



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2021/131

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 27. Oktober 2021

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Hilterfingen, Bauverwaltung, Staatsstrasse 18,
Postfach 54, 3652 Hilterfingen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Hilterfingen vom 30. Juni 2021 (Gemeinde Nr. 926 / 2020-0050; Widerruf Baubewilligung, Parkplatz)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführenden sind Eigentümer der Parzelle Hilterfingen Grundbuchblatt Nr. G._____. Diese ist mit einem Wohnhaus mit Garage bebaut. Am 10. Dezember 1981 bewilligte die Gemeinde dem damaligen Eigentümer die Erweiterung des Vorplatzes zum Abstellplatz für Velos, Motorfahräder und Autos. Der Vorplatz verfügt über einen separaten Strassenanschluss an den J._____weg.

Die Beschwerdeführenden reichten am 10. Dezember 2020 (Eingangsdatum) bei der Gemeinde Hilterfingen ein Baugesuch ein für Umbau und Sanierung des Wohnhauses, die Erweiterung der Terrasse, einen Anbau mit Windfang, Velo- und Geräteschopf und den Ersatz der Ölheizung mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Parzelle liegt in der Wohnzone 2 (W2).

Mit Schreiben vom 23. Februar 2021 wies die Gemeinde das Bauvorhaben zur Verbesserung zurück. Sie verlangte unter anderem die Überarbeitung des Umgebungsgestaltungsplans mit den Strassenanschlüssen. Dafür sei die VSS-Norm 40 273a beizuziehen. Die Beschwerdeführenden reichten am 30. März 2021 neue Pläne und die Zustimmung der Nachbarn (Näherbaurecht) ein.

Mit einem als "Teilbaubewilligung" betitelten Entscheid vom 30. Juni 2021 erteilte die Gemeinde Hilterfingen die Baubewilligung für das Vorhaben. Sie hielt im Entscheiddispositiv fest: "Nicht

bewilligt wird Parkplatz mit ostseitigem Strassenanschluss an J. _____ weg". Als Auflage verfügte sie ausserdem u.a.:

"Der nordseitige Gebäudevorplatz darf aufgrund der ungenügenden Sichtbermen auf den J. _____ weg nicht weiter als Parkplatz für Motorfahrzeuge verwendet werden. Die Baubewilligung vom 10.12.1981 wird in diesem Teil, gestützt auf Art. 84 SG (Strassengesetz) und Art. 28 BauG (Baugesetz) entsprechend widerrufen. Gestattet ist einzig der gelegentliche Güterumschlag. Das Tor für Motorfahrzeuge ist, ausser beim Güterumschlag, stets geschlossen zu halten."

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 26. Juli 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Entscheids vom 30. Juni 2021 insoweit, als damit die Baubewilligung vom 10. Dezember 1981 widerrufen wird.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte bei der Gemeinde die Vorakten sowie die Akten der Baubewilligung vom 10. Dezember 1981 ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde Hilterfingen beantragt mit Stellungnahme vom 1. September 2021 die Abweisung der Beschwerde.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² 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 Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden sind als Grundeigentümer und Bauherrschaft durch den Widerruf bzw. die angefochtene Auflage beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Teilbaubewilligung

a) Die Gemeinde bezeichnet den angefochtenen Bauentscheid als Teilbaubewilligung. Der Parkplatz mit ostseitigem Strassenanschluss an den J. _____ weg wird explizit als "nicht Teil dieser Baubewilligung" bezeichnet.

b) Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, einzelne Teile eines Bauvorhabens separat zu beurteilen und hierfür gegebenenfalls eine Teilbaubewilligung zu erteilen (Art. 32 Abs. 1 Bst. c i.V.m. Art. 32c BauG). Dies ist zulässig, soweit kein Koordinationsbedarf besteht. Die einzelnen Teile des Vorhabens dürfen nicht getrennt beurteilt werden, wenn sie sich gegenseitig bedingen. Zudem muss gewährleistet sein, dass auch die Gesamtauswirkungen des Bauvorhabens geprüft werden.³

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)

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

³ BVR 2016 S. 79 E. 4.7, 2015 S. 27 E. 5.2

c) Gemäss dem Projektplan "Grundrisse, Umgebung" rev. 29. März 2021 (mit Bewilligungsstempel der Gemeinde Hilterfingen vom 25. Juni 2021) soll beim Strassenanschluss des streitigen Vorplatzes ein neues Tor erstellt werden. Der Vorplatz an sich soll aber mit dem Bauvorhaben keinerlei bauliche Veränderung erfahren. Die Erstellung des Vorplatzes bzw. die Erweiterung zum Abstellplatz für Velos, Motorfahräder und Autos war bereits am 10. Dezember 1981 bewilligt worden.⁴

Auch die Nutzung des Vorplatzes und des zugehörigen Strassenanschlusses wird mit dem Bauvorhaben nicht verändert. Die Beschwerdeführenden wollen das Wohnhaus weiterhin als Einfamilienhaus nutzen.⁵ Dies ist ohne weiteres plausibel, da das Wohnhaus auch mit dem geplanten zusätzlichen Badezimmer, mit der Terrassenerweiterung und dem unbeheizten Anbau ein Einfamilienhaus darstellt. Der Vorplatz mit Strassenanschluss wird demnach weiterhin, wie im Jahr 1981 bewilligt, im Umfang der Bedürfnisse einer Familie zum Abstellen von Velos (die neu auch im Anbau untergebracht werden können), Motorrädern und Fahrzeugen verwendet.

Das Vorhaben gemäss Baugesuch erfordert demnach keine Bau- oder Umnutzungsbewilligung für das Parkieren von Fahrzeugen auf dem Vorplatz. Ebenso wenig bedarf es einer neuen oder geänderten Strassenanschlussbewilligung. Die Nutzung des Vorplatzes zum Abstellen von Velos, Motorfahrädern und Autos und der entsprechende Strassenanschluss wurden bereits am 10. Dezember 1981 rechtskräftig bewilligt. Sie bildeten nicht Gegenstand des mit dem Bauentscheid vom 30. Juni 2021 beurteilten Vorhabens. Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich deshalb nicht um eine Teilbaubewilligung. Die Parkierung auf dem Vorplatz und der entsprechende Strassenanschluss bildeten gar nicht Gegenstand des Baugesuchs und konnten nicht von der Baubewilligung ausgenommen werden.

Der letzte Satz von Dispositivziffer 5.1.1 des angefochtenen Entscheids ("Nicht bewilligt wird Parkplatz mit ostseitigem Strassenanschluss an J. _____ weg") ist falsch und muss aufgehoben werden.

3. Auflagen

a) Die Gemeinde hat die erteilte Baubewilligung u.a. an die Auflage geknüpft, dass der nordseitige Gebäudevorplatz aufgrund der ungenügenden Sichtbermen auf den J. _____ weg nicht weiter als Parkplatz für Motorfahrzeuge verwendet werden dürfe. Die Baubewilligung vom 10. Dezember 1981 werde insoweit widerrufen. Gestattet sei einzig der gelegentliche Güterumschlag. Das Tor für Motorfahrzeuge sei ausser beim Güterumschlag stets geschlossen zu halten (Auflage 1).

b) Ausnahme- und Baubewilligungen können mit Bedingungen oder Auflagen verknüpft werden (Art. 29 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 3 BauG). Auflagen sind Pflichten, die mit einer Baubewilligung verbunden sind. Die Nichterfüllung einer Auflage berührt die Geltung der Baubewilligung nicht, kann aber baupolizeiliche Massnahmen – insbesondere die Ersatzvornahme – und Bestrafung nach sich ziehen.⁶

Die Verknüpfung einer Baubewilligung mit einer Bedingung oder Auflage ist zulässig, wenn diese in einem engen sachlichen Zusammenhang zur Baubewilligung steht und verhältnismässig ist.

⁴ Vorakten pag. 18

⁵ Vgl. Beschwerdeschrift S. 1

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 29 N. 1

Verhältnismässig ist eine Nebenbestimmung nur dann, wenn sie zum Erreichen des angestrebten Ziels erforderlich und geeignet und dem Bauherrn zumutbar ist.

c) Hinsichtlich der Parkierung von Motorfahrzeugen auf dem Vorplatz fehlt es am geforderten engen sachlichen Zusammenhang zur Baubewilligung. Nach dem in Erwägung 2c Gesagten betrifft das Bauvorhaben die Nutzung des Vorplatzes für die Parkierung von Motorfahrzeugen gar nicht. Die Bandbreite der zulässigen Anzahl Parkplätze, welche bei einem Einfamilienhaus gemäss Art. 51 Abs. 1 Bst. a BauV⁷ ein bis vier Abstellplätze für Motorfahrzeuge umfasst, wird auch mit der Parkierung auf dem Vorplatz nach wie vor eingehalten. Im Rubrum des angefochtenen Entscheids wird sogar explizit festgehalten, der Parkplatz mit ostseitigem Strassenanschluss an den J. _____ weg bilde nicht Teil der Bewilligung. Die Baubewilligung kann daher nicht mit einer Auflage zur Parkierung von Motorfahrzeugen auf dem Vorplatz verknüpft werden. Die Auflage ist unzulässig und daher aufzuheben.

Dies gilt auch für die Anordnung, dass das geplante Tor ausser beim Güterumschlag stets geschlossen zu halten ist, denn damit würde ja die Parkierung auf dem Vorplatz vereitelt. Das geplante Tor ist zwar neu. Auflagen zu einer Baubewilligung kommen aber nur bei Bauvorhaben in Betracht, die je nach ihrer Gestaltung oder Einrichtung oder je nach der Art der Nutzung oder Betriebsführung gesetzeskonform oder gesetzwidrig sein können. Bedingungen und Auflagen sind in solchen Fällen das Mittel dazu, die gesetzwidrigen Auswirkungen zu verhindern, und bilden insoweit gegenüber der Alternative des Bauabschlags das mildere Mittel.⁸ Auflagen zur Nutzung des Tors würden demnach in Betracht fallen, soweit sie gesetzeswidrige Auswirkungen des Bauvorhabens verhindern können. Die Parkierung von Motorfahrzeugen auf dem Vorplatz und daraus allenfalls resultierende Verkehrsrisiken stellen aber keine Auswirkung des Tors dar. Sie sind eine Auswirkung der bereits rechtskräftig bewilligten Nutzung des Vorplatzes inkl. Strassenanschluss. Auch die Auflage zur Benützung des Tors ist daher unzulässig und folglich aufzuheben.

d) Der angefochtene Entscheid enthält weitere Auflagen, wonach die Grundeigentümerschaft, wenn es die Verkehrssicherheit erfordere, auf erste Aufforderung der Gemeinde weitere Massnahmen zur Verbesserung der Sichtbermen im Bereich der nordseitigen Einfahrt vorzunehmen und die Kosten dafür zu tragen habe (Auflage 2) und sich die Grundeigentümerschaft verpflichte, die innerhalb des ordentlichen Strassenabstandes von 3,60 m stehenden Bauten und Anlagen auf erstes Begehren der Baupolizeibehörde ohne Entschädigung zurückzusetzen (Auflage 3). Eine Verknüpfung der Baubewilligung mit Kosten- und Entschädigungsregelungen für Massnahmen, die zum Bauvorhaben keinen engen sachlichen Bezug aufweisen, wäre unzulässig. Die Auflagen 2 und 3 werden aber gemäss ihrer Formulierung erst mit weiteren baupolizeilichen Anordnungen wirksam. Deshalb ist davon auszugehen, dass sie – auch hinsichtlich der Tragung allfälliger künftiger Kosten bzw. hinsichtlich eines allfälligen künftigen Entschädigungsanspruchs – keine Rechtswirkungen entfalten. Im Falle einer späteren baupolizeilichen Anordnung müsste die Kostentragung noch anfechtbar geregelt werden. Die Formulierung von Auflage 3 krankt im Übrigen auch daran, dass die Gemeinde eine Selbstverpflichtung bzw. einen Entschädigungsverzicht seitens der Grundeigentümerschaft nicht behördlich anordnen kann.

e) Nach dem Gesagten ist die Verknüpfung der Baubewilligung mit der Auflage 1 unzulässig und diese ist aufzuheben.

⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

⁸ Vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15a

Damit ist die Baubewilligung für das Vorhaben gemäss Baugesuch vom 10. Dezember 2020 ohne Verknüpfung mit einem allfälligen Widerruf der Bewilligung für den Vorplatz vom 10. Dezember 1981 erteilt. Das Bauvorhaben darf – unabhängig von einem allfälligen Widerruf der Baubewilligung vom 10. Dezember 1981 – nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Beschwerdeentscheids umgesetzt werden.

f) Ein Widerruf der Baubewilligung für den Vorplatz vom 10. Dezember 1981 bleibt bei gegebenen Voraussetzungen dennoch möglich. Das rechtliche Gehör wurde auch zur Frage des Widerrufs gewährt.⁹ Sowohl Baugesuch als auch Widerruf bildeten Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens und des angefochtenen Entscheids. Daher ist im vorliegenden Beschwerdeverfahren auch zu prüfen, ob der Widerruf der Baubewilligung vom 10. Dezember 1981 bestätigt werden kann, wenn die Verknüpfung als Auflage mit dem aktuellen Bauvorhaben entfällt.

4. Besitzstand

a) Die Gemeinde begründet den Widerruf der Baubewilligung für die Nutzung des Vorplatzes zum Parkieren von Motorfahrzeugen mit den ungenügenden Sichtbermen auf den J. _____weg, d.h. mit der Nichteinhaltung der Sicherheitserfordernisse nach Art. 73 SG¹⁰ und Art. 21 BauG, welche Voraussetzung für die Erteilung einer Strassenanschlussbewilligung bilden.¹¹

Die Beschwerdeführenden berufen sich gestützt auf die Baubewilligung vom 10. Dezember 1981 auf den Besitzstand. Mit jenem Bauentscheid wurde die Nutzung des Vorplatzes u.a. zum Parkieren von Motorfahrzeugen bewilligt und damit auch die entsprechende Strassenanschlussbewilligung erteilt.

b) Für Bauten und Anlagen, die den Anforderungen der Strassengesetzgebung nicht mehr entsprechen, gelten nach Art. 84 Abs. 1 SG die Besitzstandsregeln nach Art. 3 BauG sinngemäss. Danach werden aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt (Art. 3 Abs. 1 BauG). Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden (Art. 3 Abs. 2 BauG). Wenn solche Bauten oder Anlagen den Vorschriften über Strassenabstände, Lichtraumprofil oder Sichtzonen oder dem Beeinträchtungsverbot widersprechen, kann allerdings das zuständige Gemeinwesen ihre Beseitigung oder Anpassung verlangen, wenn es die Verkehrssicherheit erfordert (Art. 84 Abs. 2 SG). Gegebenenfalls kann auch eine Grundstückszufahrt aufgehoben werden, insbesondere wenn weitere Anschlüsse oder Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Strassennetz bestehen (vgl. Art. 85 Abs. 4 SG). Insoweit gilt für Bauten und Anlagen an Strassen eine eingeschränkte Besitzstandsgarantie.

c) Die Besitzstandsgarantie kommt zum Tragen, wenn neue Vorschriften oder Pläne erlassen wurden und eine bestehende Baute diesen widerspricht. War eine bestehende Baute bereits von Anfang an materiell rechtswidrig und wurde dennoch bewilligt, wird Art. 3 BauG in der Praxis analog angewendet.¹²

⁹ Vgl. E-Mailverkehr in Vorakten pag. 11 sowie Vorakten pag.15

¹⁰ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

¹¹ Vgl. BDE 110/2018/72 E. 3b

¹² Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 2c

Es erübrigt sich deshalb näher zu prüfen, ob die streitige Vorplatzausfahrt zur Zeit der Bewilligung im Jahr 1981 vorschriftskonform war. Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme vom 1. September 2021 aus, generell werde eine grosse Verkehrszunahme festgestellt. Die Gemeinde sei daher darum bemüht, die Verkehrs- und Sichtverhältnisse laufend zu verbessern. Regelmässige Aufforderungen zum Zurückschneiden von Bepflanzungen entlang der Strassen seien Standard. Es sei Praxis der Gemeinde, im Rahmen von Baubewilligungsverfahren erkennbare Mängel bei Ausfahrten zu beanstanden und stetige Verbesserungen herbeizuführen. Die geänderte Beurteilung durch die Gemeinde dürfte demnach vor allem auf die seit der Bewilligung im Jahr 1981 gewachsene Bepflanzung und/oder auf eine allgemeine Zunahme des Verkehrs und allenfalls eine gewachsene Sensibilität für damit einhergehende Gefährdungen zurückzuführen sein. Aus heutiger Sicht wird jedenfalls die Verkehrssicherheit bei der im Jahr 1981 bewilligten Ausfahrt durch die Gemeinde als ungenügend beurteilt. Ob und inwieweit die Beschwerdeführenden einen Besitzstandsanspruch geltend machen können, richtet sich daher, sei es direkt oder analog, nach den erwähnten Vorschriften in Art. 84 SG und Art. 3 BauG.

d) Da die gemäss der VSS-Norm 40 273a "Knoten; Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene" empfohlenen Sichtweiten bei der Ausfahrt vom Vorplatz auf die J._____strasse nicht eingehalten sind,¹³ stellt sich die Frage, ob gemäss Art. 84 Abs. 2 SG aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Beseitigung oder Anpassung verlangt werden kann. Konkret steht in Frage, ob die Nutzung des Vorplatzes für die Parkierung von Motorfahrzeugen untersagt werden darf bzw. muss. Da für diese Nutzung eine formelle Bewilligung vorliegt, müsste diese dafür widerrufen werden.

5. Widerruf

a) Der streitige Widerruf wurde im angefochtenen Entscheid als Auflage bezeichnet und auch als solche formuliert. Wie in Erwägung 3 gezeigt wurde, fehlt allerdings der für eine Auflage erforderliche enge sachliche Zusammenhang mit der erteilten Baubewilligung. Inhaltlich handelt es sich um den (teilweisen) Widerruf einer rechtskräftig bewilligten Nutzung.

Anders als bei einer mit einer Baubewilligung verbundenen Auflage genügt es daher nicht, dass der mit dem Widerruf angestrebte Zustand im Hinblick auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften als geboten erscheint. Die Adressaten einer rechtskräftigen Baubewilligung dürfen grundsätzlich von deren Rechtsbeständigkeit ausgehen. Entspricht die Baubewilligung nicht (mehr) den Vorschriften, so stehen einander das Interesse an der Herbeiführung eines vorschriftskonformen Zustands und die privaten Interessen der Betroffenen sowie das allgemeine Interesse an der Rechtssicherheit gegenüber. Der Widerruf einer rechtskräftigen Baubewilligung ist daher nur unter einschränkenden Voraussetzungen möglich.

b) Die Gemeinde stützt den Widerruf auf Art. 28 BauG. Nach dieser Bestimmung kann die Baubewilligungsbehörde die Erstellung kleiner und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen in Abweichung von Bauvorschriften auf Zusehen hin bewilligen. Eine solche Ausnahmbewilligung kann von Gesetzes wegen jederzeit entschädigungslos widerrufen werden. Die fraglichen Ausnahmbewilligungen unterstehen damit einem gesetzlichen Widerrufsvorbehalt. Für Kleinbauten, die in den Strassenabstand nach Art. 80 SG ragen, gilt diese Ausnahmemöglichkeit sinngemäss (Art. 81 Abs. 2 SG).

¹³ Vgl. Projektplan "Grundriss/Fotos" im Mst. 1:200 vom 11. Januar 2021, Vorakten pag. 28 (Mappe "bewilligte Pläne")

Die Erweiterung des Vorplatzes zum Abstellplatz u.a. für Autos wurde am 10. Dezember 1981 im Rahmen einer kleinen Baubewilligung im Sinne von Art. 27 BauG bewilligt.¹⁴ Diese Bewilligung umfasst keine Ausnahmbewilligung nach Art. 28 BauG. Eine solche war wohl auch nicht nötig. Der bewilligte Vorplatz inkl. Zufahrt reicht zwar bis zur Strasse. Als Autoabstellplatz dient aber die Ausbuchtung des Vorplatzes vor der Südostfassade des Wohnhauses. Dieser Teil des Vorplatzes hält den Strassenabstand gemäss Art. 613 Abs. 1 GBR i.V.m. Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG ein.

Da die Baubewilligung für den Vorplatz vom 10. Dezember 1981 nicht mit einer Ausnahmbewilligung nach Art. 28 BauG erteilt wurde, kann sie auch nicht gemäss dieser Vorschrift widerrufen werden. Für einen allfälligen Widerruf gelten vielmehr die allgemeinen Widerrufsvoraussetzungen nach Art. 43 BauG.

c) Eine Baubewilligung kann widerrufen werden, wenn sie im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften erteilt wurde oder bei ihrer Ausübung mit der öffentlichen Ordnung nicht mehr vereinbar ist (Art. 43 Abs. 1 BauG). Da die Baubewilligung aufgrund eines ausgebauten Verfahrens mit weitgehenden Prüfungs-, Einsprache- und Beschwerdemöglichkeiten zustande gekommen ist, darf sie nicht leichthin in Frage gestellt werden. Ein Widerruf setzt deshalb voraus, dass die Ausübung der Baubewilligung wesentliche schutzwürdige Interessen verletzen würde.¹⁵ Die Wendung «mit der öffentlichen Ordnung nicht mehr vereinbar» ist restriktiv zu verstehen und bedeutet nicht jede Rechtswidrigkeit. Vorab ist damit eine erhebliche Bedrohung der Sicherheit und Gesundheit von Personen oder Tieren gemeint. Sind aufgrund der Baubewilligung bereits erhebliche Arbeiten ausgeführt worden, ist der Widerruf nach Art. 43 Abs. 2 BauG nur zulässig, wenn überwiegende Interessen ihn gebieten (Bst. a) oder wenn die gesuchstellende Person die Bewilligung durch Irreführung erwirkt hat (Bst. b).

d) Die Gemeinde begründet den streitigen Widerruf mit der Verkehrssicherheit, die aufgrund der ungenügenden Sichtweiten bei der Ausfahrt vom Vorplatz auf den J._____weg beeinträchtigt werde. Bei der Verkehrssicherheit handelt es sich um ein gewichtiges öffentliches Interesse, das die Sicherheit der Verkehrsteilnehmenden betrifft. Da das Bauvorhaben bereits ausgeführt worden ist, muss das Interesse an der Verkehrssicherheit gegen das private Interesse der Beschwerdeführenden und das allgemeine öffentliche Interesse an der Rechtssicherheit abgewogen werden; den Beschwerdeführenden wird keine Irreführung nach Art. 43 Abs. 2 Bst. b BauG vorgeworfen. Ein Widerruf der Baubewilligung rechtfertigt sich daher nur, wenn das Interesse am Widerruf die entgegenstehenden Interessen überwiegt und der Widerruf in diesem Sinne als Massnahme zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderlich ist (Art. 84 Abs. 2 SG).

Bei der Gewichtung des privaten Interesses der Beschwerdeführenden am Fortbestand der Parkiermöglichkeit auf dem Vorplatz ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde im angefochtenen Entscheid die Parkierung eines Fahrzeugs auf der Garagenausfahrt bewilligt hat. Die Beschwerdeführenden verfügen demnach auch im Falle eines Widerrufs der Parkierung auf dem Vorplatz noch über einen Parkplatz auf ihrem Grundstück. Die Parkplatzzahl liegt sowohl mit als auch ohne die Parkiermöglichkeit auf dem Vorplatz (d.h. sowie 2 Parkplätze als auch 1 Parkplatz) im Rahmen der gesetzlichen Bandbreite gemäss Art. 51 Abs. 1 Bst. a BauV.

Die Beschwerdeführenden unterbreiteten der Gemeinde auf deren Aufforderung hin¹⁶ einen Plan "Grundriss/Fotos" vom 11. Januar 2021, auf welchem die Sichtbermen bei der Garagenausfahrt (rot) und beim streitigen Vorplatz (blau) dargestellt sind. Gemäss diesem Plan sind die

¹⁴ Vorakten pag. 18

¹⁵ BVR 1999 S. 309 E. 2b

¹⁶ Vorakten pag. 2 f.

Sichtbermen sowohl beim Vorplatz als auch bei der Garageneinfahrt deutlich nicht eingehalten. Die Gemeinde erachtet gemäss ihrer Stellungnahme vom 1. September 2021 die Sicht nach links als entscheidend. Von links nahten Velos und fahrzeugähnliche Geräte (fäG) auf der leicht abfallenden Strasse heran, die entsprechend lange Bremswege hätten. Für diese sei die Grundstücksausfahrt kaum erkennbar. Bei der Garagenausfahrt sei die Sicht nach links etwas besser als bei der Ausfahrt aus dem Vorplatz, sofern die Bepflanzung im Sichtfeld zurückgeschnitten werde.

Aufgrund des Verkehrsregimes auf dem J._____weg (Einbahnregime für motorisierte Fahrzeuge; daher Wegfahrt vom Grundstück der Beschwerdeführenden mit Motorfahrzeugen nur nach links) muss allerdings auf die gegenüberliegende Strassenseite ausgefahren werden. Die schlechte Sicht von der Garagenausfahrt auf von rechts (Ecke M._____weg/J._____weg) herannahende Fahrzeuge erscheint damit ebenfalls als problematisch. Die Gemeinde hat keine Rodungen oder andere flankierende Massnahmen zur Verbesserung der Sicht bei der Garagenausfahrt angeordnet. Da diese abgesenkt ist, erscheint fraglich, ob das im Plan eingezeichnete Sichtfeld selbst mit solchen Massnahmen überhaupt freigehalten werden könnte. Die Sichtverhältnisse sind somit bei beiden Ausfahrten problematisch. Die Garageneinfahrt bietet – anders als der Vorplatz – keine Wendemöglichkeit und erfordert daher Rückwärtsmanöver entweder bei der Ein- oder bei der Ausfahrt, während beim Vorplatz vorwärts ein- und auch ausgefahren werden kann. Mit dem streitigen Widerruf werden die Beschwerdeführenden gezwungen, von zwei möglichen Grundstückszufahrten nur diejenige zu nutzen, die Rückwärtsmanöver erfordert, während diejenige, aus der vorwärts ausgefahren werden könnte, mit dem Widerruf untersagt werden soll. Dass damit eine Verbesserung der Verkehrssicherheit erreicht werden kann, leuchtet nicht ohne weiteres ein. Zumal die Beschwerdeführenden die Garage nicht mehr als solche nutzen möchten¹⁷ und sich der Vorplatz in der Nähe des Hauseingangs befindet, dürfte auch das Interesse der Beschwerdeführenden an der Parkierung auf dem Vorplatz tendenziell eher grösser sein.

e) Zur Beurteilung der Verkehrssicherheit können die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe herangezogen werden.¹⁸ Gemäss der VSS-Norm 40 050 "Grundstückzufahrten; Anordnung und Gestaltung" sind Grundstückszufahrten so zu gestalten, dass durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge die Beeinträchtigung und die Behinderung des Verkehrs auf öffentlichen Strassen, Radwegen und Gehwegen vermieden wird.¹⁹ Sie sind überall dort zu vermeiden, wo die minimalen Knotensichtweiten gemäss VSS-Norm 40 273a "Knoten; Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene" nicht gewährleistet werden können.²⁰

Auf dem Plan "Grundriss/Fotos" vom 11. Januar 2021 sind die Sichtbermen bei der Garagenausfahrt (rot) und beim streitigen Vorplatz (blau) jeweils mit einer Beobachtungsdistanz von 3 m dargestellt. Die Beobachtungsdistanz von 3 m entspricht der VSS-Norm 40 273a Ziff. 11. Die erforderliche Knotensichtweite richtet sich nach der Zufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Motorfahrzeuge. Bei Tempo 30 gilt eine erforderliche Sichtweite von 20-35 m (VSS-Norm 40 273a Tab. 1), wobei der untere Wert von 20 m bei untergeordneten Strassentypen gilt, der obere jedoch bei ungünstigen Verhältnissen wie bspw. grosser Längsneigung. Die Gemeinde weist in ihrer Stellungnahme vom 1. September 2021 darauf hin, dass auf dem J._____weg ein Einbahnregime für Motorfahrzeuge gelte, nicht jedoch für Fahrräder und

¹⁷ Vgl. Plan "Grundriss Erdgeschoss", wo im Garagenraum als Nutzung "Keller/Basteln" angegeben ist; vgl. auch Stellungnahme der Gemeinde vom 1. September 2021

¹⁸ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 21 N. 7

¹⁹ VSS-Norm 40 050 Ziff. 6

²⁰ VSS-Norm 40 050 Ziff. 5

fahrzeugähnliche Geräte (fäG). Diese hätten auf dem leicht abfallenden J. _____ weg lange Bremswege. Eine Sichtweite von 20 m entspreche daher einem absoluten Minimum.

Der erwähnte Plan "Grundriss/Fotos" weist Sichtbermen von jeweils 20 m aus auf einen Abstand von jeweils 1,5 m vom rechten Fahrbahnrand. Dies erscheint korrekt für die Sicht nach rechts auf die von der Ecke M. _____ weg/J. _____ weg herannahenden Motorfahrzeuge. Im Hinblick auf die von links auf dem leicht abschüssigen J. _____ weg herannahenden Velos und fäG wären Sichtbermen auf einen Abstand von 0,50 m vom rechten Fahrbahnrand massgebend (vgl. VSS-Norm 40 273a Ziff. 9 drittletztes Lemma). Entsprechend dem Neigungsgrad der Strasse müsste wohl von einer erforderlichen Sichtweite von etwas mehr als 20 m ausgegangen werden (VSS-Norm 40 273a Tab. 2).

Gemäss dem Plan "Grundriss/Fotos" sind die dort dargestellten Sichtweiten von 20 m nach rechts und links ohnehin nicht frei. In der Regel ist das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0,60 m und 3,0 m über der Fahrbahn freizuhalten (VSS-Norm 40 273a Ziff. 10 Abs. 2). Gemäss dem Plan und den darauf abgedruckten Fotos wird jedoch bei der Ausfahrt vom Vorplatz die Sicht nach rechts durch die Bepflanzung bzw. Umgebungsgestaltung auf dem Baugrundstück beeinträchtigt. Die Sicht nach links wird durch einen Mauerpfosten und eine Briefkastenanlage auf dem Baugrundstück sowie durch die Umzäunung und Bepflanzung auf dem Nachbargrundstück Nr. A. _____ eingeschränkt. Wird die erforderlichen Sicht nach links korrekt unter Berücksichtigung der abwärts fahrenden Velos und fäG auf einen Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand und eine Sichtweite von mehr als 20 m definiert, vergrössert sich der Umfang der Sichtbeeinträchtigung noch entsprechend.

f) Zur Gewährleistung der erforderlichen Sichtweite von der Vorplatzausfahrt nach rechts würden kleinere Eingriffe in die Umgebungsgestaltung im Vorgarten der Beschwerdeführenden, namentlich durch das Entfernen einzelner Pflanzen, wohl ausreichen.

g) Die Sicht nach links wird teilweise ebenfalls durch Elemente (Mauerpfosten, Briefkasten) auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden beeinträchtigt und könnte durch entsprechende Umgestaltungen (bspw. Verlegung der Briefkastenanlage) verbessert werden. Das nach links freizuhaltende Sichtfeld reicht jedoch zu einem grossen Teil auch über die Nachbarparzelle Nr. A. _____, wo es durch Pflanzen und einen Zaun beeinträchtigt wird. Gemäss den Angaben der Beschwerdeführenden sind die Nachbarn zu einem partiellen Rückschnitt bereit, nicht jedoch zu einem Kahlschlag auf der ganzen Länge des Sichtfelds. Das Beeinträchtigungsverbot gemäss Art. 73 SG und Art. 55 ff. SV gilt nur im Verhältnis zu öffentlichen Strassen, nicht jedoch für private Strassenanschlüsse. Daher können die Beschwerdeführenden gegenüber den Nachbarn keinen Anspruch auf vollständige Freihaltung des Sichtfelds geltend machen.²¹

h) Falls die erforderliche Sichtweite nicht erreicht wird, sind gemäss der VSS-Norm 40 273a Ziff. 13.1 und 13.2 bauliche oder andere Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit in Betracht zu ziehen, bspw. das Anbringen eines Spiegels. Für Neuanlagen wäre dies gemäss den Empfehlungen nicht zulässig. Das ist hier aber unerheblich, da der Vorplatz samt Strassenanschluss keine Neuanlage darstellt und auch nicht vom Umbauprojekt der Beschwerdeführenden erfasst wird. Der Vorplatz inkl. Strassenanschluss gilt demnach als bestehende Anlage und es ist somit zu prüfen, ob die Verkehrssicherheit allenfalls trotz Nichteinhaltung der empfohlenen Sichtweiten mittels flankierenden Massnahmen gewährleistet werden kann. Zu denken ist insbesondere an das Anbringen eines Spiegels (wobei die Beschwerdeführenden nachzuweisen hätten,²² dass dessen Standort rechtlich gesichert ist, vgl.

²¹ Vgl. BVR 1991 S. 271 E. 3a

²² Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 18 N. 11; vgl. BGE 142 II 433 E. 3.2.6

VSS-Norm 40 273a Ziff. 13.2) in Kombination mit der Entfernung von das Sichtfeld störenden Anlagen und Pflanzen auf dem Baugrundstück und sowie auf der Nachbarparzelle Nr. A._____, soweit sich deren Eigentümerschaft dazu bereit erklärt.

Auch Verhaltensanordnungen bei der Nutzung des neuen Tors zum Vorplatz fallen in Betracht. Die Gemeinde geht gemäss ihrer Stellungnahme vom 1. September 2021 davon aus, dass Fahrzeuglenker mit grösserer Vorsicht auf die Strasse ausfahren, wenn sie vorher das Tor öffnen müssen. Das dauernde Offenstehen des Tors ist daher nach Ansicht der Gemeinde zu vermeiden. Andererseits könnte sich aber eine Anordnung zum Geschlossenhalten des Tors auch negativ auf die Verkehrssicherheit auswirken, wenn nämlich das Fahrzeug auf der J._____strasse steht, während die Lenkerin oder der Lenker nach der Ausfahrt auf die Strasse das Tor schliessen oder es vor der Einfahrt auf den Vorplatz öffnen muss. Ob und inwiefern Verhaltensanordnungen bei der Nutzung des neuen Tors im Zusammenspiel mit anderen Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit beitragen, müsste noch näher untersucht werden.

Die Gemeinde hat nicht geprüft, ob die Verkehrssicherheit auch mit solchen Massnahmen, die weniger einschneidend sind als ein Widerruf der Baubewilligung für die Parkierung auf dem Vorplatz, gewährleistet werden könnte. Diese Frage beeinflusst aber die Interessenabwägung nach Art. 43 Abs. 2 Bst. a BauG. Die Interessenabwägung, und damit der Entscheid über den Widerruf, erfordert also zusätzliche Abklärungen.

i) Die Gemeinde erläutert in ihrer Stellungnahme vom 1. September 2021, für die auf dem J._____weg abwärts fahrenden Velos und fäG sei die streitige Grundstücksausfahrt kaum erkennbar. Dies leuchtet ein, zumal der J._____weg auf Höhe der Nachbarparzelle Nr. A._____ gekrümmt ist, so dass bei dichter Bestockung auf dieser Parzelle die Sicht auf die Vorplatzausfahrt verdeckt wird. Eine Bestockung auf der Kurveninnenseite verdeckt für die Verkehrsteilnehmenden auch die Sicht auf den weiteren Verlauf der Strasse. D.h. die abwärts fahrenden Velos und fäG sehen andere Verkehrsteilnehmer ohnehin erst relativ spät.

Für Bepflanzungen gelten die Abstands- und Höhenvorschriften nach Art. 57 i.V.m. 56 SV²³ (vgl. Art. 612 Abs. 3 GBR). Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme vom 1. September 2021 aus, sie bemühe sich um eine laufende Verbesserung der Verkehrs- und Sichtverhältnisse und fordere Grundeigentümerschaften regelmässig zum Zurückschneiden von Bepflanzungen entlang der Strassen auf. Inwieweit die Gemeinde diese Möglichkeiten zur Verbesserung der Verkehrssicherheit auf dem J._____weg bereits ausgeschöpft hat, ist aber unklar. Eine konsequente Durchsetzung des für die Verkehrssicherheit auf der Strasse erforderlichen Rückschnitts könnte sich allenfalls auch auf die Beurteilung des Verkehrsrisikos bei der Vorplatzausfahrt auswirken. Dies müsste gegebenenfalls in die Interessenabwägung im Hinblick auf den Widerruf der Baubewilligung vom 10. Dezember 1981 einbezogen werden. Auch insoweit besteht Bedarf nach zusätzlichen Abklärungen.

j) Die Gemeinde hat demnach die Voraussetzungen eines Widerrufs der Baubewilligung vom 10. Dezember 1981 nicht genügend abgeklärt. Es muss noch geprüft werden, ob die Verkehrssicherheit mittels weniger einschneidender Massnahmen als einem Widerruf der Baubewilligung vom 10. Dezember 1981 gewährleistet werden könnte. In Frage kommen insbesondere Umgestaltungen der Umgebung bzw. Bepflanzung im Vorgartenbereich des Baugrundstücks und Massnahmen im Sinne von VSS-Norm 40 273a Ziff. 13.2 (bspw. ein Spiegel auf der gegenüberliegenden Strassenseite). Ferner ist zu prüfen, inwiefern die Eigentümerschaft der Nachbarparzelle Nr. A._____ zum Rückschnitt oder zur Entfernung von

²³ Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV; BSG 732.111.1)

im Sichtfeld liegenden Pflanzen bereit ist, und ob die Bepflanzung allenfalls auch nach Art. 57 SV noch reduziert werden muss.

Demnach ist noch zu klären, welche Massnahmen als Alternativen zu einem Bewilligungswiderruf in Frage kommen, ob diese sinnvoll und auch umsetzbar sind und wie sie sich auf die Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt vom streitigen Vorplatz auf den J. _____weg auswirken. Gestützt auf die Ergebnisse dieser Abklärungen ist die Interessenabwägung nach Art. 43 Abs. 2 Bst. a BauG und Art. 84 Abs. 2 SG vorzunehmen. Dafür ist zu beurteilen, ob das Interesse an einem Widerruf der Baubewilligung vom 10. Dezember 1981 auch in Anbetracht möglicher Alternativen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit gegenüber dem privaten Interesse der Beschwerdeführenden sowie dem Rechtssicherheitsinteresse überwiegt.

k) Die Beurteilung erfordert noch weitere Beweissmassnahmen. Es erscheint sinnvoll, dass diese durch die mit den örtlichen Verhältnissen vertraute Gemeinde durchgeführt werden. Gestützt auf die neuen Erkenntnisse ist die Interessenabwägung nach Art. 43 Abs. 2 Bst. a BauG i.V.m. Art. 84 Abs. 2 SG vorzunehmen. Eine solche Interessenabwägung hat die Gemeinde im angefochtenen Entscheid noch nicht vorgenommen. Auch dieser Gesichtspunkt spricht für eine Rückweisung. Falls sich erweisen sollte, dass die Widerrufsvoraussetzungen nicht erfüllt sind, müssen zudem allenfalls andere Anordnungen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit getroffen werden. Dafür ist die Gemeinde zuständig. Die Rückweisung der Sache an die Gemeinde ermöglicht eine ganzheitliche Problembeilegung und erscheint auch insoweit angezeigt.

Bei diesem Ergebnis kann im Beschwerdeverfahren auf den beantragten Augenschein verzichtet werden.

6. Ergebnis und Kosten

a) Nach dem Gesagten ist die Beschwerde insoweit gutzuheissen, als Dispositivziffer 5.1.1, letzter Satz ("Nicht bewilligt wird Parkplatz mit ostseitigem Strassenanschluss an J. _____weg") sowie Auflage 1 des angefochtenen Entscheids aufzuheben sind. Die übrigen Teile der Baubewilligung einschliesslich der erstinstanzlichen Kostenverlegung sind nicht angefochten worden. Die Baubewilligung wird somit wirksam und das Bauvorhaben darf umgesetzt werden, sobald der vorliegende Beschwerdeentscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Hinsichtlich des allfälligen Widerrufs der Baubewilligung vom 10. Dezember 1981 (ohne Verknüpfung mit der Baubewilligung vom 30. Juni 2021 im Sinne einer Auflage) ist die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens an die Gemeinde zurückzuweisen. Die Gemeinde wird die gemäss obenstehenden Erwägungen noch erforderlichen Abklärungen treffen und gestützt darauf eine Interessenabwägung gemäss Art. 43 Abs. 2 Bst. a BauG und Art. 84 Abs. 2 SG vornehmen und (erneut) über den Widerruf der Baubewilligung vom 10. Dezember 1981 entscheiden.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens obsiegen die Beschwerdeführenden. Dies gilt auch hinsichtlich der noch nicht entschiedenen Frage des Widerrufs der Baubewilligung vom 10. Dezember 1981. Wenn ein reformatorischer Hauptantrag vorliegt und die Neuurteilung aufgrund der Rückweisung noch zu einer vollständigen Gutheissung des Begehrens führen kann, wird praxismässig von einem Obsiegen der Beschwerdeführenden ausgegangen.²⁴

²⁴ BVR 2016 S. 222 E. 4.1

Die Verfahrenskosten des Beschwerdeverfahrens bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG²⁵). Diese wird festgesetzt auf CHF 1000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁶). Die obsiegenden Beschwerdeführenden sind nicht kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Auch der unterliegenden Gemeinde werden keine Verfahrenskosten auferlegt (Art. 108 Abs. 2 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. b VRPG). Daher trägt der Kanton die Verfahrenskosten.

c) Ersatzfähige Parteikosten sind nicht angefallen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. a) Die Beschwerde wird insoweit gutgeheissen, als folgende Teile des Bauentscheids der Gemeinde Hilterfingen vom 30. Juni 2021 aufgehoben werden:
 - aa) Dispositivziffer 5.1.1, letzter Satz ("Nicht bewilligt wird Parkplatz mit ostseitigem Strassenanschluss an J. _____ weg"), sowie
 - bb) Auflage 1 ("Der nordseitige Gebäudevorplatz darf aufgrund der ungenügenden Sichtbermen auf den J. _____ weg nicht weiter als Parkplatz für Motorfahrzeuge verwendet werden. Die Baubewilligung vom 10.12.1981 wird in diesem Teil, gestützt auf Art. 84 SG (Strassengesetz) und Art. 28 BauG (Baugesetz) entsprechend widerrufen. Gestattet ist einzig der gelegentliche Güterumschlag. Das Tor für Motorfahrzeuge ist, ausser beim Güterumschlag, stets geschlossen zu halten").
 - b) Hinsichtlich eines allfälligen Widerrufs der Baubewilligung vom 10. Dezember 1981 wird die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zurückgewiesen.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
 3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Frau D. _____ und Herrn C. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Hilterfingen, Bauverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

²⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

²⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Soweit die Rückweisung an die Vorinstanz betreffend (Dispositivziffer 1, letzter Satz) kann der Entscheid nur angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in 3 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: Plan "Grundriss / Fotos" vom 11. Januar 2021 (Format A3)