



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/117

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 27. November 2024

in der Beschwerdesache zwischen

C._____ und weitere 3 Beschwerdeführende
Beschwerdeführerin 1

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G._____

und

A._____
Beschwerdegegnerin 1

Einfache Gesellschaft bestehend aus:

J._____
Beschwerdegegnerin 2

I._____
Beschwerdegegnerin 3

K._____
Beschwerdegegnerin 4

L._____
Beschwerdegegnerin 5

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B._____

sowie

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 26. Juli 2024
(eBau Nr. D._____; Ersatzneubau Einfamilienchalet) sowie die Verfügung des Amts für Ge-
meinden und Raumordnung (AGR) vom 16. Januar 2024 (G.-Nr.: 2021.DIJ.4456)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerinnen reichten am 9. Juni 2021 bei der Gemeinde Saanen ein Baugesuch ein für den Abbruch eines bestehenden Chalets und den Ersatzneubau eines Einfamilienchalets auf Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. Q._____. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone. Im Verlaufe des Verfahrens reichten die Beschwerdegegnerinnen zwei Projektänderungen ein, am 13. Dezember 2021 eine «gestalterische Anpassung zwecks Wahrung der Identität (Wesensgleichheit)» und am 12. Januar 2023 «eine Nutzungs- und Fassadenanpassung im EG, eine Reduktion der Nebenflächen im UG, ein Verzicht auf Unterstand und Anpassungen in der Umgebung». Gegen das Bauvorhaben und die Projektänderungen erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Verfügung vom 16. Januar 2024 erteilte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG¹ unter Auflagen. Gestützt auf diese Verfügung erteilte die Gemeinde Saanen mit Gesamtentscheid vom 26. Juli 2024 die Baugewilligung unter diversen Auflagen. Zudem wurde das Grundbuchamt angewiesen, im Grundbuch auf Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. Q._____ eine Nutzungsbeschränkung «Zweckentfremdungsverbot Wohnen für sämtliche Räume im Untergeschoss gemäss Plan Grundrisse, 3.Ba.2.01, vom 13.12.2021, rev. 11.01.2023, Eingang 12.01.2023» anzumerken.

2. Gegen diesen Gesamtentscheid reichten die Beschwerdeführenden am 29. August 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragten die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 26. Juli 2024 sowie der Verfügung des AGR vom 16. Januar 2024 und die Erteilung des Bauabschlags. In formeller Hinsicht beantragen sie einerseits die Edition der Baugewilligungsakten der in den 1990er-Jahren realisierten Umbauten und Erweiterungen des betreffenden Wohnhauses und die Einsicht in diese Akten. Andererseits beantragen sie die Durchführung eines Augenscheins im bestehenden Gebäude zwecks Aufnahme der Geschossflächen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Stellungnahme vom 24. September 2024 beantragt das AGR die Abweisung der Beschwerde. In der Beschwerdeantwort vom 27. September 2024 stellen die Beschwerdegegnerinnen den Antrag, die Beschwerde und die Verfahrensanträge seien abzuweisen. Auch die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 27. September 2024 die Abweisung der Beschwerde.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

¹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

² Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191).

a) Der Entscheid der Gemeinde ist ein Gesamtentscheid im Sinne von Art. 9 Abs. 1 KoG³, 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 BauG⁴ 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). Sämtliche Beschwerdeführenden haben sich im vorinstanzlichen Verfahren als Einsprechende beteiligt und sind mit ihrer Einsprache nicht durchgedrungen. Sie sind daher formell beschwert.

c) Neben der formellen Beschwer bedarf es auch der materiellen Beschwer: Nach Art. 40 Abs. 2 BauG in Verbindung mit Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG sind zur Beschwerde Personen befugt, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind. Diese Interessen können rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Es braucht aber eine besondere Betroffenheit, eine besonders nahe Beziehung zur Streitsache. Es ist erforderlich, dass die Einsprecherinnen und Einsprecher persönlich vom Bauvorhaben in höherem Mass als die Allgemeinheit berührt werden.⁵

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts muss die besondere Beziehungsnähe zum Streitgegenstand bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. In einer besonders nahen Beziehung zur Streitsache stehen naturgemäss die Nachbarn des Baugrundstücks. Ihre Einsprachebefugnis ist dementsprechend in der Regel nicht problematisch. Unter Nachbarn versteht die Verwaltungs- und Gerichtspraxis insbesondere die Eigentümerinnen und Eigentümer von Nachbargrundstücken sowie Personen, die an solchen Grundstücken dinglich berechtigt sind. In der Regel wird auch die Einsprachebefugnis der Mieter und Pächter von Nachbarliegenschaften anerkannt. Der Kreis der betroffenen Nachbarschaft kann aber nicht allgemein festgelegt werden, sondern muss im Einzelfall nach den konkreten Verhältnissen bestimmt werden. Die Einsprachebefugnis des Nachbarn ist in der Regel jedoch zu bejahen, wenn dessen Liegenschaft unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird. Darüber hinaus reicht die Nachbarschaft so weit wie die allfälligen nachteiligen Auswirkungen des Bauvorhabens. Es wird zwar darauf verzichtet, auf bestimmte feste Werte abzustellen. Das Bundesgericht anerkennt die Legitimation von Nachbarn bis zu einem Abstand von 100 m aber regelmässig.⁶ Allerdings ergibt sich die Legitimation nicht schon allein aus der räumlichen Nähe, sondern erst aus einer daraus herrührenden besonderen Betroffenheit.⁷

Art. 35a Abs. 1 BauG lässt sodann private Organisationen zur Erhebung von Einsprachen auch ohne Nachweis eines besonderen Berührtseins zu, wenn sie die Rechtsform einer juristischen Person aufweisen und rein ideelle Zwecke verfolgen (sog. ideelle Verbandsbeschwerde). Nach Art. 35c Abs. 3 BauG können sie aber nur Rügen erheben in Rechtsbereichen, die seit mindestens zehn Jahren Gegenstand ihres statutarischen Zwecks bilden.

d) Die Beschwerdeführerin 1 ist gemäss ihren Statuten ein Verein im Sinne von Art. 60 ff. ZGB⁸. Dieser wurde am 29. September 2000 gegründet. Art. 2 Abs. 1 der Statuten formuliert den Zweck des Vereins wie folgt: «Der Verein bezweckt, die Gegend der H. _____ in Gstaad in ihrem derzeitigen Zustand zu bewahren. Er widersetzt sich insbesondere jedem Bauprojekt, wel-

³ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁵ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 16.

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 17 f.

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 16.

⁸ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

ches die Gegend und die Landschaft der H. _____ verunstaltet oder eine zu intensive Entwicklung nach sich ziehen könnte.» Dabei handelt es sich um ideelle Ziele. Die Beschwerdeführerin 1 erfüllt damit die Voraussetzungen von Art. 35a Abs. 1 i.V.m. Art. 35c Abs. 3 BauG und ist daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

e) Der Beschwerdeführer 2 ist Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Parzellen Saanen Grundbuchblatt Nrn. E. _____ und F. _____. Der Beschwerdeführer 3 ist Nutzer und die Beschwerdeführerin 4 (deren Präsident des Verwaltungsrates der Beschwerdeführer 3 ist) Grundeigentümerin der rund 50 m nordwestlich der Bauparzelle liegenden Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. S. _____.

Diese Parzelle wird zudem über die gleiche Strasse wie das Baugrundstück erschlossen. Die Beschwerdeführenden 2 bis 4 sind damit unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen und daher ebenfalls zur Beschwerdeführung legitimiert.

2. Rechtliches Gehör, Beweismittel

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, sie hätten in ihren Einsprachen verschiedene Verfahrens- und Beweisanträge gestellt (u.a. Akteneinsicht, Durchführung eines Augenscheins und Edition der Baubewilligungsakten aus den Jahren 1993 und 1997), mit welchen sich die Vorinstanzen in keiner Weise auseinandergesetzt hätten. Damit hätten diese ihre Prüfungs- und Begründungspflicht sowie das rechtliche Gehör von ihnen verletzt. Diese Verletzung des rechtlichen Gehörs könne zwar allenfalls im Rahmen des Beschwerdeverfahrens geheilt werden, sofern die erforderlichen Beweismassnahmen nachgeholt würden. Zumindest im Kostenpunkt sei der Gehörsverletzung aber Rechnung zu tragen.

Die Beschwerdegegnerinnen führen aus, eine Verletzung des rechtlichen Gehörs sei nicht ersichtlich. Die Durchführung eines Augenscheins im Baubewilligungsverfahren sei nicht notwendig. Die Baubehörden würden die örtlichen Verhältnisse bestens kennen. Die Akten seien den Beschwerdeführenden zudem sehr wohl bekannt, wie deren umfangreichen Ausführungen ohne weiteres entnommen werden könne. Nach Ansicht der Gemeinde ist die Relevanz der Archivakten sowie eine Feststellung vor Ort für die Beschwerdeführenden nicht ersichtlich.

b) Die Behörden stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest; sie sind nicht an die Beweisanträge der Parteien gebunden (Art. 18 VRPG⁹). Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 21 ff. VRPG) verpflichtet aber die Behörden, die von den Parteien angebotenen Beweise abzunehmen, sofern diese nötig sind für die Klärung des Sachverhalts. Wenn die Behörde bei freier, pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung gelangt, die vorhandenen Akten erlaubten die richtige und vollständige Feststellung des Sachverhalts oder die behauptete Tatsache sei für die Entscheidung der Streitsache nicht von Bedeutung, so kann sie auf das Erheben weiterer Beweise verzichten. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.¹⁰

Ob die Vorinstanz, welche das Vorhaben bewilligte, auf die beantragten Beweismassnahmen und insbesondere den beantragten Augenschein verzichten durfte, kann hier offen bleiben. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren wurden die Baubewilligungsakten aus den Jahren 1993 und 1997 ediert. Ein Augenschein und weitere Beweismassnahmen sowie die in der Beschwerde beantragte Beurteilung durch die Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) dagegen erweisen sich im vorliegenden Beschwerdeverfahren mit anderem Ausgang für die Be-

⁹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹⁰ BVR 2017 S. 255 E. 5.1, 2012 S. 252 E. 3.3.3, je mit Hinweisen.

urteilung der massgebenden Fragen als unnötig. Ebenso konnte aufgrund der Gutheissung der Beschwerde auf die von den Beschwerdeführenden beantragte Einsicht in die Baubewilligungsakten aus den Jahren 1993 und 1997 verzichtet werden.

3. Art. 24c RPG, Grundsätze

a) Das AGR erteilte dem Vorhaben mit Verfügung vom 16. Januar 2024 die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG. Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, dass diese Ausnahmegewilligung zu Unrecht erteilt wurde.

b) Das bestehende Chalet liegt in der Landwirtschaftszone und wird zu Wohnzwecken genutzt. Nach Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Vorliegend ist unbestritten, dass das bestehende Chalet der Beschwerdegegnerinnen vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt wurde und Art. 24c RPG zur Anwendung gelangt.

c) Bauten und Anlagen, die unter den Geltungsbereich von Art. 24c RPG fallen, können erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c Abs. 2 RPG). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 5 RPG). Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt, wobei Verbesserungen gestalterischer Art zulässig sind (Art. 42 Abs. 1 RPV¹¹). Die Veränderungen können sowohl in inneren Umbauten als auch in äusseren Erweiterungen sowie in Zweckänderungen bestehen. Ob die Identität der Baute im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 Satz 1 RPV). In Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV sind allerdings feste quantitative Obergrenzen verankert, bei deren Überschreiten die Identität der Baute in jedem Fall als nicht mehr gewahrt gilt. Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV), d.h. in der Regel beim Inkrafttreten des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972. Damit Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild zulässig sind, müssen sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder für eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG). Eine Baute oder Anlage darf schliesslich nur wieder aufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Das Gebäudevolumen darf nur so weit wieder aufgebaut werden, dass es die nach Art. 42 Abs. 3 RPV zulässige Fläche umfassen kann. Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV ist nicht anwendbar. Sofern dies objektiv geboten erscheint, darf der Standort der Ersatzbaute oder -anlage von demjenigen der früheren Baute oder Anlage geringfügig abweichen (Art. 42 Abs. 4 RPV).

4. Flächenmässige Erweiterungsmöglichkeiten

a) Wie ausgeführt (E. 3c) kann gestützt auf die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG eine altrechtliche und rechtmässig erstellte Baute gemäss Art. 42 Abs. 4 RPV abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden, sofern die bestehende Baute im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Dabei ist gemäss dieser Bestimmung zu beachten, dass das Gebäudevolumen nur soweit wieder aufgebaut werden darf, dass es die nach Art. 42 Abs. 3 RPV zulässige Fläche umfassen kann, wobei ausdrücklich festgehalten wird, dass Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV nicht anwendbar ist. Damit muss Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV beachten werden. Gemäss dieser Bestimmung

¹¹ Raumplanungsverordnung des Bundesrates vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

gilt im Zusammenhang mit der Wahrung der Identität in jedem Fall folgende Regel: Unter den Voraussetzungen von Artikel 24c Absatz 4 RPG kann eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m² überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet.

Das AGR erachtete diese Voraussetzungen beim vorliegend zu beurteilenden Abbruch und Ersatzneubau als erfüllt und führte hierzu in seiner Verfügung vom 16. Januar 2024 Folgendes aus:

«Das AGR hat vorliegend (nochmals) eine eigene Berechnung – gestützt auf die Baugesuchsunterlagen und -pläne der Baubewilligungsverfahren von 1993 sowie 1997 – der **bestrittenen Volumina und der Flächen** vorgenommen.

- **Volumina:** Das Ausgangsvolumen beträgt 708 m³ (Volumen 1972 + die – nach hiesiger Leseart – auch Bestandesschutz geniessende Erweiterung von 1993, da damals [und unter altem Recht] rechtmässig bewilligt).

Zu diesem Ausgangsvolumen sind – gemäss ständiger Praxis – folgende Korrekturen hinzuzuzählen: Einhaltung einer Raumhöhe von 2.30 m im Erdgeschoss sowie der minimalen Raumhöhe von 2.30 m über 50 % des Dachgeschosses sowie die (neue) Dämmung des Hauptdaches. Nicht angerechnet werden kann eine Aussendämmung, da es sich vorliegend nicht um eine nachträgliche Aussendämmung, sondern um einen Abbruch mit Wiederaufbau handelt. Dies ergibt somit ein Mehrvolumen von (nur) 167 m³.

Somit kann der Neubau maximal über ein (oberirdisch in Erscheinung tretendes) Volumen von 875 m³ verfügen.

Das – oberirdisch in Erscheinung tretende – Volumen des Neubauprojekts entspricht somit den bundesrechtlichen Maximalvorgaben.

Zusätzliches unterirdisches Volumen (vorliegend das UG) kann nur insoweit geschaffen werden, als dass dazu allenfalls noch Erweiterungsflächen der BNF zur Verfügung stehen (s. dazu die erste Rückweisung des AGR vom 15. Dezember 2022).

- **Flächen:** Aufgrund der Baupläne von 1993 und einen im April 2021 – auf Antrag der Gemeinde Saanen – vor Ort durchgeführten Augenschein des AGR (mit der Bauverwaltung Saanen) ergeben sich die folgenden Ausgangsflächen per 1.7.1972: aBGF: 160.5 m² (DG 46.94 + OG 80.24 + EG 33.32 m²) und BNF: 120.28 m² (EG 46.94 + DG 33.32 + Schopf alle 3 Ebenen 3 x 13.34 m²). Der 33.32 m² grosse Hobbyraum sowie die Werkstatt im alten EG werden – aufgrund ihrer Befensterung – vom AG als BGF angerechnet.

Das theoretische Erweiterungspotential sieht somit wie folgt aus: BGF = 48.15 m² (sofern im best. Volumen zu ½ = 96.30 m²) und BFN = 36.02 m².

Das erneut geänderte Projekt beinhaltet eine **Erweiterung der BGF von 79.97 m²** (welche nur zur Hälfte anzurechnen ist: 39.99 m²), **was das zulässige Mass einhält** (bzw. unterschreitet, s. oben). Da die maximale Flächenerweiterung 100 m² nie übersteigen darf, kann die BNF-Erweiterung im Projekt maximal 60.01 m² betragen. Dies führt zu einer maximal möglichen BNF im UG von 84.26 m² (60.01 m² und «übrigbleibende» bestehende [d.h. nicht in BGF umgewandelte] BNF von 24.25 m²), denn diese Flächen können im UG [= neues Volumen] nur um 30 % erweitert werden. **Die geplante BNF im UG beträgt neu 84.12 m²; damit wird das zulässige Mass eingehalten.**

Der diskutierte Massageraum im EG (mitsamt Badzimmer) ist in der vorliegenden Projektänderung nicht mehr geplant. Die Treppe ins UG bleibt korrekterweise der BNF angerechnet (3.15 m² hier zu ½ = 1.57 m²).»

- b) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die angefochtene Verfügung des AGR basiere auf einer mehrfachen Verletzung der Vorgaben bezüglich der zulässigen Volumen- und Flächenerweiterung. Es sei nicht korrekt, dass das AGR im Ausgangszustand von einem Volumen von

708 m³ ausgehe und die in den 1990er-Jahren realisierte Volumenerweiterung hinzurechne. Massgebend sei vielmehr der Zustand am Stichtag 1. Juli 1972. Selbst wenn man auf den aktuellen Zustand abstellen würde, betrage das Volumen lediglich 650 m³. Der Ersatzneubau sei 40 cm länger, 48 cm breiter und 91 cm höher als das bestehende Gebäude und dies könne nicht mit der ungenügenden Isolation gerechtfertigt werden. Das deutlich grössere Gebäudevolumen sei insbesondere auf das sehr hohe Obergeschoss mit einer Raumhöhe von bis zu 4.64 m zurückzuführen. In der Landwirtschaftszone bestehe kein Anspruch auf entsprechende Gebäudeerweiterungen. Die Verfügung des AGR sei auch in Bezug auf die Flächenberechnung falsch: Massgebend sei auch in dieser Hinsicht der Vergleichszustand per 1. Juli 1972. Ob damals tatsächlich eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 160.50 m² und eine BNF von 120.04 m² bestanden habe, sei umstritten und anhand der alten Pläne zu verifizieren. Die Flächenvorgaben würden auch bei Abstellen auf die Angaben des AGR verletzt. Bei einer vorbestehenden BGF von 160.50 m² dürfte bei einem Abbruch und Neubau eine BGF von maximal 208.65 m² realisiert werden. Da nach dem Abbruch kein vorbestehendes Volumen mehr vorliege, sei die Erweiterung nicht nur halb (wie das AGR glaube), sondern ganz anzurechnen (Art. 42 Abs. 4 RPV). In Verletzung dieser Vorgaben sei beim Neubau eine BGF von 240.67 m² vorgesehen.

Die Beschwerdegegnerinnen dagegen kommen zum Schluss, dass das AGR von den richtigen Vorgaben bezüglich zulässiger Volumina und der Flächenerweiterung ausgeht. Das vom AGR angenommene Ausgangsvolumen von 708 m³ sei korrekt. Die Erweiterung aus dem Jahr 1993 sei bewilligt worden und geniesse Bestandesschutz. Sie sei unter altem Recht rechtmässig bewilligt worden. Die Behauptung, das Volumen betrage nur 650 m³, sei nicht korrekt und auch nicht näher begründet. Das maximal zulässige Mehrvolumen betrage 167 m³ und dieses werde gestützt auf den Bauplan ohne Weiteres eingehalten. Die Flächenberechnung sei ebenfalls korrekt. Die Erweiterung sei, anders als die Beschwerdeführenden behaupten, nur zur Hälfte anzurechnen, da die Erweiterung im bestehenden Volumen erfolge.

c) Strittig ist zunächst, ob bei einem Abbruch und Wiederaufbau gewisse Erweiterungen gestützt auf Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV immer noch als Erweiterungen «innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens» gelten können, welche nur halb angerechnet werden. Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, dass ein Ersatzneubau, auch wenn er am gleichen Ort erfolgt, stets als Änderung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens gilt. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden und sie ergibt sich auch nicht aus den von den Beschwerdeführenden in diesem Zusammenhang aufgeführten Fundstellen. Vielmehr muss aus den massgebenden, auch von den Beschwerdeführenden zitierten Erläuterungen zur RPV¹² das Gegenteil abgeleitet werden: Darin wird zwar zunächst begründet, wieso bei einem Abbruch und Wiederaufbau – wie in Art. 42 Abs. 4 RPV ausdrücklich festgehalten – Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV nicht zur Anwendung gelangt. So sei Sinn der Lockerung, welche sich durch Absatz 3 Buchstabe a ergebe, das vorhandene Gebäudevolumen besser nutzen zu können, so lange es ohnehin bestehe. Hingegen könne es nicht das Ziel der Bestimmung sein, diesen Zustand auch nach Ablauf der Lebensdauer der Baute aufrecht zu erhalten. Im Zusammenhang mit Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV wird jedoch ausgeführt, dass bei einem Wiederaufbau zwar eine Erweiterung der Nutzung möglich sei, aber die Grenzen von 30 Prozent und 100 m² – gleich wie bei Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens – zur Anwendung gelangen würden, wobei sich eine gewisse Lockerung dadurch ergebe, dass Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens an die Grenze von 100 m² nur halb anzurechnen seien. Gleichzeitig werde klar gestellt, dass bei einem Wiederaufbau nur jener Teil des Gebäudevolumens wieder errichtet werden dürfe, der notwendig sei, um die nach Absatz 3 zulässige Fläche nutzen zu können. Was im Falle des Abbruchs und Wiederaufbaus unter dieser zulässigen Fläche zu verstehen ist, wird in diesen Erläuterungen in der FN 14 erläutert, wo Folgendes festgehalten ist:

¹² Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 4. Juli 2017, S. 9.

«Wo das wieder aufzubauende Gebäudevolumen nicht über das im Zeitpunkt der massgeblichen Rechtsänderung existierende Volumen hinaus ragt, gelten die darin enthaltenen Flächen auch bei einem Wiederaufbau als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens und sind daher halb anzurechnen.»

Damit steht fest, dass nach aktueller Rechtslage und gestützt auf Art. 42 Abs. 4 RPV i.V.m. Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden – auch bei einem Abbruch und Wiederaufbau gewisse Erweiterungsflächen halb angerechnet werden können, auch wenn das altrechtliche Volumen gänzlich abgebrochen wird. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der von den Beschwerdeführenden zitierten Kommentarstelle¹³, wo lediglich festgehalten wird, dass nach Art. 42 Abs. 4 drittem Satz RPV die Privilegierung von Erweiterungen im Gebäudeinnern dann nicht stattfinden würden, wenn das Objekt abgebrochen werde, weshalb es in diesen Fällen bei einer Erweiterung um maximal 30 % und 100 m² der zonenwidrig genutzten Fläche bleibe. Es wird somit einzig festgehalten, dass bei Abbruch die Privilegierung im Gebäudeinnern gemäss Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV (Erweiterung um maximal 60 % BGF) nicht zur Anwendung gelangt. Dass die halbe Anrechnung von Erweiterungen innerhalb des Gebäudevolumens gemäss Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV bei einem Abbruch nicht anwendbar sein soll, lässt sich daraus nicht ableiten. Schliesslich mag es zwar zutreffen, dass in der laufenden Revision der Raumplanungsverordnung¹⁴ gemäss Vernehmlassungsentwurf eine Anpassung von Art. 42 Abs. 4 RPV vorgesehen ist, mit welcher klargestellt wird, dass bei einem Abbruch und Wiederaufbau alle Erweiterungen ganz anzurechnen sind. Diese Vorlage ist jedoch nicht verabschiedet und gelangt daher nicht zur Anwendung, weshalb die Beschwerdeführenden nichts für ihren Standpunkt daraus abzuleiten vermögen.

d) Allerdings ist zu beachten, dass dabei gemäss den Erläuterungen zur RPV nur Flächen privilegiert sind, soweit sie Teil des wieder aufzubauenden Gebäudevolumens sind, welches nicht über das im «Zeitpunkt der massgeblichen Rechtsänderung existierende Volumen hinaus ragt.» Eine halbe Anrechnung ist mit anderen Worten nur bei denjenigen Erweiterungsflächen zulässig, welche im neuen Gebäude dem Volumen zugeordnet werden können, das nicht über das am im Zeitpunkt der massgeblichen Rechtsänderung (1. Juli 1992) existierende Volumen hinausragt. Es ist damit auch vorliegend zu vergleichen, ob die neuen Flächen über das Volumen des bestehenden Gebäude Stand 1. Juli 1972 (ohne Berücksichtigung der im Jahr 1993 bewilligten und vorgenommenen Erweiterung) hinausragen. In allen Bereichen, wo dies der Fall ist und damit das Gebäude grösser wird, muss die flächenmässige Erweiterung ganz angerechnet werden. Die zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten nach Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV bleiben eine Flächenberechnung (einerseits bezüglich der anrechenbaren BGF, andererseits bezüglich der Gesamtfläche), das vorhandene Gebäudevolumen des bestehenden Gebäudes Stand 1. Juli 1972 steckt dabei einzig den Rahmen, um bei den neuen Erweiterungsflächen zwischen denjenigen innerhalb und denjenigen ausserhalb dieses Volumens unterscheiden zu können. Auf allen neuen Geschossflächen ist daher zu prüfen, ob die Erweiterungsflächen über die Dimensionen des Gebäudes Stand 1972 hinausgehen (womit sie ganz anzurechnen sind) oder ob es sich um Erweiterungsflächen innerhalb der Dimensionen Stand 1972 handelt (was zu einer bloss halben Anrechnung dieser Flächen führt). Dies entspricht auch dem Sinn und Zweck dieser Privilegierung, sollen doch ausserhalb der Bauzone möglichst wenig neue Flächen in Anspruch genommen werden, weshalb nur Flächen innerhalb der Dimensionen Stand 1972 privilegiert zu behandeln sind.

¹³ Rudolf Muggli, Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24c N. 42.

¹⁴ Entwurf der RPV vom 19. Juni 2024, zu finden unter www.are.admin.ch > Raumentwicklung & Raumplanung > Revision des Raumplanungsgesetzes > Revision RPG 2 > Vernehmlassung RPV > Raumplanungsverordnung RPV, Entwurf.

Wenn daher das AGR – wie es dies vorliegend gemacht hat – bloss ein Gesamtvolumen des ganzen bestehenden Gebäudes als Ausgangswert nimmt, diesen Wert mit dem Volumen des Neubauprojekts vergleicht und gestützt auf die Feststellung, dass das neue Volumen insgesamt das Ausgangsvolumen nicht überschreitet, pauschal alle Erweiterungen nur halb anrechnet, so widerspricht dies nach dem Gesagten den Vorgaben und dem Sinn und Zweck der Privilegierung von Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens. Entscheidend ist vielmehr, wie weit die neuen Erweiterungsflächen über das bestehende Volumen hinausragen. Da das neue Gebäude grössere Dimensionen und damit eine grössere Grundfläche aufweist, gilt es daher zu differenzieren, können doch die neuen Flächen nur teilweise halb angerechnet werden (vgl. nachfolgende Berechnung). Die Ausführungen des AGR in seiner Verfügung zu den Volumina sind daher ohnehin unbeachtlich, so dass auf den dort errechneten Ausgangswert des Volumens von 875 m³ – bei welchem zu Unrecht nicht auf den Stand 1. Juli 1972 abgestellt, sondern auch die Erweiterung 1993 berücksichtigt wurde, und zudem nicht nachvollziehbare Korrekturen hinzuge-rechnet wurden – nicht näher einzugehen ist.

e) Diese differenzierte Berechnung ergibt hinsichtlich der anrechenbaren BGF Folgendes:

Massgebend für das Erweiterungspotenzial nach Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV ist als Ausgangsfläche zunächst die vorhandene BGF des bestehenden Chalets per 1. Juli 1972. Dabei stellt die BVD (zugunsten der Beschwerdegegnerinnen) auf die gestützt auf die alten Pläne¹⁵ nachvollziehbaren Angaben des AGR ab, zumal dieser von den Beschwerdeführenden in Frage gestellte Wert von den Beschwerdegegnerinnen nicht als zu klein bestritten wird. Diese BGF als Ausgangswert beträgt gemäss Verfügung des AGR (vgl. E. 4a) total 160.5 m² (EG 33.32 m², OG 80.24 m², DG 46.94 m²). Das Erweiterungspotenzial der anrechenbaren BGF für den Neubau beträgt damit gestützt auf Art. 43 Abs. 3 Bst. b RPV maximal 48.15 m² (30 % des Ausgangswerts).

Im Neubau ist gemäss den vom AGR verifizierten Angaben der Beschwerdegegnerinnen¹⁶ von einer anrechenbaren BGF von insgesamt 240.47 m² auszugehen (EG 119.15 m², DG 121.32 m²). Die Erweiterung der BGF im Vergleich zum massgebenden Ausgangswert vom 1. Juli 1972 beträgt damit 79.97 m² (240.47 m² minus 160.5 m²). Soweit sind die Angaben des AGR in der Verfügung vom 16. Januar 2024 nicht zu beanstanden. Nicht gefolgt kann dem AGR jedoch (wie ausgeführt, E. 4d), wenn es diese Erweiterung der BGF von 79.97 m² vollumfänglich halb anrechnet (39.99 m²), obwohl das neue Gebäude grössere Dimensionen und damit eine grössere Grundfläche aufweist. Vielmehr gelten diejenigen Erweiterungsflächen BGF des Neubaus, welche über die Grundfläche des bestehenden Gebäudes Stand 1. Juli 1972 und damit die damaligen Dimensionen dieses Gebäudes hinausragen, als Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens und sind entsprechend ganz anzurechnen: Die Grundfläche des bestehenden Gebäudes Stand 1972 beträgt gemäss den Plänen aus dem Jahr 1993 über alle Geschosse hinweg 93.38 m² (10.15 m x 9.2 m)¹⁷. Die Grundfläche des geplanten Neubaus in den Geschossen, welche ausschliesslich aus BGF bestehen (Erdgeschoss und Obergeschoss, im Untergeschoss befindet sich keine BGF) beträgt 122.936 m² (12.7 m x 9.68 m)¹⁸, wobei die anrechenbare BGF auf diesen Geschossen (wegen Abzugs von kleineren Flächen im Bereich der Treppe und des Luftraums) gemäss Angaben der Beschwerdegegnerinnen – wie ausgeführt – 119.15 m² (Erdgeschoss) und 121.32 m² betragen.¹⁹ Da sich die anrechenbare BGF in diesen Geschossen mit Ausnahme dieser kleineren

¹⁵ vgl. insbesondere die alten Pläne des Ausbaus aus dem Jahr 1993, zu finden in den Akten 10/1993 der Gemeinde.

¹⁶ vgl. Plan Geschossfläche Grundrisse (neu), Vorakten Gemeinde eBau-Nr. 2021-4099 pag. 106.

¹⁷ vgl. die Grundrisspläne des Ausbaus aus dem Jahr 1993, zu finden in den Akten 10/1993 der Gemeinde, wobei der Stand 1. Juli 1972 demjenigen ohne den auf diesen Plänen als «neu» (rot) eingetragenen Erweiterungsbau entspricht (Gebäudelänge: 12.3 m – 2.15 m; Gebäudebreite: 9.2 m).

¹⁸ vgl. Plan «Projektänderung 2, Grundrisse» vom 11. Januar 2023, mit Bewilligungsstempel der Gemeinde Saanen vom 26. Juli 2024.

¹⁹ vgl. Plan Geschossfläche Grundrisse (neu), Vorakten Gemeinde eBau-Nr. 2021-4099 pag. 106.

Flächen über die ganze Geschossfläche ziehen, ergibt sich aus der Differenz der jeweiligen BGF und der Grundfläche des bestehenden Gebäudes Stand 1. Juli 1972 die Erweiterungsfläche BGF, welche sich ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens befindet. Im Erdgeschoss ergibt dies einen Wert von 25.77 m² (119.15 m² minus 93.38 m²), im Dachgeschoss einen solchen von 27.94 m² (121.32 m² minus 93.38 m²). Die Erweiterungsfläche BGF des Neubaus, welche sich damit ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens befindet und entsprechend ganz anzurechnen ist, beträgt somit 53.71 m². Der Rest der geplanten BGF-Erweiterung von total 79.97 m², ausmachend 26.26 m², gilt damit als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens und kann gestützt auf den letzten Teilsatz von Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV halb angerechnet werden, was einen anrechenbaren Wert von 13.13 m² ergibt. Insgesamt beträgt somit die massgebende Erweiterung der BGF 66.84 m² (53.71 m² plus 13.13 m²). Damit wird das maximal zulässige Erweiterungspotenzial der anrechenbaren BGF von 48.15 m² (vgl. diese Erwägung, oben) deutlich überschritten, weshalb das Bauvorhaben den Vorgaben von Art. 42 Abs. 4 RPV i.V.m. Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV widerspricht.

Damit steht fest, dass das Bauvorhaben wegen der Überschreitung des maximal zulässigen Erweiterungspotenzials der anrechenbaren BGF die Identität der bestehenden Baute nicht wahr, weshalb – entgegen der Beurteilung des AGR – eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG zu verweigern ist. Auf eine zusätzliche Berechnung der Gesamtfläche, welche gemäss Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV ebenfalls die Grenzen von 30 % und 100 m² einzuhalten hat, kann damit verzichtet werden. Auch erübrigt es sich, auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden zu Art. 24c RPG einzugehen.

5. Ergebnis und Kosten

a) Zusammenfassend überschreitet das strittige Bauvorhaben die zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten nach Art. 42 Abs. 4 i.V.m. Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV, womit die Identität nicht mehr als gewahrt gilt. Das AGR hat daher dem Vorhaben zu Unrecht eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG erteilt. Dass andere Ausnahmebestimmungen von Art. 24 ff. RPG zur Anwendung gelangen könnten, ist weder erkennbar noch geltend gemacht. Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich, auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden einzugehen.

Insgesamt ist dem Bauvorhaben in Gutheissung der Beschwerde der Bauabschlag zu erteilen. Der angefochtene Gesamtentscheid der Gemeinde vom 26. Juli 2024 und die Verfügung des AGR vom 16. Januar 2024 sind aufzuheben.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdegegnerinnen. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁰).

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). Die Beschwerdegegnerinnen haben daher den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen. Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerinnen haben somit den Beschwerdeführenden die Parteikosten von CHF 5977.35 zu ersetzen.

²⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Saanen vom 26. Juli 2024 und die Verfügung des AGR vom 16. Januar 2024 werden aufgehoben. Dem Baugesuch vom 9. Juni 2021 mit Projektänderungen vom 13. Dezember 2021 und 12. Januar 2023 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.00 werden den Beschwerdegegnerinnen zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdegegnerinnen haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 9454.00 werden den Beschwerdegegnerinnen zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.
4. Die Beschwerdegegnerinnen haben den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von CHF 5977.35 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerinnen haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt G. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt B. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen, Bauverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Kurier

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

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 5 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.