

100.2021.101U
STE/SPR

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 3. Januar 2022

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiber Grossrieder

A. _____
vertreten durch Fürsprecher ...

Beschwerdeführer

gegen

1. B. _____
2. C. _____
beide vertreten durch Rechtsanwältin ... und Rechtsanwältin ...

Beschwerdegegnerschaft

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3011 Bern

sowie

Einwohnergemeinde Saanen
Bauverwaltung, Schönriedstrasse 8, 3792 Saanen

betreffend Baubewilligung; Zufahrt mit Wendepplatz und Autounterstand zu
Wohnhaus in Landwirtschaftszone (Entscheid der Bau- und Verkehrs-
direktion des Kantons Bern vom 10. März 2021; BVD 110/2020/2)



Sachverhalt:

A.

A._____ ist Eigentümer der in der Landwirtschaftszone liegenden Parzelle Saanen Gbbl. Nr. 1_____ mit einem als Ferienhaus erbauten Chalet. Am 23. März 2020 ersuchte er die Einwohnergemeinde (EG) Saanen um eine Baubewilligung für den Neubau eines Autounterstands mit Wendepplatz auf seiner Parzelle sowie einer Zufahrtsstrasse über die benachbarte Parzelle Saanen Gbbl. Nr. 2_____, welche im Eigentum von C._____ steht und ebenfalls in der Landwirtschaftszone liegt. Dagegen erhoben B._____ und C._____ am 15. Juli 2020 bzw. 12. August 2020 Einsprache. Nachdem das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) die Ausnahmbewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzone mit Verfügung vom 2. Juni 2020 verweigert hatte, erteilte die EG Saanen dem Vorhaben am 29. Oktober 2020 den Bauabschlag.

B.

Hiergegen reichte A._____ am 30. November 2020 bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) Beschwerde ein. Diese wies die Beschwerde mit Entscheid vom 10. März 2021 ab.

C.

Gegen diesen Entscheid hat A._____ am 9. April 2021 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und es sei ihm die Baubewilligung für die Erstellung einer Hauszufahrt mit Wendepplatz und Autounterstand zu erteilen, eventuell bloss für die Hauszufahrt mit Wendepplatz.

B._____ und C._____ beantragen mit Beschwerdeantwort vom 10. Mai 2020, die Beschwerde sei abzuweisen und der Bauabschlag vom 29. Oktober 2020 sowie die Verfügung des AGR vom 2. Juni 2020 seien zu bestätigen. Die BVD schliesst mit Beschwerdevernehmlassung vom 15. April 2021 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde. Die EG Saanen verzichtet mit Eingabe vom 14. April 2021 auf eine Stellungnahme.

Erwägungen:

1.

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. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (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]). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

2.

Das Chalet des Beschwerdeführers ist aktuell über einen steilen Fussweg auf dem Grundstück Nr. 3_____ des Beschwerdegegners 1 erreichbar. Da dies mit zunehmendem Alter beschwerlich werde, will der Beschwerdeführer eine Zufahrt bauen, die auf dem Grundstück Nr. 2_____ der Beschwerdegegnerin 2 von der ...strasse abzweigt und

nach rund 110 m auf dem Grundstück des Beschwerdeführers bei einem auf zwei Seiten offenen, gut 20 m² grossen Autounterstand mit Wendeplatz endet. Der Weg soll eine Breite von 3 m und eine Steigung von 7,6 bis 15 % aufweisen. Aufgrund der Hanglage sind entlang des Weges Terrainanpassungen notwendig und auf der Parzelle des Beschwerdeführers auch Stützmauern (vgl. Pläne zum Baugesuch, Akten Gemeinde act. 3D3 und 3D4).

3.

3.1 Nach Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Voraussetzung einer solchen Bewilligung ist namentlich, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 RPG). Nach Art. 16a Abs. 1 RPG sind Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. – Unter den Verfahrensbeteiligten ist unbestritten, dass das Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform ist und deshalb einer Ausnahmebewilligung nach Art. 24 ff. RPG bedarf.

3.2 Der Beschwerdeführer beruft sich vorab auf die Besitzstandsgarantie für altrechtliche Bauten und Anlagen nach Art. 24c RPG. Danach werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Abs. 1). Sie können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden (Abs. 2). Der Anwendungsbereich von Art. 24c RPG ist auf Bauten und Anlagen beschränkt, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinn des Bundesrechts wurde (Art. 24c Abs. 2 i.V.m. Art. 41 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]). Stichtag ist in der Regel der 1. Juli 1972, d.h. das Datum des Inkrafttretens des Bundesgesetzes vom 8. Oktober 1971 über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung

(aGSchG; AS 1972 I 950 ff., 966), das erstmals Bau- und Nichtbaugelände klar trennte (BGE 129 II 396 E. 4.2.1; BVR 2016 S. 471 E. 3.2 mit Hinweisen; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band II, 4. Aufl. 2017, Art. 81 N. 18 und 20). – Beim Chalet des Beschwerdeführers handelt es sich nach dessen unbestritten gebliebenen Angaben um eine rechtmässig erstellte, altrechtliche Baute im Sinn von Art. 24c RPG. Es wurde 1963 als Ferienhaus erbaut und bis vor einigen Jahren auch als solches genutzt. Seit 2008 bewohnt der Beschwerdeführer das Chalet ganzjährig.

3.3 Eine Änderung einer altrechtlichen Baute oder Anlage gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt, wobei Verbesserungen gestalterischer Art zulässig sind (Art. 42 Abs. 1 RPV). Ob die Identität der Baute im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 Satz 1 RPV); dabei dürfen bauliche Veränderungen keine wesentlich veränderte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen (Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 5 RPG).

3.4 Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass es sowohl dem Autounterstand mit Wendepfad als auch der Zufahrt an einem körperlichen Zusammenhang zum bestandesgeschützten Chalet fehle, weshalb keine Erweiterung des Chalets vorliege. Vielmehr handle es sich um die Neuerstellung einer Zufahrt zu der altrechtlichen Baute und damit um ein eigenständiges Bauvorhaben. Bereits aus diesem Grund könne keine Bewilligung gestützt auf Art. 24c RPG erteilt werden (angefochtener Entscheid E. 3f). Zudem erfordere das Bauvorhaben Terrainanpassungen, grössere Aufschüttungen und markante Stützmauern, womit es sowohl das Gelände als auch das äussere Erscheinungsbild erheblich verändere. Folglich werde die Identität der Baute nicht mehr gewahrt und müsse die Wesensgleichheit verneint werden. Unter diesen Umständen könne offenbleiben, ob das Vorhaben für eine zeitgemässe Wohnnutzung nötig sei, wie dies Art. 24c Abs. 4 RPG verlangen würde (angefochtener Entscheid E. 3g). Schliesslich widerspreche das Vorhaben Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV, da der Beschwerdeführer das Chalet erst seit wenigen Jahren ganzjährig bewohne und davon auszugehen sei,

dass er die umstrittene Zufahrtsstrasse in erster Linie aufgrund dieses neuen Dauerwohnsitzes benötige (angefochtener Entscheid E. 3h).

3.5 Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, dass ein körperlicher Zusammenhang zwischen seinem Chalet und der geplanten Erschliessung fehlt. Dennoch hält er das Bauvorhaben gestützt auf Art. 24c RPG für bewilligungsfähig, weil die Zufahrt in der Gesamtbeurteilung des Erscheinungsbildes zu würdigen sei. Die Terrainveränderungen wären nach der erneuten Begründung in der Hanglage kaum mehr sichtbar. Die beiden Fahrspuren und der «angesäte» Wendepunkt würden «selbst aus der Vogelperspektive» keine auffälligen Wesensmerkmale bilden und das bisherige Gesamtbild nicht wesentlich verändern, zumal es sich bei einem Feldweg «notorisch» um einen unauffälligen Bestandteil von landwirtschaftlichen Nutzflächen handle. Zudem sei durchschnittlich mit höchstens einer Fahrt pro Tag zu rechnen und schliesse eine zeitgemässe Wohnnutzung nach Art. 24c Abs. 4 RPG «im Einklang mit der sachenrechtlichen Rechtsprechung zum Notweg» eine einfache Hauszufahrt ein (Beschwerde S. 6-8).

3.6 Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden: Eine Bewilligung nach Art. 24c RPG ist erhältlich für Veränderungen *an* altrechtlichen Bauten und Anlagen, etwa für eine Vergrösserung der bestehenden Räumlichkeiten, eine innere oder äussere Umgestaltung oder eine Zweckänderung (vgl. Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 24c N. 7, 14, 17). Sie erfordert grundsätzlich einen körperlichen Zusammenhang zwischen der besitzstandsgeschützten Baute und dem Ausbaivorhaben. Fehlt der körperliche Zusammenhang, gelten baubewilligungspflichtige Änderungen in der Umgebung eines besitzstandsgeschützten Gebäudes als eigenständige Bauvorhaben; sie fallen nicht in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG (vgl. Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bewilligungen nach Art. 24c RPG, 2007, Ziff. 3.3.2 S. 9; AGR, Bauen ausserhalb der Bauzonen, Themenblatt A1). Weder der Autounterstand mit Wendepunkt noch die Zufahrt weisen den erforderlichen körperlichen Zusammenhang auf. Ob bei Ersteren ausnahmsweise darauf verzichtet werden könnte, kann offenbleiben, weil dies bei der Zufahrt jedenfalls nicht möglich ist. Bei ihr handelt es sich offensichtlich nicht um eine Änderung oder

Erweiterung des besitzstandsgeschützten Chalets und auch nicht um die Änderung oder Erweiterung einer bereits bestehenden, besitzstandsgeschützten Strasse, sondern um ein eigenständiges Bauvorhaben und damit nicht um einen Anwendungsfall von Art. 24c RPG. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers käme eine Bewilligung gestützt auf Art. 24c RPG deshalb selbst dann nicht in Frage, wenn die neue Erschliessungsstrasse die Identität der altrechtlichen Baute tatsächlich wahren würde.

3.7 Auch dies ist indessen nicht der Fall: Wie die Vorinstanz zu Recht befand, würde der Bau der rund 3 m breiten und 110 m langen Zufahrt namentlich wegen der notwendigen Terrainanpassungen einen markanten Eingriff in den bisher unberührten Hang darstellen. Daran vermögen weder die Wegoberfläche aus sickerfähigem Material noch die Begrünung der Terrainanpassungen etwas zu ändern. Hinzu kommt, dass auch der geplante Wendepunkt mit Autounterstand grössere Terrainveränderungen mit markanten Stützmauern bedingt, welche die Umgebung des Chalets erheblich verändern würden. Folglich wahren weder die neue Zufahrt noch die Terrainveränderungen auf der Parzelle des Beschwerdeführers die Identität des Chalets. Unter diesen Umständen kann offenbleiben, ob die geplanten Bauten für eine zeitgemässe Wohnnutzung im Sinne von Art. 24c Abs. 4 RPG notwendig wären. Schliesslich kann der Beschwerdeführer aus dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 1. Oktober 2004 schon deshalb nichts zu seinen Gunsten ableiten, weil es vom Bundesgericht aufgehoben worden ist (vgl. VGE 21812 betreffend Erschliessungsstrasse, die überwiegend nichtlandwirtschaftlichen Wohnbauten dient; BGer 1A.256/2004 vom 31.8.2005). Ohnehin hatte das Verwaltungsgericht auch in jenem Fall erwogen, dass die projektierte Strasse nicht als teilweise Änderung betrachtet werden könne und die Wesensgleichheit nicht gewahrt sei (E. 8).

3.8 Ob die Identität der Baute auch deshalb zu verneinen wäre, weil das Bauvorhaben eine unzulässige Nutzungsintensivierung ermöglicht (Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV), erscheint fraglich, zumal nichts darauf hindeutet, dass der Ausbaustandard des Chalets am Stichtag (1.7.1972) kein ganzjähriges Wohnen erlaubt hätte (vgl. BGer 1C_312/2016 vom 3.4.2017 E. 2.1; ARE, Teilrevision der Raumplanungsverordnung, Erläuternder Bericht, 2012,

Ziff. II.4 S. 10). Die Frage kann mit Blick auf das Erwogene jedoch ebenfalls offenbleiben.

3.9 Zusammenfassend ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass das Bauvorhaben nicht gestützt auf Art. 24c RPG bewilligt werden kann, da es nicht unter den Anwendungsbereich dieser Bestimmung fällt und im Übrigen die Identität des bestandeschützten Chalets nicht wahren würde.

4.

4.1 Eine erleichterte Ausnahmegewilligung gestützt auf eine andere Bestimmung gemäss Art. 24a-24e RPG fällt unbestrittenermassen ausser Betracht. Es bleibt somit zu prüfen, ob eine Ausnahmegewilligung nach dem Grundtatbestand von Art. 24 RPG möglich ist. Eine solche setzt voraus, dass der Zweck der Baute einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (Bst. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Bst. b). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung gilt eine Baute oder Anlage als standortgebunden im Sinne von Art. 24 Bst. a RPG, wenn sie aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist. Dabei beurteilen sich die Voraussetzungen nach objektiven Massstäben, und es kann weder auf die subjektiven Vorstellungen und Wünsche der Einzelnen noch auf die persönliche Zweckmässigkeit oder Bequemlichkeit ankommen. Generell ist ein strenger Massstab anzuwenden, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken (BGE 129 II 63 E. 3.1; BGer 1A.256/2004 vom 31.8.2005 E. 5).

4.2 Die Vorinstanz hat die Standortgebundenheit der geplanten Erschliessungsstrasse unter Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung verneint. Der Beschwerdeführer wendet dagegen ein, diese Praxis möge für Detailerschliessungen gelten; hier stehe jedoch lediglich eine Hauszufahrt zu einem einzelnen bestandeschützten Haus zur Diskussion. Damit finde «nicht die geringste zusätzliche Zersiedelung» statt. – Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden: Auch eine neue Zufahrt zu bloss einer zonenwidrigen, nicht standortgebundenen Baute stellt eine Verletzung

des Trennungsgrundsatzes dar. Denn dieser bezweckt ganz allgemein die Freihaltung der Landwirtschaftszonen von allen nicht landwirtschaftlichen und nicht standortgebundenen Bauten (BGE 147 II 309 E. 5.5). Das Bundesgericht lehnt es in ständiger Rechtsprechung ab, die Standortgebundenheit mit der Zugehörigkeit zu einer Baute zu rechtfertigen, welche selbst zonenfremd und nicht standortgebunden ist. Auch Erschliessungsanlagen und Anbauten, die einzig dazu dienen, den Komfort oder die Möglichkeiten der Benützung eines besitzstandsgeschützten landwirtschaftsfremden Hauptgebäudes zu erhöhen, gelten nicht als standortgebunden (vgl. BGE 124 II 252 E. 2c, 117 Ib 266 E. 2a, 115 Ib 295 E. 2c; BGer 1C_154/2020 vom 13.7.2020 E. 5.3.1, 1C_9/2019 vom 4.10.2019 E. 4.2, 1C_284/2017 vom 1.3.2018 E. 4.3, 1C_257/2012 vom 6.9.2012 E. 3.1, 1A.32/2005 vom 8.12.2005 E. 3.1, 1A.256/2004 vom 31.8.2005 in BVR 2006 S. 224 E. 5, 1A.88/1999 vom 8.11.1999 E. 4c, je mit Hinweisen). Ob die Erschliessung einer einzigen oder mehreren Bauten dient, spielt keine Rolle.

4.3 Zu keinem anderen Ergebnis führt der Einwand des Beschwerdeführers, wonach bei Vorliegen einer zivilgerichtlich anerkannten Wegnot im Sinn der Einheitlichkeit der Rechtsordnung zu entscheiden sei, sofern dadurch nicht zentrale öffentliche Interessen verletzt würden. Der Bau einer Zufahrt über fremden Boden setzt zwar die zivilrechtliche Berechtigung dazu voraus. Eine Baubewilligung kann aber nur erteilt werden, wenn auch alle planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Dies ist hier nicht der Fall. Der Bau einer zonenfremden, nicht standortgebundenen Strasse widerspricht vielmehr dem fundamentalen raumplanerischen Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet (vgl. BGE 132 II 21 E. 6.4, 111 Ib 213 E. 6b; BGE 1C_469/2019 und 1C_483/2019 vom 28.4.2021 E. 5.5; BVR 2013 S. 85 E. 5.2; VGE 2020/219 vom 2.11.2021 E. 6.4). Soweit der Beschwerdeführer vorbringt, die Bewilligung von nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzungen oder örtlichen Kleingewerben im Streusiedlungsgebiet (Art. 24 Bst. a RPG i.V.m. Art. 39 Abs. 1 RPV) stehe offensichtlich in einem viel deutlicheren Widerspruch zum Trennungsgrundsatz als die Bewilligung eines Feldwegs als Hauszufahrt zu einer bestandesgeschützten Baute, kann er auch daraus nichts zu seinen Gunsten ableiten. Wie die Vorinstanz bereits ausgeführt hat, geht es bei den privilegierten Bauten im Streusiedlungsgebiet um reine Nutzungsänderungen, nicht um Neubauten. Zudem können

auch solche Nutzungsänderungen nur bewilligt werden, wenn dadurch die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur der betroffenen Baute im Wesentlichen unverändert bleiben (Art. 39 Abs. 3 RPV).

5.

Der Beschwerdeführer beruft sich schliesslich auf die Eigentumsgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung [BV; SR 101]; Art. 24 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]) und macht einen unzulässigen Eingriff geltend. – Die Eigentumsgarantie gewährleistet das Eigentum nicht unbeschränkt, sondern nur innerhalb der Schranken, die ihm im öffentlichen Interesse durch die Rechtsordnung und namentlich der Raumplanung gezogen sind. Sie verschafft demnach keinen Anspruch auf beliebige, ungehinderte Nutzung und Überbauung eines Grundstücks (vgl. BGE 146 I 70 E. 6.1, 117 Ib 243 E. 3a, 105 Ia 330 E. 3c f.; BGer 1C_578/2019 vom 25.5.2020 E. 5, 1C_99/2017 vom 20.6.2017 E. 4; BVR 2020 S. 17 E. 7.1; VGE 2016/175 vom 1.3.2017 E. 4.2; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 2 N. 1). Die Bestandesgarantie als Teilgehalt der Eigentumsgarantie umfasst nur das Recht auf den Weiterbestand der ursprünglich rechtmässig bewilligten Baute, indem sie unterhalten und – damit ihr Wert nicht kontinuierlich abnimmt – erneuert werden darf. Die Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG geht darüber hinaus und lässt wesentlich mehr Änderungen des Bestehenden zu. In diesem Sinn stellen Art. 24c RPG – aber auch Art. 24b, 24d und 24e RPG – Fälle einer aus besonderen Gründen «erweiterten Besitzstandsgarantie» dar (vgl. Rudolf Muggli, in Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24c N. 11). Erfüllt ein Bauvorhaben – wie hier – bereits die Anforderungen nach der erweiterten Besitzstandsgarantie von Art. 24c RPG nicht (vgl. vorne E. 3), kann es somit erst recht nicht gestützt auf die Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV und Art. 24 KV bewilligt werden. Die Verweigerung der Baubewilligung stellt demnach keinen (unzulässigen) Eingriff in die Eigentumsgarantie dar.

6.

6.1 Der rechtserhebliche Sachverhalt ist in den Akten ausreichend dokumentiert, weshalb sich Weiterungen wie der beantragte Augenschein oder der Beizug der Akten betreffend Notwegrecht erübrigen. Die entsprechenden Beweisanträge werden abgewiesen (vgl. zur antizipierten Beweiswürdigung statt vieler BGE 144 II 427 E. 3.1.3; BVR 2021 S. 285 E. 3.3.2; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 18 N. 27 f.).

6.2 Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen. Das Verwaltungsgericht beurteilt solche Rechtsmittel in Zweierbesetzung (Art. 56 Abs. 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

6.3 Bei diesem Verfahrensausgang hat der unterliegende Beschwerdeführer die Kosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren zu tragen und der obsiegenden Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 1 und 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). 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) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). Die Rechtsvertreterinnen der Beschwerdegegnerschaft machen in ihrer Kostennote vom 1. Dezember 2021 ein Honorar von Fr. 4'960.-- zuzüglich Auslagen von Fr. 173.60 sowie MWSt von Fr. 395.30 geltend, ausmachend insgesamt Fr. 5'528.90 (act. 8A). Dies erscheint angesichts der obgenannten Kriterien als überhöht. Der Verfahrensgegenstand war aufgrund der Vertretung im vorinstanzlichen Verfahren bereits bekannt und es fand bloss ein einfacher Schriftenwechsel ohne Beweisverfahren statt. Die Bedeutung der Streitsache ist durchschnittlich, der gebotene Zeitaufwand sowie die Schwierigkeit des Prozesses waren höchstens durchschnittlich. Unter Berücksichtigung der gesamten Umstände erscheint für das verwaltungsgerichtliche Verfahren

deshalb ein Parteikostenersatz von pauschal Fr. 4'500.-- (inkl. Auslagen und MWSt) als angemessen.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 4'500.-- (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführer
 - Beschwerdegegnerschaft
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
 - Einwohnergemeinde Saanen
 - Bundesamt für Raumentwicklung

Der Abteilungspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

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