



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2021/132

## **Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 18. Mai 2022**

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Fürsprecher D. \_\_\_\_\_

und

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

**Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)**, Nydegasse 11/13, 3011 Bern

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen vom 25. Juni 2021 (Baugesuch Nr. 2020-133; Anbau Unterstand zur Lagerung von Brennholz etc.) und die Verfügung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 24. Februar 2021 (G.-Nr. 2020.DIJ.6948).

### **I. Sachverhalt**

1. Die Gemeinde Saanen hat im Sommer 2013 festgestellt, dass am Gebäude des Beschwerdeführers auf dem Grundstück Saanen Gbbl.-Nr. G. \_\_\_\_\_ an der H. \_\_\_\_\_ strasse 15, 3778 Schönried,<sup>1</sup> ohne Baubewilligung u.a. eine Garage/Unterstand angebaut worden war.<sup>2</sup> Die Parzelle Nr. G. \_\_\_\_\_ liegt in der Landwirtschaftszone. Im daraufhin eröffneten baupolizeilichen Verfahren fanden nebst anderen Abklärungen auch zwei Augenscheine vor Ort, einmal unter Teilnahme des AGR statt. Am 5. November 2015 erliess die Gemeinde Saanen eine Wiederherstellungsverfügung und verlangte vom Beschwerdeführer insbesondere, «...den Anbau der Garage/Unterstand nördlich am Wohnhaus, H. \_\_\_\_\_ strasse 15, auf Sannen Gbbl. Nr. G. \_\_\_\_\_ und evtl. zum Teil auch auf Saanen Gbbl. Nr. A. \_\_\_\_\_ zu entfernen»<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Im Folgenden Parzelle Nr. G. \_\_\_\_\_.

<sup>2</sup> Vgl. Vorakten, blaues Papiermäppchen, pag. 7 ff.

<sup>3</sup> Vgl. die Wiederherstellungsverfügung vom 5. November 2015, Vorakten, blaues Papiermäppchen, pag. 33.

Daraufhin reichte der Beschwerdeführer am 2. Dezember 2015 ein nachträgliches Baugesuch für den «Einbau eines Lagerraums für Pellets sowie für den Einbau eines Lagerraums für Holz» ein. Dieses wurde nach einer ersten formellen Überprüfung durch die Gemeinde Saanen zur Überarbeitung an den Beschwerdeführer zurückgeschickt. Am 20. Juni 2016 traf bei der Gemeinde das überarbeitete Baugesuch ein. Danach versuchte der Beschwerdeführer, die offenen Mängel seines Baugesuchs vom 20. Juni 2016 zu beseitigen (v.a. fehlendes Näherbaurecht für die Garage/Unterstand zum Nachbargrundstück). In der Folge zog der Beschwerdeführer sein Baugesuch zurück, damit das Unterfangen in die verschiedenen, voneinander unabhängigen, Bauvorhaben unterteilt werden konnte. Mit Abschreibungsverfügung vom 28. Juli 2021 [recte: 2020] schrieb die Gemeinde Saanen das Baugesuch Nr. 2015-160 ab.<sup>4</sup>

Der Beschwerdeführer reichte sodann innert der ihm von der Gemeinde Saanen mit Schreiben vom 18. Juni 2020 bis Ende August 2020 gesetzten Frist am 27. August 2020 (Eingang bei der Gemeinde Saanen jeweils 3. September 2020) zwei Baugesuche ein. Einerseits ersuchte der Beschwerdeführer um nachträgliche Bewilligung für den «Einbau eines Lagerraums für Pellets». Mit Verfügung vom 25. Juni 2021 bewilligte die Gemeinde Saanen gestützt auf die Verfügung des AGR vom 18. März 2021 dieses Vorhaben.<sup>5</sup> Diese Baubewilligung des Lagerraums für Pellets erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Andererseits ersuchte der Beschwerdeführer um nachträgliche Bewilligung für den «Anbau Unterstand/Lageraum für Brennholz, Sportgeräte, Werkzeug, Gartengeräte». Mit Verfügung vom 24. Februar 2021 verweigerte das AGR sowohl eine Bewilligung des Vorhabens nach Art. 16a RPG<sup>6</sup> (Zonenkonformität) als auch eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24 ff. RPG. Gestützt auf die negative Verfügung des AGR erteilte die Gemeinde Saanen mit Verfügung vom 25. Juni 2021 dem Bauvorhaben des Beschwerdeführers den Bauabschlag. Gleichzeitig verfügte sie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wie folgt:

«Spätestens 3 Monate nach Rechtskraft dieses Bauabschlags ist der rechtmässige Zustand herzustellen. Es sind folgende Massnahmen durchzuführen:

- Demontage Anbau Unterstand zur Lagerung von Brennholz, Sport- und Gartengeräte und Werkzeug auf Saanen GBB Nr. G.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_strasse 15, 3778 Schönried
  - Der Vollzug dieser Massnahme ist der Baubewilligungsbehörde unaufgefordert zu melden. Die Wiederherstellung wird in Androhung der Ersatzvornahme (Art. 47 BauG<sup>7</sup>) verfügt.
- Hinweise: [...]»

2. Gegen diese Verfügung vom 25. Juni 2021 im Verfahren Saanen Nr. 20020-133 reichte der Beschwerdeführer am 28. Juli 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er stellt folgende Rechtsbegehren:

- «1. Der Gesamtentscheid vom 25. Juni 2021 betreffend Bauabschlag und Wiederherstellungsanordnung sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Die vom Beschwerdegegner, Herrn B.\_\_\_\_\_, eingereichte Einsprache vom 31. Oktober 2020 sei abzuweisen.
3. Es sei der Bauherrschaft betreffend das Bauvorhaben auf der Parzelle Saanen Gbb.-Nr. G.\_\_\_\_\_ die Baubewilligung zu erteilen.

- unter Kosten und Entschädigungsfolge –»

<sup>4</sup> Vgl. zum Ganzen die (unpaginierten) Baugesuchsunterlagen des Verfahrens Saanen Nr. 2015-160.

<sup>5</sup> Vgl. zum Ganzen die (unpaginierten) Baugesuchsunterlagen des Verfahrens Saanen Nr. 2020-132.

<sup>6</sup> Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

<sup>7</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,<sup>8</sup> führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde Saanen beantragt mit Stellungnahme vom 10. August 2021 die Abweisung der Beschwerde und verweist auf ihren Bauentscheid und die Verfügung des AGR vom 24. Februar 2021. Mit Stellungnahme vom 6. September 2021 stellt das AGR den Antrag auf Abweisung der Beschwerde. Der im vorinstanzlichen Baubewilligungsverfahren als Einsprecher Beteiligte Herr B.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_, strasse 9, 3778 Schönried, liess sich nicht vernehmen. Mit Eingabe vom 26. Oktober 2021 reichte die Gemeinde Saanen aufforderungsgemäss weitere Akten betreffend der Liegenschaft H.\_\_\_\_\_, strasse 15, 3778 Schönried, ein (Baugesuchsakten Nr. 2015-160 sowie Nr. 2020-132). Das AGR reichte auf entsprechende Aufforderung des Rechtsamts keine weiteren Akten betreffend der Liegenschaft H.\_\_\_\_\_, strasse 15, 3778 Schönried, ein.

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

## II. Erwägungen

### 1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Bauabschlag, der aufgrund eines nachträglichen Baugesuchs ergangen ist, zusammen mit der gleichzeitig erlassenen Wiederherstellungsverfügung nach Art. 46 BauG. Die Verfügung der Gemeinde Saanen vom 25. Juni 2021 ist ein Gesamtentscheid im Sinne von Art. 9 Abs. 1 KoG<sup>9</sup>, die Verfügung des AGR eine weitere Verfügung im Sinne von Art. 9 Abs. 2 Bst. b KoG. Beide sind gestützt auf Art. 11 Abs. 1 KoG in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1 KoG mit Beschwerde nach Art. 40 Abs. 1 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der BVD anfechtbar. Diese ist somit zur Beurteilung der Beschwerde 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). Der Beschwerdeführer ist als Adressat des Bauabschlags sowie der baupolizeilichen Verfügung durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 40 Abs. 2 BauG und Art. 65 Abs. 1 VRPG<sup>10</sup>). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten. Der Parteivertreter des Beschwerdeführers ist gehörig bevollmächtigt und damit zur Vertretung seiner Mandantschaft legitimiert.

c) Der Einsprecher im vorinstanzlichen Verfahren, Herr B.\_\_\_\_\_, hat sich auf entsprechende Aufforderung des Rechtsamts im Beschwerdeverfahren nicht vernehmen lassen und dementsprechend auf eine Beteiligung am Beschwerdeverfahren verzichtet. Seine Einsprache vom 31. Oktober 2020<sup>11</sup> gilt als zurückgezogen. Damit erübrigt sich das Rechtsbegehren Nr. 2 des Beschwerdeführers. Seine Beschwerde ist in diesem Umfang ohne separate Kostenausscheidung als gegenstandslos vom Geschäftsverzeichnis abzuschreiben.

---

<sup>8</sup> 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).

<sup>9</sup> Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

<sup>10</sup> Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

<sup>11</sup> Vgl. Vorakten, pag. 13.

## 2. Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG

a) Vorliegend umstritten ist die negative Verfügung des AGR vom 24. Februar 2021, mit welcher dem Bauvorhaben «Anbau Unterstand/Lagerraum für Brennholz, Sportgeräte, Werkzeug, Gartengeräte» keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG erteilt wurde. Unbestritten ist zwischen den Parteien, dass kein zonenkonformes Bauvorhaben gemäss Art. 16a RPG vorliegt und dass keiner der Ausnahmetatbestände von Art. 24, 24a, Art. 24b oder Art. 24d RPG zum Tragen kommt.<sup>12</sup> Die Parteien sind sich demgegenüber einig, dass mit dem Wohnhaus eine altrechtliche Baute vorliegt und damit im Resultat für den Anbau Art. 24c RPG grundsätzlich Anwendung findet. Die Schilderungen der Beteiligten zum massgeblichen Sachverhalt gehen jedoch auseinander. Sie bringen hierzu Folgendes vor:

Nach dem Beschwerdeführer bestehe das Wohnhaus in seinen Grundmauern seit ca. dem Jahr 1880, allenfalls sogar seit dem Jahr 1800. Bis zu den 1940-er Jahren seien diverse Erweiterungen vom Grossvater des Beschwerdeführers am ursprünglichen Wohnhaus vorgenommen worden. Seither sei keine weitere Erweiterung mehr dazugekommen. Die damaligen Grundmauern entsprächen somit denjenigen des heutigen Wohnhauses. 1991 sei das Wohnhaus abparzelliert worden und es habe ein Umbau stattgefunden, wobei in erster Linie die Innenräume betroffen gewesen seien. 1996 habe der Beschwerdeführer den damals bestehenden Schopf abgebrochen, da er verfault gewesen sei und habe erneuert werden müssen. Zusammen mit seinem Bruder [dem vorinstanzlichen Einsprecher] habe er den heute bestehenden Schopf gebaut, dessen Dimension seit dem Jahr 1996 unverändert geblieben sei. Im Jahr 2013 habe die Betonmauer, welche dem Bergdruck zum Opfer gefallen sei, erneuert werden müssen. Gleichzeitig sei damals der Betonboden eingelegt worden.

Das AGR bestreitet die vom Beschwerdeführer aufgeführte «Baugeschichte» auf der Parzelle Nr. G.\_\_\_\_\_. Die Wohnliegenschaft sei entgegen den aufgeführten Vorbringen nach dem 1. Juli 1972 – nämlich in den Jahren 1990-1995 – erstellt worden. Das AGR beruft sich dabei auf das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (GWR). Das Wohnhaus sei aber gemäss den getätigten Nachforschungen im Luftbildarchiv der swisstopo (ehemals Landestopographie) als Ersatz eines mindestens seit 1965 bestehenden Gebäudes erstellt worden. Es sei demnach von einem damals rechtmässig bestehenden Wohnhaus auszugehen. Art. 24c RPG sei grundsätzlich anwendbar.

Es ist Sache der Bauherrschaft, vollständige und widerspruchsfreie Angaben und Pläne einzureichen.<sup>13</sup> Dies gilt auch für den Beleg eines allenfalls besitzstandgeschützten Vorzustandes. Der Beschwerdeführer holte für den, wie von ihm geltend gemacht, im Jahr 1996 abgerissenen und wiederaufgebauten Anbau (Schopf), damals keine Baubewilligung ein. Es sind auch keine anderweitigen Belege für den Abbruch und Wiederaufbau aktenkundig. Die vom Beschwerdeführer eingereichten Satellitenbilder und Fotos der Liegenschaft vermögen hierzu nichts zu belegen.<sup>14</sup> Es ist vorliegend somit unklar, ob der Anbau (Schopf) im Jahr 1996 rechtmässig als Ersatzbau für einen rechtmässig vorbestehenden Anbau oder Schopf erstellt wurde. Mangels Einholung einer Baubewilligung für den damaligen Abbruch und Wiederaufbau im Jahr 1996 kann auch nicht festgestellt werden, dass der Anbau als Schopf einmal landwirtschaftlich begründet gewesen sei, wie der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde vom

<sup>12</sup> Vgl. Beschwerde S. 9, vgl. die Verfügung des AGR vom 24. Februar 2021.

<sup>13</sup> Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9b/a/ff.

<sup>14</sup> Vgl. Beschwerdebeilagen 4-6 und 10.

28. Juli 2021 ebenfalls andeutet.<sup>15</sup> Ohne Baubewilligung wurde auch keine Zonenkonformität und damit auch keine landwirtschaftliche Notwendigkeit festgestellt. Mit anderen Worten kann dem Vorbringen des Beschwerdeführers, es läge ein 1996 rechtmässig erstellter Anbau vor, welcher in seinem Bestand geschützt sei und seinerseits gestützt auf Art. 24c RPG erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden könne, nicht gefolgt werden. Unabhängig der genauen Entstehungsgeschichte des Wohnhauses und seinen Anbauten auf der Parzelle Nr. G. \_\_\_\_\_ ist jedoch einhergehend mit den Parteien die Anwendung von Art. 24c RPG bezogen auf das Wohnhaus und dessen Erweiterung mit dem Anbau zu bejahen. Die unterschiedlichen Schilderungen vom Beschwerdeführer und vom AGR spielen hierfür keine Rolle und weitere Abklärungen hierzu, insbesondere die vom Beschwerdeführer angebehrte Parteibefragung, können unterbleiben. Die Parteibefragung wird folglich als Beweisantrag abgewiesen.

b) Nachträgliche Baugesuche sind gemäss der geltenden Rechtsprechung grundsätzlich nach dem zur Zeit der (unbewilligte) Ausführung des Bauvorhabens anwendbarem Recht zu beurteilen.<sup>16</sup> Diese, der Grundregel des intertemporalen Rechts – wonach die erstinstanzlich entscheidende Behörde das zur Zeit ihres Entscheids geltende Recht anwendet – widersprechende Praxis wirft zahlreiche praktische Probleme auf (z.B. fehlende Dokumentation des Ausgangszustands bei geänderten Bauten; [...]).<sup>17</sup>

c) Das AGR stützt sich für die Ablehnung der Ausnahmbewilligung für den Anbau auf Art. 24c Abs. 4 RPG, wonach Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens enge Grenzen gesetzt seien. Es wendet damit das seit dem 1. November 2012 geltende Recht an, mithin geht es implizit davon aus, der streitbetroffene Anbau zum Wohnhaus sei nachher erstellt worden. Der Beschwerdeführer seinerseits bringt jedoch vor, der Anbau bzw. ein Schopf/Unterstand habe bereits vorher bestanden und sei nach dem Abbruch und Wiederaufbau im Jahr 1996 nicht mehr vergrössert worden.

Das AGR und die Gemeinde Saanen haben – soweit ersichtlich – keine eingehenderen Feststellungen zum genauen Zeitpunkt der unbewilligten baulichen Veränderungen getroffen. Gemäss ihnen sei der fragliche Anbau «vor einiger Zeit» erstellt worden.<sup>18</sup> Beide sind dennoch stillschweigend von der Anwendbarkeit des ab 1. November 2012 geltenden Rechts ausgegangen. Dem ist zu folgen.

Die Behauptung des Beschwerdeführers, der ursprünglich bestehende Schopf sei 1996 abgerissen und wiederaufgebaut worden und seither unverändert geblieben, lässt sich nicht überprüfen (vgl. Erwägung 2a). Aus den Akten geht aber hervor, dass der streitbetroffene Anbau im Spätsommer 2013 und damit nach der vom AGR angewandten Bestimmung in Art. 24c Abs. 4 RPG in einem Masse saniert wurde, welcher einem Neubau gleichkommt. So erneuerte der Beschwerdeführer die gesamte Begrenzung des Anbaus (nördliche Seite) komplett, indem die Mauer zum Hang entfernt und am selben Standort eine neue Mauer erstellt wurde.<sup>19</sup> Zudem wurde die Mauer gegen den Hangdruck mit Blocksteine im Hang stabilisiert und sodann mit Humus hinterfüllt. Gleichzeitig verlegte der Beschwerdeführer einen Betonboden inkl. Armierungseisen

<sup>15</sup> Vgl. Beschwerde vom 28. Juli 2021, Seite 7 oben.

<sup>16</sup> Vgl. BGer 1C\_480/2019 vom 16. Juli 2020, E. 3.2.

<sup>17</sup> Vgl. BGer 1C\_22/2019 vom 6. April 2020, E. 8.1.

<sup>18</sup> Vgl. die angefochtene Verfügung der Gemeinde Saanen, Seite 3; vgl. die Verfügung des AGR vom 24. Februar 2021, Seite 1 und die Stellungnahme des AGR vom 6. September 2021, Seite 2.

<sup>19</sup> Vgl. Schreiben des Beschwerdeführers, eingegangen bei der Gemeinde Saanen am 4. September 2013, Vorakten, blaues Mäppchen, pag. 11.

neu in den Unterstand.<sup>20</sup> Die ehemalige rudimentäre Bauweise ohne Fundament wurde damit durch eine massiv hinterfüllte Mauer mit Blocksteinen als Abfederung des Hangdruckes und einem Betonboden mit Armierungseisen ersetzt. Weiter geht aus den Akten hervor, dass der Anbau auch als Autounterstand genutzt wird.<sup>21</sup> Die Gemeinde Sannen bezeichnet in der Wiederherstellungsverfügung vom 5. November 2015 den Anbau denn auch als «Garage/Unterstand». Die genaue Nutzung des Anbaus ist vorliegend unklar und kann nicht abschliessend beurteilt werden. Fakt ist demgegenüber, dass der Beschwerdeführer nicht um die Bewilligung eines Autounterstandes ersuchte (vgl. Sachverhalt Ziffer 1). Es kann damit nicht von einer einfachen Sanierung im ursprünglichen Umfang des vorbestehenden Anbaus gesprochen werden. Vielmehr scheint die alte Mauer des Anbaus am Ende ihrer natürlichen Lebensdauer angekommen gewesen zu sein. Insgesamt ist von einem neubauähnlichen Umbau im Jahr 2013 auszugehen. Für die Beurteilung des fraglichen Anbaus in seiner heutigen Erscheinung ist damit Art. 24c RPG in seiner seit dem 1. November 2012 gültigen Fassung anzuwenden, wovon nebst dem AGR implizit auch der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde vom 28. Juli 2021 ausgeht.

d) Nach Art. 24c Abs. 4 RPG müssen Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Der Beschwerdeführer bringt in seiner Beschwerde vor, die Wohnliegenschaft verfüge über viel zu wenig Nebenräume, sodass die geringe Vergrösserung des Anbaus als einer Selbstverständlichkeit und auch einer absoluten Notwendigkeit entspreche. Sinngemäss stützt er sich damit auf die Notwendigkeit des Anbaus für eine zeitgemässe Wohnnutzung im Sinne von Art. 24c Abs. 4 RPG.

Das AGR führt hierzu aus, der fragliche Anbau sei im Volumen zumindest erweitert worden und werde jetzt im nachträglichen Baugesuchsverfahren überprüft. Das vorliegende Bauvorhaben sprengt den engen gesetzlichen Rahmen von Art. 24c Abs. 4 RPG. Es liege keiner der drei Spezialfälle – zeitgemässes Wohnen, energetische Sanierung oder ästhetische Verbesserung – vor, welche ausnahmsweise eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Volumens zulassen. Durch die Volumenerweiterung für das Pelletlager [Baubewilligungsverfahren Saanen Nr. 2020-132] sei im Übrigen der Grund der energetischen Sanierung bereits als «konsumiert» zu betrachten. Weiter begründe der Beschwerdeführer auch nicht, weshalb er jährlich vor Ort 4 m<sup>3</sup> Holz benötige, verfüge er doch über eine bewilligte Pelletheizung mit Pelletlagerraum.

Einhergehend mit den Vorinstanzen und der geltenden Rechtsprechung ist darauf hinzuweisen, dass seit dem 1. November 2012 höhere Anforderungen an die Erweiterung des sichtbaren Gebäudevolumens gelten.<sup>22</sup> Ausnahmen nach Art. 24c RPG sind diesbezüglich strenger als unter dem bis zur Revision vom 1. November 2012 geltenden Recht zu handhaben. Die Notwendigkeit einer Erweiterung für das zeitgemässe Wohnen ist sodann von der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller zu belegen.<sup>23</sup> Inwiefern der fragliche Anbau bzw. dessen Erweiterung zu einem Unterstand mit Betonboden für eine zeitgemässe Wohnnutzung notwendig im Sinne von Art. 24c Abs. 4 RPG ist, vermag der Beschwerdeführer nicht zu begründen. Eine solche Notwendigkeit ist auch mit Blick auf das Vorbringen, die Liegenschaft verfüge über zu wenig Nebenräume, nicht gegeben. Diese Behauptung ist weder belegt noch aus den in den Akten sich befindlichen Plänen ersichtlich. Zudem verfügt der Beschwerdeführer über eine Pelletheizung mit Pelletlager, mithin

<sup>20</sup> Vgl. Angaben in der Beschwerde vom 28. Juli 2021 und entsprechende Fotos in den Vorakten, blaues Mäppchen, pag. 10 und 11.

<sup>21</sup> Vgl. die baupolizeiliche Meldung von Herrn B. \_\_\_\_\_ vom 16. August 2013 inkl. Foto, Vorakten, blaues Mäppchen, pag. 7. Vgl. die weiteren Fotos in den Vorakten, blaues Mäppchen, pag. 10 und 13.

<sup>22</sup> Vgl. mit weiteren Hinweisen, das Themenblatt a1 des AGR, abrufbar unter:

<https://www.bauen.dij.be.ch/de/start/baueausserhalbderbauzonen/themen-zum-bauen-ausserhalb-der-bauzonen.html> (zuletzt besucht am 28. April 2022).

<sup>23</sup> Vgl. das Themenblatt a1 des AGR, Seite 3.

ist die Lagerung der von ihm geltend gemachten 4 m<sup>3</sup> Holz fürs Heizen im Sinne eines zeitgemässen Wohnens ohnehin nicht notwendig. Die beiden anderen in Art. 24c Abs. 4 RPG genannten Gründe werden vom Beschwerdeführer nicht geltend gemacht und liegen auch nicht vor. Für die energetische Sanierung verweist das AGR in seiner Stellungnahme vom 6. September 2021 zu Recht auf das Bauvorhaben für die Pelletheizung mit Pelletlager, welches seinerseits eine Volumenerweiterung mit sich brachte und im nachträglichen Baubewilligungsverfahren bewilligt wurde.<sup>24</sup> Dass die Volumenerweiterung vorliegend nicht darauf ausgerichtet ist, die Einpassung des Wohnhauses in die Landschaft zu verbessern, ergibt sich von selbst.

e) Nach dem Gesagten verweigerte das AGR die Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24c Abs. 4 RPG für vorliegendes Bauvorhaben zu Recht. Die weiteren Begründungen des Beschwerdeführers bezüglich der flächenmässigen Erweiterung sind demnach unbeachtlich und brauchen nicht weiter geprüft zu werden. Der verfügte Bauabschlag der Gemeinde Saanen ist nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist diesbezüglich unbegründet und daher abzuweisen.

### 3. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

a) Es steht damit fest, dass der strittige Anbau «Unterstand/Lagerraum für Brennholz, Sportgeräte, Werkzeug, Gartengeräte» sowohl formell rechtswidrig (fehlende Baubewilligung) als auch materiell rechtswidrig (fehlende Bewilligungsfähigkeit) ist. Die Gemeinde Saanen war daher gehalten, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Die Gemeinde Saanen verlangte mit Wiederherstellungsverfügung vom 25. Juni 2021 die «Demontage» des Anbaus innert drei Monaten ab Rechtskraft des Entscheids.

b) Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen. Der Beschwerdeführer bringt in seiner Beschwerde vom 28. Juli 2021 nichts Konkretes gegen die verfügte Wiederherstellungsmassnahme vor. Indem der Beschwerdeführer sich mehrfach auf den Vorzustand der Liegenschaft mit einem bereits bestehenden angebauten Schopf/Unterstand beruft, widerspricht er sinngemäss einem kompletten Rückbau.<sup>25</sup>

c) Ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist im Allgemeinen gegeben, da das Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und an der konsequenten Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, generell gross ist.<sup>26</sup> Ausserhalb der Bauzone hat dieses Interesse aufgrund des Prinzips der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet besonderes Gewicht.<sup>27</sup>

Vorliegend streitbetroffene Liegenschaft befindet sich in der Landwirtschaftszone. Damit liegen erhebliche, gewichtige öffentliche Interessen an der von der Gemeinde Saanen verfügten Demontage des Anbaus zum Wohnhaus vor. Der Wiederherstellungsmassnahme entgegenstehende öffentliche Interessen sind nicht erkennbar.

d) Bei gutem Glauben der Bauherrschaft kann die Wiederherstellung unterbleiben, wenn nicht gewichtige öffentliche oder private Interessen sie gebieten. Auf den guten Glauben kann sich nicht berufen, wer bei der Aufmerksamkeit, wie sie nach den Umständen von ihm oder ihr verlangt

<sup>24</sup> Vgl. das Verfahren Saanen Nr. 2020-132 und die dortige Verfügung des AGR vom 18. März 2021.

<sup>25</sup> Vgl. auch mit weiteren Hinweisen das Schreiben des Beschwerdeführers an die Gemeinde Saanen vom 18. Juni 2021, Vorakten, pag. 32.

<sup>26</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9a.

<sup>27</sup> Vgl. etwa BGE 1C\_381/2020 vom 27. Juli 2021 E. 6.4.

werden darf, nicht hat gutgläubig sein können. Wer bauen will, muss sich um die Zulässigkeit seines Tuns kümmern und sich bei den Behörden nach der Baubewilligungspflicht erkundigen.<sup>28</sup> Ist die Bauherrschaft bösgläubig (im baurechtlichen Sinne), so kann auf die Wiederherstellung nur verzichtet werden, wenn die Abweichung vom Erlaubten unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt oder in anderer Weise unverhältnismässig wäre.<sup>29</sup>

Gemäss der Rechtsprechung darf vorausgesetzt werden, dass die grundsätzliche Bewilligungspflicht für Bauvorhaben allgemein bekannt ist. Dies gilt erst recht bei Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone, wobei in diesem Fall auch das Wissen um die kantonale Zustimmung vorausgesetzt werden darf.<sup>30</sup> Indem der Beschwerdeführer sein Bauvorhaben ohne vorgängiges Einholen einer Baubewilligung ausführte, gilt er im baurechtlichen Sinn bereits als bösgläubig. Zudem hat er auf Aufforderung der Gemeinde Saanen ein nachträgliches Baugesuch eingereicht, mithin schliesst er die Baubewilligungspflicht des Vorhabens zumindest nicht aus. Dass schliesslich der Vertrauensgrundsatz verletzt worden wäre, ist weder geltend gemacht noch erkennbar.

e) 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.<sup>31</sup>

Es ist nicht ersichtlich und lässt sich weder den Akten entnehmen noch anderweitig feststellen, dass das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. G. \_\_\_\_\_ über einen baubewilligten oder Besitzstand geschützten Anbau, Schopf oder Unterstand im Norden des Gebäudes verfügt bzw. verfügte (vgl. Erwägung 2a). Die Anordnung der Gemeinde zur «Demontage des Anbaus Unterstand zu Lagerung von Brennholz, Sport- und Gartengeräte und Werkzeug», d.h. den Anbau ohne Einschränkung auf einen allenfalls bestehenden Vorzustand zurückzubauen, ist damit einerseits geeignet, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Andererseits ist die Wiederherstellungsmassnahme auch erforderlich, da kein milderes Mittel – wie z.B. ein lediglich teilweiser Rückbau – festzustellen ist. Angesichts der erheblichen und gewichtigen öffentlichen Interessen und der baurechtlichen Bösgläubigkeit des Beschwerdeführers sind die angeordneten Massnahmen für diesen auch zumutbar. Wer keine Baubewilligung eingeholt hat, kann nicht auf den Schutz der von ihm getätigten Investitionen vertrauen. Dies gilt auch im Falle einer Rechtsänderung,<sup>32</sup> welche mit der Revision des RPG per 1. November 2012 eintraf. Wirtschaftliche Interessen – also die Kosten des Rückbaus und verlorene Kosten der Investition – allein haben nach der Rechtsprechung ohnehin kaum je ausschlaggebendes Gewicht. Zu berücksichtigen ist vorliegend auch, dass der Beschwerdeführer von der rechtswidrigen Nutzung lange Zeit profitieren konnte.<sup>33</sup> Die privaten Interessen an Beibehaltung der Investition- und Vermeidung der Demontageskosten vermögen somit die öffentlichen Interessen nicht zu überwiegen.

<sup>28</sup> Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b.

<sup>29</sup> BGE 132 II 21 E. 6.4; BGer 1C\_344/2017 vom 17. April 2018, E. 5.2.3 und 5.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b/e.

<sup>30</sup> Vgl. statt vieler, BGer 1C\_179/2013, E. 5.3; vgl. auch Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b/a/bb; BGer 1C\_709/2020 vom 24. August 2021, E. 4.2.7.

<sup>31</sup> Vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1.

<sup>32</sup> Vgl. BGer 1C\_22/2019 vom 6. April 2020, E. 8.1 mit Hinweisen.

<sup>33</sup> Vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c/c.

Die von der Gemeinde Saanen gesetzte Frist zur Wiederherstellung innert drei Monaten ab Rechtskraft erscheint ausreichend und ist nicht zu beanstanden. Damit erweist sich die angeordnete Wiederherstellung insgesamt als verhältnismässig und ist zu bestätigen.

#### 4. Kosten

- a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV<sup>34</sup>).
- b) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

### III. Entscheid

- 1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit sie nicht gegenstandslos geworden ist. Die Verfügung der Gemeinde Saanen vom 25. Juni 2021 und die Verfügung des AGR vom 24. Februar 2021 werden bestätigt.
- 2. Die Verfahrenskosten von CHF 1000.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
- 3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

### IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher D.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen, Bauverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Kurier

### Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus  
Regierungsrat

---

<sup>34</sup> Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

### **Rechtsmittelbelehrung**

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in fünf Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.