

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 17. Februar 2022

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Bürki, Verwaltungsrichter Daum
Gerichtsschreiberin Geiser Keller

1. **A.** _____, Verein
 2. **B.** _____
 3. **C.** _____
 4. **D.** _____
 5. **E.** _____
 6. **F.** _____
 7. **G.** _____
 8. **H.** _____
 9. **I.** _____
 10. **J.** _____
 11. **K.** _____
 12. **L.** _____
 13. **M.** _____ **AG**
 14. **N.** _____
 15. **O.** _____
 16. **P.** _____
 17. **Q.** _____
- alle vertreten durch Fürsprecher ...
- Beschwerdeführende



gegen

Miteigentümergeinschaft Parzelle Saanen Gbbl. Nr. 1 _____, bestehend aus:

1. **R.** _____

2. **S.** _____

3. **T.** _____

Erbengemeinschaft U. _____, bestehend aus:

4. **V.** _____

5. **W.** _____

6. **X.** _____

7. **Y.** _____

8. **Z.** _____

alle vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdegegnerschaft 1

Einwohnergemeinde Saanen

Bauverwaltung, Schönriedstrasse 8, 3792 Saanen

Beschwerdegegnerin 2

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern

Reiterstrasse 11, 3011 Bern

betreffend Baubewilligung; Abbruch Einfamilienhaus und Neubau von zwei
Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und
Energiedirektion des Kantons Bern vom 20. Dezember 2019; RA Nr. 110/2018/43)

Sachverhalt:

A.

Am 10. März 2017 (verbessert am 19.4.2017) stellten R._____, U._____, S._____ und T._____, alle beteiligt an der Miteigentümergeinschaft Parzelle Saanen Gbbl. Nr. 1_____, bei der Einwohnergemeinde (EG) Saanen ein Baugesuch für den Abbruch des Einfamilienhauses Nr. 2_____ und den Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Einstellhalle, Hallenbad und Nebenräumen im Untergeschoss (Häuser A und B) sowie für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohnungen (Haus C) auf ihrem Grundstück. Mit Ausnahme der vorgesehenen Zweitwohnung im Dachgeschoss von Haus C sollen die Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser als Erstwohnungen genutzt werden. Die Parzelle Nr. 1_____ liegt teils in der Wohnzone W3a und teils in der Landwirtschaftszone, wobei die Gebäude im Baugebiet erstellt werden sollen. Gegen das Vorhaben erhoben nebst weiteren der Verein A._____, B._____, C._____, D._____, E._____, F._____, G._____, H._____, I._____, J._____, K._____, L._____, die M._____ AG, N._____, O._____, P._____ und Q._____ am 31. Mai 2017 gemeinsam Einsprache. Am 16. Februar 2018 erteilte die EG Saanen die Baubewilligung und wies die Einsprachen ab (Gesamtentscheid).

B.

Dagegen erhoben die genannten Einsprecherinnen und Einsprecher (vorne Bst. A) am 20. März 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE; heute: Bau- und Verkehrsdirektion [BVD]). Diese führte ein Beweisverfahren durch und entschied am 20. Dezember 2019 Folgendes:

«1. Der Plan ‹Umgebung› 1:200, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 17. August 2018, wird als verbindlich erklärt.

Die Auflage in Ziffer VI/3 (Sichtbermen) des Gesamtentscheids der Gemeinde Saanen vom 16. Februar 2018 wird wie folgt angepasst:

Die Sichtbermen sind gemäss dem am 8. August 2018 revidierten Plan ‹Sichtbermen› 1:500, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 17. August 2018, freizuhalten und deren Freihaltung auf der Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. 3_____ ist vor Baubeginn (Schnurgerüstabnahme) im Grundbuch dienstbarkeitlich sicherzustellen.

Im Übrigen wird der Gesamtentscheid der Gemeinde Saanen vom 16. Februar 2018 bestätigt und die Beschwerde abgewiesen.

2. [Verfahrenskosten]

3. [Parteikosten]»

C.

Gegen diesen Entscheid haben der Verein A._____ und Mitbeteiligte (vorne Bst. A) am 24. Januar 2020 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Streitsache zur Vervollständigung des Sachverhalts und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen; eventuell sei die Baubewilligung zu verweigern (Bauabschlag) und die Vorinstanz anzuweisen, die Verfahrens- und Parteikosten neu zu verlegen.

Die Miteigentümerinnen und Miteigentümer der Parzelle Nr. 1_____ (vorne Bst. A) – an der Stelle des verstorbenen U._____ führen V._____, W._____, X._____, Y._____ und Z._____ (Erbengemeinschaft) das Verfahren weiter – beantragen mit Beschwerdeantwort vom 3. März 2020, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die EG Saanen verweist mit Stellungnahme vom 27. Februar 2020 auf die Baugesuchsakten, die Baubewilligung sowie ihre Eingaben im vorinstanzlichen Verfahren. Mit Vernehmlassung vom 6. Februar 2020 beantragt die BVD ebenfalls Beschwerdeabweisung.

Der Instruktionsrichter hat mit Verfügungen vom 11. Februar und 10. Juni 2021 bei den Miteigentümerinnen und Miteigentümern, der EG Saanen, beim Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) und beim Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Oberingenieurkreis I, ergänzende

Stellungnahmen und Amts- bzw. Fachberichte eingeholt. Die Parteien haben sich dazu geäußert und an ihren Begehren festgehalten. Der Verein A._____ und Mitbeteiligte (vorne Bst. A) haben mit ihren Schlussbemerkungen mitgeteilt, dass P._____ am ... August 2021 verstorben sei. Die EG Saanen und die BVD haben sich nicht mehr vernehmen lassen.

Erwägungen:

1. Eintreten und Kognition

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist befugt, wer am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Beschwerdebefugt ist sodann jede andere Person, Organisation oder Behörde, die durch Gesetz oder Dekret dazu ermächtigt ist (Art. 79 Abs. 2 VRPG). Das gilt unter anderem für private Organisationen, wenn sie eine juristische Person sind und rein ideelle Zwecke verfolgen (Art. 35a Abs. 1 BauG). Sie können Rügen erheben in Rechtsbereichen, die seit mindestens zehn Jahren Gegenstand ihres statutarischen Zwecks bilden (Art. 35c Abs. 3 BauG).

1.2 Der Beschwerdeführer 1 hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Er ist als Verein im Sinn von Art. 60 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) eine juristische Person und verfolgt seit über zehn Jahren in den gleichen Rechtsbereichen rein ideelle Zwecke: Das Gebiet AA._____ in Gstaad soll im aktuellen Zustand erhalten werden; insbesondere wendet sich der Verein gegen Bauprojekte, welche das Gebiet und die Landschaft der AA._____ verunstalten oder zu einer zu

intensiven Entwicklung führen können (Art. 1 Abs. 1 und Art. 2 Abs. 1 der Statuts des Vereins «A. _____» vom 29.9.2000, Akten BVD 5A pag. 19 Beschwerdebeilage [BB] 2a). Damit nimmt er Anliegen der Baugesetzgebung im weitesten Sinn (inkl. Umweltschutzgesetzgebung) wahr, wozu namentlich auch die Raumplanung gehört (vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art.35-35c N. 24 und 24b letztes Lemma mit Hinweisen). Die gegenteiligen Vorbringen der Beschwerdegegnerschaft 1 (Beschwerdeantwort Rz. 10), die bereits vor der BVD Thema waren, ändern an der Beschwerdeberechtigung nichts. Auf die vorinstanzlichen Erwägungen kann verwiesen werden (angefochtener Entscheid E. 1d). Der Beschwerdeführer 1 ist somit zur Beschwerde befugt (Art. 79 Abs. 2 i.V.m. Art. 35a Abs. 1 BauG).

1.3 Die Beschwerdeführenden 2-17 haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Die Beschwerdeführenden 7, 9 und 16 (im Verfahren vor der BVD 9, 12 und 19) sind zudem aufgrund der Nähe ihrer Parzellen zum Baugrundstück als Nachbarn durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung und Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG), was unbestritten ist (angefochtener Entscheid E. 1e; Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerschaft 1 Rz. 11). Der Beschwerdeführer 16 ist allerdings am ... August 2021 verstorben (BB 23 [act. 26A]; vorne Bst. C). Der Rechtsvertreter hat zwar mitgeteilt, sein Mandant habe als Erbinnen und Erben die Ehefrau und die beiden Kinder hinterlassen (vgl. Eingaben vom 10.12.2021 und 28.12.2021, Vollmacht vom 26.11.2021, act. 32, 33 und 33A2). Laut Grundbuch ist ihnen das Eigentum an der Parzelle Saanen Gbbl. Nr. 4 _____ aber noch nicht übertragen worden. Ob sie Rechtsnachfolgerinnen und -nachfolger des Beschwerdeführers 16 sind, kann ebenso offenbleiben wie die Beschwerdebefugnis der Beschwerdeführenden 2-6, 8, 10-15 und 17, deren Parzellen in einiger Distanz vom Baugrundstück liegen, machen die Beschwerdeführenden doch gemeinsam Rechte geltend (vgl. dazu Michel Daum bzw. Michael Pflüger, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 20a N. 40 bzw. Art. 79 N. 2 i.V.m. Art. 65 N. 3).

1.4 Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist mit den genannten Vorbehalten (E. 1.3 hiervor) einzutreten.

1.5 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG). Es auferlegt sich allerdings insoweit eine gewisse Zurückhaltung, als die Beurteilung von der Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt oder besondere Sach- oder Fachkenntnisse erforderlich sind, über die es nicht gleichermassen verfügt wie die Verwaltungsbehörden mit ihren Fachleuten und -stellen (statt vieler BVR 2016 S. 507 E. 1.4; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 80 N. 38).

2. Übersicht zum Verfahrensthema und Beweisanträge

2.1 Die Beschwerdeführenden setzen sich gegen das Bauprojekt auf der Parzelle Nr. 1 _____ zur Wehr, bestehend aus drei Gebäuden (Häuser A-C; vorne Bst. A). Im Einzelnen beanstanden sie, der Zonenplan der Gemeinde sei ungültig (E. 3), das Zweitwohnungsverbot werde umgangen (Rechtsmissbrauch; E. 4), die strassenmässige Erschliessung des Baugrundstücks sei mangelhaft (E. 5) und das Vorhaben widerspreche den Vorgaben des Ortsbild- und Landschaftsschutzes sowie des Naturschutzes (E. 6). Von Amtes wegen aufgegriffen hat das Verwaltungsgericht die Frage, ob die bestehende altrechtliche Wohnung (Haus C) im Rahmen der Zweitwohnungsgesetzgebung wiederaufgebaut werden darf (E. 7; zum Ergebnis E. 8, zur Kostenliquidation E. 9 und zur Rechtsmittelbelehrung E. 10).

2.2 Die Beschwerdeführenden machen Verfahrensmängel geltend (Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes und der Begründungspflicht; Beschwerde Ziff. 2). Sie stellen auch im oberinstanzlichen Verfahren zahlreiche Beweisanträge. Soweit das Verwaltungsgericht die Sache abschliessend beurteilen kann, ist der Sachverhalt indes genügend abgeklärt; weitere Beweissmassnahmen sind nicht erforderlich (vgl. allgemein etwa BGE 144 II 427 E. 3.1.3; BVR 2021 S. 441 E. 5.8; Michel Daum, a.a.O., Art. 18 N. 27 f.). Na-

mentlich ist kein Augenschein nötig; der Beweisantrag, den die Beschwerdeführenden im Zusammenhang mit mehreren Rügen stellen, wird abgewiesen. Im Übrigen ist auf die Ablehnung der Beweisanträge im jeweiligen Sachzusammenhang näher einzugehen.

3. Ungültigkeit des Zonenplans

3.1 Die Beschwerdeführenden rügen zusammenfassend, die Bauzonen in der Gemeinde seien überdimensioniert, da seit dem Inkrafttreten von Art. 75b der Bundesverfassung (BV; SR 101) keine Zweitwohnungen mehr gebaut werden dürften und das Gebot von Art. 15 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700), wonach überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren sind, nicht umgesetzt worden sei. Die Gemeinde hätte ihren Zonenplan anpassen müssen. Die Voraussetzungen für eine akzessorische Überprüfung der Zonenordnung seien erfüllt, weshalb die Baubewilligung (eventuell) zu verweigern sei (zum Ganzen Beschwerde Ziff. 3).

3.2 Der aktuelle Zonenplan der EG Saanen Nr. 4 Gstaad wurde am 11. März 2011 erlassen (Ortsplanungsrevision 2005-2008, einsehbar unter: <www.saanen.ch>, Rubriken «Bauwesen/Raumplanung/Publikationen»). Nach ständiger Rechtsprechung ist die akzessorische (vorfrageweise) Überprüfung von Nutzungsplänen im Baubewilligungsverfahren nur ausnahmsweise möglich. Dies ist insbesondere der Fall, wenn sich die Verhältnisse seit Planerlass im Sinn von Art. 21 Abs. 2 RPG erheblich geändert haben, so dass die Planung rechtswidrig geworden sein könnte und das Interesse an ihrer Überprüfung bzw. Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit überwiegt. Bei den geänderten Verhältnissen fallen sowohl tatsächliche als auch rechtliche Umstände in Betracht, beispielsweise eine Gesetzesänderung (BGE 145 II 83 E. 5.1). Art. 21 Abs. 2 RPG sieht eine Überprüfung in zwei Schritten vor: In einem ersten Schritt wird geklärt, ob sich die Verhältnisse seit der Planfestsetzung erheblich geändert haben, so dass sich die Überprüfung des Plans rechtfertigt; in einem zweiten Schritt erfolgt nötigenfalls die Plananpassung (vgl. zum

Ganzen BGE 144 II 41 E. 5.1 [Pra 107/2018 Nr. 129]; zum zweistufigen Prüfprogramm auch BVR 2015 S. 234 E. 2.3).

3.3 An der Reduktion überdimensionierter Bauzonen besteht ein erhebliches öffentliches Interesse, das dem Grundsatz der Planbeständigkeit und den Interessen der betroffenen Grundeigentümerschaft vorgehen kann. Weder das Inkrafttreten von Art. 75b BV noch der Neuerungen auf Gesetzesstufe für das Festlegen von Bauzonen vom 15. Juni 2012 (Art. 15 RPG mit den Übergangsbestimmungen von Art. 38a RPG) stellen aber für sich allein eine erhebliche Änderung dar, die im Sinn des ersten Prüfschritts von Art. 21 Abs. 2 RPG eine vorfrageweise Überprüfung eines Nutzungsplans rechtfertigt. Es müssen vielmehr weitere Umstände dazukommen, die eine Rückzonung der Bauparzelle als wahrscheinlich oder zumindest als eine ernstlich in Betracht fallende Option erscheinen lassen. Derartige Umstände können z.B. die periphere Lage der Bauparzelle, ihre ungenügende Erschliessung oder das Alter des Plans sein (ausführlich zum Ganzen BGE 144 II 41 E. 5.2 und 5.3 [Pra 107/2018 Nr. 129] und darauf verweisend BGE 146 II 80 [BGer 1C_161/2019 vom 23.1.2020] nicht publ. E. 3.4; ferner Aemisegger/Kissling, Verkleinerung überdimensionierter Bauzonen – Ausgleich und Entschädigung nach Art. 5 RPG, in ZBI 2021 S. 204 ff. [nachfolgend: Verkleinerung], S. 209 f.).

3.4 Die BVD hat ausgeführt, die Baulandreserven der Gemeinde seien nicht überdimensioniert, wie sich aus dem Berechnungsblatt «Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans (RRB vom 2. September 2015)» des AGR (Stand 1.5.2018) ergebe (nachfolgend: Berechnungsblatt Baulandbedarf Wohnen). Es könne deshalb offenbleiben, ob sich das Baugrundstück besonders für eine Rückzonung eignen würde. Die Parzelle sei zudem erschlossen und bereits bebaut, was gegen eine Um- bzw. Rückzonung des Baugrundstücks spreche (angefochtener Entscheid E. 2c und d S. 9 f.). Die Vorinstanz hat mit ihren Ausführungen hinreichend begründet, weshalb sie den Zonenplan nicht akzessorisch überprüft hat, obwohl seither die Zweitwohnungsgesetzgebung in Kraft getreten ist (vgl. auch angefochtener Entscheid E. 2a-c). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden hat sie den Anspruch auf rechtliches Gehör (Begründungspflicht) gemäss Art. 21 ff. VRPG sowie

Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 26 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern (KV; BSG 101.1) daher nicht verletzt (Beschwerde Ziff. 3.4.1 letzter Absatz S. 11 f.; allgemein zur behördlichen Begründungspflicht statt vieler BGE 142 I 135 E. 2.1; BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2; Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 28). Nicht von Bedeutung ist bei dieser Ausgangslage die weitere Überlegung der Vorinstanz, eine Baubewilligung könne nicht nachträglich mit der Begründung aufgehoben werden, wonach die Gemeinde verpflichtet gewesen wäre, eine Planungszone zu erlassen und die hängigen Gesuche bis zum Inkrafttreten der neuen Planung zurückzustellen (vgl. angefochtener Entscheid E. 2c S. 8 f. mit Hinweis auf BGer 1C_114/2015 vom 10.7.2015 E. 5.2). Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist auch insoweit nicht erkennbar (vgl. Beschwerde Ziff. 3.2 letzter Absatz).

3.5 Nach Art. 15 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Abs. 1). Sodann sind weitere Kriterien zu beachten, um das Siedlungswachstum nach aussen zu begrenzen (Abs. 3 und 4). Der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) hat im Bereich Siedlung aufzuzeigen, wie sichergestellt wird, dass die Bauzonen den bundesrechtlichen Anforderungen entsprechen (Art. 8a Abs. 1 Bst. d RPG; vgl. auch Art. 5a der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]). Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG). Als überdimensioniert gelten grundsätzlich alle Bauzonen, die nicht im Einklang stehen mit den Kriterien von Art. 15 RPG und den übrigen Planungsgrundsätzen. Identifizieren lassen sie sich anhand einer Gegenüberstellung des voraussichtlichen Baulandbedarfs für die nächsten 15 Jahre einerseits und den Bauzonenreserven andererseits (Aemisegger/Kissling, in Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016 [nachfolgend: Praxiskommentar RPG], Art. 15 N. 59; Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 15 N. 38 mit Beispielen). Die konkrete Art und Weise der Berechnung richtet sich nach Art. 30a RPV in Verbindung mit den technischen Richtlinien, welche Bund und Kantone zusammen erarbeiten (Art. 15 Abs. 5 RPG; Daniela Thurnherr, Überprüfung und Redimensionierung bestehender Bauzonen, in Zufferey/Waldmann [Hrsg.], Revision Raumplanungsgesetz 2014, Paradigmenwechsel oder alter Wein in neuen Schläuchen?, 2015, S. 219 ff., 224). Diese Regelungen beziehen sich auf die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ), welche 70 % aller Bauzonenflächen und 79 % aller Einwoh-

nerinnen und Einwohner und Beschäftigten erfassen (Technische Richtlinien Bauzonen, beschlossen von der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz am 7.3.2014 und vom Eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation am 17.3.2014 [nachfolgend: TRB], Ziff. 3.1 S. 4). Hinsichtlich der anderen Bauzonentypen ist es nach den Richtlinien aufgrund der Komplexität und Heterogenität der realen Situation nicht möglich, Messgrössen für die Beurteilung der Dimensionierung der Bauzonen festzulegen (TRB Ziff. 4 S. 10). Die Vorgaben der TRB beziehen sich auf die Gesamtgrösse der Bauzonen im Kanton. Hingegen ist es Sache des Kantons zu bestimmen, nach welcher Methode er die Bauzonen auf die Gemeinden verteilen will (TRB Ziff. 2 S. 3).

3.6 Der Richtplan 2030 des Kantons Bern gibt den Gemeinden in der Massnahme A_01 Regeln vor, um den Baulandbedarf Wohnen (nachfolgend auch: Wohnbaulandbedarf) zu bestimmen. Danach berechnet der Kanton für Wohn-, Misch- und Kernzonen (nachfolgend: WMK) mit einer Formel zunächst den theoretischen Baulandbedarf Wohnen und stellt der Gemeinde diese Berechnung zur Verfügung. Davon ausgehend wird der tatsächliche Baulandbedarf Wohnen bestimmt, indem vom theoretischen 15-jährigen Baulandbedarf die unüberbauten WMK abgezogen werden, auch wenn Teilflächen davon nicht verfügbar sind. In Gemeinden, deren Raumnutzerdichte unter dem massgebenden Richtwert des jeweiligen Raumtyps liegen, werden zudem die Nutzungsreserven innerhalb der überbauten WMK zu einem Drittel abgezogen (Massnahmenblatt A_01: Rückseite S. 1). Der theoretische 15-jährige Baulandbedarf berechnet sich aus der «Anzahl der zusätzlichen Raumnutzer in der Gemeinde» geteilt durch den Richtwert der Raumnutzerdichte (Berechnungsformel; vgl. Massnahmenblatt A_01: Rückseite S. 2 mit den Definitionen und Werten), wobei für verschiedene Parameter raumtypische Annahmen getroffen werden (Massnahme C_02). Dabei spielt unter anderem die Zentralitätsstruktur eine Rolle (Massnahme C_01; vgl. Erläuterungen zur Massnahme A_01 S. 1 f.; Strategien Kapitel A, Strategie A3 S. 10 Randtitel «Räumlich differenzierte Entwicklung» und Zielsetzung A31 S. 12; Richtplaninhalte und Erläuterungen einsehbar unter: <www.dij.be.ch>, Rubriken «Raumplanung/Kantonaler Richtplan»).

3.7 Soweit den hier interessierenden Baubereich betreffend, liegt das streitbetroffene Grundstück in der Wohnzone W3a und ist somit Teil der WMZ (TRB) bzw. WMK (Richtplan 2030; vgl. zur unterschiedlichen Terminologie VGE 2015/75 vom 23.6.2016 [bestätigt durch BGer 1C_384/2016 vom 16.1.2018] E. 6.2.2). Die EG Saanen gehört zum Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» (AE; Massnahmenblatt C_02: Rückseite S. 1) und ist ein regionales Zentrum von kantonaler Bedeutung (3. Stufe; Massnahmenblatt C_01: Rückseite). Für diesen Raumtyp bzw. für diese Zentralitätsstufe wird von einem Richtwert für die Raumnutzerdichte von 57 Raumnutzern pro ha und einer massgebenden Bevölkerungsentwicklung von 10 % ausgegangen (Massnahmenblatt A_01: Rückseite S. 2). Für die EG Saanen hat der Kanton gemäss dem Berechnungsblatt Baulandbedarf Wohnen mit Stand 1. Januar 2020 (act. 13A) unter Berücksichtigung dieser Werte (Indikatoren K6 und K4) einen theoretischen Wohnbaulandbedarf von 22 ha ermittelt (Indikator K7). Die (tatsächliche) Raumnutzerdichte der Gemeinde beträgt 49 Raumnutzer/ha (Indikator A9). Deshalb wurden zur Bestimmung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs vom theoretischen Wohnbaulandbedarf nicht nur die unüberbauten WMK von 17 ha (Indikator G1), sondern auch ein Drittel der Nutzungsreserven in überbauten WMK von 16,3 ha (Indikator G3) abgezogen. Die EG Saanen verfügt somit gemäss Berechnungsblatt Baulandbedarf Wohnen mit Stand 1. Januar 2020 über keinen tatsächlichen Wohnbaulandbedarf. Die den theoretischen Wohnbaulandbedarf übersteigenden Wohnbaulandreserven der Gemeinde belaufen sich auf 11,3 ha (theoretischer Wohnbaulandbedarf von 22 ha [Indikator K7] abzüglich der unüberbauten WMK von 17 ha [Indikator G1] und eines Drittels Nutzungsreserven in überbauten WMK von 16,3 ha [Indikator G3]).

3.8 Die Beschwerdeführenden bringen zunächst vor, der für die EG Saanen ermittelte theoretische Wohnbaulandbedarf beruhe nicht auf faktischen Grundlagen wie namentlich der Bevölkerungsentwicklung und dem Verbrauch von Bauland in den letzten 10 bis 15 Jahren. Angesichts der stagnierenden Einwohnerzahl in der Gemeinde und des Inkrafttretens des Zweitwohnungsverbots sei der Wohnbaulandbedarf sicher deutlich tiefer. Es sei bei der EG Saanen ein Amtsbericht zur Bevölkerungsentwicklung und zum Verbrauch von «Bauzonenland» in den letzten 15 Jahren einzuholen, aufgeschlüsselt nach den einzelnen Jahren (Stellungnahme vom 8.5.2021, act. 19

Ziff. 3.2.4). – Mit dieser Argumentation sprechen die Beschwerdeführenden ein Element der sog. Trendmethode zur Bestimmung des Baulandbedarfs an. Danach wird der Baulandverbrauch der letzten 10 bis 15 Jahre mit den vorhandenen Baulandreserven verglichen und angenommen, die Entwicklung verlaufe an sich in den nächsten 15 Jahren ähnlich. Dabei werden zusätzliche Faktoren berücksichtigt, welche die Entwicklung beschleunigen oder verzögern können (statt vieler Aemisegger/Kissling, Praxiskommentar RPG, Art. 15 N. 50). Mit den Vorgaben im Massnahmenblatt A_01 des Richtplans 2030 hat sich der Kanton Bern aber für eine andere Methode zur Bestimmung des Wohnbaulandbedarfs entschieden (vgl. insb. Strategien Kapitel Zielsetzung A31 S. 12; zur eingeschränkten Zulässigkeit der Trendmethode unter dem revidierten RPG Aemisegger/Kissling, Praxiskommentar RPG, Art. 15 N. 51). Danach ist der Verbrauch von Wohnbauland in der Vergangenheit nicht in die Beurteilung des zukünftigen (theoretischen) Bedarfs einzubeziehen. Für die erwartete Bevölkerungsentwicklung werden vielmehr raumtypenspezifische Annahmen getroffen (vorne E. 3.6; ferner Prüfungsbericht des Bundesamts für Raumentwicklung [ARE] vom 20.4.2016 [nachfolgend: Prüfungsbericht; einsehbar unter: <www.are.admin.ch>, Rubriken «Raumentwicklung & Raumplanung/Kantonale Richtpläne/Bern», S. 25). Massgebend sind somit weder der tatsächliche Wohnbaulandverbrauch noch die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung vergangener Jahre (vgl. Stellungnahme AGR vom 12.7.2021, act. 22, Materielles Ziff. 5; ferner Botschaft des Bundesrats zu einer Teilrevision des RPG, in BBI 2010 S. 1049 ff. [nachfolgend: Botschaft Teilrevision RPG], S. 1056). Mit dem Hinweis auf das Inkrafttreten der Zweitwohnungsinitiative und stagnierende Einwohnerzahlen vermögen die Beschwerdeführenden die Berechnung des theoretischen Wohnbaulandbedarfs der Gemeinde somit nicht in Frage zu stellen (anders z.B. BGer 1C_419/2019 vom 14.9.2020 E. 2.7 betreffend die Gemeinde Bagnes/VS). Gleiches gilt für den Vermerk des Verwaltungsgerichts in einem früheren Urteil, die Gemeinde werde mit Blick auf das Inkrafttreten von Art. 75b BV in absehbarer Zeit ihre Bauzonenfestlegungen zu überprüfen haben (VGE 2013/92 vom 12.2.2014 E. 3.4.2 [bestätigt durch BGer 1C_134/2014 vom 15.7.2014]), auf den sich die Beschwerdeführenden berufen (vgl. Beschwerde Ziff. 3.4.1 S. 11). Der Beweisantrag zur Bevölkerungsentwicklung und zum Verbrauch von «Bauzonenland» in den letzten 15 Jahren wird abgewiesen (vgl. vorne E. 2.2).

3.9 Die Beschwerdeführenden verweisen weiter auf das im vorinstanzlichen Verfahren verwendete Berechnungsblatt Baulandbedarf Wohnen Stand 1. Mai 2018 (Akten BVD 5A pag. 98). Sie machen geltend, die Berechnungsblätter 2018 und 2020 wiesen untereinander und auch in sich Widersprüche auf; namentlich stimme der Indikator G1 «Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha» nicht mit der Zahl überein, die sich ergebe, wenn die überbauten WMK in ha (Indikator A8) von den WMK gesamt in ha (Indikator A10) abgezogen würden. Ausserdem dürfe nicht nur ein Drittel der Nutzungsreserven in überbauten WMK berücksichtigt werden (Indikator G3). Die EG Saanen verfügt nach der Berechnung der Beschwerdeführenden über Wohnbaulandreserven von minimal 11,3 ha und maximal 53,7 ha (Stellungnahme vom 8.5.2021, act. 19 Ziff. 3.2.2 f. und 3.2.5-3.2.7; Beschwerde Ziff. 3.4.2).

3.9.1 Das AGR hat auf Ersuchen des Instruktionsrichters ausgeführt, dass für die unüberbauten WMK der Gemeinde auf den Indikator G1 «Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha» abzustellen ist. Die unüberbauten Bauzonen hat das AGR zusammen mit den Gemeinden erhoben und mit Nachschreibungen bis zum Stand des Datenblatts aktualisiert. Demgegenüber beruhen die Indikatoren A8 und A10 auf statistisch erhobenen Daten (vgl. Stellungnahme AGR vom 12.7.2021, act. 22, Materielles Ziff. 2). – Den Beschwerdeführenden ist zuzustimmen, dass zwischen den Datenblättern 2018 und 2020 Abweichungen bestehen, die Fragen aufwerfen. So fällt etwa auf, dass die WMK insgesamt (Indikator A10) leicht zugenommen haben, wogegen ihr überbauter Teil (Indikator A8) im gleichen Zeitraum abgenommen hat. Die Unterschiede zwischen den Berechnungsblättern 2018 und 2020 lassen sich nach dem AGR mit einer Änderung des Datenmodells erklären; Widersprüche lägen mithin nicht vor (vgl. Stellungnahme AGR vom 12.7.2021, act. 22, Materielles Ziff. 2). Diese Erklärung des Fachamts ist nachvollziehbar und nicht in Frage zu stellen (vgl. zum Prüfungsmassstab des Gerichts vorne E. 1.5), zumal die Abweichungen nicht gross sind. Es spricht zudem nichts dagegen, auf das neuere Berechnungsblatt Baulandbedarf Wohnen mit Stand 1. Januar 2020 abzustellen (act. 13A; vgl. auch Art. 25 VRPG).

3.9.2 Nicht zu beanstanden ist sodann, dass nur ein Drittel der Nutzungsreserven in überbauten WMK vom theoretischen Wohnbaulandbedarf abgezogen wird. Es handelt sich dabei um Reserven auf überbauten Flächen, d.h. die Differenz zwischen dem zulässigen Nutzungsmass gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung und der bestehenden Ausnützung. Als überbaut geltend Parzellen(teile), die namentlich durch Bauten bereits belegt sind und auf denen keine weitere Hauptbaute erstellt werden kann (vgl. Arbeitshilfe des AGR für die Erhebung der unüberbauten Bauzonen in der Nutzungsplanung, Januar 2018 [einsehbar unter: <www.dij.be.ch>, Rubriken «Raumplanung/Arbeitshilfen»], Ziff. 4.1 S. 7 und Ziff. 4.3 Bst. a S. 8). Diese Kapazitäten lassen sich voraussichtlich erst innerhalb von drei Planungsperioden vollständig mobilisieren, weshalb zunächst nur ein Drittel anzurechnen ist (vgl. für die kantonale Ebene Botschaft Teilrevision RPG, S. 1073, wo von einem Drittel bzw. der Hälfte die Rede ist; Erläuternder Bericht des ARE zur Teilrevision der RPV vom 2.4.2014 [nachfolgend: Erläuternder Bericht RPV; einsehbar unter: <www.are.admin.ch>, Rubriken «Raumentwicklung und Raumplanung/Revision des Raumplanungsgesetzes/Revision RPG 1»], S. 12; TRB S. 7; Aemisegger/Kissling, Praxiskommentar RPG, Art. 15 N. 100 und 128; Daniela Thurnherr, a.a.O., S. 224 f.; vgl. auch VGE 2013/230 vom 5.12.2014, in ZBI 2015 S. 182 E. 4.4 mit Hinweisen).

3.10 Zu prüfen bleibt, ob die nach dem Berechnungsblatt Baulandbedarf Wohnen mit Stand 1. Januar 2020 ermittelten tatsächlichen Wohnbaulandreserven der Gemeinde von 11,3 ha (vorne E. 3.7-3.9) zu einem Rückzonenbedarf führen.

3.10.1 Die Bauzonengrösse im Kanton Bern genügt insgesamt dem Bedarf, ist aber nicht zu gross (vgl. Richtplan 2030, Raumkonzept Kanton Bern S. 2 f. und Strategien Kapitel A, Strategie A3 S. 9). Der Richtplan 2030 gibt vor, dass die WMK im Kanton Bern in den nächsten 15 Jahren, d.h. bis 2029, um maximal 525 ha vergrössert werden dürfen (Strategien Kapitel A, Strategie A3 S. 10 und Strategie A32 S. 12; vgl. auch Prüfungsbericht Ziff. 4.15 S. 22 ff. mit dem Genehmigungsvorbehalt, dass eine Auslastung der WMK von mindestens 100 % gemäss «ARE-Methode» gewährleistet bleibt; Raumplanungsbericht 2018 des Regierungsrats an den Grossen Rat, August 2018, S. 17 [Beilage zu RRB 912/2018, einsehbar unter: <www.rr.be.ch>,

Rubrik «Regierungsratsbeschlüsse»]). Die Verteilung der WMK auf die Gemeinden erfolgt über die Bestimmung des Wohnbaulandbedarfs Wohnen nach dem Massnahmenblatt A_01 des Richtplans 2030 (vgl. vorne E. 3.6). Namentlich haben Gemeinden mit deutlich zu grossen Baulandreserven aufzuzeigen, wie diese verkleinert werden können (Massnahmenblatt A_01 Rückseite S. 1 Rahmenbedingungen Lemma 3; vgl. auch Stellungnahme AGR vom 12.7.2021, act. 22, Materielles Ziff. 3). Nach Angaben des AGR können knapp 300 Gemeinden keinen tatsächlichen Wohnbaulandbedarf geltend machen. Das AGR hat eine Praxis entwickelt, um festzustellen, welche dieser Gemeinden Einzonungen mit doppelter oder einfacher Kompensation vornehmen können und welche gegebenenfalls den Nachweis einer Verkleinerung von deutlich zu grossen Baulandreserven zu erbringen haben. Als deutlich zu gross gelten danach Wohnbaulandreserven, wenn der Anteil der unüberbauten WMK sowohl 15 % und mehr des Totals der WMK als auch mehr als 200 % des theoretischen Wohnbaulandbedarfs ausmacht und die Fläche der WMK zudem total mindestens 10 ha beträgt. Dies trifft auf 31 Gemeinden zu. Beträgt der Anteil der unüberbauten WMK am theoretischen Wohnbaulandbedarf mehr als 200 %, sind Einzonungen nur mit mindestens doppelter Kompensation möglich (64 Gemeinden); beträgt er weniger als 200 %, ist mindestens eine flächengleiche Kompensation nötig (131 Gemeinden). Einzonungen mit flächengleicher Kompensation können auch Gemeinden vornehmen, die über weniger als 10 ha WMK verfügen (58 Gemeinden; zum Ganzen «Merkblatt zum MB A_01» Stand 1.9.2016 des AGR, act. 13A). Nutzungsreserven in überbauten WMK bleiben damit bei der Beurteilung, ob eine Gemeinde deutlich zu grosse Baulandreserven hat, unberücksichtigt.

3.10.2 Gemäss Berechnungsblatt Baulandbedarf Wohnen mit Stand 1. Januar 2020 (act. 13A) verfügt die EG Saanen über insgesamt 227,7 ha WMK. Die unüberbauten WMK (17 ha) machen gerundet 7,5 % der WMK insgesamt aus und ihr Anteil am theoretischen Wohnbaulandbedarf (22 ha) beträgt gerundet 77,3 %. Nach der Praxis des AGR gehört die EG Saanen demnach nicht zu den Gemeinden mit deutlich zu grossen Bauzonen. Sie kann bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen Einzonungen mit flächengleicher Kompensation vornehmen.

3.10.3 Das AGR begründet wie folgt, weshalb es die Nutzungsreserven in überbauten WMK nicht in seine Berechnung einbezieht: Dieser Wert (Indikator G3) sei eine theoretische Schätzung, die auf einer GIS-Analyse basiere (Analyse aufgrund eines Informationssystems mit räumlichen Daten). Es sei Aufgabe der Gemeinde, die tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten im Detail zu erheben und zu berücksichtigen. Alternativ könnten die Gemeinden den mit der GIS-Analyse pauschal ermittelten Wert akzeptieren. Es sei deshalb «nicht sinnvoll und praktikabel», diesen Wert bei der Berechnung der Kompensationsmöglichkeiten zu berücksichtigen (Stellungnahme AGR vom 11.3.2021, act. 13, Materielles Ziff. 1 letzter Abschnitt). – Die Nutzungsreserven in überbauten WMK können insbesondere durch Sanierungen, Ergänzungen wie Anbau, Aufstocken oder Ergänzungsbauten sowie Abbruch und Neubau mobilisiert werden (vgl. Arbeitshilfe des AGR «Siedlungsentwicklung nach innen», April 2016 [einsehbar unter: <www.dij.be.ch>, Rubriken «Raumplanung/Arbeitshilfen/SEin: Arbeitshilfe für die Ortsplanung»], S. 11). Es leuchtet ein, dass solche Massnahmen nicht ohne weiteres umsetzbar sind. In der rechnerischen Ermittlung können zudem auch Gebiete enthalten sein, die für eine Verdichtung nicht oder nur beschränkt in Frage kommen (vgl. Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Thun-Oberland West [RGSK TOW] 2016, Teil I Bericht, S. 23; RGSK TOW 2021 S. 20 [wird im Jahr 2022 genehmigt; beides einsehbar unter: <www.entwicklungsraum-thun.ch>, Rubriken «Landschaft Siedlung Verkehr/RGSK TOW»]; dazu auch VGE 2013/230 vom 5.12.2014, in ZBI 2015 S. 182 E. 4.4 mit Hinweisen). Hinzu kommt, dass gemäss Art. 15 Abs. 4 Bst. b RPG Land neu einer Bauzone zugewiesen werden kann, wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird. Den Wohnbaulandreserven in überbauten WMK ist demnach insbesondere dann Rechnung zu tragen, wenn es um die Frage der Zuweisung von neuem Land zu einer WMK geht. Die EG Saanen kann denn auch aufgrund ihrer Nutzungsreserven in überbauten WMK Land nur dann neu einer WMK zuweisen, wenn eine flächengleiche Kompensation erfolgt (vorne E. 3.10.1 f.). Hier steht aber eine Verkleinerung der WMK aufgrund einer behaupteten Überdimensionierung dieser Bauzonen zur Diskussion (vgl. zur unterschiedlichen Ausgangslage auch Felix Jost, Grösse und Lage von Bauzonen, Diss. Zürich 2000, S. 141 f.). Insoweit ist nicht zu beanstanden,

zur Bestimmung des Rückzonungsbedarfs auf kommunaler Ebene in erster Linie auf die unüberbauten WMK abzustellen, wie dies nach der Berechnungsformel des AGR der Fall ist. Denn bei solchen besteht aus raumplanungsrechtlicher Sicht nach dem vorstehend Gesagten grösserer Handlungsbedarf als wenn eine Gemeinde über grosse Nutzungsreserven in bereits überbauten WMK verfügt.

3.10.4 Wie ausgeführt sind die Wohnbaulandreserven im Kanton Bern insgesamt nicht überdimensioniert. Der Richtplan 2030 enthält zudem keine konkreten Rückzonungsvorgaben an die Gemeinden (vorne E. 3.10.1). Daraus kann zwar im Allgemeinen nicht direkt geschlossen werden, dass auf der Ebene der Nutzungsplanung keine Redimensionierung der WMK nötig ist (vgl. Daniela Thurnherr, a.a.O., S. 233 ff., 243; Aemisegger/Kissling, Verkleinerung, S. 207; Franziska Waser, *La réduction de la zone à bâtir surdimensionnée selon l'art. 15 al. 2 LAT*, Diss. Freiburg 2018, N. 541). Im kantonalen Quervergleich gehört die EG Saanen aber nicht zu jenen Gemeinden, die über viel Bauland verfügen, das noch nicht überbaut ist; nach der Praxis des AGR bzw. dem Richtplan muss sie deshalb keine Schritte zur Verkleinerung der Baulandreserven unternehmen (vorne E. 3.10.2 f.).

3.10.5 Hinzu kommt Folgendes: Nach Ablauf der fraglichen Nutzungsplanperiode ist erneut ein theoretischer Wohnbaulandbedarf zu ermitteln. Aufgrund des im Richtplan bestimmten Raumtyps und der Zentralitätsstufe der EG Saanen ist nicht unwahrscheinlich, dass sich dieser in ähnlichem Rahmen bewegen wird (aktuell 22 ha, vgl. vorne E. 3.7). Mit den vorhandenen Reserven von 11,3 ha könnte der theoretische Wohnbaulandbedarf bei gleichbleibenden Verhältnissen demnach für eine weitere Nutzungsplanperiode bloss zur Hälfte abgedeckt werden. Es ergibt wenig Sinn, die WMK zu verkleinern und Gebiete auszuzonen, um sie nach zehn oder fünfzehn Jahren (oder früher) wieder einzuzonen (Peter Hänni, *Die Rückzonungspflicht nach dem revidierten Raumplanungsgesetz: Entschädigungspflicht wegen materieller Enteignung?*, in Zufferey/Waldmann [Hrsg.], *Revision Raumplanungsgesetz 2014, Paradigmenwechsel oder alter Wein in neuen Schläuchen?*, 2015, S. 245 ff., 247 f.; Lukas Bühlmann, *Rückzonungen sind facettenreich*, in *Inforaum 2/2013* S. 3 ff., 4; vgl. auch Erläuternder Bericht RPV, S. 9 zu Art. 5a Abs. 4). Die Wohnbaulandreserven der EG Saanen er-

fordern demnach jedenfalls zurzeit auch unter Berücksichtigung der Nutzungsreserven in überbauten WMK keine Verkleinerung der WMK, verbieten es aber, dass Land ohne flächengleiche Kompensation neu der WMK zugewiesen wird. Ob eine Verkleinerung der WMK nötig ist bzw. ob Land auch ohne Kompensation neu einer WMK zugewiesen werden kann, wird bei einer allfälligen Ortsplanungsrevision aufgrund der neusten Zahlen erneut zu überprüfen sein.

3.11 Zusammenfassend ergibt sich, dass die EG Saanen unter Berücksichtigung eines Drittels der Nutzungsreserven in überbauten WMK zwar über Wohnbaulandreserven verfügt, die den theoretischen Wohnbaulandbedarf um 11,3 ha übersteigen. Die WMK sind jedenfalls zurzeit aber nicht derart überdimensioniert, dass eine Reduktion in Betracht zu ziehen wäre (vgl. Art. 15 Abs. 2 RPG). Bei diesem Ergebnis kann darauf verzichtet werden zu prüfen, ob die weiteren Voraussetzungen für eine vorfrageweise Überprüfung der Nutzungsplanung gegeben sind (vorne E. 3.2). Es erübrigen sich demnach nicht nur Ausführungen zum Alter des Plans (vgl. dazu Stellungnahme vom 8.5.2021, act. 19 Ziff. 3.3 S. 8), sondern insbesondere auch zur Frage, ob die streitbetreffene Parzelle für eine Verkleinerung der WMK überhaupt in Frage kommen würde (vgl. Beschwerde Ziff. 3.5 ff.; ferner angefochtener Entscheid E. 2c S. 9 letzter Abschnitt). Folglich ist auch kein Augenschein durchzuführen (vgl. vorne E. 2.2).

4. Umgehung des Zweitwohnungsverbots (Rechtsmissbrauch)

4.1 In der EG Saanen beträgt der Zweitwohnungsanteil mehr als 20 % (vgl. Art. 5 des Bundesgesetzes vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen [Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702] und Art. 2 der Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 [ZWV; SR 702.1]; Wohnungsinventar einsehbar unter: <www.are.admin.ch>, Rubriken «Raumentwicklung & Raumplanung/Raumplanungsrecht/Zweitwohnungen»). Neue Zweitwohnungen dürfen deshalb nicht bewilligt werden (Art. 75b Abs. 1 BV; Art. 6 Abs. 1 ZWG). Die Beschwerdegegnerschaft 1 beabsichtigt, die Einfamilienhäuser und zwei der drei Wohnungen im Mehrfamilienhaus als Erstwohnungen zu nutzen (vorne Bst. A).

4.2 Neue Wohnungen sind in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 % weiterhin zulässig, wenn sie als Erstwohnungen genutzt werden und eine entsprechende Nutzungsbeschränkung im Grundbuch eingetragen wird (vgl. Art. 7 Abs. 1 Bst. a, Abs. 3 und Abs. 4 ZWG). In solchen Fällen besteht aber die Gefahr, dass das Zweitwohnungsverbot umgangen wird und damit ein Rechtsmissbrauch vorliegt, namentlich, weil gemäss Art. 14 ZWG die Nutzungsbeschränkung sistiert werden kann. Ein Rechtsmissbrauch muss offensichtlich sein, um sanktioniert zu werden. Entsprechend muss die Rechtsumgehung oder ein ernsthafter Verdacht auf eine solche nachgewiesen werden, was eine Beurteilung von Fall zu Fall erfordert (vgl. BGE 144 II 49 E. 2.2 [Pra 107/2018 Nr. 140], 142 II 206 E. 2.3-2.5 [Pra 106/2017 Nr. 17]). Um einen offensichtlichen Rechtsmissbrauch handelt es sich gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur, wenn von Anfang an klar ist, dass das Bauvorhaben nicht wie angegeben wird genutzt werden können. Ein solcher Fall liegt namentlich vor, wenn in der fraglichen Gemeinde eine ungenügende Nachfrage nach Erstwohnungen der betreffenden Art besteht oder andere konkrete Indizien für eine Umgehung sprechen. Diese Indizien können die Lage der Liegenschaft (Bauzone, ganzjährige Zugänglichkeit, Distanz zu Arbeitsplätzen), die bauliche Gestaltung der Wohnungen aus Sicht einer ganzjährigen Nutzung, den Preis oder die Verhältnisse der Person betreffen, welche dort zu wohnen beabsichtigt (aktueller Wohn- und Arbeitsort, Umzugsabsichten). Sind die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner nicht bekannt, bildet die Nachfrage nach Erstwohnungen im gleichen Segment und gleichen Sektor des Gemeindegebiets das Hauptkriterium. Diesfalls muss glaubhaft gemacht werden, dass im betreffenden Marktsegment und Sektor eine Nachfrage für Erstwohnungen besteht. In Fällen, in denen die Nachfrage offensichtlich unzureichend ist, dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn ernsthafte und konkrete Zusicherungen für den Erwerb durch ganzjährige Bewohnerinnen und Bewohner vorliegen. Dies gilt nach der Rechtsprechung selbst dann, wenn die Bauherrschaft die Absicht hat, das Bauvorhaben als Erstwohnung zu vermarkten: Ist diese Absicht nicht realistisch, ist von einer Umgehung der gesetzlichen Regelung auszugehen. Diesfalls ist auch der Einwand unbeachtlich, wonach die Bauherrschaft das finanzielle Risiko trage (BGE 145 II 99 E. 3.1, 144 II 49 E. 2.2 ff.; zum Kriterium des Sektors z.B. BGer 1C_598/2019 vom 19.6.2020 E. 3.3).

4.3 Ausstattung und Lage der Wohnungen hat die Vorinstanz ausführlich beschrieben (angefochtener Entscheid E. 5d und e): Die beiden Einfamilienhäuser A und B haben je eine Hauptnutzfläche von über 600 m² auf drei Stockwerken. Es sind mehrere Schlafzimmer mit separaten Badezimmern bzw. Toiletten und Ankleideräumen vorhanden. Haus A verfügt zudem über ein eigenes Kino sowie einen Massage-, Yoga- und Fitnessraum, Haus B über einen grosszügigen Wellnessbereich mit Pool, Sauna, Dampfdusche sowie einen Fitness- und Massageraum. Die beiden Wohnungen im Mehrfamilienhaus C haben eine Hauptnutzfläche von je rund 210 m² mit drei Schlafzimmern, je eigenem Bad sowie grosszügigen Küchen und Entrées. Das im Ortsteil AA. _____ gelegene Baugrundstück befindet sich rund 700 m vom Zentrum (Gstaad) und 1 km vom Bahnhof entfernt, ist gut erschlossen (dazu auch hinten E. 5) und ganzjährig erreichbar. Die Wohnungen lassen sich somit dem obersten bzw. luxuriösen Segment zuordnen (angefochtener Entscheid E. 5f S. 28), was unbestritten ist (vgl. insb. Beschwerde Ziff. 4.3.2 S. 16 oben). Es mag zutreffen, dass in Gstaad und namentlich auch im Ortsteil AA. _____ Zweitwohnungen in vergleichbarer Grösse und mit einer entsprechenden Ausstattung vorhanden sind. Dies schliesst eine Erstwohnungsnutzung der streitbetroffenen Einheiten aber nicht aus (vgl. auch angefochtener Entscheid E. 5g), gerade mit Blick auf die gute Erschliessung. Auch wenn in der AA. _____ die Zweitwohnungs- im Vergleich zur Erstwohnungsnutzung überwiegt – die Gemeinde hat ein Verhältnis von 2:1 angegeben (act. 12 Ziff. 3) –, handelt es sich nicht um ein typisches, dezentral gelegenes Gebiet, das für Erstwohnungen wenig geeignet ist.

4.4 Hauptkriterium für die Beurteilung des Rechtsmissbrauchsvorwurfs ist die Nachfrage nach Erstwohnungen des obersten Segments in Gstaad, sind doch die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner nicht bekannt. Insofern liegen dem angefochtenen Entscheid folgende Angaben der Gemeinde zugrunde (Stellungnahme vom 28.2.2019 zur Verfügung vom 16.1.2019, Akten BVD 5A pag. 167 ff. und 157 ff.):

In der ganzen Gemeinde sind 7'517 Wohnungen vorhanden (Stand 28.2.2019). Davon sind 3'690 Wohnungen mit der Nutzung «Erstwohnung» registriert. Abzüglich Personalwohnungen, Wohnungen zu alpwirtschaftlichen Zwecken, Kollektivhaushalten und Wohnungen zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken bleiben 3'298 Erstwohnungen. Davon sind 348 Wohnungen durch eine öffentlich-rechtliche Nutzungsbe-

schränkung als Erstwohnungen gesichert (Ausgangslage und Berechnungsgrundlage). Von diesen 348 Wohnungen sind acht mit den streitbetroffenen Wohnungen vergleichbar. Keine dieser Wohnungen befindet sich im Gebiet AA._____ oder steht leer (Antwort a und b). In den Jahren 2015 bis 2017 sind im Ortsteil Gstaad 34 Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung fertiggestellt worden. Keine davon entspricht vom Segment her den streitbetroffenen Wohnungen und keine befindet sich im Gebiet AA._____ (Antwort c). Für fünf vergleichbare Wohnungen sind ein Baubewilligungs- bzw. Rechtsmittelverfahren hängig. Eine davon befindet sich in der Ortschaft Saanen, eine weitere in der Ortschaft Grund bei Gstaad und ein weiteres Objekt mit drei Wohnungen in der Ortschaft Gstaad im Gebiet AA._____ (Antwort d). Von den angemeldeten Personen sind 1'169 mit Niederlassungsbewilligung C registriert (Stand 28.2.2019). Angaben zu den Personen mit Pauschalbesteuerung sind direkt bei der Kantonalen Steuerverwaltung anzufordern (Antwort e).

Für das in Antwort d zuletzt genannte Objekt mit drei Wohnungen hat die BVE offenbar rechtskräftig den Bauabschlag erteilt (angefochtener Entscheid E. 5f S. 28 und 5h). Nach Ansicht der Vorinstanz lässt sich aus diesen Angaben zwar nicht schliessen, dass ein Mangel an Erstwohnungen im oberen bzw. luxuriösen Segment besteht, zumal die Gemeinde die bestehenden Wohneinheiten ohne Nutzungsbeschränkung nicht berücksichtigt habe. Diese könnten aber auch als Erstwohnungen genutzt werden. Insgesamt sei es nicht von vornherein unrealistisch, die vier neuen Erstwohnungen mit Nutzungsbeschränkung als solche zu nutzen und zu vermarkten. Dies gelte umso mehr, als in Gstaad zahlreiche vermögende Personen ihren Wohnsitz hätten (angefochtener Entscheid E. 5f).

4.5 Die Beschwerdeführenden rügen, die Vorinstanz habe die Nachfragesituation ungenügend abgeklärt. Die Angaben der Gemeinde dazu seien unvollständig. So dürfe nicht nur auf die bestehenden Erstwohnungen mit einer entsprechenden Nutzungsbeschränkung abgestellt werden. Vielmehr seien alle Wohneinheiten des hohen Segments in der EG Saanen und im Ortsteil Gstaad zur Erhebung und in die Beurteilung einzubeziehen, da auch bestehende Zweitwohnungen als Erstwohnungen genutzt werden könnten. Davon ausgehend sei mit 700 passenden Wohnungen zu rechnen, wovon immer ein Teil zur Verfügung stehe. Vor Verwaltungsgericht stellen die Beschwerdeführenden den Beweisantrag, es sei die Zahl aller Wohneinheiten im gehobenen Segment zu erheben (Beschwerde Ziff. 4.3.4; Stellungnahme vom 8.5.2021, act. 19 Ziff. 4.5). Ferner habe die Gemeinde nur angegeben, dass am 28. Februar 2019 1'169 Personen mit Niederlassungsbewilligung C registriert gewesen seien. Sie habe jedoch die Frage nicht beantwortet, wie

sich die Anzahl dieser Personen in den letzten zehn Jahren entwickelt habe. Zur Frage der Pauschalbesteuerung habe sie lediglich darauf verwiesen, dass die Informationen bei der kantonalen Steuerverwaltung einzuholen seien. Somit fehlten Angaben zur Zielgruppe für das Projekt. Die entsprechenden Zahlen seien bei der Gemeinde und dem Kanton zu erheben (Beschwerde Ziff. 4.3.5). Auch die Lage der Bauparzelle spreche gegen eine Nutzung der geplanten Wohneinheiten als Erstwohnungen. Die Bauparzelle befinde sich 2 km vom Ortszentrum Gstaad entfernt und in der AA. _____ herrschten Zweitwohnungen vor (Beschwerde Ziff. 4.4.2). Namentlich in Gstaad gebe es nur ausnahmsweise typische Ferienwohnungen und Erst- und Zweitwohnungen liessen sich nicht unterscheiden. Denn ausgeprägter Luxus sei in Gstaad auch bei Ferienwohnungen gefragt. Dies zeigten die vielen in letzter Zeit realisierten und geplanten Bauvorhaben im Ortsteil AA. _____, die für eine Zweitwohnungsnutzung vorgesehen seien. Diese Ersatzneubauten und weitere solche Projekte ausserhalb der AA. _____ zeigten zudem auf, dass eine hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen bestehe. Unter diesen Umständen sei die Wahrscheinlichkeit besonders hoch, dass das Zweitwohnungsverbot umgangen werde (Beschwerde Ziff. 4.4.3 f.; zusammenfassend Ziff. 4.5). Es sei eine blosser Behauptung, dass das hier zu beurteilende Projekt auf eine Erstwohnungsnutzung ausgerichtet sei (Stellungnahme vom 8.5.2021, act. 19 Ziff. 4.3.3 letzter Absatz).

4.6 Der Instruktionsrichter hat die EG Saanen mit Verfügung vom 11. Februar 2021 unter anderem aufgefordert mitzuteilen, wie viele Wohnungen (Erstwohnungen mit und ohne Nutzungsbeschränkung, Zweitwohnungen) im hier interessierenden Segment in der Gemeinde leer stehen und wo sie liegen (act. 10 Ziff. 2). Die Gemeinde hat in ihrer Stellungnahme vom 11. März 2021 (act. 12 Antwort 1) ausgeführt, sie habe bisher nie erfasst, welchem Segment eine Wohnung zuzuordnen sei. Es bedeute einen unverhältnismässigen Aufwand, dies für alle Wohnungen in der Gemeinde zu tun. Sie verweise deshalb auf ihre Angaben im vorinstanzlichen Verfahren, die sich kaum verändert hätten. Danach sind acht Erstwohnungen mit Nutzungsbeschränkung dem hier interessierenden Segment zuzurechnen; von diesen steht keine leer (vorne E. 4.4). Keine Angaben machte die Gemeinde zu den Erstwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung und zu den bestehenden

Zweitwohnungen (sog. altrechtliche Wohnungen, d.h. Wohnungen, die am 11.3.2012 rechtmässig bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren, vgl. Art. 10 ZWG). Die Gemeinde hat im verwaltungsgerichtlichen Verfahren sodann angegeben, für vier vergleichbare Projekte laufe zurzeit ein Bewilligungs- oder Rechtsmittelverfahren, drei davon in der Ortschaft Gstaad und eines in der Ortschaft Grund (act. 12 Antwort 2). Zwei Vorhaben wurden Anfang 2021 im Amtlichen Anzeiger publiziert und umfassen ein Zweifamilien- und ein Einfamilienhaus mit Einstellhalle (Parzellen Saanen Gbbl. Nrn. 5 _____) sowie ein Einfamilienhaus mit Einstellhalle (Parzellen Saanen Gbbl. Nrn. 6 _____; vgl. die von den Beschwerdeführenden eingereichte Liste der von Januar bis April 2021 publizierten Baugesuche, act. 19A; Eingabe der Gemeinde vom 12.7.2021 act. 23 S. 2). Wie viele Wohnungen die beiden Projekte umfassen, die Gegenstand von Rechtsmittelverfahren sind, ist nicht aktenkundig. Aus den Angaben der Gemeinde ist zu schliessen, dass sich nur eines davon in der Ortschaft Gstaad befindet (vgl. act. 12 Antwort 2).

4.7 Zum Wohnungsangebot ergibt sich Folgendes:

4.7.1 Das Bundesgericht hat in mehreren Urteilen festgehalten, weder Art. 75b BV noch das ZWG könnten die Nutzung von Wohnungen einschränken, die vor dem Inkrafttreten der Bestimmungen zum Zweitwohnungsverbot erbaut worden seien. Altrechtliche Wohnungen, die ohne Einschränkung genutzt werden können, seien nicht zwingend dazu bestimmt, die Nachfrage nach Erstwohnungen zu befriedigen (statt vieler BGer 1C_309/2019 und 1C_310/2019 vom 8.5.2020 E. 5.3, 1C_304/2018 vom 18.6.2019 E. 2.2 f.). Im Urteil 1C_448/2018 vom 24. Juni 2019 hat es hingegen festgehalten, es sei nicht ausgeschlossen, dass ein gewisser Teil der (altrechtlichen) Zweitwohnungen die Nachfrage nach Erstwohnungen befriedigen könne (E. 3.3). Im soweit ersichtlich neusten Urteil zu dieser Frage erwog das Bundesgericht, es sei nicht willkürlich, die unter dem alten Recht erbauten Wohnungen bei der Feststellung von Angebot und Nachfrage von Erstwohnungen ausser Acht zu lassen (BGer 1C_598/2019 vom 19.6.2020 E. 3.6 [zusammengefasst in BR 2020 S. 284]; vgl. dazu auch Zufferey/Grisel Rapin, *Les grandes nouveautés et la jurisprudence récente en droit public*, in Stöckli/Zufferey [Hrsg.], *Schweizerische Baurechtstagung 2021*, S. 195 ff., 204 Rz. 9). Es

steht deshalb mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung grundsätzlich im Einklang, nur auf die Erstwohnungen mit öffentlich-rechtlicher Nutzungsbeschränkung abzustellen. Die Gemeinde war zwar aufgefordert, Angaben zu sämtlichen Wohnungen zu machen (vgl. E. 4.6 hiervor). Es spricht nach dem Gesagten aber nichts dagegen, nur die Erstwohnungen mit öffentlich-rechtlicher Nutzungsbeschränkung in die Beurteilung einzubeziehen, zumal auch das Verwaltungsgericht diese Methode in seiner Rechtsprechung nicht als rechtswidrig abgelehnt hat. Dafür sprechen überdies Gründe der Praktikabilität: Die Gemeinde hat plausibel dargelegt, dass die erforderlichen Abklärungen zu sämtlichen Wohnungen mit grossem Aufwand verbunden wären. Allein aus dem amtlichen Wert einer Wohnung (vgl. dazu Stellungnahme der Beschwerdeführenden vom 8.5.2021, act. 19 Ziff. 4.4 S. 13) lässt sich nicht schliessen, ob sie mit dem streitbetreffenden Vorhaben vergleichbar ist, zumal der amtliche Wert der projektierten Wohnungen noch nicht bekannt sein dürfte. Folglich wird der Beweisantrag abgewiesen, es sei bei der Gemeinde ein (weiterer) Amtsbericht zur Zahl der bestehenden Wohneinheiten im hohen Segment einzuholen (vgl. auch vorne E. 2.2). Massgebend sind demnach die Angaben der Gemeinde vor der Vorinstanz und vor dem Verwaltungsgericht zu den Erstwohnungen mit öffentlich-rechtlicher Nutzungsbeschränkung.

4.7.2 Laut der Gemeinde sind zurzeit in der Ortschaft Gstaad (bzw. in der Gemeinde) keine vergleichbaren Erstwohnungen mit Nutzungsbeschränkung verfügbar (vorne E. 4.4 und 4.6). Die drei Vorhaben, die in der Ortschaft Gstaad zur Diskussion stehen, aber (noch) nicht bewilligt sind (vorne E. 4.6), sind in die Beurteilung einzubeziehen. Bei diesen ist aber zu beachten, dass noch unsicher ist, ob sie dereinst realisiert werden. Zudem ist nicht bekannt, wie viele der Wohnungen überhaupt zum Verkauf oder zur Vermietung angeboten werden sollen. Bei der Beurteilung des Angebots ist insoweit eine gewisse Vorsicht angezeigt (vgl. BGer 1C_448/2018 vom 24.6.2019 E. 3.3). Damit steht fest, dass im hier interessierenden Sektor aktuell keine Erstwohnungen mit Nutzungsbeschränkung zur Verfügung stehen, die demselben Segment wie die Streitbetroffenen angehören. Der aktuelle Wohnungsbestand spricht somit für ein geringes (zukünftiges) Angebot an vergleichbaren Erstwohnungen (anders insoweit BGE 144 II 49 E. 2.4 betreffend die Gemeinde Bagnes/VS).

4.8 Zur Zielgruppe bzw. zur Nachfrage nach den streitbetroffenen Wohnungen ergibt sich Folgendes:

4.8.1 Zutreffend ist, dass die Einwohnerzahl in der Gemeinde insgesamt und auch in der Ortschaft Gstaad seit dem Jahr 2009 (mit Schwankungen) gesunken ist (vgl. Tabellen der Gemeinde, Akten BVD 5A pag. 172 f.; ferner BGE 145 II 99 E. 3.2, wonach die Wohnbevölkerung Saanens seit Jahren stagniere). Es ist aber notorisch, dass im Saanenland und insbesondere in der Ortschaft Gstaad auch wohlhabende Personen Wohnsitz haben (vgl. BGer 1C_592/2017 vom 15.6.2018 E. 5.6 für Erstwohnungen im oberen Preissegment). Auch für Erstwohnungen im Luxussegment ist daher eine gewisse Nachfrage vorhanden. Im vorinstanzlichen Verfahren nannte die Beschwerdegegnerschaft 1 als Zielpublikum insbesondere «finanzkräftige Personen mit C-Niederlassungsausweis», die aufgrund der Pauschalbesteuerung in Gstaad zu leben beabsichtigen (Akten BVD 5A pag. 59 Rz. 30). Die Beschwerdeführenden führen an, dieses Publikum komme aufgrund «der neu eingeführten durchschlagskräftigen Instrumente der Einkommens- und Vermögenserhebung im zwischenstaatlichen Bereich» nicht mehr als Zielgruppe in Frage; Angaben zu den Verhältnissen «im relevanten Bevölkerungssegment» fehlten (Beschwerde Ziff. 4.3.5 S. 19). Es ist fraglich, ob mit allen Staaten derartige Vereinbarungen bestehen. Abgesehen davon können auch wohlhabende Schweizerinnen und Schweizer Interesse an einem Wohnsitz in Gstaad bzw. der EG Saanen haben (BA Rz. 48 ff.). Es muss daher nicht abgeklärt werden, wie viele Personen mit Niederlassungsbewilligung C und Pauschalbesteuerung in der Gemeinde bzw. in der Ortschaft Gstaad aktuell wohnen oder in den letzten 10 Jahren gewohnt haben. Ebenso wenig ist zu beanstanden, dass die Gemeinde dazu keine Angaben machte (vgl. Akten BVD 5A pag. 170 Antwort e). Die Vorinstanz durfte insoweit auf weitere Abklärungen verzichten und die entsprechenden Beweisanträge im Verfahren vor Verwaltungsgericht werden abgewiesen; es erübrigt sich zudem, Fachpersonen zu befragen (vgl. Beschwerde Ziff. 4.3.5 S. 19; Stellungnahme vom 8.5.2021, act. 19 Ziff. 4.5; Schlussbemerkungen vom 1.9.2021, act. 26 Ziff. 4.5; vgl. vorne E. 2.2).

4.8.2 Es mag zwar zutreffen, dass die Nachfrage insbesondere nach Zweitwohnungen hoch ist und ein entsprechendes Angebot besteht (vgl. insb.

Stellungnahme der Beschwerdeführenden vom 8.5.2021, act. 19 Ziff. 4.3.3 mit einer Liste der von Januar bis April 2021 publizierten Baugesuche, act. 19A). Die Vorinstanz hat insoweit aber zu Recht ausgeführt, dass diese Situation nicht automatisch auf eine mangelnde Nachfrage nach Erstwohnungen schliessen lässt (angefochtener Entscheid E. 5g; vgl. vorne E. 4.7.1). Es ist zudem nicht ausgeschlossen, dass als Erstwohnung genutzte altrechtliche Wohnungen aufgrund der hohen Nachfrage vermehrt einer Zweitwohnungsnutzung zugeführt werden (BA Rz. 51), wodurch die Nachfrage nach Erstwohnungen (wieder) grösser werden dürfte. Für das Vorhandensein einer Zielgruppe spricht weiter, dass von den acht vergleichbaren Erstwohnungen mit Nutzungsbeschränkung in der EG Saanen zurzeit keine verfügbar ist. Zwar stellt es nach dem Bundesgericht ein Indiz für eine fehlende Nachfrage dar, wenn – wie hier – keine einzige Wohnung ab Plan an Ortsansässige verkauft wurde (BGE 145 II 99 E. 3.2). Gleichzeitig ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine ernsthafte und konkrete Zusage für den Erwerb durch ganzjährige Bewohnerinnen und Bewohner aber nur nötig, wenn die Nachfrage offensichtlich unzureichend ist (vorne E. 4.2). Daraus ist zu schliessen, dass der fehlende Verkauf von Wohnungen ab Plan nur ein Indiz neben den Übrigen darstellt, die auf eine fehlende Nachfrage schliessen lassen (vgl. dazu auch BGer 1C_326/2019 vom 17.4.2020 E. 2.2 und E. 3 einleitend).

4.9 Insgesamt vermögen die Beschwerdeführenden mit ihren Vorbringen nicht aufzuzeigen, dass für die vier Erstwohnungen mit Nutzungsbeschränkung im Luxussegment keine Zielgruppe existiert. Wohl hat es das Bundesgericht bei anderer Gelegenheit als unrealistisch bezeichnet, in Saanen gleich 12 neue Erstwohnungen des gehobenen bzw. luxuriösen Segments zu vermarkten. Diese Beurteilung bezog sich jedoch auf Wohnungen, die vom Zuschnitt und von der Infrastruktur her als typische Ferienwohnungen ausgestaltet waren, die zudem deutlich dezentraler lagen (BGE 145 II 99 E. 3.2). Das trifft auf das streitbetreffene Vorhaben nicht zu (vgl. vorne E. 4.3; ferner angefochtener Entscheid E. 5h mit Hinweis auf ein weiteres Projekt im Gebiet AA. _____, bei dem eine rechtsmissbräuchliche Umgehung der Zweitwohnungsgesetzgebung bejaht wurde [Entscheid BVE RA Nr. 110/2018/151 vom 2.7.2019]). Im Ergebnis ist unter Berücksichtigung des bestehenden und zukünftigen Wohnungsangebots im gleichen Segment

nicht von einer offensichtlich unzureichenden Nachfrage nach den streit betroffenen Wohnungen auszugehen. Eine Erstwohnungsnutzung erscheint nicht unrealistisch. Die Vorinstanz hat eine Umgehung des Zweitwohnungsverbots daher richtigerweise verneint. Sie hat dabei weder den Sachverhalt unvollständig festgestellt noch eine Rechtsverweigerung begangen (vgl. dazu insb. Stellungnahme der Beschwerdeführenden vom 8.5.2021, act. 19 Ziff. 4.4). Ein Augenschein verspricht keine neuen Erkenntnisse (vgl. vorne E. 2.2).

5. Strassenmässige Erschliessung des Baugrundstücks

5.1 Die Beschwerdeführenden bringen vor, die ...strasse genüge als bestehende Strassenerschliessung nicht. Sie sei im Bereich des Baugrundstücks zu steil, zu schmal und verfüge über kein Trottoir. Die Verkehrssicherheit sei nicht gewährleistet. Namentlich im Winter komme es zu gefährlichen Situationen, wenn wegen des Schnees ein Ausweichen auf das angrenzende Land nicht möglich sei (Beschwerde Ziff. 5.1; Stellungnahme vom 8.5.2021, act. 19 Ziff. 5.1).

5.2 Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück spätestens zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG). Gemäss Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG setzt eine genügende Erschliessung voraus, dass die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind. Nach Art. 7 Abs. 3 BauG müssen die Erschliessungsanlagen zudem den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind. Gemäss Art. 8 Abs. 2 Bst. a BauG i.V.m. Art. 5 Bst. a der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) genügen bestehende Strassen (Erschliessungsanlagen) für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind. Die Verkehrssicherheit ist nicht mehr gewährleistet, wenn die für neue

Anlagen geltenden Normen (vgl. Art. 7 ff. BauV) massiv unter- bzw. überschritten werden. Für die Beurteilung der Verhältnismässigkeit der insgesamt zu erwartenden Mehrbelastung ist entscheidend, ob der Mehrverkehr mit Blick auf die konkreten örtlichen und baulichen Verhältnisse (insb. bisherige Nutzung, Fahrbahnbreite) gering ist (BVR 2019 S. 151 E. 4.4.3 mit Hinweisen; VGE 2020/186 vom 7.6.2021 E. 4.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 10).

5.3 Im Verfahren vor der Vorinstanz hat das TBA (OIK I) am 16. Juli 2018 einen Fachbericht zur Erschliessung abgegeben (Akten BVD 5A pag. 104 ff., nachfolgend: Fachbericht Erschliessung). Die BVD hat sich für die Beurteilung der Erschliessung im Wesentlichen darauf gestützt. Der durchschnittliche tägliche Verkehr wird im Bereich des Bauvorhabens auf ca. 100-140 Fahrten geschätzt. Er nehme zwar mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 20-40 Fahrten pro Tag, von dem erfahrungsgemäss auszugehen sei, um rund 25 % zu. Nach Ansicht des Fachamts bleibt die Gesamtbelastung auf der ...strasse aber gering; eine unverhältnismässige Mehrbelastung sei nicht zu erwarten (Fachbericht Erschliessung Ziff. 2 und 3.2; angefochtener Entscheid E. 3g). Zu den örtlichen Verhältnissen hat die BVD folgende Feststellungen getroffen: Die ...strasse ist im untersten und steilsten Teil (15 % Steigung) mit dem höchsten Verkehrsaufkommen übersichtlich und mit einer Breite von 5,5 m und einem Trottoir sehr gut ausgebaut. Kreuzungsmanöver sind problemlos möglich. Im Bereich des Baugrundstücks ist die ...strasse rund 3,5 m breit und einspurig befahrbar; die Steigung beträgt nur 11 %. Zwischen den geplanten drei Strassenanschlüssen des Baugrundstücks und dem unteren breiteren Teil der ...strasse liegt eine Strecke von 60-110 m. Die Strasse ist auch in diesem Abschnitt übersichtlich und wenig befahren; zudem bestehen Ausweichstellen auf der Strassenparzelle. Notfalls kann sodann auf private Vorplätze und Zufahrten ausgewichen werden und Rückwärtsfahrten dürften kaum nötig sein. Fussgängerinnen und Fussgänger können wenn erforderlich ausweichen. In der AA. _____ befindet sich soweit ersichtlich keine Schule, weshalb auf der Strasse nicht mit besonders vielen Schulkindern zu rechnen ist. Dies gilt besonders für den oberen, weniger dicht besiedelten Bereich des Gebiets. Die geringe Fahrbahnbreite führt zudem tendenziell zu tiefen Fahrgeschwindigkeiten. Nach Ansicht der Vorinstanz ist die Verkehrssicherheit,

zumindest was die Erschliessung des Baugrundstücks betrifft, gewährleistet (angefochtener Entscheid E. 3f). Das TBA beurteilte die ...strasse als übersichtliche Erschliessung mit einem dem Verkehrsaufkommen entsprechend guten bis sehr guten Ausbaugrad, die ihre Funktion in angemessener Weise erfülle und eine die örtlichen Verhältnisse berücksichtigende Strassengestaltung aufweise (Fachbericht Erschliessung Ziff. 3.1).

5.4 Auf Ersuchen des Instruktionsrichters hat das TBA zur Situation bei Kreuzungsmanövern in seinem Fachbericht vom 11. März 2021 (act. 14) ergänzend Folgendes ausgeführt: Auf dem ca. 240 m langen Strassenabschnitt zwischen der Liegenschaft ...strasse ... und der Abzweigung ...weg befinden sich zwei zur Strassenparzelle gehörende Ausweichstellen. Vom Dorf herkommend ist die ...strasse von der Liegenschaft ...strasse ... an nur einspurig befahrbar und Kreuzungsmanöver sind auf einer Strecke von ca. 110 m bis zur ersten Ausweichstelle nur auf privaten Vorplätzen und Zufahrten möglich. Der Strassenabschnitt ist aber übersichtlich und von beiden Seiten her gut überblickbar, so dass Fahrzeuglenkerinnen und -lenker am Ende des noch zweispurigen Bereichs bei der Liegenschaft ...strasse ... oder bei der Ausweichstelle warten können. Das geringe Verkehrsaufkommen führt dazu, dass es nur selten zu Begegnungsfällen auf dem erwähnten ca. 110 m langen Abschnitt der ...strasse kommt. Das TBA geht daher davon aus, dass auch ohne Benutzung von privaten Einfahrten oder Vorplätzen kaum Rückwärtsfahrten notwendig sein werden.

5.5 Die Einwände der Beschwerdeführenden erweisen sich mit Blick auf die Fachberichte des TBA als unbegründet (vgl. zum Beurteilungsmassstab vorne E. 1.5). So sind den Ausführungen der Fachbehörde zufolge Kreuzungs- oder Rückfahrtmanöver im nur einspurig befahrbaren Abschnitt der ...strasse nur selten zu erwarten. Weiter bestehen aus Sicht des TBA genügend Ausweichmöglichkeiten für Fussgängerinnen und Fussgänger. Wie das Fachamt bereits im vorinstanzlichen Verfahren festgehalten hat, ist die Verkehrssicherheit damit auch bei Schnee und Glatteis und mit dem in der Hochsaison zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen gewährleistet (Fachbericht Erschliessung Ziff. 3.3 S. 3). Dass im Saanenland überdurchschnittlich häufig sehr grosse Autos benutzt werden, welche den Beschwerdeführenden zufolge eine Gefahrenquelle für den Fussgängerverkehr

darstellen, lässt die Beurteilung des TBA nicht als unzutreffend erscheinen. Bei diesem Ergebnis erübrigt sich ein Augenschein (Beschwerde Ziff. 5.2 S. 24; Stellungnahme vom 8.5.2021 act. 19 Ziff. 5.1; vgl. vorne E. 2.2).

5.6 Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, es fehlten rechtlich haltbare und qualifizierte Gründe, mehr als einen Strassenanschluss zu bewilligen (Beschwerde Ziff. 5.2; Stellungnahme vom 8.5.2021, act. 19 Ziff. 5.2).

5.6.1 Gemäss Art. 85 Abs. 2 des Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11) wird pro Grundstück in der Regel nur ein Strassenanschluss bewilligt. Die Vorinstanz hat zur Bewilligung von insgesamt drei Anschlüssen ausgeführt, das Bauvorhaben umfasse nicht ein einzelnes Gebäude auf einer kleinen Parzelle, sondern eine Überbauung mit drei Gebäuden, zwei Einstellhallen und einem asphaltierten Vorplatz auf einer sehr grossen Parzelle. Es handle sich um zwei je abgeschlossene Gebäudegruppen, bestehend aus den Häusern A und B einerseits und dem relativ weit entfernt davon liegenden Haus C andererseits. Aufgrund der topografischen Situation rechtfertige es sich sodann, bei den Häusern A und B einen separaten Strassenanschluss für die Einstellhalle und für den oberirdischen Zugang vorzusehen (angefochtener Entscheid E. 3i).

5.6.2 Klarzustellen ist vorab, dass Art. 85 Abs. 2 SG Ausnahmen vom Grundsatz zulässt, nur einen Strassenanschluss pro Grundstück zu bewilligen («in der Regel»). Das war bereits unter dem alten Recht anerkannt (Art. 71 Abs. 4 des Gesetzes vom 2. Februar 1964 über Bau und Unterhalt der Strassen [Strassenbaugesetz, SBG; GS 1964 S. 6 ff., in Kraft bis 31.12.2008] in der Fassung vom 12.2.1985 [GS 1985 S. 36 ff., 51]; VGE 19960 vom 9.9.1997 E. 11b). Der Hinweis der Beschwerdeführenden auf das Legalitätsprinzip stösst daher ins Leere, zumal sie anerkennen, dass Abweichungen von der Regel möglich sind.

5.6.3 In der Sache vermögen die Beschwerdeführenden die überzeugenden Ausführungen der Vorinstanz nicht in Frage zu stellen, zumal auch das TBA auf die speziellen topografischen Verhältnisse hingewiesen hat (Fachbericht Erschliessung Ziff. 3.5). Der Vorinstanz kann damit nicht vorgeworfen werden, unsinnige Zufahrtsanlagen zuzulassen, nur um «getrennte Sphä-

ren» zwischen den Wohneinheiten zu schaffen (so aber Beschwerde Ziff. 5.2 S. 24; Stellungnahme vom 8.5.2021, act. 19 Ziff. 5.2). Für ihren Standpunkt spricht namentlich auch die Überlegung, dass es für die Anzahl der zulässigen Strassenanschlüsse nicht darauf ankommen kann, ob ein Grundstück vor dem Überbauen parzelliert worden ist oder nicht (VGE 21424 vom 20.12.2002 [bestätigt durch BGer 1A.29/2003 vom 9.7.2003] E. 7d, noch zu Art. 71 Abs. 4 SBG). Es liegen nach dem Gesagten plausible Gründe vor, um hier übereinstimmend mit dem zuständigen Fachamt von der Regel nur eines Strassenanschlusses pro Grundstück abzuweichen.

5.7 Der angefochtene Entscheid ist somit auch betreffend Erschliessung und Strassenanschluss nicht zu beanstanden.

6. Ortsbild- und Landschaftsschutz sowie Naturschutz

6.1 Nach Ansicht der Beschwerdeführenden verstösst das Bauvorhaben gegen kommunale und kantonale Vorgaben des Ortsbild- und Landschaftsschutzes. Das Gebiet AA. _____ zeichne sich im oberen, südlichen Teil (nördlich des Baugrundstücks) durch hohe landschaftliche Qualitäten aus, die von den Behörden ausdrücklich anerkannt worden seien. Sie verweisen dabei auf den Beschwerdeentscheid vom 29. April 2014, mit dem die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK; heute: Direktion für Inneres und Justiz [DIJ]) die Genehmigung für die im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2011 beschlossenen Neueinzonungen im erwähnten Gebiet unter anderem wegen Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes verweigerte (BB 18). Die drei Gebäude erforderten namentlich aufgrund der Grundfläche von je 270 m² und der riesigen Untergeschosse Abgrabungen und Aufschüttungen, mit denen sehr stark in das gewachsene, coupierte Terrain eingegriffen werde (Beschwerde Ziff. 6.1 f., 6.4 und 6.6). Der Verlauf des gewachsenen Terrains sei in den Schnitt- und Fassadenplänen nur rudimentär eingezeichnet. Es sei fraglich, ob der eingetragene Terrainverlauf der Wirklichkeit entspreche (Beschwerde Ziff. 6.3; Stellungnahme vom 8.5.2021, act. 19 Ziff. 6.3).

6.2 Die Vorinstanz hat bei der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) Berichte eingeholt, welche das Vorhaben mehrheitlich positiv beurteilen und dessen Landschafts- und Ortsbildverträglichkeit bestätigen (Berichte vom 12.7.2018 und vom 6.9.2018, Akten BVD 5A pag. 101 ff. und 122 ff.). Dieser Beurteilung hat sich die Vorinstanz angeschlossen. Ihrer Ansicht nach bestehen auch gestützt auf den vorerwähnten Beschwerdeentscheid der JGK keine Anhaltspunkte dafür, dass die AA._____ eine besonders schöne oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaft im Sinn von Art. 9a Abs. 1 Bst. b BauG sei. Die Frage könne letztlich aber offenbleiben, da das Bauvorhaben nach den überzeugenden Darlegungen der OLK landschaftsverträglich sei (angefochtener Entscheid E. 4f S. 21).

6.3 Die Beschwerdeführenden stützen ihren Standpunkt, das Baugrundstück verfüge über hohe landschaftliche Qualitäten im Sinn von Art. 9a Abs. 1 Bst. b BauG, auf die Ausführungen der JGK im Beschwerdeentscheid vom 29. April 2014. Die JGK hat dort indes festgehalten, dass die AA._____ mangels entsprechender Anhaltspunkte nicht zu den besonders wertvollen Landschaften im Sinn der Vorgängerbestimmung von Art. 9a Abs. 1 Bst. b BauG (aArt. 10 Abs. 1 Bst. b BauG in der Fassung vom 8.9.1999 [BAG 00-123]) gehört. Es handle sich demnach nicht um ein speziell empfindliches Gebiet (E. 8.2 S. 31). Sie hielt namentlich gestützt auf Berichte der OLK weiter fest, «dass die AA._____ zwar kein besonders sensibles, aber dennoch ein in ästhetischer Hinsicht schutzwürdiges Gebiet ist, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht» (E. 8.3 S. 32 f.). Unter anderem aus diesem Grund hob sie die Genehmigung von Einzonungen in der AA._____ auf, die auch einen weiteren Teil des Baugrundstücks (Parzelle Nr. 1 _____) umfassten (E. 8.4 S. 33 f.). Hier steht jedoch ein konkretes Bauvorhaben in Frage, und die Bauparzelle befand sich bereits im Zeitpunkt des Entscheids der JGK in der Wohnzone W3. Bereits die Ausgangslage ist deshalb nicht vergleichbar (vgl. auch angefochtener Entscheid E. 4g). Hingegen besteht kein Anlass, den besonderen Landschaftsschutz im Sinn von Art. 9a BauG anzuwenden (vgl. auch VGE 21424 vom 20.12.2002 [bestätigt durch BGer 1A.29/2003 vom 9.7.2003] E. 4). Das Vorhaben hat somit nur (aber immerhin) dem allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutz gemäss Art. 9 BauG bzw. Art. 26

des Baureglements der Einwohnergemeinde Saanen vom 11. März 2011 zu genügen.

6.4 Gemäss Art. 26 GBR sind alle Bauten und Anlagen hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Gebäudestellung, Proportionen, Fassaden-, Balkon- und Dachgestaltung und der Verwendung von Baumaterialien so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes gewahrt bleibt (Abs. 1). Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild ergibt. Die Umgebungsgestaltung ist möglichst dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. In Hanglagen dürfen keine grösseren ebenen Flächen (Terrassen) und scharf abgegrenzte Kanten entstehen. Die Höhenlage von Gebäuden ist so festzusetzen, dass sich Terrainaufschüttungen und Abgrabungen in einem ausgewogenen Verhältnis bewegen. Die Aufschüttungshöhe darf maximal 2 m betragen (Abs. 2 Bst. a-c). Art. 26 GBR geht sowohl hinsichtlich seines Regelungsgehalts als auch in Bezug auf seine Regelungsdichte weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG. Die Bestimmungen enthalten nicht bloss ein Beeinträchtigungsverbot, sondern ein positives Einordnungsgebot. Ihnen kommt deshalb selbständige Bedeutung zu (Art. 9 Abs. 3 BauG). Nach der Rechtsprechung ist die «gute Gesamtwirkung» weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das Erfordernis bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten nur, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich ein Bauvorhaben an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat (BVR 2009 S. 328 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.1 f.; BVR 2021 S. 150 [VGE 2019/414/427 vom 15.12.2020] nicht publ. E. 5.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a).

6.5 Die OLK nimmt unter anderem in Rechtsmittelverfahren Stellung zu Fragen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (Art. 10 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 Abs. 1 der Verordnung vom 27. Oktober 2010 über die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder [OLKV; BSG 426.221]). Die Berichte der OLK sind für die Behörden nicht verbindlich (vgl. Art. 10 Abs. 2 BauG). Das Verwaltungsgericht räumt ihnen aber regelmässig einen erheb-

lichen Stellenwert ein, indem es sich bei der Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung auferlegt und nur aus triftigen Gründen von ihnen abweicht. Insbesondere prüft das Verwaltungsgericht, ob die Fachmeinung gefestigt und gut abgestützt ist, und ob sie – nach entsprechenden Erläuterungen – auch Laien zu überzeugen vermag (statt vieler BVR 2009 S. 328 E. 5.7; VGE 2019/413 vom 21.5.2021 E. 4.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 9b und 9e).

6.6 Die Beschwerdeführenden beanstanden vorab die erheblichen Terrainveränderungen, die mit dem Bauvorhaben verbunden seien. Dazu hat die OLK ausgeführt, die Setzung der Gebäude im Gelände sei gut gewählt und nütze den natürlichen Terrainverlauf aus. Zwischen Haus B und Haus C spanne sich ein grosser Zwischenraum, in welchem das gewachsene Gelände intakt und weiterhin als Wiese bestehen bleibe. Dies ergebe eine gute landschaftliche Integration. Der unter Terrain liegende Wellnessbereich sei grundsätzlich im Terrain integriert. Der auffällig materialisierte Fensterbereich mit den geschwungenen Sichtmauerwerkelementen wirke jedoch an der exponierten Lage fremd und störend (Bericht vom 6.9.2018, Akten BVD act. 5A pag. 122 ff., Antwort Ziff. 2 pag. 123). Gemessen an der vorherrschenden Bebauung entlang der ...strasse könne die Setzung der Gebäude im gewachsenen Terrain als gut beurteilt werden. Bei den Häusern A und B seien im steileren Gelände Anböschungen geplant. Das Haus C stehe in flacherem Gelände und komme ohne relevante Böschungen aus. Die Einfahrten und Hauszugänge nützten das abfallende Gelände aus und könnten kurz gehalten werden. Der nordseitige Vorplatz zu den Häusern A und B sei zu gross dimensioniert und störe entsprechend den Geländefluss, könne aber aufgrund der vorherrschenden Bebauung im Quartier als ortstypisch und für die Sichtbezüge von aussen als nicht relevant beurteilt werden (Antwort Ziff. 3 pag. 123).

6.7 Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, die vorgesehenen Bauten mit einer Grundfläche von je 270 m² verfolgten wegen der Hanglage einen ästhetisch falschen Ansatz, kann ihnen nicht gefolgt werden. Die baupolizeilichen Masse von Art. 9 Abs. 2 GBR erlauben diese Ausnützung in der Wohnzone W3a. Eine Beschränkung der erlaubten Gebäudedimensionen aus Gründen der Ästhetik ist in der Regel ausgeschlossen. Dies gilt

nach ständiger Rechtsprechung auch im Anwendungsbereich von positiven Ästhetikklauseln (vgl. statt vieler BGE 145 I 52 E. 4.4; BVR 2021 S. 150 [VGE 2019/414/427 vom 15.12.2020] nicht publ. E. 5.6; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15, je mit weiteren Hinweisen). Die Vorinstanz hat gestützt auf den Bericht der OLK zudem überzeugend dargelegt, dass sich das Bauvorhaben trotz der damit verbundenen Abgrabungen und Aufschüttungen insgesamt gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Es ist nicht ungewöhnlich, dass im Bereich von Gebäuden und Anlagen auch grössere Eingriffe ins gewachsene Terrain vorgenommen werden, zumal sich das Baugrundstück an einer Hanglage befindet. Sodann stellt die Kritik der OLK zum Fensterbereich der Wellnessanlage die im Übrigen positive Beurteilung des Vorhabens namentlich mit Blick auf die Terrainveränderungen nicht in Frage. Die Vorinstanz weist insoweit zu Recht darauf hin, dass die störende Wirkung mit der vorgesehenen Bepflanzung zumindest teilweise gemildert werden kann (vgl. Plan Baueingabe Umgebung vom 21.12.2016 [rev. 8.8.2018], act. 5A hinter pag. 115). Einzig der nordseitige Vorplatz stört nach der OLK den Geländefluss, was aber folgenlos bleibt, da er als ortstypisch gilt und für die Sichtbezüge von aussen nicht relevant ist. Damit stört er jedenfalls das hier wegleitende Mittelmass der Umgebung nicht (vorne E. 6.4). Die BVD hat somit zu Recht erwogen, das Vorhaben passe sich insgesamt gut in das Orts- und Landschaftsbild ein (vgl. zum Ganzen angefochtener Entscheid E. 4f und 4g). An dieser Beurteilung ändert nichts, dass wenige Wochen vor Einreichen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde auf dem Baugrundstück Bäume gefällt wurden, die nach Ansicht der Beschwerdeführenden «prägend für den Charakter des Grundstücks und der umgebenden Landschaft in diesem obersten Teil des ...hangs» seien (vgl. Beschwerde Ziff. 6.6 am Ende i.V.m. Ziff. 1.4 sowie Stellungnahme vom 8.5.2021, act. 19 Ziff. 6.2). Die Beschwerdegegnerschaft 1 bestreitet zwar nicht, dass Bäume gefällt worden sind (vgl. BA Rz. 14). Aus dem Bericht der OLK geht indes nicht hervor, dass für ihre Einschätzung der Ortsbild- und Landschaftsverträglichkeit bestehende Bäume von wesentlicher Bedeutung gewesen wären. Zudem ist davon auszugehen, dass die im Entscheid der JGK vom 29. April 2014 als für das Ortsbild prägende Bestockung auf dem nicht zur Bauzone gehörenden Teil der Parzelle Nr. 1 _____ steht (vgl. E. 8.4.3 S. 34 des Entscheids, BB 18).

6.8 Nicht weiter einzugehen ist auf den Hinweis der Beschwerdeführenden, das gewachsene Terrain sei auf den Projektplänen nicht korrekt eingezeichnet. Die Terrainverläufe sind eingetragen und die Beschwerdeführenden begründen auch vor Verwaltungsgericht nicht näher, weshalb die Angaben in den Plänen falsch sein sollen (vgl. angefochtener Entscheid E. 4j). Unter diesen Umständen wird der Beweisantrag abgewiesen, der Verlauf des gewachsenen Terrains sei von einem Ingenieurbüro zu verifizieren (vgl. vorne E. 2.2).

6.9 Die Beschwerdeführenden weisen hinsichtlich der auf dem Baugrundstück gefälltten Bäume darauf hin, die meisten seien als Feldgehölze und Hecken unter dem Schutz von Art. 18 Abs. 1^{bis} des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) gestanden (Beschwerde Ziff. 1.4). – Soweit die Beschwerdeführenden mit ihrem Vorbringen eine Verletzung von Naturschutzbestimmungen geltend machen wollen, ergibt sich Folgendes: Hecken und Feldgehölze sind sowohl nach Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG als auch nach Art. 27 f. des Naturschutzgesetzes vom 15. September 1992 (NSchG; BSG 426.11) geschützt und grundsätzlich in ihrem Bestand zu erhalten. Mit Art. 27 f. NSchG hat der Gesetzgeber einen generellen Schutz der Hecken und Feldgehölze geschaffen, der unmittelbar anwendbar ist (vgl. BVR 2002 S. 400 E. 2, insb. E. 2c/cc am Ende sowie E. 2c/dd; Peter M. Keller, Umwelt- und Energierecht, in Müller/Feller [Hrsg.], Bernisches Verwaltungsrecht, 3. Aufl. 2021, S. 647 ff., 668 N. 47 f.). Gemäss Art. 28 NSchG gelten als Hecken bzw. Feldgehölze linienförmige bzw. flächige Bestockungen mit einheimischen Sträuchern, allenfalls mit Krautsaum und Bäumen. Die Beschwerdeführenden beziehen sich auf die «prächtigen, voll ausgewachsenen Bäume» und erwähnen keine Sträucher. Solche sind auch auf den ins Recht gelegten Fotografien des Baugrundstücks nicht zu sehen (Stand Mai 2017; BB 10). Zwar stehen die Bäume teilweise nahe beieinander; der Unterbewuchs ist aber wiesenartig und Sträucher dürften – wenn überhaupt – nur vereinzelt vorhanden sein. Es ist deshalb nicht davon auszugehen, dass die Beschwerdegegnerschaft 1 ohne Ausnahmebewilligung ein geschütztes Feldgehölz oder eine geschützte Hecke hat entfernen lassen (vgl. zur Definition der Hecken und Feldgehölze auch BVR 2004 S. 214 E. 4.3.1; VGE 21424 vom 20.12.2002 [bestätigt durch BGer 1A.29/2003 vom 9.7.2003] E. 5d/cc). Schliesslich machen die Be-

schwerdeführenden nicht geltend und ist mit Blick auf Art. 52 GBR i.V.m. dem Zonen- und Richtplan Nr. 13 Gstaad-Saanen vom 11. März 2011 auch nicht ersichtlich, dass sich auf dem Baugrundstück geschützte Einzelbäume befinden bzw. befunden haben.

6.10 Die Rügen zum Ortsbild- und Landschaftsschutz und zum Naturschutz erweisen sich demnach als unbegründet. Ein Augenschein ist entbehrlich (vgl. vorne E. 2.2).

7. Wiederaufbau der altrechtlichen Wohnung (Haus C)

7.1 Im Zuge der Rechtsanwendung von Amtes wegen (Art. 20a Abs. 1 VRPG) stellt sich schliesslich die Frage, ob die geplante Zweitwohnung im Dachgeschoss des Hauses C ein zulässiger Wiederaufbau einer altrechtlichen Wohnung im Sinn von Art. 11 Abs. 2 ZWG ist (vgl. auch Verfügung des Instruktionsrichters vom 11.2.2021, act. 10). Nach dieser Bestimmung dürfen altrechtliche Wohnungen (vgl. zum Begriff Art. 10 ZWG; vorne E. 4.6) im Rahmen der vorbestandene Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut werden. Werden in diesem Rahmen zusätzliche Wohnungen geschaffen, so können sie bewilligt werden, ohne dass eine Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG auferlegt werden muss. Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Weiter bestimmt Art. 11 Abs. 3 ZWG, dass altrechtliche Wohnungen innerhalb der Bauzonen um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehende Hauptnutzfläche erweitert werden dürfen, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden. Ausserhalb der Bauzonen bleiben Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig.

7.2 Das Bundesgericht hat entschieden, dass eine Erweiterung gemäss Art. 11 Abs. 3 ZWG bei einem Abbruch und Wiederaufbau nicht zulässig sei, was im konkreten Fall den Bauabschlag zur Folge hatte (BGer 1C_478/2019 und 1C_479/2019 vom 8.5.2020 E. 4 und E. 6.1). Aus prozessökonomischen Gründen ging das Bundesgericht auch auf die Frage ein, ob eine Standortverschiebung im Zusammenhang mit einem Abbruch und Wiederaufbau ei-

ner altrechtlichen Wohnung mit Art. 11 Abs. 2 ZWG vereinbar sei und erwog Folgendes (E. 5.2.3):

«In der Botschaft zum ZWG (BBl 2014 2287 ff., S. 2310) führte der Bundesrat aus, altrechtliche Wohnungen dürften erneuert, umgebaut und – gegebenenfalls mit einer geringfügigen Standortverschiebung – wieder aufgebaut werden. Diese Einschränkung beruht auf der Überlegung, dass Art. 11 ZWG an den altrechtlichen Besitzstand anknüpft: Es dürfen keine neuen Zweitwohnungen errichtet werden, sondern lediglich bereits bestehende altrechtliche Wohnungen abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Die Identität der Baute muss daher im Wesentlichen gewahrt bleiben. Ob dies der Fall ist, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen, zu denen insbesondere auch der Standort zählt.»

Im konkreten Fall erscheine es vertretbar und bundesrechtskonform, wenn die Identität der Baute trotz der Standortverschiebung bejaht werde. Die Südfassade sei nur um einige Meter in südwestliche Richtung verschoben und leicht (um ca. 15 %) abgedreht worden, so dass sich die Grundrisse noch teilweise überschneiden. Diese Verschiebung ermögliche die Platzierung eines weiteren Baukörpers auf derselben Parzelle und damit deren bessere bauliche Nutzung. Dies sei innerhalb des Siedlungsgebiets – anders als beim Wiederaufbau ausserhalb der Bauzone nach Art. 24c RPG – raumplanerisch grundsätzlich erwünscht (E. 5.2.4).

7.3 Die im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung geltende ursprüngliche Fassung der in der Bernischen Systematischen Information Gemeinden (BSIG) Nr. 7/721.0/15.2 publizierten «Praxishilfe Zweitwohnungsgesetzgebung: Baubewilligungsverfahren und Baupolizei» (nachfolgend: Praxishilfe ZWG) vom 27. Januar 2016 sah vor, dass die Erweiterung der Hauptnutzfläche von altrechtlichen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung um maximal 30 % auch bei einem Abbruch und Wiederaufbau möglich sei. Art. 11 Abs. 2 und 3 ZWG sollten bei altrechtlichen Wohnungen ermöglichen, die bestehende Bausubstanz ohne Nutzungseinschränkung zu erneuern und massvoll zu erweitern. Deshalb erschiene es sinnwidrig, den Abbruch und Wiederaufbau nur dann ohne Erstwohnungseintrag zuzulassen, wenn die Bauherrschaft auf jegliche Erweiterung der Hauptnutzfläche verzichte (S. 26). In der neusten Fassung der Praxishilfe ZWG vom 18. Dezember 2020 wird mit Blick auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung hingegen klargestellt, dass bei einem Abbruch und Wiederaufbau (innerhalb der Bauzone) keine Erweiterung der Hauptnutzfläche zulässig ist (S. 31). Zum

Kriterium der Identität ist der Praxishilfe ZWG unter Hinweis auf die Botschaft des Bundesrats zum ZWG (BBI 2014 S. 2287 ff. [nachfolgend: Botschaft zum ZWG], S. 2310) zu entnehmen, dass sogar eine geringfügige Standortverschiebung möglich sei, wobei innerhalb der Bauzone als geringfügig eine Standortverschiebung auf derselben Parzelle gelte. Ausserhalb der Bauzone sei auf die Praxis zum RPG abzustellen (S. 30). Die aktuelle Fassung der Praxishilfe ZWG weicht insoweit nicht von der ursprünglichen ab (S. 25).

7.4 Nach Ansicht der Beschwerdegegnerschaft 1 ist es dem Verwaltungsgericht aus verfahrensrechtlichen Gründen verwehrt, die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit Art. 11 ZWG zu überprüfen.

7.4.1 Sie bringt vor, der Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen gelte nur im Rahmen des Streitgegenstands. Art. 11 ZWG sei bisher nicht Verfahrensthema gewesen und könne nicht erstmals und ohne Rüge der Parteien vor Verwaltungsgericht aufgegriffen werden. Da im Verfahren vor Verwaltungsgericht Projektänderungen gemäss Art. 43 Abs. 4 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) ausgeschlossen sind, sei es der Bauherrschaft verwehrt, mit einer Projektänderung zu reagieren. Ausserdem seien Sachverhaltsfragen zu klären, die über die Grundlage des angefochtenen Entscheids hinausgingen (Stellungnahme vom 10.3.2021, act. 11 Ziff. 1).

7.4.2 Mit dieser Argumentation beruft sich die Beschwerdegegnerschaft 1 auf den sog. aspektmässigen Streitgegenstand. Nach dieser Definition des Streitgegenstands liegen nur diejenigen Teilaspekte des Rechtsverhältnisses im Streit, welche die Parteien mit ihren Rügen zum Thema machen. Neue Rügen können im oberinstanzlichen Verfahren grundsätzlich nicht mehr aufgegriffen werden. In der bernischen Verwaltungsrechtspflege galt nach der älteren Rechtsprechung unter Hinweis auf das sog. Rügeprinzip diese aspektmässige Betrachtungsweise. Die neuere Praxis des Verwaltungsgerichts hat sich indes wesentlich der bundesgerichtlichen Rechtsprechung angenähert, die von einem grundsätzlich objektmässig definierten Begriff des Streitgegenstands ausgeht, sofern das anwendbare Prozessrecht nichts anderes bestimmt. Dieser umfasst immer ein Rechtsverhältnis als solches und nicht lediglich einen Teilaspekt desselben. Massgebend zur Bestimmung des Streitgegenstands sind danach grundsätzlich die Rechts-

begehren. Sie bezeichnen die Rechtsfolge, die im Dispositiv der Verfügung oder des Entscheids angeordnet werden soll. Die rechtliche Wirkung, nicht die Begründung oder Herleitung definiert danach den Streitgegenstand; auf die Begründung wird nur zurückgegriffen, um die beantragten Rechtsfolgen zu verstehen. Im Kanton Bern war die aspektmässige Umschreibung des Streitgegenstands in Bausachen mit Art. 40 Abs. 2 BauG in der ursprünglichen Fassung ausdrücklich verankert, indem Einsprecherinnen und Einsprecher (nur) «im Rahmen ihrer Einsprachegründe» zur Baubeschwerde befugt waren (GS 1985 S. 200). Im Anwendungsbereich des Bundesverwaltungsrechts kam die Regelung allerdings schon seit längerer Zeit nicht mehr zum Tragen. Mit der Revision des BauG vom 9. Juni 2016 ist die erwähnte Einschränkung nun ganz weggefallen (BAG 17-008 S. 8, in Kraft seit 1.4.2017), was die Beschwerdegegnerschaft 1 zu übersehen scheint (vgl. zum Ganzen einlässlich Michel Daum, a.a.O., Art. 20a N. 6 ff. mit Hinweisen).

7.4.3 Die Beschwerdeführenden beantragten in ihrer Beschwerde an die BVD, dem Baugesuch sei der Bauabschlag zu erteilen. Damit stellte im vorinstanzlichen Verfahren die Baubewilligung als solche den Streitgegenstand dar (vgl. Michel Daum, a.a.O., Art. 20a N. 14). Die Beschwerdeführenden haben den Entscheid der BVD insgesamt angefochten (vorne Bst. C), weshalb Anfechtungsobjekt und Streitgegenstand im oberinstanzlichen Beschwerdeverfahren deckungsgleich sind (vgl. Michel Daum, a.a.O., Art. 20a N. 5 mit Hinweisen). Die Frage, ob das Bauvorhaben mit Art. 11 ZWG vereinbar ist, betrifft somit entgegen der Beschwerdegegnerschaft 1 den Streitgegenstand. Das Verwaltungsgericht ist dabei nicht an die rechtlichen Vorbringen der Parteien gebunden und kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen bzw. eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen (sog. Substitution der Motive; BVR 2021 S. 285 E. 4.2, 2020 S. 7 E. 2.2, je mit Hinweisen). Daran ändert nichts, dass vor Verwaltungsgericht Projektänderungen ausgeschlossen sind, zumal die Möglichkeit besteht, dem Verwaltungsgericht zu beantragen, die Sache sei zwecks Prüfung einer Projektänderung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 43 Abs. 4 BewD; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 13b; Michel Daum, a.a.O., Art. 20a N. 14). Die Voraussetzungen von Art. 11 Abs. 2 ZWG können folglich im Verfahren vor Verwaltungsgericht auch ohne entsprechende Rüge und unge-

achtet dessen geprüft werden, dass dieser Aspekt im vorinstanzlichen Verfahren und im angefochtenen Entscheid nicht thematisiert worden ist.

7.5 Die Beschwerdegegnerschaft 1 ist sodann der Meinung, Art. 11 ZWG dürfe im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht strenger ausgelegt werden als in den Verfahren vor den Vorinstanzen.

7.5.1 Sie macht geltend, weder das bundesgerichtliche Urteil 1C_478/2019 und 1C_479/2019 vom 8. Mai 2020 noch die aktuelle Fassung der Praxishilfe ZWG vom 18. Dezember 2020 seien im Baubewilligungsverfahren oder im Verfahren vor der Vorinstanz bekannt gewesen. Zwar sei eine neue Praxis sofort und in allen hängigen Verfahren anzuwenden; sie gelte aber nicht rückwirkend und erlaube es nicht, bereits ergangene Verfügungen oder Entscheide nachträglich in Frage zu stellen. Zudem seien gemäss Art. 36 Abs. 1 BauG Bauvorhaben nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen (Stellungnahme vom 10.3.2021, act. 11 Ziff. 2).

7.5.2 Praxishilfen bzw. Verwaltungsverordnungen sind trotz mangelnder Gesetzeskraft zu beachten, wenn und soweit ihre Anwendung nicht gegen gesetzliche Bestimmungen verstösst und eine einzelfallgerechte Auslegung der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen zulässt bzw. wenn die rechtlichen Vorgaben überzeugend und praktikabel konkretisiert werden (vgl. allgemein statt vieler BVR 2021 S. 159 E. 4.3; BGE 147 II 248 E. 2.2.1; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 80 N. 38 und Art. 66 N. 41). Die in der ursprünglichen Fassung der Praxishilfe ZWG veröffentlichte Praxis, wonach auch bei einem Abbruch und Wiederaufbau eine Erweiterung der Hauptnutzfläche um 30 % zulässig ist, ist nach den Erwägungen im genannten Bundesgerichtsentscheid nicht mit Art. 11 Abs. 2 ZWG vereinbar und deshalb grundsätzlich nicht zu beachten. Die Praxishilfe wurde denn auch entsprechend angepasst (vorne E. 7.3). Wohl sind Änderungen der Rechtsprechung mit Blick auf die Rechtsgleichheit und Rechtssicherheit nicht beliebig zulässig, sondern setzen ernsthafte sachliche Gründe voraus (vgl. statt vieler BGE 147 II 13 E. 3.2; BVR 2008 S. 543 E. 3.2; Michel Daum, a.a.O., Art. 20a N. 30). Hier geht es jedoch um eine Rechtsfrage, welche das Bundesgericht mit seinem Urteil aus dem Jahr 2020 erstmals höchstrichterlich geklärt hat. Es ist fraglich, ob darin aus der Sicht kantonaler Instanzen überhaupt eine Praxisänderung liegt (vgl. BGE 146 I 105 E. 5.2.2). In der Praxishilfe ZWG (ursprüng-

liche und geltende Fassung) wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass «die Gesetzestexte (ZWG, ZWV) sowie die künftige Gerichtspraxis» rechtlich massgebend sind (je Ziff. 1.1). Jedenfalls wären die erwähnten Voraussetzungen für eine Praxisänderung erfüllt, bringt die Anpassung der Praxishilfe doch eine bessere Erkenntnis über die richtige Rechtsanwendung zum Ausdruck. Es widerspricht sodann nicht dem Grundsatz von Treu und Glauben, die aktuelle bundesgerichtliche Rechtsprechung im hängigen Verfahren anzuwenden, zumal die Beschwerdegegnerschaft 1 nicht geltend macht, ihr sei die Weiterführung der bisherigen Praxis individuell zugesichert worden. Soweit die zulässige Fläche des Wiederaufbaus betreffend, ist demnach auf die in BGer 1C_478/2019 und 1C_479/2019 vom 8. Mai 2020 dargelegte Auslegung von Art. 11 Abs. 2 ZWG (bzw. die geänderte Praxishilfe ZWG) abzustellen. Art. 36 Abs. 1 BauG steht diesem Ergebnis im Übrigen nicht entgegen: Diese Bestimmung bezieht sich auf das in zeitlicher Hinsicht anwendbare Recht und nicht auf dessen Auslegung.

7.6 In der Sache stellen sich die Beschwerdeführenden auf den Standpunkt, der Wiederaufbau der bestehenden Zweitwohnung im Dachgeschoss von Haus C erfordere mehr als eine nur geringfügige Standortverschiebung. Ausserdem seien Alt- und Neubau vom Bautyp her grundlegend verschieden (Stellungnahme vom 8.5.2021, act. 19 Ziff. 7.4.3 f.).

7.6.1 Die Erwägung des Bundesgerichts, die Identität der Baute müsse bei einem Abbruch und Wiederaufbau im Rahmen von Art. 11 Abs. 2 ZWG im Wesentlichen gewahrt bleiben (vorne E. 7.2), ist im Schrifttum kritisch zur Kenntnis genommen worden. Für Bauten innerhalb der Bauzone könne diese Rahmenbedingung keine Anwendung finden. Der Gesetzgeber habe sich weder bei der Erweiterungsmöglichkeit nach Art. 11 Abs. 3 ZWG noch bei der Möglichkeit der Erneuerung, des Umbaus und des Wiederaufbaus nach Art. 11 Abs. 2 ZWG für das Identitätserfordernis der Baute ausgesprochen (vgl. Aron Pfammatter, in Wolf/Pfammatter [Hrsg.], Handkommentar ZWG, 2. Aufl. 2021, Art. 11 N. 9). Aus der Botschaft zum ZWG ergibt sich der Vorbehalt einer nur geringfügigen Standortverschiebung (vorne E. 7.2). Welche Kriterien abgesehen vom Standort massgebend für die Identität sein sollen, hat das Bundesgericht nicht konkretisiert; namentlich zur Bedeutung des äusseren Erscheinungsbilds hat es sich nicht geäussert. Das Bundes-

gericht hat aber darauf hingewiesen, dass im Siedlungsgebiet die Platzierung eines weiteren Baukörpers auf derselben Parzelle und damit die bessere bauliche Nutzung derselben anders als beim Wiederaufbau ausserhalb der Bauzone nach Art. 24c RPG erwünscht sei. Diese Überlegung zeigt, dass sich die Voraussetzungen für einen Wiederaufbau gemäss Art. 11 Abs. 2 ZWG von denjenigen nach Art. 24c RPG unterscheiden. Das Urteil des Bundesgerichts ist mithin nur mit Blick auf die Zulässigkeit einer Standortverschiebung praxisbildend; hingegen ergibt sich daraus nicht, dass ein Wiederaufbau nur unter den Voraussetzungen der Identität zulässig wäre, wie sie Art. 24c RPG verlangt (in diesem Sinn auch Zufferey/Grisel Rapin, a.a.O., S. 204 Rz. 10; zu Art. 24c RPG Rudolf Muggli, in Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24c N. 39 i.V.m. N. 27). Hinzu kommt, dass bei den Beratungen des ZWG im Nationalrat ein Antrag zurückgezogen wurde, wonach altrechtliche Zweitwohnungen innerhalb der Bauzone minimal erweitert werden dürfen, «sofern die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleibt» (AB N 2015 S. 66 ff., 71 und 73). Zu prüfen ist daher, ob hier noch von einer geringfügigen Standortverschiebung gesprochen werden kann. Weitere Voraussetzungen ergeben sich weder aus dem Gesetzestext noch aus der Botschaft. Entscheidend aus Sicht des ZWG ist denn auch die Nutzung, nicht hingegen die bauliche Ausgestaltung einer Wohnung bzw. Baute mit Wohnungen (vgl. Aron Pfammatter, a.a.O., Art. 11 N. 7 und 9; ferner Bianchi/Gros, Loi sur les résidences secondaires: Questions choisies, in Not@lex 2019 S. 87 ff., 91).

7.6.2 Nach dem erwähnten Urteil des Bundesgerichts ist eine optimale Nutzung der Bauparzelle innerhalb der Bauzone erwünscht. Mit Blick darauf erscheint es sachgerecht, eine geringfügige Standortverschiebung immer dann anzunehmen, wenn sich der neue Standort auf derselben Parzelle befindet, wie es auch die Praxishilfe ZWG vorsieht (E. 7.3; ebenso Bianchi/Gros, a.a.O., S. 91). Diese Voraussetzung ist hier erfüllt.

7.7 Zu prüfen bleibt, ob die Hauptnutzfläche der im Dachgeschoss von Haus C vorgesehenen Zweitwohnung (nachfolgend: Hauptnutzfläche neu) der Hauptnutzfläche des bestehenden Einfamilienhauses (nachfolgend: Hauptnutzfläche bestehend) entspricht.

7.7.1 Den Angaben der Beschwerdegegnerschaft 1 im Baubewilligungsverfahren zufolge beträgt die Hauptnutzfläche bestehend 171,77 m² und die Hauptnutzfläche neu 178,19 m² (vgl. Pläne mit Tabellen Nettofläche Bestand und Nettoflächen Haus C, Akten Gemeinde 5C pag. 13). Damit wird die Hauptnutzfläche um 6,42 m² erweitert, was nach Art. 11 Abs. 2 ZWG nicht rechtens ist. Die Beschwerdegegnerschaft 1 bringt neu aber vor, die Hauptnutzfläche bestehend sei 1 m² grösser und die Hauptnutzfläche neu betrage effektiv 169,99 m², weil das Reduit (1,6 m²), die Garderobe (1,6 m²) und die (interne) Treppe (5 m²; Teil des Entrée mit 11,02 m²) nicht anzurechnen seien (Stellungnahme vom 10.3.2021, act. 11 Ziff. 3.2 f.).

7.7.2 Die Beschwerdeführenden bestreiten die (korrigierte) Hauptnutzfläche bestehend nicht und gehen von 172,77 m² aus (vgl. Stellungnahme vom 8.5.2021, act. 19 Ziff. 7.4.2 Bst. C und D S. 20). Die Hauptnutzfläche neu beziffern sie jedoch auf 198,26 m². Sie erachten zum einen die Flächenangaben der Beschwerdegegnerschaft 1 als unzutreffend. Zum andern gehörten mehrere Flächen, namentlich auch Treppen ausserhalb der Wohnung, nicht zu den Nebennutz- oder Verkehrsflächen, sondern ebenfalls zur Hauptnutzfläche (vgl. Stellungnahme vom 8.5.2021, act. 19 Ziff. 7.4.2 Bst. B S. 19 f. und Tabelle S. 21).

7.7.3 Unbestritten ist, dass zur Bestimmung der zulässigen Fläche der Zweitwohnung auf die Hauptnutzfläche gemäss Norm 416 (2003) «Flächen und Volumen von Gebäuden» des Schweizerischen Ingenieurs- und Architektenvereins (SIA; nachfolgend: SIA-Norm 416) abzustellen ist (vgl. BGE 140 II 378 E. 5.2; Botschaft zum ZWG S. 2310; Praxishilfe ZWG in der Fassung vom 18.12.2020, S. 31 f.). Die Hauptnutzfläche (HNF) ist nebst der Nebennutzfläche (NNF) Teil der Nutzfläche (NF), die zusammen mit der Verkehrsfläche (VF) und der Funktionsfläche (FF) die Nettogeschossfläche (NGF) bildet (SIA-Norm 416 Ziff. 2.1 und 2.1.1). Die Hauptnutzfläche ist der Teil der Nutzfläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient (SIA-Norm 416 Ziff. 2.1.1.1). Die Verkehrsfläche ist jener Teil der Nettogeschossfläche, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient. Dazu gehören z.B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugschächten (SIA-Norm 416 Ziff. 2.1.2). Demgegenüber sind

innerhalb der Wohnung liegende Treppen der Hauptnutzfläche anzurechnen (vgl. BGer 2C_902/2017 vom 6.2.2019 E. 2.3 [betreffend VGE 2016/370 vom 13.9.2017 E. 3.3], wonach interne Treppen weder den Nebennutz- noch den Verkehrsflächen anzurechnen sind). Damit steht fest, dass – entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerschaft 1 – interne Treppen an die Hauptnutzfläche anzurechnen sind, während ausserhalb der Wohnung liegende Treppen, Korridore und Eingangshallen – anders als die Beschwerdeführenden geltend machen – nicht zu berücksichtigen sind. Demnach liegt die Hauptnutzfläche neu auch dann um mindestens 2,22 m² über der Hauptnutzfläche bestehend, wenn zum einen nach den Flächenangaben der Beschwerdegegnerschaft 1 vorgegangen und zum anderen die Garderobe und das Reduit ausgeklammert werden. Ob diese Räume tatsächlich nicht zur Hauptnutzfläche neu zu zählen sind, kann mithin offenbleiben.

7.8 Die Beschwerdegegnerschaft 1 macht allerdings geltend, es wäre etwa möglich gewesen, die Hauptnutzfläche um 11,02 m² zu reduzieren, indem der Hauseingang und damit das Entrée (inkl. Treppe) zum Korridor verlegt würde (Stellungnahme vom 10.3.2021, act. 11 Ziff. 3.6 und Plan Variante Eingangsbereich, act. 11A Beilage 9). Nach dem Gesagten wären diese Flächen als Verkehrsflächen nicht an die Hauptnutzflächen anzurechnen, wenn sie ausserhalb der Wohnung liegen. Art. 11 Abs. 2 ZWG wäre diesfalls – ausgehend von den Angaben der Beschwerdegegnerschaft 1 – eingehalten.

7.8.1 Wenn ein Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen nicht entspricht, kann der Mangel in der Regel nicht mit Bedingungen oder Auflagen gemäss Art. 38 Abs. 3 BauG und Art. 35 Abs. 3 BewD «geheilt» werden. Es bedarf dazu entweder einer Projektänderung oder einer Ausnahmegewilligung. Kann der Mangel aber mit einer geringfügigen, eindeutig bestimmbareren Änderung oder Ergänzung behoben werden (z.B. Verkürzen einer Mauer um ein bestimmtes Mass, Begrünen eines Daches), kann sich der Bauabschlag als unverhältnismässig erweisen (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15a Bst. b mit Hinweisen; ferner BVR 2021 S. 150 [VGE 2019/414/427 vom 15.12.2020] nicht publ. E. 6.2 mit Hinweisen). Dies wäre hier der Fall, wenn die Angaben der Beschwerdegegnerschaft 1 zu den Hauptnutzflächen neu und bestehend zutreffen würden: Die von der Beschwerdegegner-

schaft 1 berechnete Hauptnutzfläche neu übersteigt die Hauptnutzfläche bestehend nur um 5,42 m² bzw. maximal 6,42 m² (vorne E. 7.7.1; vgl. für Beispiele mit zu grossen Abweichungen BGer 1C_336/2019 vom 3.6.2020 E. 8.2 [14,42 m²], 1C_476/2016 vom 9.3.2017, in ZBI 2017 S. 618 E. 2.4 und 2.7 mit Kommentar von Arnold Marti [19 m²]). Aus dem Plan «Variante Eingangsbereich» geht sodann hervor, dass allein mit dem Verschieben der Eingangstüre die nötige Reduktion der Hauptnutzfläche neu erreicht werden könnte (vgl. act. 11A Beilage 9 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerschaft 1 vom 10.3.2021). Ferner entstünden keine Nachteile für allfällige einspracheberechtigte Nachbarinnen und Nachbarn, hat das Verschieben der Wohnungstüre doch keine Auswirkungen nach aussen (vgl. dazu auch Stalder/Tschirky, in Griffel et al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 2.65).

7.8.2 Bei diesen Gegebenheiten erscheint eine Behebung des Mangels mit einer Auflage nicht ausgeschlossen. Bei ihrer Berechnung der Hauptnutzflächen neu gehen die Beschwerdeführenden und die Beschwerdegegnerschaft 1 indessen von unterschiedlichen Zahlen aus. Nach den Berechnungen der Beschwerdeführenden beträgt die Hauptnutzfläche neu 198,26 m² (Stellungnahme vom 8.5.2021, act. 19 S. 21), so dass sich der Mangel auch mit dem Verschieben der Wohnungstüre bzw. einer Reduktion um 11,02 m² nicht beheben liesse, da die Hauptnutzfläche bestehend immer noch überschritten würde. Die Beschwerdegegnerschaft 1 hat dazu ausgeführt, die Projektpläne wiesen keine Hauptnutzflächen nach SIA-Norm 416 aus. Die Beschwerdeführenden ignorierten die Konstruktionsflächen; es handle sich um eine blosser Behauptung gestützt auf mangelndes Verständnis für Baupläne (Schlussbemerkungen vom 2.9.2021, act. 27 S. 6 f. Ziff. 2.6 3. Lemma und Ziff. 2.7). Die Beschwerdegegnerschaft 1 stützt sich aber selber auch auf die Flächenangaben in den Projektplänen. Unklar ist zudem, ob die Beschwerdegegnerschaft 1 sowohl die Hauptnutzfläche bestehend als auch die Hauptnutzfläche neu unter Abzug sämtlicher Konstruktionsflächen (vgl. SIA-Norm 416 Ziff. 2.2) berechnet hat.

7.9 Das Verwaltungsgericht kann die Baubewilligung daher nicht mit einer Nebenbestimmung ergänzen, um den Mangel zu beheben. Um ab-

schliessend beurteilen zu können, ob das Haus C bewilligungsfähig ist, ist der Sachverhalt nicht genügend abgeklärt.

8. Ergebnis

8.1 Während die Häuser A und B bewilligungsfähig sind, ist dies beim Haus C nicht der Fall. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, einzelne Teile eines Bauvorhabens, für die kein Koordinationsbedarf besteht, separat zu beurteilen und hierfür gegebenenfalls eine Teilbaubewilligung zu erteilen (Art. 32 Abs. 1 Bst. c i.V.m. Art. 32c BauG). Eine Teilbaubewilligung ist zwar in der Regel nicht von Amtes wegen anzuordnen, sondern setzt einen entsprechenden Antrag der Bauherrschaft voraus. Das Verwaltungsgericht hat ein anderes Vorgehen aufgrund der Verhältnisse im konkreten Fall aber nicht ausgeschlossen (BVR 2016 S. 79 E. 4.7; ebenso Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 5b). Hier drängt sich eine Teilbaubewilligung geradezu auf: Die drei Häuser sind selbständig beurteilbar, namentlich auch in erschliessungsrechtlicher Hinsicht (je eigene Strassenanschlüsse mit Garage bzw. Einstellhalle). Ein allfälliger Mangel betreffend die anrechenbaren Flächen der Wohnung im Dachgeschoss des Hauses C betrifft nur dieses Gebäude und nicht die Häuser A und B. Ein Aufsplitten des Bauvorhabens ist unter Koordinationsgesichtspunkten mithin unbedenklich (vgl. dazu allgemein Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 5a mit Hinweisen). Die Beschwerdegegnerschaft 1 hat mit ihrem konkreten Vorschlag zur Veränderung der Raumaufteilung zudem zu erkennen gegeben, dass sie das Vorhaben nicht grundsätzlich in Frage stellt, sollte diese Wohnung nicht wie geplant bewilligungsfähig sein.

8.2 Die Beschwerde ist somit hinsichtlich der Häuser A und B abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vorne E. 1.3). Soweit das Haus C betreffend, ist die Beschwerde hingegen, soweit darauf einzutreten ist (vorne E. 1.3), gutzuheissen und Ziffer 1 des angefochtenen Entscheids aufzuheben. Es ist nicht Aufgabe des Verwaltungsgerichts, die erforderliche Vervollständigung des Sachverhalts als erste Instanz vorzunehmen, zumal es sich bei der Feststellung und Berechnung der Hauptnutzflächen bestehend und neu um eine technische Fragestellung handelt, die sich im bisherigen Ver-

fahren nicht gestellt hat (vgl. allgemein Ruth Herzog, a.a.O., Art. 84 N. 6 f. und 11). Die Angelegenheit ist daher insoweit zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die BVD wird namentlich auch über die Beweisanträge zu befinden haben, welche die Beschwerdeführenden im Zusammenhang mit der Flächenberechnung stellen (vgl. Stellungnahme vom 8.5.2021, act. 19 S. 23).

9. Kosten

9.1 Insgesamt erscheint es im Licht der gestellten Rechtsbegehren (vorne Bst. C) gerechtfertigt, von einem Obsiegen der Beschwerdeführenden von einem Drittel auszugehen. Die Beschwerdegegnerschaft 1 und die Gemeinde (die sinngemäss Antrag stellt; vgl. vorne Bst. C) obsiegen zu zwei Dritteln. Die Beschwerdeführenden haben dementsprechend zwei Drittel und die Beschwerdegegnerschaft 1 hat einen Drittel der Verfahrenskosten zu übernehmen. Der nicht in ihren Vermögensinteressen betroffenen Gemeinde können keine Kosten auferlegt werden, weshalb die Beschwerdegegnerschaft 1 praxisgemäss den ganzen Drittel der Verfahrenskosten zu tragen hat (Art. 108 Abs. 1 und 2 VRPG; BVR 2015 S. 541 E. 8.1; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 33). Weiter haben die Beschwerdeführenden der Beschwerdegegnerschaft 1 die Parteikosten im Umfang von zwei Dritteln zu ersetzen; die Gemeinde hat keinen Anspruch auf Parteikostenersatz. Die Beschwerdegegnerschaft 1 und die Gemeinde haben den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Umfang von einem Drittel zu ersetzen, ausmachend je einen Sechstel (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

9.2 Für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht macht der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden ein Honorar von Fr. 20'000.-- zuzüglich Auslagen und MWSt geltend (act. 33A1). Damit schöpft er den Rahmentarif gemäss Art. 41 Abs. 1 des Kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) aus und macht zusätzlich annähernd den höchstmöglichen Zuschlag von 100 % gemäss Art. 9 PKV geltend. Zwar trifft zu, dass die Streitsache mit Blick auf die Bemessungskriterien gemäss Art. 41 Abs. 3

Bst. a und b KAG überdurchschnittlich ist; die Ausschöpfung des Rahmentarifs ist gerechtfertigt. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden musste sodann namentlich aufgrund des umfangreichen Schriftenwechsels und der komplexen Rechtsfragen überdurchschnittlich viel Zeit aufwenden, weshalb auch ein Zuschlag nach Art. 9 PKV zu gewähren ist. Ein Honorar von Fr. 20'000.-- erscheint aber auch mit Blick auf den geltend gemachten Zusatzaufwand als überhöht. Ihm wird mit einem Honorar von insgesamt Fr. 14'000.-- (zuzüglich Auslagen und MWSt) genügend Rechnung getragen. Die Kostennote der Beschwerdegegnerschaft 1 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass (act. 31).

9.3 Mit Blick auf das Prozessergebnis (teilweise Gutheissung der Beschwerde betreffend Haus C) ist auch der Kostenschluss der BVD zu korrigieren. Ziffer 2 und 3 des angefochtenen Entscheids sind deshalb aufzuheben (vorne Bst. B). Vom Verwaltungsgericht zu liquidieren sind indes nur die Kosten, die mit der Abweisung der Beschwerde zusammenhängen (Teilbaubewilligungen für die Häuser A und B). Ihrem definitiven Unterliegen entsprechend haben die Beschwerdeführenden zwei Drittel der im Verfahren vor der BVD entstandenen Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 4'800.-- zu tragen und der Beschwerdegegnerschaft 1 für das Verfahren vor der BVD zwei Drittel der Parteikosten zu ersetzen, bestimmt auf insgesamt Fr. 12'275.35 (inkl. Auslagen und MWSt; Akten BVD 5A pag. 204). Soweit die Sache an die BVD zurückgewiesen wird (Haus C), sind die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens hingegen nicht oberinstanzlich neu zu verlegen. Diese Kosten wird vielmehr die Vorinstanz gemäss dem Ausgang der Neuprüfung zu verlegen haben (Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 7).

10. Rechtsmittelbelehrung

Gegen das vorliegende Urteil kann Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht geführt werden (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]). Soweit es sich um einen Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 BGG handelt, ist die Beschwerde aber nur zulässig, wenn eine der zusätzlichen Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG erfüllt ist.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. a) Soweit die Häuser A und B betreffend wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
 - b) Soweit das Haus C betreffend wird die Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist, dahin gutgeheissen, dass Ziffer 1 des Entscheids der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 20. Dezember 2019 aufgehoben und die Sache in diesem Punkt zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen wird.
 - c) Ebenfalls aufgehoben werden die Ziffern 2 und 3 des Entscheids der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 20. Dezember 2019.
2. a) Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von insgesamt Fr. 9'000.--, werden zu zwei Dritteln den Beschwerdeführenden, ausmachend Fr. 6'000.--, und zu einem Drittel der Beschwerdegegnerschaft 1, ausmachend Fr. 3'000.--, auferlegt.

- b) Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerschaft 1 die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf insgesamt Fr. 13'407.70 (inkl. Auslagen und MWSt), zu zwei Dritteln, ausmachend Fr. 8'938.45 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
- c) Die Beschwerdegegnerschaft 1 und die Einwohnergemeinde Saanen haben den Beschwerdeführenden die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf insgesamt Fr. 15'293.40 (inkl. Auslagen und MWSt), je zu einem Sechstel, ausmachend je Fr. 2'548.90 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
3. a) Die Kosten des Verfahrens vor der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion in der Höhe von Fr. 4'800.-- werden den Beschwerdeführenden zu zwei Dritteln, ausmachend Fr. 3'200.--, auferlegt. Der restliche Kostenanteil wird die Vorinstanz im Rahmen der Neuprüfung der Bewilligungsfähigkeit von Haus C neu zu verlegen haben.
- b) Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerschaft 1 die Parteikosten für das Verfahren vor der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion, bestimmt auf Fr. 12'275.35 (inkl. Auslagen und MWSt), zu zwei Dritteln, ausmachend Fr. 8'183.55 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen. Der restliche Kostenanteil wird die Vorinstanz im Rahmen der Neuprüfung der Bewilligungsfähigkeit von Haus C neu zu verlegen haben.
4. Zu eröffnen:
- Beschwerdeführende
 - Beschwerdegegnerschaft 1
 - Beschwerdegegnerin 2
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
 - Bundesamt für Raumentwicklung
 - Bundesamt für Umwelt

und mitzuteilen:

- Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I
- kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.