



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/32

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 27. Juni 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Frau Rechtsanwältin A._____

und

G._____
Beschwerdegegnerin 1

H._____
Beschwerdegegnerin 2

I._____
Beschwerdegegnerin 3

alle vertreten durch Frau Rechtsanwältin B._____ und/oder Herr Rechtsanwalt E._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Obersimmental-Saanen, Amthaus, Schönriedstrasse 9,
3792 Saanen

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

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Obersimmental-Saanen vom 27. Februar 2025 (eBau Nummer F._____; Abbruch und Wiederaufbau des Wohnbereichs, Änderung Dach, Umbau Kino mit Kinobar und Reklame)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerinnen reichten am 13. Juli 2022 bei der Gemeinde Saanen ein Baugesuch ein für folgendes Bauvorhaben das Gebäude auf der Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. L._____ betreffend: «Abbruch und Wiederaufbau des Wohnbereiches (4 Wohnungen), Änderung des Daches, Umbau des bestehenden Kinos (132 Plätze) mit Kino-Bar (15 Sitzplätze) sowie einer beleuchteten Reklame». Die Parzelle liegt in der Dorfkernzone DK9 und im Ortsbildgestaltungsbereich J._____ sowie im Anwendungsbereich der Überbauungsordnung «K._____»¹ und der Überbauungsordnung «N._____»² (nur P._____ im nördlichen Bereich der Parzelle). Das bestehende Gebäude auf der Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. L._____ (M._____strasse Nr. 6) ist zudem im Bauinventar als erhaltenswertes Baudenkmal verzeichnet. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache.

Mit Gesamtentscheid vom 27. Februar 2025 erteilte das Regierungsstatthalteramt Obersimmental-Saanen die Baubewilligung, eine Ausnahmegewilligung für das Überschreiten der maximal überbauten Fläche pro Hauptgebäude sowie die Zusicherung einer Betriebsbewilligung gemäss Art. 6 Abs. 2 Bst. a GGG³ für einen öffentlichen Gastgewerbebetrieb mit Alkoholausschank für einen Ausschankraum im Erdgeschoss (Kino-Bar) mit 15 Sitzplätzen.

2. Gegen diesen Gesamtentscheid vom 27. Februar 2025 reichten die Beschwerdeführenden am 27. März 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie stellen die folgenden Rechtsbegehren und Ansprüche:

« I. RECHTSBEGEHREN

1. Die Baubeschwerde sei gutzuheissen.
2. Die aufschiebende Wirkung sei der vorliegenden Beschwerde nicht zu entziehen, bzw. zu gewähren.
3. Ein allfälliges Gesuch betreffend vorzeitigen Baubeginn sei abzuweisen.
4. Der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts Obersimmental-Saanen vom 27. Februar 2025 sei aufzuheben.
5. Hauptsächlich: Die Einsprache der Einsprecher vom 13. Oktober 2022 sei gutzuheissen und dem Bauvorhaben Abbruch und Wiederaufbau des Wohnbereiches, Änderung des Daches, Umbau des bestehenden Kinos mit Kino-Bar sowie einer beleuchteten Reklame, eBau-Nr. F._____, sei der Bauabschlag zu erteilen.

Eventualiter: Die Sache sei der Vorinstanz zum Entscheid im Sinne der Erwägungen zurückzuweisen.

6. Eventualiter, für den Fall der Erteilung einer Baubewilligung
 - a. Die Gesuchstellerinnen seien anzuweisen, vor Beginn der Bauarbeiten ein Rissprotokoll des Gebäudes auf der Parzelle Art. 2900 GB anzufertigen und während der gesamten Baudauer Erschütterungen und Verschiebungen elektronisch aufzuzeichnen.
 - b. Die Baubewilligung sei mit der Auflage/Bedingung zu verbinden, dass die Gesuchstellerinnen dazu verpflichtet sind, ihr Baugrubensicherungskonzept, enthaltend Massnahmen zur Verhin-

¹ Überbauungsordnung K._____ vom 14. Dezember 1984, genehmigt von der Baudirektion am 14. April 1988.

² Überbauungsordnung N._____ vom 18. Dezember 1992, genehmigt von der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion am 5. November 1993.

³ Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG; BSG 935.11).

derung von Rutschungen und Verunreinigungen von Grundwasser, vor Baubeginn von der zuständigen Stelle kontrollieren und bewilligen zu lassen.

7. Die Verfahrenskosten seien den Gesuchstellerinnen und Beschwerdegegnerinnen solidarisch aufzuerlegen.
8. Die Gesuchstellerinnen und Beschwerdegegnerinnen seien solidarisch zu verpflichten, den Beschwerdeführern eine angemessene Parteientschädigung zu entrichten.

II. RECHTSVERWAHRUNG UND LASTENAUSGLEICH

9. Rechtsverwahrung
Die Beschwerdeführer machen geltend, dass im Falle der gänzlichen oder teilweisen oder mit Auflagen oder Bedingungen verbundenen Bewilligung des Bauvorhabens der Gesuchstellerinnen ihre Rechte als Grundeigentümer verletzt werden. Die Beschwerdeführer verwahren sich deshalb gegen alle mittelbaren oder unmittelbaren Verletzungen und Eingriffe in ihre Rechte und behalten sich aller Rechte gegenüber den Gesuchstellerinnen und der Baubewilligungsbehörde vor.
10. Lastenausgleich
Die Beschwerdeführer melden aufgrund der verlangten Ausnahmegesuche der Gesuchstellerinnen für den Fall der Erteilung der Baubewilligung ihren Anspruch auf Lastenausgleich in der Höhe von mindestens CHF 2 Millionen an.»

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁴, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Stellungnahme vom 25. April 2025 verzichtete das Regierungsstatthalteramt auf die Gelegenheit zur Stellungnahme und verwies auf den angefochtenen Entscheid vom 27. Februar 2025. Mit Beschwerdeantwort vom 1. Mai 2025 beantragen die Beschwerdegegnerinnen die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, sowie die Bestätigung des angefochtenen Gesamtentscheids. Von der Rechtsverwahrung und dem Lastenausgleichsbegehren werde Kenntnis genommen. Die Gemeinde stellt mit Stellungnahme vom 5. Mai 2025 den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen
 - a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁵. 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 BauG⁶ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

⁴ 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).

⁵ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁶ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden sind Miteigentümer einer Stockwerkeigentümereinheit auf der Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. O. _____, welche unmittelbar an die Bauparzelle angrenzt. Ihre Einsprache wurde abgewiesen. Sie sind damit durch den vorinstanzlichen Gesamtscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Überschreitung der maximal überbauten Fläche, Besitzstandsgarantie

a) Gemäss Art. 15 GBR⁷ gilt in der vorliegend betroffenen DK 9 eine maximal überbaute Fläche von 300 m² pro Hauptgebäude. Es ist unbestritten, dass das projektierte Vorhaben mit einer überbauten Fläche von 427 m² diese Vorgabe überschreitet. Ebenso unstrittig ist, dass das bestehende Gebäude ebenfalls schon über eine überbaute Fläche von 427 m² verfügt.

b) Die Beschwerdeführenden führten in ihrer Einsprache vom 13. Oktober 2022⁸ aus, geplant sei ein Abbruch des grössten Teils des bestehenden Gebäudes und ein Wiederaufbau, welcher nur gerade in Bezug auf die Grundfläche des geplanten Gebäudes mit dem bestehenden übereinstimme. Die oberirdischen Bauten sollen höher gebaut werden als die bisherigen, die Dachform und die verschiedenen Giebel seien anders angeordnet als bisher. Zudem seien zwei Untergeschosse geplant, welche beinahe an die Parzellengrenzen reichen sollen. Das Kino solle um eine Wohnung aufgestockt werden, obwohl sich über dem Kino bisher keine Wohnung befunden habe. Beim geplanten Abriss und Neubau handle es sich somit nicht um einen Umbau, welcher die bisherigen Ausmasse respektiere, sondern dieser sprengte das Mass dessen, was im Rahmen der Besitzstandsgarantie zulässig sei. Die Gemeinde führte in ihrem Amtsbericht vom 17. Mai 2023⁹ aus, dass sich die Bau- und Planungskommission nicht auf den Besitzstand stütze. Dieser sei vorliegend nicht gegeben, da die Masse des Bestandes nicht eingehalten würden. Es könne jedoch eine Ausnahme für die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudefläche gewährt werden. Die Vorinstanz folgte im angefochtenen Entscheid dieser Beurteilung der Gemeinde. Sie erkenne, dass das vorliegende Baugesuch nicht von der Besitzstandsgarantie profitieren könne, eine Ausnahmegewilligung könne jedoch erteilt werden (angefochtener Entscheid, E. 2.2.4 Bst. c).

In der Beschwerde führen die Beschwerdeführenden aus, die Vorinstanz habe ihrer Auffassung, wonach das Bauvorhaben in Bezug auf die zu grosse Grundfläche nicht von der Besitzstandsgarantie profitieren könne, zugestimmt. Sie führen zudem aus, durch den geplanten Neubau und die Aufstockung des Kinos werde die maximal zulässige Höhe ausgenutzt, und zwar nicht nur auf der in der DK9 zulässigen maximalen Gebäudefläche von 300 m², sondern auf einer Fläche von 427 m². Dadurch komme es unweigerlich zu Sicht- und Besonnungsbeeinträchtigungen für sie. Die Abweichungssituation werde durch den geplanten Bau in ihren Gesamtauswirkungen verstärkt.

c) Die Beschwerdegegnerinnen bringen in ihrer Beschwerdeantwort vor, gemäss Art. 3 Abs. 1 GBR sei die Besitzstandsgarantie im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet. Darüber hinaus sei der Wiederaufbau oder die bauliche Erneuerung eines Gebäudes in seinen bisherigen Ausmassen und an seinem bisherigen Standort ohne Ausnahmegewilligung gestattet, auch wenn die baupolizeilichen Vorschriften nicht eingehalten seien (Art. 3 Abs. 2 GBR). Diese erwei-

⁷ Baureglement der Gemeinde Saanen vom 14. September 2018, vom AGR genehmigt am 15. März 2019.

⁸ Vorakten Regierungsstatthalteramt pag. 348.

⁹ Vorakten Regierungsstatthalteramt pag. 310.

terte Besitzstandsgarantie im GBR für den Wiederaufbau von Gebäuden sei gestützt auf Art. 3 Abs. 4 BauG zulässig. Der bestehende Grundriss werde vom Bauvorhaben vollumfänglich übernommen und nicht verändert oder vergrössert. Das Bauvorhaben bleibe mithin innerhalb der bisherigen Ausmasse und an seinem bisherigen Standort. Damit liege gerade keine Verstärkung des in der Überschreitung der überbauten Fläche liegenden Ausnahmezustands (zu grosser Grundriss) vor. Hinzu komme, dass das Bauvorhaben die erforderlichen Grenzabstände sowie die zulässige Gebäudehöhe und Geschosszahl nach Art. 15 GBR vollumfänglich einhalte. Nach ihrer Auffassung stelle das Bauprojekt keine Überschreitung der Besitzstandsgarantie dar, denn der bestehende Grundriss werde vom Bauvorhaben vollumfänglich übernommen. Es sei somit keine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG notwendig.

d) Gemäss Art. 3 Abs. 1 BauG werden aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt (sog. Besitzstandsgarantie). Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden (Art. 3 Abs. 2 BauG). Art. 3 BauG berechtigt somit nicht zum Wiederaufbau.¹⁰ Vorbehalten bleiben gemäss Art. 3 Abs. 4 BauG aber Gemeindevorschriften, welche die Besitzstandsgarantie für besondere Fälle des Gemeindebaurechts regeln. Das GBR der Gemeinde Saanen enthält gestützt auf diese Bestimmung eine erweiterte Besitzstandsgarantie, welche – im Unterschied zu Art. 3 BauG – auch den Wiederaufbau unter bestimmten Voraussetzungen umfasst. So regelt Art. 3 GBR folgendes:

¹ Die Besitzstandsgarantie ist im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.

² Zusätzlich ist der Wiederaufbau oder die bauliche Erneuerung eines Gebäudes in seinen bisherigen Ausmassen (bestehende Gebäudehülle inkl. Dachform) und an seinem bisherigen Standort (Grundmauern) ohne Ausnahmegewilligung gestattet, auch wenn die baupolizeilichen Vorschriften nicht eingehalten sind. Eine Überschreitung der bisherigen Ausmasse, (Verstärkung des Ausnahmezustandes) bedarf der entsprechenden Ausnahmegewilligungen und der Zustimmung der Nachbarn, sofern diese durch die Veränderung zusätzlich betroffen sind.

Hinsichtlich Art. 3 GBR gilt es zu beachten, dass die Gemeinden in Bezug auf die Auslegung und Anwendung kommunaler Bestimmungen im Rahmen der gesetzlichen Regelung und der übergeordneten Planung autonom sind (Art. 65 Abs. 1 BauG). Es ist somit vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine kommunale Vorschrift ausgelegt und angewendet haben will. Diese Autonomie ist bei der Auslegung von kommunalen Bestimmungen durch eine Rechtsmittelinstanz zu beachten.¹¹

e) Vorliegend steht fest, dass die überbaute Fläche gemäss dem strittigen Bauvorhaben derjenigen des vorhandenen Gebäudes entspricht, das neue Gebäude im Vergleich zum Bestand aber nicht nur über zwei neue Untergeschosse verfügt, sondern neben dem neuen Dach mit anders ausgerichtetem Giebel und deutlich grösseren Dachaufbauten auch höher ist als das bestehende Gebäude und im Bereich über dem bestehenden Kino auch (mit zusätzlichem Wohnraum) aufgestockt wird. Wenn die Gemeinde in Art. 3 GBR die Zulässigkeit des Wiederaufbaus oder der baulichen Erneuerung eines Gebäudes ohne Ausnahmegewilligung «in seinen bisherigen Ausmassen» zulässt, so ist damit – entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerinnen – nicht bloss das Ausmass der überbauten Fläche gemeint, sondern des gesamten Gebäudes. Dies lässt sich klar aus dem Wortlaut dieser Bestimmung ableiten, wo das bisherige Ausmass in der Klammer-

¹⁰ Vgl. auch Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 3 N. 3b.

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 65 N. 2 ff.

bemerkung mit «bestehende Gebäudehülle inkl. Dachform» umschrieben wird. Eine solche Überschreitung der bisherigen Masse – so der zweite Satz von Art. 3 Abs. 2 GBR – stellt eine «Verstärkung des Ausnahmezustandes» dar und bedarf der entsprechenden Ausnahmegewilligungen. Gestützt auf diesen Wortlaut steht fest, dass die erweiterte kommunale Besitzstandsgarantie von Art. 3 Abs. 2 GBR für den Wiederaufbau nur dann greift, wenn alle bisherigen Ausmasse des Gebäudes beibehalten werden und jede Abweichung von den bisherigen Ausmassen eine Verstärkung des Ausnahmezustandes darstellt und eine Ausnahmegewilligung nötig macht. Davon geht auch die Gemeinde aus, wenn sie diesbezüglich einzig ausführt, die Masse des Bestandes seien nicht eingehalten, weshalb eine Ausnahmegewilligung nötig sei (vgl. oben, E. 2b). Diese nachvollziehbare Auslegung der Gemeinde gestützt auf den klaren Wortlaut der Bestimmung ist – auch unter Berücksichtigung der Gemeindeautonomie – zu stützen. Das vorliegende Bauvorhaben, bei welchem der Wiederaufbau des Wohnteils die bisherigen Ausmasse des bestehenden Gebäudes klar überschreitet, bedarf daher – der Beurteilung der Gemeinde und der Vorinstanz folgend – einer Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG für die Überschreitung der maximal überbauten Fläche gemäss Art. 15 GBR.

f) Selbst wenn gemäss Art. 3 Abs. 2 GBR – entgegen diesen Ausführungen – nicht jede «Überschreitung der bisherigen Ausmasse» eine «Verstärkung des Ausnahmezustandes» darstellen würde, sondern für die Notwendigkeit einer Ausnahmegewilligung vorausgesetzt wäre, dass eine «Verstärkung der Rechtswidrigkeit» im Sinne von Art. 3 Abs. 2 BauG vorzuliegen hat, würde sich am Ergebnis nichts ändern, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen.

Die Rechtswidrigkeit wird verstärkt, wenn das öffentliche oder nachbarliche Interesse, das durch die verletzte Norm geschützt werden soll, durch den Umbau oder die Erweiterung noch stärker beeinträchtigt würde als bisher, wenn also die Auswirkungen des Vorhabens zu einer Verschlechterung des bereits rechtswidrigen Zustandes führen würden. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn ein Gebäude, das zu nahe an der Nachbargrenze steht, aufgestockt wird; ebenso wenig sind in einem solchen Fall Dachaufbauten zugelassen. Dagegen sind innere Umbauten und rückwärtige Erweiterungen bei einem Gebäude, das zu nahe an der Nachbargrenze steht, mit der Besitzstandsgarantie vereinbar. Weiter darf etwa ein zu langes Gebäude, auf dem Mehrlängenteil nicht aufgestockt werden, auch wenn eine Aufstockung nach den Zonenvorschriften grundsätzlich zulässig wäre.¹²

Entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerinnen ist eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit nicht einfach dann schon zu verneinen, wenn die mit der betreffenden Norm verlangte Vorgabe (hier: eine maximal überbaute Fläche von 300 m²) im gleichen Umfang überschritten wird wie bis anhin. Vielmehr muss geprüft werden, ob das öffentliche oder nachbarliche Interesse, das durch die verletzte Norm geschützt werden soll, durch den Umbau oder die Erweiterung noch stärker beeinträchtigt würde als bisher, wenn also die Auswirkungen des Vorhabens zu einer Verschlechterung des bereits rechtswidrigen Zustandes führen würden.

Damit stellt sich zunächst die Frage, welches öffentliche oder nachbarliche Interesse mit der hier verletzten Norm (maximal überbaute Fläche pro Hauptgebäude) geschützt werden soll. Diese Norm beschränkt zwar die Fläche einzelner Hauptgebäude und damit nicht zwingend die maximale Fläche, welche auf einer Parzelle mit (mehreren) Bauten realisiert werden darf. Dennoch scheint die Norm unter anderem zu bezwecken, dass nicht zu dicht gebaut wird. Dies lässt sich auch daraus ableiten, dass gemäss Tabelle in Art. 15 GBR in den DK 1 bis 7 (anders als in der DK 8 und der hier betroffenen DK 9) keine Vorgabe zur maximal überbauten Fläche pro Hauptgebäude besteht, sondern in diesem Zusammenhang in der Tabelle auf Art. 14 Abs. 1 GBR verwiesen wird, wonach Dorfkernzonen das dichter überbaute Gebiet der Dörfer umfassen. Im Umkehr-

¹² Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 3 N. 4 f. mit Hinweisen.

schluss bedeutet dies bei der DK 8 und DK 9, bei welchen eine maximal überbaute Fläche pro Hauptgebäude festgelegt ist, dass diese in den Dorfkernzonen grundsätzlich angestrebte dichte Überbauung begrenzt werden soll. Da die maximal überbaute Fläche pro Hauptgebäude festgelegt wird, scheint man mit dieser Norm zudem verhindern zu wollen, dass einzelne Hauptgebäude mit zu grossen Grunddimensionen entstehen. Dies dürfte – neben der erwähnten Beschränkung der Überbauungsdichte – primär einen ästhetischen Zweck haben, indem man in bestimmten Gebieten Hauptgebäude mit zu grossen Grunddimensionen (und damit zu massige Gebäude) verhindern will. Die verletzte Norm beschränkt dagegen nicht die Höhe der Gebäude und bezweckt damit nicht das Verhindern von (zu) hohen Bauten. Die mit der verletzten Norm geschützten Interessen (Verhindern einer zu dichten Überbauung, Verhindern von zu massigen Gebäuden) sind damit in erster Linie öffentlicher Art (Steuerung der Überbauungsdichte, Ästhetik).

Somit ist zu prüfen, ob die erwähnten, mit der verletzten Norm (maximal überbaute Fläche pro Hauptgebäude) geschützten öffentlichen Interessen (Steuerung der Überbauungsdichte, Ästhetik) mit dem strittigen Bauvorhaben noch stärker beeinträchtigt werden als bisher. Das strittige Vorhaben verfügt – wie oben ausgeführt – über dieselbe überbaute Fläche wie das bestehende Gebäude, hat jedoch zwei neue Untergeschosse, ein neues Dach mit anders ausgerichtetem Giebel und deutlich grösseren Dachaufbauten, ist zudem insgesamt höher und wird im Bereich des bestehenden Kinos aufgestockt. Indem das bestehende Gebäude auf der zu grossen Grundfläche durch das strittige Bauvorhaben höher und teilweise aufgestockt wird, erscheint dieses im Vergleich zum bestehenden Gebäude wuchtiger und deutlich dominanter. Trotz Einhaltung der zulässigen Höhe wirkt das Bauvorhaben aufgrund der höheren Bauweise auf zu grosser Grundfläche sowie aufgrund des neuen Dachs mit den deutlich grösseren Dachaufbauten in ästhetischer Hinsicht insgesamt klar massiger, auch wenn die überbaute Fläche derjenigen des bestehenden Gebäudes entspricht. Entsprechend wird auch das Überbauungsbild durch dieses Vorhaben trotz gleichbleibender Grundfläche als dichter wahrgenommen als im Bestand. Die durch die verletzte Norm geschützten öffentlichen Interessen (Verhindern einer zu dichten Überbauung, Verhindern von zu massigen Gebäuden) werden damit durch das Bauvorhaben noch stärker beeinträchtigt als bisher.

Damit ist beim vorliegenden Bauvorhaben hinsichtlich der verletzten Norm (maximal überbaute Fläche pro Hauptgebäude) auch von einer Verstärkung der Rechtswidrigkeit auszugehen. Die Beschwerdegegnerschaft kann sich daher nicht auf die gemäss Art. 3 Abs. 2 GBR erweiterte Besitzstandsgarantie berufen und ist entsprechend – der Ansicht der Gemeinde, der Vorinstanz und der Beschwerdeführenden folgend – auch bei dieser Auslegung auf eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG für die Überschreitung der maximal überbauten Fläche gemäss von Art. 15 GBR angewiesen. Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, gilt es nachfolgend zu prüfen.

3. Überschreitung der maximal überbauten Fläche, Ausnahmegewilligung

a) Nach dem Gesagten (E. 2) steht fest, dass das strittige Bauvorhaben der Beschwerdegegnerrinnen für die Überschreitung der maximal überbauten Fläche pro Hauptgebäude gemäss Art. 15 GBR auf eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG angewiesen ist. Die Beschwerdegegnerrinnen reichten hierfür im vorinstanzlichen Verfahren ein Ausnahmegesuch ein¹³ und begründeten dies wie folgt:

«Das Ausnahmegesuch begründet sich mit der Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BR. Die bauliche Erneuerung (Kino), resp. der Wiederaufbau (Wohnteil) am bisherigen Standort ist demnach zulässig. Das geplante Gebäude ist mit dem heutigen Standort deckungsgleich. Weiter soll die Lage des Gebäudes im Kontext der

¹³ Vorakten Regierungsstatthalteramt pag. 27.

Klassifikation als erhaltenswerte Baute beibehalten werden. Schliesslich ist zu bemerken, dass ein Kino per se eine gewisse Grösse in Anspruch nimmt und eine Limitierung der überbauten Fläche auf 300 m² einen Weiterbestand des Kinos an diesem Standort in Frage stellen würde.»

Die Gemeinde äusserte sich hierzu in ihrem Amtsbericht vom 17. Mai 2023¹⁴: Die Bau- und Planungskommission habe im Sinne von Art. 26 BauG vorliegend die spezielle Situation anerkannt, welche sich aus der Tatsache ergebe, dass durch das als erhaltenswert klassierte Kino eine grössere Fläche beansprucht werde als im GBR vorgesehen. Dies widerspiegle auch das öffentliche Interesse aufgrund des erhaltenswerten Status des Kinos als auch aufgrund des allgemeinen Interesses am Erhalt eines beliebten Freizeitangebots. Auch trage der Entscheid, die Ausnahme zu genehmigen, dem Umstand Rechnung, dass das bestehende Gebäude ebenfalls bereits die maximal überbaubare Fläche übersteige. Weiter mache es im Sinne des verdichteten Bauens Sinn, die bereits bestehende, überbaute Fläche nicht zu verkleinern.

Das Regierungsstatthalteramt schloss sich im angefochtenen Entscheid der Beurteilung der Gemeinde an und führte dabei aus (E. 2.2.4 Bst. c), es handle sich beim vorliegenden Bauprojekt um den Umbau eines bestehenden und als erhaltenswert eingestuften Kinos, dessen Masse zwar bereits jetzt die maximal zulässige Fläche übersteige, dessen Vergrösserung jedoch dem Gebot des verdichteten Bauens entspreche und das zur attraktiven Freizeitinfrastruktur in J. _____ massgeblich beitrage, so dass die öffentlichen Interessen gewahrt seien. Die von den Einsprechern angeführten Einschränkungen würden aus der reglementkonformen Gebäudehöhe resultieren und seien öffentlich-rechtlich nicht geschützt. Folglich sei die Ausnahme betreffend die Überschreitung der maximal überbauten Fläche pro Hauptgebäude in der DK9 nach Art. 15 GBR zu erteilen.

b) Die Beschwerdeführenden rügen, das Argument des verdichteten Bauens könne nicht als Rechtfertigung der Überschreitung herangezogen werden, andernfalls die Bestimmung bezüglich der maximalen Gebäudefläche von Art. 15 GBR völlig ihres Sinnes entleert würde. Das von der Vorinstanz angeführte Argument des verdichteten Bauens stelle keine besonderen Verhältnisse dar, sondern würde im Gegenteil sämtliche Fälle betreffen, in welchen eine Abweichung von der maximalen Grundfläche eine dichtere Überbauung erlauben würde, d.h. beinahe alle. Die Argumentation der Gemeinde, mit Blick auf das Gebot des verdichteten Bauens mache es keinen Sinn, bereits bestehende überbaute Flächen zu verkleinern, gehe ebenfalls fehl. Wie von der Gemeinde selber ausgeführt, handle es sich nicht um einen Anwendungsfall der Besitzstandsgarantie. Es gehe nicht um eine Verkleinerung einer überbauten Fläche, da es sich um einen Neubau handle, welcher die bisherigen Ausmasse nicht respektiere. Nach Ansicht der Vorinstanz trage die geplante Vergrösserung zur attraktiven Freizeitinfrastruktur in J. _____ wesentlich bei. Die Vorinstanz beziehe sich hier wohl auf das Kino. Das Kino jedoch verletze die maximale Gebäudegrundfläche nicht. Es sei somit ohne Weiteres möglich, einerseits das Kino zu erhalten und andererseits trotzdem zusätzlich noch einen kleinen Anbau zu erstellen. Die Vergrösserung und die Abweichung von der maximalen Grundfläche würden keinerlei positive Auswirkungen auf das Kino haben. Sie führe einzig dazu, dass mehr und vor allem grössere und luxuriösere Wohnungen erstellt werden könnten. Die Abweichung von der maximalen Grundfläche könne somit nicht über einen angeblichen Beitrag zur attraktiven Freizeitinfrastruktur gerechtfertigt werden, sondern habe damit keinerlei Zusammenhang. Die Ausnahmegewilligung sei zu verweigern und dem Vorhaben sei der Bauabschlag zu erteilen.

Die Beschwerdegegnerinnen entgegnen in ihrer Beschwerdeantwort, es würden sämtliche Voraussetzungen vorliegen, damit eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG erteilt werden könne. Als besondere Verhältnisse würden etwa Umstände gelten, die sich auf Zweck, Umfang

¹⁴ Vorakten Regierungsstatthalteramt pag. 310.

oder Gestaltung des konkreten Bauvorhabens beziehen würden und in den geltenden Vorschriften nicht ausreichend berücksichtigt seien. Diese müssten im Zusammenhang mit den besonderen Eigenschaften des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens stehen. Es lägen hier besondere Umstände vor: Der Ausnahmezustand (d.h. der zu grosse Grundriss) werde nicht verstärkt, diene dem Erhalt des erhaltenswerten Kinos sowie dem Erhalt des Freizeitangebots. Aufgrund des erhaltenswerten Kinos werde eine grössere Grundfläche beansprucht. Die Gemeinde schreibe zu Recht, dass das erhaltenswerte Kino, welches eine erhebliche Fläche beanspruche, als objektive Besonderheit bei der Beurteilung des Ausnahmegesuchs zu berücksichtigen sei. Dass denkmalgeschützte Gebäude eine Ausnahmesituation begründen könnten, sei in der Rechtsprechung anerkannt. So sei eine Ausnahme für eine Mehrlänge eines Gebäudes bewilligt worden, um Nutzungseinbussen teilweise zu kompensieren, die dadurch entstanden sind, weil mit Rücksicht auf die denkmalgeschützten Gebäude nur zwei- statt dreigeschossig gebaut werden durfte (VGE 2012/191 vom 22. April 2013). Die Beschwerdeführenden würden verkennen, dass die bereits bestehende Grundfläche erhalten bleibe und nicht vergrössert werde. Es entspreche dem Gebot des verdichteten Bauens, eine bestehende überbaute Fläche nicht zu verkleinern. Vielmehr entspreche es dem Gebot des verdichteten Bauens und somit einem öffentlichen Interesse, dass die bereits bestehende und überbaute Fläche genutzt werde, um Wohnraum zu erhalten. Das revidierte RPG schreibe zur Gewinnung von neuen Landreserven eine innere Verdichtung vor. Die Absichten, eine bestehende Fläche in der Kernzone zu erhalten, entspreche den bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben im Zusammenhang mit der Verdichtung. Es gehe vorliegend gerade nicht darum, eine Ausnahme von Nutzungsvorschriften zu erhalten, sondern darum, den aktuellen Bestand der überbauten Fläche gestützt auf die im GBR verankerte Besitzstandsgarantie zu erhalten. Der Betrieb eines Kinos liege sodann offensichtlich im öffentlichen Interesse, indem es zur attraktiven Freizeitinfrastruktur in J. _____ sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für die Touristen beitrage. Die Beschwerdeführenden würden schliesslich verkennen, dass die Gebäudehöhe reglementskonform sei.

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

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

Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: vom Interesse an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.¹⁵

¹⁵ Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 26-27 N. 4.

d) Vorab gilt es zu beachten, dass es sich bei Art. 26 BauG um eine kantonale Norm handelt, weshalb der Gemeindeautonomie bei der Auslegung und Anwendung keine besondere Bedeutung zukommen kann. Weiter ist mit Verweis auf E. 2 festzuhalten, dass – entgegen den Vorbringen der Beschwerdegegnerinnen – trotz gleichbleibender Grundfläche der Ausnahmezustand im Sinne von Art. 3 Abs. 2 GBR verstärkt wird und nicht auf den Besitzstand zurückgegriffen werden kann, was die Notwendigkeit einer Ausnahme nach Art. 26 BauG für die Überschreitung der maximal überbauten Fläche pro Hauptgebäude gemäss Art. 15 GBR begründet. Entgegen den Ausführungen im Ausnahmegesuch lässt sich die Ausnahme daher nicht mit der Besitzstandsgarantie begründen. Weder die angeblich fehlende Verstärkung des Ausnahmezustandes noch der Umstand, dass die reglementarische Gebäudehöhe gemäss Ausführungen der Beschwerdegegnerinnen durch das Vorhaben eingehalten wird, sind entsprechend bei der Prüfung der «besonderen Verhältnisse» nach Art. 26 BauG relevant. Auch das Argument der Gemeinde und der Vorinstanz, wonach mit der Erteilung der Ausnahme dem Umstand Rechnung getragen werde, dass das bestehende Gebäude ebenfalls bereits die maximal überbaubare Fläche übersteige, vermag daher bei der Beurteilung der Ausnahme nach Art. 26 BauG keine Rolle zu spielen, zumal die Realisierung eines Vorhabens unter Wahrung der bisherigen Ausmasse des bestehenden Gebäudes (hinsichtlich sämtlicher Dimensionen) keine Ausnahme nötig machen würde und daher in dieser Hinsicht grundsätzlich möglich wäre.

Die Beschwerdegegnerinnen, die Gemeinde und die Vorinstanz begründen die «besonderen Verhältnisse» zunächst mit dem Umstand, dass es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt. Das als erhaltenswert eingestufte Kino, welches eine erhebliche Fläche beanspruche, stelle eine objektive Besonderheit dar; das denkmalgeschützte Gebäude könne eine Ausnahmesituation begründen. Es mag zwar zutreffen, dass der bestehende Kinoteil bereits einen grossen Teil der maximal zulässigen Grundfläche von 300 m² in Anspruch nimmt (ca. 265 m²). Dies allein vermag aber noch keine besonderen Verhältnisse zu begründen, da auch so noch eine sinnvolle Überbauung unter Erhalt des Wohnraums möglich ist. So wäre es – wie erwähnt – etwa zulässig, den bestehenden Wohnteil in den gleichen Dimensionen wie bisher (auch in gleicher Höhe) zu erneuern oder (dank der erweiterten Bestandesgarantie der Gemeinde Saanen) nach Abbruch wieder aufzubauen (sofern der Erhalt des Wohnteils unverhältnismässig ist), um so die bereits bisherige Grundfläche des Gebäudes von 427 m² wahren zu können. Es geht also nicht darum, mit der Ausnahme ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden. Der Bestand des Denkmals führt damit nicht dazu, dass keine sinnvolle Bebauung mehr möglich wäre. Die Situation erweist sich auch grundlegend anders als in dem von den Beschwerdegegnerinnen erwähnten, vom Verwaltungsgericht beurteilten Fall (VGE 2012/191 vom 22. April 2013). Dort wurde eine durch den Denkmalschutz resultierende Unternutzung (aufgrund der umliegenden Denkmäler konnte nur zwei- statt wie reglementarisch vorgesehen dreistöckig gebaut werden) als erhebliche Nutzungseinbusse beurteilt und durch Gewährung einer Mehrlänge (34 m statt wie zulässig 30 m) Rechnung getragen. Von einer erheblichen, durch den Denkmalschutz verursachten Nutzungseinbusse kann vorliegend nicht gesprochen werden. Vielmehr geht es hier um eine im Vergleich zur reglementsconformen Überbauung beabsichtigten Übernutzung, indem die zulässige Höhe auf einer Fläche von 427 m² statt nur 300 m² ausgenutzt werden soll und so eine noch grössere Baute entsteht als das bestehende Gebäude. Aus dem erwähnten VGE können die Beschwerdegegnerinnen daher nichts zu ihren Gunsten ableiten.

Weiter erblicken die Beschwerdegegnerinnen die «besonderen Verhältnisse» für die Erteilung der Ausnahmegewilligung darin, dass die Gewährung der Ausnahme dem Erhalt des denkmalgeschützten Kinos sowie dem Erhalt des Freizeitangebots diene. Auch die Gemeinde und die Vorinstanz argumentieren mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt des denkmalgeschützten Kinos und eines beliebten Freizeitangebots. Abgesehen davon, dass das öffentliche Interesse an

einem Bauvorhaben noch keine «besonderen Verhältnisse» zu begründen vermag¹⁶, ist vorliegend nicht erkennbar, dass das Bauvorhaben dem Erhalt des geschützten Kinos dienen würde. Vielmehr zielt das Bauvorhaben primär darauf ab, den bestehenden Wohnteil deutlich zu vergrössern und so mehr Wohnraum zu schaffen. Es ist auch äusserst zweifelhaft, ob der primär denkmalgeschützte Kinoteil aus denkmalpflegerischer Sicht vom Vorhaben profitiert bzw. dieses aus denkmalpflegerischer Sicht eine Verbesserung darstellt, rückt doch der Kinoteil durch den massiven Wohnteil, der neu auch über den Kinoteil ragt, klar in den Hintergrund. Die Realisierung des Projekt dürfte damit nicht denkmalpflegerischen Belangen dienen. So oder so stellt das geplante Vorhaben bzw. die dafür benötigte Ausnahme für den Erhalt des geschützten Kinos keine Voraussetzung dar und vermag dies daher keine «besonderen Verhältnisse» im Sinne von Art. 26 darzustellen. Gleiches gilt für den angeblichen Erhalt des Freizeitangebots. Die Beschwerdegegnerinnen sind nicht auf die Ausnahme angewiesen, um das Kino als Freizeitangebot erhalten zu können.

Schliesslich wird argumentiert, im Sinne des verdichteten Bauens solle die bereits bestehende, überbaute Fläche nicht verkleinert werden. Die Absichten, eine bestehende Fläche in der Kernzone zu erhalten, entspreche den bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben im Zusammenhang mit der Verdichtung. Diesbezüglich ist erneut festzuhalten, dass Art. 3 Abs. 2 GBR einen Wiederaufbau eines Gebäudes «in seinen bisherigen Ausmassen» zulässt. Eine Verkleinerung steht damit – entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegnerinnen – nicht zur Diskussion. Vielmehr geht es um die Zulässigkeit einer Vergrösserung der bisherigen Ausmasse, die über den Erhalt des bisherigen Bestandes hinausgeht. Soweit mit diesen Vorbringen sinngemäss das Gebot des verdichteten Bauens als «besondere Verhältnisse» und damit als Ausnahmegrund beigezogen werden soll, kann dieser Argumentation ebenfalls nicht gefolgt werden. So ist etwa das Gebot der haushälterischen Bodennutzung ein allgemeiner Grundsatz, der immer angeführt werden kann und deshalb keinen Ausnahmegrund darstellt.¹⁷ Gleiches muss auch für das Gebot des verdichteten Bauens bzw. der inneren Verdichtung gelten. Dazu kommt, dass vorliegend – würde man den Grundsatz der inneren Verdichtung als «besondere Verhältnisse» akzeptieren – die Vorgabe der maximal überbauten Fläche ihres Sinnes entleert würde. So bezweckt diese Vorgabe u.a. gerade, dass der Verdichtung gewisse Grenzen gesetzt werden (vgl. E. 2f). Sollte diese Vorgabe nicht mehr erwünscht sein, so wäre es an der Gemeinde, die Vorgabe der maximal überbauten Fläche für die DK9 (wie dies auch bei den DK 1 bis 7 der Fall ist) in ihrem GBR aufzuheben. Der Weg über eine Ausnahme ist dagegen nicht statthaft.

e) Die vorgebrachten Gründe der Beschwerdegegnerinnen, der Gemeinde und der Vorinstanz vermögen daher keine «besonderen Verhältnisse» im Sinne von Art. 26 BauG darzustellen. Andere Gründe, welche eine Ausnahme rechtfertigen könnten, sind weder erkennbar noch geltend gemacht. Vielmehr geht es vorliegend darum, im Sinne des Gewinnstrebens eine optimale Nutzung des Grundstücks zu erreichen (und möglichst viel zusätzlichen Wohnraum zu schaffen), was keinen Ausnahmegrund darstellt.¹⁸ Insgesamt fehlt es damit an den «besonderen Verhältnissen», weshalb eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG für die Überschreitung der maximal überbauten Fläche pro Hauptgebäude gemäss Art. 15 GBR bereits an dieser Voraussetzung scheitert. Eine Interessenabwägung erübrigt sich unter diesen Umständen. Die Vorinstanz hat dem Bauvorhaben zu Unrecht eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG erteilt. Dem Bauvorhaben ist entsprechend – in Gutheissung der Beschwerde – der Bauabschlag zu erteilen. Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich, auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden einzugehen. Ebenso kann unter diesen Umständen auf die von den Beschwerdeführenden beantragte Ortsbesichtigung verzichtet werden.

¹⁶ Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 26-27 N. 5, Lemma 15.

¹⁷ Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 26-27 N. 5, Lemma 6.

¹⁸ Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 26-27 N. 5, Lemma 4.

4. Kosten

- a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdegegnerinnen. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG¹⁹). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁰).
- b) Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren haben in jedem Fall die Beschwerdegegnerinnen als Baugesuchstellende zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD²¹). Die diesbezüglich verbleibenden Kosten belaufen sich gemäss Ziff. 8 des Gesamtentscheids vom 27. Februar 2025 auf CHF 8400.00. Zuständig für das Inkasso dieser Kosten bleibt das Regierungstatthalteramt Obersimmental-Saanen.
- 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 der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführenden beläuft sich auf CHF 7078.40 (Honorar CHF 6400, Auslagen CHF 148.00, Mehrwertsteuer CHF 530.40). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV²² beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.00 bis CHF 11 800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG²³). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als unterdurchschnittlich zu werten, da nur ein Schriftenwechsel stattfand und kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Die Bedeutung der Streitsache ist als durchschnittlich, die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als eher unterdurchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von CHF 4500.00 als angemessen. Die massgebenden Parteikosten betragen somit CHF 5024.50 (Honorar CHF 4500.00, Auslagen CHF 148.00, Mehrwertsteuer CHF 376.50). Die Beschwerdegegnerinnen haben diese den Beschwerdeführenden zu ersetzen.

III. Entscheid

¹⁹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

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

²¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

²² Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

²³ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Obersimmental-Saanen vom 27. Februar 2025 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 12. Juli 2022 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 verbleibenden Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 8400.00 werden den Beschwerdegegnerinnen zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Obersimmental-Saanen zuständig.
4. Die Beschwerdegegnerinnen haben den Beschwerdeführenden Parteikosten im Betrag von CHF 5024.50 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerinnen haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin A. _____, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin B. _____ und/oder Herr Rechtsanwalt E. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Obersimmental-Saanen, per Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen, Bauverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in 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.