

Verwaltungsgericht des Kantons Bern

Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 28. August 2026

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Nyffenegger, Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiber Tschumi

1. **A.**_____ **AG**
handelnd durch die statutarischen Organe
 2. **B.**_____
 3. **C.**_____
- gesetzlich vertreten durch seinen Vater (Beschwerdeführer 2),
alle vertreten durch Rechtsanwältin ...
- Beschwerdeführende

gegen

D._____

vertreten durch Rechtsanwältin .. und Rechtsanwalt ...

Beschwerdegegnerin 1

E._____

vertreten durch Rechtsanwalt ... und ...

Beschwerdegegner 2



F._____ AG

handelnd durch die statutarischen Organe

G._____

beide vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdegegnerinnen 3 und 4

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern

Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

sowie

Einwohnergemeinde Saanen

handelnd durch den Gemeinderat, Schönriedstrasse 8, 3792 Saanen

vertreten durch Fürsprecher ... und Rechtsanwalt ...

betreffend Baubewilligung; Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau eines Zweifamilienhauses sowie eines Einfamilienhauses mit Nebenräumen und Einstellhallen (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 8. Januar 2024; BVD 110/2023/119)

Prozessgeschichte:

A.

Die Parzellen Saanen Gbbl. Nrn. 1____ und 2____ befinden sich am H._____ in Gstaad, liegen in der Wohnzone W3a und stehen im Alleineigentum von B._____ bzw. von dessen Sohn C._____ (geb. ... 2012). Auf ersterer befindet sich heute ein Einfamilienhaus (Chalet «I._____»); letztere ist noch unüberbaut. Am 8. Oktober 2021 stellte die A._____ AG im Auftrag der Grundeigentümer ein Baugesuch für den Abbruch des Chalets «I._____» und den Ersatzbau eines Zweifamilienhauses auf der Parzelle

Nr. 1____ (Haus A) sowie für den Neubau eines Einfamilienhauses auf der Parzelle Nr. 2____ (Haus B), je mit zahlreichen Nebenräumen in den Untergeschossen (Wellness- und Gymnastikzonen, Home Cinema, Schwimmbad, Oldtimerausstellung, Waffenraum usw.) sowie einer gemeinsamen Zufahrt zu den Einstellhallen. Mit Gesamtentscheid vom 27. Juni 2023 erteilte die Einwohnergemeinde (EG) Saanen die Baubewilligung unter Gewährung einer Ausnahme für das Unterschreiten des ordentlichen Waldabstands und wies die u.a. von D._____, E._____, der F._____ AG sowie von G._____ gegen das Bauvorhaben erhobenen Einsprachen ab. Gleichzeitig wies sie das Grundbuchamt Oberland, Dienststelle Frutigen, namentlich an, nach Rechtskraft der Baubewilligung im Grundbuch für die Wohnung im Haus B eine Nutzungsbeschränkung «Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung» gemäss Art. 7 Abs. 1 Bst. a des Bundesgesetzes vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) anzumerken.

B.

Gegen diesen Gesamtentscheid reichten D._____, E._____ sowie die F._____ AG gemeinsam mit G._____ am 28. bzw. 31. Juli 2023 je eine Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Mit Beschwerdeantwort vom 28. August 2023 beantragten die A._____ AG, B._____ und C._____, die von der Gemeinde erteilte Baubewilligung sei zu bestätigen, wobei im Grundbuch zusätzlich für die Wohnung im Erdgeschoss des Hauses A (einschliesslich der Nebenräume in den Untergeschossen) eine Nutzungsbeschränkung «Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung» nach Art. 7 Abs. 1 Bst. a ZWG anzumerken sei. Mit Entscheid vom 8. Januar 2024 stellte die BVD fest, dass das Bauvorhaben mit den Vorgaben des ZWG nicht vereinbar sei, hiess die Beschwerden unter Aufhebung des Gesamtentscheids der Gemeinde gut und verweigerte die nachgesuchte Baubewilligung (Bauabschlag).

C.

Dagegen haben einerseits die EG Saanen am 6. Februar 2024 (Verfahren 100.2024.45) und andererseits die A._____ AG, B._____ und C._____ am 7. Februar 2024 gemeinsam Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Letztere beantragen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Baubewilligung zu bestätigen, wobei neu für alle drei Wohnungen in den Häusern A und B je eine Nutzungsbeschränkung «Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung» nach Art. 7 Abs. 1 Bst. a ZWG im Grundbuch anzumerken sei.

D._____ beantragt mit Beschwerdeantwort vom 12. März 2024 (nachfolgend: Beschwerdeantwort 1), die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne, und der angefochtene Entscheid sei zu bestätigen. E._____ beantragt mit Beschwerdeantwort vom 14. März 2024 (nachfolgend: Beschwerdeantwort 2), die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne, und dem Baugesuch betreffend die Parzellen Saanen Gbbl. Nrn. 2___ und 3___ (richtig: 1___) sei der Bauabschlag zu erteilen; eventuell sei die Sache zur Vervollständigung des Sachverhalts und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die F._____ AG und G._____ stellen in ihrer Beschwerdeantwort vom 12. März 2024 (nachfolgend: Beschwerdeantwort 3) den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Mit Vernehmlassung vom 15. Februar 2024 verzichtet die BVD auf einen Antrag in der Sache, weil die Bauherrschaft durch ihr geändertes Rechtsbegehren vor Verwaltungsgericht eine neue Ausgangslage geschaffen habe. Die EG Saanen ersucht mit Stellungnahme vom 29. Februar 2024 um Gutheissung der Beschwerde. Am 22. April 2024 haben die A._____ AG, B._____ und C._____ eine Replik eingereicht. Zu dieser haben sich E._____, D._____ sowie die F._____ AG und G._____ mit Dupliken vom 7. und 14. Mai bzw. 26. Juli 2024 und die BVD sowie die EG Saanen mit Stellungnahmen vom 2. bzw. 6. Mai 2024 geäußert.

Nachdem die A._____ AG, B._____ und C._____ am 26. August 2024 mitgeteilt haben, dass zwischen B._____ und dessen Ehefrau ein Ehescheidungsverfahren anhängig gemacht worden sei, hat die Instruktionsrichterin das Verfahren am 14. Oktober 2024 antragsgemäss sistiert. Nach

dessen Wiederaufnahme haben die A._____ AG, B._____ und C._____ am 19. Mai 2025 mitgeteilt, dass sie trotz des laufenden Eheschutzverfahrens vorderhand an ihrem Vorhaben festhielten. Gleichentags hat die EG Saanen auf die Änderung von Art. 11 ZWG vom 15. März 2024 hingewiesen (Inkrafttreten am 1.10.2024). Dazu hat sich E._____ am 27. Mai 2025 geäußert.

Am 28. Mai 2025 hat die Rechtsvertretung der A._____ AG sowie von B._____ und C._____ die Beschwerde «[n]amens und im Auftrag von Herrn B._____» zurückgezogen. Nachdem die Instruktionsrichterin darüber informiert hat, sie gehe davon aus, dass der Beschwerderückzug auch für den gesetzlich durch seinen Vater vertretenen C._____ gelte, teilte dessen Mutter mit Schreiben vom 3. Juni 2025 mit, dass sie als gesetzliche Vertreterin mit einem Rückzug der Beschwerde durch ihren Sohn nicht einverstanden sei. Am 9. bzw. 10. Juli 2025 haben D._____, die BVD sowie E._____ und am 13. bzw. 25. August 2025 die EG Saanen, die F._____ AG sowie G._____ zu einer allfälligen Gegenstandslosigkeit des vorliegenden Verfahrens Stellung genommen. Mit Eingabe vom 25. August 2025 haben die A._____ AG und C._____ die Fortsetzung des Verfahrens beantragt und an den gestellten Rechtsbegehren festgehalten. Für den Fall, dass ihr Hauptantrag auf Bewilligung der beiden Häuser A und B gegenstandslos geworden sein sollte, haben sie zudem den Eventualantrag gestellt, das vorliegende Verfahren betreffend das Grundstück Nr. 1____ sei abzuschreiben, der angefochtene Entscheid betreffend das Grundstück Nr. 2____ aufzuheben und die Sache zur Prüfung und Bewilligung einer Projektänderung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Zu dieser Eingabe sowie zur Eingabe der Gemeinde vom 19. Mai 2025 zur thematisierten Rechtsänderung haben sich D._____, E._____, die A._____ AG und C._____ sowie die F._____ AG und G._____ am 14., 18., 20. bzw. 24. November 2025 geäußert. Die BVD hat sich nicht mehr vernehmen lassen.

Mit Stellungnahme vom 19. Dezember 2025 (verbessert am 5.1.2026) hat die EG Saanen auf Aufforderung der Instruktionsrichterin zu Fragen im Zusammenhang mit dem lokalen Angebot und der Nachfrage nach luxuriösen Erstwohnungen Stellung genommen und mit Eingabe vom 6. Januar 2026

haben sich die A. _____ AG und C. _____ zu den aktuellen Nutzungsabsichten in Bezug auf die geplanten Wohnungen geäußert. Dazu haben D. _____ am 30. Januar 2026, E. _____ am 2. Februar 2026 sowie die F. _____ AG und G. _____ am 23. Februar 2026 Bemerkungen angebracht. Am 2. Februar 2026 haben die A. _____ AG und C. _____ eine Stellungnahme zu den Eingaben der Gemeinde vom 19. Dezember 2025 und 5. Januar 2026 abgegeben und weitere Unterlagen eingereicht. Dabei haben sie an den mit Beschwerde vom 7. Februar 2024 und mit Stellungnahme vom 25. August 2026 gestellten Anträgen festgehalten. Die BVD hat auf weitere Ausführungen verzichtet.

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. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind als Bauherrschaft bzw. von dieser beauftragtes Bauunternehmen aufgetreten und durch den angefochtenen Entscheid deshalb besonders berührt (Art. 79 Abs. 1 Bst. a und b VRPG; vgl. Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]).

1.2 Wie eingangs erwähnt (Bst. C), hat die Rechtsvertretung der Beschwerdeführenden am 28. Mai 2025 mitgeteilt, dass sie die Beschwerde «[n]amens und im Auftrag» des Beschwerdeführers 2 zurückzuziehe (Eingabe vom 28.5.2025 [act. 49]). Mit Eingabe vom 24. Juni 2025 (act. 53) hat der Beschwerdeführer 2 bzw. seine Rechtsvertretung diesen Beschwerderückzug bestätigt. In Bezug auf den Beschwerdeführer 2 ist das vorliegende Verfahren deshalb gegenstandslos geworden und abzuschreiben (Art. 39 Abs. 1 VRPG).

1.3 Mit Verfügung vom 3. Juni 2025 (act. 50) hat die Instruktionsrichterin den Verfahrensbeteiligten mitgeteilt, sie gehe davon aus, dass der Beschwerdeführer 2 den Beschwerderückzug auch für den gesetzlich durch ihn vertretenen Beschwerdeführer 3 erklärt habe. Gleichzeitig ist die Ehefrau des Beschwerdeführers 2 und Mutter des Beschwerdeführers 3 ans Verwaltungsgericht gelangt und hat darüber informiert, dass sie als (gesetzliche) Vertreterin des Beschwerdeführers 3 mit dessen Beschwerderückzug nicht einverstanden und das Verfahren für diesen fortzusetzen sei (act. 51). Auf entsprechende Nachfrage der Instruktionsrichterin hat die Rechtsvertretung der Beschwerdeführenden mit Stellungnahme vom 25. August 2025 (Rz. 12 act. 61) ausgeführt, sie habe vom Beschwerdeführer 2 keine gegenteiligen Instruktionen erhalten. Entgegen der in der Verfügung vom 3. Juni 2025 geäusserten vorläufigen Einschätzung ist deshalb davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer 2 die Beschwerde nur für sich, nicht aber für den Beschwerdeführer 3 zurückgezogen hat. Anders als der Beschwerdegegner 2 und die Beschwerdegegnerinnen 3 und 4 meinen (vgl. Eingaben vom 2.2.2026 [act. 77] S. 1 und vom 23.2.2026 [act. 78] S. 2), ist in diesem Zusammenhang keine Interessenkollision zwischen dem Beschwerdeführer 2 und dem Beschwerdeführer 3 erkennbar, da Ersterer mit dem Beschwerderückzug lediglich erklärt hat, dass er sich in Bezug auf seine Person dem Bauabschlag unterziehe (zur Bedeutung der Rückzugserklärung im Allgemeinen vgl. Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 39 N. 6). Dagegen hat er sich auch auf Nachfrage weder gegen die Weiterführung des Verfahrens ausgesprochen, noch hat er seine Zustimmung zur Realisierung des Bauvorhabens auf seinem Grundstück zurückgezogen, welche er im Baugesuch vom 8. Oktober 2021 erteilt hatte (vgl. Eingabe vom 25.8.2025 [act. 61] Rz. 20). Entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerschaften (Eingaben vom 9.7.2025 [act. 56], 10.7.2025 [act. 58] und 25.8.2025 [act. 60]) ist deshalb das schutzwürdige Interesse des Beschwerdeführers 3 an einem Entscheid in der Sache nicht dahingefallen. Gleiches gilt hinsichtlich der Beschwerdeführerin 1, die mit der Ausführung des Vorhabens beauftragt ist und als Baugesuchstellerin ausdrücklich an der Beschwerde festgehalten hat (vgl. Eingabe vom 25.8.2025 [act. 61] Rz. 11-15 sowie Beilage 3 [«power of attorney» vom 28.9.2021, act. 61A]). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehal-

ten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 und des Beschwerdeführers 3 ist einzutreten.

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

1.5 Das vorliegende Verfahren betrifft zwar dasselbe Bauvorhaben wie das Parallelverfahren 100.2024.45 (vgl. vorne Bst. C), wirft aber andere Rechtsfragen als dieses auf. Es besteht daher kein Anlass für eine Verfahrensvereinigung (Art. 17 Abs. 1 VRPG). Der entsprechende Antrag der BVD (Vernehmlassung vom 15.2.2025 [act. 3]) ist abzuweisen.

2.

Die Beschwerdeführenden beantragen eine Baubewilligung für zwei Neubauten mit insgesamt drei, mit einer Nutzungsbeschränkung als Erstwohnungen im Grundbuch angemerkten Wohnungen.

2.1 Gemäss Art. 75b der Bundesverfassung (BV; SR 101) und Art. 6 Abs. 1 Satz 1 ZWG dürfen in Gemeinden, in denen der Zweitwohnungsanteil über 20 % liegt, keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden. Gemäss dem Wohnungsinventar des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) beträgt der Zweitwohnungsanteil in der EG Saanen aktuell 51,25 % (Stichtag: 31.3.2026; einsehbar unter: <www.are.admin.ch>, Rubriken «Siedlung & Landschaft/Zweitwohnungen/Das Zweitwohnungsinventar: Prozess & Daten»). Neue Wohnungen dürfen deshalb nur erstellt werden, wenn sie als Erstwohnungen genutzt werden und eine entsprechende Nutzungsbeschränkung im Grundbuch eingetragen wird (Art. 7 Abs. 1 Bst. a, Abs. 3 und 4 ZWG). Altrechtliche Wohnungen im Sinn von Art. 10 ZWG dürfen jedoch erneuert, umgebaut sowie abgebrochen und neu aufgebaut werden, ohne dass Nutzungsbeschränkungen nach Art. 7 Abs. 1 ZWG auferlegt werden müssen. Nach Art. 11 Abs. 2 ZWG darf dabei innerhalb der Bauzonen die Hauptnutzfläche (HNF) um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden HNF erweitert werden. Gestützt auf die seit dem 1. Oktober 2024 in Kraft stehende Fassung dieser Bestimmung (AS 2024 501) dürfen dafür auch zusätzliche Wohnungen und Gebäude geschaffen werden.

2.2 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist in Baubewilligungsverfahren für neue Erstwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 % von Amtes wegen zu prüfen, ob konkrete Indizien vorliegen, welche die Absicht bzw. die Möglichkeit einer Erstwohnungsnutzung des Bauvorhabens als unrealistisch erscheinen lassen. Denn die Möglichkeit, die Erstwohnungsnutzungsbeschränkung nach Art. 14 Abs. 1 Bst. b ZWG zu sistieren, erhöht das Risiko, dass die Bauherrschaft (trotz der restriktiven gesetzlichen Voraussetzungen) von vornherein auf eine künftige Sistierung setzt. Es würde dem Zweck des ZWG und von Art. 75b BV offensichtlich zuwiderlaufen, den Bau von Wohnungen zu bewilligen, die wahrscheinlich nie als Erstwohnungen genutzt werden können. Zu berücksichtigen sind – je nach den Umständen des Falls – die Lage der Liegenschaft (Bauzone, ganzjährige Zugänglichkeit, Distanz zu Arbeitsplätzen), die bauliche Gestaltung der Wohnungen aus Sicht einer ganzjährigen Nutzung, der Preis sowie die Verhältnisse der Personen, welche dort zu wohnen beabsichtigen (aktueller Wohn- und Arbeitsort, Umzugsabsichten). Sind die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner nicht bekannt, muss glaubhaft gemacht werden, dass im betreffenden Marktsegment eine Nachfrage für Erstwohnungen besteht. Ist die Nachfrage offensichtlich unzureichend, darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn ernsthafte und konkrete Zusicherungen für den Erwerb durch ganzjährige Bewohnerinnen und Bewohner vorliegen (BGE 145 II 99 E. 3, 144 II 49 E. 2 [Pra 107/2018 Nr. 140]).

2.3 Ist die Absicht bzw. Möglichkeit einer Erstwohnungsnutzung nicht realistisch, ist von einer Umgehung der gesetzlichen Regelung auszugehen. Um sanktioniert zu werden, muss der Missbrauch eines Rechts, wie sich für das Zivilrecht schon aus dem Wortlaut von Art. 2 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) ergibt, offensichtlich sein. Die Behörde, die beabsichtigt, die umgangene Norm anzuwenden, muss den Rechtsmissbrauch nachweisen oder zumindest ernsthafte diesbezügliche Hinweise aufzeigen. Es ist nicht immer einfach, die Umgehung von der geschickten Nutzung einer vom Gesetz nicht ausgeschlossenen Möglichkeit abzugrenzen. Dies zu entscheiden, erfordert eine Würdigung des Einzelfalls aufgrund der gesamten Umstände (vgl. statt vieler BGE 144 II 49 E. 2.2 [Pra 107/2018 Nr. 140], 142 II 206 E. 2.5 [Pra 106/2017 Nr. 17]).

3.

3.1 Die Wohnungen im Haus A hat die Gemeinde ursprünglich antragsgemäss gestützt auf Art. 11 Abs. 2 ZWG als Zweitwohnungen bewilligt. Da mit diesen Wohnungen die bestehende HNF des Chalets «I. _____» «wiederaufgebaut» werde, müssten sie nicht mit einer Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG belegt werden (Gesamtentscheid vom 27.6.2023 Ziff. III/4.1, Vorakten Gemeinde 3B act. 93). Die Wohnung im Haus B hat die Gemeinde dagegen als Erstwohnung mit einer entsprechenden Nutzungsaufgabe bewilligt (vorne Bst. A). Bei dieser Wohnung sei kaum von einer Umgehung des ZWG auszugehen, weil die Bauherrschaft seit 2005 in der EG Saanen angemeldet sei und daher angenommen werden könne, dass sie ihren Wohnsitz auch weiterhin in der Gemeinde beibehalten werde (Gesamtentscheid vom 27.6.2023 Ziff. III/8.6.7).

3.2 Im vorinstanzlichen Verfahren haben die Beschwerdeführenden dann nur für die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss des Hauses A eine Bewilligung als Zweitwohnung beantragt (vorne Bst. B; Beschwerdeantwort vor der BVD Rz. 10, Vorakten BVD pag. 87 f.). Die Vorinstanz gelangte allerdings zum Schluss, dass die HNF dieser Wohnung diejenige des vorbestehenden Chalets «I. _____» überschreite, weil die Flächen in den Untergeschossen des Hauses A mindestens zur Hälfte dieser Wohnung zuzuordnen und entgegen der Auffassung der Gemeinde grösstenteils als HNF zu betrachten seien. Die Wohnung könne deshalb (auch für sich allein) nicht gestützt auf Art. 11 Abs. 2 ZWG (in der im Zeitpunkt des vorinstanzlichen Entscheids geltenden Fassung vom 20.3.2015) bewilligt werden (vgl. angefochtener Entscheid E. 4e f.). Im Übrigen sei es unrealistisch, dass die neu als Erstwohnung deklarierte Wohnung im Erdgeschoss des Hauses A wie von der Bauherrschaft angegeben künftig von der Schwester (richtig: Tochter) der Ehefrau des Beschwerdeführers 2 als Erstwohnsitz genutzt werde, weshalb insofern von einer Rechtsumgehung auszugehen sei. Da für eine Teilbaubewilligung für das Haus B Anpassungen des Bauvorhabens erforderlich wären und die Beschwerdeführenden eine solche Teilbaubewilligung auch nicht beantragt hätten, sei die Baubewilligung deshalb insgesamt zu verweigern, auch wenn es realistisch sei, dass die Wohnung im Haus B vom

Beschwerdeführer 2, dessen Ehefrau und dem Beschwerdeführer 3 gemeinsam als Erstwohnung genutzt würde (vgl. angefochtener Entscheid E. 5-7).

3.3 Vor Verwaltungsgericht stellen die Beschwerdeführenden nunmehr den Antrag, dass alle drei neuen Wohnungen als Erstwohnungen zu bewilligen seien (vgl. Rechtsbegehren 2 der Verwaltungsgerichtsbeschwerde [act. 1]; vorne Bst. C). Bezüglich ihrer Nutzungsabsichten haben sie zunächst unverändert angegeben, dass der Beschwerdeführer 2, dessen Ehefrau und der Beschwerdeführer 3 die Wohnung im Haus B gemeinsam nutzen (Rz. 32) und voraussichtlich die erwachsene Tochter der Ehefrau des Beschwerdeführers 2 diejenige im Erdgeschoss des Hauses A bewohnen werden (Rz. 42). Die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss des Hauses A wolle später der derzeit noch minderjährige Beschwerdeführer 3 beziehen (Rz. 58). Im Lauf des Verfahrens haben die Beschwerdeführenden dann mitgeteilt, dass sich ihre Pläne geändert haben (vgl. Stellungnahme vom 25.8.2025): Nach Beendigung der Eheschutzmassnahmen werde entweder die Ehefrau des Beschwerdeführers 2 das Haus A definitiv übernehmen oder die Liegenschaft werde als Erstwohnung vermietet oder verkauft (Rz. 26). Zudem beabsichtige der Beschwerdeführer 3, in die Wohnung im Haus B zu ziehen, sobald er volljährig sei (Rz. 27), wobei die realistische Möglichkeit bestehe, (auch) diese bis dahin als Erstwohnung zu vermieten (Rz. 30). In ihren Eingaben vom 6. Januar 2026 (act. 70) und 2. Februar 2026 (act. 76) haben die Beschwerdeführenden schliesslich darüber informiert, dass der Beschwerdeführer 3 neu plane, entweder das Haus A zusammen mit seiner Mutter zu übernehmen oder aber das Haus B auf seinem Grundstück mit ihr als Hauptwohnsitz zu bewohnen. Das andere Objekt soll als Erstwohnung veräussert oder vermietet werden, wofür bereits Interessierte vorhanden seien. Aufgrund des hängigen Verfahrens sei es aber nicht möglich, die potenziellen Verkaufsgeschäfte voranzutreiben (Eingabe vom 6.1.2026 Rz. 8 ff., Eingabe vom 2.2.2026 Rz. 2 f.). Die Umzugspläne der Halbschwester des Beschwerdeführers 3 seien dagegen zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr aktuell. Es sei aber nicht ausgeschlossen, dass sich diese Pläne mittelfristig wieder aktualisieren könnten (Eingabe vom 6.1.2026 Rz. 7).

4.

4.1 Die Beschwerdegegnerschaften machen zusammengefasst geltend, die Nutzungsabsichten der Beschwerdeführenden seien nicht glaubhaft und unrealistisch. Die Beschwerdeführenden hätten ihre Pläne ständig geändert, zudem seien ihre Erklärungen widersprüchlich und vage. Entgegen früherer Darlegungen soll insbesondere ein Umzug der erwachsenen Halbschwester des Beschwerdeführers 3 nach Gstaad nun doch nicht aktuell, mittelfristig aber wiederum nicht ausgeschlossen sein. Mit Blick auf das Alter des minderjährigen Beschwerdeführers 3 (rund ... Jahre), dessen unbestimmte Lebenspläne und Unfähigkeit, in den nächsten Jahren einen eigenen Wohnsitz zu begründen, sei es auch mit grossen Unsicherheiten verbunden bzw. rein spekulativ, dass er angeblich den Wohnsitz mit seiner Mutter langfristig in Gstaad behalten wolle. Dass beide im Haus A zwei Wohnungen bewohnen sollen, sei ebenfalls nicht glaubhaft. Auf eine Rechtsumgehung deute weiter hin, dass sich in der Gegend des Bauvorhabens vor allem Zweitwohnungen befänden und die bauliche Dimension sowie insbesondere auch der geplante Innenausbau des Hauses A (Home Cinema, Fitness, Sauna und Schwimmbad) für ein Ferienhaus des Luxussegments spreche. Abgesehen davon sei nicht glaubhaft gemacht, dass in Gstaad eine Nachfrage nach extrem luxuriösen Liegenschaften im obersten Preissegment als Erstwohnungen bestehe. Soweit die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 19. Dezember 2025 zum Schluss gekommen sei, dass es «unbestrittenermassen» eine erhöhte Nachfrage nach luxuriösen Erstwohnungen gebe, zeige dies vielmehr, dass ihre Abklärungen interessengeleitet und tendenziös seien. Hinzu komme, dass die Wohnung, die dereinst vom Beschwerdeführer 3 übernommen werden solle, vorläufig nur vermietet werden könne, was naturgemäss zu einer geringeren Vermarktbarkeit führe als bei einem Verkauf der Wohnung. Insgesamt sei deshalb von einer Umgehung des Zweitwohnungsverbots auszugehen (Beschwerdeantwort 1 [act.8] Rz. 19 ff.; Beschwerdeantwort 2 [act. 10] Rz. 13 ff.; Beschwerdeantwort 3 [act. 9] Rz. 14 ff.; Duplik vom 7.5.2024 [act. 18] Rz. 7 ff.; Duplik vom 14.5.2024 [act. 19] Rz. 6; Duplik vom 26.7.2024 [act. 24] Rz. 5 ff.; Eingaben vom 30.1.2026 [act. 73], 2.2.2026 [act. 77] und 23.2.2026, [act. 78]).

4.2 Die Beschwerdeführenden sind dagegen der Auffassung, dass kein Grund für die Annahme einer Rechtsumgehung bestehe. Der Beschwerdeführer 3 sei seit seiner Geburt in Gstaad wohnhaft und besuche dort seit ... Jahren eine internationale Schule. Er habe sein ganzes bisheriges Leben in Gstaad verbracht und sei sowohl emotional als auch wirtschaftlich an Gstaad gebunden. Die spätere Übernahme einer eigenen Erstwohnung durch ihn sei deshalb realistisch und plausibel (Beschwerde Rz. 59). Die Vorinstanz habe zudem gar keine Beweismittel oder mindestens Indizien für die behauptete Umgehungsabsicht genannt (vgl. Beschwerde Rz. 46). Im Übrigen habe die Gemeinde mit ihren Ausführungen und Abklärungen sehr wohl plausibel aufgezeigt, dass der Immobilienmarkt für gehobene Objekte im Gebiet Gstaad funktioniere und dass eine ausreichende Nachfrage nach Wohnungen im hier interessierenden Segment bestehe. Dies gelte umso mehr, als ein ortsansässiges und fachkundiges Immobilienunternehmen bestätigt habe, dass eine hohe Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum bestehe und die Nachfrage das Angebot übersteige (Stellungnahme vom 26.1.2026, Beilage zur Eingabe vom 2.2.2026, act. 76A). Angesichts des spezifischen Segments sowie mit Blick darauf, dass nur zwei Häuser geplant seien, wovon maximal eines verkauft oder vermietet werden solle, seien ohnehin keine allzu hohen Anforderungen an den Nachweis der Nachfrage zu stellen und sei insgesamt glaubhaft gemacht, dass eine Vermietung oder ein Verkauf als Erstwohnung realistisch sei. Denn es sei notorisch, dass Gstaad seit jeher ein beliebter und bekannter Rückzugsort für Prominente und Vermögende sei, sowohl als Ferienort als auch als Wahlheimat (Eingaben vom 6.1.2026 [act. 70] und 2.2.2026, [act. 76]).

4.3 Es ist unbestritten, dass die Beschwerdeführenden ihre Nutzungsabsichten mehrfach geändert haben und diese bis heute teilweise vage geblieben sind. Dies wirft gewisse Fragen auf, reicht allerdings nicht aus, um der Bauherrschaft eine Rechtsumgehung unterstellen zu können. Da der Beschwerdeführer 3 und seine Mutter bereits seit längerem zusammen in Gstaad wohnen, gibt es keinen ernsthaften Grund, ihre Absicht in Zweifel zu ziehen, gemeinsam in eine der geplanten Erstwohnungen einzuziehen. Mit Blick darauf, dass der Beschwerdeführer 3 sein gesamtes bisheriges Leben in Gstaad verbracht hat, erscheint es zudem auch nicht unplausibel, dass er seinen Erstwohnsitz längerfristig in der Gemeinde beibehalten und später

eine eigene Wohnung übernehmen wird, obwohl einzuräumen ist, dass es aufgrund seines jungen Alters unsicher ist, ob dies tatsächlich der Fall sein wird. Ob insoweit von einer ernsthaften und konkreten Nutzungsabsicht auszugehen ist, kann aber letztlich offenbleiben, haben die Beschwerdeführenden doch angegeben, die Wohnungen, die nicht von Familienmitgliedern als Erstwohnsitz genutzt werden können, verkaufen oder vermieten zu wollen. Anders als der Beschwerdegegner 2 meint (vgl. Eingabe vom 2.2.2026 [act. 77] S. 2 f.), ist es auch nicht unüblich und daher nicht zu beanstanden, dass eine Immobilie erst nach ihrer Fertigstellung eine Käuferschaft findet oder vermietet werden kann (vgl. BGer 1C_469/2023 vom 14.10.2024 E. 5.5). Angesichts ihrer Lage am Ortsrand von Gstaad und ihrer ganzjährig guten Erreichbarkeit sind die Wohnungen überdies zur Nutzung als Erstwohnungen grundsätzlich geeignet. Zu keinem anderen Schluss führt ihre bauliche Ausgestaltung, da Erstwohnungen des obersten Luxussegments regelmässig gross dimensioniert (BGE 145 II 99 E. 3.2) und entsprechend ausgestattet sind. Entgegen dem Beschwerdegegner 2 können deshalb weder die «baulichen Dimensionen» der Wohnungen noch der geplante Innenausbau (Home Cinema, Fitness, Sauna und Schwimmbad) als Indiz für eine Umgehung des Zweitwohnungsverbots gewertet werden (vgl. Beschwerdeantwort 2 [act. 10] S. 8 Rz. 23). Insgesamt besteht somit kein stichhaltiger Grund, um die Nutzungsabsichten der Bauherrschaft als vorgeschoben einzustufen. Weil für den geplanten Verkauf bzw. die Vermietung von einer oder zwei Erstwohnungen aber noch keine ernsthaften und konkreten Zusicherungen vorhanden sind, ist mit Blick auf eine allfällige Rechtsumgehung zu prüfen, ob eine entsprechende Nachfrage besteht (vgl. vorne E. 2.2).

5.

5.1 Das Bundesgericht hat sich bereits in früheren Fällen mit der Nachfrage nach luxuriösen Erstwohnungen in der Gemeinde Saanen befasst: In einem Leiturteil vom Dezember 2018 ging es um die Erstellung von zwölf neuen Wohnungen in drei Häusern im Ortsteil J. _____ oberhalb des Ortszentrums von Saanen (BGE 145 II 99). Damals gelangte das Bundesgericht zum Schluss, dass in Saanen kein Mangel an Erstwohnungen bestehe, auch nicht im gehobenen/luxuriösen Segment (E. 3.2). Im späteren

Urteil 1C_201/2022 vom 3. November 2023, in dem der Neubau von zwei luxuriösen Einfamilienhäusern mit Erstwohnungen in Gstaad umstritten war, hat es erwogen, dass in der Vergangenheit in der Gemeinde Saanen durchaus eine Nachfrage im obersten Segment bestanden habe und eine solche auch heute nicht per se ausgeschlossen werden könne (E. 4.3.1). Es sei notorisch, dass im Saanenland (Gstaad) auch sehr vermögende Personen ihren Wohnsitz hätten (E. 4.2). Angesichts des spezifischen Segments der geplanten Bauten könnten zudem keine allzu hohen Anforderungen an eine ausreichende Nachfrage gestellt werden, zumal nur zwei Häuser auf den Markt gelangen würden (E. 4.3.5). Die im damaligen Verfahren von der Gemeinde erteilten Auskünfte zur Marktsituation erachtete das Bundesgericht allerdings als ungenügend: Die ständige Wohnbevölkerung in der Gemeinde Saanen schrumpfe seit Jahren; seit 2011 habe sie um mehr als 2 % abgenommen. Bei einer sinkenden Einwohnerzahl liege eine Nachfrage für neue Wohnungen, namentlich in einzelnen Teilen der Gemeinde oder in einzelnen Marktsegmenten, nicht auf der Hand. Die Gemeinde habe es daher zu Unrecht unterlassen, zumindest eine grobe Einteilung in verschiedene Preisklassen vorzunehmen und nähere Abklärungen zu den altrechtlichen Wohnungen zu treffen. Analoges gelte für die Entwicklung hinsichtlich der pauschalbesteuerten Personen im Saanenland (E. 4.3.2 und 4.3.4).

5.2 Wie eingangs erwähnt (vorne Bst. C), hat die Gemeinde im vorliegenden Verfahren zusätzliche Auskünfte im Zusammenhang mit der Nachfrage nach luxuriösen Erstwohnungen in Gstaad erteilt, welche sie für das damals im Nachgang des erwähnten Bundesgerichtsurteils 1C_201/2022 vom 3. November 2023 vor der BVD hängige Verfahren (RA Nr. 110/2024/118) zusammengetragen hat (vgl. Stellungnahme vom 19.12.2025, act. 69). Dafür hat die Gemeinde auf Grundlage der Daten des eidgenössischen Gebäude- und Wohnregisters (GWR, Stand 16.12.2024) Abklärungen zum Wohnungsmarkt getroffen, wobei sie das hier interessierende Luxussegment anhand der Lage und eines amtlichen Wertes ab Fr. 1 Mio. abgegrenzt hat. Dies habe zu den folgenden Ergebnissen geführt: Insgesamt gebe es in der Gemeinde 7'926 Wohnungen, wovon sich 3'602 in der Ortschaft Gstaad befänden. Von diesen seien insgesamt 2'459 bzw. 1'415 in Gstaad dem luxuriösen Segment zuzuordnen; bei 818 in der ganzen Gemeinde bzw. 419 in Gstaad handle es sich um Erstwohnungen. Eine Aufteilung dieser Objekte in Eigen-

tums- und Mietwohnungen sei aufgrund des damit verbundenen Aufwands bzw. der verwendeten Daten nicht möglich. Es sei aber auch nicht ersichtlich, inwiefern eine solche Aufteilung für die Prüfung der Bedarfslage von Bedeutung sein sollte, weil die Beschwerdeführenden für die umstrittenen Wohnungen sowohl einen Verkauf wie auch eine Vermietung ins Auge fassten. Von den insgesamt 3'502 Erstwohnungen in der Gemeinde seien 611 gesichert. Der Leerstand bei diesen gesicherten Erstwohnungen habe per 18. Dezember 2025 119 Wohnungen betragen. 50 dieser leerstehenden Wohnungen seien noch im Bau, bei acht handle es sich um Personalwohnungen, eine Wohnung werde touristisch bewirtschaftet, 38 seien nachweislich nicht luxuriös und vierzehn Wohnungen seien auf fehlerhafte Daten im GWR zurückzuführen. Somit verblieben lediglich acht leerstehende luxuriöse Erstwohnungen, wovon sich vier im Ortsteil Gstaad befänden. In Gstaad seien zusätzlich 54 Gesuche für den Bau von luxuriösen Erstwohnungen hängig. In Bezug auf die Nachfrage hat die Gemeinde ausgeführt, dass die Bevölkerungszahl in der Ortschaft Gstaad seit 2018 deutlich ansteige und sich die Steuereinnahmen natürlicher Personen seitdem um ca. einen Drittel erhöht hätten. Diese Entwicklung verdeutliche, dass immer mehr gutverdienende Leute in Gstaad Wohnsitz nähmen. Angesichts dieser Zahlen und der Erfahrungen und Rückmeldungen sowohl von Architektinnen und Architekten als auch Immobilienfachleuten lasse sich feststellen, dass auch die Nachfrage nach luxuriösen Erstwohnungen in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen sei. Die Anzahl der leerstehenden Erstwohnungen widerspiegle dagegen lediglich den saisonbedingten Leerstand von als Personalwohnungen genutzten Erstwohnungen im einfachen Segment. Die Behauptung, dass eine Rechtsumgehung vorliege, erscheine daher nicht haltbar.

5.3 Die Beschwerdegegnerschaften halten diese Bedarfsabklärung für ungenügend. Sie bemängeln insbesondere, dass das bestehende Angebot im relevanten Marktsegment unzureichend bzw. falsch ermittelt worden sei. Diese Kritik ist zwar teilweise zutreffend; wie nachfolgend aufgezeigt wird, vermag sie jedoch den Schluss der Gemeinde, dass keine Hinweise für ein Überangebot im hier interessierenden Wohnungssegment bestehen, nicht zu widerlegen:

5.3.1 Der Beschwerdegegner 2 kritisiert namentlich, dass die Gemeinde nicht zwischen allgemeinem und oberstem Luxussegment unterschieden habe (Eingabe vom 2.2.2026 [act. 77] S. 2). Mit Blick darauf, dass die Gemeinde das Abgrenzungskriterium für das hier interessierende oberste Luxussegment mit einem amtlichen Wert ab Fr. 1 Mio. deutlich zu tief angesetzt haben dürfte, ist dieser Einwand zwar berechtigt. Immerhin beträgt schon der amtliche Wert der beiden Baugrundstücke [je mehr als Fr. 5 Mio.] (vgl. Grundstück-Informationssystem des Kantons Bern [GRUDIS]) und sind Baukosten von Fr. 24'900'000.-- veranschlagt (vgl. Baugesuch S. 4, Vorakten Gemeinde act. 20). Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde das Angebot an Wohnungen im obersten Luxussegment aufgrund des tiefen Schwellenwerts von Fr. 1 Mio. nicht unter-, sondern deutlich überschätzt haben dürfte, würde doch aus einem höheren Schwellenwert keine grössere, sondern – wenn schon – eine wohl wesentlich tiefere Zahl an hier interessierenden leerstehenden Luxuswohnungen resultieren.

5.3.2 Gemäss der Erhebung der Gemeinde sind von den insgesamt 3'602 Wohnungen in Gstaad 1'415 dem luxuriösen Segment zuzuordnen. Davon handle es sich bei 419 um Erstwohnungen, von denen zum Erhebungszeitpunkt vier leer standen (vgl. vorne E. 5.2). Demnach ist der Leerwohnungsbestand im von der Gemeinde definierten Luxussegment in Gstaad sowohl absolut als auch relativ betrachtet (knapp 1 %) verhältnismässig klein und lässt jedenfalls nicht auf ein Überangebot schliessen. Wie der Beschwerdegegner 2 zu Recht vorbringt, ist zwar zu bemängeln, dass die Gemeinde bei ihrer Berechnung einige der «im Detail verwandten Kriterien» nicht genauer erläutert und gewisse quantitative Annahmen nicht näher belegt hat (vgl. Eingabe vom 2.2.2026 [act. 77] S. 3), weshalb ihre Angaben nur eingeschränkt überprüfbar sind. Ein Vergleich mit der Leerwohnungsstatistik des Bundes zeigt jedoch, dass der von der Gemeinde angegebene Leerwohnungsbestand grundsätzlich plausibel ist. So gab es gemäss der Statistik des Bundes in der Gemeinde Saanen im Marktsegment der geräumigen Wohnungen (5-Zimmer und mehr) – welches das hier interessierende oberste Luxussegment miteinschliessen dürfte – per 1. Juni 2025 insgesamt sechzehn leerstehende Objekte, von denen sieben zur Miete und neun zum Kauf angeboten wurden (einsehbar unter: <www.bfs.admin.ch>, Rubriken «Statistiken/Bau- und Wohnungswesen/Wohnungen/Leerwohnungen»). Mit Blick

darauf, dass diese Zahl von sechzehn Objekten das gesamte Gemeindegebiet betrifft und zudem auch Zweitwohnungen miteinschliesst, erscheint die von der Gemeinde ermittelte Zahl von vier leerstehenden luxuriösen Erstwohnungen in Gstaad als glaubhaft, befinden sich in Gstaad doch weniger als die Hälfte der in der Gemeinde insgesamt vorhandenen Wohnungen (vgl. die entsprechenden Angaben in der Stellungnahme der Gemeinde vom 19.12.2025, S. 3) und ist die Zweitwohnungsquote mit 51,25 % hoch (vgl. vorne E. 2.1). Entgegen den Beschwerdegegnerschaften gibt es daher insgesamt keine genügenden Anhaltspunkte, um der Gemeinde vorwerfen zu können, sie habe den Leerstand unseriös oder lediglich «interessengeleitet und tendenziös» ermittelt (vgl. Eingaben vom 30.1.2026 [act. 73] S. 2 und 2.2.2026 [act. 77] S. 3).

5.3.3 Die Beschwerdegegnerinnen 1, 3 und 4 bringen weiter vor, in Saanen bzw. Gstaad würden zahlreiche als Erstwohnungen bewilligte Wohnungen tatsächlich als Zweitwohnungen genutzt. Aus diesem Grund sei davon auszugehen, dass das Angebot an leerstehenden luxuriösen Erstwohnungen in Realität höher liegen dürfte als von der Gemeinde angenommen. Es sei deshalb abzuklären, ob die Gemeinde die Nutzungsbeschränkung bei gesicherten Erstwohnungen tatsächlich kontrolliere und das ZWG bei festgestellten Widerhandlungen durchsetze (Eingaben vom 30.1.2026 [act. 73] S. 2 und vom 23.2.2026 [act. 78] S. 2). – Auch diese Einwände überzeugen nicht: Die Gemeinde hat in ihrer Stellungnahme vom 19. Dezember 2025 angegeben, dass die gesicherten Erstwohnungen halbjährlich überprüft würden. Zudem hat das ARE im bereits erwähnten Verfahren vor Bundesgericht festgehalten, ihm seien keine bewilligten Erstwohnungen bekannt, die dauernd leer stehen oder faktisch nur wenige Tage im Jahr genutzt würden (vgl. BGer 1C_201/2022 vom 3.11.2023 E. 3.5). Für ihre pauschale Behauptung, dass ein wesentlicher Teil der gesicherten Erstwohnungen als Zweitwohnungen zweckentfremdet werde, nennen die Beschwerdegegnerinnen zudem weder konkrete Anhaltspunkte noch sind solche ersichtlich. Unter diesen Umständen kann davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde das ZWG korrekt vollzieht (vgl. bereits VGE 2021/64/66 vom 6.4.2022 E. 2.6 [bestätigt durch BGer 1C_302/2022 vom 3.2.2023]), und besteht diesbezüglich auch kein Anlass für weitere Abklärungen. Der entsprechende Beweisantrag wird deshalb abgewiesen.

5.3.4 Weiter ist entgegen dem Beschwerdegegner 2 nicht ersichtlich, weshalb die von der Gemeinde verwendete Datengrundlage mit Stand vom 16. Dezember 2024 für die Beurteilung einer allfälligen Rechtsumgehung veraltet sein sollte (vgl. Eingabe vom 2.2.2026 [act. 77] S. 2). Zum einen hat die Bauherrschaft ihre Absicht, nur noch Erstwohnungen erstellen zu wollen, bereits im Februar 2024 kundgetan. Zum andern hat die Gemeinde einzelne Angaben aktualisiert, falls die aktuellen Verhältnisse für die Beurteilung massgebend sein sollten. So weist die Stellungnahme der Gemeinde vom 19. Dezember 2025 (act. 69) die Zahl der (gebauten) leerstehenden luxuriösen Erstwohnungen als auch die Zahl der noch nicht bewilligten, projektierten luxuriösen Erstwohnungen mit Stand per 18. Dezember 2025 aus.

5.4 Die Bedarfsabklärung steht in Zusammenhang mit der Beurteilung der Umgehungsabsicht der Bauherrschaft und ist einer von mehreren bei der Prüfung des Rechtsmissbrauchs zu berücksichtigenden Anhaltspunkten. Die Rechtsprechung schliesst umso eher auf eine Umgehungsabsicht und damit auf Rechtsmissbrauch, je weniger ein Bedarf für die konkret in Frage stehenden Erstwohnungen glaubhaft ist (vorne E. 2). Massgebend für die Beurteilung der Umgehungsabsicht ist, ob die Bauherrschaft nach Treu und Glauben annehmen durfte, die von ihr projektierten Wohnungen nach Erstellung als Erstwohnungen verkaufen oder vermieten zu können, sofern die künftigen Nutzerinnen und Nutzer nicht schon im Voraus bekannt sind. Dass die Verhältnisse am Immobilienmarkt in diesem Zusammenhang von Bedeutung sind, liegt auf der Hand. Ebenso ist aber zu berücksichtigen, dass die Nachfrageverhältnisse im Zeitablauf gewissen Schwankungen unterliegen und die Angebotsverhältnisse durch Akteure beeinflusst werden (andere Bauherrschaften, Bewilligungsbehörden), die unabhängig von der Bauherrschaft und ohne deren Wissen agieren. Diese Umstände haben zur Folge, dass der Entscheid der Bauherrschaft, Erstwohnungen zu projektieren, zwangsläufig mit gewissen Unsicherheiten behaftet ist, was die spätere Vermietung oder den Verkauf der Wohnungen anbelangt. Diesen Unsicherheiten ist bei der gerichtlichen Beurteilung der Umgehungsabsicht Rechnung zu tragen. Die Anforderungen an den Nachweis eines Bedarfs dürfen nicht in einer Strenge gehandhabt werden, dass der Bedarf im Ergebnis den Charakter einer Bewilligungsvoraussetzung erhält und eine Baubewilligung für Erstwohnungen ohne Nachweis nicht mehr erteilt werden kann. Der prognostizierte Bedarf

nach den konkret in Frage stehenden Erstwohnungen ist, wie dargelegt, lediglich ein Anhaltspunkt unter mehreren zur Beurteilung des Rechtsmissbrauchs. Soweit der Beschwerdegegner 2 und die Beschwerdegegnerinnen 3 und 4 unter Hinweis auf die gemäss Stellungnahme der Gemeinde 54 in Gstaad projektierten luxuriösen Erstwohnungen vorbringen, dass kein Bedarf bzw. keine ungedeckte Nachfrage nach Erstwohnungen im Luxussegment bestehe, ist ihnen daher entgegen zu halten, dass dies eine Nachfrage nach den von den Beschwerdeführenden projektierten Wohnungen nicht von vornherein ausschliesst und für sich allein kein ernsthafter Hinweis auf eine Umgehungsabsicht und damit auf Rechtsmissbrauch darstellt. Die hier zur Diskussion stehenden Wohnungen befinden sich am H. _____ und damit gerichts- (vgl. etwa VGE 2018/116 vom 28.8.2019 E. 3) und allgemeinnotorisch in der wohl exklusivsten Wohngegend von Gstaad mit Liegenschaften im obersten Preissegment. Dies trifft auf die überwiegende Mehrzahl der von der Gemeinde genannten 54 Wohnungsprojekte ohnehin nicht zu, da die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 19. Dezember 2025 bereits Wohnungen mit einem amtlichen Wert von 1 Million Franken als luxuriös bezeichnet (vgl. dazu vorne E. 5.3.1) und die am H. _____ situierten Häuser und Wohnungen bedeutend höhere Werte aufweisen. Dazu kommt, dass, wie in E. 4.2 hiavor dargelegt, die hier zur Diskussion stehenden Wohnungen in Bezug auf Grösse und bauliche Ausstattung dem obersten Luxussegment entsprechen, was mit ihrer Lage am H. _____ korrespondiert. Eine Nutzung als exklusive Erstwohnungen erscheint an dieser Lage deshalb kein unrealistisches Szenario. Eine Umgehungsabsicht ist nicht erkennbar.

5.5 Im Weiteren gibt es auch generell keine überzeugenden Hinweise darauf, dass die Nachfrage nach luxuriösen Erstwohnungen in Gstaad offensichtlich unzureichend wäre: Gemäss der offiziellen Statistik des Kantons Bern stagniert die ständige Wohnbevölkerung in der Gemeinde Saanen (mit gewissen Schwankungen) seit etwa Mitte der 1990er-Jahre bei einer Zahl von knapp 7'000 Einwohnerinnen und Einwohnern, wobei die Zahl der in der Gemeinde wohnhaften Schweizerinnen und Schweizer fast kontinuierlich zurückgegangen ist, während die ständige ausländische Wohnbevölkerung – abgesehen von vorübergehenden Rückgängen in den Jahren 2010 und 2012 – praktisch stetig zugenommen hat (vgl. Tabelle der ständigen Wohnbevölkerung der Gemeinden für die Periode 1980-2024, nach Geschlecht

und Staatsangehörigkeit, einsehbar unter: <www.fin.be.ch>, Rubriken «Themen/Öffentliche Statistik/Bevölkerungsstatistik/Bevölkerungsstand und -struktur»). Anders als noch im Zeitpunkt des Bundesgerichtsentscheids BGer 1C_201/2022 vom 3. November 2023 (vgl. vorne E. 5.1) kann deshalb heute nicht mehr von einem langjährigen Rückgang der Wohnbevölkerung seit 2011 gesprochen werden. Gemäss den Zahlen des Kantons hat die ständige Wohnbevölkerung in der Gemeinde zwischen 2011 und 2024 vielmehr marginal zugenommen (von 6'920 Personen im Jahr 2011 auf 6'924 im Jahr 2024). Auch im Ortsteil Gstaad hat die ständige Wohnbevölkerung gemäss den Angaben der Gemeinde nach einer Abnahme in den Jahren 2009 bis 2013 und einer längeren konstanten Phase zwischen 2013 und 2022 in den Jahren 2022/2023 wieder um gut 200 Personen zugenommen (vgl. mittlere Abbildung auf S. 5 der Stellungnahme vom 19.12.2025). Die Bevölkerungsentwicklung spricht deshalb nicht gegen das Vorhandensein einer Nachfrage im hier interessierenden Segment, zumal allgemein bekannt ist, dass das Saanenland und gerade Gstaad bei vermögenden Personen sehr beliebt ist (BGer 1C_201/2022 vom 3.11.2023 E. 4.2 und 4.3.2, 1C_302/2022 vom 3.2.2023 E. 4.2 mit weiterem Hinweis). Unter diesen Umständen kann angenommen werden, dass in Gstaad eine Nachfrage nach Erstwohnsitzen des obersten Luxussegments besteht; dies umso mehr, als gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung an den Nachweis einer Nachfrage bei extrem luxuriösen Wohnungen im obersten Preissegment, wie sie hier zur Diskussion stehen, ohnehin keine allzu hohen Anforderungen zu stellen sind (vgl. vorne E. 5.1). Da die von der Gemeinde in den letzten Jahren registrierte Zunahme der Steuereinnahmen natürlicher Personen ebenfalls nicht gegen das Vorhandensein einer solchen Nachfrage spricht, kann offenbleiben, wieweit diese auf den Zuzug vermögender Personen zurückzuführen ist. Auf die diesbezüglichen Ausführungen der Parteien ist daher nicht weiter einzugehen.

5.6 Nach dem Gesagten ist weder davon auszugehen, dass in Gstaad ein offensichtliches Überangebot an Wohnungen des obersten Luxussegments besteht, noch, dass eine Nachfrage für den Kauf oder die Miete von solchen Objekten fehlen würde. Folglich ist es auch nicht als offensichtlich unrealistisch einzustufen, dass die Bauherrschaft eine oder zwei der geplanten Wohnungen als Erstwohnsitz wird verkaufen oder (vorübergehend) ver-

mieten können. Dass ein Verkauf nur eines der beiden Häuser nicht in Frage kommen soll, weil die Häuser A und B miteinander verbunden sind, ist entgegen dem Beschwerdegegner 2 nicht ersichtlich (Eingabe vom 2.2.2026 [act. 77] S. 3), da gemäss den Plänen lediglich eine gemeinsame Einstellhallenzufahrt, sonst aber keine gemeinsam genutzten Flächen vorgesehen sind. Insgesamt liegen somit keine ernsthaften Hinweise vor, um von einer Rechtsumgehung auszugehen. Weitere Abklärungen des Sachverhalts sind in diesem Zusammenhang entbehrlich, weshalb sich insoweit eine Rückweisung der Sache erübrigt (vgl. Eventualbegehren des Beschwerdegegners 2; vorne Bst. C). Folglich erweist sich das nur noch Erstwohnungen aufweisende Bauvorhaben als mit den Vorgaben des ZWG vereinbar.

6.

6.1 Zu den weiteren umstrittenen Bewilligungsvoraussetzungen (u.a. Einhaltung der kommunalen Vorschriften betreffend Unterniveaubauten, überbaute Flächen und die Baugestaltung, genügende Erschliessung, Einhaltung der wald- und gewässerschutzrechtlichen Vorschriften; vgl. Baubeschwerden vom 28. und 31.7.2023, Vorakten BVD pag. 1 ff., 31 ff. und 52 ff.) hat sich die Vorinstanz inhaltlich nicht geäußert (vgl. angefochtener Entscheid E. 6 a.E.). Es ist nicht am Verwaltungsgericht, sich mit diesen Punkten als erste Beschwerdeinstanz auseinanderzusetzen. Die Beschwerde ist daher – soweit sie nicht gegenstandslos geworden ist (vgl. vorne E. 1.2) – dahin gutzuheissen, dass der angefochtene Entscheid aufgehoben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen wird. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

6.2 Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist von einem vollumfänglichen Obsiegen auszugehen, sofern – wie hier – bei Vorliegen eines reformatorischen (Haupt-)Antrags ein Rückweisungsentscheid ergeht und die infolge Rückweisung vorzunehmende Neu beurteilung noch in einer vollständigen Gutheissung der Begehren der Beschwerdeführenden resultieren kann (BVR 2024 S. 7 E. 6.1, 2020 S. 455 E. 5.1; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 6). Demnach gelten die Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführer 3 als

vollständig obsiegend. Der Beschwerdeführer 2 ist dagegen als unterliegend zu betrachten, da er die Beschwerde zurückgezogen hat (Art. 110 Abs. 1 VRPG).

7.

7.1 Bei diesem Prozessausgang sind die Verfahrenskosten, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 5'000.--, zu einem Zehntel, ausmachend Fr. 500.--, dem Beschwerdeführer 2 und zu je drei Zehnteln, ausmachend je Fr. 1'500.--, der Beschwerdegegnerin 1, dem Beschwerdegegner 2 und – unter solidarischer Haftbarkeit – den Beschwerdegegnerinnen 3 und 4 aufzuerlegen (Art. 108 Abs. 1 i.V.m. Art. 106 VRPG).

7.2 Als unterliegende Gegenparteien haben die Beschwerdegegnerin 1, der Beschwerdegegner 2 und die Beschwerdegegnerinnen 3 und 4 zudem der Beschwerdeführerin 1 und dem Beschwerdeführer 3 die Parteikosten zu je einem Drittel zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Schliesslich hat der Beschwerdeführer 2 der Beschwerdegegnerin 1, dem Beschwerdegegner 2 und den Beschwerdegegnerinnen 3 und 4 je einen Drittel der bis zu seinem Beschwerderückzug angefallenen Parteikosten zu ersetzen (Art. 110 Abs. 1 VRPG).

7.3 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 zuzüglich allfälliger Zuschläge nach Art. 16 i.V.m. Art. 9 und 10 PKV; 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).

7.3.1 Die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin 1 und des Beschwerdeführers 3 macht in ihrer Kostennote vom 6. Juli 2026 für das Verfahren vor Verwaltungsgericht ein Honorar von insgesamt Fr. 23'600.-- geltend, zuzüglich Auslagen von Fr. 826.-- und Mehrwertsteuer (MWSt) von Fr. 1'978.50,

insgesamt Fr. 26'404.50 (act. 80A). Dies erscheint als deutlich übersetzt: Die Obergrenze des ordentlichen Rahmentarifs pro Instanz liegt bei Fr. 11'800.--; Zuschläge sind keine geltend gemacht. Zudem waren entgegen den Angaben in der Kostennote die Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeitsgrad nicht überdurchschnittlich und kann lediglich der gebotene Zeitaufwand als über dem Durchschnitt bezeichnet werden. Weil die Rechtsvertreterin die Bauherrschaft bereits vor der BVD vertreten hat, war sie mit der Sache zudem vertraut. Insgesamt erweist sich deshalb ein Honorar von Fr. 10'000.-- als angemessen. Die geltend gemachten Auslagen werden im Einzelnen nicht näher beziffert und überschreiten den maximalen Satz von 3 % des angemessenen Honorars. Die Auslagen sind deshalb auf eine Pauschale von Fr. 300.-- (3 % von Fr. 10'000.--) zu reduzieren (vgl. zur Auslagenpauschale Ziff. 2.1 des Beschlusses der Abteilungskonferenz vom 23.4.2024; BVR 2024 S. 390 E. 4.2; VGE 2022/324/325 vom 31.5.2024 E. 7.2). Zu berücksichtigen ist schliesslich, dass die Beschwerdeführerin 1 selber MWSt-pflichtig ist (vgl. Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <www.uid.admin.ch>). Bei der Festlegung ihres Anteils am Parteikostenersatz ist die MWSt folglich nicht zu berücksichtigen (BVR 2015 S. 541 E. 8.2; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 104 N. 10). Die MWSt ist daher nur auf der Hälfte der Parteikosten zu entschädigen (vgl. VGE 2016/271/277 vom 8.12.2017 E. 7.2). Der von den Beschwerdegegnerschaften je zu einem Drittel zu entschädigende Parteikostenersatz zugunsten der Beschwerdeführerin 1 und des Beschwerdeführers 3 beläuft sich somit auf Fr. 10'717.15.

7.3.2 Die Rechtsvertretung der Beschwerdegegnerin 1 macht für die Zeit bis zum Beschwerderückzug des Beschwerdeführers 2 ein Honorar von Fr. 8'033.45 zuzüglich Auslagen von Fr. 241.-- und MWSt von Fr. 670.20 geltend, d.h. insgesamt Fr. 8'944.65 (Kostennote vom 7.7.2026; act. 82A). Mit Blick auf den Rahmentarif und die Bemessungskriterien (vorne E. 7.2) erscheint dies als angemessen. Der Parteikostenersatz der Beschwerdegegnerin 1 ist deshalb gemäss der Kostennote festzulegen. Davon hat der Beschwerdeführer 2 der Beschwerdegegnerin 1 einen Drittel, ausmachend Fr. 2'981.55, zu ersetzen.

7.3.3 Die Rechtsvertreter des Beschwerdegegners 2 machen für die Zeit bis zum Beschwerderückzug des Beschwerdeführers 2 für das vorliegende

Verfahren sowie für das Parallelverfahren 100.2024.45 gesamthaft ein Honorar von Fr. 17'979.15 zuzüglich Auslagen von Fr. 733.80 und MWSt von Fr. 1'515.75 geltend, insgesamt ausmachend Fr. 20'228.70 (Kostennote vom 7.7.2026, act. 81A), wobei sie erklären, dass die beiden Verfahren jeweils analoge Aufwendungen und Eingaben erforderlich gemacht hätten und sich der Aufwand je hälftig auf sie verteile (Begleitschreiben zur Kostennote, act. 81). Für das vorliegende Verfahren ergibt sich damit eine Honorarforderung von Fr. 8'989.60 bis zum Beschwerderückzug, was als übersetzt erscheint: Anders als die Rechtsvertretung der Beschwerdegegnerin 1 haben die Rechtsvertreter des Beschwerdegegners 2 ihre Klientschaft bereits im vorinstanzlichen Verfahren vertreten und waren deshalb im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht mit der Streitigkeit vertraut. Da es sich betreffend Bedeutung der Streitsache und Schwierigkeitsgrad insgesamt zudem höchstens um eine durchschnittliche Streitigkeit handelt, ist das Honorar auf Fr. 7'000.-- festzulegen. Zuzüglich Fr. 366.90 für (ausgewiesene) Auslagen und Fr. 596.70 MWSt ergibt das ein Total von Fr. 7'963.60. Davon hat der Beschwerdeführer 2 dem Beschwerdegegner 2 einen Drittel, ausmachend Fr. 2'654.55, zu ersetzen.

7.3.4 Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerinnen 3 und 4 macht für die Zeit bis zum Beschwerderückzug des Beschwerdeführers 2 schliesslich ein Honorar von Fr. 8'400.-- geltend zuzüglich Auslagen von Fr. 160.-- und MWSt von Fr. 693.35, insgesamt ausmachend Fr. 9'253.35 (Kostennote vom 13.7.2026, act. 83A). Da er seine Klientschaft ebenfalls bereits im vorinstanzlichen Verfahren vertreten hat, ist das Honorar aus den bereits genannten Gründen in analoger Weise auf Fr. 7'000.-- festzusetzen. Zu beachten ist zudem auch hier, dass die MWSt bei der Festlegung des Anteils der Beschwerdegegnerin 3 am Parteikostenersatz nicht zu berücksichtigen ist, da diese selber MWSt-pflichtig ist (vgl. Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <www.uid.admin.ch>). Bei der Festsetzung der Parteikosten der Beschwerdegegnerinnen 3 und 4 ist die MWSt daher nur zur Hälfte zu berücksichtigen. Vom Gesamtbetrag von Fr. 7'450.-- hat der Beschwerdeführer 2 den Beschwerdegegnerinnen 3 und 4 einen Drittel, ausmachend Fr. 2'483.35, zu ersetzen.

7.4 Die BVD wird die im vorinstanzlichen Verfahren entstandenen Kosten neu zu verlegen haben; dazu hat sich das Verwaltungsgericht im Rückweisungsentscheid nicht zu äussern (vgl. BVR 2022 S. 19 [VGE 2020/188 vom 5.10.2021] nicht publ. E. 8.3; Ruth Herzog, a.a.O, Art. 108 N. 7).

8.

Rückweisungsentscheide gelten nach der Regelung des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) als Zwischenentscheide. Sie können nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG mit dem in der Hauptsache zulässigen Rechtsmittel selbständig angefochten werden (statt vieler BGE 140 V 282 E. 2 mit Hinweisen).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Der Antrag der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern auf Vereinigung der Verfahren 100.2024.44 und 100.2024.45 wird abgewiesen.
2. Das Verfahren 100.2024.44 wird in Bezug auf den Beschwerdeführer 2 als durch Beschwerderückzug gegenstandslos geworden vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben. In Bezug auf die Beschwerdeführerin 1 und den Beschwerdeführer 3 wird die Beschwerde dahin gutgeheissen, dass der Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 8. Januar 2024 aufgehoben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen wird. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
3. a) Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 5'000.--, werden zu einem Zehntel, ausmachend Fr. 500.--, dem Beschwerdeführer 2 auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 5'000.-- entnommen. Der Restbe-

trag von Fr. 4'500.-- wird den Beschwerdeführenden nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils zurückerstattet.

b) Zu je drei Zehnteln, ausmachend je Fr. 1'500.--, werden die Verfahrenskosten der Beschwerdegegnerin 1, dem Beschwerdegegner 2 und den Beschwerdegegnerinnen 3 und 4 auferlegt.

4. a) Der Beschwerdeführer 2 hat der Beschwerdegegnerin 1, dem Beschwerdegegner 2 und den Beschwerdegegnerinnen 3 und 4 die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 8'944.65 (Beschwerdegegnerin 1), Fr. 7'963.60 (Beschwerdegegner 2) bzw. Fr. 7'450.-- (Beschwerdegegnerinnen 3 und 4; je inkl. Auslagen und MWSt), je zu einem Drittel, ausmachend Fr. 2'981.55 (Beschwerdegegnerin 1), Fr. 2'654.55 (Beschwerdegegner 2) bzw. Fr. 2'483.35 (Beschwerdegegnerinnen 3 und 4; je inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.

b) Die Beschwerdegegnerin 1, der Beschwerdegegner 2 und die Beschwerdegegnerinnen 3 und 4 haben der Beschwerdeführerin 1 und dem Beschwerdeführer 3 die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 10'717.15 (inkl. Auslagen und MWSt), zu je einem Drittel, ausmachend je Fr. 3'572.40 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.

5. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführende
- Beschwerdegegnerin 1
- Beschwerdegegner 2
- Beschwerdegegnerinnen 3 und 4
- 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.