



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11  
3011 Bern  
Telefon +41 31 633 30 11  
info.ra.bvd@be.ch  
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2019/186

## **Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 2. März 2020**

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Fürsprecher D.\_\_\_\_\_

und

Herrn **E.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F.\_\_\_\_\_

sowie

**Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun, Bauinspektorat**, Industriestrasse 2, Postfach 145,  
3602 Thun

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun vom 1. Oktober 2019  
(Gemeinde Nr. 942/2019-0085; Neubau Stützmauer über bestehender Garage (Hangsicherung);  
zwei neue Autoabstellplätze)

### **I. Sachverhalt**

1. Der Beschwerdegegner reichte am 11. Februar 2019 bei der Stadt Thun ein Baugesuch ein für die Erstellung einer Stützmauer (Hangsicherung), einer neuen Zufahrt und von zwei Autoabstellplätzen auf der Parzelle Thun Grundbuchblatt (Gbbl.) Nr. A.\_\_\_\_\_. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben erhob die Beschwerdeführerin, die Grundeigentümerin der Nachbarparzelle Thun Gbbl. Nr. I.\_\_\_\_\_ ist, Einsprache. Mit Entscheid vom 1. Oktober 2019 erteilte die Stadt Thun dem Beschwerdegegner die Baubewilligung und wies die Einsprache ab.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 30. Oktober 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE), seit 1. Januar 2020 Bau- und Verkehrsdirektion (BVD), ein. Sie beantragt, der Entscheid vom 1. Oktober 2019 sei aufzuheben

und dem Bauvorhaben sei der Bauabschlag zu erteilen. Sie macht insbesondere geltend, das Bauvorhaben sei nicht genügend erschlossen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet<sup>1</sup>, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Stadt Thun beantragt in ihrer Stellungnahme vom 18. November 2019, die Beschwerde sei abzuweisen und der Bauentscheid zu bestätigen. Der Beschwerdegegner beantragt in seiner Beschwerdeantwort vom 29. November 2019 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

## II. Erwägungen

### 1. Eintretensvoraussetzungen

Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG<sup>2</sup> innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellenden, die Einsprechenden und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin, deren Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

### 2. Ausgangslage, Parzellensituation

a) Die Parzelle des Beschwerdegegners grenzt im Osten direkt an die J.\_\_\_\_\_strasse. Im Süden und im Westen stösst sie an die Parzelle der Beschwerdeführerin (Thun Gbbl. Nr. I.\_\_\_\_\_) und im Norden an die Parzelle Thun Gbbl. Nr. K.\_\_\_\_\_ an. Von Osten her steigt die Parzelle des Beschwerdegegners von der J.\_\_\_\_\_strasse aus bis zur Parzellengrenze im Westen an. In der südöstlichen Parzellenecke befindet sich eine Garage mit direkter Zufahrt zur J.\_\_\_\_\_strasse. Parallel zur westlichen Parzellengrenze führt eine Privatstrasse von der J.\_\_\_\_\_strasse her über die Parzellen Nrn. G.\_\_\_\_\_ und K.\_\_\_\_\_ zur und teilweise über die Parzelle Nr. I.\_\_\_\_\_ der Beschwerdeführerin. Diese Privatstrasse dient bisher der Zufahrt zu den Gebäuden auf den Parzellen Nrn. I.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_. Von der Parzelle des Beschwerdegegners aus besteht bis anhin kein Zugang zur Privatstrasse auf den Parzellen Nrn. H.\_\_\_\_\_, K.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_.<sup>3</sup>

b) Gemäss Baugesuchunterlagen plant der Beschwerdegegner eine Stützmauer oberhalb der bestehenden Garage, um den Hang zu sichern. Zudem beabsichtigt er die Errichtung eines Staketengeländers auf dem Garagendach sowie oberhalb der Stützmauer. Der Stützmauer sollen Pflanztröge vorgelagert werden. Nordöstlich neben dem bestehenden Wohnhaus sind zwei neue Parkplätze geplant. Von diesen Parkplätzen soll neu eine Zufahrt auf der Parzelle des Beschwerdegegners bis zur Privatstrasse führen und so über diese den Zugang von den Parkplätzen zur J.\_\_\_\_\_strasse ermöglichen.<sup>4</sup>

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

<sup>2</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

<sup>3</sup> Situationsplan vom 05.05.2019.

<sup>4</sup> Zum Ganzen: Situationsplan vom 05.05.2019; Längs- und Querschnitt vom 05.05.2019.

### 3. Parkplätze (Erschliessung)

a) Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Parzelle des Beschwerdegegners verfüge über kein Fahrwegrecht für die Strasse auf ihrer Parzelle. Die bestehende Zufahrt des Beschwerdegegners führe von der J.\_\_\_\_\_strasse lediglich zur Garage. Die neuen Parkplätze könnten aus geografischen Gründen jedoch nicht von dieser Zufahrt her erreicht werden. Da die Erschliessung der neuen Parkplätze nicht sichergestellt sei, müsse dem Bauvorhaben der Bauabschlag erteilt werden. Auch die Bewilligungserteilung unter der Auflage, die Parkplätze dürften erst benutzt werden, wenn die Zufahrt rechtlich sichergestellt sei, sei unzulässig. Darüber hinaus bemängelt die Beschwerdeführerin zudem die Verkehrssicherheit der neuen Zufahrt.

b) Die Stadt Thun führt demgegenüber in ihrer Stellungnahme vom 18. November 2019 aus, das Grundstück des Beschwerdegegners sei bereits über die bestehende Zufahrt zur Garage genügend erschlossen.

Im angefochtenen Entscheid vom 1. Oktober 2019 hielt die Stadt Thun fest, da es sich bei den neuen Parkplätzen um keine von Gesetzes wegen erforderlichen Parkplätze handle und die Parzelle bereits erschlossen sei, könnten die zusätzlichen Parkplätze aus öffentlich-rechtlicher Sicht bewilligt werden, obschon diese nur befahren werden könnten, wenn das notwendige Fahrwegrecht über die Nachbarparzelle Nr. 2412 erlangt werde.

c) In seiner Beschwerdeantwort vom 29. November 2019 macht der Beschwerdegegner geltend, die Strasse auf der Parzelle der Beschwerdeführerin werde nur für einen kurzen Abschnitt von ca. vier Metern beansprucht. Seit Jahren habe die Beschwerdeführerin dies unwiderrprochen toleriert, weshalb ein Gewohnheitsrecht bestehe. Ausserdem sei sein Grundstück über die bestehende Zufahrt von der J.\_\_\_\_\_strasse zur Garage bereits genügend erschlossen. Zudem würden die geplanten Parkplätze nicht von Gesetzes wegen gefordert. Die Verkehrssicherheit sei gewährleistet. Im Übrigen seien zivilrechtliche Einwände mittels Rechtsverwahrung geltend zu machen und die Einhaltung zivilrechtlicher Vorschriften sei von den Zivilgerichten zu prüfen.

d) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn das Baugrundstück erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG<sup>5</sup>). Die Anforderungen an die Erschliessung ergeben sich sowohl aus dem Bundes- als auch aus dem kantonalen Recht. Gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG ist Land unter anderem dann erschlossen, wenn für die betreffende Nutzung eine hinreichende Zufahrt besteht. Das Bundesrecht verlangt eine für die Benutzenden der Bauten und die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste verkehrssichere, den zonengerechten Baumöglichkeiten angepasste Erschliessung. Die konkreteren Anforderungen an die Erschliessung ergeben sich aus dem kantonalen Recht,<sup>6</sup> wobei diese Anforderungen je nach Nutzung, der die Erschliessung dienen soll und abhängig von den massgeblichen Umständen im Einzelfall verschieden sein können.<sup>7</sup> Art. 7 Abs. 1 BauG hält fest, «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». Aus dem Wortlaut von Art. 7 Abs. 1 BauG geht lediglich hervor, dass das Baugrundstück genügend erschlossen sein muss. Ob sich das Erfordernis der genügenden Erschliessung nur auf das Baugrundstück als solches

<sup>5</sup> Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

<sup>6</sup> BGE 136 III 130 E. 3.3.2; BGer 1C\_175/2018 vom 7. März 2019 E. 3.1; BVR 2019 S. 151 E. 4.1; VGE 2017/317 vom 7. Dezember 2018 E. 4.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 7/8 N. 2 (jeweils m.w.H.).

<sup>7</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 7 m.w.H.

oder auch auf die einzelnen Bauten und Anlagen auf dem Baugrundstück bezieht, ergeht nicht eindeutig aus dem Wortlaut. Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG zufolge ist die Erschliessung genügend, wenn die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind. Unter Zufahrt wird die Strassenverbindung zwischen dem Baugrundstück und dem allgemeinen Strassennetz verstanden (Art. 6 Abs. 1 BauV<sup>8</sup>). Die Zufahrt kann aus einem Strassenteil und einem Wegstück (oder Treppe) bestehen, wenn Bauten und Anlagen für die Feuerwehr und die Sanität gut erreichbar bleiben. Das Wegstück soll in der Regel nicht länger als 100 m sein (Art. 6 Abs. 2 BauV). Daraus folgt, dass die Zufahrtsstrasse nicht zwingend bis zum Baugrundstück oder zu jedem einzelnen Gebäude führen muss.<sup>9</sup> Werden jedoch Parkplätze oder Abstellflächen für Fahrzeuge, Garagen oder Einstellhallen erstellt, müssen diese mit einer Zufahrt vom allgemeinen Strassennetz aus erreichbar sein.<sup>10</sup> Andernfalls wäre eine Nutzung für Fahrzeuge von vorneherein ausgeschlossen. Dies entspricht im Übrigen auch der Lehrmeinung von ZAUGG/LUDWIG, wonach das Baugrundstück «für das geplante Bauvorhaben» genügend erschlossen sein muss und die Anforderungen an eine genügende Erschliessung auch von der Art der Nutzung, der die Erschliessung dienen soll, abhängen.<sup>11</sup> Daher muss es im Zusammenhang mit der Erschliessung von Parkplätzen auch unerheblich sein, ob von Gesetzes wegen eine Pflicht zur Erstellung der Parkplätze besteht (vgl. Art. 16 ff. BauG) oder ob die Bauherrschaft die Parkplätze freiwillig erstellt.

e) Die geplanten Parkplätze könnten vorliegend einzig über die Privatstrasse auf den Parzellen Nrn. H.\_\_\_\_\_, K.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_ erreicht werden. Erfolgt die Erschliessung über fremden Grund, gilt sie nur als sichergestellt, wenn ein für die Grundeigentümer verbindlicher Überbauungs- oder ein Strassenplan besteht oder das Recht zur Erstellung und Erhaltung der Erschliessungsanlage vor dem Bauentscheid vereinbart ist; die benötigten Rechte müssen bei Baubeginn erworben sein (Art. 4 Abs. 1 Bst. c BauV).<sup>12</sup> Mit dieser Bestimmung soll gewährleistet werden, dass die Erschliessung auf Dauer Bestand hat.<sup>13</sup>

Grundsätzlich 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. Da bei einer Zufahrt über fremden Grund ein Fahrwegrecht bestehen muss, ist im Folgenden vorfrageweise zu prüfen, ob ein solches vorliegt, wobei die Beurteilung einen allenfalls nachfolgenden Zivilprozess nicht präjudiziert.<sup>14</sup>

f) Die vorgesehene Parkplatzzufahrt soll in die bestehende Privatstrasse auf der Parzelle Nr. I.\_\_\_\_\_ einmünden.<sup>15</sup> Unbestrittenermassen ist im Grundbuch zu Gunsten der Parzelle Nr. A.\_\_\_\_\_ kein Fahrwegrecht gegenüber der Parzelle Nr. I.\_\_\_\_\_ eingetragen. Zu prüfen bleibt, ob allenfalls ein Fahrwegrecht aufgrund einer ausserordentlichen Ersitzung (sog. Extratabularersitzung) besteht. Der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zufolge ist eine ausserordentliche Ersitzung einer Dienstbarkeit nur zu Lasten von Grundstücken möglich, an denen das Eigentum ersessen werden kann (Art. 731 Abs. 3 i.V.m. Art. 662 ZGB<sup>16</sup>).

<sup>8</sup> Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

<sup>9</sup> VGE 2018/96 vom 20. Dezember 2018 E. 4.3; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 15.

<sup>10</sup> Entscheide der BVE RA Nrn. 110/2014/132 vom 11. Mai 2015 E. 3, 110/2006/68 vom 30. Juni 2006 E. 3 und 4.

<sup>11</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 1 und 7.

<sup>12</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 12.

<sup>13</sup> BVR 2004 S. 412 E. 3.1; VGE 2018/458 vom 29. Juli 2019 E. 4.2.

<sup>14</sup> BVR 2004 S. 412 E. 3.2; VGE 2018/458 vom 29. Juli 2019 E. 4.3; VGE 2017/352 vom 3. Oktober 2018 E. 4.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., 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> Situationsplan vom 05.05.2019.

<sup>16</sup> Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

Vorausgesetzt ist zunächst, dass die Dienstbarkeit unangefochten und ununterbrochen während 30 Jahren tatsächlich ausgeübt wird (Art. 662 Abs. 1 und Abs. 2 ZGB). Zudem ist die ausserordentliche Ersitzung nur denkbar, wenn zugleich einer der folgenden drei Fälle vorliegt: erstens, wenn das Grundstück überhaupt nicht im Grundbuch aufgenommen worden ist (Art. 662 Abs. 1 ZGB), zweitens, wenn es zwar im Grundbuch aufgenommen ist, jedoch aus dem Eintrag keine Angaben über den Eigentümer ersichtlich sind (Art. 662 Abs. 2 ZGB) oder drittens, wenn der eingetragene Eigentümer seit Beginn der Ersitzungsfrist tot oder als verschollen erklärt ist (Art. 662 Abs. 2 ZGB).<sup>17</sup>

Vorliegend legt der Beschwerdegegner nicht dar und erbringt auch keine entsprechenden Beweise, dass er ein Fahrwegrecht bereits seit 30 Jahren unangefochten und ununterbrochen tatsächlich ausübt. Darüber hinaus ist die Parzelle Nr. I. \_\_\_\_\_ ohnehin im Grundbuch aufgenommen und aus dem Eintrag geht hervor, dass die Beschwerdeführerin Eigentümerin dieser Parzelle ist. Die ausserordentliche Ersitzung eines Fahrwegrechts zulasten der Parzelle Nr. I. \_\_\_\_\_ ist somit ausgeschlossen. Da vorliegend weder ein im Grundbuch eingetragenes noch ein aufgrund von Gewohnheitsrecht entstandenes Fahrwegrecht zugunsten der Parzelle des Beschwerdegegners bzw. zulasten der Parzelle Nr. I. \_\_\_\_\_ besteht, ist die Erschliessung der Parkplätze rechtlich nicht genügend sichergestellt. In diesem Zusammenhang bleibt insbesondere unbeachtlich, dass die Parzelle Nr. I. \_\_\_\_\_ lediglich für eine kurze Strecke von ca. vier Metern beansprucht werden müsste. Erfolgt die Erschliessung über fremden Grund, muss diese ungeachtet des Ausmasses der Beanspruchung rechtlich sichergestellt sein (vgl. Art. 4 Abs. 1 Bst. c BauV). Schliesslich ist auch eine Erschliessung über die bestehende Zufahrt von der J. \_\_\_\_\_ strasse her (via Garage) aufgrund der topografischen Gegebenheiten der Parzelle des Beschwerdegegners nicht möglich.<sup>18</sup>

g) Bauvorhaben können unter anderem nur dann bewilligt werden, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften entsprechen (Art. 2 Abs. 1 BauG). Mangels genügend rechtlich sichergestellter Erschliessung ist hinsichtlich der Parkplätze sowie der Ein- und Ausfahrt von den Parkplätzen bis zur Grundstücksgrenze zur Parzelle Nr. I. \_\_\_\_\_ der Bauabschlag zu erteilen. Die Auflage gemäss Ziff. 3.3 des angefochtenen Bauentscheids, wonach auf der Parzelle des Beschwerdegegners im Bereich der Einfahrt Bäume und Hecken, welche die Sichtfelder beeinträchtigen, zu entfernen sind, bezieht sich nur auf die Ein- und Ausfahrt der Parkplätze. Infolge des Bauabschlags weist die Auflage gemäss Ziffer 3.3 keinen engen sachlichen Zusammenhang mehr mit dem Bauvorhaben auf und ist deshalb aufzuheben.<sup>19</sup> Auch die Auflage in Ziff. 3.4, der zufolge der äussere Radius der Parkplatzzufahrt nicht über die Grundstücksgrenze hinaus gebaut werden darf und der Aussenradius bei der Ausführung so zu verengen ist, dass er die Parzellengrenze nicht überschreitet, ist aus demselben Grund aufzuheben.

Die Beschwerdeführerin erwähnt, die Ein- und Ausfahrt zu den Parkplätzen sei bereits erstellt.<sup>20</sup> Aus den vorhandenen Akten geht nicht hervor, ob diese Aussage zutrifft. Weder der Beschwerdegegner noch die Gemeinde haben sich hierzu im Beschwerdeverfahren vor der BVD geäussert. Sollte die Ein- und Ausfahrt tatsächlich bereits erstellt sein, müsste allenfalls die Gemeinde als Baupolizeibehörde die Sachlage prüfen.

h) Das Baugesuch umfasst neben den Parkplätzen im nordöstlichen Bereich der Parzelle auch eine Stützmauer im südlichen Bereich der Parzelle sowie weitere

<sup>17</sup> BGE 122 III 150 E. 2a; BGE 114 II 318 E. 4; BGE 105 II 329; BVR 2008 S. 332 E. 6.2.1 m.w.H.; Teilentscheid VGE 22596 vom 25. Februar 2008 E. 6; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 12.

<sup>18</sup> Situationsplan vom 05.05.2019 sowie Längs- und Querschnitt vom 05.05.2019.

<sup>19</sup> Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15.

<sup>20</sup> Beschwerde vom 30. Oktober 2019, S. 3; Vorakten, pag. 24.

Umgebungsgestaltungsarbeiten wie Pflanztröge unterhalb der Stützmauer, eine Betonwand, Geländer und Trittsteine. Dieses Vorhaben im südlichen Bereich der Parzelle ist nicht von der Erstellung der beiden Parkplätze abhängig. Es ist deshalb gesondert zu prüfen, ob die Baubewilligung hinsichtlich der Stützmauer und den weiteren Vorhaben im südlichen Bereich der Parzelle bestätigt werden kann (vgl. nachfolgende E. 4).

#### 4. Stützmauer (Erschliessung Baustellenverkehr)

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, die genügende Erschliessung müsse sich auch auf die Zufahrt für den Baustellenverkehr beziehen. Eine Baustellenzufahrt von der J.\_\_\_\_\_strasse her sei ausgeschlossen. Mangels Fahrwegrecht könne der Baustellenverkehr auch nicht über die Zufahrt auf ihrer Parzelle erfolgen, weshalb die Stützmauer nicht erstellt werden könne.

b) Die Stadt Thun erklärt in ihrer Stellungnahme vom 18. November 2019, es sei sowohl von der J.\_\_\_\_\_strasse her (via Garagenzufahrt) als auch in Extremis per Helikoptertransport möglich, die erforderliche Baustelleninstallation anzubringen.

c) Der Beschwerdegegner führt in seiner Stellungnahme vom 29. November 2019 aus, das beauftragte Bauunternehmen habe bestätigt, dass sein Grundstück problemlos von der J.\_\_\_\_\_strasse her zugänglich sei. Die Zufahrt über die Parzelle der Beschwerdeführerin sei nicht erforderlich, um das Bauvorhaben zu realisieren.

d) Art. 7 Abs. 1 BauG setzt nicht nur die genügende Erschliessung des Bauvorhabens nach seiner Fertigstellung, sondern wenn nötig auch die genügende Erschliessung für den Baustellenverkehrs voraus.<sup>21</sup> Das Grundstück des Beschwerdegegners ist über die bestehende Zufahrt von der J.\_\_\_\_\_strasse her (via Garage) grundsätzlich erschlossen. Den Aussagen des Beschwerdegegners zufolge hat das Bauunternehmen, welches die Arbeiten ausführen soll, bestätigt, dass sein Grundstück problemlos von der J.\_\_\_\_\_strasse her zugänglich sei.<sup>22</sup> Dementsprechend kann der Beschwerdegegner den Baustellenverkehr über die bestehende Zufahrt erschliessen und die Baumaschinen und das Baumaterial via Garagenvorplatz bzw. Garagendach auf sein Grundstück bringen lassen. Darüber hinaus dürfte der Beschwerdegegner unter den Voraussetzungen von Art. 790 EG ZGB<sup>23</sup> die Parzelle Nr. I.\_\_\_\_\_ der Beschwerdeführerin während der Bauphase betreten und benutzen. So hält Art. 790 Abs. 1 EG ZGB fest, dass der Nachbar das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstücks zu gestatten hat, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung von Bauten. Hierbei ist der Nachbar rechtzeitig zu benachrichtigen und er hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz (Art. 790 Abs. 1 EG ZGB). Schliesslich wäre es dem Beschwerdegegner im Extremfall auch freigestellt, den nötigen Baustellenverkehr per Helikoptertransport abzuwickeln. Insgesamt liegt eine genügende Erschliessung für die Erstellung der Stützmauer und der weiteren Vorhaben im südlichen Bereich der Bauparzelle vor und es sind keine Gründe ersichtlich, weshalb diese nicht sollten erstellt werden können. Die Rüge der Beschwerdeführerin ist unbegründet. Die Baubewilligung für die Stützmauer und die weiteren Vorhaben im südlichen Bereich der Bauparzelle ist zu bestätigen.

---

<sup>21</sup> Entscheide der BVE RA Nrn. 110/2018/136 vom 20. Juni 2019 E. 3d m.w.H., 110/2013/47 vom 15. Mai 2013 E. 4, 110/2000/54 vom 16. November 2000 E. 5, 110/1991/14 vom 6. Januar 1992 E. 8; vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 11.

<sup>22</sup> Beschwerdeantwort, S. 4 N. 14.

<sup>23</sup> Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1).

## 5. Zusammenfassung und Kosten

- a) Mangels genügend rechtlich sichergestellter Erschliessung ist für die Parkplätze der Bauabschlag zu erteilen und die entsprechenden Auflagen im angefochtenen Bauentscheid (Ziffern 3.3 und 3.4) sind aufzuheben. Insoweit wird die Beschwerde teilweise gutgeheissen. Im Übrigen ist der angefochtene Bauentscheid zu bestätigen.
- b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr, welche vorliegend auf Fr. 1'000.00 bestimmt wird (Art. 103 Abs. 1 und 2 VRPG<sup>24</sup> i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV<sup>25</sup>). Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdeführerin beantragte den Bauabschlag hinsichtlich der Parkplätze und der Stützmauer. Da der Bauabschlag nur betreffend die Parkplätze zu erteilen ist, gilt sie als zur Hälfte unterliegend. Auch der Beschwerdegegner ist mit seinem Antrag auf Abweisung der Beschwerde nur teilweise durchgedrungen. Es ist daher gerechtfertigt, die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.00 je hälftig (ausmachend je Fr. 500.00) der Beschwerdeführerin und dem Beschwerdegegner zur Bezahlung aufzuerlegen.
- c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin beläuft sich auf Fr. 3'060.10 (Honorar Fr. 2'800.00, Auslagen Fr. 41.30, Mehrwertsteuer Fr. 218.80) und gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Auch die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners, welche sich auf Fr. 2'692.50 beläuft (Honorar Fr. 2'500.00, Mehrwertsteuer Fr. 192.50), gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Analog zur Verteilung der Verfahrenskosten hat die Beschwerdeführerin die Hälfte der Parteikosten des Beschwerdegegners (ausmachend Fr. 1'346.25) zu tragen und der Beschwerdegegner hat die Hälfte der Parteikosten der Beschwerdeführerin (ausmachend Fr. 1'530.05) zu ersetzen.

## III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Für die beiden Parkplätze auf der nordöstlichen Seite des Wohnhauses wird der Bauabschlag erteilt und die entsprechenden Auflagen im Bauentscheid der Stadt Thun vom 1. Oktober 2019 (Ziffern 3.3 und 3.4) werden aufgehoben. Im Übrigen wird der Bauentscheid der Stadt Thun vom 1. Oktober 2019 bestätigt und die Beschwerde vom 30. Oktober 2019 abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.00 werden je zur Hälfte (ausmachend Fr. 500.00) der Beschwerdeführerin und dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat dem Beschwerdegegner Parteikosten von Fr. 1'346.25 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Der Beschwerdegegner hat der Beschwerdeführerin Parteikosten von Fr. 1'530.05 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

<sup>24</sup> Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

<sup>25</sup> Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

#### **IV. Eröffnung**

- Herrn Fürsprecher D.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt F.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun, Bauinspektorat, eingeschrieben

#### **Bau- und Verkehrsdirektion**

Der Direktor

Christoph Neuhaus  
Regierungsrat

#### **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 5. Mai 2019