



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2021/88

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 13. Oktober 2021

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____

und

Herrn **E.**_____
Beschwerdegegner 1

Frau **F.**_____
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt A._____

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun vom 22. April 2021
(Gemeinde Nr. 942/2020-0832; Abbruch bestehendes Gebäude; Neubau Einfamilienhaus und
Carport)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 1. Dezember 2020 bei der Gemeinde Thun ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Gebäudes sowie den Neubau eines Einfamilienhauses und eines Carports auf Parzelle Thun 2 (Strättligen) Grundbuchblatt Nr. I._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2 und wird über einen 2.50 m breiten Privatweg erschlossen. Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer, der gemeinsam mit seinen Geschwistern Eigentümer der Liegenschaft Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nr. K._____ ist, Einsprache und rügte, die Erschliessung des Bauvorhabens sei rechtlich nicht sichergestellt. Mit Gesamtentscheid vom 22. April 2021 erteilte die Gemeinde Thun die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 25. Mai 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt, es sei der Gesamtentscheid vom 22. April 2021 aufzuheben und der Bauabschlag zu erteilen. Eventualiter sei das Beschwerdeverfahren bis zur zivilrechtlichen Klärung des Umfangs der Dienstbarkeit vom 14. Februar 1939, «Fusswegrecht» zu Lasten Liegenschaft Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nr. K. _____, zu sistieren. Der Beschwerdegegnerschaft sei eine Frist zur Anhebung der Klage zur Klärung dieser Frage zu setzen. Zur Begründung macht er im Wesentlichen geltend, das Bauvorhaben sei nicht genügend erschlossen. Die Dienstbarkeit vom 14. Februar 1939 umfasse nur ein Fusswegrecht, jedoch kein Fahrwegrecht. Zudem bemängelt er die Baugestaltung und die Einordnung ins Ortsbild.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In ihrer Beschwerdevernehmlassung vom 28. Juni 2021 beantragt die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Sie weist insbesondere darauf hin, die Erschliessung bleibe wie bestehend und die Einmündung in die öffentliche Strasse sei unverändert. In ihrer Beschwerdeantwort vom 2. Juli 2021 beantragt die Beschwerdegegnerschaft, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Sie machen insbesondere geltend, die rechtliche Sicherstellung der Erschliessung sei nachgewiesen. Von einer Sistierung des Beschwerdeverfahrens sei abzusehen. In seiner Stellungnahme vom 13. August 2021 teilte der Beschwerdeführer mit, zur Klärung der zivilrechtlichen Frage des Umfangs der strittigen Dienstbarkeit sei mit Eingabe vom 2. Juli 2021 ein Zivilverfahren anhängig gemacht worden, weshalb eine Sistierung des Baubeschwerdeverfahrens als angebracht erscheine. Das Rechtsamt gab den Beteiligten deshalb Gelegenheit, zur Frage der Sistierung Stellung zu nehmen. Die Beschwerdegegnerschaft teilte am 26. August 2021 mit, sie wersetze sich dem Sistierungsantrag, der Beschwerdeführer hielt in seiner Eingabe vom 9. September 2021 an seinem Sistierungsantrag fest. Auf die Rechtsschriften und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Der Entscheid der Stadt Thun ist ein Gesamtentscheid im Sinne von Art. 9 KoG². Er ist gestützt auf Art. 11 Abs. 1 KoG in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1 KoG mit Baubeschwerde nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ bei der BVD anfechtbar. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Die Beschwerdegegnerschaft bestreitet die selbstständige Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers, da dieser lediglich Gesamteigentümer des Nachbargrundstücks Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nr. K. _____ sei und deshalb Rechte nur gemeinsam mit seinen Geschwistern verfolgen könne. Bei gemeinschaftlichem Eigentum wird die selbstständige Anfechtungsbefugnis einzelner Mit- oder Gesamteigentümerinnen und -eigentümer anerkannt, sofern sie als Nachbarinnen und Nachbarn durch das Bauvorhaben besonders berührt werden und eine Gutheissung der Einsprache nicht mit den Interessen der anderen Eigentümerinnen und

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

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

Eigentümer kollidiert.⁴ Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Der Beschwerdeführer ist Gesamteigentümer eines Grundstücks, das an die Bauparzelle grenzt. Er ist somit als Nachbar durch das Bauvorhaben in seinen schutzwürdigen Interessen betroffen. Seine Einsprache beeinträchtigt die Interessen der übrigen Gesamteigentümer nicht. Der Beschwerdeführer hat sich zulässigerweise als Einsprecher am Baubewilligungsverfahren beteiligt (Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Er ist deshalb zur Beschwerde befugt (Art. 40 Abs. 2 BauG).

c) Bauentscheide können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 40 Abs. 1 BauG). Der Gesamtentscheid vom 22. April 2021 wurde dem Beschwerdeführer am 23. April 2021 zugestellt. Die 30-tägige Beschwerdefrist begann somit am 24. April 2021 zu laufen (Art. 41 Abs. 1 VRPG⁵). Weil der letzte Tag der Frist auf den Pfingstsonntag fiel, endete die Beschwerdefrist am Dienstag, 25. Mai 2021, (Art. 41 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. c FRG⁶). Mit der Übergabe der Beschwerde an die Schweizerische Post am 25. Mai 2021 wurde die Beschwerdefrist somit gewahrt. Die Beschwerde enthält einen Antrag und eine Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten.

2. Sistierung

a) Der Beschwerdeführer beantragte in seiner Beschwerde, eventualiter sei das Beschwerdeverfahren bis zur zivilrechtlichen Klärung des Umfangs der Dienstbarkeit vom 14. Februar 1939, «Fusswegrecht» zu Lasten Liegenschaft Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nr. K. _____, zu sistieren und der Beschwerdegegnerschaft sei eine Frist zur Anhebung der Klage zur Klärung dieser Frage zu setzen. Mit Eingabe vom 13. August 2021 teilte der Beschwerdeführer mit, es sei zur Klärung der zivilrechtlichen Frage des Umfangs der strittigen Dienstbarkeit mit Eingabe vom 2. Juli 2021 ein Zivilverfahren anhängig gemacht worden, weshalb eine Sistierung des Baubeschwerdeverfahrens bis zum rechtskräftigen Entscheid des Zivilgerichts als angebracht erscheine. Die Beschwerdegegnerschaft widersetzte sich in ihrer Stellungnahme vom 26. August 2021 dem Sistierungsantrag. Die Frage der genügenden Erschliessung sei alleine aus Sicht des öffentlichen Baurechts zu beurteilen.

b) Gemäss Art. 38 VRPG 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.⁷ 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.⁸

c) Die umstrittene zivilrechtliche Vorfrage ist im vorliegenden Fall nur von untergeordneter Bedeutung für Beurteilung der Frage, ob das Bauvorhaben genügend erschlossen ist oder nicht.

⁴ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 20, mit weiteren Hinweisen; vgl. auch BVD 110/2021/24 vom 26. August 2021 E. 1c mit weiteren Hinweisen

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁶ Gesetz vom 1. Dezember 1996 über die Ruhe an öffentlichen Feiertagen (FRG; BSG 555.1)

⁷ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 38 N. 6

⁸ Vgl. Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 38 N. 25

Zudem sind dazu weder umfangreiche Beweismassnahmen erforderlich noch stellen sich Rechtsfragen, die wegen ihrer Komplexität die Einstellung des Verfahrens rechtfertigen würden (vgl. dazu die nachfolgende Erwägung Ziff. 3). Unter diesen Umständen ist das Interesse der Beschwerdegegnerschaft als Bauherrschaft an einem raschen Entscheid über die Baubeschwerde ausschlaggebend. Es besteht darum kein Anlass für eine Sistierung des Baubeschwerdeverfahrens. Der entsprechende Antrag wird abgewiesen.

3. Genügende Erschliessung

a) Das Baugrundstück Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nr. I. _____ liegt in der zweiten Bautiefe zum M. _____ weg. Darauf befindet sich ein Wohngebäude (Einfamilienhaus), das 1942 als Zweifamilienhaus bewilligt wurde. Das Baugrundstück wird von Süden her über eine Stichstrasse erschlossen. Dabei handelt es sich um einen 2.50 m breiten Privatweg, der ab dem M. _____ weg zuerst auf einer Länge von rund 28 m über Liegenschaft Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nr. K. _____ führt; diese befindet sich im Gesamteigentum des Beschwerdeführers und seiner Geschwister. Anschliessend verläuft der Privatweg entlang der Grenze zur Bauparzelle über die Liegenschaft Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nr. O. _____. Beide Parzellen sind gemäss Grundbuch mit Wegrechten zu Gunsten der Bauparzelle belastet: Parzelle Nr. K. _____ mit einem Fusswegrecht, Parzelle Nr. O. _____ mit einem Fuss- und Fahrwegrecht. Das Bauvorhaben umfasst den Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und den Neubau eines Einfamilienhauses samt freistehendem Carport mit Velo- und Geräteraum sowie einem weiteren, ungedeckten Autoabstellplatz neben dem Carport. Die Baustellenzufahrt wird von Westen her über die Liegenschaften Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nrn. B. _____, G. _____ und H. _____ erfolgen. Zu diesem Zweck wird eine mindestens 3.50m breite Baupiste erstellt, die anschliessend wieder zurückgebaut wird. Im Übrigen soll das Baugrundstück wie bis anhin über den bestehenden Privatweg erschlossen werden. Umstritten ist, ob dieser Privatweg eine genügende Erschliessung darstellt.

b) Da das Bauvorhaben auch zwei Autoabstellplätze vorsieht, ist der Beschwerdeführer der Auffassung, auf seinem Grundstück (Parzelle Nr. K. _____) sei nicht nur ein Fuss-, sondern auch ein Fahrwegrecht zu Gunsten der Beschwerdegegnerschaft nötig. Er bestreitet, dass die Dienstbarkeit vom 14. Februar 1939 nebst einem Fusswegrecht auch ein Fahrwegrecht umfasst. Dies ergebe sich aus dem Stichwort im Grundbucheintrag genügend deutlich, weshalb zur Auslegung der Dienstbarkeit nicht auf den Erwerbsgrund oder die Art, wie die Dienstbarkeit ausgeübt worden sei, abgestellt werden könne. Selbst wenn darauf abgestellt werden könnte, käme man zu keinem anderen Auslegungsergebnis. Im Dienstbarkeitsvertrag sei die Dienstbarkeit vom 14. Februar 1939 ebenfalls als Fusswegrecht betitelt. Die Formulierung «[den] Weg (...) zu jeder Zeit begehen und soweit möglich befahren zu dürfen» deute darauf hin, dass primär und massgeblich eine Begehung zu Fuss und lediglich eingeschränkt und sporadisch eine Befahrbarkeit erlaubt werden sollte. Auch die Begrenzung der Breite des Wegs im Dienstbarkeitsvertrag auf 2.50 m sei ein Indiz für eine blossе Verwendung als Fussweg. Gleiches ergebe sich aus der bisherigen Ausübung der Dienstbarkeit: Das Wohnhaus auf der Liegenschaft Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nr. I. _____ sei seit ungefähr 20 Jahren unbewohnt. Vorher sei die gelegentliche Zufahrt ab der S. _____ strasse, d.h. über die Liegenschaft Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nr. O. _____, erfolgt, während die strittige Dienstbarkeit ausschliesslich als Fusswegrecht benutzt worden sei. Auch die Beschwerdegegnerschaft habe das Dienstbarkeitsrecht bislang nicht als Fahrwegrecht ausgeübt. Darüber hinaus genüge das betreffende Wegstück den Anforderungen an eine Zufahrt nicht.

Die Beschwerdegegnerschaft macht demgegenüber geltend, es liege eine genügende Erschliessung des Bauvorhabens vor. Die beiden Dienstbarkeiten zu Lasten der Parzellen Gbbl.

Nrn. O. _____ und K. _____ umfassten gemäss klarem Wortlaut sowohl ein Fuss-, als auch ein Fahrwegrecht. Die im Streit liegende Frage könne einzig mit dem Stichwort im Grundbucheintrag nicht genügend beantwortet werden. Die Vorinstanz habe deshalb für die Beurteilung der Angelegenheit richtigerweise den Erwerbsgrund und die natürliche Publizität hinzugezogen. Der Dienstbarkeitswortlaut gemäss Errichtungsvertrag aus dem Jahr 1939 bestätige das Fusswegrecht («begehen») und stipuliere zusätzlich auch «soweit möglich» ein Fahrwegrecht («befahren»). Mit dem Ausdruck «soweit möglich» sei die Voraussetzung gemeint, dass der Weg von Breite und Bodenbeschaffenheit her ein Befahren mit Fahrzeugen überhaupt möglich mache. Diese Voraussetzung sei im vorliegenden Fall klar erfüllt. Weiter sei der Weg im Gelände klar ersichtlich und dieser sei seit immer als Zugang zur Parzelle K. _____ benutzt worden. Der Weg werde zudem bis heute auch von der Parzelle Nr. O. _____ regelmässig befahren und als Zugang benutzt, obwohl die Dienstbarkeit zu Gunsten der Parzelle Nr. O. _____ gemäss Grundbucheintrag ebenfalls nur ein «Fusswegrecht» umfasse. Somit sprächen Erwerbsgrund und natürliche Publizität klar für das Bestehen eines Fahrwegrechts zu Gunsten der Parzelle I. _____ und zu Lasten der Parzelle K. _____. Zudem genüge der bestehende Weg den baurechtlichen Anforderungen an eine Zufahrt.

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). Die Erschliessung ist genügend, wenn die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind (Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG). Soweit für die Beurteilung der genügenden Erschliessung privatrechtliche Sachverhalte relevant sind, sind sie im Baubewilligungsverfahren vorfrageweise zu prüfen. Darüber hinaus sind privatrechtliche Fragen nicht Gegenstand des öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahrens.⁹ 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 Bst. a BauG). Laut Art. 6 Abs. 1 BauV¹⁰ wird unter Zufahrt die Strassenverbindung zwischen dem Baugrundstück und dem allgemeinen Strassennetz verstanden. Sie umfasst die Hauszufahrt, den anschliessenden Strassenabschnitt und dessen Anschluss an eine Strasse mit vorwiegendem Allgemeinverkehr. Die Zufahrt kann aus einem Strassenteil und einem Wegstück oder einer Treppe bestehen, wenn Bauten und Anlagen für die Feuerwehr und Sanität gut erreichbar bleiben (Art. 6 Abs. 2 BauV). Die Erreichbarkeit der Baute oder Anlage liegt bereits dann vor, wenn die dazwischenliegende Distanz noch einen wirksamen Einsatz der öffentlichen Dienste zulässt. Eine Liegenschaft kann somit auch genügend erschlossen sein, wenn sie nur zu Fuss erreicht wird.¹¹ Das Wegstück sollte dabei in der Regel nicht länger als 100 Meter sein (Art. 6 Abs. 2 BauV). 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). Die zu erwartende Mehrbelastung beurteilt sich nach den geltenden Zonenvorschriften und im Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen. Dabei bedeutet eine erwartete Verdoppelung des Verkehrsaufkommens nicht automatisch, dass die Mehrbelastung nicht mehr gering ist. Wesentlich sind auch die örtlichen Verhältnisse (bisherige Nutzung, Fahrbahnbreite, Länge und Übersichtlichkeit der Zufahrt) sowie die Benützerkategorien (PW, Lastwagen, Schulkinder, usw.).¹² Die Bestimmungen von Art. 7 BauV betreffend Fahrbahnbreite gelten nur für neue Erschliessungsanlagen.

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 2 N. 4a

¹⁰ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹¹ BVR 2008 S. 332 E. 6.6; BGE 136 III 130 E. 3.3.2

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 7/8 N. 10

d) Ein Baugrundstück muss grundsätzlich auch für den Baustellenverkehr genügend erschlossen sein. Dazu gehört, dass die Erschliessungsstrassen den durch die Baustelle generierte Mehrverkehr aufnehmen können. Der 2.5 m breite Privatweg genügt offenkundig nicht als Baustellenzufahrt. Aus diesem Grund wird diese von Westen her über eine Baupiste erfolgen. Insoweit liegt zweifellos eine genügende Erschliessung für die Bauphase vor. Beim fraglichen Privatweg handelt es sich des Weiteren um eine bestehende Erschliessungsanlage im Sinne von Art. 5 BauV. Das geplante Bauvorhaben befindet sich in einem weitgehend überbauten Gebiet. Es werden keine zusätzlichen Wohnungen erstellt, sondern lediglich das bestehende Wohngebäude (Einfamilienhaus), das 1942 als Zweifamilienhaus bewilligt wurde, durch ein neues Einfamilienhaus ersetzt. Bei einer Realisierung des Bauvorhabens würde über den bestehenden Privatweg somit nach wie vor ein Einfamilienhaus erschlossen. Soweit unter diesen Umständen überhaupt von einer Mehrbelastung gesprochen werden kann, ist sie als gering zu beurteilen. Der Privatweg auf dem Grundstück des Beschwerdeführers und seiner Geschwister ist zwar nur 2.50 m breit. Dies genügt aber für das Befahren mit einem Personenwagen. Aufgrund der Platzverhältnisse im Bereich des Carports und des Autoabstellplatzes besteht eine Wendemöglichkeit, so dass der Privatweg jeweils vorwärts befahren werden kann. Der Privatweg ist zudem kurz und übersichtlich. Er wird praktisch ausschliesslich von Anwohnerinnen und Anwohner benutzt wird, die mit den örtlichen Verhältnissen vertraut sind und entsprechende Vorsicht walten lassen. Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung erscheinen deshalb weiterhin als genügend gewährleistet. Als Zwischenergebnis ist somit festzuhalten, dass der bestehende Weg den Anforderungen von Art. 5 BauV entspricht und deshalb grundsätzlich eine genügende Erschliessung für das geplante Bauvorhaben darstellt.

e) Bei bereits bestehenden Anlagen auf fremdem Grund muss allerdings auch sichergestellt sein, dass zu Gunsten der zu erschliessenden Liegenschaft das Recht besteht, die fragliche Erschliessungsanlage zu nutzen, beispielsweise aufgrund einer Wegrechtsdienstbarkeit (vgl. Art. 4 Abs. 1 Bst. c BauV). Unbestritten ist, dass das auf Parzelle Nr. O. _____ lastende Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Bauparzelle dieser Anforderung entspricht. Der Beschwerdeführer räumt auch ein, dass aufgrund der Dienstbarkeit vom 14. Februar 1939 ein Fusswegrecht auf der Parzelle Nr. K. _____ zu Gunsten des Grundstücks der Beschwerdegegnerschaft besteht. Er bestreitet jedoch, dass dieses Wegrecht das Befahren des bestehenden Privatwegs erlaubt. Wie es sich damit verhält, ist vorfrageweise zu prüfen. Vorab ist allerdings Folgendes festzuhalten: Da der bestehende Privatweg bis zum Baugrundstück nur rund 28 m lang ist, ist dieses in Anbetracht der Vorgaben von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BauV genügend erschlossen. Das gilt unabhängig davon, ob der Privatweg auch befahren werden darf, wird doch nicht verlangt, dass eine befahrbare Strasse bis direkt zum Baugrundstück führt. Es ist auch nicht vorgeschrieben, dass die Autoabstellplätze auf dem Baugrundstück selber erstellt werden müssen. Ist die Bauherrschaft aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht in der Lage, die für das Bauvorhaben verlangten Abstellplätze im Umkreis von 300 bereitzustellen, ist die Bauherrschaft im erforderlichen Umfang von der Erfüllung der Parkplatzpflicht zu befreien, soweit nicht verkehrsgefährdende Zustände drohen (vgl. Art. 55 Abs. 1 und 2 BauV). Das geplante Einfamilienhaus ist somit auf jeden Fall genügend erschlossen. Fraglich ist einzig, ob dies auch für die geplanten Parkplätze gilt.

f) Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB¹³ 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). Ist

¹³ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210)

auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit im Rahmen des Eintrags aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist.¹⁴ Der in erster Linie massgebende Grundbucheintrag «Fusswegrecht» erscheint zwar auf den ersten Blick klar zu sein, gibt aber bei näherer Betrachtung keinen Aufschluss über den genauen Inhalt und Umfang dieser Dienstbarkeit. Dem Erwerbstitel (Vertrag vom 14. Februar 1939), lässt sich dazu Folgendes entnehmen: «Herr J. _____, als Eigentümer von Parz. K. _____ (Art. 3) räumt sich und seinen Rechtsnachfolgern zu Gunsten seiner Parz. O. _____ & I. _____ (Art. 5 & 6) das dingliche Recht ein, den längs der östlichen March von Parz. K. _____ (Art. 3) projektierten und in nördlicher Richtung zu den Parz. O. _____ & I. _____ (Art. 5 & 6) führenden Weg von 2,50 m Breite zu jeder Zeit begehen und soweit möglich befahren zu dürfen. (...)».¹⁵ Mit dem fraglichen Wegrecht wurde somit die Erschliessung der beiden Parzellen Nrn. O. _____ und I. _____ in der zweiten Bautiefe bezweckt. Dem Wortlaut des Grundbuchbelegs kann unmissverständlich entnommen werden, dass nicht nur das Begehen, sondern auch das Befahren des Weges erlaubt wird. Der Zusatz «soweit möglich» bedeutet in diesem Zusammenhang keine lediglich eingeschränkte und sporadische Nutzung des Weges mit Fahrzeugen, sondern er erlaubt das zeitlich nicht eingeschränkte Befahren des 2.50 m breiten Weges mit Fahrzeugen, die dafür geeignet sind. Aufgrund der vorfrageweisen Prüfung der fraglichen Dienstbarkeit steht somit fest, dass der bestehende Privatweg auch als Zufahrt zu den geplanten Autoabstellplätzen genutzt werden darf. Es liegt somit auch in dieser Hinsicht eine genügende Erschliessung vor.

4. Baugestaltung und Ortsbild

a) Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, anhand der Baugesuchsunterlagen könne die Übereinstimmung mit dem Landschafts-, Orts- und Strassenbild nicht überprüft werden. Nicht beurteilen lasse sich, wie das als Carport bezeichnete Nebengebäude konkret, d. h. hinsichtlich Farbgebung und Materialisierung umgesetzt werden solle. Aus den Unterlagen lasse sich lediglich eruieren, dass das Dach des Carports extensiv begrünt werden solle. Darüber hinaus seien die Umgebungsgestaltung und die Nachbargebäude in den Baugesuchsunterlagen nur sehr rudimentär dargestellt. Es lasse sich lediglich die ungefähre Lage der Nachbarsgebäude ablesen. Angaben, welche es der Baubewilligungsbehörde oder den Anstössern erlauben würden, das Bauvorhaben abschliessend auf die Wahrung des Landschafts-, Orts- und Strassenbilds zu überprüfen, seien in den Baugesuchsunterlagen keine enthalten. Hinsichtlich der Bau- und Aussenraumgestaltung habe die Baubewilligungsbehörde mit Verweis auf den Stadtarchitekten lediglich festgehalten, dass die Gestaltung sehr gelungen sei und aus städtebaulicher Sicht eine passende Lösung bezüglich innerer Verdichtung darstelle. Eine weitergehende Beurteilung des Vorhabens, z. B. hinsichtlich der Einfügung in das bestehende Quartierbild, habe die Baubewilligungsbehörde nicht vorgenommen. Darüber hinaus lasse sich bereits anhand der bezüglich Gestaltung und Gesamtwirkung des Bauvorhabens äusserst rudimentären Baugesuchsunterlagen erahnen, dass es nicht dem Quartierbild entspreche. Das Quartier werde von Ein- und Mehrfamilienhäusern dominiert. Im Bereich S. _____ strasse / M. _____ weg fänden sich insbesondere Häuser mit Giebelhäusern in Massivbauweise mit grauem oder beige Verputz. Gebäude in Holzbauweise mit Flachdach fänden sich in unmittelbarer Nähe zum Bauprojekt keine. Holzbauten mit auffälliger Glasfassade fänden sich in der näheren und weiteren Umgebung ebenfalls keine. Die einzigen Holzbauten seien Chalet- oder Bauernhäuser mit Schindeln, welche keineswegs dem Bild der projektierten Baute entsprächen.

¹⁴ BGE 137 III 145 E. 3.1 mit weiteren Hinweisen; BGer 5A_770/2017 vom 24. Mai 2018 E. 3.2 mit weiteren Hinweisen

¹⁵ Vgl. Vorakten pag. 162

Die Beschwerdegegnerschaft macht demgegenüber geltend, ihr Bauprojekt füge sich sehr gut ins Orts- und Landschaftsbild ein. Die Bauparzelle befinde sich in einer heterogen gestalteten Umgebung, die nicht empfindlich sei. Es seien keine ortstypischen Merkmale auszumachen, die erhöhte Anforderungen an die Baueingabe erfordern würden. Das Grundstück befinde sich auch nicht in einer Schutzzone. Die eingereichten Unterlagen seien für die Prüfung der ästhetischen Voraussetzungen klar ausreichend.

Die Vorinstanz führt aus, das Bauvorhaben liege in der Zone Wohnen W2. Vorliegend seien keine erhöhten gestalterischen Anforderungen erforderlich, wie dies in Ortsbildgebieten, Strukturgebieten u. Ä. der Fall sei. Zur Prüfung der guten Gesamtwirkung sei das Bauvorhaben dem Stadtarchitekten zur Beurteilung vorgelegt worden. Bezüglich der Beurteilung seien vor Verfahrenseinleitung (Publikation) Anpassungen zur Umgebungsgestaltung erfolgt. Die abschliessende Beurteilung des Stadtarchitekten laute: «Die Gestaltung ist sehr gelungen. Aus städtebaulicher Sicht eine passende Lösung bezüglich innerer Verdichtung.». Gestützt darauf seien die Anforderungen an eine gute Gesamtwirkung erfüllt und die Umgebungsgestaltung mit der Rückmeldung des Stadtarchitekten genügend überprüft worden.

b) Das Baugesuch hat das Bauvorhaben in allen für die Beurteilung wesentlichen Punkten zu beschreiben. Lage, Einordnung, Gestaltung und Konstruktion sind überdies durch Situationsplan und Projektpläne darzustellen (vgl. dazu Art 10 ff. BewD¹⁶).¹⁷ Ein Umgebungsgestaltungsplan ist insbesondere dann erforderlich, wenn besondere Vorschriften über die Umgebungsgestaltung bestehen (vgl. Art. 14 Abs. 1 Bst. d BewD) oder wenn es die Gemeindebauvorschriften allgemein oder für bestimmte Gebiete vorschreiben (vgl. Art 15 Abs. 2 Bst. c BewD). Die Behörde kann weitere Unterlagen, wie beispielsweise Fotomontagen oder Modelle verlangen (vgl. Art. 15 Abs. 1 BewD). Im Zusammenhang mit der Baugestaltung sieht Art. 5 Abs. 2 GBR¹⁸ vor, dass mit der Baueingabe alle Unterlagen einzureichen sind, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben; dazu gehören insbesondere die Darstellung der Umgebungsgestaltung und der Nachbarbauten (in Situations- und Erdgeschossplänen, Modellen, Fotomontagen o.ä.). Gemäss Kommentar können Umgebungsgestaltung und Nachbarbauten beispielsweise in Situations- und Erdgeschossplänen, Modellen, 3-D-Darstellungen oder Fotomontagen dargestellt werden. Im Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung sieht Art. 6 Abs. 5 GBR vor, dass ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen ist, sofern nicht alle wesentlichen Umgebungsgestaltungselemente aus der Baueingabe hervorgehen. Gemäss Kommentar handelt es sich bei den wesentlichen Umgebungsgestaltungselementen um Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen und dergleichen.

Was die Darstellung der Nachbarbauten betrifft, genügt bei einem Einfamilienhaus, das wie im vorliegenden Fall in einem durchschnittlichen Quartier erstellt werden soll, wenn dies aus dem Situationsplan ersichtlich ist. Das ist vorliegend der Fall. Was die Aussenraumgestaltung betrifft, genügt in solchen Fällen eine Darstellung in den Erdgeschossplänen. Auch diese Anforderung ist vorliegend erfüllt, ergibt sich doch die Umgebungsgestaltung hinreichend aus dem bewilligten Grundrissplan, der unter anderem das Erdgeschoss samt Umgebung zeigt. Die entsprechenden Elemente der Aussenraumgestaltung im Sinn von Art. 6 GBR lassen sich diesem Plan ohne Weiteres entnehmen. Farbgebung und Materialisierung ergeben sich aus dem Baugesuchsformular. Anhand der von der Beschwerdegegnerschaft eingereichten

¹⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 34/24a N. 4

¹⁸ Baureglement der Stadt Thun vom 2. Juni 2002 (GBR)

Baugesuchsunterlagen lässt sich somit sehr wohl beurteilen, wie das Bauvorhaben umgesetzt und wie die Umgebung gestaltet werden soll, ebenso, ob es sich ins Orts- und Strassenbild einordnet. Soweit der Beschwerdeführer die Baugesuchsunterlagen bemängelt, ist seine Beschwerde daher unbegründet.

c) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.¹⁹ Art. 5 Abs. 1 GBR enthält folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

«¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dies betrifft insbesondere:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die Eigenheiten des Quartiers,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge sowie
- die Gewährleistung der Sicherheit im öffentlichen Raum.»

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Der Begriff «gute Gesamtwirkung» stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.²⁰ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden. Das gilt auch für eigenständige kommunale Ästhetikvorschriften, die über Art. 9 Abs. 1 BauG hinausgehen und beispielsweise eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild oder eine gute Gesamtwirkung verlangen.²¹

d) Die Bauparzelle befindet sich in einer heterogen gestalteten Umgebung. Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers weist die Umgebung des umstrittenen Bauvorhabens gemäss Luftbild und Fotos in den Vorakten²² mehrere Liegenschaften mit Flachdächern sowie

¹⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

²⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen

²² Vgl. Vorakten pag. 223 ff.

buntem Verputz in gelb und rot auf. Trotz Holzverkleidung fällt die Fassade des geplanten Einfamilienhauses in grau/brauner Farbe im Quartier nicht besonders auf. Es sind zudem keine ortstypischen Merkmale auszumachen, welche erhöhte Anforderungen an die Baugestaltung erfordern würden. Das Grundstück befindet sich nicht in einer Schutzzone, in der besonders auf das Ortsbild Rücksicht genommen werden müsste. Im Übrigen kann eine gute Gesamtwirkung auch mit einer neuzeitlichen Architektur erreicht werden. Gemäss Beurteilung des Stadtarchitekten ist ein gestalterisch ansprechender Bau vorgesehen.²³ Die Gestaltung sei sehr gelungen. Aus städtebaulicher Sicht handle es sich um eine passende Lösung bezüglich innerer Verdichtung.²⁴ Der gestützt auf diese Beurteilung des Stadtarchitekten getroffene Schluss der Vorinstanz, dass das Bauvorhaben den ästhetischen Vorgaben von Art. 5 und 6 GBR entspricht, ist in Berücksichtigung der Gemeindeautonomie nicht zu beanstanden. Die BVD sieht keinen Anlass, von dieser fachlichen Einschätzung abzuweichen, zumal die Vorinstanz und ihr Stadtarchitekt umfassende Kenntnis über die Umgebung des Bauvorhabens haben. Entsprechend vermag der Beschwerdeführer mit seiner Rüge, das Bauvorhaben widerspreche dem Quartierbild, nicht durchzudringen. Die Beschwerde erweist sich auch in dieser Hinsicht als unbegründet.

5. Ergebnis und Kosten

a) Die Erschliessung der Parzelle der Beschwerdegegnerschaft Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nr. I. _____ über die Parzelle des Beschwerdeführers Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nr. K. _____ ist gestützt auf die Dienstbarkeit des Jahres 1939 rechtlich sichergestellt. Der bestehende Privatweg entspricht zudem den Anforderungen an eine bestehende Erschliessung und stellt deshalb eine genügende Erschliessung für das geplante Bauvorhaben dar. Die Baugesuchsunterlagen genügen für eine Beurteilung des Bauvorhabens. Die Bau- und Aussenraumgestaltung entspricht den Vorschriften der Stadt Thun. Aus diesen Gründen ist die Beschwerde abzuweisen.

b) Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat deshalb 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 GebV²⁵).

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder die Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens gilt die Beschwerdegegnerschaft als obsiegend. Der Beschwerdeführer hat ihr daher die Parteikosten zu ersetzen. Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerschaft gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdeführer hat somit der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten von CHF 3338.70 (Honorar CHF 3000.–, Auslagen CHF 100.–, Mehrwertsteuer CHF 238.70) zu ersetzen.

²³ Vgl. Vorakten pag. 217

²⁴ Vgl. Gesamtentscheid vom 22. April 2021 Ziff. II/4

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

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Thun vom 22. April 2021 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2000.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt.

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

3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten im Betrag von CHF 3338.70 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt A._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun, Bauinspektorat, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

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