



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2020/31

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 4. Juni 2020

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch Herrn Fürsprecher E._____

Herrn **F.**_____
Beschwerdeführer 3

Frau **G.**_____
Beschwerdeführerin 4

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt H._____

und

Herrn **I.**_____
Beschwerdegegner 1

Frau **J.**_____
Beschwerdegegnerin 2

alle vertreten durch K._____

sowie

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Frutigen, Bauverwaltung, Vordorfgasse 1, 3714
Frutigen**

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Frutigen vom 13. Februar
2020 (Bauentscheid Nr. 2019-0009; Hauszufahrt)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 19. Februar 2019 bei der Gemeinde Frutigen ein Baugesuch (datiert vom 2. Februar 2019) ein für den Neubau einer Hauszufahrt für die Parzellen Frutigen Grundbuchblatt Nrn. U._____ und B._____. Zudem stellten sie ein vorsorgliches Ausnahmegesuch für die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstands für Tiefbauten. Die Parzellen liegen in der Wohnzone W2 H. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Anlässlich der Einspracheverhandlung mit den Beschwerdeführenden 1 und 2 nahm die Beschwerdegegnerschaft einen Lösungsvorschlag entgegen, der unter anderem die Erstellung einer 30 bis 50 cm hohen Mauer sowie eines Palisadenzauns entlang der Parzellengrenze zu den Liegenschaften Frutigen Grundbuchblatt Nrn. N._____ (im Eigentum der Beschwerdeführenden 1 und 2) und A._____ (im Eigentum der Beschwerdeführenden 1 bis 4) vorsah. Die Beschwerdeführenden 3 und 4 erklärten sich an ihrer Einigungsverhandlung mit diesem Vorschlag ebenfalls als einverstanden. Für den Fall einer entsprechenden Projektänderung stellten die Beschwerdeführenden einen Rückzug ihrer Einsprachen in Aussicht. Die Beschwerdegegnerschaft teilte mit, sie könne den Forderungen der Beschwerdeführenden nicht zustimmen, da diese weder notwendig noch zweckmässig seien. Sie unterbreitete ihrerseits mögliche Lösungsvorschläge, die die Beschwerdeführenden ablehnten. Mit Entscheid vom 13. Februar 2020 erteilte die Gemeinde Frutigen die Baubewilligung. Diese umfasste auch die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Grenzabstands für Tiefbauten.

2. Am 9. März 2020 reichten die Beschwerdeführenden 1 und 2 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) gegen den Bauentscheid vom 13. Februar 2020 ein. Sie beantragen die Aufhebung der Baubewilligung und die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen geltend, die geplante Erschliessungsstrasse sei untauglich, die Entwässerung sei nicht sichergestellt und die Voraussetzung für eine Ausnahmegewilligung sei nicht erfüllt.

Am 18. März 2020 reichten die Beschwerdeführenden 3 und 4 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) gegen den Bauentscheid vom 13. Februar 2020 ein. Sie beantragen die Aufhebung der Baubewilligung und die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen geltend, die geplante Erschliessungsstrasse sei untauglich, die Entwässerung sei ungenügend sichergestellt und die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung würden fehlen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In ihrer Beschwerdeantwort vom 7. April 2020 beantragt die Beschwerdegegnerschaft die Abweisung der beiden Beschwerden, soweit darauf eingetreten werden könne. Sie versuche seit mehreren Jahren, die Bauparzelle Nr. U._____ zu erschliessen, um dieses Bauland zu überbauen. Die Gemeinde habe den Erlass einer Überbauungsordnung abgelehnt, da es sich um eine Hauszufahrt und nicht um eine Detailerschliessung handle. Sollte zusätzlich eine Strassenanschlussbewilligung nötig sein, könnte diese noch von der BVE erteilt werden. In ihrer Stellungnahme vom 9. April 2020 beantragt die Gemeinde sinngemäss die Abweisung der beiden Beschwerden und verwies hauptsächlich auf die Erwägungen in ihrem Bauentscheid. Zudem hielt sie fest, dass sie sich in keiner Art und Weise ihrer Erschliessungspflicht entziehen wolle. Weiter reichte sie vorsorglich die Strassenanschlussbewilligung nach. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

¹ 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)

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Die Gemeinde Frutigen ist eine kleine Gemeinde im Sinne von Art. 33 Abs. 2 BauG². Da ihr die volle Baubewilligungskompetenz nicht übertragen worden ist (vgl. Art. 33 Abs. 3 BauG),³ untersteht sie nicht dem Koordinationsgesetz (vgl. Art. 2a Abs. 2 BauG). Der angefochtene Bauentscheid ist deshalb trotz entsprechendem Hinweis auf der ersten Seite kein Entscheid im Sinne von Art. 9 KoG⁴. Bauentscheide können nach Art. 40 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der beiden Beschwerden 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 sind (Mit-)Eigentümerinnen und (Mit-)Eigentümer benachbarter Grundstücke und haben sich zulässigerweise als Einsprechende am Baubewilligungsverfahren beteiligt (Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Sie sind unbestritten zur Beschwerde befugt.

c) Die Beschwerdefrist beträgt 30 Tage. Sie beginnt am Tag nach der Zustellung des Bauentscheids vom 13. Februar 2020 zu laufen (Art. 40 Abs. 1 BauG, Art. 41 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdeführenden 1 und 2 haben den Bauentscheid am 14. Februar 2020 erhalten. Ihre Beschwerde (Postaufgabe 9. März 2020) wurde somit offensichtlich rechtzeitig eingereicht. Die Beschwerdeführenden 3 und 4 machen geltend, ihnen sei der Bauentscheid erst am 17. Februar 2020 eröffnet worden. Dies trifft gemäss Sendeverfolgung der Post zu.⁵ Ihre Beschwerde (Postaufgabe 18. März 2020) wurde somit ebenfalls rechtzeitig eingereicht. Die beiden Beschwerden entsprechen zudem den Formvorschriften von Art. 32 Abs. 2 VRPG⁶, weshalb darauf einzutreten ist.

2. Untauglichkeit der geplanten Erschliessungsstrasse

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Gemeinde wolle sich offenbar ihrer grundsätzlichen Erschliessungspflicht entziehen und habe lieber eine billige, allerdings untaugliche Lösung bewilligt. Die von der Beschwerdegegnerschaft geplante Strasse müsste eine Breite von mindestens 3 m aufweisen. Sie sei jedoch lediglich 2.9 m breit. Zudem verfüge sie nicht über eine genügende Tragfähigkeit. Sie sei deshalb auch nicht geeignet für die Abwicklung des Baustellenverkehrs für die Überbauung der Parzellen Nrn. U._____ und B._____. Insofern genüge sie den Anforderungen nicht und sei nicht bewilligungsfähig.

Die Beschwerdegegnerschaft weist demgegenüber darauf hin, dass sie seit mehreren Jahren versuche, die Bauparzelle Nr. U._____ zu erschliessen, um dieses Bauland zu überbauen. Ein erstes Projekt sei 2016 am Widerstand der Nachbarn gescheitert. Zwei Jahre später habe die Gemeinde den Erlass einer Erschliessungs-Überbauung davon ausgehend abgelehnt, dass es sich um eine Hauszufahrt und nicht um eine Detailerschliessung handle. Das vorliegend umstrittene Projekt werde auf eigenem Land realisiert und beanspruche so wenig Boden wie nötig. Dessen ungeachtet würden die Beschwerdeführenden das Gesuch weiterhin bekämpfen

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

³ Vgl. dazu Liste der Gemeinden mit voller Baubewilligungskompetenz, einsehbar unter <www.jgk.be.ch>, Rubriken «Baubewilligungen, Baubewilligungsverfahren»

⁴ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

⁵ Vgl. Sendungsnummer 98.34.107146.00001855

⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

mit dem Ziel, die Überbauung der Nachbarparzellen zu verhindern oder wenigstens zu verzögern. Ob die geplante Zufahrt dereinst für die Überbauung der Parzelle Nr. U._____ genügen werde, müsse vorliegend nicht beurteilt werden, da kein Baugesuch für eine Hochbaute gestellt worden sei. Abgesehen davon sei die Erschliessung selbstverständlich so geplant worden, dass sie für ein Überbauungsprojekt auf der Bauparzelle genüge. Hinderlich wären höchstens die von den Beschwerdeführenden geforderten Mauern und Palisaden. Die Strasse könne auch mit Fahrzeugen mit einem Gewicht von mehr als 3.5 t befahren werden. Die geplante Zufahrt sei nicht auf der ganzen Länge 3 m breit. Dies ergebe sich aus den besonderen Verhältnissen der Parzellenform. Es sei nicht möglich, die Zufahrt breiter zu bauen, da die Nachbarn kein zusätzliches Land zur Verfügung stellen würden und die Gemeinde den Weg über eine Überbauungsordnung und Enteignung vorläufig abgelehnt habe. Ein allfällig notwendiges Ausnahmegesuch für die Unterschreitung der Strassenbreite werde gestellt. Die Parzellenform stelle ein besonderes Verhältnis dar. Eine Strassenbreite von 2.9 m sei für den zu erwartenden geringen Verkehr mit Personenwagen sowie für Notfallfahrzeuge genügend. In der Gemeinde Frutigen existierten viele Erschliessungswege, die schmäler als 3 m seien.

b) Das Baugesetz unterscheidet je nach Funktion im Erschliessungsnetz zwischen den Basiserschliessungsanlagen, welche aus den Hauptsträngen der Erschliessungsanlage und den zugehörigen Einrichtungen bestehen (Art. 106 Abs. 2 Bst. a BauG), den Detailerschliessungsanlagen, welche mehrere Grundstücke mit den Anlagen der Basiserschliessung verbinden (Art. 106 Abs. 2 Bst. b BauG), sowie den Hauszufahrten und Hausanschlüssen, welche ein Gebäude oder eine zusammengehörige Gebäudegruppe mit dem Erschliessungsnetz verbinden (Art. 106 Abs. 3 BauG). Gemäss Art. 108 Abs. 1 BauG projiziert und baut die Gemeinde die Erschliessungsanlagen in der Bauzone, soweit dafür nicht besondere Erschliessungsträgerschaften bestehen oder die Erstellung durch die Grundeigentümerschaft vereinbart ist. Erschliessungsanlagen, deren Planung und Erstellung den interessierten Grundeigentümerinnen und -eigentümern vertraglich überbunden worden sind, gehen nach ihrer ordnungsgemässen Erstellung von Gesetzes wegen an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt über (Art. 109 Abs. 2 Satz 1 BauG). Planung und Bau der Erschliessungsanlagen für die Bauzonen sind somit in erster Linie Aufgaben der Gemeinde und nicht der privaten Grundstückeigentümerschaft.⁷ Diese Erschliessungspflicht erstreckt sich jedoch nur auf die Basis- und Detailerschliessung, nicht aber auf die Hauszufahrt und die Hausanschlüsse (vgl. Art. 107 Abs. 3 BauG).⁸ Letztere bleiben grundsätzlich Bestandteil des Grundstücks, auf dem sie liegen.⁹

Die Beschwerdegegnerschaft plant, auf ihrem Grundstück (Parzelle Nr. U._____) eine Stichstrasse zu bauen, die sowohl ihr Grundstück als auch das angrenzende Grundstücks Nr. B._____ mit der Gemeindestrasse verbindet und diesen beiden Grundstücken als Zufahrt dienen soll. Ein Hochbauprojekt ist demgegenüber weder auf diesem noch auf jenem Grundstück aktuell. Es stellt sich deshalb zuerst die Frage, ob es sich bei der fraglichen Zufahrt überhaupt um eine Hauszufahrt im Sinne des BauG handelt oder sie nicht viel mehr als Detailerschliessungsstrasse kategorisiert werden muss. Als Detailerschliessung qualifiziert hat die Rechtsprechung unter anderem eine Strasse, die zwei Parzellen erschliesst.¹⁰ Massgeblich

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 4. Aufl., Bern 2017, Art. 108 N. 1; Christophe Cueni, Planung, Bau und Betrieb von öffentlichen Erschliessungsanlagen im Baugebiet und ihre Finanzierung, in KPG-Bulletin 4/2003 S. 82 ff., 84 f.

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 7/8 N. 3; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 4. Aufl., Bern 2017, Art. 106/107 N. 3

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 4. Aufl., Bern 2017, Art. 106/107 N. 15

¹⁰ BVR 1979 S. 131 ff.

ist jeweils der Endzustand: Wird eine Hauszufahrt verlängert, um weitere Parzellen zu erschliessen, wird sie durch diese Funktionserweiterung zur Detailerschliessung.¹¹ Demgegenüber liegt eine Hauszufahrt vor, wenn diese eine gemeinschaftlich projektierte Überbauung eines in sich geschlossenen Areals einer Grundeigentümerschaft oder einer Bauherrengemeinschaft an das Erschliessungsnetz anbindet. Entscheidend ist auch hier, wie sich der Endzustand präsentieren wird: Der Gesetzgeber dachte vor allem an eine Arealüberbauung mit gemeinsamer Zufahrt, gemeinsamen Parkplätzen und internen Verbindungen, die weitgehend nur aus Fusswegen bestehen.¹² Vorliegend soll eine Zufahrt erstellt werden, die zwei unbebaute Grundstücke mit dem Gemeindestrassennetz verbindet. Es geht somit um den Anschluss von zwei Parzellen und nicht um den Anschluss einer zusammengehörigen Gebäudegruppe. Daher ist die geplante Hauszufahrt als Detailerschliessungsstrasse zu qualifizieren. Planung und Bau der Zufahrt wäre somit an sich Aufgabe der Gemeinde, was im vorliegenden Fall auch sachlich richtig wäre. Besonders in bereits dicht überbautem Gebiet mit zahlreichen baulichen und möglicherweise auch rechtlichen Hindernissen drängt sich eine frühzeitige kommunale Erschliessungsplanung auf, weil die Gemeinde damit sämtliche (noch) in Frage kommenden Erschliessungsvarianten möglichst bald eruieren und bewerten und eine raumplanerisch sinnvolle Erschliessung unter rechtsgleicher Behandlung aller Betroffener in bestmöglicher Weise sicherstellen kann. Unter gewissen Voraussetzungen kann sie ihre Erschliessungsaufgaben interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern überbinden (vgl. Art. 109 f. BauG). Das entbindet sie jedoch nicht von ihrer Verantwortlichkeit für die Erschliessung.¹³ Das Gesetz macht die Überbindung der Erschliessungsaufgaben von einer vertraglichen Regelung abhängig (vgl. Art. 109 Abs. 1 BauG). Ein solcher Vertrag besteht im vorliegenden Fall nicht.

c) Eine Hauszufahrt kann unbestritten im Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Auch für den Neubau einer Detailerschliessungsstrasse genügt in der Regel ein Baubewilligungsverfahren (vgl. Art. 43 Abs. 1 und 2 SG¹⁴ i.V.m. Art. 23 Abs. 1 Bst. a SV¹⁵; vgl. auch Art. 61 GBR¹⁶). Bauvorhaben sind gemäss Art. 2 Abs. 1 BauG zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse der Planung entgegenstehen. Zu den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften gehören auch diejenigen der Strassengesetzgebung. Bei Strassenbauvorhaben sind insbesondere die Wirkungsziele von Art. 3 SG zu berücksichtigen. Laut Art. 21 Abs. 1 BauG sind Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Dies gilt sowohl für Hauszufahrten als auch für Detailerschliessungsstrassen. Gemäss Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG setzt eine genügende Erschliessung voraus, dass die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranzuführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind. Laut Art. 7 Abs. 3 BauG müssen die Erschliessungsanlagen zudem den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind. Die Bauverordnung regelt die Anforderungen an eine genügende Erschliessung näher (vgl. Art. 8 BauG). Gemäss Art. 6 Abs. 1 BauV wird unter Zufahrt die Strassenverbindung zwischen

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 4. Aufl., Bern 2017, Art. 106/107 N. 10, mit weiteren Hinweisen

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 4. Aufl., Bern 2017, Art. 106/107 N. 11

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 4. Aufl., Bern 2017, Art. 109/110 N. 1

¹⁴ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

¹⁵ Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV; BSG 732.111.1)

¹⁶ Baureglement der Einwohnergemeinde Frutigen vom 28. November 2010 (GBR)

dem Baugrundstück und dem allgemeinen Strassennetz verstanden. Sie umfasst auch die Hauszufahrt. Bei der Strassengestaltung, insbesondere bei der Bemessung der Fahrbahnbreite, ist auf die Verkehrssicherheit sowie auf Landschaft und Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Besonderen Verhältnissen, wie ungünstigen topographischen Gegebenheiten, vorhandenen baulichen Hindernissen, gebotener Verlangsamung des Verkehrs, zu erwartender geringer Verkehrsbelastung (Zufahrt für nicht mehr als 20 Wohnungen oder verkehrsmässig gleichbedeutende Nutzung), sowie besonderen Verkehrsbedürfnissen ist im Rahmen der Art. 7 ff. BauV Rechnung zu tragen (Art. 6 Abs. 3 BauV). Neue Erschliessungsstrassen sind grundsätzlich von Anfang an entsprechend den Bedürfnissen zu dimensionieren und zu gestalten, denen sie nach der geltenden Planung dienen sollen (Vollausbau) (Art. 11 Abs. 1 BauV). Neue Hauszufahrten und Detailerschliessungsstrassen müssen in Bezug auf die Fahrbahnbreite den Anforderungen von Art. 7 BauV genügen. Nach Art. 7 Abs. 2 BauV setzt eine genügende Zufahrt grundsätzlich voraus, dass die Fahrbahnbreite bei Einbahnstrassen 3 m und bei Strassen mit Gegenverkehr 4.2 m nicht unterschreitet. 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). Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung dürfte im vorliegenden Fall wohl eine Fahrbahnbreite von 3 m genügen. Unabhängig von ihrer Qualifikation als Hauszufahrt oder als Detailerschliessungsstrasse genügt die geplante Zufahrt, die teilweise eine geringere Fahrbahnbreite als 3 m aufweist, den Anforderungen an eine neue Zufahrt unbestritten nicht. Insoweit erweisen sich die Beschwerden als begründet. Ob für die Unterschreitung der Mindestfahrbahnbreite eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, wie die Beschwerdegegnerschaft vorsorglich beantragt, ist in der nachfolgenden Erwägung zu prüfen.

3. Ausnahmen

a) Gemäss Art. 12 Abs. 2 BauG sind für die gegenüber Nachbargrundstücken und gegenüber anderen Bauten und Anlagen einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände die Vorschriften der Gemeinden massgebend. Laut Art. 212 Abs. 4 Bst. d GBR haben den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Zufahrtswege, Strassen, Parkplätze und dergleichen einen Grenzabstand von 1 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr, etc.). Durch die Einräumung von Näherbaurechten können die Nachbarn den Abstand für Tiefbauten auf 0.0 m reduzieren (Ziff. 144 Abs. 5 Anhang GBR). Das Baugrundstück befindet sich mitten im bereits überbauten Gebiet und weist eine besondere Form auf: Es handelt sich im Wesentlichen um ein Rechteck, von dessen nördlicher Ecke ein schmaler, circa 42 m langer Streifen in nordöstlicher Richtung entlang der Grenzen zu den Parzellen Nrn. A. _____ und N. _____ einerseits bzw. zu den Parzellen Nrn. L. _____ und M. _____ andererseits bis zur T. _____ gasse führt. Das Baugrundstück erhielt seine Form unter anderem aufgrund eines Tauschvertrags aus dem Jahr 1981 zwischen der Rechtsvorgängerin der Beschwerdegegnerschaft und dem Rechtsvorgänger der Beschwerdeführenden, mit dem die Verbindung zur T. _____ gasse hergestellt wurde. Die geplante Zufahrtsstrasse verläuft grösstenteils direkt entlang der Grenzen zu den benachbarten Parzellen, d.h. sie hält den vorgeschriebenen Grenzabstand von 1 m praktisch nirgendwo ein. Ein Näherbaurecht besteht einzig gegenüber den Parzellen Nrn. L. _____ (die ebenfalls der Beschwerdegegnerschaft gehört) und O. _____. Demgegenüber haben weder die Beschwerdeführenden noch die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. M. _____ ein Näherbaurecht erteilt. Das Bauvorhaben benötigt deshalb nicht nur eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung der Mindestfahrbahnbreite, sondern auch eine die Unterschreitung des Grenzabstands für Tiefbauten.

b) Die Gemeinde hat die Ausnahme für die Unterschreitung des Grenzabstandes für Tiefbauten mit folgender Begründung erteilt: Das Ausnahmegesuch der Bauherrschaft sei nachvollziehbar und plausibel. Die rechtliche Besonderheit liege darin, dass für die zu bebauenden Parzellen Frutigen Grundbuchblatt Nrn. U._____ und B._____ grundsätzlich ein allein auf öffentlich-rechtlich basierenden Festlegungen genügender Anschluss fehle. Dieser wäre von der erschliessungspflichtigen Gemeinde zu erstellen. Eine solche Erschliessungslösung wäre nur mittels Erlasses einer Detailerschliessungsplanung möglich, was wohl bedeutend mehr Auswirkungen hätte, als dies mit der nun vorliegenden Erschliessungslösung der Fall sei. Mit der vorliegenden Erschliessungslösung könne also ein aus einer rein öffentlich-rechtlichen Betrachtung bestehender Mangel, nämlich die ungenügende Erschliessung der beiden Parzellen, gelöst werden, ohne dass dabei in fremdes und vor allem nachbarliches Eigentum unmittelbar eingegriffen werden müsse. Auch könne ein ursprünglich der Erschliessung angedachter Parzellenstreifen für dessen ursprünglich vorgesehenen Zweck genutzt werden. Die Gewährung der Ausnahme diene somit auch der Verwirklichung der von den Grundeigentümern eingeräumten Rechte sowie der Forderung, wonach Erschliessungsanlagen nicht überdimensioniert sein sollen und benachbarte Grundeigentümer ihre Erschliessungsanlagen aufeinander abzustimmen hätten. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung sei daher im Sinne einer Gesamtbetrachtung aufgrund der besonderen Verhältnisse geboten und stehe im Einklang mit den Zielen der Raumplanung, insbesondere dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung. Die Ausnahme könne daher bewilligt werden. Dies habe auch zur Folge, dass die Zufahrt die für Detailerschliessungsstrassen geforderte Mindestbreite von 3 m partiell unterschreite. Diese Unterschreitung sei aber den gleichen besonderen Verhältnissen geschuldet, die bereits zur Unterschreitung des Grenzabstandes geführt hätten. Die Unterschreitung sei auch deshalb zulässig, weil es sich um eine Zufahrt und nicht um eine Detailerschliessungsstrasse handle. Weiter sei keine Gefährdung der Verkehrssicherheit zu erwarten, zumal die Strasse ausschliesslich der direkten Parzellenerschliessung diene. Der Erteilung der Ausnahmegewilligung würden weder öffentliche noch wesentliche private Interessen entgegenstehen.

Demgegenüber machen die Beschwerdeführenden geltend, die geplante Strasse führe dazu, dass Meteorwasser in erheblichem Masse auf ihre Parzellen geleitet werde. Eine gewässerschutzkonforme Versickerung sei nicht möglich. Zudem befürchten sie, dass bei der Schneeräumung Schnee auf ihre Grundstücke verbracht würde. Weiter befürchten sie übermässige Lichtimmissionen von zufahrenden Autos. Nicht stichhaltig sei die Annahme, dass die Erstellung der Erschliessungsstrasse durch die Gemeinde massivere Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke hätte. Die Gemeinde hätte auch andere Erschliessungsmöglichkeiten zu prüfen.

Die Beschwerdegegnerschaft begründet die besonderen Verhältnisse vorab mit der Parzellenform. Es sei nicht möglich, die Zufahrt breiter zu bauen, weil die Nachbarn kein zusätzliches Land zur Verfügung stellen würden und die Gemeinde den Weg über eine Überbauungsordnung vorläufig ablehne. Mit der Strassenbreite von 2.9 m könne ein Lichtraumprofil freigehalten werden und diese Breite sei für den zu erwartenden Verkehr genügend. In der Gemeinde würden viele Erschliessungswege existieren, die weit schmalere als 3 m seien. Die besondere Parzellenform mit dem schmalen Streifen für die Erschliessung sei auch ein genügender Ausnahmegrund für die Unterschreitung des Grenzabstands. Öffentliche oder wesentliche private Interessen würden nicht beeinträchtigt. Zivilrechtlich müsse eine solche Tiefbaute keinen Grenzabstand einhalten. Die Entwässerung der Strasse entspreche zudem den gesetzlichen Vorgaben. Die Befürchtungen der Beschwerdeführenden betreffend Wassereintritt seien unbegründet. Eine andere Möglichkeit, ihre Parzelle zu erschliessen, habe die Beschwerdegegnerschaft nicht. Deshalb habe die Gemeinde die Ausnahme zu Recht erteilt.

c) Laut Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können aber auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Personen ergeben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnutzungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmegewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: Vom Interesse an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.¹⁷ Besondere Verhältnisse, welche eine Ausnahme rechtfertigen, liegen umso eher vor, je weniger die Ziele der Bauvorschriften gefährdet werden. Die Lage und Form einer Parzelle kann eine objektive Besonderheit darstellen, die die Gewährung einer Ausnahme erlaubt. So wurde etwa eine Ausnahme gewährt für die Unterschreitung des Bauabstandes, weil ein Grundstück wegen seiner Form reglementskonform nicht oder kaum vernünftig überbaut werden kann. Kein Ausnahmegrund liegt dagegen darin, dass die zonengemäss zulässige Ausnutzung nur durch Unterschreitung des Grenzabstands voll ausgeschöpft werden kann. Das Gebot der häuslicherischen Bodennutzung ist ein allgemeiner Grundsatz, der immer angeführt werden kann und deshalb keinen Ausnahmegrund darstellt. Für massive Überschreitungen können in der Regel keine Ausnahmen gewährt werden.¹⁸

d) Ein Grundstück darf in aller Regel nicht vollständig überbaut werden. Bauten und Anlagen müssen vielmehr mit Rücksicht auf verschiedene öffentliche und private Interessen bestimmte Mindestabstände einhalten. Dazu gehören auch die gegenüber benachbarten Grundstücken einzuhaltenden öffentlichrechtlichen Grenzabstände.¹⁹ Ausreichende Grenzabstände bezwecken einerseits, die Nachbarschaft vor mannigfaltigen Beeinträchtigungen zu schützen, andererseits dienen sie aber auch öffentlichen Interessen wie guter Gestaltung des Ortsbildes, Ästhetik, Gesundheit- oder Feuerpolizei.²⁰ Dem in der Gemeinde Frutigen vorgeschriebenen Grenzabstand für Tiefbauten dürfte hauptsächlich nachbarschützende Funktion zukommen. Im vorliegenden Fall ist die Normabweichung bedeutend, wird doch gegenüber den Grundstücken der Beschwerdeführenden überhaupt kein Grenzabstand eingehalten. Es ist zwar zweifellos zu anerkennen, dass die Beschwerdegegnerschaft ein grosses Interesse daran hat, ihr Grundstück Nr. U. _____ überbauen zu können. Ebenso besteht ein Interesse an der Überbaubarkeit der daran angrenzenden Parzelle Nr. B. _____. Allerdings liegt der Hinderungsgrund nicht in der Form der beiden Bauparzellen. Diese bietet keine besonderen Schwierigkeiten für die Überbaubarkeit, sind die beiden Bauparzellen doch mehr oder weniger rechteckig. Das Problem besteht viel mehr darin, dass die beiden Parzellen noch keine ausgebaute Verbindung zum

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 26-27 N. 4

¹⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 26-27 N. 5 mit weiteren Hinweisen

¹⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 1

²⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 8

allgemeinen Strassennetz haben und sich deshalb die Frage stellt, ob sie genügend erschlossen sind. Das Grundstück der Beschwerdegegnerschaft verfügt zwar über einen direkten Zugang zur T._____gasse. Der fragliche Landstreifen ist aber zu schmal für eine vorschriftskonforme Zufahrt. Grund dafür ist insbesondere, dass die Rechtsvorgängerin anlässlich des Landabtauschs vom 1981 keinen genügend grossen Terrainabschnitt erwarb, obwohl schon damals galt, dass eine Zufahrtsstrasse zur Erschliessung einzelner Gebäude eine Breite von 3 m einzuhalten hatte (vgl. Art. 33 Abs. 2 aBauV²¹). Die Beschwerdegegnerschaft kann nicht einen Umstand als Ausnahmegrund geltend machen, den ihre Rechtsvorgängerin mitverursacht hat. Die Vorschriften betreffend Bauabstände und Fahrbahnbreiten dürfen nicht dadurch umgangen werden, dass zu kleine Parzellen bzw. im vorliegenden Fall zu schmale Landstreifen für eine Zufahrt geschaffen werden. Wie sich den Vorakten entnehmen lässt, gibt es im fraglichen Gebiet mehrere unbebaute Parzellen mit der gleichen Problematik hinsichtlich der Erschliessung.²² Es ist deshalb, wie oben erwähnt, Aufgabe der Gemeinde, eine Erschliessungsplanung an die Hand zu nehmen, die die zonengemässe Nutzung der fraglichen Grundstücke ermöglicht. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass keine besonderen Verhältnisse vorliegen, die eine derart weitgehende Ausnahmegewilligung rechtfertigen würden. Es erübrigt sich deshalb zu prüfen, ob einer Ausnahme öffentliche oder private Interessen entgegenstehen (vgl. Art. 26 Abs. 1 und 2 BauG). Die Beschwerden erweisen sich somit auch in diesem Punkt als begründet.

4. Strassenanschluss

a) Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art auf öffentliche Strassen, ihre Erweiterung und gesteigerte Benutzung bedürfen der Bewilligung des zuständigen Gemeinwesens (Art. 85 Abs. 1 SG). Sofern es sich um eine Hauszufahrt und nicht um eine Detailerschliessung handeln würde, wäre für den Anschluss der geplanten Zufahrt an die T._____gasse eine Strassenanschlussbewilligung der zuständigen Behörde der Gemeinde erforderlich. Diese wurde bisher nicht erteilt. Im Baubewilligungsverfahren einer kleinen Gemeinde gilt, dass die Baubewilligung grundsätzlich erst dann auszustellen ist, wenn die für das Bauvorhaben nach anderen Gesetzen erforderlichen weiteren Bewilligungen vorliegen (Art. 2a Abs. 2 Bst. a BauG). Über die Strassenanschlussbewilligung hätte somit bereits im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entschieden werden müssen. Der Bauentscheid der Gemeinde ist insoweit unvollständig. Der Mangel könnte allerdings im Beschwerdeverfahren korrigiert werden.

b) Unabhängig davon, ob es sich beim Vorhaben der Beschwerdegegnerschaft um eine Hauszufahrt oder um eine Detailerschliessungsstrasse handelt, gilt der Grundsatz, dass der Strassenanschluss bzw. die neue Knotenzufahrt verkehrssicher sein muss. Zur Beurteilung der Frage, ob diese Voraussetzung erfüllt ist, können die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe herangezogen werden.²³ Voraussetzung für einen sicheren Strassenanschluss sind nach der Norm VSS 40 050 (Grundstückzufahrten) vorab die Ein- und Ausfahrt in Vorwärtsrichtung sowie ausreichend grosse Sichtfelder.²⁴ Grundstückzufahrten sind überall dort zu vermeiden, wo die minimalen Knotensichtweiten nicht gewährleistet werden können.²⁵ Das gleiche gilt für Knotenzufahrten. Die Norm VSS 40 273a (Knoten; Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene) legt die Abmessungen der Sichtfelder fest, die vorhanden sein müssen, damit ein

²¹ Bauverordnung vom 26. November 1970 (aBauV; GS S. 386 ff.)

²² Vgl. Protokollauszug Hochbaukommission Frutigen, Sitzung vom 30. April 2019 S. 4, Vorakten pag. 10 ff.

²³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 21 N. 7

²⁴ VSS 40 050, Tabelle 2

²⁵ VSS 40 050 Ziff. 5

vortrittsbelastetes Fahrzeug den vortrittsberechtigten Verkehr kreuzen oder in diesen einbiegen kann.²⁶ Die Einhaltung der erforderlichen Sichtweiten in Knoten ist für die Gewährleistung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden unerlässlich.²⁷ Das Sichtfeld ist von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten. In der Regel genügt es, wenn das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0.60 m und 3.00 m über der Fahrbahn hindernisfrei ist. Für die Beurteilung des Sichtfelds ist die ungünstigste Sichtlinie zu berücksichtigen.²⁸ Als Knotensichtweite wird der Abstand zwischen der Fahrstreifenachse des vortrittsbelasteten Fahrzeugs und den vortrittsberechtigten Fahrzeugen bezeichnet.²⁹ Als Beobachtungsdistanz wird der Abstand zwischen dem Beobachtungspunkt und dem nächstliegenden Rand des vortrittsberechtigten Fahrstreifens bzw. dem vorderen Rand der Halte- oder Wartelinie bezeichnet.³⁰ Innerorts wird bei neuen Projekten eine Beobachtungsdistanz von 3 m empfohlen, wobei diese 2.5 m nicht unterschreiten sollte.³¹ Damit sieht die VSS-Norm eine minimale Beobachtungsdistanz von 2.5 m vor.³² Bei einem untergeordneten Strassentyp mit einem horizontalen Verlauf und einer zulässigen Maximalgeschwindigkeit von 30 km/h muss die Knotensichtweite nach links und nach rechts grundsätzlich jeweils mindestens 20 m betragen.³³

c) Die Gemeinde hat zusammen mit ihrer Beschwerdevernehmlassung auch einen Amtsbericht betreffend Strassenanschlussbewilligung eingereicht. Aufgrund der engen Platzverhältnisse und der Steilheit der T._____gasse hat sie den Strassenanschluss unter Berücksichtigung einer Maximalgeschwindigkeit von 30 km/h beurteilt. Sie beantragt die Erteilung der Bewilligung unter verschiedenen Bedingungen und Auflagen. Unter anderem verlangt sie, dass die Sichtweite beim Strassenanschluss aus einer Beobachtungsdistanz von 3.0 m hinter dem Fahrbahnrand in beide Richtungen auf die jeweilige Fahrspurmitte mindestens 20.0 m betragen muss. Es ist aufgrund der Projektpläne fraglich, ob diese Vorgabe eingehalten werden kann. Bei der Ausfahrt ist das Sichtfeld nach links durch das sehr nahe an der T._____gasse stehende Haus Nr. 7 eingeschränkt. Bei einer Beobachtungsdistanz von 3.0 m ergibt sich lediglich eine Knotensichtweite von circa 15 m. Eine Knotensichtweite von 20 m könnte nur erreicht werden, wenn die reduzierte Beobachtungsdistanz von 2.50 m angewendet würde. Ob dieser Mindestwert bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h im vorliegenden Fall angesichts der grossen Längsneigung der T._____gasse genügt, ist fraglich, kann aber offengelassen werden. Die beiden Sichtfelder, die in einem Höhenbereich zwischen 0.60 m und 3.00 m über der Fahrbahn freigehalten werden müssten, befinden sich auf den Nachbarparzellen Nrn. M._____ und N._____. Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung³⁴ ist es Sache der jeweiligen Grundeigentümerschaft, den privaten Strassenanschluss verkehrssicher auszugestalten. Wer ein Grundstück an eine öffentliche Strasse anschliessen will, muss selber und auf eigene Kosten für das Genügen des Strassenanschlusses sorgen, sei es auf eigenem Land oder gestützt auf eine entsprechende Dienstbarkeit auf dem Nachbargrundstück. Nachbarinnen und Nachbarn können nicht zum über das zum Schutz der öffentlichen Strassen verlangte Mass zum Zurückschneiden von Pflanzen verpflichtet werden, wenn dies einzig für die Einhaltung der Sichtweiten einer privaten Ausfahrt nötig ist. Ein ungenügender Strassenanschluss kann somit nur mit Zustimmung des Nachbarn bzw. der Nachbarin zu Lasten des Nachbargrundstücks verbessert werden. Eine Mitwirkung des

²⁶ VSS 40 273a Ziff. 2

²⁷ VSS 40 273a Ziff. 3

²⁸ VSS 40 273a Ziff. 10

²⁹ VSS 40 273a Ziff. 4 und Abbildung 1 S. 4

³⁰ VSS 40 273a Ziff. 5 und Abbildung 1 S. 4

³¹ VSS 40 273a Ziff. 11

³² BGer 1C_414/2015 vom 10. Februar 2016 E. 2.3; VGE 2015/306 vom 15. Juni 2016 E. 2.2.2

³³ VSS 40 273a Ziff. 12.1, Tabelle 1, S. 8

³⁴ Vgl. BVR 1991 S. 271 E. 3a

Nachbarn bzw. der Nachbarin kann nur im Überbauungsplanverfahren oder mittels zivilrechtlichen Notwegrechts zwangsweise durchgesetzt werden. Die Beschwerdegegnerschaft kann somit gar nicht sicherstellen, dass die Auflage betreffend Einhaltung der Sichtweiten befolgt und der Anschluss sicher ausgestaltet wird. Eine Strassenanschlussbewilligung könnte unter diesen Umständen nicht erteilt werden.

5. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es in erster Linie Aufgabe der Gemeinde ist, Erschliessungsanlagen für die Bauzonen zu planen und zu bauen. Die geplante Hauszufahrt genügt den Anforderungen an eine neue Zufahrt nicht. Besondere Verhältnisse, die eine Ausnahme für die Unterschreitung des Grenzabstands und die Reduktion der Fahrbahnbreite rechtfertigen würden, liegen nicht vor. Auch die Strassenanschlussbewilligung kann nicht erteilt werden, da die dauerhafte Freihaltung der Sichtfelder auf den Nachbargrundstücken nicht sichergestellt ist. In Gutheissung der Beschwerden wird deshalb der Bauentscheid der Gemeinde Frutigen aufgehoben und der Bauabschlag erteilt. Bei diesem Ergebnis kann offen gelassen werden, ob die Entwässerung der geplanten Zufahrt vorschriftskonform geplant und genügend dimensioniert ist. Weitere Instruktionsmassnahmen zur Klärung dieser Frage sind deshalb nicht erforderlich. Der Beweisantrag der Beschwerdegegnerschaft, ihren Ingenieur zu befragen, wird deshalb abgewiesen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerschaft. Sie hat deshalb die Verfahrenskosten unter solidarischer Haftbarkeit zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³⁵). Zudem haben sie die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD³⁶).

c) Die Beschwerdegegnerschaft hat zudem den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Der Anwalt der Beschwerdeführenden 1 und 2 reichte am 11. Mai 2020 eine Kostennote über Fr. 3'718.15 ein. Am 15. Mai 2020 reichte er eine zweite Kostennote über Fr. 4'095.10 ein. Ein Grund für die unterschiedliche Höhe ist weder dargetan noch ersichtlich, zumal die beiden Kostennoten den gleichen Zeitraum betreffen. Unter Berücksichtigung der Bemessungskriterien von Art. 41 Abs. 3 KAG³⁷ erscheint die erste Kostennote als angemessen, da der gebotene Zeitaufwand und die Schwierigkeit der Sache als unterdurchschnittlich zu werten sind. Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden 3 und 4 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerschaft hat somit den Beschwerdeführenden 1 und 2 die Parteikosten von Fr. 3'718.15 und den Beschwerdeführenden 3 und 4 die Parteikosten von Fr. 1'826.45 zu ersetzen.

III. Entscheid

³⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

³⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

³⁷ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

1. Die Beschwerden werden gutgeheissen. Der Bauentscheid der Gemeinde Frutigen vom 13. Februar 2020 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 7. Februar 2019, eingegangen am 19. Februar 2019, wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.00 werden dem Beschwerdegegner 1 und der Beschwerdegegnerin 2 zur Bezahlung auferlegt. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.

Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 2'124.15 werden dem Beschwerdegegner 1 und der Beschwerdegegnerin 2 zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde Frutigen zuständig.

3. Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 haben den Beschwerdeführenden 1 und 2 die Parteikosten im Betrag von Fr. 3'718.15 (inkl. Mehrwertsteuer) und den Beschwerdeführenden 3 und 4 die Parteikosten im Betrag von Fr. 1'826.45 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 haften jeweils solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher E._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt H._____, eingeschrieben
- K._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Frutigen, Bauverwaltung, 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.

