

# ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2018/458 vom 29.7.2019).

RA Nr. 110/2018/119

Bern, 5. Dezember 2018

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer 1

Frau **B.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführerin 2

Herrn **C.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer 3

Frau **D.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführerin 4

alle vertreten durch Herrn Fürsprecher E. \_\_\_\_\_

und

Herrn **F.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G. \_\_\_\_\_

sowie

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Bellmund, Gemeindeverwaltung,**  
Hohlenweg 3, Postfach 16, 2564 Bellmund

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Bellmund vom  
9. August 2018 (Baugesuch 732/1643; Einfamilienhaus mit Doppelgarage)



## **I. Sachverhalt**

1. Der Beschwerdegegner reichte am 21. Februar 2018 bei der Gemeinde Bellmund ein Baugesuch ein für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den Parzellen Bellmund Gbbl. Nrn. H.\_\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_\_. Die Bauparzellen liegen in der Wohnzone J.\_\_\_\_\_ (K.\_\_\_\_\_) und werden durch eine Privatstrasse erschlossen. Gegen das Bauvorhaben erhoben sowohl die Beschwerdeführenden 1 und 2 als auch die Beschwerdeführenden 3 und 4 Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 9. August 2018 wies die Gemeinde Bellmund die Einsprache der Beschwerdeführenden 1 und 2 ab, nahm die Einsprache der Beschwerdeführenden 3 und 4 als Rechtsverwahrung entgegen und erteilte die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 24. August 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 9. August 2018 sowie die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen insbesondere geltend, die Bauparzellen seien nicht genügend erschlossen. Die im Jahre 1910 zulasten der Parzelle Bellmund Gbbl. Nr. L.\_\_\_\_\_ und im Jahre 1912 zulasten der Parzelle Bellmund Gbbl. Nr. M.\_\_\_\_\_ begründeten Wegrechte zugunsten der Bauparzelle Bellmund Gbbl. Nr. H.\_\_\_\_\_ könnten nicht für das Bauvorhaben erweitert werden. Die Parteien hätten damals die Wegrechte lediglich für ein Gebäude zur landwirtschaftlichen Nutzung errichtet. Eine zusätzliche Belastung durch eine weitere Überbauung ertrage die Erschliessungsstrasse nicht, da diese in einem äusserst schlechten Zustand sei. Eine derartige Mehrbelastung durch den Neubau des Einfamilienhauses mit Doppelgarage sei nicht Bestandteil des vor über 100 Jahren abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrages. Die Befugnisse, die die ursprüngliche Dienstbarkeit dem Berechtigten gebe, seien ausgeschöpft und könnten nicht auf das Bauvorhaben erweitert werden.

3. In ihrer Vernehmlassung vom 3. September 2018 verzichtete die Baukommission der Einwohnergemeinde Bellmund auf eine Stellungnahme. Sie verwies auf die Begründung

des Bauentscheids vom 9. August 2018 und beantragte die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

In seiner Beschwerdeantwort vom 25. September 2018 beantragt der Beschwerdegegner die Abweisung der Beschwerde vom 24. August 2018. Das Wegrecht zugunsten der Bauparzelle Bellmund Gbbl. Nr. H.\_\_\_\_\_ ergebe sich deutlich aus dem Wortlaut der Eintragung im Grundbuch "Wegrecht". Aus den Erwerbsgründen gehe nicht hervor, dass die damaligen Parteien die Anpassung der Bedürfnisse an die künftige bauliche Entwicklung ausgeschlossen hätten. Der Inhalt und Umfang des Wegrechts richte sich daher nach den Bedürfnissen des berechtigten Grundstücks. Durch das zur Bewilligung beantragte Bauvorhaben entstehe keine unzumutbare, unzulässige Mehrbelastung des Wegs über die Grundstücke der Beschwerdeführenden. Das Wegrecht sei während sehr langer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden. Die Beschwerdeführenden und ihre Rechtsvorgänger hätten nie Einwände gegen die Nutzung der Erschliessungsstrasse vorgebracht, auch nicht gegen das Befahren mit Motorfahrzeugen. Schliesslich genüge die bestehende Erschliessungsanlage für das Bauvorhaben, weil sich seit der letzten erteilten Baubewilligungen im Jahre 1993 und 2008 weder die Dimensionierung der Zufahrt noch die gesetzlichen Anforderungen verändern hätten.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet<sup>1</sup>, holte beim Beschwerdegegner eine Kopie des Grundbuchbelegs Nr. N.\_\_\_\_\_ betreffend Wegrecht zu Lasten der Parzelle Bellmund Gbbl. Nr. M.\_\_\_\_\_ ein. Anschliessend gab es den Beteiligten Gelegenheit, Schlussbemerkungen sowie eine Kostennote einzureichen. Die Baukommission der Einwohnergemeinde Bellmund verzichtete auf Schlussbemerkungen und verwies auf ihre Eingabe vom 3. September 2018. Der Beschwerdegegner reichte mit Schreiben vom 23. Oktober 2018 eine Kostennote ein. Zudem bestätigte er die Anträge und Begründung seiner Beschwerdeantwort. Die Beschwerdeführenden liessen sich trotz Fristerstreckung nicht vernehmen und reichten dem Rechtsamt keine Kostennote ein.

5. Auf die Rechtsschriften und Akten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

---

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



## II. Erwägungen

### 1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG<sup>2</sup> innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, die sich zulässigerweise als Einsprecherinnen und Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt haben (vgl. dazu Erwägung 2), sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 und Art. 49 Abs. 1 BauG). Sie enthält einen Antrag und eine Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG<sup>3</sup>). Die BVE tritt auf die Beschwerde ein.

### 2. Einsprache oder Rechtsverwahrung

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Vorinstanz sei in ihrem Entscheid kaum auf die Einsprache der Beschwerdeführenden 3 und 4 eingegangen. Ihre Eingabe sei fälschlicherweise als eine Rechtsverwahrung behandelt worden.

b) Mit Einsprache kann geltend gemacht werden, das Bauvorhaben entspreche nicht den für die Baubewilligung massgebenden Vorschriften des öffentlichen Rechts, es verletze die öffentliche Ordnung oder es stünden ihm Hindernisse der Planung entgegen (Art. 2 BauG). Es kann ebenfalls eingewendet werden, das Vorhaben entspreche nicht den Bestimmungen der Spezialgesetzgebung, beziehungsweise es erfordere weitere

---

<sup>2</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

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

Bewilligungen.<sup>4</sup> Einwände und Ansprüche privatrechtlicher Natur, die das Bauvorhaben betreffen, können als Rechtsverwahrung angemeldet werden (Art. 32 BewD<sup>5</sup>). Die Vorinstanz beurteilte die als Einsprache bezeichnete Eingabe der Beschwerdeführenden 3 und 4 als blossе Rechtsverwahrung. Es trifft zwar zu, dass sich die Beschwerdeführenden 3 und 4 in ihrer Eingabe vom 3. April 2018 hauptsächlich sämtliche zivilrechtlichen Ansprüche vorbehielten. Sie sprachen sich aber auch ausdrücklich gegen das Bauprojekt aus und bemängelten sinngemäss die ungenügende Erschliessung. Zudem hielten sie in einer späteren Eingabe ihre Einsprache gegen den Neubau des Einfamilienhauses ausdrücklich aufrecht. Da Parteieingaben nach ihrem erkennbaren, wirklichen Sinn auszulegen sind,<sup>6</sup> hätte die Eingabe der Beschwerdeführenden 3 und 4 vom 3. April 2018 deshalb als Einsprache und Rechtsverwahrung behandelt werden müssen.

c) Es trifft damit zwar zu, dass sich die Vorinstanz nicht ausdrücklich mit der Einsprache der Beschwerdeführenden 3 und 4 auseinandergesetzt hat, da sie diese als blossе Rechtsverwahrung betrachtet hat. Aufgrund der Einsprache der Beschwerdeführenden 1 und 2 hat sie sich aber eingehend materiell mit der Frage der genügenden Erschliessung auseinandergesetzt. Sie ist deshalb ihrer Begründungspflicht nach Art. 52 Abs. b VRPG und Art. 36 Abs. 2 Bst. c BewD hinreichend nachgekommen. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt deshalb nicht vor. Bei dieser Ausgangslage käme eine Aufhebung des angefochtenen Entscheids aufgrund der Rüge, die Vorinstanz sei nicht auf die Einsprache der Beschwerdeführenden 3 und 4 eingegangen, einem prozessualen Leerlauf gleich. Dies wird von den Beschwerdeführenden denn auch zu Recht nicht verlangt.

### 3. Parzelle Bellmund Gbbl. Nr. H.\_\_\_\_\_

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, im Grundbuch sei die Parzellierung des Grundstücks Bellmund Gbbl. Nr. H.\_\_\_\_\_ noch nicht angemeldet. Weiter sei der Baugesuchsteller nicht Alleineigentümer der Bauparzelle.

---

<sup>4</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35-35c N. 2

<sup>5</sup> Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

<sup>6</sup> Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 32 N. 11

b) Die Beschwerdeführenden legen nicht dar und es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die Anmeldung einer allfälligen (künftige) Parzellierung des Grundstücks Bellmund Gbbl. Nr. H.\_\_\_\_\_ im Grundbuch für den vorliegenden Entscheid relevant sein soll. Der Beschwerdegegner führt im Übrigen aus, es sei zwar ein Geometergeschäft hängig, jedoch keine Parzellierung angemeldet oder beurkundet worden, da die Eigentümer diese Absicht aufgegeben hätten. Diese Angaben treffen gemäss kantonalem Grundstückdaten-Informationssystem (GRUDIS) zu: Bezüglich des Grundstücks Bellmund Gbbl. Nr. H.\_\_\_\_\_ ist zwar nach wie vor ein Geometergeschäft, nicht aber ein Grundbuchgeschäft hängig. Die im Geometerplan Q.\_\_\_\_\_ vom 7. Februar 2018<sup>7</sup> eingetragene Parzellierung hat nicht stattgefunden, d.h. die darin als noch nicht rechtsgültig eingetragenen Grundstücke Bellmund Gbbl. Nrn. O.\_\_\_\_\_ und P.\_\_\_\_\_ existieren gemäss GRUDIS nicht. Für den vorliegenden Entscheid ist deshalb auf die aktuelle Parzellierung abzustellen. Demnach soll das geplante Einfamilienhaus vollständig auf Parzelle Bellmund Gbbl. Nr. H.\_\_\_\_\_, die geplante Doppelgarage teilweise auch auf Parzelle Bellmund Gbbl. Nr. I.\_\_\_\_\_ erstellt werden.

c) Gemäss Art. 10 Abs. 2 BewD ist das Baugesuch bei Bauten auf fremdem Boden auch von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer zu unterzeichnen. Bei gemeinschaftlichem Eigentum ist die Unterschrift aller Beteiligten erforderlich.<sup>8</sup> Es trifft zwar zu, dass der Beschwerdegegner nicht Alleineigentümer des Grundstücks Bellmund Gbbl. Nr. H.\_\_\_\_\_ ist. Dieses ist im Gesamteigentum einer Erbengemeinschaft. Aus den Vorakten ergibt sich allerdings, dass die übrigen Mitglieder der Erbengemeinschaft dem Beschwerdegegner eine Spezialvollmacht für die ausschliessliche Vertretung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt haben.<sup>9</sup> Damit ist dem Unterschriftserfordernis von Art 10 Abs. 2 BewD Genüge getan.

#### 4. Genügende Erschliessung

a) Das Bauvorhaben umfasst den Neubau eines Einfamilienhauses samt freistehender Doppelgarage auf den Parzellen Bellmund Gbbl. Nrn. H.\_\_\_\_\_ und R.\_\_\_\_\_, wobei \_\_\_\_\_

<sup>7</sup> Vgl. Beilage Nr. 5 zur Stellungnahme des Beschwerdegegners an die Gemeinde vom 23. Mai 2018, Vorakten pag. 45

<sup>8</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 34 N. 10

<sup>9</sup> Vgl. Spezialvollmacht vom November 2017, Vorakten pag. 17 und 172

auf letztere bloss ein Teil der Doppelgarage zu stehen kommen soll. Auf der Parzelle Bellmund Gbbl. Nr. H.\_\_\_\_\_ befindet sich bereits das Bauernhaus (Wohnhaus und Scheune) S.\_\_\_\_\_gasse 44 sowie ein Nebengebäude (S.\_\_\_\_\_gasse 44b). Auf der Parzelle Bellmund Gbbl. Nr. I.\_\_\_\_\_ steht bereits das Einfamilienhaus S.\_\_\_\_\_gasse 46 (Baubewilligung vom 19. Juni 2008). Das Bauvorhaben soll wie die bereits bestehenden Gebäude über den östlich der Bauparzellen verlaufenden Privatweg erschlossen werden. Dieser Weg verläuft über die Parzellen Bellmund Gbbl. Nr. T.\_\_\_\_\_ (S.\_\_\_\_\_gasse 42), Bellmund Gbbl. Nr. L.\_\_\_\_\_ (S.\_\_\_\_\_gasse 40) und Bellmund Gbbl. Nr. M.\_\_\_\_\_ (S.\_\_\_\_\_gasse 38) und mündet dann in den Hungerberg (Kantonsstrasse). Der Privatweg ist rund 115 m lang und gemäss den unbestrittenen Feststellungen der Vorinstanz mindestens 3 m breit. Er ist nicht abparzelliert. Die Parzellen, über die der Privatweg verläuft, sind mit Wegrechten zu Gunsten der Bauparzellen belastet. Die entsprechenden Wegrechtdienstbarkeiten stammen aus den Jahren 1910, 1912 und 1976. Umstritten ist, ob der bestehende Privatweg eine genügende Erschliessung darstellt.

b) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG; Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG<sup>10</sup>). Die Fahrbahnbreite soll grundsätzlich bei Einbahnstrassen 3 m und bei Strassen mit Gegenverkehr 4.2 m nicht unterschreiten (Art. 7 Abs. 2 BauV<sup>11</sup>). Bei besonderen Verhältnissen im Sinn von Art. 6 Abs. 3 BauV kann die Fahrbahnbreite auch bei Strassen mit Gegenverkehr auf 3 m herabgesetzt werden (Art. 7 Abs. 3 BauV). Zu den besonderen Verhältnissen nach Art. 6 Abs. 3 BauV zählt namentlich die zu erwartende geringe Verkehrsbelastung (Zufahrt für nicht mehr als 20 Wohnungen oder verkehrsmässig gleichbedeutende Nutzung). Diese Bestimmungen gelten aber nur für neue Erschliessungsanlagen. Bestehende Erschliessungsanlagen genügen für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone bereits dann, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (Art. 5 Bst. a BauV).

Gemäss Zonenplan befinden sich die Bauparzellen in einer kleineren Bauzone, die bereits weitgehend überbaut ist. Raum für den Bau eines weiteren Wohngebäudes besteht noch

---

<sup>10</sup> Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

<sup>11</sup> Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

auf dem Grundstück Bellmund Gbbl. Nr. L.\_\_\_\_\_. Auf Parzelle Bellmund Gbbl. Nr. H.\_\_\_\_\_ besteht zwar theoretisch ebenfalls noch Platz für ein weiteres Gebäude, der fragliche Parzellenteil befindet sich aber ausserhalb der Bauzone. Selbst wenn die vorhandenen Nutzungsreserven der fraglichen Bauzone realisiert würden, würde die Privatstrasse auch in Zukunft als Zufahrt zu nicht mehr als 20 Wohnungen dienen. Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung genügt sie deshalb trotz einer Fahrbahnbreite von stellenweise weniger als 4.20 m den Anforderungen an eine genügende neue Erschliessung. Eine allfällige Instandstellung der Privatstrasse bzw. deren Kostentragung richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 741 ZGB<sup>12</sup>.

c) Die Erschliessungsanlagen müssen auch rechtlich sichergestellt sein (Art. 3 Abs. 1 BauV). Als sichergestellt gilt eine Erschliessung nach Art. 4 Bst. c BauV, wenn bei Anlagen auf fremdem Grund entweder ein für die Grundeigentümer verbindlicher Plan (Überbauungsplan, Strassenplan) besteht oder das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vor dem Bauentscheid vereinbart ist; die benötigten Rechte müssen bei Baubeginn erworben sein.<sup>13</sup> Umstritten ist, ob die Wegrechte aus den Jahren 1910 und 1912 eine genügende rechtliche Sicherstellung für die Nutzung der Parzellen der Beschwerdeführenden darstellen. Nicht umstritten ist demgegenüber das Wegrecht von 1976. In der Regel sind zivilrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen im Baubewilligungsverfahren nicht zu überprüfen. Da aber die Baurechtsgesetzgebung bei Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund den Bestand ziviler Rechte voraussetzt und die Erteilung der Baubewilligung davon abhängig macht, wird in diesen Fällen der Grundsatz der strikten Trennung zwischen Zivil- und Verwaltungsrecht durchbrochen.<sup>14</sup> Die Frage, ob die bestehenden Wegrechte die Erschliessung des Bauvorhabens zulassen oder ob es zu einer unzumutbaren Mehrbelastung käme, ist daher vorfrageweise zu prüfen. Diese Beurteilung präjudiziert aber einen allenfalls nachfolgenden Zivilprozess nicht.<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210)

<sup>13</sup> BVR 2004 S. 412 E. 3.1

<sup>14</sup> BVR 2004 S. 412 E. 3.1 f.; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 2 N 4a und Art. 7/8 N 12; Monika Hintz, Zivilrechtliche Vorfragen im Baubewilligungsverfahren, KPG-Bulletin 2/2014, S. 61 ff.

<sup>15</sup> BVR 2004 S. 412 E. 3.2; VGE 2013/133 vom 3. Oktober 2013 E. 4.1, 2013/431 vom 1. Oktober 2014 E. 4.3.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 2 N 4a

Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB eine Stufenordnung vor. Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Nur wenn sein Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbsgrund, das heisst den Begründungsakt, zurückgegriffen werden. Ist auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit im Rahmen des Eintrags aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist.<sup>16</sup> Die Auslegung des Begründungsakts (zweite Stufe der Auslegungsordnung gemäss Art. 738 ZGB) erfolgt in gleicher Weise wie die sonstiger Willenserklärungen. Gemäss Art. 18 Abs. 1 OR<sup>17</sup> bestimmt sich der Inhalt des Vertrags nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien. Nur wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, ist der Vertrag nach dem Vertrauensgrundsatz auszulegen. Die empirische oder subjektive hat gegenüber der normativen oder objektivierten Vertragsauslegung den Vorrang. Stehen sich jedoch im Streit um den Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit nicht mehr die ursprünglichen Vertragsparteien gegenüber, werden die allgemeinen Grundsätze der Vertragsauslegung durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs (Art. 973 Abs. 1 ZGB) begrenzt.<sup>18</sup> Ergeben sich Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit auch aus dem Erwerbsgrund nicht schlüssig, liegt eine sogenannte ungemessene Dienstbarkeit vor, d.h. Inhalt und Umfang werden durch die Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks bestimmt.<sup>19</sup> Zwar kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit im Rahmen des Eintrags auch aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB). Zur Bestimmung eines ungemessenen und uneingeschränkten Fuss- und Fahrwegrechts taugt jedoch die Art der Ausübung während längerer Zeit nur bedingt. Sie kann ein Beleg dafür sein, dass die Dienstbarkeit nicht einen enger begrenzten Inhalt und einen geringeren Umfang hat. Dagegen kann die Dienstbarkeit sehr wohl einen umfassenderen Inhalt und einen grösseren Umfang haben.<sup>20</sup>

---

<sup>16</sup> BGE 137 III 145 E. 3.1 mit weiteren Hinweisen

<sup>17</sup> Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht, OR; SR 220)

<sup>18</sup> BGE 139 III 404 E. 7.1, 137 III 145 E. 3.2 je mit weiteren Hinweisen

<sup>19</sup> Zum Ganzen BGE 138 III 650 E. 5.3, 137 III 145 E. 3 mit Hinweisen, 131 III 345 E. 1.1, 130 III 554 E. 3.1; BVR 2004 S. 412 E. 3.3 f.; Peter Liver, Zürcher Kommentar, Band IV/2a, 1980, Art. 738 N 6 ff.; VGE 2013/431 vom 1. Oktober 2014 E. 4.3.1, VGE 3013/133 vom 3. Oktober 2013 E. 4.2, je mit weiteren Hinweisen

<sup>20</sup> BVR 2004 S. 412 E. 3.4.3; VGE 2013/431 vom 1. Oktober 2014 E. 4.3.1, VGE 3013/133 vom 3. Oktober 2013 E. 4.9; Peter Liver, Zürcher Kommentar, Band IV/2a, 1980, Art. 738 N. 117

d) Die im Eigentum der Beschwerdeführenderen 1 und 2 stehende Parzelle Bellmund Gbbl. Nr. L.\_\_\_\_\_ (S.\_\_\_\_\_gasse 40) und die im Eigentum der Beschwerdeführenderen 3 und 4 stehende Parzelle Bellmund Gbbl.Nr. M.\_\_\_\_\_ (S.\_\_\_\_\_gasse 38) sind je mit einem Wegrecht zu Gunsten der Parzellen Bellmund Gbbl. Nrn. H.\_\_\_\_\_, T.\_\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_\_ belastet. Die entsprechenden Grundbucheinträge lauten bloss "Wegrecht". Dieser Begriff sagt nichts zum Inhalt und Umfang der Grunddienstbarkeiten aus. Daher muss auf den jeweiligen Erwerbsgrund abgestellt werden. Das Wegrecht zu Lasten der Parzelle Bellmund Gbbl. Nr. L.\_\_\_\_\_ stützt sich auf einen Vertrag, dem sich Folgendes zu den im Erwerbstitel angezeigten Wegdienstbarkeiten entnehmen lässt (vgl. Grundbuchbeleg 017-1/39 samt Transkription<sup>21</sup>): "In Richtung von Leiser gegen Wind (*oder* Weid) führt über die W.\_\_\_\_\_matte ein Fussweg" (Bst. a). "Dieselbe hat Wegrecht über das bisenhalb angrenzende Stück des Herrn V.\_\_\_\_\_ bergshalb dem Graben nach. Dagegen hat das weidshalb angrenzende Stück des Herrn V.\_\_\_\_\_ Wegrecht über diese W.\_\_\_\_\_matte ebenfalls bergshalb dem Graben nach" (Bst. b). Das Wegrecht zu Lasten der Parzelle Bellmund Gbbl. Nr. M.\_\_\_\_\_ wurde vom damals Berechtigten, einem Milchhändler aus Bellmund, im Rahmen der Grundbuchbereinigung, die zur Vorbereitung der Einführung des eidgenössischen Grundbuches diente, angemeldet (vgl. Grundbuchbeleg 017-N.\_\_\_\_\_) und am 15. März 1912 als Dienstbarkeit in das Grundbuch aufgenommen. Die genaue Bezeichnung des Rechts lautet danach "Wegrecht vor dem Wohnhaus von Herrn X.\_\_\_\_\_ (No 3) vorbei". Beiden Grundbuchbelegen können somit einzig Angaben zur räumlichen Lage der Wegrechte entnommen werden. Es handelt sich somit um ungemessene Dienstbarkeiten. Inhalt und Umfang bestimmen sich somit grundsätzlich nach deren Zweck. Es ist deshalb danach zu fragen, welche Interessen bei objektiver Betrachtung zur Zeit der Errichtung aufgrund der Bedürfnisse der herrschenden Grundstücke vernünftigerweise von Bedeutung sein konnten.

Im Zeitpunkt der Errichtung der Dienstbarkeiten gab es die Liegenschaften S.\_\_\_\_\_gasse 38, 40 und 44 bereits. Ein Weg führte ab dem Hungerberg zu den drei Liegenschaften und anschliessend weiter nach Westen.<sup>22</sup> Die beiden Wegdienstbarkeiten hatten somit (unter anderem) den Zweck, die Liegenschaft S.\_\_\_\_\_gasse 44 strassenmässig zu erschliessen und ihr den Zugang zum übergeordneten Strassennetz zu ermöglichen. Es ist unbestritten, dass es sich beim Gebäude S.\_\_\_\_\_gasse 44 seit

---

<sup>21</sup> Beschwerdeantwortbeilage Nr. 6

<sup>22</sup> Vgl. dazu Karten der Schweiz, einsehbar unter <<https://map.geo.admin.ch/>>

jeher um ein Bauernhaus, also ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude, und nicht um ein reines Ökonomiegebäude handelte. Bei den Wegrechten von 1910 und 1912 darf deshalb nach Treu und Glauben davon ausgegangen werden, dass sich diese nicht auf den Zweck der bloss landwirtschaftlichen Nutzung beschränkten, sondern dass sie auch der Wohnnutzung dienten. Inhaltlich sind die Eigentümerinnen und Eigentümer der berechtigten Grundstücke aufgrund der Wegrechtes somit befugt, ab der öffentlichen Strasse über die belasteten Grundstücke zu fahren und dabei alle Fahrten zu unternehmen, die für die landwirtschaftliche Nutzung ihrer Grundstücke und zum Bewohnen der darauf erbauten Häuser notwendig sind.

e) Ändern sich die Bedürfnisse des berechtigten Grundstücks, darf dem Verpflichteten zwar eine Mehrbelastung nicht zugemutet werden (Art. 739 ZGB). Bei der ungemessenen Dienstbarkeit ist dem Dienstbarkeitsbelasteten aber diejenige Mehrbelastung grundsätzlich zumutbar, die auf eine objektive Veränderung der Verhältnisse, wie etwa die Entwicklung der Technik, zurückgeht und nicht auf willentlicher Änderung der bisherigen Zweckbestimmung beruht und die die zweckentsprechende Benützung des belasteten Grundstücks nicht behindert oder wesentlich mehr als bisher einschränkt. Erst wenn die verglichen mit dem früheren Zustand gesteigerte Inanspruchnahme des belasteten Grundstücks zur Befriedigung der Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks eine erhebliche Überschreitung der ungemessenen Dienstbarkeit bedeutet, liegt eine unzumutbare Mehrbelastung vor. Diesfalls muss die Zunahme aber derart stark sein, dass mit Sicherheit angenommen werden kann, sie überschreite die Grenze dessen, was bei der Begründung der Dienstbarkeit vernünftigerweise in Betracht gezogen worden sein könnte.<sup>23</sup>

Die heutigen, mit den geltenden Bauvorschriften übereinstimmenden Bedürfnisse bzw. Nutzungsmöglichkeiten der berechtigten Grundstücke dürften wohl höher sein als jene bei Begründung der Dienstbarkeiten. Die Beschwerdeführenden erachten dies als unzulässige Mehrbelastung. Sie stützen sich dabei auf ein publiziertes Urteil des Bundesgerichts vom 3. Dezember 1991.<sup>24</sup> Daraus können sie jedoch nichts zu ihren Gunsten ableiten. Wie bereits dargelegt, haben die Wegrechte von Anfang an auch der Wohnnutzung gedient. Eine willentliche Änderung der Zweckbestimmung hat somit nicht stattgefunden. Es liegt deshalb ein anderer Sachverhalt vor als im erwähnten Urteil, wo der Wohnzweck erst

---

<sup>23</sup> BGE 139 III 404 E. 7.3 mit weiteren Hinweisen

<sup>24</sup> Pra 81/1991 Nr. 160 = BGE 117 II 536

später durch den Umbau von landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden in Wohnhäuser entstand.<sup>25</sup> Wird das berechtigte Grundstück dem Wohnzweck entsprechend weiter überbaut, ist die dadurch bewirkte Steigerung der Inanspruchnahme des berechtigten Grundstücks nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung zulässig. Denn eine Vergrösserung oder Vermehrung der Gebäude auf dem herrschenden Grundstück, die zur Folge hat, dass auf diesem mehr Menschen wohnen und deshalb die Wege stärker begangen und befahren werden, kann im Grundsatz nicht als Überschreitung der Wegrechte angesehen werden.<sup>26</sup> Dass die Wegrechte heute mit Motorfahrzeugen und nicht mehr mit Ross und Wagen ausgeübt werden, ist Folge der technischen Entwicklung. Die heutige Interessenlage hat sich im Vergleich zu derjenigen im Zeitpunkt der Errichtung der Dienstbarkeit nicht erheblich verändert. Dem Interesse des Beschwerdegegners an einer baurechtskonformen Nutzung seiner Liegenschaft stehen nur geringfügige Auswirkungen auf die Beschwerdeführenden gegenüber. Die gesteigerten Bedürfnisse der berechtigten Grundstücke beruhen somit auf objektiven Veränderungen. Mit der gesteigerten Nutzung der Privatstrasse durch das Bauvorhaben wird zudem die Benutzung der belasteten Grundstücke der Beschwerdeführenden nicht behindert. Aus diesen Gründen liegt im Sinne von Art. 739 ZGB keine unzulässige erhebliche Mehrbelastung der Grundstücke der Beschwerdeführenden vor. Die Erschliessung des Bauvorhabens durch die bestehenden Wegrechte ist deshalb rechtlich genügend sichergestellt.

## 5. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben genügend erschlossen ist. Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen. Der rechtserhebliche Sachverhalt ergibt sich mit hinreichender Klarheit aus den Akten. Auf einen Augenschein konnte verzichtet werden. Der entsprechende Beweisantrag der Beschwerdeführenden wird deshalb ebenfalls abgewiesen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben deshalb die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19

---

<sup>25</sup> Vgl. BGer 5A\_602/2012 und 5A\_625/2012 vom 21. Dezember 2012 E. 3.3

<sup>26</sup> Vgl. BGer 5A\_361/2017 vom 1. März 2018 E. 4.3.3 mit weiteren Hinweisen

Abs. 1 GebV<sup>27</sup>). Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den ganzen Betrag (Art. 106 VRPG).

c) Die Beschwerdeführenden haben zudem dem Beschwerdegegner die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführenden haben somit dem Beschwerdegegner die Parteikosten von Fr. 3'045.65 zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den ganzen Betrag (Art. 106 VRPG).

### **III. Entscheid**

1. Die Beschwerde vom 24. August 2018 wird abgewiesen und der Bauentscheid der Baukommission der Gemeinde Bellmund vom 9. August 2018 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.00 werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Diese haften solidarisch für den gesamten Betrag. Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführenden haben dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 3'045.65 (inklusive Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

---

<sup>27</sup> Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

#### **IV. Eröffnung**

- Herrn Fürsprecher E.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt G.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Bellmund, eingeschrieben

**Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion**

Der Direktor

Christoph Neuhaus

Regierungspräsident

#### **Rechtsmittelbelehrung**

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