

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2017/56

Bern, 28. November 2017

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt C. _____

und



Herrn **D.** _____
Beschwerdegegner 1

Frau **E.** _____
Beschwerdegegnerin 2

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Utzenstorf, Hauptstrasse 28, Postfach 139,
3427 Utzenstorf

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt I. _____ und Herrn Fürsprecher K. _____

betreffend den Bauentscheid der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Utzenstorf vom
19. April 2017 (BG 552-60-16; Neubau Carport mit Abstellraum, Erweiterung Vorplatz)

I. Sachverhalt

1. Am 21. Dezember 2016 reichten die Beschwerdegegner bei der Gemeinde Utzenstorf ein Baugesuch ein für die Neuerstellung eines Carports mit Abstellraum und für die Erweiterung des Vorplatzes. Das Bauvorhaben liegt auf dem südlichen Teil der heutigen Parzelle Nr. L._____, welcher der Wohnzone W2 zugewiesen ist. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Bauentscheid vom 19. April 2017 erteilte die Gemeinde Utzenstorf die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 22. Mai 2017 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen, der Bauentscheid vom 19. April 2017 sei aufzuheben und dem Bauvorhaben sei der Bauabschlag zu erteilen. Eventualiter, für den Fall dass eine Baubewilligung erteilt werde, sei mit Auflage zu verbieten, auf der Fläche der Vorplatzerweiterung vor der Liegenschaft J._____strasse Nr. 11 Motorfahrzeuge abzustellen (kein Parkieren). Weiter sei mittels Auflage zu verbieten, die Zufahrtsstrasse, d.h. die heute bestehende, teilweise auf dem Baugrundstück Nr. L._____ verlaufende Strassenfläche, zu verlegen und/oder zu verschmälern. Zudem verlangen die Beschwerdeführenden die Vormerkung ihrer Rechtsverwahrung.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Beschwerdegegner beantragen in ihrer Stellungnahme vom 15. Juni 2017 die Abweisung der Beschwerde, soweit sie nicht durch den inzwischen erfolgten Erwerb des Grundstücks Nr. M._____ gegenstandslos geworden sei. Die Gemeinde beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

4. Mit Eingabe vom 2. August 2017 nahm die Gemeinde zu den vom Rechtsamt gestellten Fragen Stellung und reichte weitere Belege ein. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich dazu zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen. Davon machten die Beschwerdegegner mit Eingabe vom 6. September 2017 Gebrauch. Die

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

Beschwerdeführenden bestätigten mit Stellungnahme und Schlussbemerkungen vom 22. September 2017 ihre Anträge.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden sind unmittelbare Nachbarn. Sie sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Parzellierung

a) Die Parzelle Utzenstorf Gbbl. Nr. L._____ besteht aus zwei grösseren Grundstücksflächen, die durch einen 3 m breiten, rund 45 m langen Parzellenteil miteinander verbunden sind. Im Januar 2013 wurde die Parzelle Nr. L._____ aufgeteilt. Die Beschwerdegegner erwarben den südlichen Teil mit dem Wohngebäude Nr. 9, der als Stammparzelle die Grundstücksnummer behielt. Die nördliche Grundstücksfläche und der wegbreite Parzellenteil bildeten das neue Grundstück Utzenstorf Gbbl. Nr. M._____. Im Verlauf des Beschwerdeverfahrens haben die Beschwerdegegner die Parzelle Nr. M._____ erworben und wieder mit der Parzelle Nr. L._____ vereinigt.³ Das

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

³ Vgl. Beilagen Nr. 6 und 10 zur Beschwerdeantwort der Beschwerdegegner vom 15. Juni 2016

Grundstück Nr. M._____ ist im Grundbuch bereits geschlossen.⁴ Im Folgenden ist daher nur noch von der Parzelle Nr. L._____ die Rede.

b) In der Beschwerde rügten die Beschwerdeführenden, das Bauvorhaben erstrecke sich auf fremden Grund (Parzelle Nr. M._____). Für dessen Nutzung fehle den Beschwerdegegnern eine Dienstbarkeit. Die Erschliessung des Carports sei rechtlich nicht sichergestellt. Nach dem Erwerb der Parzelle Nr. M._____ befindet sich das Bauvorhaben nun vollständig auf Grundeigentum der Beschwerdegegner. Die Frage, ob die Erschliessung sichergestellt ist, stellt sich nicht mehr.

3. Qualifikation der Strasse

a) Umstritten ist, ob die Stichstrasse eine altrechtliche Privatstrasse geblieben ist oder ob sie mit der Erstellung der drei neuen Einfamilienhäuser zu einer öffentlichen Detailerschliessungsstrasse wurde. Nach dieser Qualifikation entscheidet sich, ob das Bauvorhaben den Grenzabstand von 2 m bis zur nachbarlichen Grenze gemäss Art. 22 Abs. 3 GBR⁵ oder den Strassenabstand von 3 m gemäss Art. 17 GBR bzw. 5 m gemäss Anhang B3 einhalten muss.

b) Die Beschwerdeführenden machen geltend, für die Qualifikation der J._____strasse dürfe nicht nur auf den vorderen Teil bis zu den Gebäuden Nr. 9 und 11 abgestellt werden. Vor 1971 habe es sich nur um einen Feldweg gehandelt, der das zusammengebaute Gebäude "F._____" / "G._____" (heute J._____strasse 9 und 11) und das landwirtschaftliche Gebäude der "H._____" (heute J._____strasse 7) erschlossen habe. Der Weg habe nur für die landwirtschaftliche Nutzung in der Landwirtschaftszone gedient. Die Strasse habe vor 1971 nicht in dieser Länge und Breite bestanden. Erst in Zusammenhang mit den neuen Wohnbauten sei ab 1992 der hintere Teil der Strasse neu erstellt und der vordere Strassenteil teilweise modifiziert und verbreitert worden (z.B. im Bereich der Kurve vor dem Gebäude J._____strasse 9 und 11). Die Strasse sei somit für die neue Wohnzone nach 1971 verbessert und grösstenteils neu erstellt worden. Es handle sich insgesamt um eine öffentliche Detailerschliessungsstrasse, auch

⁴ Angabe gemäss Grundstückdaten-Informationssystem GRUDIS

⁵ Baureglement der Gemeinde Utzenstorf, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt am 11. März 2005

wenn sie noch auf Privatgrund verlaufe. Im Anhang B3 des GBR sei die J._____strasse explizit als Gemeindestrasse aufgeführt.

Die Beschwerdegegner erklären, sie seien immer davon ausgegangen, dass es sich um eine Privatstrasse handle. Der Abschluss der Dienstbarkeitsverträge wäre nicht erforderlich gewesen, wenn es sich um eine öffentliche Detailerschliessungsstrasse handeln würde.

Die Gemeinde bringt vor, es handle sich lediglich um eine Stichstrasse, die von der eigentlichen J._____strasse abzweige. Die Nennung der J._____strasse als Gemeindestrasse im Anhang B3 des GBR beziehe sich nur auf die eigentliche J._____strasse, die eine nicht unwesentliche Verbindungsstrasse darstelle, weshalb ein erhöhter Strassenabstand von 5 m gelte. Die vorliegende Stichstrasse sei von dieser Regelung nicht miterfasst, zumal dort ein Strassenabstand von 5 m völlig überdimensioniert wäre. Eine Privatstrasse könnte im Übrigen nicht mit der Erwähnung im Anhang des GBR der Öffentlichkeit gewidmet werden. Eine Widmung zugunsten der Öffentlichkeit gemäss Art. 13 Abs. 3 SG⁶ sei nie erfolgt. Die Bestimmung über den ausserbuchlichen Übergang einer Strasse an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt sei erst auf den 1. Januar 1971 in Kraft getreten (Art. 78 aBauG). Die vorliegende Stichstrasse sei im vorderen Teil lange vor diesem Stichtag erstellt worden und habe bereits mehrere, voneinander unabhängige Gebäude erschlossen, nämlich das zusammengebaute Gebäude J._____strasse 9 und 11 sowie das Gebäude J._____strasse 7. Zusätzlich habe die Zufahrtsstrasse zur Erschliessung des dahinterliegenden Landes gedient, das nach dem Zonenplan von 1962, 1963, 1968 zur Wohnzone 2-geschossig und damit bereits zur Bauzone gehört habe. Dieser privaten Strasse sei demnach bereits vor dem 1. Januar 1971 die Funktion einer Detailerschliessungsstrasse zugekommen, und sie habe von Anfang an auch den Zweck gehabt, die Bauzone zu erschliessen. Die Verlängerung einer altrechtlichen, privaten Detailerschliessungsstrasse führe nicht dazu, dass sie nachträglich auf die Gemeinde übergehen würde. Es liege keine so starke Mehrnutzung vor, dass sich der Charakter der Strasse grundsätzlich verändert hätte. Es treffe auch nicht zu, dass die Stichstrasse nach 1971 verbessert und grösstenteils neu erstellt worden sei. Im Gegenteil sei die Strasse auch heute noch nicht asphaltiert und ihr Zustand dürftig. Da sie bis heute nicht ordnungsgemäss erstellt sei, stelle sich die Frage des gesetzlichen Eigentumsübergangs ohnehin nicht.

⁶ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

c) Das geltende Recht unterscheidet zwischen öffentlichen Erschliessungsstrassen (Basiserschliessung und Detailerschliessung) und den privaten Hauszufahrten. Eine Detailerschliessungsstrasse verbindet mehrere Grundstücke mit den Anlagen der Basiserschliessung, während die Hauszufahrt ein Gebäude oder eine zusammengehörige Gebäudegruppe mit dem Erschliessungsnetz verbindet (Art. 106 Abs. 2 BauG). Hauszufahrten bleiben immer privat, während Detailerschliessungsstrassen nach ordnungsgemässer Erstellung von Gesetzes wegen an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt übergehen, auch wenn sie von Privaten erstellt wurden (Art. 107 Abs. 3 und Art. 109 Abs. 1 und 2 BauG). Für Erschliessungsanlagen, die vor dem 1. Januar 1971 durch Private erstellt worden sind, gilt dies aber nicht, da für den Übergang an die Gemeinde noch keine gesetzliche Grundlage bestand. Altrechtliche private Detailerschliessungsstrassen sind auch unter neuem Recht Privatstrassen geblieben.⁷ Der Umstand allein, dass eine Strasse Detailerschliessungsfunktion erfüllt, macht sie somit noch nicht zur Gemeindestrasse.

d) Von der Durchgangsstrasse (J._____strasse) geht eine Stichstrasse ab, die heute sechs Wohngebäude (vier Einfamilienhäuser und ein Doppelwohnhaus) auf sechs Parzellen erschliesst. Es ist keine Strassenparzelle ausgeschieden; die Strasse verläuft über privates Grundeigentum und steht damit in Privateigentum. Die Zufahrt zu den Gebäuden wird seit 1914 mit Wegrechtsdienstbarkeiten sichergestellt.⁸

Um 1913 bestand das Gebiet aus drei Parzellen, auf denen je ein Wohnhaus mit Scheune stand. Es handelte sich um das Wohngebäude mit Scheune auf der Parzelle Nr. X._____ (heute J._____strasse 7) und um die zusammengebauten Wohnhäuser mit Tenne auf den Parzellen Nrn. L._____ und N._____ (heute J._____strasse 9 und 11).⁹ Bei diesen drei Gebäuden erfolgten in den Jahren 1991 (J._____strasse 11) und 2000 (J._____strasse 7) Um- und Anbauten. Für das Gebäude J._____strasse 9 wurde 2014 ein Ersatzneubau erstellt. Nach 2011 wurden von den Stammparzellen Nr. N._____ und X._____ drei Grundstücke abparzelliert (Parzellen Nrn. O._____, P._____ und Q._____) und mit je einem Einfamilienhaus überbaut.¹⁰ Die drei neuen

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band II, 4. Aufl. 2017, Art. 109/110 N. 3; VGE 1998/20347 vom 3.7.1998, E. 2 d, 3 a

⁸ Vgl. Planauszug vom Juli 2013, Dienstbarkeitsvertrag Beleg Nr. 1209 von 1914, Vorakten pag. 62-71

⁹ Vgl. Beilagen zur Eingabe der Gemeinde vom 2. August 2017; Plan von 1913, Vorakten pag. 62

¹⁰ Stellungnahme der Gemeinde vom 26. Juli 2017 / Eingabe vom 2. August 2017

Einfamilienhäuser werden über einen rund 3 m breiten und ca. 45 m langen Streifen des Grundstücks Nr. L._____ erschlossen, der zu diesem Zweck mit einem Mergel- bzw. Kiesbelag versehen wurde.

e) Die Gemeinde erklärte auf Fragen des Rechtsamtes, bis im Jahr 2011 habe ein Kiesweg bis zum Gebäude Nr. 11a geführt, anschliessend sei es ein Flurweg gewesen. Diese Wegverbindung (Flurweg) habe schon vor 1970 bestanden. Der heutige Zustand sei im Jahr 2011 mit den Bauvorhaben "R._____ und A._____" (J._____ strasse Nrn. 11a, 11b [13]) ausgebaut worden.¹¹ Auf dem Luftbild von 1970 ist die gekieste Strasse bis zur Scheune Nr. 11a gut erkennbar. Auch der anschliessende Flurweg ist aufgrund der Einfriedung der Parzelle Nr. X._____ und der unterschiedlichen Bodenoberfläche gegenüber Parzelle Nr. N._____ ersichtlich.¹² Der Flurweg (d.h. der obere Teil der heutigen Stichstrasse) verläuft über die Parzelle Nr. L._____, die an dieser Stelle auf einer Länge von ca. 45 m lediglich ca. 3 m breit ist, was einer Weg- oder Strassenbreite entspricht. Dieser Weg verbindet die südliche und nördliche Grundstücksfläche der Parzelle Nr. L._____. Bereits vor 1970 hatte dieser Parzellenteil somit eine Weg- und Erschliessungsfunktion. Gemäss Zonenplan 1962, 1963 und 1968 lagen die Parzellen Nrn. X._____, N._____ und L._____ (mit Ausnahme des an den T._____ angrenzenden Gebiets) in der Wohnzone W2.¹³ Der Flurweg und der gekieste Strassenabschnitt erschlossen somit bereits vor 1970 drei Wohnhäuser und Bauland.

f) Das Gebäude Nr. 7 bildet mit dem zusammengebauten Wohnhaus Nrn. 9 und 11 keine zusammengehörige Gebäudegruppe im Sinne von Art. 106 Abs 2 Bst. b BauG. Mindestens seit 1913 handelt es sich nicht nur um eine Hauszufahrt. Nach der Rechtsprechung genügt es für die Qualifikation als Detailerschliessung, wenn die Strasse zwei Parzellen erschliesst.¹⁴ Diese Voraussetzung war somit bereits vor 1971 erfüllt. Insofern ist die vorliegende Konstellation nicht vergleichbar mit dem Fall "Wahlern", wo die Zufahrt zu einer bestehenden Arealüberbauung für die Überbauung der übrigen Baufelder verlängert wurde. Das Verwaltungsgericht erwog, dass dort im Endzustand nicht mehr von einer Arealüberbauung mit gemeinschaftlicher, sektorübergreifender Projektierung, gemeinsamen

¹¹ Stellungnahme der Gemeinde vom 26. Juli 2017 / Eingabe vom 2. August 2017

¹² Luftbild der Swisstopo vom 28. Mai 1970, BVE Beschwerdedossier

¹³ Beilage Nr. 4 zur Beschwerdeantwort der Gemeinde vom 22. Juni 2017

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, 4. Aufl. 2017, Art. 106/107 N. 10

Parkplätzen und internen Verbindungen, die weitgehend nur aus Fusswegen bestehen, gesprochen werden könne. Die Strassenverlängerung bewirke daher eine Funktionserweiterung.¹⁵ Durch die Strassenverlängerung zur Erschliessung der weiteren Baufelder wurde die bestehende Hauszufahrt daher zu einer öffentlichen Detailerschliessungsstrasse. Vorliegend handelte es sich jedoch bereits vor 1970 um eine altrechtliche Detailerschliessungsstrasse. Die drei neuen Einfamilienhäuser bewirken daher keine Funktionsänderung. Mit der geringen Mehrnutzung durch lediglich drei Einfamilienhäuser hat sich auch der Charakter der Strasse nicht geändert.

g) Selbst wenn davon ausgegangen würde, dass der Ausbau des Flurwegs zur Erschliessung der drei Einfamilienhäuser eine neue und damit öffentliche Detailerschliessung darstellt, würde dies an der Qualifikation des vorderen Teils (von der Durchgangsstrasse bis zum Gebäude Nr. 11) nichts ändern. Dieser war bereits altrechtlich eine Detailerschliessung und bleibt daher eine Privatstrasse.

h) Strassen in Privateigentum werden zu öffentlichen Strassen, wenn sie nach Art. 9 SG dem Gemeingebrauch gewidmet sind und damit in das öffentliche Strassennetz überführt wurden.¹⁶ Vorliegend ist unbestritten, dass die Stichstrasse weder explizit noch konkludent, z.B. durch Übernahme des Strassenunterhalts durch die Gemeinde, dem Gemeingebrauch gewidmet wurde (vgl. Art. 13 Abs. 3 SG). Daran ändert auch nichts, dass die J. _____ strasse im Anhang B3 des GBR als eine jener Gemeindestrassen aufgeführt ist, für die ein erhöhter Bauabstand von 5 m gilt. Wie die Gemeinde ausführt, bezieht sich die Nennung der J. _____ strasse auf die Durchgangsstrasse, die eine Basiserschliessung darstellt, und nicht auf eine davon abzweigende Stichstrasse. Da die vorliegende Zufahrtsstrasse nicht dem Gemeingebrauch gewidmet ist und von der Gemeinde auch nie übernommen wurde, ist sie bei der Aufzählung in Anhang B3 nicht mitgemeint.

i) Als Ergebnis steht somit fest, dass die Stichstrasse eine altrechtliche Privatstrasse geblieben ist. Das Bauvorhaben muss aus diesem Grund keinen Strassenabstand, sondern nur den Grenzabstand für unbewohnte Anbauten von 2 m zur nachbarlichen Grenze einhalten (Art. 22 Abs. 3 GBR). Dieser Abstand ist eingehalten, und zwar selbst dann, wenn

¹⁵ VGE 210/150 vom 9.8.2010, E. 3

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, 4. Aufl. 2017, Art. 109/110 N. 3; VGE 1998/20347 vom 3.7.1998, E. 2 d, 3 a; BVR 2011 S. 341 E. 4.1; VGE 2012/16 vom 12.02.2013, E. 2.1

von der Vorderkante des Vordachs des Carports gemessen wird (vgl. Projektplan 1:100 vom 18. Dezember 2016, Blatt 1).

4. Strassenverlauf, Wegrechtsdienstbarkeit

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, das Bauvorhaben verletze ihr Wegrecht, das auch in einer Breite von 3 m auf der Parzelle Nr. L._____ bestehe. Die Stichstrasse sei zwar nie auf die Breite von 6 m ausgebaut worden, verlaufe aber seit rund 100 Jahren teilweise über die Parzelle der Beschwerdegegner.

b) Die Auslegung einer Dienstbarkeit ist ein zivilrechtlicher Vorgang, über den im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht entschieden wird. Nach Art. 2 Abs. 1 BauG haben die Baubewilligungsbehörden lediglich zu prüfen, ob ein Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht. Eine Ausnahme bilden privatrechtliche Tatbestände, welche die Baugesetzgebung voraussetzt oder ausdrücklich als massgebend erklärt, wie beispielsweise die rechtliche Sicherstellung einer Zufahrt über fremden Boden.¹⁷

c) Einem früheren Rechtsvorgänger der Beschwerdeführenden wurde mit Dienstbarkeitsvertrag von 1914 ein Geh- und Fahrwegrecht eingeräumt, das von der Durchgangsstrasse bis zur nordwestlichen Ecke des Wohngebäudes auf der heutigen Parzelle Nr. N._____ führt.¹⁸ Unbestritten ist die Auslegung soweit, als das Wegrecht von 1914 mit einer Breite von 3 m auf dem Grundstück Nr. X._____ (früher Nr. V._____) besteht und dass es anschliessend auf der Parzelle Nr. L._____ (früher Nr. W._____) in der gleichen Breite bis zur nordwestlichen Ecke des Gebäudes Nr. 11 (früher Nr. 210a) verläuft. Das Bauvorhaben tangiert dieses Wegrecht nicht. Die Zufahrt ist weiterhin gewährleistet. Damit kann offen bleiben, ob die Interpretation der Beschwerdeführenden zutrifft, dass das Wegrecht parallel zur Parzelle Nr. X._____ auch auf der Parzelle Nr. L._____ einen 3 m breiten Streifen umfassen würde, dass also eine Wegrechtsdienstbarkeit für einen 6 m breiten Weg vereinbart worden wäre. Diese Frage ist zivilrechtlich zu klären. Die Auslegung der Beschwerdeführenden ist aber weder vom Wortlaut der Dienstbarkeit her noch aufgrund der ungewöhnlichen Wegbreite naheliegend. Das Wegrecht wurde von den damaligen Vertragsparteien offenbar auch nicht im Sinne der Beschwerdeführenden verstanden: Das Luftbild von Swisstopo von 1970 zeigt eine eher

¹⁷ BVR 2003 S. 385 E. 4b mit vielen Hinweisen

¹⁸ Dienstbarkeitsvertrag Beleg Nr. 1209 von 1914, mit Transkription, Vorakten pag. 62-71

schmale Kiesstrasse, die auf ganzer Länge etwa gleich breit ist. Auch im Dienstbarkeitsvertrag vom 6. Juni 2011, der die Sicherstellung der Erschliessung der neuen Einfamilienhäuser mit Wasser- und Abwasserleitungen und Wegrechten zum Inhalt hatte, wurde nicht von einem 6 m breiten Weg ausgegangen. Auf den Plänen führt die Zufahrt bis zum Gebäude Nrn. 9/11 ausschliesslich über die Parzelle Nr. X._____ und erst auf dem Vorplatz des Gebäudes Nr. 11 über die Parzelle Nr. L._____. Vorgesehen war zudem, dass die Zufahrtsstrasse in dieser Breite mit einem Asphaltbelag versehen wird.¹⁹

d) Die Beschwerdeführenden rügen, die Baugesuchspläne seien nicht korrekt. Auf den Plänen sei der tatsächliche, rechtlich gesicherte Strassenverlauf geändert und die Strasse verschmälert dargestellt worden. Der tatsächliche Strassenrand befinde sich nicht auf der Grundstücksgrenze, sondern auf der Parzelle Nr. L._____. Massgeblich sei der Geometerplan vom 28. April 2017. Der Verlauf und die Breite der Strasse müssten in diesem Verfahren verbindlich geklärt werden. Das Bauvorhaben präjudiziere die anstehende Sanierung der Zufahrtsstrasse.

e) Die Strasse ist nicht abparzelliert, nicht asphaltiert und heute nicht vom grossflächigen, gekiesten Vorplatz beim Gebäude Nrn. 9/11 abgegrenzt. Da die Strasse kein eigenes Grundstück darstellt, ist der Geometerplan in Bezug auf den Verlauf der Strasse nicht rechtsverbindlich. Im Rahmen einer Vermessung werden die vorhandenen Bauten und Anlagen aufgenommen, unabhängig davon ob diese rechtmässig bestehen. Aus den Geometerplänen lässt sich daher nichts über den rechtmässigen Verlauf der Strasse ableiten. Die Strasse bildet aber ohnehin nicht Gegenstand des Bauvorhabens. Da der geplante Carport den Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten muss, ist vorliegend nur die Parzellengrenze relevant. Der Beweisantrag auf Einholen eines Situationsplanes beim Nachführungsgeometer der Gemeinde wird abgewiesen.

f) Die Beschwerdeführenden rügen, die Vorplatzerweiterung sei auf dem Situationsplan und den Projektplänen vom 18. Dezember 2016 nicht eingezeichnet. – Der Situationsplan genügt den Anforderungen, zumal der Carport mit Abstellräumen Hauptgegenstand des Bauvorhabens bildet. Die Vorplatzerweiterung mit Sickersteinen ist auf den Projektplänen 1:100 "Blatt 1" und "Blatt 2" eingezeichnet.

¹⁹ Beilage Nr. 5 zur Beschwerdeantwort der Beschwerdegegner vom 15. Juni 2017

5. Genügende Erschliessung

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, das Bauvorhaben verschlechtere die Erschliessungssituation für die anderen Strassenanstösser. Die bereits kritischen Strassenverhältnisse im Kurvenbereich würden weiter beeinträchtigt. Zwischen dem Dachvorsprung des geplanten Carports und dem Dach der gegenüberliegenden Liegenschaft sei die Strasse für grössere Fahrzeuge kaum mehr passierbar. Die Zugänglichkeit für Feuerwehr und Sanität müsse gewährleistet sein, die Sichtverhältnisse dürften nicht beeinträchtigt werden. Nach der FKS-Richtlinie sei für Löschfahrzeuge eine Strassenbreite von 3,5 m, im Kurvenbereich von 5 m nötig.

b) Es handelt sich um eine bestehende Strasse im Sinn von Art. 5 BauV. Der geplante Carport löst keinen zusätzlichen Verkehr aus, sondern verschafft den Beschwerdegegnern nur eine überdachte Parkiermöglichkeit. Die BVE hat diese Erschliessung bereits im Entscheid vom 18. März 2014 betreffend den Ersatzneubau der Beschwerdegegner beurteilt und als genügend erachtet.²⁰ Dadurch dass die nördliche Ecke des Dachs des geplanten Carports angeschnitten ("gekappt") ist, beträgt der Abstand zwischen dem Carportdach und dem Dach des gegenüberliegenden Gebäudes ca. 4,5 m. Dies ist auch für grössere Fahrzeuge ausreichend. Mit der neuen Vorplatzpflasterung markieren die Beschwerdegegner optisch ihr Grundstück. Faktisch verhindert der geplante Belag mit Sickersteinen ein allfälliges Befahren nicht. Auf dem grosszügigen Vorplatz besteht damit weiterhin eine Ausweichstelle. Auf der relativ kurzen Strasse mit dem Naturbelag muss das Fahrtempo den Verhältnissen angepasst werden. Auch ist nicht erkennbar – und wird von den Beschwerdeführenden nicht konkret dargelegt – inwiefern sich die Sichtverhältnisse verschlechtern sollten, zumal der Carport vor der Kurve und der Aussenseite liegt. Bei den einschlägigen Bestimmungen der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) handelt es sich nicht um Rechtsnormen, sondern lediglich um Richtlinien, die nicht unesehen der konkreten Verhältnisse angewendet werden dürfen.²¹ Wie erwähnt ist vorliegend zivilrechtlich zu klären, ob das Wegrecht überhaupt eine mehr als 3 m breite Zufahrt umfassen würde. Die Gemeinde hat mit Eingabe vom 26. Juli 2017 bestätigt, dass die Zufahrt für die Feuerwehr gewährleistet ist.

²⁰ BDE vom 18. März 2014 E. 2b (RA Nr. 110/2013/398)

²¹ BVR 2013 S. 183 E. 3.3 mit Hinweisen; Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2014, §41 N. 16

6. Nutzung des Vorplatzes

a) Die Beschwerdeführenden machen gelten, es sei unklar, zu welchem Zweck die Vorplatzerweiterung bis auf die Parzelle Nr. M._____ (heute Nr. L._____) erfolge. Diese Fläche befinde sich direkt vor ihrem Gebäude; darauf abgestellte Autos würden ihren Hauseingang versperren. Im Falle einer Baubewilligung müsse mittels Auflage sichergestellt werden, dass die Fläche nicht als Parkplatz benutzt werden dürfe.

Die Beschwerdegegner halten dem entgegen, in der Regel parkierten die Mieter der Beschwerdeführenden und deren Besucher auf diesen Flächen, weil sie keine Besucherparkplätze hätten.

b) Das Bauvorhaben umfasst keine Autoabstellfläche auf diesem Vorplatz. Ob ein Parkplatz oder zeitweiliges Parkieren zulässig ist, bildet nicht Verfahrensgegenstand. Sollten sich die Beschwerdeführenden durch die Nutzung des Vorplatzes gestört fühlen, sind sie primär auf das zivile Nachbarrecht verwiesen. Allenfalls ist baupolizeilich zu klären, ob die ausgeübte Nutzung bewilligungspflichtig ist. Für ein präventives Parkverbot besteht keine Rechtsgrundlage.

7. Zusammenfassung und Weiteres

a) Zusammenfassend stellt die heutige Stichstrasse (J._____strasse 7 bis 13) immer noch eine altrechtliche Privatstrasse dar. Massgebend ist daher der Grenzabstand, der vom Bauvorhaben eingehalten wird. Zur weiteren Klärung des Umfangs der Wegrechts-Dienstbarkeit zu Lasten der Parzelle Nr. L._____ sind die Parteien auf den Zivilweg verwiesen. Die Zufahrt für die übrigen Anwohner und die Rettungsdienste bleibt gewährleistet. Die Beschwerde erweist sich somit in allen Punkten als unbegründet. Der Sachverhalt ist anhand der Akten genügend dokumentiert, von einem Augenschein und einem Gutachten zur Erschliessungssituation waren keine zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten. Die entsprechenden Beweisanträge werden abgewiesen.

b) Die Beschwerdeführenden beantragen, ihre Rechtsverwahrung über mögliche rechtliche Interventionen oder Schadenersatzforderungen sei vorzumerken.

Rechtsverwahrungen können zusammen mit der Einsprache angemeldet werden (Art. 32 BewD²²). Die Beschwerdeführenden haben davon Gebrauch gemacht. Ihre Rechtsverwahrungen wurden im vorinstanzlichen Verfahren den Beschwerdegegnern zur Kenntnis gebracht und sind im Dispositiv des Bauentscheides unter Ziff. 4.2 vorgemerkt. Auf ihr erneutes Begehren wird nicht eingetreten.

8. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²³).

b) Die Beschwerdegegner waren nicht anwaltlich vertreten und haben daher keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Gemeinde war nicht in Vermögensinteressen betroffen und hat daher ebenfalls keinen Parteikostenanspruch (Art. 104 Abs. 4 i.V.m. Art. 2 Abs. b VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Der Bauentscheid der Gemeinde Utzenstorf vom 19. April 2017 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'200.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

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

²³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt C._____, eingeschrieben
- Frau E._____ und Herrn D._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt I._____ und Herrn Fürsprecher K._____, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.

Beilage:

Kopie des Situationsplanes vom 16.12.2016 (mit handschriftlichem Eintrag der inzwischen geänderten Parzellennummer)