränkung (Erstwohnung oder touristisch bewirtschaftete Wohnung) zum betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken. Das Rechtsamt gab dem Beschwerdegegner Gelegenheit zu erklären, ob er die Wohnung als Erstwohnung (Art. 7 Abs. 1 Bst. a ZWG) oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung (Art. 7 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 7 Abs. 2 Bst. a oder b ZWG) deklarieren wolle. Erfolge keine solche Deklaration, könne das aktuelle Projekt gemäss der vorläufigen, summarischen Einschätzung des Rechtsamtes der BVD nicht bewilligt werden. Es stehe dem Beschwerdegegner offen, das Projekt so anzupassen, dass das Erweiterungsmass nach Art. 11 Abs. 2 Satz 2 ZWG nicht mehr überstiegen werde.

5. Am 19. Dezember 2025 reichte der Beschwerdegegner eine weitere Projektänderung ein. Er erklärte, dass er den Swimmingpool-Raum – trotz Zweifeln an der summarischen Einschätzung des Rechtsamtes – nunmehr ohne natürliche Belichtung ausgestalten wolle. Gemäss den angepassten Plänen weist der Swimmingpool-Raum kein Fenster mehr auf.

6. Das Rechtsamt stellte den Verfahrensbeteiligten die angepassten Projektpläne zu und lud sie zur Stellungnahme ein. Die Gemeinde Saanen beantragt mit Stellungnahme vom 17. Februar 2026 die Bewilligung der Projektänderungen und die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdeführer halten mit Stellungnahme vom 27. Februar 2026 an ihren Beschwerdebegehren fest. Sie vertreten die Ansicht, dass der Rahmen einer Projektänderung gemäss Art. 43 Abs. 2 BewD⁸ mit den vorgenommenen Anpassungen gesprengt werde. Zudem erachten sie das Vorhaben auch mit den Projektänderungen als nicht bewilligungsfähig.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁹. 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 BauG¹⁰

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

⁹ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

¹⁰ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

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

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführer, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid formell beschwert. Als Eigentümer der benachbarten Parzelle Nr. B._____ sind sie durch das Bauvorhaben in schutzwürdigen Interessen betroffen und somit auch materiell beschwert. Sie sind zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Die Beschwerdeführer weisen durch Einreichung des Zustellcouverts nach, dass ihnen bzw. ihrem Rechtsvertreter der angefochtene Gesamtbauentscheid vom 2. Mai 2025 am 5. Mai 2025 zugestellt wurde. Die 30-tägige Beschwerdefrist lief somit bis zum 4. Juni 2025. Gemäss der Sendungsnachverfolgung der Post wurde die Beschwerde am 4. Juni 2025 der Post übergeben, wobei sie bei der BVD erst am 10. Juni 2025 eingegangen ist. Mit der rechtzeitigen Postaufgabe wurde die Beschwerdefrist gewahrt (Art. 42 Abs. 4 VRPG¹¹). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführer beanstanden, dass die Gemeinde sich im angefochtenen Entscheid nur sehr kurz mit ihren Rügen auseinandergesetzt und den angefochtenen Entscheid ungenügend begründet habe. Dadurch werde der Anspruch der Beschwerdeführer auf rechtliches Gehör verletzt. Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, dass damit ein gewichtiger Formfehler vorliege, der zur Aufhebung der Verfügung, allenfalls mit Rückweisung an die Vorinstanz zur neuen Entscheidung, führen müsse.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.¹²

c) Die Beschwerdeführer trifft im Beschwerdeverfahren ihrerseits eine Begründungs- und Substantiierungslast. Das blosses Geltendmachen einer Gehörsverletzung genügt den Anforderungen an die Beschwerdebegründung nicht. Die Beschwerdeführer müssen darlegen, inwiefern ihr Gehörsanspruch mit dem angefochtenen Entscheid verletzt sein soll.¹³ In den nachfolgenden Erwägungen wird eine Gehörsverletzung jeweils insoweit geprüft, als die Beschwerdeführer eine Gehörsverletzung konkret geltend machen und begründen.

3. Profile

¹¹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹² BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7

¹³ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 18 N. 6 f. und Art. 32 N. 22

a) Die Bauherrschaft muss zugleich mit der Baueingabe die äusseren Umrisse des Bauvorhabens im Gelände abstecken und durch Profile kenntlich machen (Art. 16 Abs. 1 BewD). Die Beschwerdeführer beanstanden, dass der Beschwerdegegner dieser Pflicht nicht korrekt nachgekommen sei. Es fehlten die Profile der überdeckten Terrasse. Die Profile für das neue Dach seien unvollständig und zu tief.

b) Aus dem angefochtenen Entscheid geht hervor, dass die Profilierung zunächst fehlerhaft war und im erstinstanzlichen Verfahren korrigiert werden musste.¹⁴ Entgegen der Annahme der Beschwerdeführer hätte die zunächst fehlerhafte Profilierung nicht zu einem Bauabschlag führen müssen. Die Profilierungspflicht dient dazu, Einspracheberechtigte auf das Bauvorhaben aufmerksam zu machen (Publizitätswirkung) und die geplante Baute im Gelände zu veranschaulichen. Die für das Erscheinungsbild wesentlichen Abmessungen müssen aus der Profilierung hervorgehen. Einzelheiten der geplanten Baute können durch Einsicht in die Auflageakten in Erfahrung gebracht werden. Bei Mängeln in der Profilierung veranlasst die Gemeindeverwaltung die sofortige Berichtigung (Art. 17 Abs. 3 BewD). In gewissen Fällen ist nach der Behebung der Profilierungsmängel eine Wiederholung der Baupublikation erforderlich (Art. 16 Abs. 4 BewD), um zu gewährleisten, dass alle Einspracheberechtigten genügend auf das Vorhaben aufmerksam gemacht werden und ihre Rechte wahren können.

Aus einer mangelhaften Profilierung bzw. einer diesbezüglich unterbliebenen erneuten Baupublikation könnte Rechte ableiten, wer aufgrund des Mangels seine Verfahrensrechte nicht richtig ausüben konnte. Die Beschwerdeführer haben sich jedoch mit Einsprache am Baubewilligungsverfahren beteiligt und ihre Rechte wahrnehmen können. Insbesondere konnten sie sich durch Einsicht in die Pläne und die weiteren Baugesuchsunterlagen über die Einzelheiten der geplanten Baute informieren und diesbezügliche Beanstandungen anbringen. Sie haben gegen den Bauentscheid Beschwerde erhoben und auch im Beschwerdeverfahren ihre Rechte wahrnehmen können. Den Beschwerdeführern ist daher durch die beanstandeten Profilierungsmängel kein eigener Nachteil entstanden. Sie können aus solchen Mängeln keine Rechte ableiten.¹⁵

Es kann daher offen bleiben, ob allenfalls noch Profilierungsmängel fortbestehen. Die Beschwerdeführer sind – auch nach den im Beschwerdeverfahren erfolgten Projektänderungen (vgl. dazu Erwägung 4) – über die Einzelheiten des Bauvorhabens im Bilde. Aus allfälligen Profilierungsmängeln würde ihnen kein Nachteil entstehen. Es ist daher nicht nötig, dass die Beschwerdeinstanz vor Ort feststellt, ob die Profile korrekt gestellt sind. Auf den dazu beantragten Augenschein kann verzichtet werden.

4. Projektänderung

a) Der Beschwerdegegner hat am 21. November 2025 und am 19. Dezember 2025 jeweils angepasste Pläne eingereicht. Mit den Projektanpassungen wurde die Ausbuchtung des Vorplatzes beim Eingang, welche dort die Parkierung eines Motorfahrzeugs ermöglicht hätte, beseitigt. Zudem ist nunmehr keine Befensterung des Swimmingpool-Raums mehr vorgesehen.

Auf den angepassten Plänen wurden zudem Ungereimtheiten in den Geschoss- und Höhenangaben beseitigt. Damit wurden lediglich Inkongruenzen bereinigt; das Projekt blieb insoweit unverändert.

¹⁴ Angefochtener Entscheid, Erwägung 8.3

¹⁵ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 34/34a N. 20

b) Die Beschwerdeführer vertreten mit Stellungnahme vom 27. Februar 2026 die Ansicht, dass das Projekt mit den vorgenommenen Anpassungen nicht im hängigen Verfahren beurteilt werden könne. Es müsse als neues Baugesuch behandelt werden und bedinge die Zustimmung der Nachbarn bzw. die Einräumung von Dienstbarkeiten sowie das Anbringen angepasster Bauprofile.

c) Nach Art. 43 Abs. 1-3 BewD kann ein im Beschwerdeverfahren angepasstes Bauvorhaben im hängigen Verfahren, d.h. ohne Notwendigkeit eines neuen Baugesuchsverfahrens, beurteilt werden, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Ein Bauvorhaben wird in den Grundzügen verändert, wenn ein Hauptmerkmal wie die Erschliessung, der Standort, die äusseren Masse, die Geschosshöhe, die Geschosseinteilung oder die Zweckbestimmung wesentlich verändert wird oder wenn eine Mehrzahl geringer Veränderungen dem Bau eine veränderte Identität verleiht. Bei blossen Reduktionen in den Abmessungen oder dem Verzicht auf einen Teil des Projekts liegt in der Regel keine grundlegende Änderung vor.¹⁶

d) Mit den hier in Frage stehenden Projektanpassungen bleiben die Hauptmerkmale des Vorhabens unverändert. Der Verzicht auf die Ausbuchtung beim Vorplatz und das Entfallen des Fensters beim Swimmingpool-Raum sind von aussen erkennbar; sie verändern jedoch das Erscheinungsbild nur unwesentlich. Mit dem Entfallen der Parkierrmöglichkeit auf dem Vorplatz wird die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf die vier Einstellhallenplätze reduziert, womit die für ein Einfamilienhaus vorgesehene Bandbreite von ein bis vier Abstellplätzen für Motorfahrzeuge (Art. 51 Abs. 1 Bst. a BauV¹⁷) eingehalten wird. Auf eine erneute Veröffentlichung kann verzichtet werden, da öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Die geringfügigen Veränderungen im Erscheinungsbild und die Reduktion der Parkierrmöglichkeiten auf das gesetzlich erlaubte Mass betreffen keine solchen Interessen.

Demnach liegt eine Projektänderung im Sinn von Art. 43 Abs. 1 BewD vor, die im hängigen Verfahren beurteilt werden kann.

e) Zur Projektänderung sind die Gemeinde, die Gegenpartei und allenfalls von der Projektänderung berührte Dritte anzuhören (Art. 43 Abs. 3 BewD). Die Gemeinde und die Beschwerdeführer wurden angehört. Ihre Stellungnahmen werden in die nachfolgenden Erwägungen einbezogen. Dritte sind von der Projektänderung nicht betroffen.

f) Die Beschwerdeführer kritisierten bereits in ihrer Beschwerde, dass die Gemeinde nicht geprüft habe, ob beim Bau des Untergeschosses Nagelwände notwendig seien. Nach Ansicht der Beschwerdeführer sind Nagelwände für die Sicherheit erforderlich. Diese könnten ihres Erachtens nur mit Zustimmung der Beschwerdeführer erstellt werden, da sie den Grenzabstand nicht einhalten würden. In ihrer Stellungnahme zu den Projektänderungen vom 27. Februar 2026 führen die Beschwerdeführer aus, das Projekt erfordere eine bauliche Verankerung auf ihrem Grundstück. Dafür sei eine entsprechende Dienstbarkeit nötig, welche aber nicht vorliege bzw. von den Beschwerdeführern nicht gewährt werde. Die Gemeinde habe zu Unrecht lediglich eine Rechtsverwahrung angemerkt.

Die Grenzabstandsvorschriften gelten für die fertigen Bauten. Gemäss den Plänen werden die Grenzabstände mit der fertigen Baute eingehalten. Dies wird von den Beschwerdeführern nicht bestritten.

Die Gemeinde weist im angefochtenen Entscheid, Erwägung 8.12, zu Recht darauf hin, dass bei der Erstellung von Bauten und Anlagen die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten sind

¹⁶ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 12a

¹⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

und Personen und Sachen durch den Bauvorgang nicht gefährdet werden dürfen (Art. 21 Abs. 1 BauG, Art. 57 BauV). Vorliegend bestehen keine Hinweise darauf, dass die Regeln der Baukunde verletzt und Personen oder Sachen durch den Bauvorgang gefährdet werden könnten. Dazu müssen keine weiteren Abklärungen oder Ausführungen gemacht werden.

Die allfällige Inanspruchnahme eines Nachbargrundstücks beim Bauvorgang betrifft zivilrechtliche Fragen (vgl. Art. 790 EG ZGB¹⁸). Die Einhaltung zivilrechtlicher Vorschriften ist im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht zu prüfen. Diesbezüglich sind die Betroffenen auf den zivilrechtlichen Weg zu verweisen.¹⁹ Entsprechende Einwände sind im Bauentscheid lediglich als Rechtsverwahrung vorzumerken, wie es die Gemeinde in Dispositivziffer 6.1 des angefochtenen Entscheids gemacht hat. Nur ausnahmsweise werden zivilrechtliche Fragen im Baubewilligungsverfahren geprüft, wenn die Baubewilligung den Bestand ziviler Rechte voraussetzt; namentlich wird beim Bauen auf fremdem Grund gemäss Art. 10 Abs. 2 BewD das durch Unterzeichnung des Baugesuchs bekundete Einverständnis der Grundeigentümerschaft verlangt. Dieses Erfordernis soll verhindern, dass sich die Behörden mit Baugesuchen befassen müssen, die aus zivilrechtlichen Gründen gar nicht verwirklicht werden könnten. Ist bloss unklar, ob das Bauvorhaben ohne Zustimmung der Grundeigentümerschaft verwirklicht werden kann, ist das Baugesuch jedoch zu behandeln.²⁰

Vorliegend ist nicht klar, ob und wie das Grundstück der Beschwerdeführer beim Bauvorgang allenfalls beansprucht werden müsste, zumal die Sicherung einer Baugrube auf verschiedene Arten erfolgen kann. Eine allfällige Beanspruchung könnte in gewissem Umfang durch die nachbarrechtlichen Befugnisse gemäss Art. 790 EG ZGB gedeckt sein. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verwirklichung des Projekts eine Zustimmung der Beschwerdeführer als Grundeigentümer des Nachbargrundstücks erfordert. In einem solchen Zweifelsfall ist jedoch das Baugesuch zu beurteilen. Dies gilt umso mehr im Rechtsmittelverfahren, da mit der Durchführung des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens bereits ein Grossteil des Verwaltungsaufwands angefallen ist. Mit Abklärungen zu zivilrechtlichen Fragen könnte daher das Ziel, unnötigen Verwaltungsaufwand zu vermeiden, nicht mehr erreicht werden. Deshalb ist auf solche Abklärungen zu verzichten. Mit der im angefochtenen Entscheid vorgemerkten Rechtsverwahrung wird dem Anliegen der Beschwerdeführer Genüge getan. Die Projektänderungen vom 21. November 2025 und vom 19. Dezember 2025 ändern daran nichts.

g) Das Rechtsamt hat mit Verfügung vom 7. Januar 2026 festgehalten, welche Pläne für das aktuelle Projekt massgebend sind. Damit sollte für Klarheit gesorgt und den Beteiligten die Wahrnehmung des rechtlichen Gehörs in Bezug auf die Projektänderungen erleichtert werden. Massgebend sind nach den Projektänderungen vom 21. November 2025 und vom 19. Dezember 2025 folgende Pläne:

- Situationsplan Nr. 0, vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 22. Dezember 2025
- Projektplan Nr. 1 «2. Untergeschoss», vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 25. November 2025
- Projektplan Nr. 2 «1. Untergeschoss», vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 22. Dezember 2025
- Projektplan Nr. 3 «Erdgeschoss», vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 22. Dezember 2025
- Projektplan Nr. 4 «Obergeschoss», vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 25. November 2025
- Projektplan Nr. 5 «Dachgeschoss», vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 25. November 2025
- Projektplan Nr. 6 «Umgebung», vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 22. Dezember 2025
- Projektplan Nr. 7 «A-A Schnitt», vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 25. November 2025
- Projektplan Nr. 8 «B-B Schnitte», vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 22. Dezember 2025
- Projektplan Nr. 9 «Südfassade», vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 22. Dezember 2025

¹⁸ Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1)

¹⁹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 2 N. 4a

²⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 34/34a N. 10

- Projektplan Nr. 10 «Ostfassade», vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 25. November 2025
- Projektplan Nr. 11 «Nordfassade», vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 25. November 2025
- Projektplan Nr. 12 «Westfassade», vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 22. Dezember 2025

Die Beschwerdeführer beanstanden in ihrer Stellungnahme vom 27. Februar 2026, dass der Plan-satz zum aktuellen Projekt unvollständig sei. Gemäss ursprünglicher Nummerierung hätten 24 Pläne vorgelegen.

Gemäss Art. 10 Abs. 3 und Art. 12 ff. BewD sind mit dem Baugesuch ein Situationsplan sowie Projektpläne einzureichen. Die Projektpläne müssen die Grundrisse sämtlicher Geschosse, die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte, die Fassadenansichten und gegebenenfalls die Umgebung aufzeigen. Diese Pläne sind gemäss obiger Liste alle vorhanden.

Der Beschwerdegegner hatte im erstinstanzlichen Verfahren zusätzlich Perspektiven (Pläne Nr. 13²¹ und 14²²), einen Kanalisationsplan (Plan Nr. 15²³), einen Werkleitungsplan (Plan Nr. 16), einen Baustellenplan (Plan Nr. 17²⁴) und Plandarstellungen für die Berechnung der HNF (Pläne Nr. 18-24²⁵) eingereicht. Er hat diese Plandokumente auch der Projektänderung vom 21. November 2025 hinzugefügt; sie wurden den Beteiligten mit Verfügung vom 4. Dezember 2025 zugestellt.

Solche zusätzlichen Planunterlagen können für die Beurteilung eines Bauvorhabens hilfreich sein und von der Baubewilligungsbehörde gegebenenfalls im Rahmen von Art. 15 Abs. 1 BewD ein-verlangt werden. Der Gegenstand des Baugesuchs wird jedoch in erster Linie mit dem Situations-plan und den Projektplänen gemäss Art. 14 BewD festgelegt. Im Bauentscheid bzw. in der Bewil-ligungsformel sind der Situationsplan und die Projektpläne gemäss Art. 14 BewD zu bezeichnen, auf die sich der Bauentscheid bezieht (Art. 35 Abs. 4 BewD). So ist vorliegend auch die Vorinstanz vorgegangen; sie hat in Dispositivziffer 1.1 des angefochtenen Entscheids den Situationsplan, die Grundrisspläne, die Schnitte, die Fassadenansichten und den Umgebungsplan als Gegenstand der Baubewilligung aufgezählt. Zusätzliche Plandarstellungen wie die Pläne Nrn. 13-24 müssten auch im Falle einer Projektänderung nicht im Entscheiddispositiv geregelt werden. Aus diesem Grund wurden sie vom Rechtsamt in der Verfügung vom 7. Januar 2026 nicht aufgezählt.

Zum Verständnis der Projektänderung vom 19. Dezember 2025 war es nicht erforderlich, dass der Beschwerdegegner die Pläne Nrn. 13-24 erneut einreicht. Entgegen der Ansicht der Beschwerde-führer liegen somit alle Pläne vor, die für einen Entscheid über das geänderte Projekt erforderlich sind.

h) Es trifft nicht zu, dass grundlegende Elemente in den Unterlagen fehlen, wie die Beschwer-deführer in ihrer Stellungnahme vom 27. Februar 2026 geltend machen. Die eingereichten Pläne und Unterlagen geben insbesondere genügend Auskunft über die Baustelleninstallation (vgl. Plan Nr. 17 «Baustelleninstallation» im Mst. 1:200, rev. 19. November 2025, eingereicht am 21. No-vember 2025) und über die Leitungsführung (vgl. Plan Nr. 15 «Kanalisation» im Mst. 1:50, rev. 19. November 2025, sowie Plan Nr. 16 «Werkleitungsschema» im Mst. 1:150, rev. 19. November 2025, beide eingereicht am 21. November 2025). Diese Angaben behielten ihre Gültigkeit auch nach der Projektänderung vom 19. Dezember 2025, mit der die Befensterung des Swimmingpool-Raums entfiel; diese Projektänderung betraf weder die Baustelleninstallation noch die Leitungs-führung. Der Situationsplan, der Umgebungsplan sowie der Grundrissplan für das Erdgeschoss geben hinreichend Auskunft über den (im Grundrissplan für das Erdgeschoss als solchen bezeich-

²¹ Vorakten pag. 37

²² Vorakten pag. 14

²³ Vorakten, grüne Mappe betr. Gewässerschutz

²⁴ Lose unter den Vorakten

²⁵ Vorakten pag. 30, mit Plänen

neten) Eingang auf Strassenniveau. Der Strassenabstand ist im Situationsplan und im Umgebungsplan genügend ausgewiesen bzw. ablesbar. Für die Schnittpläne ist die Angabe des Strassenabstands nicht vorgeschrieben. Die Einreichung eines Konzepts betreffend Feuchtigkeitsschutz und Belüftung des Swimmingpools ist entbehrlich; diesbezüglich sind gemäss Art. 57 Abs. 1 BauV die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten. Alle relevanten Pläne, insbesondere der Dachgeschossplan und der Schnitt A-A, zeigen den Balkon im Dachgeschoss des neuen Gebäudeteils als offen zwischen Brüstung und Dach. Der Balkon ist demnach nicht an die HNF anzurechnen.²⁶ Die Galerie im Dachgeschoss des neuen Gebäudeteils wurde an die HNF angerechnet.²⁷ Es besteht insoweit kein Anlass für Beanstandungen oder Nachforderungen.

5. Erhaltungszone, Erweiterungsmass

a) Die beiden Bauparzellen liegen in der Erhaltungszone. Diese bezweckt gemäss Art. 18 Abs. 1 GBR²⁸ die Erhaltung und massvolle Erweiterung der bestehenden Überbauungen. Zugelassen sind u.a. Ersatz- und Umbauten von Hauptgebäuden für Wohnbauten. Die Erweiterungsmöglichkeit ist in Art. 18 Abs. 2 Bst. b und c GBR wie folgt geregelt:

- «b) die oberirdische Hauptnutzfläche darf, unter Vorbehalt von Bst. c, bei Wohngebäuden und gemischt genutzten Gebäuden einmalig höchstens um 100 m² (...) erweitert werden,
- c) beträgt die bisherige oberirdische Hauptnutzfläche weniger als 150 m² ist eine Erweiterung auf 250 m² oberirdische Hauptnutzfläche gestattet.»

b) Beim hier zu beurteilenden Projekt sind auf den Bauparzellen zwei separate Gebäude vorbestehend, wovon das eine abgerissen und das andere erweitert werden soll. Gemäss dem Nachweis des Beschwerdegegners²⁹ weist das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. I. _____ eine oberirdische HNF von 162,26 m² auf und das bestehende, gemäss Bauvorhaben zum Abbruch vorgesehene Chalet auf der Parzelle Nr. J. _____ eine oberirdische HNF von 93,52 m².

Die Beschwerdeführer machen geltend, dass beim Gebäude auf der Parzelle Nr. I. _____ fälschlicherweise angenommen worden sei, dass im Erdgeschoss eine HNF von 41,48 m² vorhanden sei. Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, dass die Garderobe mit einer HNF von 6,9 m² hätte in Abzug gebracht werden müssen. Im Erdgeschoss betrage die HNF demnach 34,58 m² und im Gebäude insgesamt 155,36 m².

Die Gemeinde verweist im angefochtenen Entscheid (Erwägung 8.4) auf die SIA-Norm 416 «Flächen und Volumen von Gebäuden». Gemäss Ziffer 2.1.1.1 dieser Norm zählen zur HNF alle Teile der Nutzfläche, welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dienen. Nebennutzflächen wie Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume und Kehrtrräume zählen nicht zur HNF (SIA-Norm 416 Ziffer 2.1.1.2). Verkehrsflächen und Funktionsflächen zählen nicht zur Nutzfläche und sind daher ebenfalls nicht mitzuzählen (SIA-Norm 416 Ziffer 2.1).

Der in den Berechnungsunterlagen als Garderobe bezeichnete Raum befindet sich nahe am Eingang; die Nutzung als Garderobe ist plausibel. Anders als die in der SIA-Norm 416 Ziffer 2.1.1.2

²⁶ Vgl. BSIG 7/721.0/15.2 «Praxishilfe Zweitwohnungsgesetzgebung» S. 30; SIA-Norm 416 «Flächen und Volumen von Gebäuden» S. 9 und 11

²⁷ Vorakten pag. 30, vgl. auch HNF-Berechnungsplan Nr. 24 im Mst. 1:100, rev. 19. November 2025, eingereicht am 21. November 2025

²⁸ Baureglement der Gemeinde Saanen, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt am 15. März 2019

²⁹ Vorakten pag. 30

aufgezählten Nebennutzflächen, wird eine Garderobe im Wohnalltag täglich oder jedenfalls mit grosser Regelmässigkeit benutzt. Es ist daher vertretbar, dass die Gemeinde die Garderobe im Rahmen der kommunalen Vorschriften zur HNF rechnet. Die Gemeinde hat dies im angefochtenen Entscheid nachvollziehbar erläutert.

c) Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, beim Chalet auf der Parzelle Nr. J. _____ sei für die Berechnung der HNF fälschlicherweise die Fläche von 93,52 m² des Erdgeschosses angerechnet worden, wo eigentlich die Fläche des Obergeschosses hätte angerechnet werden müssen. Diese Beanstandung ist nicht nachvollziehbar. Das bestehende, abzureissende Chalet auf der Parzelle Nr. J. _____ hat kein Obergeschoss.³⁰ Das Erdgeschoss ist oberirdisch. Deshalb war es richtig, die HNF des Erdgeschosses anzurechnen.

d) In ihrer Stellungnahme vom 16. Juli 2025 erläutert die Gemeinde, beim fortbestehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. I. _____ sei bereits im Jahr 2006 ein Ersatzneubau erfolgt, wobei die zulässige Erweiterungsmöglichkeit von 100 m² konsumiert worden sei. Der Abbruch des Chalets auf der Parzelle Nr. J. _____ berechtigt jedoch nach Ansicht der Gemeinde zu einer Erweiterung des fortbestehenden Gebäudes auf der Parzelle Nr. I. _____, denn ein Ersatzbau sei auch in Form der Erweiterung eines anderen Gebäudes möglich.³¹ Diese Auffassung erscheint vertretbar, zumal die Verdichtung in der Erhaltungszone auch bei dieser Interpretation sinnvoll begrenzt bleibt. Das abzubrechende Gebäude auf der Parzelle Nr. J. _____ hat gemäss dem Nachweis des Beschwerdegegners eine Hauptnutzfläche von 93,52 m².³² Gemäss der Stellungnahme der Gemeinde vom 16. Juli 2025 richtet sich daher die Erweiterungsmöglichkeit nach Art. 18 Abs. 2 Bst. c GBR, so dass eine Erweiterung des fortbestehenden Gebäudes auf der Parzelle Nr. I. _____ um 250 m² oberirdische Hauptnutzfläche (HNF) erlaubt sei. Die Berechnung der insgesamt zulässigen oberirdischen HNF würde also lauten:

[oberirdische HNF bestehendes Gebäude auf Parzelle Nr. I. _____] + 250 m²
bzw.
 $162,26 \text{ m}^2 + 250 \text{ m}^2 = 412,26 \text{ m}^2$.

Der Beschwerdegegner weist aus, dass das Bauvorhaben eine oberirdische HNF von 331,95 m² aufweist. Damit bewegt sich das Vorhaben innerhalb des zulässigen Rahmens.

e) Die grosszügigere Erweiterungsmöglichkeit gemäss Art. 18 Abs. 2 Bst. c GBR steht allerdings unter der Prämisse, dass die aus dem Ersatz- oder Umbau resultierende Gebäudegrösse durch einen absoluten Wert (250 m² oberirdische HNF) begrenzt bleibt. Soll – wie hier – nicht ein separates Gebäude als Ersatzbau erstellt werden, sondern der Ersatzbau in Form der Erweiterung eines anderen Gebäudes erfolgen, kann eine Baute mit einer oberirdischen HNF von deutlich mehr als 250 m² resultieren. Zumal das Gebäude auf der Parzelle Nr. I. _____ vor der geplanten Erweiterung eine oberirdische HNF von mehr als 150 m² aufweist, wäre allenfalls auch der Standpunkt vertretbar, dass zwar der Abbruch des Gebäudes auf der Parzelle Nr. J. _____ eine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit für das Gebäude auf der Parzelle Nr. I. _____ eröffnet, dabei jedoch das Erweiterungsmass nach Art. 18 Abs. 2 Bst. b GBR massgebend ist. Die Berechnung würde diesfalls lauten:

[oberirdische HNF bestehendes Gebäude auf Parzelle Nr. I. _____] + [oberirdische HNF bestehendes Gebäude auf Parzelle Nr. J. _____] + 100 m²

³⁰ Baubewilligungsakten 1972-82 betreffend Garage und Zimmeranbau an das bestehende Wohnhaus auf der Parzelle Nr. J. _____ (Baubewilligung vom 24. August 1973)

³¹ Angefochtener Entscheid, Erwägung 8.4

³² Vorakten pag. 30

bzw.

$$162,26 \text{ m}^2 + 93,52 \text{ m}^2 + 100 \text{ m}^2 = 355,78 \text{ m}^2.$$

Auch dieser Wert würde mit dem Bauvorhaben, das eine oberirdische HNF von 331,95 m² aufweist, eingehalten.

f) Die Beschwerdeführer rügen, dass die Gemeinde ihre Berechnungsgrundlage im angefochtenen Entscheid nicht darlege und nicht erläutere, weshalb die Berechnungsweise der Beschwerdeführer, welche von einer zulässigen Erweiterung bis maximal 314,30 m² ausgegangen seien, nicht korrekt sei.

Die Gemeinde hat sich in Erwägung 8.4 des angefochtenen Entscheids mit der Frage der Anrechenbarkeit der Garderobe des Gebäudes auf der Parzelle Nr. I. _____ befasst. Zudem hat sie ausgeführt, aus welchen Überlegungen der Abbruch des Gebäudes auf der Parzelle Nr. J. _____ bei der Berechnung der Erweiterungsmöglichkeit berücksichtigt werden kann. Die Gemeinde kam zum Schluss, dass die vom Beschwerdegegner eingereichte Flächenberechnung korrekt sei. Diese Flächenberechnung³³ enthält die Grundlagen, anhand derer die Berechnung gemäss den obigen Erwägungen 5d bzw. 5e vorgenommen werden kann. Damit werden die Anforderungen an eine genügende Entscheidungsbegründung nur knapp erfüllt. Immerhin war den Beschwerdeführern eine sachgerechte Anfechtung möglich. Aus dem angefochtenen Entscheid geht auch genügend hervor, dass das Vorhaben sowohl Berechnungen nach der Zweitwohnungsgesetzgebung als auch Berechnungen aufgrund der Vorgaben in Art. 18 GBR erfordert (vgl. Erwägungen 4.1 und 8.4 des angefochtenen Entscheids).

g) Die Beschwerdeführer beantragen im Zusammenhang mit der Berechnung des zulässigen Erweiterungsmasses in der Erhaltungszone die Durchführung eines Augenscheins. Die Berechnungen können jedoch gestützt auf die Akten ohne Besichtigung vor Ort angestellt werden. Die Pläne und weiteren Unterlagen geben insbesondere Aufschluss über die oberirdische Hauptnutzfläche im Erdgeschoss des Chalets auf der Parzelle Nr. J. _____ und über die geplante Garderobe im Gebäude auf der Parzelle Nr. I. _____.

6. Erweiterungsmass gemäss Zweitwohnungsgesetzgebung

a) Die Gemeinde Saanen hat einen Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent³⁴ und untersteht damit dem ZWG (Art. 1 ZWG).

Nach Art. 10 und 11 Abs. 2 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen erneuert, umgebaut sowie abgebrochen und neu aufgebaut werden, ohne dass Nutzungsbeschränkungen nach Art. 7 Abs. 1 ZWG auferlegt werden müssen. Innerhalb der Bauzonen darf dabei die HNF um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden HNF erweitert werden. In diesem Rahmen dürfen auch zusätzliche Wohnungen und Gebäude geschaffen werden.

Zumal nach der aktuellen, seit 1. Oktober 2024 in Kraft stehenden Fassung von Art. 11 Abs. 2 ZWG im Rahmen einer zulässigen Erweiterung der HNF auch neue Gebäude geschaffen werden dürfen, wird nicht vorausgesetzt, dass bei Abbruch und Neubau der bisherige Standort beibehalten wird.

³³ Vorakten pag. 30

³⁴ Vgl. <https://www.are.admin.ch/de/zweitwohnungen>

Erweiterungen um mehr als 30 Prozent der massgebenden HNF sind nur bei Erstwohnungen und touristisch bewirtschafteten Wohnungen zulässig (Art. 11 Abs. 3 ZWG).

b) Der frühere, im Jahr 2006 erfolgte Ersatzneubau auf der Parzelle Nr. I. _____ hat vor dem zweitwohnungsrechtlichen Stichtag (11. März 2012) stattgefunden. Die zweitwohnungsrechtliche Erweiterungsmöglichkeit ist demnach sowohl beim Chalet auf der Parzelle Nr. I. _____ als auch beim Gebäude auf der Parzelle Nr. J. _____ noch nicht ausgeschöpft worden. Die zweitwohnungsrechtliche Erweiterungsmöglichkeit berechnet sich demnach vorliegend wie folgt:

$$([HNF \text{ best. Gebäude auf Parzelle Nr. I. } ______] + [HNF \text{ best. Gebäude auf Parzelle Nr. J. } ______]) \times 1,3$$

bzw.

$$(162,26 \text{ m}^2 + 93,52 \text{ m}^2) \times 1,3 = 332,51 \text{ m}^2$$

Mit der vom Beschwerdegegner errechneten HNF von 331,95 m² würde das Bauvorhaben das zulässige Erweiterungsmass einhalten.

c) Nach Ansicht der Beschwerdeführer dürfte die Garderobe des bestehenden Gebäudes auf der Parzelle Nr. I. _____ nicht als HNF angerechnet werden. Wie in Erwägung 5b ausgeführt wurde, leuchtet es jedoch ein, dass ein Garderobenraum beim Eingang zur Wohnnutzung im engeren Sinn gerechnet wird. Dies gilt auch bei Anwendung der zweitwohnungsrechtlichen Bestimmungen.

d) Gemäss dem Bauvorhaben soll im 1. Untergeschoss des fortbestehenden und mit einem neuen Gebäudeteil erweiterten Hauses ein Swimmingpool-Raum eingerichtet werden. Dieser Swimmingpool-Raum sollte gemäss den mit dem angefochtenen Entscheid bewilligten Plänen ein Fenster aufweisen. Die Beschwerdeführer machen geltend, dass dieser Raum sich aufgrund der Befensterung für eine Wohnnutzung eigne und daher die Vorschriften über die genügende Belichtung von Wohnräumen (Art. 64 Abs. 1 BauV) einhalten müsse; diese Anforderung sei jedoch nicht erfüllt.

Das Rechtsamt der BVD hat mit Verfügung vom 10. November 2025 darauf hingewiesen, dass gemäss der BSIG Nr. 7/721.0/15.2 «Praxishilfe Zweitwohnungsgesetzgebung: Baubewilligungsverfahren und Baupolizei»³⁵, S. 30, bei Wohnbauten u.a. auch Wellnessräume und Hallenbäder als Hauptnutzflächen anzurechnen seien, soweit diese Räume natürlich belichtet seien. Gemäss einer vorläufigen, summarischen Einschätzung des Rechtsamtes müsse daher der Swimmingpool-Raum im 1. Untergeschoss des neuen Gebäudeteils als Hauptnutzfläche angerechnet werden, womit die vorbestehende Hauptnutzfläche um mehr als 30 Prozent erweitert würde. Dies würde dazu führen, dass eine Baubewilligung nur mit einer Nutzungsbeschränkung nach Art. 11 Abs. 3 ZWG erteilt werden könnte. Mit Verfügung vom 4. Dezember 2025 machte das Rechtsamt dazu weitere Erläuterungen und gab dem Beschwerdegegner Gelegenheit zu erklären, ob er das Bauvorhaben gemäss Art. 11 Abs. 3 ZWG als Erstwohnung (Art. 7 Abs. 1 Bst. a ZWG) oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung (Art. 7 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 7 Abs. 2 ZWG) deklarieren wolle. Der Beschwerdegegner habe auch die Möglichkeit, das Projekt so anzupassen, dass das Erweiterungsmass gemäss Art. 11 Abs. 2 ZWG nicht überstiegen werde. Der Beschwerdegegner reichte am 21. November 2025 und am 19. Dezember 2025 Projektänderungen ein. Mit letzterer Projektänderung verzichtete er auf eine Befensterung des Swimmingpool-Raums.

Ein nicht natürlich belichteter Swimmingpool-Raum ist im Rahmen der Zweitwohnungsgesetzgebung nicht als Hauptnutzfläche anzurechnen. Beim Projekt gemäss aktuellem Stand, d.h. mit den

³⁵ Abrufbar unter <https://www.gemeinden.dij.be.ch/de/start/bsig/bsig-datenbank.html>

Projektänderungen vom 21. November 2025 und vom 19. Dezember 2025, ist die Berechnung gemäss obiger Erwägung 6b zutreffend und somit das Erweiterungsmass nach Art. 11 Abs. 2 ZWG eingehalten. Die Erweiterung ist demnach ohne Nutzungsbeschränkung zulässig.

e) Die Vorschrift gemäss Art. 64 Abs. 1 BauV über die genügende natürliche Belichtung und Belüftung gilt für Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Art. 63 BauV. Als Wohnräume gelten nach Art. 63 Abs. 1 BauV alle dauernd zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Zimmer, wie Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Zimmer für häusliche Arbeiten. Ein Swimmingpool-Raum ist diesen Räumen nicht gleichzustellen; er muss unter dem wohnhygienischen Aspekt nicht unbedingt von aussen belichtet und belüftet werden. Dasselbe gilt für die Kellerräume im Untergeschoss des neuen Gebäudeteils. Es handelt sich bei diesen nicht um Wohnräume im Sinne von Art. 63 BauV, und die wohnhygienischen Vorschriften über die genügende Belichtung und Belüftung müssen nicht eingehalten werden. Auch beim Badezimmer (WC/Dusche) im 1. Untergeschoss darf auf eine natürliche Belichtung und Belüftung verzichtet werden (Art. 69 Abs. 4 BauV).

f) Die Beurteilung des zweitwohnungsrechtlichen Erweiterungsmasses und der Frage der Wohnhygiene kann ohne den von den Beschwerdeführern beantragten Augenschein erfolgen. Dies gilt umso mehr, als der fragliche Swimmingpool-Raum noch nicht erstellt worden ist und daher nicht besichtigt werden kann.

7. Zweckentfremdungsverbot

a) Die Gemeinde hat für die Räume im 1. Untergeschoss des neuen Gebäudeteils (Treppenhaus, Korridor, Swimmingpool-Raum, Einstellhalle, Ski-/Veloraum, Garderobe, WC/Dusche, Weinkeller, Kellerraum, Technikraum) sowie für den Pooltechnik-Raum in 2. Untergeschoss des neuen Gebäudeteils ein Zweckentfremdungsverbot angeordnet. Auch für die als Nebennutzflächen gerechneten Räume im Erdgeschoss (Waschraum, Sauna, Kellerraum, Technikraum) hat die Gemeinde ein Zweckentfremdungsverbot verhängt. Damit soll verhindert werden, dass diese Räume, trotz der fehlenden Eignung, zum Wohnen genutzt und die Bestimmungen über das zulässige Erweiterungsmass umgangen werden. Die Gemeinde hat angeordnet, dass das Zweckentfremdungsverbot für die jeweiligen Räume nach Rechtskraft der Baubewilligung im Grundbuch einzutragen ist.

b) Die Beschwerdeführer machen geltend, dass es sich bei den fraglichen Räumen um Wohnräume handle. Die Räume seien ausgebaut und beheizt und ermöglichten einen dauerhaften Aufenthalt. Die Überdimensionierung des Gebäudes könne nicht mit einem Zweckentfremdungsverbot «geheilt» werden.

c) Es ginge nicht an, gewisse Räume bloss deshalb nicht an die HNF anzurechnen, weil sie mit einem Verbot der Wohnnutzung belegt werden. Entgegen der Annahme der Beschwerdeführer wird jedoch hier die Nichtanrechenbarkeit der fraglichen Räume an die HNF nicht mit dem Zweckentfremdungsverbot herbeigeführt. Die fraglichen Räume haben keine Fenster. Dies trifft nach der Projektänderung vom 19. Dezember 2025 auch auf den Swimmingpool-Raum zu. Die Sauna und der Waschraum verfügen dank eines Lichtschachts über eine gewisse natürliche Belichtung; dabei liegt aber die Öffnung zum Lichtschacht gemäss dem Schnitt A-A rund 1 m unter der Terrainoberfläche. Damit erfüllen die Räume nicht nur die wohnhygienischen Anforderungen an die Belichtung und Belüftung von Wohnräumen nicht, sondern sie eignen sich nicht für den regelmässigen und längeren Aufenthalt der Bewohnenden. Die gänzlich fehlende oder sehr eingeschränkte Belichtung und Belüftung wird durch eine Beheizbarkeit nicht wettgemacht. Es ist nicht zu beanstanden, dass die fraglichen Räume nicht zur Hauptnutzfläche gerechnet wurden.

Das Bauvorhaben ist hinsichtlich der Hauptnutzfläche nicht überdimensioniert (vgl. Erwägungen 5 und 6). Mit dem Zweckentfremdungsverbot wird dieser rechtskonforme Zustand dauerhaft gewährleistet. Es besteht kein Anlass für Beanstandungen.

8. Erhaltungszone, Gesamthöhe

a) Nach Auffassung der Beschwerdeführer werden die Vorschriften über die Erhaltungszone dadurch verletzt, dass das Bauvorhaben die in Art. 18 Abs. 2 Bst. a GBR vorgeschriebene Gesamthöhe von maximal 9,50 m überschreite.

b) In der Erhaltungszone gelten für Wohnbauten grundsätzlich die baupolizeilichen Masse der Wohnzone 3a (Art. 18 Abs. 2 GBR). Die zulässige Gesamthöhe ist jedoch spezifisch festgelegt. Gemäss Art. 18 Abs. 2 Bst. a GBR darf die Gesamthöhe generell nicht mehr als 9,50 m betragen. Diese Begrenzung gilt «für Ersatz- und Umbauten von Hauptgebäuden für Wohnbauten» in der Erhaltungszone.

Als Gesamthöhe gilt der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (Art. 32 sowie Anhang 2 Bst. F GBR, Art. 14 sowie Anhang Ziff. 4.1.a und 4.1.b BMBV³⁶). Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf oder, falls Terrain abgegraben wird, das abgegrabene Terrain (Art. 1 Abs. 1 und 3 BMBV). Abgrabungen innerhalb des Gebäudegrundrisses werden gemäss den Skizzen in Anhang 2 Bst. F GBR und Anhang Ziff. 4.1.a und 4.1.b BMBV nicht berücksichtigt. Vielmehr wird vom massgebenden Terrain entlang der Fassaden extrapoliert auf die Punkte lotrecht unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion, an dem das massgebende Terrain ohne das Gebäude verlaufen würde.

Bei Bauten am Hang kann je nach Höhenlage des Gebäudes ein Hangzuschlag beansprucht werden oder ist ein Hangabzug zu machen (Art. 32a GBR). Die Höhenlage bestimmt sich nach Anhang 2 Bst. A GBR.

Der Beschwerdegegner hat für den neuen Gebäudeteil eine Berechnung der Höhenlage gemäss Anhang 2 Bst. A GBR vorgenommen. Gemäss der Berechnung könnte ein Hangzuschlag von 1,51 m beansprucht werden (vgl. Plan Nr. 19 «H-Punktberechnung» im Mst. 1:100 / 1:200, rev. 17. Juli 2025).³⁷ Der Beschwerdegegner nimmt jedoch für das Projekt keinen Hangzuschlag in Anspruch.³⁸

c) Das natürlich gewachsene Terrain verläuft auf den Bauparzellen abfallend von Norden nach Süden. Beim neuen Gebäudeteil befindet sich daher der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden massgebenden Terrain an der Südfassade.³⁹

Die Dachkonstruktion umfasst bei einem Schrägdach die tragenden Dachteile inkl. Sparren und Unterdach, während eine über dem Sparren angebrachte Wärmedämmung und die Dachhaut nicht mitgerechnet werden.⁴⁰ Der massgebende höchste Punkt der Dachkonstruktion liegt hier demnach auf der Oberkante der Dachschalung in der Giebelmitte der Südfassade. Lotrecht dar-

³⁶ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

³⁷ Vgl. auch Vorakten pag. 65 mit Anhang

³⁸ Beschwerdeantwort vom 23. Juli 2025 S. 6 oben und S. 7 oben

³⁹ Vgl. die grafische Darstellung in Anhang 2 Bst. a GBR

⁴⁰ BSIG Nr. 7/721.3/1.1 zur Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen, S. 7

unter liegt das natürlich gewachsene Terrain gemäss dem Projektplan Nr. 9 «Südfassade» (im Mst. 1:100, rev. 12. Dezember 2025) etwa 0,15 m tiefer als der Erdgeschoss-Fussboden. Die Gesamthöhe ist demnach nicht gleichzusetzen mit dem auf den Plänen ausgewiesenen Abstand zwischen oberkant Dachschalung und oberkant Erdgeschoss-Fussboden (8,73 m). Bei Messung auf das natürlich gewachsene Terrain beträgt die Gesamthöhe rund 8,90 m. Damit ist die zulässige Gesamthöhe von 9,50 m beim neuen Gebäudeteil auch ohne Beanspruchung eines Hangzuschlags eingehalten.

d) Beim bestehenden Gebäudeteil bleibt die Gesamthöhe mit dem Bauvorhaben unverändert und ist somit von der Besitzstandsgarantie (Art. 3 Abs. 1 und 2 BauG) gedeckt. Die Gemeinde hat im angefochtenen Entscheid festgehalten, dass die Gesamthöhe des bestehenden Gebäudeteils nicht geprüft werde, da sie unverändert bleibe. Damit hat die Gemeinde genügend begründet, weshalb sie auf die Vorbringen der Beschwerdeführer über die Gesamthöhe des bestehenden Gebäudeteils nicht weiter eingegangen ist; es liegt insoweit keine Verletzung der Begründungspflicht bzw. des rechtlichen Gehörs vor.

Für die Ermittlung der Gesamthöhe ist entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer die Berechnung der Höhenlage bzw. die Angabe der Werte H7 und HZ gemäss Anhang 2 Bst. A GBR nicht erforderlich. Ebenso wenig gibt die Angabe auf den Plänen über den Abstand zwischen Erdgeschossfussboden und Oberkante der Dachschalung des bestehenden Gebäudes (10,10 m) Auskunft über die Gesamthöhe. Die Gesamthöhe bemisst sich, wie erwähnt, zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. Auch beim fortbestehenden Gebäudeteil ist dieser Abstand an der Südfassade am grössten, weil das Terrain von Norden nach Süden abfällt.

Auf dem aktuellen Projektplan «Südfassade» ist der Verlauf des massgebenden Terrains auf der Flucht der Südfassade des neuen Gebäudeteils eingetragen. Der fortbestehende Gebäudeteil liegt davon etwas zurückversetzt. Das Rechtsamt hat den Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 10. November 2025 Plankopien aus den Akten des Baubewilligungsverfahrens Nr. H. _____ betreffend den Neubau des heute bestehenden Gebäudes auf der Parzelle Nr. I. _____ (Baubewilligung vom 26. Januar 2007) zugestellt. Das Terrain und die Gebäudehöhe wurden damals sorgfältig abgeklärt und es besteht kein Anlass für die in der Beschwerde geäusserte Befürchtung, dass die Gemeinde die Einhaltung der Höhenvorschriften nicht hinreichend überwache. Auf dem Plan «Nachweis Gebäudehöhe» (im Mst. 1:100, mit Baubewilligungstempel vom 26. Januar 2007) wird ausgewiesen, dass das natürlich gewachsene Terrain in der Mitte der Südfassade des heute bestehenden Gebäudes auf der Parzelle Nr. I. _____ auf 1296,58 m.ü.M. liegt. Als Firsthöhe wird 1304,39 m.ü.M. angegeben, wobei die Gemeinde mit Stellungnahme vom 16. Juli 2025 darlegt, dass damit die Oberkante der Firstpfette gemeint war. Gemäss dem aktuellen Projektplan Nr. 9 «Südfassade» liegt die Oberkante der Dachschalung des fortbestehenden Gebäudeteils auf 1304,60 m.ü.M. (berechnet aus 1294,50 m.ü.M. [OK best. EG] + 10,10 m). Die Gesamthöhe des fortbestehenden Gebäudeteils besteht im Abstand zwischen dem natürlich gewachsenen Terrain in der Mitte der Südfassade (1296,58 m.ü.M.) und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (1304,60 m.ü.M.) und beträgt somit 8,02 m. Damit liegt die Gesamthöhe auch beim fortbestehenden Gebäudeteil im zulässigen Rahmen gemäss Art. 32 Abs. 1 GBR. Mit dem Projekt ändert dieser Wert nicht, zumal am Punkt lotrecht unter dem südseitigen Giebel des bestehenden Gebäudeteils das Terrain nicht abgegraben werden soll.

e) Die Beurteilung der Gesamthöhe kann ohne den von den Beschwerdeführern beantragten Augenschein erfolgen. Die Projektpläne und die Akten des Baubewilligungsverfahrens Nr. H. _____ geben hinreichend Auskunft über den Verlauf des natürlich gewachsenen Terrains.

9. Ästhetik

a) Art. 26 Abs. 1 GBR verlangt, dass alle Bauten und Anlagen hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Gebäudestellung, Proportionen, Fassaden-, Balkon- und Dachgestaltung und der Verwendung von Baumaterialien so auszubilden sind, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes gewahrt bleibt. Besondere Regeln gelten für Bauten am Hang. Insbesondere ist nach Art. 26 Abs. 2 Bst. c GBR die Höhenlage von Gebäuden so festzusetzen, dass sich Terrainaufschüttungen und Abgrabungen in einem ausgewogenen Verhältnis bewegen. Die Aufschüttungshöhe darf maximal 2 m betragen. Diese Vorschrift wird mit einer Grafik in Anhang 2 Bst. A GBR veranschaulicht.

Die Beschwerdeführer machen geltend, dass diese Vorschrift nicht eingehalten sei. Aus den Baugesuchsunterlagen gehe hervor, dass für das Bauvorhaben realistischerweise eine Terrainaufschüttung vom mehr als 2 m notwendig sein werde. Die Gemeinde sei ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen, indem sie hinsichtlich der Terrainveränderungen lediglich festgehalten habe, dass die zuständige Bau- und Planungskommission diese geprüft und für gut befunden habe.

b) Die Beschwerdeführer haben weder in ihrer Einsprache⁴¹ noch in ihrer Beschwerde substantiiert, inwiefern ihres Erachtens eine unzulässige Aufschüttung vorliegen soll. Der Gemeinde kann daher nicht vorgeworfen werden, dass sie zu wenig auf entsprechende Argumente der Beschwerdeführer eingegangen sei. Es liegt insofern keine Verletzung der Begründungspflicht vor.

c) Die Höhenlage des geplanten neuen Gebäudeteils orientiert sich am fortbestehenden Gebäudeteil. Sie veranlasst weder wesentliche Abgrabungen auf der Hangseite noch wesentliche Aufschüttungen auf der Talseite. Entgegen der Annahme der Beschwerdeführer besteht daher kein Grund zur Befürchtung, dass das Bauvorhaben «wie ein Kasten» wirke und schlecht in den Hügel eingebettet sei. Der dazu beantragte Augenschein ist verzichtbar, zumal das Vorhaben noch nicht umgesetzt ist und sich seine Wirkung nicht vor Ort feststellen lässt.

Die Aufschüttung für die westseitige Terrasse wird nicht durch die Höhenlage des Gebäudes veranlasst, sondern bildet ein Element der Umgebungsgestaltung. Die Umgebung des Gebäudes muss so gestaltet werden, dass sich eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild ergibt (Art. 26 Abs. 2 Bst. a GBR). Die Umgebungsgestaltung ist möglichst dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen, so dass in Hanglagen keine grösseren ebenen Flächen (Terrassen) und scharf abgegrenzten Kanten entstehen (Art. 26 Abs. 2 Bst. b GBR). Die fragliche Aufschüttung an der Westseite umfasst keine grösseren, unnatürlich wirkenden ebenen Flächen und lässt sich mit den Gestaltungsvorschriften für die Umgebung vereinbaren.

Damit erscheint es vertretbar, dass die Gemeinde im Hinblick auf die Höhenlage und die Terraingestaltung keine Beanstandungen gemacht hat.

d) Die Beschwerdeführer kritisieren die Gestaltung des Gebäudes, welche ihres Erachtens das Quartier- und Ortsbild unzulässig beeinträchtigt. Der Neubau weise überdimensionale Fensterfronten auf; die Terrassierung bzw. die gedeckten Terrassen seien im Quartier- und Ortsbild unüblich. Die Beschwerdeführer erachten zudem das Gebäude als solches als überdimensioniert. Sie sind der Ansicht, dass die Gemeinde keine detaillierte gestalterische Prüfung vorgenommen bzw. diese im angefochtenen Entscheid nicht genügend dargelegt habe. Sie machen geltend,

⁴¹ Vorakten pag. 61

dass ein Bericht der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK; Art. 10 BauG) hätte eingeholt werden müssen.

e) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.⁴²

Die Gemeinde verlangt im erwähnten Art. 26 Abs. 1 GBR (vgl. Erwägung 9a) eine gute Gesamtwirkung sowie die Wahrung der Schönheit oder erhaltenswerten Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes. Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu.

Der Begriff „gute Gesamtwirkung“ stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Dabei dürfen an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.⁴³

f) Schutzobjekt des Ortsbild- und Landschaftsschutzes ist der Aussenraum, soweit er sich von einem allgemein begangenen Standort aus für die Betrachterin und den Betrachter als Bild darstellt, also als Einheit erfassbar ist und als solche wirkt. Dass sich Nachbarn am Bauvorhaben stören, schliesst eine gute Gesamtwirkung nicht aus.⁴⁴ Es ist daher für die ästhetische Beurteilung nicht entscheidend, ob das Bauvorhaben den Beschwerdeführern die Aussicht auf die Berge versperrt, wie diese geltend machen. Massgebend ist der Anblick bei einer Betrachtung vom öffentlichen Raum aus.

g) Die zulässige Dimensionierung eines Bauvorhabens richtet sich nach den anwendbaren Zonenvorschriften. Sind diese eingehalten (vgl. dazu Erwägungen 8 sowie 10-12), darf die Dimensionierung grundsätzlich nicht gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes zusätzlich eingeschränkt werden.⁴⁵ Die gute Gesamtwirkung kann also nicht bloss wegen der Dimensionen des Gebäudes verneint werden.

h) Die Beschwerdeführer haben ihre ästhetischen Beanstandungen im erstinstanzlichen Verfahren kaum substantiiert. Sie haben einige Aspekte aufgelistet, die ihnen nicht zusagen, ohne darzulegen, inwiefern diese die ästhetische Wirkung negativ beeinflussen sollen. Mangels substantiierter Beanstandungen musste die Gemeinde die ästhetische Beurteilung nicht ausführlich begründen.

i) Die Gemeinde Saanen hat mit der Bau- und Planungskommission eine leistungsfähige örtliche Fachstelle in Ästhetikfragen (Art. 99b BauV).⁴⁶ Diese hat das streitige Bauvorhaben begut-

⁴² Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

⁴³ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1

⁴⁴ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 14; VGE 2022/7 vom 1. März 2023 E. 5.2.4 m.w.H.

⁴⁵ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen

⁴⁶ Angefochtener Entscheid, Erwägung 6;

achtet und Projektanpassungen u.a. hinsichtlich der Fenstereinteilung veranlasst.⁴⁷ Wenn das Vorhaben wie hier von einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle begutachtet worden ist, wird die OLK nicht beigezogen (Art. 10 Abs. 5 BauG, Art. 22a Abs. 2 BewD).

Die Bau- und Planungskommission hat das Projekt auf dem Stand, wie es die Gemeinde bewilligt hat, für gut befunden.⁴⁸ Dies gilt insbesondere auch für die Befensterung. Die positive Beurteilung ist nachvollziehbar. Insbesondere wirkt die Fensterzahl und -grösse an der Südfassade nicht übertrieben. Die gedeckte Terrasse ist passend gestaltet. Mit den Projektänderungen im Beschwerdeverfahren sind die Ausbuchtung beim Vorplatz und der Terrain-Einschnitt zum Fenster des Swimmingpool-Raums entfallen. Damit ist die Gestaltung südseitig noch ruhiger geworden. Die Gestaltung mit zwei in der Höhe versetzten Dachfirsten ist optisch ansprechend. Es liegt kein Terrassenhaus im Sinne von Art. 23 BauV vor. Das Projekt wirkt unter ästhetischen Gesichtspunkten nicht heikel. Daher kann auf den beantragten Augenschein verzichtet werden. Ob andere Renovierungsoptionen bestanden hätten, ist nicht zu beurteilen. Die Baubewilligungsbehörde muss keine Projektalternativen prüfen. Das gilt auch für die BVD als Rechtsmittelbehörde.

10. Offene Bauweise

a) In der Erhaltungszone gilt generell die offene Bauweise (Art. 18 Abs. 2 Bst. d GBR). Nach Ansicht der Beschwerdeführer wird diese Vorschrift mit dem Bauvorhaben nicht respektiert. Das Bauvorhaben wandle die bisherigen zwei Chalets in eine geschlossene Bauweise um. Im Resultat werde die Dachlänge von ca. 14 m auf ca. 30 m verlängert. Die Gemeinde habe im angefochtenen Entscheid nicht genügend begründet, warum sie nicht von einer unzulässigen geschlossenen Bauweise ausgehe.

b) Wo die offene Bauweise gilt, sind die vorgeschriebenen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände einzuhalten (Art. 28 Abs. 1 GBR).

Beim vorliegenden Bauprojekt soll das Chalet auf der Parzelle Nr. J. _____ abgebrochen und das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. I. _____ vergrössert werden. Aufgrund der Gestaltung mit zwei Firsten entsteht optisch der Eindruck von zwei zusammengebauten Gebäuden. Dennoch handelt es sich konstruktiv und funktionell um ein Gebäude. Zwischen dem alten und dem neuen Gebäudeteil besteht kein baulicher Abschluss; vielmehr bestehen räumliche Verbindungen zwischen den Gebäudeteilen. Die Zuweisung der Zimmer zeigt, dass das erweiterte Gebäude als eine einzige Wohnung genutzt werden soll. Vom Eingangsbereich führt eine offene Treppe zu den Zimmern. Küche, Ess- und Wohnzimmer sind nur einmal vorhanden. Mit dem Bauvorhaben wird somit nicht ein zweites Gebäude an das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. I. _____ angebaut, sondern das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. I. _____ wird vergrössert. Dieses Gebäude muss als Ganzes die baupolizeilichen Masse und Abstände einhalten. Hingegen gelten keine Abstandsvorschriften zwischen dem alten und dem neuen Gebäudeteil.

c) Die Gemeinde hat im angefochtenen Entscheid in Erwägung 8.6 zutreffend festgehalten, dass hier kein Zusammenbau von zwei Hauptgebäuden vorliege, sondern ein Anbau an ein bestehendes Gebäude. Damit hat die Gemeinde genügend verständlich gemacht, weshalb sie nicht von einer geschlossenen Bauweise ausging. Zu weiteren Ausführungen über die Frage der geschlossenen Bauweise war die Gemeinde nicht verpflichtet, denn die Beschwerdeführer hatten

<https://www.saanen.ch/de/politik/behoerden/detail/detail.php?i=1&highlight=bauplako>

⁴⁷ Vorakten pag. 20, pag. 26, pag. 34

⁴⁸ Vgl. Vorakten pag. 34, 35 und 40

das Argument, wonach eine geschlossene Bauweise vorliege, in ihrer Einsprache nicht näher substantiiert. Die Dachlänge hat mit der Frage der offenen oder geschlossenen Bauweise keinen ersichtlichen Zusammenhang.

d) Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer hat die Gemeinde auch nicht ihre «Ermessenspflicht verkannt». Bauvorhaben, die den anwendbaren Vorschriften entsprechen, sind zu bewilligen (Art. 2 BauG). Die Baubewilligungsbehörde hat bei einem vorschriftskonformen Bauprojekt nicht abzuwägen, ob andere Optionen der Bebauung in Frage kämen. Diesbezüglich besteht kein Ermessensspielraum.

11. Gebäudeproportionen

a) Nach Art. 30 GBR ist den Gebäudeproportionen, insbesondere dem Verhältnis der sichtbaren Höhe zu den übrigen Gebäudeabmessungen, besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Die sichtbare Giebelhöhe muss in einem bestimmten Verhältnis zur Breite der Giebelfassade stehen.

Nach Ansicht der Beschwerdeführer ist diese Vorschrift nicht eingehalten. Sie machen geltend, dass die Gemeinde zu Unrecht die Lauben an die Breite der Giebelfassade angerechnet habe. Werde die Gebäudebreite ohne die Lauben gemessen, betrage sie 14,25 m und nicht 16,25 m. Folglich würden die vorgeschriebenen Proportionen mit der Giebelhöhe von 8,55 m nicht eingehalten. Die Gemeinde habe zudem ihre Ansicht, wonach unter dem Hauptdach zu messen sei, nicht genügend begründet.

b) Die Gemeinde hat in Erwägung 8.7 des angefochtenen Entscheids festgehalten:

«Nach den Vorschriften von Art. 30 Abs. 1 BauR muss die Gebäudelänge unter dem Hauptdach gemessen werden.»

Art. 30 Abs. 1 Satz 3 GBR lautet:

«Die sichtbare Giebelhöhe darf nicht weniger als 45 % und nicht mehr als 60 – 70 % der Breite der Giebelfassade (unter dem Hauptdach gemessen) betragen».

Aus dem Verweis auf Art. 30 Abs. 1 GBR ging somit ohne weiteres hervor, weshalb die Gemeinde zur Auffassung kam, dass die Gebäudelänge unter dem Hauptdach zu messen ist. Einer weiteren Begründung bedurfte es nicht.

c) Die Gemeinde hat sich der Auffassung der Einsprecher bzw. der heutigen Beschwerdeführer angeschlossen, wonach die Giebelfassade des neuen Gebäudeteils 14,25 m breit ist. Sie führte aus, die Giebelhöhe von 8,55 m entspreche 60 % der Breite von 14,25 m. Dies trifft zu. Demnach ist die Vorschrift, wonach die sichtbare Giebelhöhe zwischen 45 % und 60-70 % der Breite der Giebelfassade betragen muss, eingehalten. Die Beschwerdeführer erklären nicht, wie sie zur gegenteiligen Auffassung gelangen.

d) Die Beschwerdeführer beantragen im Zusammenhang mit den Vorschriften über die Gebäudeproportionen die Durchführung eines Augenscheins. Da das Bauvorhaben noch nicht umgesetzt ist, könnte ein Augenschein bei der Beurteilung der Gebäudeproportionen keine zweckdienlichen Erkenntnisse bringen. Die Beurteilung der Gebäudeproportionen bzw. die entsprechenden Berechnungen können gestützt auf die Pläne erfolgen. Auf einen Augenschein kann verzichtet werden.

12. Grenzabstände

- a) Die Beschwerdeführer weisen darauf hin, dass gemäss den Baugesuchsunterlagen an der Grenze zu ihrem Grundstück an fünf Stellen einheimische Bepflanzungen geplant seien. Sie machen geltend, dass damit die Grenzabstandsvorschriften verletzt würden.
- b) Entlang der nördlichen Parzellengrenze sind an mehreren Standorten lockere Gruppierungen von Bäumen oder Sträuchern geplant.

In der Erhaltungszone gilt für oberirdische Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, generell ein Grenzabstand von 5 m (Art. 18 Abs. 2 Bst. e i.V.m. Art. 43 Abs. 1 GBR). Der Grenzabstand bemisst sich zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze (Art. 43 Abs. 2 GBR, Art. 8, 9 und 22 BMBV). Abweichende Grenzabstandsvorschriften gelten für Kleinfriedungen (Art. 45 GBR), für unterirdische und Unterniveaubauten (Art. 46 GBR) sowie für bestimmte Gebäudeteile (Art. 48 Abs. 1, 1a und 2 GBR). Diese Grenzabstandsvorschriften sind auf Bepflanzungen nicht anwendbar.

Für Einfriedungen, (Holzwände, Mauern und Zäune), Stützmauern und Böschungen verweist Art. 48 Abs. 3 GBR auf die Bestimmungen des EG ZGB. Nach seinem Wortlaut bezieht sich Art. 48 Abs. 3 GBR nicht auf Bepflanzungen, jedenfalls soweit diese – wie hier – keine Einfriedung darstellen. In der Fussnote zu Art. 48 Abs. 3 GBR wird allerdings auf Anhang 2 Bst. L GBR verwiesen. In Anhang 2 Bst. L GBR werden die Abstände von Pflanzungen und Einfriedungen an der Grundstücksgrenze grafisch dargestellt. Bei Bepflanzungen bemessen sich die Abstände zwischen der Mitte der Pflanzstelle und der Grundstücksgrenze. Die Abstände variieren danach, ob es sich um Sträucher, Hecken und dergleichen, um Niederstammbaum und Zierbäume, um hochstämmige Obstbäume oder um sonstige Hochstammbäume handelt. Die Darstellung in Anhang 2 Bst. L GBR entspricht den Vorschriften in Art. 79k und 79l EG ZGB.

Die Gemeinden verweisen in ihren Baureglementen oft auf die privatrechtlichen Abstandsvorschriften der Art. 79 ff. EG ZGB. Manchmal geschieht dies lediglich im Sinne eines Hinweises, dass zivilrechtlich auch noch die erwähnten Vorschriften des EG ZGB zu beachten sind. Manchmal wird hingegen mit dem Verweis die Übernahme aller oder einzelner dieser Vorschriften als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde beabsichtigt. Ob Letzteres vorliegend der Fall ist, muss nicht abschliessend geklärt werden. Die auf dem Umgebungsplan dargestellten Bepflanzungen weisen – gemessen ab der Mitte der Pflanzstelle – jeweils einen gewissen Abstand zur Grundstücksgrenze auf. Die Art der beabsichtigten Bepflanzung (Strauch, nieder- oder hochstämmiges Obst, Hochstammbaum etc.) ist auf dem Umgebungsplan nicht näher definiert. Entsprechend berechtigt die Bewilligung des Umgebungsplans die Bauherrschaft nicht zur Unterschreitung der für eine bestimmte Bepflanzungsart geltenden Abstandsvorschrift.

13. Sicherheit bei der Einstellhalleneinfahrt und beim Vorplatz

- a) Nach Ansicht der Beschwerdeführer sind die Breite und Tiefe der Einfahrt zur Einstellhalle zu klein, um als sicher zu gelten. Zudem machen sie geltend, die Stützmauern bei der Einfahrt und entlang der Gemeindestrassen behinderten die Sicht. Auch beim Vorplatz sei die Sicherheit nicht gewährleistet, da Fahrzeuge rückwärts auf die Gemeindestrasse ausfahren müssten. Die Gemeinde habe den angefochtenen Entscheid in dieser Hinsicht ungenügend begründet.
- b) Der Beschwerdegegner hat sein Projekt im Beschwerdeverfahren so angepasst, dass die ursprünglich geplante Ausbuchtung im Vorplatz, welche das Abstellen eines Motorfahrzeugs er-

möglichst hätte, entfallen ist. Mit der Gestaltung und Dimensionierung gemäss den aktuellen Plänen eignet sich der Vorplatz nicht mehr zum Parkieren eines Motorfahrzeugs. Damit sind die mit der Verfügung vom 10. November 2025 geäusserten Bedenken des Rechtsamtes, wonach die nach Art. 51 Abs. 1 Bst. a BauV erlaubte Parkplatzzahl überschritten sei, ausgeräumt. Die damals in Betracht gezogene Auflage ist nicht nötig. Mit dem Verzicht auf eine Parkierung auf dem Vorplatz erübrigt sich auch die Frage, ob das Manövrieren mit einem Motorfahrzeug auf dem Vorplatz Sicherheitsbedenken aufwirft.

c) Gemäss dem Umgebungsplan ist die Einstellhalleneinfahrt 7 m breit. Auf dem Projektplan «1. Untergeschoss» und dem Umgebungsplan sind die Sichtbermen bei der Ausfahrt von der Einstellhalle auf die Gemeindestrasse bei einer Beobachtungsdistanz vom 3 m eingetragen. Teile der Mauern links und rechts der Einstellhalleneinfahrt und der daran anschliessenden Hecke liegen innerhalb der Sichtbermen. Nach der VSS⁴⁹-Norm 40 273 (Ausgabe 2024-09), Ziffer 11, ist das Sichtfeld grundsätzlich in einem Höhenbereich zwischen 0,60 m und 3,00 m über der Fahrbahn von allen Hindernissen freizuhalten, die andere Verkehrsteilnehmende verdecken. Gemäss dem Umgebungsplan sind die fraglichen Mauern und die Hecke maximal 0,60 m hoch, womit dieser Anforderung entsprochen wird. Dies hat die Gemeinde im angefochtenen Entscheid, Erwägung 8.10, unter Hinweis auf das VSS-Normenwerk festgehalten. Sie ist damit ihrer Begründungspflicht nachgekommen. Die Bedenken der Beschwerdeführer bezüglich der Verkehrssicherheit bei der Einstellhallenausfahrt sind unbegründet.

d) Die Beschwerdeführer weisen in ihrer Stellungnahme vom 27. Februar 2026 zum geänderten Projekt darauf hin, dass sich Stützmauern und Vordächer bei der Einstellhalleneinfahrt und beim «Fenster 1. UG Süd» in der Bauverbotszone entlang der Strasse befänden. Sie verlangen, dass der vorgeschriebene Abstand von 5 m und die gleichen Abstände wie bei einer neuen oberirdischen Baute beim Untergeschoss eingehalten werden müssten.

Die Lage des Untergeschosses und die Einstellhalleneinfahrt wurden mit den Projektänderungen vom 21. November 2025 und vom 19. Dezember 2025 nicht verändert. Diesbezügliche Rügen hätten innerhalb der Beschwerdefrist geltend gemacht werden müssen. Aus den Projektplänen geht im Übrigen hervor, dass das Untergeschoss den massgeblichen Strassenabstand von 5 m gemäss Art. 39 Abs. 1 GBR einhält. Das «Fenster 1. UG Süd», d.h. das Fenster des Swimmingpool-Raums, ist mit der Projektänderung vom 19. Dezember 2025 entfallen. Auf den Geländeeinschnitt vor diesem Fenster mit seitlichen Mauern wurde ebenfalls verzichtet. Weiterhin vorgesehen ist eine maximal 0,60 m hohe Hecke entlang der Strasse in einem Abstand von rund 0,60 m oder mehr zur Strasse. Diese Hecke ist konform mit Art. 56 Abs. 1 und 3 SV⁵⁰.

14. Ergebnis und Kosten

a) Mit den Projektänderungen vom 21. November 2025 und vom 19. Dezember 2025 entspricht das Bauvorhaben den Vorschriften. Demnach kann die Projektänderung vom 21. November 2025 mit den Anpassungen vom 19. Dezember 2025 bewilligt werden. Die Beschwerde ist insoweit gegenstandslos geworden. Die weiteren Rügen der Beschwerdeführer sind unbegründet. Die Beschwerde ist daher abzuweisen, soweit sie mit den Projektänderungen nicht gegenstandslos geworden ist.

Die Gemeinde wird in ihrer Funktion als Baupolizeibehörde darüber zu wachen haben, dass der Beschwerdegegner das Vorhaben gemäss den bewilligten Projektänderungsplänen umsetzt, d.h.

⁴⁹ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

⁵⁰ Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV; BSG 732.111.1)

dass insbesondere der Swimmingpool-Raum ohne Befensterung gebaut und der Vorplatz ohne Ausbuchtung für eine Parkierung ausgestaltet wird.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Diese wird festgesetzt auf CHF 2500.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁵¹).

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, sofern nicht das prozessuale Verhalten einer Partei eine andere Verlegung gebietet oder die besonderen Umstände es rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

Der Beschwerdegegner hat mit zwei Projektänderungen gewissen Einwänden der Beschwerdeführer bzw. einer summarischen Einschätzung des Rechtsamtes der BVD Rechnung getragen. Insoweit hat er die Gegenstandslosigkeit des Verfahrens bewirkt und gilt gemäss Art. 110 Abs. 1 VRPG als unterliegende Partei.⁵² Die umfangreichen weiteren Rügen der Beschwerdeführer sind unbegründet. Soweit die Beschwerde mit den Projektänderungen nicht gegenstandslos geworden ist, ist die Beschwerde daher abzuweisen und gelten die Beschwerdeführer als unterliegend.

Entsprechend dem Verfahrensausgang rechtfertigt es sich, dem Beschwerdegegner ein Fünftel der Verfahrenskosten (d.h. CHF 500.–) aufzuerlegen und den Beschwerdeführern vier Fünftel (d.h. CHF 2000.–).

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).

Der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners macht Parteikosten im Umfang von insgesamt CHF 10'331.12 geltend (Honorar CHF 9425.–, Auslagen CHF 132.–, Mehrwertsteuer CHF 774.12). Das geltend gemachte Honorar entspricht gemäss der Kostennote einer Ausschöpfung des Tarifr Rahmens von knapp 80 %. Demgegenüber beanspruchen die Rechtsvertreter der Beschwerdeführer eine Ausschöpfung des Tarifr Rahmens zu 150 %. Sie beziffern die Parteikosten mit insgesamt CHF 19'899.10 (Honorar CHF 17'700.–, Auslagen CHF 708.–, Mehrwertsteuer CHF 1491.10).

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁵³ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis CHF 11'800.– pro Instanz. Sind bedeutende vermögensrechtliche Interessen zu wahren, wird auf dem Honorar ein Zuschlag von bis zu 200 Prozent gewährt (Art. 11 Abs. 2 PKV).

In bau- und planungsrechtlichen Streitigkeiten wird ein solcher Zuschlag in der Regel nicht gewährt.⁵⁴ Im vorliegenden Verfahren, das sich um ein Bauvorhaben mit geschätzten Baukosten von CHF 3'000'000.– dreht,⁵⁵ besteht kein Anlass für ein Abweichen von dieser Regel. Es ist kein Zuschlag auf dem Honorar zu gewähren. Dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses ist innerhalb des Rahmentarifs

⁵¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁵² Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 110 N. 8

⁵³ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

⁵⁴ BVR 2013 S. 443 E. 6.2

⁵⁵ Vorakten pag. 41 S. 5

Rechnung zu tragen (Art. 41 Abs. 3 KAG⁵⁶). Zumal sich die Parteien einig sind, dass sich vorliegend eine hohe Ausschöpfung des Tarifr Rahmens rechtfertigt, kann beidseitig von einem ersatzfähigen Honorar von CHF 9425.– ausgegangen werden. Demnach betragen die ersatzfähigen Parteikosten des Beschwerdegegners CHF 10'331.12 (Honorar CHF 9425.–, Auslagen CHF 132.–, Mehrwertsteuer CHF 774.12) und diejenigen der Beschwerdeführer CHF 10'586.16 (Honorar CHF 9425.–, Auslagen [gemäss Kostennote pauschal 4 % des Honorars] CHF 377.–, Mehrwertsteuer CHF 784.16).

Entsprechend dem Verfahrensergebnis hat der Beschwerdegegner den Beschwerdeführern deren Parteikosten im Umfang von einem Fünftel zu ersetzen, was gerundet CHF 2117.25 ergibt. Die Beschwerdeführer haben dem Beschwerdegegner dessen Parteikosten zu vier Fünfteln zu ersetzen, was gerundet CHF 8264.90 ergibt.

III. Entscheid

1. a) Die Projektänderung vom 21. November 2025 mit den Anpassungen gemäss der Projektänderung vom 19. Dezember 2025 wird bewilligt. Insofern ist die Beschwerde gegenstandslos geworden. Massgebend sind folgende Pläne:

- Situationsplan Nr. 0 im Mst. 1:500, rev. 12. Dezember 2025, vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 22. Dezember 2025
- Projektplan Nr. 1 «2. Untergeschoss» im Mst. 1:100, rev. 19. November 2025, vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 25. November 2025
- Projektplan Nr. 2 «1. Untergeschoss» im Mst. 1:100, rev. 12. Dezember 2025, vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 22. Dezember 2025
- Projektplan Nr. 3 «Erdgeschoss» im Mst. 1:100, rev. 12. Dezember 2025, vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 22. Dezember 2025
- Projektplan Nr. 4 «Obergeschoss» im Mst. 1:100, rev. 19. November 2025, vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 25. November 2025
- Projektplan Nr. 5 «Dachgeschoss» im Mst. 1:100, rev. 19. November 2025, vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 25. November 2025
- Projektplan Nr. 6 «Umgebung» im Mst. 1:200, rev. 12. Dezember 2025, vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 22. Dezember 2025
- Projektplan Nr. 7 «A-A Schnitt» im Mst. 1:100, rev. 19. November 2025, vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 25. November 2025
- Projektplan Nr. 8 «B-B Schnitte» im Mst. 1:100, rev. 12. Dezember 2025, vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 22. Dezember 2025
- Projektplan Nr. 9 «Südfassade» im Mst. 1:100, rev. 12. Dezember 2025, vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 22. Dezember 2025
- Projektplan Nr. 10 «Ostfassade» im Mst. 1:100, rev. 19. November 2025, vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 25. November 2025
- Projektplan Nr. 11 «Nordfassade» im Mst. 1:100, rev. 19. November 2025, vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 25. November 2025
- Projektplan Nr. 12 «Westfassade» im Mst. 1:100, rev. 12. Dezember 2025, vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 22. Dezember 2025

b) Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen und der Gesamtbauentscheid der Gemeinde Saanen vom 2. Mai 2025 bestätigt.

⁵⁶ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

2. Der Beschwerdegegner erhält einen Satz der gestempelten Pläne gemäss Dispositivziffer 1.
3. a) Dem Beschwerdegegner werden Verfahrenskosten im Umfang von CHF 500.– zur Bezahlung auferlegt.

b) Den Beschwerdeführern werden Verfahrenskosten im Umfang von CHF 2000.– zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführer haften solidarisch für den gesamten Betrag.

c) Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. a) Der Beschwerdegegner hat den Beschwerdeführern Parteikosten im Betrag von CHF 2117.25 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

b) Die Beschwerdeführer haben dem Beschwerdegegner Parteikosten im Betrag von CHF 8264.90 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführer haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt G. _____, mit Beilagen gemäss Dispositivziffer 2, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen, Bauverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Die Direktorin

Evi Allemann
Regierungsrätin

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.



Kanton Bern
Canton de Berne

