



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2025/19

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 11. Juni 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Frau Rechtsanwältin E._____

und

Baupolizeibehörde der Gemeinde Saanen, Bau- und Planungskommission, Schönrieds-
trasse 8, 3792 Saanen

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Saanen vom 5. Februar 2025
(Baugesuch Nr. A._____; Abschreibungsverfügung; Gültigkeit Baubewilligung)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführenden reichten am 15. Mai 2018 ein Baugesuch ein für den Umbau und die Erweiterung der bestehenden Liegenschaft auf Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. G._____. Mit Gesamtentscheid vom 20. Dezember 2018 erteilte die Gemeinde Saanen den Beschwerdeführenden für ihr Bauvorhaben die Baubewilligung.

2. Mit Schreiben vom 22. Oktober 2021 beantragten die Beschwerdeführenden eine Verlängerung der Baubewilligung. Mit Entscheid vom 24. Januar 2022 gewährte die Gemeinde Saanen den Beschwerdeführenden die Verlängerung der Baubewilligung bis zum 20. Januar 2024.

3. Am 19. Januar 2024 reichten die Beschwerdeführenden der Gemeinde Saanen das Formular SB1 ein. Daraufhin machte sie der zuständige Sachbearbeiter des Bauinspektorats der Gemeinde Saanen mit E-Mail vom 26. Januar 2024 auf Art. 37 Abs. 1 Bst. a) GBR¹ aufmerksam, wonach zwischen dem 20. Dezember und dem 28. Februar lärmintensive Bauarbeiten nicht gestattet seien. Weiter wies er die Beschwerdeführenden darauf hin, dass sie noch einen Baustelleneininstallationsplan einzureichen hätten, bis spätestens am 15. März 2024 mit den Bauarbeiten beginnen müssten und diese ohne weitere Unterbrechung ausgeführt werden müssten. Mit E-Mail

¹ Baureglement der Gemeinde Saanen vom 15. März 2019.

vom 11. März 2024 reichten die Beschwerdeführenden der Gemeinde Saanen sodann den geforderten Baustelleninstallationsplan ein.

4. Mit E-Mail vom 29. Oktober 2024 teilte der zuständige Sachbearbeiter des Bauinspektorats der Gemeinde Saanen den Beschwerdeführenden schliesslich mit, dass auf ihrem Baugrundstück bis am 10. Januar 2025 eine Schnurgerüstabnahme stattfinden müsse, ansonsten die Baubewilligung abgeschrieben werde.

5. Mit Schreiben vom 27. Dezember 2024 bestätigte der zuständige Nachführungsgeometer der Gemeinde Saanen, dass gleichentags das Schnurgerüst abgesteckt worden sei und die Grenzabstände sowie Gebäudemasse mit dem bewilligten Baugesuchplan übereinstimmen würden.

6. Nachdem sie mit Schreiben vom 17. Januar 2025 den Beschwerdeführenden das rechtliche Gehör gewährte, hielt die Gemeinde Saanen in der Verfügung vom 4. Februar 2025 sinngemäss fest, dass bis anhin kein Baubeginn stattgefunden habe und daher die betreffende Baubewilligung abgelaufen und erloschen sei.

7. Gegen diese Verfügung reichten die Beschwerdeführenden am 28. Februar 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung der Verfügung und die Feststellung, dass die mit Entscheid vom 24. Januar 2022 verlängerte Baubewilligung vom 20. Dezember 2018 noch gültig sei.

8. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Gemäss ihrer Stellungnahme vom 9. April 2025 beantragt die Gemeinde Saanen die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung der angefochtenen Verfügung. Die Beschwerdeführenden halten mit unaufgeforderter Stellungnahme vom 19. Mai 2025 an ihren Rechtsbegehren fest und wiederholen im Wesentlichen ihre Vorbringen aus der Beschwerde vom 28. Februar 2025.

9. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist die Abschreibungsverfügung der Gemeinde Saanen vom 4. Februar 2025. Gegen Abschreibungsverfügungen steht das gleiche Rechtsmittel wie gegen den Sachentscheid zur Verfügung (Art. 39 Abs. 2 VRPG³). Bauentscheide können nach Art. 40 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellenden, die Einsprechenden und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden sind als Baugesuchsteller und Verfügungsadressaten durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur

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).

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

Beschwerdeführung legitimiert. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

c) Die Beschwerdeführenden beantragen neben der Aufhebung der strittigen Abschreibungsverfügung vom 4. Februar 2025 (Rechtsbegehren Ziffer 1) zudem die Feststellung, dass die Baubewilligung vom 20. Dezember 2018 noch gültig sei (Rechtsbegehren Ziffer 2). Eine Feststellungsverfügung kann jedoch nur verlangen, wer ein spezifisches Feststellungsinteresse geltend machen kann. Ein solches ist generell zu verneinen, wo mit einem Gestaltungsbegehren vorzugehen ist.⁴ Vorliegend beantragen die Beschwerdeführenden in erster Linie die Aufhebung der erwähnten Abschreibungsverfügung. Es handelt sich dabei um ein Gestaltungsbegehren, dessen Beurteilung die Frage der Gültigkeit der entsprechenden Baubewilligung beinhaltet und daher eine separate Feststellung überflüssig macht. Insoweit ist ein zusätzliches Feststellungsinteresse zu verneinen und auf das Feststellungsbegehren der Beschwerdeführenden ist somit nicht einzutreten.

2. Baubeginn

a) Unter den Parteien ist zunächst strittig, ob und allenfalls wann die Beschwerdeführenden mit dem Bau des bewilligten Vorhabens begonnen haben: Die Gemeinde erliess die angefochtene Abschreibungsverfügung vom 4. Februar 2025 nämlich in der Annahme, dass innert der (verlängerten) Geltungsdauer der Baubewilligung kein Baubeginn stattgefunden haben soll und die Baubewilligung demnach erloschen sei. Zur Begründung führt die Gemeinde aus, dass anlässlich einer Begehung vor Ort festgestellt worden sei, dass die Beschwerdeführenden mit dem Bauvorhaben nicht wirklich begonnen hätten.

b) Die Beschwerdeführenden bringen ihrerseits vor, dass sie im Dezember 2023 mit Bauarbeiten im Innern des Gebäudes begonnen hätten. Seither würden die Bauarbeiten im und um das Gebäude herum andauern. Schliesslich habe am 27. Dezember 2024 die vom Nachführungsgeometer bestätigte Schnurgerüstabnahme stattgefunden und die betreffenden Unterlagen seien gleichentags bei der Gemeinde eingereicht worden. Entgegen der Behauptung in der Abschreibungsverfügung sei somit mit dem Bau begonnen worden.

c) Nach Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewD gilt ein Bauvorhaben als begonnen, wenn die Schnurgerüstabnahme erfolgt ist. Mit dieser Bestimmung regelt der Kanton Bern die baubeginnenden Arbeiten normativ und es ist daher nicht nach den Umständen zu urteilen, welche Arbeiten als Baubeginn gelten.⁵ Aus den Akten geht hervor, dass die Firma Baumann Vermessungen AG das Schnurgerüst auf dem Baugrundstück der Beschwerdeführenden am 27. Dezember 2024 abgesteckt hat und gemäss der Bestätigung des zuständigen Nachführungsgeometers die Schnurgerüstabnahme gleichentags stattgefunden hat. Entgegen dem Vorbringen der Vorinstanz ist somit erstellt, dass im vorliegenden Fall der Baubeginn spätestens am 27. Dezember 2024 stattgefunden hat. Auf die Ausführungen der Gemeinde Saanen in ihrer Stellungnahme vom 9. April 2025, wonach das betreffende Schnurgerüst angeblich nicht wie üblich in der Baugrube abgesteckt worden sei, ist vor dem Hintergrund der erfolgten Abnahme dieses Schnurgerüsts durch den sachkundigen und zuständigen Nachführungsgeometer nicht einzugehen. Mit Blick auf die nachfolgende Erwägung kann schliesslich offenbleiben, inwiefern aufgrund der von den Beschwerdeführenden erwähnten Bauarbeiten allenfalls schon von einem früheren Baubeginn auszugehen wäre. Im Folgenden bleibt allerdings zu prüfen, ob die Schnurgerüstabnahme und somit der Baubeginn mit Blick auf Art. 42 Abs. 2 BauG auch rechtzeitig erfolgt ist.

⁴ Markus Müller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 74.

⁵ Vgl. dazu Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7. Auflage 2022, S. 379 Fn. 262.

3. Frist für Baubeginn; Vertrauensschutz

a) Fraglich ist, ob der im vorliegenden Fall am 27. Dezember 2024 erfolgte Baubeginn noch während der Geltungsdauer der mit Entscheid vom 24. Januar 2022 verlängerten Baubewilligung vom 20. Dezember 2018 stattgefunden hat.

Eine Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wird oder die Ausführung während mehr als einem Jahr unterbrochen wird. Vorbehalten sind Fälle, in denen die Baubewilligung aus rechtlichen Gründen noch nicht genutzt werden kann (vgl. Art. 42 Abs. 2 BauG). Die Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer der Baubewilligung nach Anhörung der betroffenen Behörden um höchstens zwei Jahre verlängern (Art. 42 Abs. 3 BauG).

b) Die Vorinstanz hat die betreffende Baubewilligung am 20. Dezember 2018 erteilt und deren Gültigkeit auf Gesuch der Beschwerdeführenden hin mit Entscheid vom 24. Januar 2022 bis zum 20. Januar 2024 verlängert. Die maximale 5-jährige Geltungsdauer gemäss Art. 42 Abs. 2 und 3 BauG wäre somit zum betreffenden Zeitpunkt der Schnurgerüstabnahme am 27. Dezember 2024 längst abgelaufen gewesen.

Die Beschwerdeführenden bringen allerdings vor, dass sie aufgrund der behördlichen Zusicherung und des treuwidrigen Verhaltens der Vorinstanz in ihrem Vertrauen zu schützen seien: Die Gemeinde Saanen habe ihnen nämlich zugesichert, dass die Baubewilligung auch nach dem 20. Januar 2024 weiterhin Gültigkeit habe und keine Abschreibung erfolgen würde, wenn deren behördlichen Anweisungen Folge geleistet werde. Mit E-Mail vom 29. Oktober 2024 seien sie von der Vorinstanz konkret darauf aufmerksam gemacht worden, dass bis zum 10. Januar 2025 eine Schnurgerüstabnahme stattzufinden habe und bei nicht rechtzeitig erfolgter Abnahme ein Abschreibungsentscheid erfolgen würde. Im Umkehrschluss habe ihnen die Vorinstanz somit zugesichert, dass kein Abschreibungsentscheid ergehen würde, sofern die Schnurgerüstabnahme innert der erwähnten Frist erfolgen würde.

c) Private haben einen Anspruch darauf, von den staatlichen Organen ohne Willkür und nach Treu und Glauben behandelt zu werden (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV⁶). Berechtigtes Vertrauen in behördliche Zusicherungen oder anderes, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden ist zu schützen.⁷ Behörden dürfen sich gegenüber Privaten nicht widersprüchlich verhalten. Wenn sie in einer bestimmten Angelegenheit einen Standpunkt eingenommen haben, so dürfen sie diesen nicht ohne sachlichen Grund ändern. Wenn eine Privatperson auf das ursprüngliche Verhalten dieser Behörde vertraut hat, stellt ein widersprüchliches Verhalten dieser Behörde eine Verletzung von Treu und Glauben bzw. des Vertrauensprinzips dar.⁸

Der Vertrauensschutz setzt zunächst eine Vertrauensgrundlage voraus. Dazu gehören insbesondere Rechtsanwendungsakte wie Verfügungen und Entscheide, verwaltungsrechtliche Verträge, Auskünfte und Zusagen sowie die Verwaltungs- und Gerichtspraxis.⁹ Eine Auskunft begründet schutzwürdiges Vertrauen nur, wenn sie vorbehaltlos von einer zuständigen Stelle erteilt worden ist und soweit die betroffene Person die Fehlerhaftigkeit nicht kannte und auch nicht hätte kennen sollen.¹⁰ Das Vertrauen des Adressaten ist erst dann nicht mehr gerechtfertigt, wenn er deren Unrichtigkeit ohne Weiteres hätte erkennen können. Dabei kommt es entscheidend auf die Kenntnisse und Erfahrung des Adressaten an. An die Sorgfaltspflicht Rechtskundiger sind erhöhte An-

⁶ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

⁷ Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, N. 624.

⁸ Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 713.

⁹ Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 627 ff.

¹⁰ Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 654 und 682.

forderungen zu stellen.¹¹ Weiter kann in der Regel Vertrauensschutz nur geltend machen, wer gestützt auf sein Vertrauen eine Disposition getätigt hat, die nicht oder jedenfalls nicht ohne Schaden rückgängig gemacht werden können. Zudem muss die behördliche Auskunft für die nachteilige Disposition kausal gewesen sein.¹² Dies ist insbesondere zu verneinen, wenn anzunehmen ist, dass die Disposition auch ohne ein Vertrauen begründendes behördliches Verhalten bzw. bei Kenntnis der Mangelhaftigkeit der Vertrauensbasis vorgenommen worden wäre. Der Kausalitätsbeweis darf bereits als geleistet gelten, wenn es aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung als glaubhaft erscheint, dass sich der Adressat ohne die fragliche Auskunft anders verhalten hätte.¹³ Die Auskunft ist sodann nur in Bezug auf den Sachverhalt, wie er der Behörde zur Kenntnis gebracht wird, verbindlich. Ändert sich die tatsächliche Situation massgeblich, so hat die Behörde den neuen Sachverhalt zu beurteilen und ist an ihre früheren Aussagen nicht mehr gebunden.¹⁴ Schliesslich bleibt die Interessenabwägung im Einzelfall vorbehalten und sie bildet eine Schranke des Vertrauensschutzes.¹⁵

d) Mit E-Mail vom 29. Oktober 2024 teilte der zuständige Sachbearbeiter des Bauinspektorats der Gemeinde Saanen den Beschwerdeführenden Folgendes mit:

«Wir machen Sie darauf aufmerksam das [sic!] bis am 10.01.2025 eine Schnurgerüstabnahme stattfinden muss, ansonsten müssen wir ihre [sic!] Baubewilligung Abschreiben [sic!].»

Aufgrund dieser ausdrücklichen Formulierung konnten die Beschwerdeführenden die Auskunft der Gemeinde Saanen im Umkehrschluss nur so verstehen, als dass die Baubewilligung vom 20. Dezember 2018 weiterhin gültig bleiben würde und sie ihr Bauvorhaben weiterhin ausführen können, insofern bis zum 10. Januar 2025 eine Schnurgerüstabnahme stattfinden würde. Dass dem grundsätzlich nicht so sein konnte – zumal die maximale Geltungsdauer der Baubewilligung zu diesem Zeitpunkt längst abgelaufen war –, konnten die damals nicht anwaltschaftlich vertretenen Beschwerdeführenden nicht wissen; die Unrichtigkeit der Auskunft war für sie als Rechtsunkundige nicht erkennbar. Zwar wurden sie von der Gemeinde Saanen bereits mit E-Mail vom 26. Januar 2024 darauf aufmerksam gemacht, dass ein Baubeginn bis zum 15. März 2024 erfolgen müsste. Ein Hinweis auf allfällige Säumnisfolgen unterliess die Vorinstanz jedoch zu diesem Zeitpunkt. Auch unterblieb daraufhin seitens der Gemeinde Saanen ein Hinweis auf den inzwischen stattgefundenen Ablauf der Gültigkeit der Baubewilligung. Die Auskunft in der E-Mail vom 29. Oktober 2024 erfolgte sodann vom zuständigen Mitarbeiter des betreffenden Bauinspektorats und somit von der zuständigen Stelle. Des Weiteren erfolgte sie vorbehaltlos. Insgesamt schaffte die Vorinstanz damit also eine taugliche Vertrauensgrundlage, die bei den Beschwerdeführenden die berechnete Erwartung hervorrief, mit ihrem Bauprojekt könne immer noch begonnen und fortgeführt werden, sofern die Schnurgerüstabnahme bis zum 10. Januar 2025 erfolgen würde.

Wie oben dargestellt, ist der Vertrauensschutz jedoch kein Selbstzweck und schützt das Vertrauen nicht unbedingt, sondern verlangt, dass aufgrund der erteilten Auskunft Dispositionen getroffen wurden, welche nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden können. Vorliegend haben die Beschwerdeführenden erst nach Erhalt der betreffenden Auskunft vom 29. Oktober 2024 die Schnurgerüstabnahme organisiert bzw. am 27. Dezember 2024 durchführen lassen und somit spätestens zu diesem Zeitpunkt auch mit der Bauausführung begonnen. Darin ist ohne Weiteres eine Disposition zu sehen, die nicht ohne Schaden rückgängig gemacht werden kann: Einerseits stellt die erfolgte Schnurgerüstabnahme bereits für sich allein betrachtet eine Investition und somit eine Disposition dar, welche nicht ohne finanziellen Nachteil rückgängig gemacht werden kann. Andererseits wurde mit der Schnurgerüstabnahme zugleich der Zeitpunkt des Baubeginns fixiert

¹¹ Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 684.

¹² Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 659 ff. und 688 f.

¹³ Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 689 m.w.H.

¹⁴ Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 695.

¹⁵ Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 664 m.w.H.

und ein begonnenes Bauprojekt kann kaum ohne rechtliche und tatsächliche Nachteile für die Bauherrschaft länger unterbrochen oder gar abgebrochen und wieder rückgängig gemacht werden.

Schliesslich war die Auskunft bzw. die Frist in der erwähnten E-Mail vom 29. Oktober 2024 auch kausal für die daraufhin getätigte Disposition seitens der Beschwerdeführenden: Zwar ist richtig, dass sich die Bauherrschaft grundsätzlich selbst um den Baubeginn und somit gegebenenfalls um eine Schnurgerüstabnahme zu bemühen hätte. Hingegen steht es ihr auch frei, ein bewilligtes Projekt nicht zu realisieren, zumal nach erfolgter Baubewilligung kein Bauzwang besteht. Im vorliegenden Fall haben die Beschwerdeführenden jedoch im berechtigten Vertrauen in die behördliche Auskunft und somit auch gestützt darauf die Schnurgerüstabnahme innert der ihr mitgeteilten Frist organisiert und durchführen lassen.

Zwischen der Auskunftserteilung und der angefochtenen Abschreibungsverfügung vom 5. Februar 2025 hat sich schliesslich weder die Gesetzgebung noch der rechtserhebliche Sachverhalt geändert. Es sind vorliegend auch keine überwiegenden öffentlichen Interessen erkennbar, welche den Vertrauensschutz überlagern könnten. Zwar besteht im Allgemeinen ein öffentliches Interesse an der Einhaltung von baupolizeilichen Fristen bzw. der Beachtung der Geltungsdauer von Baubewilligungen. Dieses allgemeine Interesse ist im vorliegenden Fall jedoch nicht höher zu gewichten als das Interesse der Beschwerdeführenden an der Fertigstellung ihres inzwischen begonnenen Bauprojekts und am Schutz ihres Vertrauens auf die behördliche Auskunft. Mitunter entfällt das Interesse der Öffentlichkeit an einer erneuten Überprüfung des bereits bewilligten Bauvorhabens.

4. Fazit und Kosten

a) Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass im vorliegend strittigen Bauvorhaben spätestens mit der am 27. Dezember 2024 erfolgten Schnurgerüstabnahme der Baubeginn stattgefunden hat. Aufgrund der von Seiten der Vorinstanz mit E-Mail vom 29. Oktober 2024 geschaffenen Vertrauensgrundlage ist der Baubeginn mit Blick auf Art. 42 Abs. 2 BauG auch rechtzeitig erfolgt. Die sinngemässe Rüge der Beschwerdeführenden, die Vorinstanz verletze mit der betreffenden Abschreibungsverfügung den Vertrauensschutz im Sinne von Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV, ist somit begründet und die Beschwerde ist insofern gutzuheissen, als dass die Verfügung der Gemeinde Saanen vom 4. Februar 2025 aufzuheben ist.

Abschliessend bleibt zusätzlich darauf hinzuweisen, dass nach Ablauf der Geltungsdauer einer Baubewilligung der Erlass einer Abschreibungsverfügung grundsätzlich weder notwendig noch möglich ist. Denn gemäss Art. 42 Abs. 2 BauG erlischt eine Baubewilligung von Gesetzes wegen, wenn nicht innerhalb der Geltungsdauer mit dem Bau begonnen wird. Zudem ist das zuvor durchgeführte Baubewilligungsverfahren nach Eintritt der Rechtskraft der erteilten Baubewilligung abgeschlossen und es kann danach nicht mehr abgeschrieben werden. Art. 42 Abs. 2 BauG hätte somit von vornherein keine Rechtsgrundlage für die vorliegend von Seiten der Vorinstanz erlassene Abschreibungsverfügung bilden können.¹⁶ Vielmehr hätte die Gemeinde Saanen bei Bedarf zur Klärung der Rechtslage eine Feststellungsverfügung erlassen müssen. Da die Beschwerdeführenden allerdings mit ihrer Beschwerde ohnehin durchdringen, ist hierauf nicht weiter einzugehen.

¹⁶ Vgl. dazu BVE 110/2019/219, E. 3. e).

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Gemeinde. Die Verfahrenskosten werden auf eine Pauschalgebühr von CHF 1'500.- bestimmt (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁷).

Da der Gemeinde vorliegend jedoch keine Verfahrenskosten auferlegt werden können (Art. 108 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 Bst. b VRPG) trägt diese der Kanton.

c) Die Gemeinde Saanen hat jedoch den Beschwerdeführenden ihre Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Diese umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Der Parteikostenersatz besteht aus dem Honorar und den notwendigen Auslagen (Art. 2 PKV¹⁸). Das Honorar beträgt in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.- bis 11'800.- pro Instanz (Art. 11 Abs. 1 PKV). Innerhalb dieses Rahmens bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG¹⁹).

Die Kostennote der Parteivertretung der Beschwerdeführenden beläuft sich auf CHF 8'391.25 (Honorar CHF 7'500.-, Auslagen CHF 262.50 sowie Mehrwertsteuer CHF 628.75). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand allerdings nur als unterdurchschnittlich zu werten, da einzig ein kurzer Schriftenwechsel durchgeführt wurde. Zwar haben die Parteivertreterinnen der Beschwerdeführenden (unaufgefordert) eine Replik eingereicht, deren Inhalt deckt sich im Wesentlichen jedoch mit der Beschwerdeschrift und es wurden darin weder neue rechtliche Argumente noch neue Tatsachen vorgebracht. Die Schwierigkeit des Prozesses ist höchstens als knapp durchschnittlich zu werten, da die sich stellenden Rechtsfragen betreffend den Baubeginn und den Vertrauensschutz kaum komplex sind. Schliesslich ist die Bedeutung der Streitsache vorliegend als durchschnittlich zu betrachten. Daher erscheint eine Ausschöpfung des Rahmentarifs von rund 35 % und somit ein Honorar von CHF 4'500.- als angemessen.

Die Gemeinde Saanen hat den Beschwerdeführenden somit die Parteikosten von CHF 5'148.25 (Honorar CHF 4'500.-, Auslagen CHF 262.50 sowie Mehrwertsteuer CHF 385.75) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Verfügung der Gemeinde Saanen vom 5. Februar 2025 wird aufgehoben.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
3. Die Gemeinde Saanen hat den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von CHF 5'148.25 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

¹⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

¹⁸ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

¹⁹ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin E. _____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Saanen, 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 drei 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.