



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/10

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 20. Februar 2024

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____

und

E._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Seeland, Amthaus, Stadtplatz 33, 3270 Aarberg

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Rapperswil, Gemeindeverwaltung,
Hauptstrasse 29, 3255 Rapperswil BE

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Seeland vom 20. Dezember 2022
(eBau Nummer 2011-949 / 37779; Signalisation Einbahnstrasse, Widerruf)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin ist Eigentümerin der Parzelle Rapperswil (BE) Grundbuchblatt Nr. J._____. Darauf befindet sich das Gebäude des ehemaligen Gasthofs H._____. Nördlich grenzt der ehemalige Gasthof an die Parzelle Nr. A._____ sowie an die Parzelle Nr. B._____ der Beschwerdeführerin. Über die Parzellen Nr. A._____ und Nr. B._____ führte eine Hauszufahrtsstrasse, die die drei Parzellen direkt von der Kantonsstrasse her erschliesst.

2. Am 17. November 2011 reichte die Rechtsvorgängerin der Beschwerdegegnerin, die G._____ AG, ein Baugesuch ein für den Umbau und die Umnutzung des Gasthofs H._____. Mit Gesamtentscheid vom 20. März 2012 erteilte das Regierungsstatthalteramt Seeland der Rechtsvorgängerin der Beschwerdegegnerin unter Auflagen und Bedingungen die Bau-

bewilligung für den Umbau und die Umnutzung des Gasthofs. Baubewilligt wurden unter anderem auch vier Parkplätze entlang der nördlichen Hauszufahrtsstrasse auf den Parzellen Nr. A._____ und Nr. B._____. Der Gesamtentscheid vom 20. März 2012 umfasst in Ziffer 4.1.7 des Dispositivs die Strassenanschlussbewilligung gestützt auf den Amtsbericht Strassenbaupolizei vom 5. Januar 2012 des Strasseninspektorats Seeland, Oberingenieurkreis III (OIK III). Die Strassenanschlussbewilligung enthält in Ziffer 4.8 die Auflage, dass die nördlichen Parkplätze 9 bis 13 so anzuordnen sind, dass die Einfahrt von der Kantonsstrasse (Einbahnstrasse) und die Ausfahrt über den «M._____weg» (Parzelle Nr. Q._____) erfolgen muss. Weiter ist gemäss Ziffer 4.9 der Strassenanschlussbewilligung in Absprache mit dem OIK III eine entsprechende Signalisation vorzunehmen. Der Gesamtentscheid vom 20. März 2012 erwuchs samt Auflagen der Strassenanschlussbewilligung unangefochten in Rechtskraft.

3. In der Folge wurde mit den Umbauarbeiten begonnen. Die Fertigstellung verzögerte sich wegen eines Konkursverfahrens gegen die Rechtsvorgängerin. Am 16. Juli 2022 reichte die Beschwerdeführerin beim Regierungstatthalteramt ein Gesuch um teilweisen Widerruf der Baubewilligung vom 20. März 2012 ein. Mit Datum vom 18. Juli 2022 meldete die Beschwerdegegnerin der Baupolizeibehörde Rapperswil mit dem Formular Selbstdeklaration Baukontrolle 2 (SB2) die Fertigstellung der Bauarbeiten.

4. Mit Schreiben vom 2. November 2022 teilte die Beschwerdeführerin dem Regierungstatthalteramt im hängigen Widerrufsverfahren mit, dass die Beschwerdegegnerin die Einbahnstrasse signalisiert habe. Mit weiterem Schreiben vom 7. Dezember 2022 meldete die Beschwerdeführerin dem Regierungstatthalteramt, dass die Signalisation der Einbahnstrasse zwischenzeitlich wieder entfernt worden sei. Im gleichen Schreiben ersuchte die Beschwerdeführerin das Regierungstatthalteramt um Auskunft, ob die Signalisation durch das Regierungstatthalteramt, die Gemeinde Rapperswil oder eine andere Behörde entfernt worden sei und wenn ja, weshalb.

5. Mit Verfügung vom 20. Dezember 2022 wies das Regierungstatthalteramt Seeland das Gesuch der Beschwerdeführerin um Widerruf des Gesamtentscheids vom 20. März 2012 ab und trat auf das mit «Gesuch um Akteneinsicht» betitelte Schreiben vom 7. Dezember 2022 nicht ein. Die Verweigerung des Widerrufs begründete das Regierungstatthalteramt damit, dass die Einbahnsignalisation nur für die Nutzung der Parkplätze 10 bis 13, nicht aber gegenüber der Nachbarparzelle Nr. A._____ und der Parzelle Nr. B._____ der Beschwerdeführerin gelte. Diese Parzellen würden weiterhin über die Hauszufahrtsstrasse auf den Parzellen Nr. B._____, Nr. A._____ und Nr. I._____ erschlossen. Weiter befand das Regierungstatthalteramt, die Bauten auf den Parzellen Nr. B._____ und Nr. A._____ seien gestützt auf bisheriges Recht bewilligt worden, weshalb deren Bestand nicht durch neue Vorschriften und Pläne berührt werde. Mit Schreiben vom 16. Januar 2023 stellte das Regierungstatthalteramt der Beschwerdeführerin die Vereinbarungen betreffend die Fahrwegrechte vom 14. bzw. 16. Januar 2012 samt den dazugehörigen Situationsplänen zur Kenntnis zu.

6. Gegen die Widerrufsverfügung erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 20. Januar 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Sie stellt folgende Rechtsbegehren:

Die Verfügung des Regierungstatthalteramtes Seeland vom 20. Dezember 2022 sei aufzuheben und Ziff. 4.1.7 des Gesamtbaumentscheides des Regierungstatthalteramtes Seeland vom 20. März 2012 zum Bauvorhaben auf der Parzelle Rapperswil Grundbuchblatt Nr. J._____ (Strassenanschlussbewilligung gemäss Amtsbericht des Strasseninspektorates vom 5. Januar 2012) sei zu widerrufen, soweit sie die Signalisation einer Einbahnstrasse bei der Einfahrt ab der Kantonsstrasse betrifft (Ziff. 4.8 der Auflagen).

In formeller Hinsicht rügt die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe ihr die Akteneinsicht verweigert und damit ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. In materieller Hinsicht macht sie geltend, die Auflage im Amtsbericht Strassenbaupolizei vom 5. Januar 2012, wonach die Hauszufahrtsstrasse als Einbahnstrasse zu signalisieren sei, verunmögliche ihr, von ihrer Parzelle auf die Kantonsstrasse zu fahren. Weiter rügt sie, die Umsetzung der Auflage führe zu Rechtsunsicherheiten. So könnten die Besucherinnen und Besucher der Parzelle Nr. I. _____ die Hauszufahrtsstrasse nur als Zufahrt benützen, während die Besucherinnen und die Besucher ihrer Parzelle und jene der Parzelle Nr. A. _____ das Strassenstück in beiden Richtungen befahren könnten.

7. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten sowie die Baugesuchsakten zum Gesamtentscheid vom 20. März 2012 ein. In ihrer Beschwerdeantwort vom 24. Februar 2023 beantragt die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Das Regierungsratsamt Seeland beantragt in seiner Stellungnahme vom 27. Februar 2023 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde. Ohne einen förmlichen Antrag zu stellen hält die Gemeinde Rapperswil in ihrer Stellungnahme vom 24. Februar 2023 fest, dass sie auf eine erneute Vernehmlassung verzichte und an ihrer Stellungnahme vom 14. September 2022 festhalte. In ihrer Replik vom 15. Mai 2023 hält die Beschwerdeführerin im Wesentlichen an den Anträgen und der Begründung ihrer Beschwerde fest. Zusätzlich macht sie geltend, die Vorinstanz habe ihr Recht auf faire Verfahrensführung verletzt, indem sie während des laufenden Verfahrens einseitig mit einer Partei Gespräche und Korrespondenz geführt habe, ohne sie darüber zu informieren. Die Beschwerdegegnerin hält in ihrer Stellungnahme vom 24. Juli 2023 an den Ausführungen und Rechtsbegehren ihrer Beschwerdeantwort vom 24. Februar 2023 fest.

8. Auf die Rechtsschriften und die vorliegenden Unterlagen wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Zuständigkeit, Frist und Form

a) Angefochten ist eine Widerrufsverfügung nach Art. 43 BauG². Diese Verfügung kann gemäss Art. 43 Abs. 3 BauG wie ein Bauentscheid angefochten werden. Bauentscheide können mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 40 Abs. 1 BauG). Für die Beurteilung der Beschwerde gegen die Verweigerung des Widerrufs ist somit die BVD zuständig.

b) Die Beschwerde ist gemäss Art. 67 Abs. 1 VRPG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung des angefochtenen Akts und unter Beachtung der Formvorschriften von Art. 32 VRPG zu erheben. Die Einhaltung der Frist und Formvorschriften gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

2. Beschwerdebefugnis

a) Umstritten ist die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin.

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

Die Beschwerdegegnerin macht geltend, bei den Auflagen gemäss dem Amtsbericht Strassenbaupolizei vom 5. Januar 2012 handle es sich um öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen. Diese seien nur gegenüber der Bauherrschaft, der Grundeigentümerschaft und ihren Rechtsnachfolgern durchsetzbar. Folglich könnten die fraglichen Auflagen gegenüber der Beschwerdeführerin nicht rechtsverbindlich sein. Zudem handle es sich beim Gesamtbauteilsentscheid vom 20. März 2022 um eine individuell-konkrete Verfügung, die nur gegenüber der Bauherrschaft Rechte und Pflichten festlege. Der Beschwerdeführerin fehle es daher an einem schutzwürdigen Interesse, da die umstrittene Auflage ihr gegenüber keine Rechtswirkungen entfalte.

b) In der angefochtenen Verfügung vom 20. Dezember 2022 bejahte die Vorinstanz das schutzwürdige Interesse der Beschwerdeführerin an der Behandlung ihres Gesuchs um Widerruf der Baubewilligung vom 20. März 2012. Sie hielt fest, dass Einspracheberechtigte und allenfalls sogar die Grundeigentümerschaft des betroffenen Grundstücks den Widerruf der Baubewilligung verlangen könnten. Da die Beschwerdeführerin als direkte Nachbarin einspracheberechtigt wäre, sei sie auch legitimiert, den Widerruf der Baubewilligung vom 20. März 2012 zu beantragen.

c) Die Beschwerdeführerin vertritt in ihrer Beschwerde ebenfalls die Auffassung, ihre Beziehungsnähe zur Streitsache sei gegeben.

d) Nach Art. 65 Abs. 1 VRPG ist zur Beschwerde befugt, wer am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat, durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Die BVD prüft die Beschwerdebefugnis von Amtes wegen (Art. 20a Abs. 2 VRPG). Die blosser Teilnahme am vorinstanzlichen Verfahren begründet für sich allein noch keine Beschwerdelegitimation.⁴ Sofern die Beschwerdeführerin bereits vor der Vorinstanz nicht legitimiert war, kann sie auch nicht Beschwerde bei der BVD führen, denn zur Beschwerde ist nur zugelassen, wer sich am vorinstanzlichen Verfahren zulässigerweise als Partei beteiligt hat, d.h. materiell beschwert ist.⁵ Als Partei gilt gemäss Art. 12 Abs. 1 VRPG, wer von der zu erlassenden Verfügung besonders berührt und in schutzwürdigen Interessen betroffen ist und am Verfahren teilnimmt oder daran beteiligt wird. Das schutzwürdige Interesse besteht darin, einen materiellen oder ideellen Nachteil zu vermeiden.⁶

e) Nach der Rechtsprechung können Einspracheberechtigte den Widerruf nach Art. 43 BauG verlangen.⁷ Die Beschwerdeführerin ist vorliegend direkte Nachbarin, wie die Vorinstanz zutreffend ausführte. Aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum Bauvorhaben ist die Beschwerdeführerin zweifellos in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen. Die Beschwerdeführerin wäre daher zur Einsprache gegen das von der Vorinstanz mit Gesamtentscheid vom 20. März 2012 bewilligte Bauvorhaben berechtigt gewesen. Entsprechend war die Beschwerdeführerin legitimiert, bei der Vorinstanz den Teilwiderruf des Gesamtentscheids vom 20. März 2012 zu beantragen. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz das schutzwürdige Interesse der Beschwerdeführerin an der Behandlung des Gesuchs um Widerruf der Baubewilligung vom 20. März 2012 bejahte. Die Frage, ob die strittige Auflage gegenüber der Beschwerdeführerin Rechtswirkungen entfaltet, ist Thema der materiellen Erwägungen. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

⁴ Vgl. Michael Pflüger, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 65 N. 8.

⁵ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 40-41 N. 4b.

⁶ Vgl. Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 12 N. 16 mit weiteren Hinweisen.

⁷ VGE 2020/94 vom 25. August 2021 E. 1.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 43 N. 3.

3. Streitgegenstand

a) Anfechtungsobjekt ist die Widerrufsverfügung vom 20. Dezember 2022 des Regierungsstatthalteramts Seeland. Der Streitgegenstand muss nicht mit dem Anfechtungsobjekt übereinstimmen, darf aber auch nicht darüber hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gelten somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime und das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Laufe des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.⁸ Gegenstand des Widerrufsverfahrens ist die Frage, ob rechtskräftige Entscheide wegen ursprünglicher oder nachträglicher Widerrechtlichkeit widerrufen werden können, wenn das Interesse an der korrekten Rechtsanwendung das Interesse an der Rechtssicherheit, insbesondere den Vertrauensschutz, überwiegt.⁹ Zuständig zum Widerruf ist nach Art. 43 Abs. 1 BauG die Baubewilligungsbehörde.

b) Vom Widerrufsverfahren nach Art. 43 BauG zu unterscheiden sind Fragen des Vollzugs von Auflagen in einem Gesamtentscheid eines koordinierten Baubewilligungsverfahrens. Nach Art. 115 Abs. 1 VRPG obliegt die Vollstreckung grundsätzlich der Regierungsstatthalterin oder dem Regierungsstatthalter, soweit diese nicht durch die verfügende Behörde erfolgt oder die Gesetzgebung nicht etwas anderes vorsieht. Die gesetzliche Regelung in Art. 45 Abs. 2 Bst. a und Bst. b BauG stellt klar, dass die Baupolizeibehörde, also nicht die Baubewilligungsbehörde, zuständig für die Aufsicht über die Einhaltung der Auflagen der Baubewilligung und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei Missachtung von Auflagen ist. Die Zuständigkeiten zwischen Widerrufsverfahren und der Vollstreckung einer Auflage sind somit klar geregelt und auseinanderzuhalten. Vor diesem Hintergrund kann der Argumentation der anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerin in der Replik vom 15. Mai 2023, ihr dürften durch die unklaren Kompetenzabgrenzungen zwischen der Gemeinde Rapperswil und der Vorinstanz keine Nachteile entstehen, nicht gefolgt werden.

4. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, sie habe nur die Akten der Gemeinde einsehen können. Zudem habe ihr die Vorinstanz in der angefochtenen Widerrufsverfügung vom 20. Dezember 2022 die Akteneinsicht verweigert, was eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstelle. Dies habe sich nachteilig auf die Wahrung ihrer Interessen ausgewirkt. Infolgedessen seien auch die verfügbaren Beweismittel unvollständig. In ihrer Eingabe vom 15. Mai 2023 macht die Beschwerdeführerin sodann geltend, der angefochtene Entscheid vom 20. Dezember 2022 verdeutliche, dass die Baubewilligungsakten der Gemeinde bei der Einsichtnahme am 8. Juli 2022 auf der Gemeindeverwaltung nicht vollständig gewesen seien. Insbesondere hätten bei der Einsichtnahme in die Baubewilligungsakten auf der Gemeindeverwaltung die Vereinbarungen der Bauherrschaft mit K. _____ vom 14. Januar 2012 und mit C. _____ (Beschwerdeführerin) vom 16. Januar 2012 betreffend Fahrwegrecht gefehlt.

b) In ihrer Stellungnahme vom 27. Februar 2023 bemerkt die Vorinstanz, das mit «Gesuch um Akteneinsicht» betitelte Schreiben vom 7. Dezember 2022 habe keinen klaren Antrag enthalten, in welche Akten Einsicht verlangt werde. Weiter führt die Vorinstanz aus, die Beschwerdeführerin habe bis zur Eröffnung der angefochtenen Widerrufsverfügung keine Einsicht in die Akten des abgeschlossenen Baudossiers bbw 165/2011 betreffend den Gesamtentscheid vom 20. März 2012 verlangt. Die Vorinstanz ist zudem der Ansicht, dass dem Gehörsanspruch der Beschwer-

⁸ Vgl. Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14.

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 43 N. 1.

deführerin im gesamten Verfahren genügend Rechnung getragen worden sei. Entscheidend sei letztlich, ob es der Beschwerdeführerin möglich gewesen sei, ihren Standpunkt wirksam zur Geltung zu bringen.

c) Das Recht auf Akteneinsicht ist als Teilgehalt des Anspruchs auf rechtliches Gehör in Art. 29 Abs. 2 BV¹⁰, Art. 26 Abs. 2 KV¹¹ und für hängige Verwaltungs- und Verwaltungsjustizverfahren in Art. 23 Abs. 1 VRPG verankert. Nach Art. 23 Abs. 1 VRPG haben die Parteien Anspruch auf Einsicht in die Verfahrensakten, soweit nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen deren Geheimhaltung erfordern. Sowohl nach den verfassungsrechtlichen Minimalgarantien von Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 26 Abs. 2 KV als auch nach dem VRPG wird die Akteneinsicht grundsätzlich nicht von Amtes wegen gewährt, sondern setzt ein Einsichtsbegehren voraus.¹²

d) Aktenkundig ist, dass die Gemeinde Rapperswil der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 11. April 2022 den Bericht Strassenbaupolizei vom 5. Januar 2012 mit dem Situationsplan der Parkplätze und der Ein- und Ausfahrten zustellte.¹³ In der Folge nahm die Beschwerdeführerin am 8. Juli 2022 auf der Gemeindeverwaltung Rapperswil Einsicht in die Bauakten der Gemeinde. Danach beantragte die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 16. Juli 2022 bei der Vorinstanz den Widerruf der Baubewilligung vom 20. März 2012 und den Verzicht auf die Signalisation des Einbahnverkehrs gemäss dem Amtsbericht Strassenbaupolizei vom 5. Januar 2012. Damit wurde das Widerrufsverfahren bei der Vorinstanz hängig. Gegen Ende des Widerrufsverfahrens reichte die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 7. Dezember 2022 bei der Vorinstanz ein Schreiben mit dem Titel «Gesuch um Akteneinsicht» ein.¹⁴ Es ist unklar, auf was sich der Titel bzw. der Betreff der Eingabe vom 7. Dezember 2022 bezog. In den ersten beiden Abschnitten des Schreibens befasste sich die Beschwerdeführerin mit dem Vollzug der Signalisation und fragte, wer diese zwischenzeitlich entfernt habe. Im restlichen Teil des Schreibens setzte sich die Beschwerdeführerin ausschliesslich mit den beiden Stellungnahmen vom 14. September 2022 und 14. Oktober 2022 der Gemeinde und der Beschwerdegegnerin im hängigen Widerrufsverfahren auseinander. Falls sich der Betreff der Eingabe auf den ersten Abschnitt der Eingabe bezogen hätte, ist dazu Folgendes festzuhalten. Dieser Abschnitt thematisierte wie erwähnt den Vollzug der Signalisation. Dafür ist die Gemeinde und nicht die Vorinstanz zuständig (vgl. Erwägung 3b). Im Übrigen lässt sich der Eingabe kein konkretes Akteneinsichtsbegehren mit Bezug auf das Widerrufsverfahren entnehmen. Wer keinen konkreten Antrag auf Akteneinsicht stellt, dem kann auch keine Akteneinsicht gewährt werden.

e) Die Beschwerdeführerin rügt insbesondere, dass bei der Einsichtnahme in die Baubewilligungsakten auf der Gemeindeverwaltung Rapperswil am 8. Juli 2022 die Vereinbarungen der Bauherrschaft mit K. _____ vom 14. Januar 2012 und mit C. _____ (Beschwerdeführerin) vom 16. Januar 2012 betreffend Fahrwegrecht gefehlt hätten. Dazu ist Folgendes festzuhalten: Die Beschwerdeführerin hat die fragliche Vereinbarung vom 16. Januar 2012 eigenhändig unterschrieben. Sie hatte somit seit der Planung des strittigen Bauvorhabens auf der Parzelle Nr. I. _____ Kenntnis von der fraglichen Vereinbarung. Bestandteil dieser Vereinbarung war ein Situationsplan. Darin ist die bewilligte Parkplatzsituation entsprechend der Auflage im Amtsbericht Strassenbaupolizei vom 5. Januar 2012 dargestellt, wobei unter anderem die Parkplätze Nr. 5, 9 und 20 gestrichen und die Parkplätze Nr. 9 bis 13 so angeordnet wurden, dass das Parkieren von der Kantonsstrasse her über die Hauszufahrtsstrasse auf den Parzellen Nr. A. _____ und Nr. B. _____ ohne zusätzliches Wendemanöver möglich ist und die Wegfahrt im Einbahnregime erfolgen kann. Dieser Situationsplan hat die Beschwerdeführerin ebenfalls unterschrieben.

¹⁰ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

¹¹ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1).

¹² VGE 2015/332 vom 23. Februar 2016 E. 4.1.1; Michel Daum, a.a.O., Art. 23 N. 18.

¹³ Vgl. pag. 77 der Akten der Gemeinde Rapperswil.

¹⁴ Vgl. pag. 89 der Vorakten des Regierungsstatthalteramts Seeland.

Zwar ist auf dem Situationsplan das Einbahnregime gemäss dem Amtsbericht Strassenbaupolizei vom 5. Januar 2012 nicht ersichtlich. Aus dem Situationsplan vom 12. August 2011 geht jedoch hervor, dass sich die damalige Grundeigentümerin der Parzelle Nr. I. _____ gegenüber der Beschwerdeführerin schriftlich verpflichtet hat, den Parkplatz Nr. 20 so zu verschieben, dass der Durchgang zum anderen Strassenanschluss, nämlich zum «M. _____ weg», gewährleistet ist. Damit steht fest, dass die Beschwerdeführerin seit der Planungsphase im Jahr 2012 Kenntnis von der Vereinbarung vom 16. Januar 2012 hatte. Aus der Rüge, es bestehe eine Diskrepanz zwischen den Bauakten der Gemeinde und jenen der Vorinstanz, kann die Beschwerdeführerin somit von vornherein nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die Situationspläne vom 12. August 2011, welche Bestandteil der Vereinbarungen vom 14. und 16. Januar 2012 sind, finden sich im Übrigen auch in Kopie in den Bauakten, welche die Gemeinde der BVD eingereicht hat.¹⁵ Auf diese Situationspläne vom 12. August 2011 hat die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 24. Februar 2023 ausdrücklich Bezug genommen, weshalb davon auszugehen ist, dass diese Pläne auf der Gemeindeverwaltung Rapperswil am 8. Juli 2022 einsehbar waren. Darüber hinaus, hatte die Beschwerdeführerin nach der Einsichtnahme der Bauakten auf der Gemeindeverwaltung auch Kenntnis vom Amtsbericht Strassenbaupolizei vom 5. Januar 2012 und dem Gesamtentscheid vom 20. März 2012 der Vorinstanz. Die Beschwerdeführerin hatte somit im Zeitpunkt der Einreichung ihres Gesuches um teilweisen Widerruf Kenntnis von allen entscheidungsrelevanten Unterlagen.

f) Unter diesen Umständen kann nicht von einer Verweigerung des Akteneinsichtsrechts gesprochen werden. Der Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör ist nicht verletzt. Selbst wenn in der Diskrepanz zwischen den Bauakten der Gemeinde Rapperswil und den amtlichen Baubewilligungsakten der Vorinstanz eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegen sollte, wäre dieser Mangel im vorliegenden Beschwerdeverfahren geheilt worden. Die Vorinstanz hat der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 16. Januar 2023 Kopien der Vereinbarungen vom 14. und 16. Januar 2012 samt den dazugehörigen Situationsplänen zur Kenntnisnahme zugestellt. Eine sachgerechte Anfechtung der Widerrufsverfügung war damit problemlos möglich. Die Beschwerde ist in diesem Punkt unbegründet und muss im Kostenpunkt auch nicht berücksichtigt werden.

5. Verbot des Berichtens

a) Die Beschwerdeführerin rügt weiter, die Vorinstanz habe ihre Frage im Schreiben vom 7. Dezember 2022, ob die Entfernung der Signalisation durch das Regierungsstatthalteramt, die Gemeinde oder eine andere Behörde veranlasst worden sei und wenn ja, weshalb, nicht beantwortet. Dies, obwohl die Vorinstanz unmittelbar an der Auftragserteilung beteiligt war. Die Vorinstanz habe damit während des laufenden Verfahrens einseitig mit einer Partei Gespräche und Korrespondenz geführt, ohne sie als Gesuchstellerin darüber zu informieren. Mit dieser unmittelbaren und einseitigen Einflussnahme zugunsten der Beschwerdegegnerin habe die Vorinstanz ihren Anspruch auf rechtliches Gehör und die Gebote der elementaren Gerechtigkeit und prozeduraler Fairness verletzt.

b) Nach Art. 48 Abs. 1 VRPG ist es den Behörden untersagt, mit einer Partei ausserhalb des Verfahrens eine bei ihnen hängige Angelegenheit zu besprechen (sog. Verbot des Berichtens). Denn das Erörtern von Verfahrensaspekten mit einer Partei unter Ausschluss der übrigen Parteien verstösst gegen den Grundsatz der Waffengleichheit. Damit wird das Verfassungsprinzip der Fairness verletzt.¹⁶

c) Im vorliegenden Fall liegt weder eine Gehörsverletzung noch ein Verstoß gegen das Verbot des Berichtens vor. Aus den Akten geht hervor, dass nicht die Vorinstanz, sondern die Gemeinde

¹⁵ Vgl. pag. 258 bis 261 der Akten der Gemeinde Rapperswil.

¹⁶ Vgl. BGE 118 Ia 228.

Rapperswil an die Beschwerdegegnerin bezüglich der Entfernung der Signalisation gelangte.¹⁷ Dieses Vorgehen ist korrekt. So ist wie ausgeführt die Gemeinde und nicht die Vorinstanz für den Vollzug der Signalisation zuständig (vgl. Erwägung 3b). Der Einwand, die Vorinstanz habe im hängigen Widerrufsverfahren zugunsten der Beschwerdegegnerin Einfluss genommen, widerspricht damit den Akten, ist im Widerrufsverfahren irrelevant und somit unbehilflich. Die Vorinstanz musste diese Frage deshalb auch nicht beantworten. Sie durfte sich in der Begründung ihres Widerrufsentscheids auf die wesentlichen Gesichtspunkte, namentlich ob die Widerrufsgründe erfüllt sind oder nicht, beschränken.¹⁸ Selbst wenn die Nichtbeantwortung der Frage eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstellen würde, wäre dieser Mangel im vorliegenden Beschwerdeverfahren geheilt worden. Mit Verfügung vom 7. April 2023 hat die BVD der Beschwerdeführerin den E-Mail-Verkehr zwischen der Gemeinde Rapperswil und der Beschwerdeführerin betreffend die Signalisation zur Kenntnis zugestellt. Damit ist Frage, wer die Signalisation entfernt hat und aus welchem Grund, geklärt. Dass die Gemeinde die Vorinstanz über das Entfernen der Signalisation orientiert hat, ist nachvollziehbar und schadet nicht. Weitere Ausführungen zu dieser Thematik erübrigen sich. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt unbegründet.

6. Widerruf

a) Gegenstand des hier in Frage stehenden Verfahrens ist der Widerruf einer Auflage in der Strassenanschlussbewilligung gemäss dem Amtsbericht Strassenbaupolizei vom 5. Januar 2012.

b) Gemäss Art. 43 Abs. 1 BauG kann eine Baubewilligung widerrufen werden, wenn sie im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften erteilt worden ist oder bei ihrer Ausübung mit der öffentlichen Ordnung nicht mehr vereinbar ist. Da die Baubewilligung in einem ausgebauten Verfahren mit weitgehenden Prüfungs-, Einsprache- und Beschwerdemöglichkeiten zustande gekommen ist, darf sie nicht leichthin in Frage gestellt werden; ein Widerruf setzt daher voraus, dass die Ausführung des Bauvorhabens wesentliche schutzwürdige Interessen verletzen würde.¹⁹ Die Wendung «mit der öffentlichen Ordnung nicht mehr vereinbar» ist restriktiv zu verstehen und bedeutet nicht jede Rechtswidrigkeit. In erster Linie ist damit eine erhebliche Gefährdung der Sicherheit und Gesundheit von Menschen oder Tieren gemeint. In Betracht kommt aber auch eine erhebliche Gefährdung der Umwelt.²⁰ Beim Entscheid, ob eine Baubewilligung zu widerrufen ist, steht der Behörde ein gewisses Ermessen zu. Dieses muss sie jedoch pflichtgemäss ausüben. Als (teilweiser) Widerruf gilt auch die nachträgliche Änderung einer Baubewilligung durch Einschränkungen, zusätzliche oder geänderte Bedingungen oder Auflagen.²¹ Kein Widerrufsgrund ist dagegen die Verletzung zivilrechtlicher Vorschriften oder Vereinbarungen.²² Hat eine gutgläubige Bauherrschaft im Vertrauen auf die erhaltene Baubewilligung bereits Dispositionen getroffen, die sie nicht ohne Nachteil rückgängig machen kann, namentlich indem sie mit dem Bau begonnen oder sonst wie dafür erhebliche Arbeit ausgeführt oder Kosten aufgewendet hat (Detailprojektierung, Materialeinkauf, Abschluss von Verträgen mit Bauunternehmungen, aufwendige Bauplatzinstallation etc.), so ist der Widerruf nur zulässig, wenn überwiegende, besonders wichtige Interessen ihn gebieten (vgl. zum Ganzen: Art. 43 Abs. 2 BauG).

c) Die Vorinstanz führte in der angefochtenen Widerrufsverfügung aus, das Bauvorhaben sei ausreichend publiziert und die für eine genügende Erschliessung erforderlichen Fahrwegrechte über die Parzellen Nr. A._____ und Nr. B._____ seien gesichert. Weiter führte die Vorin-

¹⁷ Vgl. pag. 9 der Akten der Gemeinde Rapperswil.

¹⁸ Vgl. Michel Daum, a.a.O., Art. 52 N. 8.

¹⁹ Vgl. BVR 1999 S. 309 E. 2b.

²⁰ VGE 2019/122 vom 27. März 2020 E. 3.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 43 N. 4 f. mit Hinweisen.

²¹ Vgl. zum Ganzen: Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 43 N. 1 ff.

²² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 43 N. 5.

stanz aus, die Beschwerdeführerin habe dem Bauvorhaben ausdrücklich zugestimmt und sich nicht als Partei am Baubewilligungsverfahren beteiligt. Deshalb hätten ihr die Amts- und Fachberichte im Baubewilligungsverfahren nicht zugestellt werden müssen. Schwerwiegende Verfahrensfehler lägen daher nicht vor, weshalb sich eine Interessenabwägung erübrige. Ob die Baute rechtmässig erstellt worden sei, unterliege der Prüfung der Baupolizeibehörde.

d) Die strittige Auflage in Ziffer 4.8 des Amtsberichts Strassenbaupolizei vom 5. Januar 2012 lautet wie folgt:

Die Parkplätze 9 bis 13 sind so anzuordnen, dass die Einfahrt ab der Kantonsstrasse erfolgt, (Einbahnstrasse) die Ausfahrt muss über den «M. _____ weg» erfolgen.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin handelt es sich bei der fraglichen Auflage nicht um eine Verkehrsanordnung im Sinne des Strassenverkehrsrechts (Art. 3 Abs. 3 und 4 SVG²³ und Art. 66 SG²⁴). Solche Verkehrsanordnung auf Kantons- und Gemeindestrassen und öffentlichen Verkehrsflächen privater Eigentümer müssen nach Art. 107 Abs. 1 SSV²⁵ speziell publiziert werden.²⁶ Es ist auch nicht ersichtlich, dass die fragliche Auflage gemäss Amtsbericht Strassenbaupolizei, die Bestandteil des Gesamtentscheids vom 20. März 2012 ist, einen Mangel aufweist und die Strassenanschlussbewilligung in Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften erteilt wurde. Das Gegenteil ist der Fall: Problematisch sind hier die Sichtfelder bei der Ausfahrt von der Hauszufahrtsstrasse (Parzelle Nr. A. _____ und Nr. B. _____) auf die Kantonsstrasse. Sinn und Zweck der Strassenanschlussbewilligung ist es, sicherzustellen, dass Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art den Verkehr auf der öffentlichen Strasse weder gefährden noch wesentlich behindern. Es ist daher sachlich vertretbar und rechtlich haltbar, dass der OIK III die Auflage verfügte, dass die Parkplätze Nr. 9 bis 13 so anzuordnen sind, dass die Einfahrt von der Kantonsstrasse (Einbahnstrasse) und die Ausfahrt über den «M. _____ weg» erfolgen muss. Der Gesamtentscheid vom 20. März 2012 widerspricht nicht öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Es fehlt daher an einem Widerrufsground. Wie die entsprechende Signalisation umgesetzt werden muss, ist indessen eine Frage des Vollzugs und hat gemäss der Auflage in Absprache mit der Fachbehörde, d.h. hier dem OIK III, zu erfolgen.

e) Die Formulierung der Auflage enthält auch keinen Hinweis darauf, dass die Einbahnregelung für die Parkplätze auf der Parzelle Nr. 2811 gleichzeitig für die Erschliessung der Gebäude auf den Parzellen Nr. B. _____ und Nr. A. _____ gelten soll. Nach dem Wortlaut bezieht sich die Auflage einzig auf die Nutzung der Parkplätze auf der Parzelle Nr. I. _____. Die Auffassung der Vorinstanz, das Einbahnregime gelte nicht gegenüber der Beschwerdeführerin und der Eigentümerin der Parzellen Nr. A. _____, ist daher nicht zu beanstanden. Der gegenteiligen Auffassung der Beschwerdeführerin kann nicht gefolgt werden. Wie erwähnt, hat die Umsetzung der Auflage bzw. die Signalisation in Absprache mit dem OIK III zu erfolgen. Bei der Umsetzung der Auflage bietet sich die Möglichkeit, die Erschliessungssituation der Gebäude auf den Parzellen Nr. B. _____ und Nr. L. _____ mitzuberücksichtigen und gegebenenfalls gestützt auf Art. 93 SG in Verbindung mit Art. 12 Abs. 1 Bst. a OrV BVD²⁷ die zur Schaffung des rechtmässigen Zustands erforderlichen Massnahmen anzuordnen.

²³ Strassenverkehrsgesetz des Bundes vom 19. Dezember 1958 (SVG; SR 741.01).

²⁴ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

²⁵ Signalisationsverordnung des Bundesrats vom 5. September 1979 (SSV; SR 741.21).

²⁶ Vgl. zum Ganzen Arbeitshilfe Verkehrsanordnungen und ihre Signalisation des Tiefbauamtes der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern in der Fassung vom 1. Februar 2024 (abrufbar unter: <https://www.bvd.be.ch/de/start/themen/strassen/signalisation-wegweisung-markierung.html>).

²⁷ Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (OrV BVD; BSG 152.221.191).

f) Nach dem Gesagten wurde der umstrittene Gesamtentscheid vom 20. März 2012 nicht im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften erteilt und er ist mit der öffentlichen Ordnung nach wie vor vereinbar. Ein Widerruf nach den Voraussetzungen von Art. 43 Abs. 2 BauG kommt daher nicht in Betracht. Die Vorinstanz hat den Widerruf der fraglichen Auflage zu Recht verweigert. Die Beschwerde erweist sich als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen.

7. Kosten

a) Bei diesem Verfahrensausgang unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2100.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁸).

b) Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin beläuft sich auf CHF 4617.75 (Honorar CHF 4277.00, Auslagen CHF 10.60, Mehrwertsteuer CHF 330.15). Sie gibt grundsätzlich keinen Anlass zu Bemerkungen. Die Beschwerdegegnerin ist jedoch mehrwertsteuerpflichtig.²⁹ Ihr fällt betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an.³⁰ Die in der Kostennote aufgeführte Mehrwertsteuer von CHF 330.15 ist nach der Rechtsprechung bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes somit nicht zu berücksichtigen, womit die Parteikosten des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin auf CHF 4287.60 (inkl. Auslagen, exkl. Mehrwertsteuer) festgelegt werden.

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). Die Beschwerdeführerin gilt vorliegend als unterliegend. Sie hat daher die Parteikosten der Beschwerdegegnerin von CHF 4287.60 (inkl. Auslagen und exkl. MWSt) zu bezahlen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Widerrufsverfügung vom 20. Dezember 2022 des Regierungsstatthalteramts Seeland wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2100.00 werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von CHF 4287.60 (inkl. Auslagen und exkl. MWSt) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt F. _____, eingeschrieben

²⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

²⁹ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <https://www.uid.admin.ch>.

³⁰ VGE 2013/137 vom 26. Mai 2014 E. 6.

- Regierungsstatthalteramt Seeland, per E-Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Rapperswil, Gemeindeverwaltung, 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 fünf 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.