



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2021/183

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 7. Februar 2022

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2022/71 vom 03.04.2023). Das Bundesgericht hat die Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts abgewiesen (BGE 1C_221/2023 vom 02.11.2023).

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

und

G._____
Beschwerdegegnerin

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez, Abteilung Bau,
Sonnenfelsstrasse 4, 3700 Spiez

vertreten durch Frau Rechtsanwältin I._____

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez vom
15. September 2021 (Baugesuchs-Nr. 768/2021-0069; Vergrösserung des Wendehammers)

I. Sachverhalt

1. Mit Gesamtbauentscheid vom 16. Juli 2016 erteilte die Gemeinde Spiez der Beschwerdegegnerin die Gesamtbaubewilligung für den Abbruch eines Mehrfamilienhauses und den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Spiez Grundbuchblatt Nr. J._____, welches in der Wohnzone W2 liegt. Am 13. September 2017 genehmigte die Gemeinde Spiez eine erste Projektänderung. Sowohl der Gesamtbauentscheid als auch die Projektänderung erwuchsen in Rechtskraft und die Mehrfamilienhäuser wurden erstellt. Nach

Abparzellierung stehen die Mehrfamilienhäuser heute auf den Grundstücken Spiez Grundbuchblatt Nrn. J. _____ (L. _____ weg 41, 43, 45) und M. _____ (L. _____ weg 47). Am 12. November 2019 reichte die Beschwerdegegnerin eine weitere Projektänderung ein betreffend Vergrösserung des Wendehammers auf dem Grundstück Spiez Grundbuchblatt Nr. M. _____, für welche die Gemeinde Spiez am 12. März 2020 ebenfalls die Baubewilligung erteilte. Mit Entscheid vom 2. März 2021 hiess die Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) die dagegen erhobene Beschwerde gut, hob den Bauentscheid auf und wies die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurück (BVD 110/2020/160). Dieser Entscheid wurde nicht angefochten.

2. Am 20. April 2021 reichte die Beschwerdegegnerin bei der Gemeinde Spiez ein Baugesuch ein für zwei neue Parkplätze auf dem Grundstück Spiez Grundbuchblatt Nr. M. _____. Das Grundstück liegt in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderem die Beschwerdeführenden Einsprache.

Mit Entscheid vom 15. September 2021 erteilte die Gemeinde Spiez die Baubewilligung.

3. Gegen diesen Entscheid reichten die Beschwerdeführenden am 14. Oktober 2021 Beschwerde bei der BVD ein. Sie beantragen die Aufhebung des Entscheids vom 15. September 2021. Eventualiter sei das Baubewilligungsgesuch zur Ergänzung und Anpassung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. In einem weiteren Eventualbegehren ersuchen die Beschwerdeführenden um Sistierung des Bewilligungsverfahrens bis zur zivilrechtlichen Klärung der Frage des Wegrechts. Sie machen insbesondere geltend, die geplanten Parkplätze seien nicht genügend erschlossen. Bei der Dienstbarkeit «öffentliches Wegrecht» handle es sich um ein Fusswegrecht, weshalb es an der rechtlichen Sicherstellung der Erschliessung fehle. Zudem würde sich die Verkehrssicherheit für die Bewohner und Besucher der Liegenschaft N. _____ weg 8 verschlechtern.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte die Vorakten (inkl. der Baugesuchakten zum Gesamtbauentscheid vom 16. Juli 2016) ein und führte den Schriftenwechsel durch. Weiter zog es die Archivakten BVD 110/2020/160 zum Verfahren bei. Die Gemeinde Spiez beantragt in ihrer Stellungnahme vom 22. November 2021 die Beschwerdeabweisung. Die Beschwerdegegnerin hat sich nicht vernehmen lassen. Die Beschwerdeführenden haben am 18. Januar 2022 eine zusätzliche Stellungnahme eingereicht.

5. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten sowie die Archivakten BVD 110/2020/160 wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der 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).

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).

Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind als Nachbarn durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Sistierung

a) Die Beschwerdeführenden beantragen in ihrer Beschwerde, eventualiter sei das Beschwerdeverfahren bis zur zivilrechtlichen Klärung des Wegrechts zu sistieren. Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, eine Sistierung des Verfahrens sei nicht notwendig.

b) Gemäss Art. 38 VRPG³ kann die instruierende Behörde von Amtes wegen oder auf Antrag das Verfahren einstellen, wenn dessen Ausgang vom Entscheid eines anderen Verfahrens abhängt oder wesentlich beeinflusst wird, oder wenn in einem anderen Verfahren über die gleiche Rechtsfrage zu befinden ist. Die Einstellung kann sich namentlich rechtfertigen, um den Entscheid über eine fremdrechtliche Vorfrage abzuwarten, über die die Behörde nicht selber befinden will. Die Einstellung steht in solchen Fällen im Vordergrund, wenn zur Beurteilung der Vorfrage umfangreiche Beweismassnahmen erforderlich sind oder wenn sich heikle Rechtsfragen aus dem anderen Rechtsgebiet stellen.⁴ Die Behörde verfügt im Zusammenhang mit Sistierungsentscheiden über einen verhältnismässig grossen Ermessensspielraum. Sie muss diesen aber sachgerecht und pflichtgemäss ausfüllen. Mitzuberücksichtigen sind die betroffenen Interessen. Im Zweifelsfall geht das Beschleunigungsgebot vor.⁵

c) Über das umstrittene Wegrecht wurde bisher in keinem zivilrechtlichen Verfahren abschliessend entschieden. Es ist weder ersichtlich noch wird geltend gemacht, dass ein Zivilverfahren hängig ist.⁶ Zur Klärung der Frage, ob die Erschliessung des Bauvorhabens durch das bestehende Wegrecht rechtlich genügend sichergestellt ist, sind weder umfangreiche Beweismassnahmen erforderlich noch stellen sich Rechtsfragen, die wegen ihrer Komplexität die Einstellung des Verfahrens rechtfertigen würden (vgl. dazu nachfolgend E. 3). Unter diesen Umständen ist das Interesse der Beschwerdegegnerin als Bauherrin an einem raschen Entscheid über die Baubeschwerde ausschlaggebend. Es besteht darum kein Anlass für eine Sistierung des Baubeschwerdeverfahrens. Der entsprechende Eventualantrag wird abgewiesen.

3. Genügende Erschliessung über den N. _____ weg: rechtliche Sicherstellung

a) Die Beschwerdegegnerin beabsichtigt im nordöstlichen Bereich des Grundstücks Spiez Grundbuchblatt Nr. M. _____ eine Vergrösserung des Wendehammers sowie die Erstellung von zwei Parkplätzen, welche über den N. _____ weg erschlossen werden. Beim N. _____ weg handelt es sich um eine öffentliche Strasse, die im Eigentum der Gemeinde Spiez steht (Strassenparzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. T. _____). Ein kleiner Teilbereich des N. _____ wegs liegt auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden (Spiez Grundbuchblatt Nr. Q. _____). Mit Dienstbarkeitsvertrag vom 8. November 1962 hat der damalige Eigentümer des Grundstücks Spiez Grundbuchblatt Nr. Q. _____ (Herr A. _____) der Gemeinde Spiez ein öffentliches Wegrecht auf seiner Parzelle eingeräumt.

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

⁴ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 38 N. 6.

⁵ Vgl. Michel Daum, a.a.O., Art. 38 N. 25.

⁶ Vgl. Rz. 22 der Stellungnahme der Beschwerdeführenden vom 18. Januar 2022, wonach die Klage für das ordentliche Verfahren bisher nicht eingereicht worden sei.

b) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Erschliessung der beiden Parkplätze sei rechtlich nicht sichergestellt. Beim Wegrecht handle es sich lediglich um ein Fusswegrecht und nicht um ein öffentliches Fahrwegrecht. Die Frage des Wegrechts sei bisher nicht in einem ordentlichen Zivilverfahren abschliessend beurteilt worden, weshalb diese im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorfrageweise geprüft werden müsse.

Die Gemeinde hält fest, der N._____weg führe über eine abparzellierte Gemeindestrasse und lediglich ein kleiner Bereich sei nicht der Strassenparzelle, sondern den Beschwerdeführenden zugewiesen. Dieser Bereich sei jedoch mit einem öffentlichem Wegrecht zugunsten der Gemeinde belastet und das Teilstück habe von Anfang an baulich zu der durch die Gemeinde erstellten Strasse gehört. Weiter verweist die Gemeinde Spiez auf diverse Zivilverfahren (Schlichtungsverfahren, vorsorgliche Massnahme), bei denen sowohl der Bestand und Umfang des Wegrechts als auch die Benützung des N._____wegs Gegenstand der Auseinandersetzungen war. Zwar möge der Umfang bzw. der Inhalt des öffentlichen Wegrechts umstritten sein, aber die vorfrageweise Prüfung des Wegrechts sei nicht notwendig, da es sich beim N._____weg um eine öffentliche Strasse handle und dem Gemeingebrauch gewidmet sei.

c) Über privatrechtliche Verhältnisse wird im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht entschieden. Nach Art. 2 Abs.1 BauG haben die Baubewilligungsbehörden lediglich zu prüfen, ob ein Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht. Eine Ausnahme bilden privatrechtliche Tatbestände, die von der Baugesetzgebung vorausgesetzt oder ausdrücklich als massgebend erklärt werden, wie namentlich bei der rechtlichen Sicherstellung einer Zufahrt über fremden Boden (Art. 3 und 4 BauV⁷). Als sichergestellt gilt eine Erschliessung nach Art. 4 Abs. 1 Bst. c BauV unter anderem dann, wenn bei bestehenden Anlagen auf fremdem Grund zu Gunsten der zu erschliessenden Liegenschaft das Recht besteht, die fragliche Erschliessungsanlage zu nutzen, beispielsweise aufgrund einer Wegrechtsdienstbarkeit. Die vorfrageweise Beurteilung eines privatrechtlichen Tatbestands im Baubewilligungsverfahren präjudiziert einen allenfalls nachfolgenden Zivilprozess nicht.⁸

d) Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB⁹ eine Stufenordnung vor. Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend. Nur wenn sein Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbsgrund zurückgegriffen werden, das heisst auf den Begründungsakt, der als Beleg beim Grundbuch aufbewahrt wird (Art. 948 Abs. 2 ZGB) und einen Bestandteil des Grundbuchs bildet (Art. 942 Abs. 2 ZGB). Die Auslegung des Begründungsakts (zweite Stufe der Auslegungsordnung gemäss Art. 738 ZGB) erfolgt in gleicher Weise wie die sonstiger Willenserklärungen. Gemäss Art. 18 Abs. 1 OR¹⁰ bestimmt sich der Inhalt des Vertrags nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien. Nur wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, ist der Vertrag nach dem Vertrauensgrundsatz auszulegen. Ergeben sich Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit auch aus dem Erwerbsgrund nicht schlüssig, liegt eine sogenannte ungemessene Dienstbarkeit vor. Es ist deshalb danach zu fragen, welche Interessen bei objektiver Betrachtung zur Zeit der Errichtung aufgrund der Bedürfnisse des herrschenden Grundstückes vernünftigerweise von Bedeutung sein konnten. Zwar kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit im Rahmen des Eintrags

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

⁸ BVR 2004 S. 412 E. 3.2; VGE 2018/458 vom 29. Juli 2019 E. 4.3, 2013/431 vom 1. Oktober 2014 E. 4.3.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 2 N 4a.

⁹ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

¹⁰ Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht, OR; SR 220).

auch aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB). Zur Bestimmung eines ungemessenen öffentlichen Wegrechts taugt jedoch die Art der Ausübung während längerer Zeit nur bedingt. Sie kann ein Beleg dafür sein, dass die Dienstbarkeit nicht einen enger begrenzten Inhalt und einen geringeren Umfang hat. Dagegen kann die Dienstbarkeit sehr wohl einen umfassenderen Inhalt und einen grösseren Umfang haben.¹¹ Zudem ist nur die Art der Ausübung durch den Berechtigten massgebend, die Ausübung durch den Belasteten oder die Nichtausübung seitens des Berechtigten dagegen zeigt keine Auswirkungen. Wird eine Dienstbarkeit während längerer Zeit nicht oder nicht in vollem Umfang ausgeübt, bleiben der Bestand und der Umfang des beschränkt dinglichen Rechts davon unberührt.¹²

e) Der in erster Linie massgebende Grundbucheintrag «Öffentliches Wegrecht z.G. Einwohnergemeinde Spiez» gibt keinen Aufschluss über den genauen Inhalt und Umfang dieser Dienstbarkeit, weshalb auf den Erwerbstitel (Begründungsakt), den Dienstbarkeitsvertrag zwischen Herrn A._____ und der Einwohnergemeinde Spiez vom 8. November 1962 (Grundbuchbeleg 018-III/4583 vom 7. Dezember 1962), zurückgegriffen werden muss. Dieser enthält Folgendes:

- «1. Herr A._____ räumt über seine Besitzung, Spiez-Grundbuchbl. Nr. Q._____, enthaltend 5,82 Aren Bauland in der N._____, Plan B._____, amtlicher Wert Fr. 220.--, gemäss beiliegendem Plan des Grundbuchgeometers Herr F._____ in Spiez vom 15. August 1962 mit dinglicher Wirkung ein öffentliches Wegrecht ein, das entsprechend im Grundbuche als Dienstbarkeit einzutragen ist.
2. Die Einräumung des Wegrechtes erfolgt ohne weitere Entschädigung.
3. [...].»

Der Dienstbarkeitsvertrag vom 8. November 1962 ist sehr rudimentär formuliert. Über Art und Umfang des Wegrechts finden sich in den vorstehend zitierten Passagen keine Angaben. Es wurde lediglich ein unentgeltliches Wegrecht gemäss dem beigelegten Geometerplan eingeräumt. Diesem Geometerplan kann einzig die räumliche Lage des Wegrechts entnommen werden. Dass das Wegrecht nur mittels gestrichelter Linie und nicht – wie von den Beschwerdeführenden vorgebracht und als üblich erachtet – als entsprechende Fläche auf dem Geometerplan markiert wurde, ändert an seiner Qualifizierung oder der Art und des Umfangs nichts.

Nach Auffassung der Beschwerdeführenden deutet alles darauf hin, dass der damalige Eigentümer des Grundstücks Spiez Grundbuchblatt Nr. Q._____ (Herrn A._____) von einem Fusswegrecht ausgegangen sei. Mit Abtretungsvertrag vom 9. Dezember 1994 wurde das Grundstück vom Beschwerdeführer 1 übernommen, wobei für die Bestimmung des Inhalts und Umfangs der Dienstbarkeit nicht massgeblich ist, wie diese im Abtretungsvertrag bezeichnet wurde, da auf den Begründungsakt, der als Beleg beim Grundbuch aufbewahrt wird, zurückgegriffen wird. Aufgrund der Publizitätswirkung des Grundbuchs (vgl. Art. 973 Abs. 1 ZGB) kann sich der Beschwerdeführer 1 als Erwerber des Grundstücks Spiez Grundbuchblatt Nr. Q._____ für die Auslegung des öffentlichen Wegrechts somit nicht auf eine vom Grundbucheintrag abweichende Beschreibung der Dienstbarkeit im Abtretungsvertrag stützen.¹³

¹¹ Zum Ganzen BGE 138 III 650 E. 5.3, 137 III 145 E. 3 mit Hinweisen, 131 III 345 E. 1.1, 130 III 554 E. 3.1; BVR 2004 S. 412 E. 3.3 f. und insb. E 3.4.3.; VGE 2013/431 vom 1. Oktober 2014 E. 4.3.1, 2013/133 vom 3. Oktober 2013 E. 4.2 und 4.9 je mit weiteren Hinweisen; Peter Liver, Zürcher Kommentar, Band IV/2a, 1980, Art. 738 N 6 ff. sowie N. 117.

¹² Beat Eschmann, Auslegung und Ergänzung von Dienstbarkeiten, Zürich 2005, S. 66 f.; Peter Liver, a.a.O., Art. 738 N. 121 ff.

¹³ Jürg Schmid, in Basler Kommentar ZGB II, 6. Aufl. 2019, Art. 973 N. 12.

Gleich verhält es sich in Bezug auf den von den Beschwerdeführenden vorgelegten Grundbuchplan aus dem Jahre 1963 eines anderen sachenrechtlichen Vertrags, da – wie vorstehend ausgeführt – zur Bestimmung der Dienstbarkeit die im Grundbuch aufbewahrte Begründungsakte beizuziehen ist.

Aus dem Begründungsakt und dessen Auslegung geht somit nicht klar hervor, ob es sich beim öffentlichen Wegrecht – wie von den Beschwerdeführenden behauptet – nur um ein Fusswegrecht handelt oder ob auch ein Fahrwegrecht besteht. Da eine ungemessene Dienstbarkeit vorliegt, ist daher nach den oben (E. 3d) aufgezeigten Grundsätzen danach zu fragen, welche Interessen bei objektiver Betrachtung zur Zeit der Errichtung aufgrund der Bedürfnisse des herrschenden Grundstückes vernünftigerweise von Bedeutung sein konnten.

Im Zeitpunkt der Errichtung der Dienstbarkeit waren die umliegenden Grundstücke noch nicht überbaut. Kurze Zeit nach der Begründung des öffentlichen Wegrechts wurde die im Eigentum der Gemeinde Spiez stehende Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. S._____ in mehrere Grundstück abparzelliert und einzelne davon verkauft, der N._____weg in seiner heutigen Form von der Gemeinde Spiez als Strassenparzelle Grundbuchblatt Nr. T._____ erstellt und unter anderem auf den Grundstücken Spiez Grundbuchblatt Nrn. Q._____ und V._____ Wohnhäuser gebaut.¹⁴ Diese sind über den N._____weg erschlossen. Später wurde für das Grundstück Grundbuchblatt Nr. V._____ zudem eine kleine Baubewilligung erteilt für den Bau eines Autounterstands. Eine objektive Betrachtung der Interessenlage zur Zeit der Errichtung der Dienstbarkeit lässt somit darauf schliessen, dass die Dienstbarkeitsberechtigte im Zeitpunkt der Begründung das Bedürfnis hatte, für die Grundstücke am Ende des N._____wegs rechtlich eine genügende Erschliessung sicherzustellen und es sich somit bei der öffentlichen Wegdienstbarkeit um ein Fahrwegrecht handelt.

Wie die Beschwerdeführenden selbst ausführen, lastet auf den südlichen Nachbarsgrundstücken Spiez Grundbuchblatt Nrn. V._____, H._____ sowie K._____ je ein «Öffentlicher Fussweg z.G. Einwohnergemeinde Spiez». Die jeweilige Dienstbarkeit wurde am 29. August 1963 im Grundbuch eingetragen (Grundbuchbeleg 018-III/5034). Auch auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden Spiez Grundbuchblatt Nr. Q._____ lastet gemäss Grundbuchbeleg 018-III/4045 vom 17. April 1962 ein «Öffentlicher Fussweg z.G. Einwohnergemeinde Spiez». Diese öffentlichen Fusswegrechte wurden alle in den Jahren 1962/63 errichtet. In dieselbe Zeit fällt auch das hier umstrittene öffentliche Wegrecht. Der Umstand, dass innerhalb von 16.5 Monaten in der N._____ auf diversen Grundstücken sowohl öffentliche Fusswegrechte als auch ein öffentliches Wegrecht zu Gunsten der Gemeinde Spiez errichtet wurden, legt die zusätzliche Vermutung nahe, dass die Gemeinde mit diesen Dienstbarkeiten unterschiedliche Zwecke und Bedürfnisse verfolgt hat. Hätte sie nur öffentliche Fusswegrechte errichten wollen, so wäre dies auch entsprechend im Dienstbarkeitsvertrag vom 8. November 1962 abgebildet worden. Jedoch wurde auf dem Grundstück Spiez Grundbuchblatt Nr. Q._____ statt ein öffentliches Fusswegrecht explizit ein öffentliches Wegrecht errichtet und in der Folge der N._____weg als Strassenparzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. T._____ bis ans heutige Grundstück Spiez Grundbuchblatt Nr. M._____ erstellt. Dadurch wurde – wie vorstehend bereits ausgeführt – unter anderem das Grundstück Spiez Grundbuchblatt Nr. V._____ sowie das heutige Grundstück Spiez Grundbuchblatt Nr. M._____ direkt an das öffentliche Strassennetz angeschlossen. Beim vorliegend umstrittenen öffentlichen Wegrecht ist deshalb bei objektiver Betrachtung der Interessen im Zeitpunkt der Errichtung der Dienstbarkeit davon auszugehen, dass sich dieses umfangmässig nicht auf ein blosses Fusswegrecht beschränkt, sondern dass ein Fahrwegrecht sichergestellt wurde.

¹⁴ Vgl. <https://www.swisstopo.admin.ch/de/karten-daten-online/karten-geodaten-online/lubis.html> > Zugang zum LUBIS Viewer, Luftbild vom 21. Mai 1969 (Flugdatum).

f) Zusammengefasst ist festzuhalten, dass das öffentliche Wegrecht gemäss dem Dienstbarkeitsvertrag vom 8. November 1962 auf dem Grundstück Spiez Grundbuchblatt Nr. Q._____ als Fahrwegrecht zu qualifizieren ist. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass – wie von den Beschwerdeführenden vorgebracht – seit der Erstellung des Weges bis heute keine Fahrzeuge vor ihrem Grundstück zirkuliert sind und bis 2018 angeblich nie ein Fahrwegrecht geltend gemacht wurde. Wie aufgezeigt (E. 3d), wird ein im Grundbuch eingetragenes Recht durch die Nichtausübung weder im Umfang noch im Bestand berührt. Die Erschliessung der Parkplätze und des Wendehammers ist somit rechtlich sichergestellt.

4. Bestehende Zufahrt über den N._____weg als genügende Erschliessung

a) Der N._____weg zweigt von der Y._____strasse her ab, führt zwischen zwei Gebäuden (Nrn. 1 und 2) durch, macht nach ca. 30 m eine leichte Linkskurve, passiert nach weiteren 35 m einen betonierte Garageunterstand (Gebäude Nr. 6a) und macht anschliessend auf der Höhe des Gebäudes Nr. 8 eine leichte Rechtskurve, bevor er als Sackgasse an der nordöstlichen Ecke des Grundstücks Spiez Grundbuchblatt Nr. M._____ endet. Der N._____weg ist durchgehend zwischen 3.50 m und mehr als 5 m breit (inkl. dem umstrittenen und rechtlich sichergestellten Teilbereich auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden, vgl. vorstehend E. 3).¹⁵

b) Die Beschwerdeführenden bestreiten, dass die Zufahrt zu den zwei geplanten Parkplätzen über den N._____weg als eine genügende Erschliessung zu qualifizieren sei. Es handle sich dabei um eine Neuerschliessung. Jeglicher Verkehr unmittelbar vor ihrer Haustüre stelle eine neue, unmittelbare Gefahr dar und sei eine Verschlechterung der Verkehrssicherheit. Zudem fehle es auf dem N._____weg an den minimal erforderlichen Sichtweiten. Auch sei bei der Zufahrt resp. Wegfahrt der Mindestabstand von 3.60 m im unmittelbaren Bereich der Gebäuden N._____weg Nrn. 5 und 8 nicht eingehalten. Der N._____weg weise auf der Höhe der Parzellen Spiez Grundbuchblatt Nrn. Q._____ und V._____ über eine Länge von 4 m lediglich eine Breite von 1.60 m auf, was von der Vorinstanz nicht bestritten werde. Es bestehe auf dem ganzen N._____weg keine Kreuzungsmöglichkeit, weshalb die Gefährdung auch bei einer geringen zusätzlichen Verkehrsbelastung erheblich sei.

Dieser Auffassung widerspricht die Gemeinde Spiez in ihrer Stellungnahme und führt aus, der N._____weg sei eine bestehende öffentliche Strasse und die Erschliessung sei genügend. Die engste Stelle sei 3.50 m und eine Mehrbelastung mit zwei Parkplätzen für Besucher oder Anlieferungen sei äusserst gering. Es liege keine Verschlechterung der Verkehrssicherheit vor. Mit der Wendemöglichkeit auf dem Grundstück Spiez Grundbuchblatt Nr. M._____ werde diese sogar erhöht. Auch sei kein Strassenabstand zu bestehenden Gebäuden zu berücksichtigen, was auch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sei. Die geplanten Parkplätze würden einen Abstand von ca. 10 m zum N._____weg einhalten.

c) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG). Der Regierungsrat umschreibt die Anforderungen an eine genügende Erschliessung näher (Art. 8 Abs. 1 BauG). Er ordnet namentlich auch die Fälle, in denen eine bestehende Erschliessungsstrasse als genügend gelten kann, obgleich sie den Anforderungen an eine Neuerschliessung nicht entspricht (Art. 8 Abs. 2

¹⁵ Gemessen ab Geometerplan (einsehbar unter www.regiogis-beo.ch).

Bst. a BauG). Bestehende Erschliessungsanlagen genügen für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone dann, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV).

d) Der N._____weg besteht bereits. Somit sind die Bestimmungen von Art. 7 BauV betreffend Fahrbahnbreite nicht anwendbar, da diese nur für neue Erschliessungsanlagen gelten. Aus dem Umstand, dass neue Parkplätze erstellt werden, folgt nicht, dass es sich um eine neue Erschliessungsanlage handelt. Da der N._____weg eine bestehende Erschliessungsanlage im Sinne von Art. 5 BauV ist, stellt sich vorliegend die Frage, ob die insgesamt erwartete Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit der bestehenden Erschliessung sowie die Brandbekämpfung gewährleistet sind (Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV).

Die Realisierung von zwei neuen Parkplätzen wird gegenüber der heutigen Situation nicht zu einer wesentlichen Mehrbelastung auf dem N._____weg führen. Dies wird von den Beschwerdeführenden auch nicht bestritten, gehen sie doch selbst von einer relativ geringfügigen Frequenz resp. einer «geringen zusätzlichen Verkehrsbelastung» aus.¹⁶

Der N._____weg ist eine Sackgasse mit der nur wenige Liegenschaften erschlossen werden. Mit quartierfremdem Verkehr ist somit nicht zu rechnen, sondern der N._____weg wird von Anwohnerinnen und Anwohnern und Besucherinnen und Besuchern benutzt. Die Situation ist insgesamt übersichtlich. Aufgrund der Breite von 3.5 m bis 5 m ist es eine eher enge Quartierstrasse, die entsprechend langsam befahren wird. Die beiden neuen Parkplätze und der Wendehammer führen nur zu wenigen Mehrfahrten. Der Wendehammer auf dem Grundstück Spiez Grundbuchblatt Nr. M._____ermöglicht, von den neuen Parkplätzen vorwärts auf den N._____weg auszufahren. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist es überzeugend, dass die mit den örtlichen Verhältnissen vertraute Vorinstanz die Verkehrssicherheit als gewährleistet erachtet. Es ist schon heute so, dass der N._____weg nahe an der Hausfassade des Gebäudes Nr. 8 vorbeiführt und dass das Kreuzen für grosse Fahrzeuge an gewissen Stellen schwierig sein dürfte. Das sind auf bestehenden Quartierstrassen nicht unübliche Verhältnisse und der durch zwei zusätzliche Parkplätze verursachte Mehrverkehr ändert nichts daran, dass die Verkehrssicherheit wie bisher gewährleistet bleibt.

Die Beschwerdegegnerin hat gestützt auf die Gesamtbaubewilligung vom 12. Juli 2016 auf den Grundstücken Spiez Grundbuchblatt Nrn. J._____und M._____die Überbauung «L._____» realisiert. Gemäss dem für das damalige Baubewilligungsverfahren eingeholten Fachbericht Brandschutz vom 6. November 2015 liegen keine Bedenken in Bezug auf die Gewährung der Brandbekämpfung vor. Da diese über den L._____weg erfolgt, ist die Frage der Gewährleistung der Brandbekämpfung nicht erneut beim vorliegenden Bauprojekt zu prüfen. Die Brandbekämpfung ist bereits gewährleistet. Der N._____weg genügt somit den Anforderungen nach Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV und stellt eine genügende Erschliessung dar.

e) Bei der Überbauung «L._____» wurden 28 Parkplätze erstellt, die alle über den L._____weg erschlossen sind.¹⁷ Mit den beiden zusätzlichen über den N._____weg erschlossenen Parkplätzen ist die gesetzliche Bandbreite der zulässigen Anzahl an Parkplätzen für die Gesamtüberbauung nach wie vor eingehalten: Bei 17 Wohnungen beträgt die Bandbreite 8.5 bis 34 Parkplätze (vgl. Art. 51 Abs. 2 BauV).

¹⁶ Siehe Beschwerde, Materielles, Ziff. 2.

¹⁷ Vgl. Gesamtbaubauentscheid vom 12. Juli 2016 (Baugesuch-Nr. 768/2015-0136) sowie BDE 110/2020/160 vom 2. März 2021.

Worin die Beschwerdeführenden auf dem N. _____ weg das Fehlen von minimal erforderlichen Sichtweiten gemäss den VSS-Richtlinien sehen, ist nicht nachvollziehbar. Es ist darauf hinzuweisen, dass nach den VSS-Richtlinien nicht Strassen Sichtweiten einhalten müssen, sondern Einfahrten auf Strassen. Wie vorstehend ausgeführt, werden die Fahrzeuge bei der Ausfahrt vom geplanten Wendehammer auf dem Grundstück Spiez Grundbuchblatt Nr. M. _____ auf den N. _____ weg vorwärts auf die bestehende Erschliessungsstrasse fahren. Hinweise, dass bei dieser Ausfahrt die Sichtweiten nicht eingehalten sind, sind weder ersichtlich noch werden solche geltend gemacht.

Die Beschwerdegegnerin hat zusammen mit dem Baugesuch vermasste Planunterlagen eingereicht, die für die Beurteilung des umstrittenen Bauprojekts ausreichen. Für die BVD besteht somit kein Anlass, weitere Unterlagen einzufordern, weshalb der sinngemäss gestellte Antrag der Beschwerdeführenden abgewiesen wird. Aus den Baugesuchplänen geht hervor, dass bei den projektierten Parkplätzen der Strassenabstand gemäss Strassengesetz eingehalten ist. Ein wie von den Beschwerdeführenden behaupteter Strassenabstand im Bereich der Gebäude Nrn. 5 und 8 ist nicht einzuhalten.

Nach dem Gesagten ist die Verkehrssicherheit gewährleistet. Für die BVD besteht weder Anlass die Sache zur Überprüfung der Verkehrssicherheit an die Vorinstanz zurückzuweisen noch selber einen Fachbericht zur Verkehrssicherheit einzuholen. Da der bestehende N. _____ weg den Anforderungen von Art. 5 BauV entspricht, liegt somit eine genügende Erschliessung für das geplante Bauvorhaben vor. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

5. Kosten

a) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass für die Erschliessung der zwei projektierten Parkplätze der N. _____ weg als bestehende Erschliessungsanlage genügt. Das Bauvorhaben führt weder zu einer wesentlichen Mehrbelastung noch wird die Verkehrssicherheit verletzt. Zudem ist die öffentliche Erschliessung gestützt auf einen Dienstbarkeitsvertrag aus dem Jahre 1962 rechtlich sichergestellt. Die Beschwerde ist abzuweisen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁸).

c) Die obsiegende Beschwerdegegnerin ist nicht anwaltlich vertreten. Parteikosten werden deshalb keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Auch für die anwaltlich vertretene Gemeinde Spiez werden keine Parteikosten gesprochen, da sie durch das vorliegende Verfahren nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen ist (Art. 104 Abs. 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Stellungnahme der Beschwerdeführenden vom 18. Januar 2022 wird den Verfahrensbeteiligten zugestellt.

¹⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

2. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Gemeinde Spiez vom 15. September 2021 wird bestätigt.
3. Die Verfahrenskosten von CHF 2000.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- G._____, mit Beilage gemäss Ziffer 1, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin I._____, mit Beilage gemäss Ziffer 1, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez, zur Kenntnis

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.