



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/127

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 19. Februar 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. _____
Beschwerdeführer 1

und 6 weitere Beschwerdeführende

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

und

E. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F. _____

sowie

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, 3800 Interlaken

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Matten bei Interlaken, Bauverwaltung,
Baumgartenstrasse 14, 3800 Matten

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 11. Juli 2023
(eBau Nummer A. _____; Neubau Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen und einer Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin ist Grundeigentümerin der Parzelle Matten bei Interlaken Grundbuchblatt Nr. H. _____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Bis anhin befindet sich ein Einfamilienhaus auf der Parzelle. Die Parzelle wird über eine bestehende Zufahrtsstrasse erschlossen, die an der östlichen Parzellenecke beginnt und anschliessend über die Parzellen Nrn. B. _____, G. _____ und I. _____ in südöstlicher Richtung verläuft. Zwischen der Parzelle Nr. I. _____ und der dieser nördlich gegenüberliegenden Parzelle Nr. K. _____ mündet die Strasse rechtwinklig in die J. _____ strasse. Im Bereich der Einmündung befinden

sich auf der Parzelle Nr. I. _____ eine befestigte Fläche und auf der Parzelle Nr. K. _____ eine Hecke.

Die Beschwerdegegnerin reichte am 21. Dezember 2021 bei der Gemeinde Matten bei Interlaken ein Baugesuch ein für ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen und einer Einstellhalle auf der Parzelle Nr. H. _____.¹ Vorgesehen waren zwei 4.5-Zimmer-Wohnungen und vier 3.5-Zimmer-Wohnungen.² Zudem hätte das Bauvorhaben eine Einstellhallenrampe entlang der Ostfassade umfassen sollen.³ Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache.⁴ Die Beschwerdegegnerin reichte im Baubewilligungsverfahren mehrere Projektänderungen ein (15. Juni 2022, 8. Dezember 2022 und 21. März 2023). Mit Gesamtentscheid vom 11. Juli 2023 erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 11. August 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 11. Juli 2023. Zur Begründung führen sie insbesondere aus, die Erschliessung sei ungenügend. Die Verkehrssicherheit sei nicht gewährleistet, da die Sichtweiten bei der Einmündung in die J. _____ strasse ungenügend seien.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁵, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Das Regierungsstatthalteramt beantragte mit Stellungnahme vom 22. August 2023 die Abweisung der Beschwerde und verwies auf die Erwägungen im angefochtenen Gesamtentscheid. Die Gemeinde verzichtete mit Schreiben vom 15. September 2023 auf eine Stellungnahme und verwies auf ihren Amtsbericht vom 15. Mai 2023. Die Beschwerdegegnerin reichte mit ihrer Beschwerdeantwort vom 15. September 2023 eine Projektänderung (datiert 12. September 2023) ein und beantragte, die Beschwerde sei – soweit nicht gegenstandslos geworden – abzuweisen und das Bauvorhaben sei zu bewilligen. Mit der Projektänderung verzichtet sie auf die Einstellhallenrampe und sieht stattdessen einen gebäudeinternen Autolift vor. Zudem umfasst die Projektänderung gebäudeinterne Grundrissänderungen, womit das Bauvorhaben neu zwei 4.5-Zimmer-Wohnungen, eine 3.5-Zimmer-Wohnung und drei 2.5-Zimmer-Wohnungen umfasst. Weiter beinhaltet die Projektänderung auch eine Neuordnung des Kinderspielplatzes, der Aufenthaltsbereiche und der Veloabstellplätze.⁶

Mit Verfügung vom 30. Oktober 2023 nahm das Rechtsamt die neuen Pläne als Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD⁷ entgegen und erteilte den Verfahrensbeteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme. Weiter bat es die Beschwerdegegnerin, einen Plan mit den Sichtbermen einzureichen. In Zusammenhang mit den Sichtverhältnissen lud das Rechtsamt die Gemeinde ein mitzuteilen, ob auf der Ostseite der Parzelle Nr. I. _____ allenfalls Parkplätze bewilligt seien oder ob es sich bei der befestigten Fläche entlang der bestehenden Strasse um eine Ausweichstelle handle.

Das Regierungsstatthalteramt verzichtete am 1. November 2023 auf eine Stellungnahme. Die Beschwerdegegnerin reichte am 17. November 2023 einen Plan mit den Sichtbermen (datiert 9. November 2023), ein Schreiben der Planverfasserin vom 10. November 2023 sowie ein Luftbild vom 11. April 1988 ein. Zudem führte sie aus, die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. K. _____ sei

¹ Pag. 1 ff. der Vorakten

² Pag. 209 der Vorakten

³ Plan «Grundrisse UG; EG / Fassaden Süd; Nord» bewilligt am 11. Juli 2023

⁴ Pag. 44 ff., 49 ff., 57 ff. und 75 ff. der Vorakten

⁵ 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)

⁶ Plan «Grundrisse UG; EG / Fassaden Süd; Nord» vom 12. September 2023 und Plan «Grundrisse OG; DG; Galerie / Schnitt mit Rampendach / Fassaden Ost; West» vom 12. September 2023

⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

gestützt auf die Strassengesetzgebung verpflichtet, die Hecke so zurückzuschneiden, dass die Sichtverhältnisse genügend seien. Die Gemeinde erklärte mit Eingabe vom 20. November 2023, sie stimme der Projektänderung zu. Die Beschwerdeführenden reichten am 10. Januar 2024 eine Stellungnahme ein.

Mit Instruktionsverfügung vom 17. Januar 2024 holte das Rechtsamt eine Stellungnahme beim Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Oberingenieurkreis I (OIK I), ein. Zudem erteilte das Rechtsamt der Beschwerdegegnerin Gelegenheit, mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. K. _____ eine Vereinbarung betreffend Freihaltung der Sichtfelder in einem Höhenbereich zwischen 0.60 und 3.00 m über der Fahrbahn sowohl in Bezug auf bestehende als auch zukünftige Beeinträchtigungen zu schliessen (Dienstbarkeitsvertrag). Das TBA äusserte sich mit Stellungnahme vom 8. Februar 2024 zum Bauvorhaben. Die Beschwerdegegnerin teilte am 8. Februar 2024 mit, die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. K. _____ sei gestützt auf die Strassengesetzgebung und die Baubewilligung aus dem Jahr 1999 verpflichtet, im Einmündungsbereich der bestehenden Strasse in die J. _____ strasse die bestehende Hecke zurückzuschneiden. Ein Dienstbarkeitsvertrag erübrige sich. Weiter erklärte sie, bei ungenügenden Sichtverhältnissen bei bestehenden Knoten sei auch ein Verkehrsspiegel möglich. Die Eigentümerschaft der gegenüber der Einmündung gelegenen Parzelle Nr. L. _____ sei einverstanden mit einem Verkehrsspiegel.

Das Rechtsamt konsultierte in der Folge die historischen Luftbilder des Bundesamtes für Landestopografie swisstopo⁸ und holte die Baubewilligungsakten vom 28. Juli 1999 betreffend die Parzelle Nr. K. _____ ein. Mit Verfügung vom 20. März 2024 kam das Rechtsamt aufgrund einer summarischen Beurteilung zum Schluss, dass es sich bei der bestehenden Zufahrtsstrasse um eine altrechtliche private Detailerschliessungsstrasse zu handeln scheine und die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. K. _____ nicht gestützt auf die Strassengesetzgebung oder die Baubewilligung vom 28. Juli 1999 zum Zurückschneiden der Hecke verpflichtet werden könne. Die Beschwerdegegnerin erhielt deshalb erneut Gelegenheit, mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. K. _____ eine Vereinbarung betreffend Freihaltung der Sichtfelder zu treffen. Ausserdem erhielten die Parteien Gelegenheit, allfällige Schlussbemerkungen zum Verfahren einzureichen.

Die Gemeinde reichte am 15. April 2024 Schlussbemerkungen ein. Die Beschwerdeführenden und die Beschwerdegegnerin beantragten mehrmals Fristverlängerungen. Am 26. Juni 2024 teilte die Beschwerdegegnerin mit, sie sei mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. K. _____ in Kontakt. Ein Entscheid der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. K. _____ über den Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages stehe noch aus. Sie beantragte deshalb, das Beschwerdeverfahren zu sistieren. Mit Verfügung vom 28. Juni 2024 teilte das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten mit, es beabsichtige das Verfahren bis Ende September 2024 zu sistieren. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme. Am 28. Juni 2024 teilten die Beschwerdeführenden mit, die Schwierigkeiten der Beschwerdegegnerin, eine Dienstbarkeit zu erhalten, stelle keinen Sistierungsgrund dar. Das Sistierungsgesuch sei abzuweisen. Mit Zwischenverfügung vom 17. Juli 2024 sistierte das Rechtsamt das Beschwerdeverfahren bis zum 30. September 2024.

Die Beschwerdegegnerin teilte am 30. September 2024 mit, es sei nach ersten Kontaktaufnahmen nicht mehr möglich gewesen, mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. K. _____ in weiteren Kontakt zu treten. Briefe und E-Mails seien unbeantwortet und auf dem Anrufbeantworter gesprochene Bitten um Rückrufe unerwidert geblieben. Der Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages sei gescheitert. Sie beabsichtige nun die Installation eines Verkehrsspiegels auf der Parzelle Nr. L. _____. Das Verfahren sei wieder aufzunehmen und es seien bei der Gemeinde und dem TBA OIK I Stellungnahmen zum Verkehrsspiegel einzuholen. Mit Verfügung vom 21. Oktober 2024 nahm das Rechtsamt das Verfahren wieder auf und holte eine Stellungnahme beim TBA OIK

⁸ Abrufbar unter <https://www.swisstopo.admin.ch/de/zeitreise-kartenwerke>

I zum Verkehrsspiegel ein. Das TBA OIK I nahm am 8. November 2024 Stellung. Anschliessend erhielten die Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Die Beschwerdegegnerin reichte am 5. Dezember 2024 Schlussbemerkungen und ihre Kostennote ein. Die Beschwerdeführenden reichten am 24. Januar 2025 Schlussbemerkungen sowie ihre Kostennote ein. Von der Gemeinde und dem Regierungsstatthalteramt gingen keine Schlussbemerkungen ein.

4. Auf die Rechtsschriften, die Vorakten, und die Stellungnahmen des TBA wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁹. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG¹⁰ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprachen abgewiesen wurden, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Vorinstanz habe sich mit ihren Einspracherügen nur ungenügend auseinandergesetzt. Insbesondere habe sie sich hinsichtlich der Spielfläche und Aufenthaltsbereiche unkritisch auf die Angaben der Beschwerdegegnerin gestützt und ihre Einwände nicht berücksichtigt. Betreffend die Erschliessung habe die Vorinstanz keine Abklärungen zur Verkehrssicherheit vorgenommen und dadurch ihre Prüfungspflicht verletzt.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG¹¹ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid

⁹ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

¹⁰ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

¹¹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.¹²

c) Der Beschwerdeführer 4 und die Beschwerdeführerin 5 rügten in ihrer Einsprache vom 20. März 2022 in Zusammenhang mit der Erschliessung, aufgrund der Grösse des Bauvorhabens sei mit massiven Lärmemissionen zu rechnen.¹³ In ihrer Einsprache vom 23. März 2022 rügten der Beschwerdeführer 2 und die Beschwerdeführerin 3, das Bauvorhaben führe zu einer Belastung der privaten Strasse, da Kreuzen nicht möglich und keine Ausweichmöglichkeiten vorhanden seien.¹⁴ Die Beschwerdeführenden 1 bis 3 brachten dies auch in ihrer Kollektiveinsprache vom 28. März 2022 vor. Zudem rügten sie, dass die Erschliessung über die Parzellen Nrn. B._____, G._____ und I._____ führe und mit Dienstbarkeitsverträgen geregelt sei. Ursprünglich seien über die 3 m breite Zufahrt vier Einfamilienhäuser erschlossen worden. Mit dem Neubau entstünden mehr als doppelt so viele Wohneinheiten, womit sich auch das Verkehrsaufkommen mehr als verdoppele. Zudem sei die Erschliessungsstrasse nur einspurig und es bestehe keine Ausweichmöglichkeit zum Kreuzen. Inwiefern die bestehende Erschliessung und die bestehende Ausfahrt auf die J._____strasse unter Berücksichtigung der Mehrbelastung den Vorschriften entspreche, müsse von Amtes wegen geprüft werden. Sinngemäss brachten die Beschwerdeführenden 1 bis 3 zudem vor, dass die Erschliessung für den Baustellenverkehr nicht genügend sei.¹⁵

Das Regierungsstatthalteramt hat bei der Gemeinde mit Verfügung vom 8. November 2022 unter anderem eine Stellungnahme zur Verkehrssicherheit eingeholt.¹⁶ Mit Stellungnahme vom 28. November 2022 führte die Gemeinde aus, nach Rücksprache mit dem TBA OIK I verweise sie auf Art. 7 Abs. 3 i.V.m. Art. 6 Abs. 3 BauV¹⁷.¹⁸ Art. 7 Abs. 3 BauV regelt, wann die Fahrbahnbreite für Strassen mit Gegenverkehr bis auf 3 m herabgesetzt werden kann. Sinngemäss hat die Gemeinde damit ausgeführt, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Im angefochtenen Entscheid hat das Regierungsstatthalteramt unter E. II.6 die Erschliessung geprüft und unter Verweis auf die Stellungnahme der Gemeinde erwogen, dass die Verkehrssicherheit nicht gefährdet werde. Das Regierungsstatthalteramt hat damit Abklärungen zur Verkehrssicherheit getroffen und die Einwände der Beschwerdeführenden im angefochtenen Entscheid berücksichtigt.

d) Der Beschwerdeführer 6 und die Beschwerdeführerin 7 brachten in ihrer Einsprache vom 28. März 2022 vor, die Berechnung über den Aufenthaltsbereich und den Kinderspielplatz entspreche nicht den Vorgaben der Bauverordnung. Die Fläche des Aufenthaltsbereichs und des Kinderspielplatzes sei kleiner als rechnerisch nachgewiesen.¹⁹ Das Regierungsstatthalteramt wies mit Verfügungen vom 14. Dezember 2022 und 24. Januar 2023 darauf hin, dass die Vorgaben gemäss Art. 44 ff. BauV nicht eingehalten seien und erteilte der Beschwerdegegnerin Gelegenheit zur Projektänderung.²⁰ Gemäss E. II.11 des angefochtenen Entscheids kam das Regierungsstatthalteramt zum Schluss, dass die Baugesuchsunterlagen nachvollziehbar und die Mindestvorgaben gemäss Art. 45 BauV eingehalten seien. Das Regierungsstatthalteramt nahm unter E. II.14.2 des angefochtenen Entscheids die Einwände der Beschwerdeführenden hinsichtlich der Flächen für Kinderspielplatz und Aufenthaltsbereich zur Kenntnis und verwies auf die Erwägung 12 (gemeint E. II.11). Das Regierungsstatthalteramt hat sich mit den Vorbringen der Beschwerde-

¹² BGE 140 II 262 E. 6.2; BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7

¹³ Pag. 44 ff. der Vorakten

¹⁴ Pag. 49 der Vorakten

¹⁵ Pag. 75 ff. der Vorakten

¹⁶ Pag. 221 ff. der Vorakten

¹⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹⁸ Pag. 226 der Vorakten

¹⁹ Pag. 57 ff. der Vorakten

²⁰ Pag. 257 und 266 der Vorakten

führenden auseinandergesetzt und die Einwände nicht unberücksichtigt gelassen. Zusammengefasst hat das Regierungsstatthalteramt das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden nicht verletzt.

3. Projektänderung, Verfahrensgegenstand

a) Die Beschwerdegegnerin reichte mit Beschwerdeantwort vom 15. September 2023 eine Projektänderung ein (datiert 12. September 2023). Sie verzichtet damit auf die Einstellhallenrampe entlang der Ostfassade und sieht neu einen gebäudeinternen Autolift im östlichen Erd- und Untergeschoss vor. Aufgrund dieser und weiteren gebäudeinternen Grundrissänderungen beinhaltet das Bauvorhaben neu zwei 4.5-Zimmer-Wohnungen, eine 3.5-Zimmer-Wohnung und drei 2.5-Zimmer-Wohnungen. Zudem umfasst die Projektänderung eine Neuordnung des Kinderspielplatzes, der Aufenthaltsbereiche und der Veloabstellplätze.²¹

Die Beschwerdeführenden erklären, die Projektänderung trage ihren Einwänden bezüglich Überschreitung der Fassadenhöhe und Verletzung des Grenz- und Gebäudeabstandes durch die Einstellhallenrampe sowie Nichteinhaltung der (flächenmässigen) Vorgaben über die Spielplätze und Aufenthaltsbereiche Rechnung. Es würden indessen nicht alle Bewilligungshindernisse beseitigt. Aufgrund der Neuordnung der Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche würden ausserdem nicht in das Verfahren einbezogene Nachbarn neu bzw. zusätzlich betroffen (insbesondere die Eigentümerschaften der Parzellen Nrn. M._____, N._____ und O._____). Diesen Parteien sei – sofern die Projektänderung nicht publiziert werde – Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen.

b) Gemäss Art. 43 BewD kann die Bauherrschaft während des Beschwerdeverfahrens vor der BVD eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt (Art. 43 Abs. 1 BewD). Ein Bauvorhaben ist in den Grundzügen verändert, wenn ein Hauptmerkmal wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Geschosseinteilung oder Zweckbestimmung wesentlich verändert wird oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau oder der Anlage eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht. Eine blosse Reduktion der Abmessungen, auch wenn sie beträchtlich ist, bedeutet in der Regel noch keine grundlegende Änderung. Dasselbe gilt für den blossen Verzicht auf einen Teil des Projekts.²² Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören (Art. 43 Abs. 3 BewD). Gemäss dem im Beschwerdeverfahren sinngemäss anwendbaren Art. 43 Abs. 2 BewD kann die Beschwerdeinstanz das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen bzw. die Änderung des bewilligten Projekts ohne neues Baugesuchsverfahren gestatten, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauprojekts. Mit der Vorlage der Projektänderung gilt das ursprüngliche Gesuch im Umfang der Änderung als zurückgezogen.²³

c) Das Rechtsamt der BVD nahm die Pläne vom 12. September 2023 mit Verfügung vom 30. Oktober 2023 als Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 3 BewD entgegen. Die Projek-

²¹ Vgl. die Pläne «Grundrisse UG; EG mit Rampendach / Fassaden Süd; Nord» bewilligt am 11. Juli 2023; «Grundrisse OG; DG; Galerie / Schnitt mit Rampendach / Fassaden Ost; West» bewilligt am 11. Juli 2023; «Grundrisse UG; EG / Fassaden Süd; Nord» vom 12. September 2023 und «Grundrisse OG; DG; Galerie / Schnitt mit Rampendach / Fassaden Ost; West» vom 12. September 2023

²² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 12a

²³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 13c

tänderung wurde den Verfahrensbeteiligten zur Stellungnahme zugestellt. Es blieb in der Folge zu Recht unbestritten, dass das Bauvorhaben trotz den Anpassungen in seinen Grundzügen gleich geblieben ist und als Projektänderung behandelt werden kann. Die Beschwerdegegnerin verzichtet im Vergleich zum am 11. Juli 2023 bewilligten Projekt auf die Einstellhallenrampe und sieht neu einen Autolift im Gebäudeinnern vor. Dadurch ändert sich das Erscheinungsbild der Ostfassade nur geringfügig. Anstelle der überdachten Einstellhallenrampe sind neu zwölf Veloabstellplätze (davon sechs überdacht mit einer Leichtkonstruktion) und der Containerplatz vorgesehen. Bei den Grundrissänderungen der Wohnungen handelt es sich um geringfügige, gebäudeinterne Änderungen. Die äusseren Masse und die Lage des Gebäudes werden nicht verändert. Dementsprechend sprengen die Änderungen bei der Umgebungsgestaltung (Neuanordnung der Aufenthalts- und Kinderspielplätze sowie des Container- und Veloabstellplatzes) den Rahmen einer zulässigen Projektänderung nicht.²⁴ Die Projektänderung führt hinsichtlich der Neuanordnung der Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche auch nicht dazu, dass Dritte neu oder zusätzlich betroffen sind. Ebenso wenig sind öffentliche Interessen zusätzlich betroffen. In der westlichen Parzellenecke war gemäss dem am 11. Juli 2023 bewilligten Projekt ein «Sandplätzli» geplant. In der südwestlichen Parzellenecke sollte sich ein Aufenthaltsbereich und ein Kinderspielplatz mit Kinderhaus befinden. An der Westfassade war ein Aufenthaltsbereich mit einem Tisch und Sitzbänken («Ruheplätzli») vorgesehen. Bereits beim bewilligten Projekt hätte damit gerechnet werden müssen, dass sich im südlichen und westlichen Parzellenbereich Kinder sowie Erwachsene aufhalten und dadurch Lärm entsteht. Mit der neu geplanten Verschiebung des «Ruheplätzli» in die westliche Parzellenecke und der neuen Grünfläche entlang der südwestlichen Parzellenecke ändert sich daran nichts. Das gilt auch für die südliche Parzellenecke. Sowohl das bewilligte als auch das neue Projekt sehen an dieser Stelle einen Baumhügel, der Kinder zum Spielen einlädt, vor. Schliesslich führen auch die Änderungen in der nördlichen Parzellenecke nicht zu einer neuen oder zusätzlichen Betroffenheit von Dritten. Ursprünglich waren dort ein befestigter Weg, die Veloabstellplätze, der Containerplatz und ein Baum vorgesehen. Vom Velo- und Containerplatz wäre ein gewisser Lärm zu erwarten gewesen (Befüllen und Verschieben der Container, Gespräche beim Abstellen der Velos etc.). Zudem dürfte der Baum und der befestigte Weg die Kinder zum Spielen eingeladen haben («Versteckerle», Strassenmalereien, Hin- und Herfahren mit Trotinetts etc.). Dass in der nördlichen Parzellenecke neu ein Kinderspielplatz mit Kinderhaus und «Sandplätzli» vorgesehen sind, ist daher nicht entscheidend.²⁵ Insgesamt ist nicht ersichtlich, dass Dritte und insbesondere die Eigentümerschaften der nördlich der Bauparzelle gelegenen Parzellen Nrn. M._____, N._____ und O._____ durch die Änderungen neu bzw. zusätzlich betroffen wären. Hinsichtlich der Parzelle Nr. O._____ kommt hinzu, dass diese durch die Parzelle Nr. N._____ von der Bauparzelle abgetrennt ist. Folglich ist weder eine Publikation der Projektänderung vom 12. September 2023 noch eine Anhörung der Eigentümerschaften der Parzellen Nrn. M._____, N._____ und O._____ erforderlich. Die Projektänderungspläne vom 12. September 2023 haben die mit Gesamtentscheid vom 11. Juli 2023 bewilligten Pläne ersetzt. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist nur noch das Bauvorhaben gemäss der Projektänderung vom 12. September 2023.

²⁴ Vgl. die Pläne «Grundrisse UG; EG mit Rampendach / Fassaden Süd; Nord» bewilligt am 11. Juli 2023; «Grundrisse OG; DG; Galerie / Schnitt mit Rampendach / Fassaden Ost; West» bewilligt am 11. Juli 2023; «Grundrisse UG; EG / Fassaden Süd; Nord» vom 12. September 2023 und «Grundrisse OG; DG; Galerie / Schnitt mit Rampendach / Fassaden Ost; West» vom 12. September 2023

²⁵ Vgl. zum Ganzen die Pläne «Grundrisse UG; EG mit Rampendach / Fassaden Süd; Nord» bewilligt am 11. Juli 2023; «Grundrisse OG; DG; Galerie / Schnitt mit Rampendach / Fassaden Ost; West» bewilligt am 11. Juli 2023; «Grundrisse UG; EG / Fassaden Süd; Nord» vom 12. September 2023 und «Grundrisse OG; DG; Galerie / Schnitt mit Rampendach / Fassaden Ost; West» vom 12. September 2023

4. Ausgangslage, Rechtsnatur der bestehenden Zufahrtsstrasse

a) Die Bauparzelle wird über eine bestehende Zufahrtsstrasse erschlossen, die an der östlichen Parzellenecke beginnt und anschliessend über die Parzellen Nrn. B._____, G._____, I._____ und J._____ in südöstlicher Richtung verläuft. Nach ca. 70 m mündet die Zufahrtsstrasse zwischen der Parzelle Nr. I._____ und der dieser nördlich gegenüberliegenden Parzelle Nr. K._____ rechtwinklig zunächst auf das Trottoir und anschliessend auf die Fahrbahn der J._____strasse.²⁶ Die Rechtsnatur der bestehenden Zufahrtsstrasse ist umstritten.

b) Das geltende Recht unterscheidet zwischen öffentlichen Erschliessungsstrassen (Basiserschliessung und Detailerschliessung) und den privaten Hauszufahrten. Eine Basiserschliessungsstrasse besteht aus den Hauptsträngen des Erschliessungsnetzes und den zugehörigen Einrichtungen (vgl. Art. 106 Abs. 2 Bst. a BauG). Als Basiserschliessungsanlagen gelten die in den Richtplänen oder Überbauungsordnungen der Gemeinde als solche bezeichneten Anlagen (vgl. Art. 107 Abs. 1 BauG). Eine Detailerschliessungsstrasse verbindet mehrere Grundstücke mit den Anlagen der Basiserschliessung (vgl. Art. 106 Abs. 2 Bst. b BauG). Als Detailerschliessung gilt beispielsweise eine Strasse, die vier Doppeleinfamilienhäuser erschliesst oder eine Zufahrt, die zu unterschiedlichen Zeiten bewilligte freistehende Einfamilienhäuser mit eigenen Parkierungsmöglichkeiten erschliesst.²⁷ Eine Erschliessung mehrerer freistehender Häuser gilt in der Regel auch dann als Detailerschliessung, wenn die Strasse eine Sackgasse bildet oder die Hausgrundstücke vor der Überbauung eine einzige Parzelle umfassen.²⁸ Die Hauszufahrt verbindet ein Gebäude oder eine zusammengehörige Gebäudegruppe mit dem Erschliessungsnetz (Art. 106 Abs. 3 BauG). Unter Zufahrt wird die Strassenverbindung zwischen dem Baugrundstück und dem allgemeinen Strassennetz verstanden. Sie umfasst die Hauszufahrt, den anschliessenden Strassenabschnitt, soweit darauf der Ziel- und Quellverkehr des erschlossenen Gebiets überwiegt, und dessen Anschluss an eine Strasse mit vorwiegendem Allgemeinverkehr (Art. 6 Abs. 1 BauV). Hauszufahrten bleiben immer privat, während Detailerschliessungsstrassen nach ordnungsgemässer Erstellung von Gesetzes wegen an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt übergehen, auch wenn sie von Privaten erstellt wurden (Art. 107 Abs. 3 und Art. 109 Abs. 1 und 2 BauG). Für Erschliessungsanlagen, die vor dem 1. Januar 1971 durch Private erstellt worden sind, gilt dies aber nicht, da für den Übergang an die Gemeinde noch keine gesetzliche Grundlage bestand. Altrechtliche private Detailerschliessungsstrassen sind auch unter neuem Recht Privatstrassen geblieben.²⁹ Der Umstand allein, dass eine altrechtliche Strasse allenfalls Detailerschliessungsfunktion erfüllt, macht sie somit noch nicht zur Gemeindestrasse.

c) Die bestehende Zufahrtsstrasse erschliesst ab der J._____strasse derzeit vier Liegenschaften (J._____strasse Nrn. 13, 15, 17 und 19 bzw. Parzellen Nrn. I._____, G._____, B._____ und H._____). Die Zufahrtsstrasse verläuft über drei verschiedene Parzellen (Nrn. I._____, G._____ und B._____), die im Eigentum von verschiedenen Privatpersonen sind. Eine Strassenparzelle ist nicht ausgeschieden. Die Parzellen Nrn. I._____, G._____, B._____ und H._____ wurden etappenweise und von verschiedenen Bauherrschaften überbaut.³⁰ Auf dem Luftbild von 1960 des Bundesamtes für Landestopografie swisstopo ist ersichtlich, dass die Häuser auf den heutigen Parzellen Nrn. H._____, B._____, G._____ und I._____ sowie die Zufahrtsstrasse zu diesem Zeitpunkt bereits bestanden und ab der J._____strasse erschlossen wurden.³¹ Die Zufahrts-

²⁶ Vgl. pag. 89 der Vorakten

²⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 5. Aufl., Bern 2024, Art. 106/107 N. 10

²⁸ VGE 2023/177 vom 3. Dezember 2024 E. 4.2 mit weiteren Hinweisen

²⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 109/110 N. 3 mit weiteren Hinweisen

³⁰ Vgl. die Auszüge aus dem Grundbuch auf pag. 4 ff. der Vorakten

³¹ Abrufbar unter <https://www.swisstopo.admin.ch/de/zeitreise-luftbilder>

strasse erfüllt damit eine Detailerschliessungsfunktion und es handelt sich um eine altrechtliche Detailerschliessungsstrasse in Privateigentum.

d) Strassen im Privateigentum werden zu öffentlichen Strassen, wenn sie nach Art. 9 SG³² dem Gemeingebrauch gewidmet sind und damit in das öffentliche Strassennetz überführt werden.³³ Privatstrassen werden dem Gemeingebrauch gewidmet durch Verfügung der Gemeinde, wenn die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer zugestimmt hat (Art. 13 Abs. 3 Bst. a SG), durch Errichtung einer Wegdienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit (Art. 13 Abs. 3 Bst. b SG) oder durch Übertragung der Unterhaltungspflicht an einer dem allgemeinen Verkehr offenen Strasse an die Gemeinde (Art. 13 Abs. 3 Bst. c SG). Vorliegend gibt es keine Hinweise darauf, dass die bestehende Zufahrtsstrasse mittels Verfügung, Wegdienstbarkeit oder durch Unterhalt dem Gemeingebrauch gewidmet wurde. Dies hat die Gemeinde in ihrem Amtsbericht vom 26. April 2022 ausdrücklich bestätigt:

Es handelt sich um eine Erschliessungsstrasse im Privateigentum. Es besteht weder ein öffentliches Wege-recht noch ein Unterhaltsvertrag noch eine Unterhaltsinvestition der Gemeinde. Eine Widmung zum Gemeingebrauch liegt ebenfalls nicht vor. Der Unterhalt dieser Strasse obliegt der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer. Die öffentlichen Vorschriften (Strassenabstand, Sicherheit, usw.) sind nicht anwendbar. Diese Strasse kann durch die Allgemeinheit nicht genutzt werden.³⁴

Auch in ihren Stellungnahmen vom 26. April 2022 und 20. November 2023 hat die Gemeinde wiederholt, dass es sich um eine Erschliessungsstrasse im Privateigentum handle und die Erschliessungsfragen Sache der Privateigentümerschaft seien.³⁵ In dem Sinne ist stimmig, dass die Beschwerdeführenden 1 bis 3 in ihrer Einsprache vom 28. März 2022 erklärten, die Schneeräumung werde nicht durch die Gemeinde, sondern durch die jeweiligen Grundeigentümer erledigt.³⁶ Eine Widmung zum Gemeingebrauch gemäss Art. 13 Abs. 3 SG lässt sich im Übrigen auch nicht daraus ableiten, dass die bestehende Zufahrtsstrasse auf dem Richtplan Verkehr der Gemeinde Matten bei Interlaken vom 14. Oktober 2008, genehmigt durch das AGR am 11. Januar 2010, als Detailerschliessungsstrasse bezeichnet ist. Bei der bestehenden Zufahrtsstrasse handelt es sich nach dem Gesagten um eine altrechtliche private Detailerschliessungsstrasse, die (noch) nicht dem Gemeingebrauch gewidmet wurde.

5. Zivilrechtliche Sicherstellung der Erschliessung

a) Im Grundbuch ist zugunsten der Bauparzelle ein Zu- und Vorfahrtsrecht über die Parzellen Nrn. B._____, G._____ und I._____ eingetragen.³⁷

Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Wegdienstbarkeit zu Gunsten der Bauparzelle und zu Lasten der Grundstücke der Beschwerdeführenden 1 bis 3 sei in den 1940er-Jahren für ein Einfamilienhaus erteilt worden. Der Mehrverkehr aufgrund des geplanten Sechsfamilienhauses sei beträchtlich und sprengt den Rahmen der eingeräumten Dienstbarkeit. Die Erschliessung für ein Sechsfamilienhaus sei zivilrechtlich nicht sichergestellt.

Die Beschwerdegegnerin erklärt, beim Zu- und Vorfahrtsrecht zugunsten der Bauparzelle handle es sich um eine ungemessene Dienstbarkeit. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung liege

³² Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

³³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 109/110 N. 3; BVR 2011 S. 341 E. 4.1, 2008 S. 332 E. 5

³⁴ Pag. 96 der Vorakten

³⁵ Pag. 197 der Vorakten

³⁶ Pag. 75 ff. der Vorakten

³⁷ Vgl. pag. 2 f. der Vorakten

keine unzulässige Mehrbelastung der dienstbarkeitsbelasteten Grundstücke vor. Die bisherige Zweckbestimmung des Wegrechts, den Bewohnern eines Gebäudes auf der Bauparzelle den Zugang zur J._____strasse zu ermöglichen, werde nicht geändert. Aus der Mehrbelastung ergäben sich keine Einschränkungen der belasteten Grundeigentümer in der Benützung ihrer Grundstücke. Das Bauvorhaben sei zonenkonform und die sich daraus ergebende Belastung der Dienstbarkeit sei auch unter diesem Gesichtswinkel nicht unzulässig. Die Erschliessung sei rechtlich sichergestellt.

b) 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; vgl. Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG³⁸). Die Anforderungen an eine genügende Erschliessung sind in den Art. 3 ff. BauV näher umschrieben. Die Erschliessungsanlagen müssen insbesondere rechtlich sichergestellt sein (Art. 3 Abs. 1 BauV). Bei Anlagen auf fremdem Grund gilt die Erschliessung als sichergestellt, wenn entweder ein für die Grundeigentümer verbindlicher Plan (Überbauungsplan, Strassenplan) besteht oder das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vor dem Bauentscheid vereinbart ist. Die benötigten Rechte müssen bei Baubeginn erworben sein (Art. 4 Abs. 1 Bst. c BauV).

Die Frage, ob bestehende Dienstbarkeiten wie zum Beispiel Wegrechte die Erschliessung des Bauvorhabens zulassen, ist vorfrageweise zu prüfen.³⁹ Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB⁴⁰ 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 (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Nur wenn sein Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbsgrund, das heisst den Begründungsakt, zurückgegriffen werden. Ist 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 (vgl. Art. 738 Abs. 2 ZGB).⁴¹ Die Auslegung des Begründungsakts (zweite Stufe der Auslegungsordnung gemäss Art. 738 ZGB) erfolgt in gleicher Weise wie diejenige sonstiger Willenserklärungen. Gemäss Art. 18 Abs. 1 OR⁴² 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. Die empirische oder subjektive hat gegenüber der normativen oder objektivierten Vertragsauslegung den Vorrang. Stehen sich jedoch im Streit um den Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit nicht mehr die ursprünglichen Vertragsparteien gegenüber, werden die allgemeinen Grundsätze der Vertragsauslegung durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs (Art. 973 Abs. 1 ZGB) begrenzt.⁴³ Ergeben sich Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit auch aus dem Erwerbsgrund nicht schlüssig, liegt eine sogenannte ungemessene Dienstbarkeit vor, d.h. Inhalt und Umfang werden durch die Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks bestimmt.⁴⁴ Zwar kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit im Rahmen des Eintrags 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 und uneingeschränkten Fuss- und Fahrwegrechts taugt aber 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

³⁸ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

³⁹ BVR 2004 S. 412 E. 3.2; VGE 2021/117 vom 9. September 2022 E. 4.2.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 2 N. 4a

⁴⁰ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210)

⁴¹ BGE 137 III 145 E. 3.1 mit weiteren Hinweisen

⁴² Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht, OR; SR 220)

⁴³ BGE 139 III 404 E. 7.1, 137 III 145 E. 3.2 je mit weiteren Hinweisen

⁴⁴ BGE 139 III 404 E. 7.3; BGer 5A_714/2021 vom 8. März 2022 E. 4.1; BVR 2004 S. 412 E. 3.3 f.; VGE 2021/117 vom 9. September 2022 E. 4.2.2

kann die Dienstbarkeit sehr wohl einen umfassenderen Inhalt und einen grösseren Umfang haben.⁴⁵

Ändern sich die Bedürfnisse des berechtigten Grundstücks, darf dem Verpflichteten zwar eine Mehrbelastung nicht zugemutet werden (Art. 739 ZGB). Bei der ungemessenen Dienstbarkeit ist dem Dienstbarkeitsbelasteten aber diejenige Mehrbelastung grundsätzlich zumutbar, die auf eine objektive Veränderung der Verhältnisse, wie etwa die Entwicklung der Technik, zurückgeht und nicht auf willentlicher Änderung der bisherigen Zweckbestimmung beruht und die die zweckentsprechende Benützung des belasteten Grundstücks nicht behindert oder wesentlich mehr als bisher einschränkt. Führt die Befriedigung von gesteigerten, aber gleichartigen Bedürfnissen des herrschenden Grundstücks zu einer vermehrten Inanspruchnahme des dienenden Grundstückes, liegt im Grundsatz keine unzulässige Mehrbelastung vor. Wird beispielsweise das berechnete Grundstück dem auch von der Dienstbarkeit abgedeckten Zweck entsprechend weiter überbaut und hat die Vergrösserung oder Vermehrung der Gebäude auf dem herrschenden Grundstück zur Folge, dass auf diesem mehr Menschen wohnen und deshalb der Weg stärker begangen und befahren wird, ist die darauf zurückzuführende Steigerung der Inanspruchnahme des belasteten Grundstücks zulässig, d.h. sie kann nicht als Überschreitung eines (ungemessenen) Fahrwegrechts angesehen werden. Erst wenn die verglichen mit dem früheren Zustand gesteigerte Inanspruchnahme des belasteten Grundstücks zur Befriedigung der Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks eine erhebliche Überschreitung der ungemessenen Dienstbarkeit bedeutet, liegt eine unzumutbare Mehrbelastung vor. Diesfalls muss die Zunahme aber derart stark sein, dass mit Sicherheit angenommen werden kann, sie überschreite die Grenze dessen, was bei der Begründung der Dienstbarkeit vernünftigerweise in Betracht gezogen worden sein könnte.⁴⁶

c) Im Grundbuch wurde am 4. Oktober 1941, 27. April 1942 und 2. April 1947 etappenweise ein «Zu- und Vorfahrtsrecht» zu Gunsten der Bauparzelle und zu Lasten der Parzellen Nrn. B._____, G._____ und I._____ eingetragen.⁴⁷ Die entsprechenden Dienstbarkeitsverträge (Belege IV/2508, IV/2898 und IV/6995) sind auszugsweise aktenkundig.⁴⁸ Damit erübrigt sich eine Edition der Belege beim Grundbuchamt und der entsprechende Beweisantrag der Beschwerdegegnerin wird abgewiesen.

Gemäss Vertrag vom 4. Oktober 1941 (Beleg IV/2508) wurden entlang der nördlichen Parzellengrenze in einer Breite von 3 Metern ein Fahrweg sowie zu Gunsten der Restparzelle Nr. B._____ und zu Lasten der Parzelle Nr. I._____ ein dingliches Zu- und Vorfahrtsrecht für «Gebäude irgendwelcher Art» errichtet.⁴⁹ Aus dem Dienstbarkeitsvertrag vom 27. April 1942 (Beleg IV/2898) folgt, dass entlang der nördlichen Parzellengrenze der neuen Parzelle Nr. G._____ zu Lasten dieser und zu Gunsten der Restparzelle Nr. B._____ wiederum ein Zu- und Vorfahrtsrecht in einer Breite von 3 Metern eingeräumt wurde. Im Übrigen verweist der Dienstbarkeitsvertrag auf den Beleg IV/2508. Gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 2. April 1947 (Beleg IV/6995) wurde schliesslich zu Gunsten der Bauparzelle und zu Lasten der Parzelle Nr. B._____ ein Zu- und Vorfahrtsrecht eingeräumt, «in genau gleicher Weise, wie die Rechte schon z.L. der Grundbuchblätter Nrn. G._____ und I._____ bestehen».⁵⁰

Der Begriff «Zu- und Vorfahrtsrecht» sagt nichts zum Umfang der Grunddienstbarkeit aus. Es handelt sich um eine ungemessene Dienstbarkeit. Aus dem Vertrag vom 4. Oktober 1941 folgt

⁴⁵ BVR 2004 S. 412 E. 3.4.3; VGE 2013/431 vom 1. Oktober 2014 E. 4.3.1

⁴⁶ BGE 139 III 404 E. 7.3; BGer 5A_714/2021 vom 8. März 2022 E. 4.1, 5A_361/2017 vom 1. März 2018 E. 4.3.3 je mit weiteren Hinweisen

⁴⁷ Pag. 2 der Vorakten

⁴⁸ Pag. 4 ff. und pag. 6 ff. der Vorakten

⁴⁹ Pag. 14 der Vorakten

⁵⁰ Pag. 4 der Vorakten

lediglich, dass das Zu- und Vorfahrtsrecht für «Gebäude irgendwelcher Art» gelten sollte, wobei jedoch offen gelassen wurde, was die Beteiligten genau darunter verstanden. Im Zeitpunkt der Errichtung der Dienstbarkeit vom 4. Oktober 1941 bestanden weder die heutige Zufahrtsstrasse noch die Gebäude auf den Parzellen Nrn. I._____, G._____, B._____ und H._____. Aus dem Plan zum Dienstbarkeitsvertrag vom 27. April 1942 geht hervor, dass die Parzellen Nrn. I._____ und G._____ zu diesem Zeitpunkt bereits mit Gebäuden belegt waren und die neuen Parzellen Nrn. B._____ und H._____ Eigentum einer Wohnbaugenossenschaft waren. Mit Blick auf die kurze Zeitspanne zwischen dem ersten und zweiten Dienstbarkeitsvertrag kann davon ausgegangen werden, dass das Zu- und Vorfahrtsrecht wohl für eine unbestimmte Anzahl Wohnbauten auf den Parzellen Nrn. G._____, B._____ und H._____ eingeräumt werden sollte. Ob sich die Vertragsparteien auf Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser beziehen wollten, kann offen gelassen werden. Relevant ist einzig, dass das Zu- und Vorfahrtsrecht von Anfang an für eine unbestimmte Anzahl Wohnbauten bestimmt war. Das vorliegend umstrittene Bauvorhaben sieht wiederum eine Wohnnutzung vor. Es findet keine Änderung der Zweckbestimmung des Zu- und Vorfahrtsrechtes statt. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist eine Steigerung der Inanspruchnahme des berechtigten Grundstücks grundsätzlich zulässig. Hinzu kommt, dass sich die heutige Interessenlage im Vergleich zu derjenigen im Zeitpunkt der Errichtung der Dienstbarkeit nicht erheblich verändert hat. Dem Interesse der Beschwerdegegnerin an einer baurechtskonformen Nutzung ihrer Liegenschaft stehen nur geringfügige Auswirkungen auf die Beschwerdeführenden (hinsichtlich der Erschliessung) gegenüber. Mit der gesteigerten Nutzung der Zufahrtsstrasse durch das Bauvorhaben wird die Benutzung der belasteten Grundstücke der Beschwerdeführenden nicht behindert. Aus diesen Gründen liegt keine unzulässige erhebliche Mehrbelastung der Grundstücke der Beschwerdeführenden im Sinne von Art. 739 ZGB vor. Die Erschliessung des Bauvorhabens ist durch das bestehende Zu- und Vorfahrtsrecht rechtlich genügend sichergestellt.

6. Erweiterte Strassenanschlussbewilligung

a) Das derzeit auf der Bauparzelle bestehende Einfamilienhaus scheint über einen bis zwei Autoabstellplätze zu verfügen.⁵¹ Mit der Projektänderung vom 12. September 2023 plant die Beschwerdegegnerin eine Einstellhalle mit neun Autoabstellplätzen.⁵² Der bestehende Strassenanschluss von der bestehenden, privaten Zufahrtsstrasse über die Parzellen Nrn. B._____, G._____ und I._____ auf die öffentliche J._____ strasse erfährt durch das Bauvorhaben somit eine Erweiterung bzw. gesteigerte Benutzung. Gemäss Art. 85 Abs. 1 SG bedürfen die Erweiterung und gesteigerte Benutzung von Zugängen, Zufahrten, Weganschlüssen und Einmündungen aller Art auf öffentliche Strassen der Bewilligung des zuständigen Gemeinwesens (sog. erweiterte Strassenanschlussbewilligung).

b) 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.⁵³ Der Strassenanschluss ist zu gestatten, wenn keine triftigen Gründe (insbesondere der Verkehrssicherheit und des Gebots der Abstimmung benachbarter Erschliessungen [Art. 7 Abs. 4 BauG]) entgegenstehen.⁵⁴ Voraussetzung für die (erweiterte) Strassenanschlussbewilligung ist, dass die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigt wird (Art. 73 Abs. 1 SG) und die allgemeinen baurechtlichen Sicherheitsanforderungen gewährleistet sind (Art. 21 Abs. 1 BauG und Art. 57 Abs. 1 und 2 BauV). Dabei können die einschlägigen VSS-

⁵¹ Vgl. pag. 89 f. der Vorakten

⁵² Plan «Grundrisse UG; EG / Fassaden Süd; Nord» vom 12. September 2023

⁵³ Anita Horisberger Jecklin, Strassenanschluss, in KPG-Bulletin 2019 S. 102 ff., S. 105

⁵⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 18; Anita Horisberger Jecklin, a.a.O., S. 109

Normen als Entscheidungshilfe beigezogen werden.⁵⁵ Bei den VSS-Normen handelt es sich nicht um Rechtsnormen, sondern lediglich um Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten muss. Die VSS-Normen dürfen daher nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse der Entscheidung zugrunde gelegt werden.⁵⁶

Bezüglich der Sichtweiten für Strassen mit Knoten in einer Ebene sowie für Knoten mit Grundstückzufahrten ist die VSS-Norm 40 273 (Knoten, Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene) relevant.⁵⁷ Die VSS-Norm 40 273 legt die Abmessungen der Sichtfelder fest, die in Knoten vorhanden sein müssen, damit ein vortrittsbelastetes Fahrzeug den vortrittsberechtigten Verkehr rechtzeitig erkennen und kreuzen oder in diesen einbiegen kann (Ziff. 2 VSS-Norm 40 273). Grundsätzlich ist das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0.6 m und 3 m über der Fahrbahn von allen Hindernissen freizuhalten, die andere Verkehrsteilnehmer verdecken. Diese Anforderung gilt auch für Pflanzenwuchs, Bäume, Kandelaber, Schnee, Werbeplakate, parkierte Fahrzeuge usw. und, wenn immer möglich, Signale und Wegweiser (vgl. Ziff. 11 VSS-Norm 40 273). Als Beobachtungsdistanz wird innerorts ein Wert von 3.0 m empfohlen (vgl. Ziff. 12 VSS-Norm 40 273). Bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h beträgt die minimal erforderliche Knotensichtweite zwischen 20 und 35 m (vgl. Ziff. 13.1 VSS-Norm 40 273). Wenn das Fahrzeug ein Trottoir überqueren muss, um auf die Strasse mit Vortritt zu gelangen, darf es bis zum Fahrbahnrand vorfahren, wenn das Trottoir frei von Hindernissen ist (vgl. Ziff. 13.1 VSS-Norm 40 273). Fahrzeuglenker, die ein Trottoir überqueren (z.B. bei Trottoirüberfahrten oder Grundstückzufahrten mit Trottoir), müssen immer einen Überblick des Verkehrs auf dem Trottoir haben, insbesondere hinsichtlich der fahrzeugähnlichen Geräte und Fussgänger. Sinngemäss beträgt die Beobachtungsdistanz 3 m ab Trottoirhinterkante. Bei einer Längsneigung von 0% beträgt die minimal erforderliche Sichtweite auf das Trottoir 15 m (vgl. Ziff. 13.2 VSS-Norm 40 273).

c) Bei der Ausfahrt von der bestehenden Zufahrtsstrasse auf die J. _____ strasse wird zunächst das Trottoir überfahren. Es ist daher erforderlich, dass die Sichtweite auf das Trottoir und anschliessend ab dem Trottoir auch die Sichtweite auf die J. _____ strasse eingehalten werden. Im Bereich der Einmündung befinden sich auf der Parzelle Nr. I. _____ eine befestigte Fläche und auf der Parzelle Nr. K. _____ eine Hecke.⁵⁸

In Richtung Südwesten sind die Sichtweiten sowohl auf den Gehweg als auch auf die öffentliche J. _____ strasse eingehalten. Auf dem Situationsplan Sichtweiten vom 9. November 2023 wird zwar von einer Beobachtungsdistanz von 2.50 m ausgegangen. Aus dem Plan lässt sich aber herleiten, dass selbst bei einer grösseren Beobachtungsdistanz von 3 m gemäss VSS-Norm 40 273 die Sichtweite in Richtung Südwesten auf den Gehweg und die J. _____ strasse eingehalten ist. Auf der Parzelle Nr. I. _____ befindet sich unmittelbar bei der Einmündung auf den Gehweg und die J. _____ strasse eine befestigte Fläche. Die Gemeinde teilte mit Eingabe vom 20. November 2023 mit, es gebe keine Hinweise für einen bewilligten Parkplatz auf der befestigten Fläche im Osten der Parzelle Nr. I. _____. Aus den Bauakten aus dem Jahr 1979 gehe nur hervor, dass es Parkplätze auf der Parzelle Nr. I. _____ gebe, allerdings nicht an welchem Standort genau und in welcher Anzahl. Es erscheint daher plausibel, dass auf der befestigten Fläche im Osten der Parzelle Nr. I. _____ kein Parkplatz baubewilligt wurde. So geht insbesondere aus der Luftbildaufnahme vom 11. April 1988 hervor, dass sich auf der Ostseite der Par-

⁵⁵ VGE 2022/116 vom 30. Dezember 2022 E. 2.7; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 21 N. 7; Anita Horisberger Jecklin, a.a.O., S. 110 m.w.H.

⁵⁶ VGE 2022/196 vom 27. Juni 2024 E. 6.3 mit weiteren Hinweisen (insbesondere auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung)

⁵⁷ Norm 40 273 des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) «Knoten / Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene (ohne Kreisel)» vom 30. September 2024

⁵⁸ Vgl. pag. 89 f. der Vorakten

zelle Nr. I. _____ im Einmündungsbereich ein begrünter bzw. bepflanzter Bereich befand.⁵⁹ Auch die von der Gemeinde eingereichten Kopien der Baugesuchsunterlagen betreffend die Parzelle Nr. I. _____ lassen keinen anderen Schluss zu.⁶⁰

Hingegen als problematisch erweisen sich die von den Beschwerdeführenden gerügten Sichtweiten in Richtung Nordosten auf das Trottoir und die J. _____ strasse. Bei einer Beobachtungsdistanz von 3 m gemäss VSS-Norm 40 273 ist die Sicht auf das Trottoir gemäss Situationsplan vom 9. November 2023 durch die Hecke auf der Parzelle Nr. K. _____ verdeckt. Auch die Sichtweite auf die J. _____ strasse dürfte – wenn auch nur knapp – von der Hecke verdeckt sein. Zwischen den Verfahrensbeteiligten ist unbestritten, dass die Sichtweite auf den Gehweg nur eingehalten wäre, wenn die Hecke auf der Parzelle Nr. K. _____ auf eine Höhe von 0.6 m ab Fahrbahn zurückgeschnitten wird. Die Beschwerdegegnerin konnte mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. K. _____ keine Dienstbarkeit zum Zurückschneiden der Hecke vereinbaren.

d) Es ist umstritten, ob die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. K. _____ auch ohne Dienstbarkeit gestützt auf die Strassengesetzgebung zum Zurückschneiden der Hecke verpflichtet werden kann.

Die Beschwerdeführenden verneinen dies mit Verweis auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung (BVR 1991 S. 271 E. 3a und VGE 2021/282 vom 24. Oktober 2022 E. 4.4 und 4.8.4).

Die Beschwerdegegnerin erklärt demgegenüber, die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. K. _____ sei gestützt auf die Strassengesetzgebung und die Baubewilligung von 1999 betreffend die Parzelle Nr. K. _____ zum Zurückschneiden der Hecke verpflichtet. Im Einmündungsbereich privater Detailerschliessungsstrassen in öffentliche Strassen sei das Strassengesetz anwendbar (vgl. zum Beispiel den Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion [BVE] 120/2015/22 vom 17. September 2015). Ungenügende Sichtverhältnisse bei Anschlüssen von Detailerschliessungsstrassen an eine öffentliche Strasse betreffen die Verkehrssicherheit der öffentlichen Strasse und fielen unter Art. 73 SG bzw. Art. 55 ff. SV. Genügende Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der Zufahrtsstrasse in die J. _____ strasse könnten von der Gemeinde angeordnet und durchgesetzt werden. Der Entscheid BVR 1991 S. 271 sei hier nicht relevant, da es dort um den Anschluss einer Hauszufahrt gegangen sei. Die Sichtverhältnisse seien daher genügend und die Strassenanschlussbewilligung zu erteilen.

e) Wie aufgezeigt, handelt es sich bei der bestehenden Zufahrtsstrasse um eine Privatstrasse, die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet worden ist (altrechtliche, private Detailerschliessungsstrasse). In BVR 1991 S. 271 ff. hatte das Verwaltungsgericht des Kantons Bern zu beurteilen, ob ein Zurückschneiden von Pflanzungen längs eines Privatweges gestützt auf die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des damals geltenden SBG⁶¹ angeordnet und durchgesetzt werden kann. Das Verwaltungsgericht hatte insbesondere auch die Frage zu beantworten, wie es sich verhält, wenn es um den Einmündungsbereich einer Privatstrasse oder Privatausfahrt in eine öffentliche Strasse geht. Es kam zum Schluss, die verkehrssichere Ausgestaltung des privaten Strassenanschlusses sei Sache des betreffenden Anschliessers. Sie habe auf dessen eigenem Land und auf dessen eigene Kosten zu geschehen und nicht zulasten eines Nachbarn. Eine Mitwirkung des Nachbarn könne nur im Überbauungsplanverfahren (für eine Detailerschliessungsstrasse) oder allenfalls privatrechtlich (Notweg i.S.v. Art. 694 ZGB) zwangsweise durchgesetzt werden.⁶² Anders als die Beschwerdegegnerin geltend macht, bezieht sich BVR 1991 S. 271 nicht nur auf

⁵⁹ Beilage zur Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 17. November 2023

⁶⁰ Vgl. die Beilagen zur Stellungnahme der Gemeinde vom 20. November 2023

⁶¹ Gesetz vom 2. Februar 1964 über Bau und Unterhalt der Strassen (Strassenbaugesetz, SBG)

⁶² BVR 1991 S. 271 E. 3a

Hauszufahrten, sondern auch auf altrechtliche, private Detailerschliessungsstrassen. Mit VGE 2021/282 vom 24. Oktober 2022 E. 4.4 hat das Verwaltungsgericht ausdrücklich bestätigt, dass diese unter dem SBG entwickelte Rechtsprechung nach dem aktuellen Strassenrecht massgebend bleibt. In diesem Fall ging es um die Ausfahrt auf eine Kantonsstrasse.⁶³ Nach dem Gesagten muss, wer ein Grundstück an eine öffentliche Strasse anschliessen will bzw. einen bestehenden privaten Strassenanschluss einer gesteigerten Benutzung zuführen will (vgl. Art. 85 Abs. 1 SG), selber und auf eigene Kosten für das Genügen des Strassenanschlusses sorgen, sei es auf eigenem Land oder gestützt auf eine entsprechende Dienstbarkeit auf dem Nachbargrundstück. Es ist Sache der jeweiligen Grundeigentümerschaft, den privaten Strassenanschluss verkehrssicher auszugestalten. Das entspricht im Übrigen auch der ständigen Praxis der BVD,⁶⁴ woran der von der Beschwerdegegnerin erwähnte Entscheid der BVE 120/2015/22 vom 17. September 2015 nichts ändert.

Dementsprechend kann die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. K. _____ nicht gestützt auf die Strassengesetzgebung, insbesondere gestützt auf Art. 73 SG bzw. Art. 56 Abs. 3 SV, zum Zurückschneiden der Hecke entlang der bestehenden privaten Zufahrtsstrasse verpflichtet werden. Die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. K. _____ kann auch nicht gestützt auf die Strassengesetzgebung zum Zurückschneiden der Hecke entlang des Trottoirs der J. _____ strasse (im Südosten der Parzelle Nr. K. _____) verpflichtet werden. Zwar befindet sich die Hecke innerhalb der Baulinie gemäss dem «Baulinienplan 2008» vom 27. Mai 2009, genehmigt durch das AGR am 11. Januar 2010, und Baulinien gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor (Art. 96a Abs. 2 BauG). Baulinien gelten aber nur für Haupt- und Nebengebäude.⁶⁵ Zudem wird vorliegend nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich, dass die öffentliche J. _____ strasse selbst durch die Hecke im Sinne von Art. 73 Abs. 1 SG beeinträchtigt wäre. Sodann folgt aus Art. 57 Abs. 2 SV einzig, dass für Hecken und Sträucher Art. 56 SV greift. Gemäss Art. 56 Abs. 1 SV gilt bis zu einer Höhe von 1.2 m ein Strassenabstand von 0.5 m ab Fahrbahnrand. Weil sich zwischen der umstrittenen Hecke und der öffentlichen J. _____ strasse ein Trottoir befindet, ist der Strassenabstand zum Fahrbahnrand bei weitem eingehalten. Im Übrigen würde ein Zurückschneiden der Hecke entlang des Trottoirs ohnehin nicht genügen. Zumindest die Sichtweite auf das Trottoir wäre aufgrund der Hecke entlang der südöstlichen Grenze der Parzelle Nr. K. _____ nach wie vor ungenügend. Des Weiteren kann die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. K. _____ auch nicht gestützt auf die Baubewilligung vom 28. Juli 1999 zum Zurückschneiden der Hecke angehalten werden. Laut dem baubewilligten Grundriss- und Schnittplan vom 7. Juli 1999 wurden entlang der Zufahrtsstrasse und entlang des Trottoirs der öffentlichen J. _____ strasse Bepflanzungen bewilligt. Die Baubewilligung vom 28. Juli 1999 enthält keine Auflage zur Freihaltung der Sichtweiten bzw. zur Niedrighaltung der Bepflanzung. Im Bereich der Einmündung der Zufahrtsstrasse ist gemäss dem baubewilligten Grundriss- und Schnittplan vom 7. Juli 1999 eine Baulinie ersichtlich.⁶⁶ Gemäss aArt. 90 Abs. 1 BauG, der bis am 31. März 2017 in Kraft war, konnte mit Baulinien in Überbauungsplänen der gegenüber Strassen einzuhaltende Bauabstand bestimmt werden und Baulinien gingen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. Die Baulinien galten aber nur für Haupt- und Nebengebäude,⁶⁷ nicht jedoch für Pflanzungen. In Zusammenhang mit der Baubewilligung vom 28. Juli 1999 kann die Beschwerdegegnerin ebenso wenig etwas aus dem SBG zu ihren Gunsten ableiten. Das SBG fand grundsätzlich nur Anwendung auf die dem Gemeindegebrauch gewidmeten Strassen (vgl. Art. 1 Abs. 1 Bst. a SBG). Längs gegenüber den Gemeindestrassen galt grundsätzlich ein Strassenabstand von mindestens 3.60 m (vgl. Art. 63 Abs. 1 Bst. b SBG). Innerhalb dieser sogenannten Bauverbotszone waren zwar unter anderen die

⁶³ Vgl. VGE 2021/282 vom 24. Oktober 2022 E. 4.8.3

⁶⁴ Vgl. z.B. BDE 110/2024/18 vom 13. Mai 2024 E. 2e, 110/2020/211 vom 18. August 2021 E. 2e und 110/2020/31 vom 4. Juni 2020 E. 4c

⁶⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 96a-96d N. 2

⁶⁶ Vgl. auch die Beilagen 2 bis 5 zur Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 8. Februar 2024

⁶⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 3. Aufl., Bern 2010, aArt. 90 N. 2

Sicht behindernden Bepflanzungen und Einfriedungen untersagt (vgl. Art. 58 Abs. 2 SBG). Aus dem baubewilligten Grundriss- und Schnittplan vom 7. Juli 1999 geht aber hervor, dass innerhalb der Bauverbotszone von 3.60 m ab Fahrbahnrand sowie innerhalb der kommunalen Baulinie Bepflanzungen bewilligt wurden. Zusammengefasst kann das erforderliche Zurückschneiden der Hecke auf der Parzelle Nr. K. _____ nicht gestützt auf öffentliches Recht (Baupolizeirecht, Strassengesetzgebung) durchgesetzt werden. Daran ändert mangels gesetzlicher Grundlage auch nichts, dass die Gemeinde Matten die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. K. _____ offenbar mit Schreiben vom 11. September 2023 aufgefordert hat, die Hecke bei der Ausfahrt vorschriftsgemäss zurückzuschneiden.⁶⁸

f) Die Beschwerdegegnerin macht geltend, die Strassenanschlussbewilligung sei auch dann zu erteilen, wenn die Sichtverhältnisse nicht hoheitlich angeordnet und durchgesetzt werden könnten. Einzig wegen der eingeschränkten Sicht auf das Trottoir nordseitig die Strassenanschlussbewilligung zu verweigern, sei unverhältnismässig. Die Zufahrtsstrasse sei eine Sackgasse. Sie werde im Wesentlichen von Bewohnerinnen und Bewohnern der durch sie erschlossenen Grundstücke befahren. Die geschätzte Verkehrsbelastung unter Berücksichtigung des Bauvorhabens liege bei 40 Fahrten pro Tag, d.h. rund 20 Ausfahrten pro Tag. Die Benutzer der Zufahrt würden die Verhältnisse kennen und seien dementsprechend vorsichtig. Es handle sich um einen seit langem bestehenden Anschluss mit einer sehr tiefen Verkehrsbelastung. Seit mehr als 20 Jahren seien keine Unfallereignisse mit Fussgängerbeteiligung bekannt. Der Anschluss werde unabhängig vom Bauvorhaben von den Bewohnerinnen und Bewohnern der bestehenden Bauten genutzt. Mit der Verweigerung der Strassenanschlussbewilligung könne kein normkonformer Zustand hergestellt werden. Die VSS-Norm sehe bei ungenügenden Sichtverhältnissen bei bestehenden Knoten die Möglichkeit eines Verkehrsspiegels vor. Auf der gegenüber der Ausfahrt liegenden Parzelle Nr. L. _____ könne ein Verkehrsspiegel angebracht werden. Die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. L. _____ sei damit einverstanden. Mittels Verkehrsspiegel könnten aus der Zufahrtsstrasse wegfahrende Fahrzeuge das Trottoir nordseitig überblicken. Soweit ein Verkehrsspiegel als Ersatzmassnahme in Betracht komme, sei eine Frist zur Einreichung eines Dienstbarkeitsvertrages mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. L. _____ anzusetzen oder eine entsprechende Auflage zu verfügen. Das TBA OIK I habe der Beschwerdegegnerin mit E-Mail vom 26. August 2024 mitgeteilt, dass nichts gegen einen Verkehrsspiegel spreche. Die in der Stellungnahme des TBA OIK I vom 8. November 2024 im Beschwerdeverfahren benannte Problematik des schlechten Erkennens von schnellen Objekten (Fahrzeugen und Velos) im Spiegel bestehe nicht. Fussgängerinnen und Fussgänger würden sich dem Knoten nicht mit hohen Geschwindigkeiten nähern. Sie seien wegen der Strassenbeleuchtung für ausfahrende Fahrzeuge auch bei Dunkelheit erkennbar. Der Stellungnahme des TBA OIK I lasse sich nicht entnehmen, dass der Verkehrsspiegel nicht verkehrssicher sein solle. Der Verkehrsspiegel nütze zudem auch den anderen, durch die Zufahrtsstrasse erschlossenen Grundstücken.

⁶⁸ Vgl. die Beilage 1 zur Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 8. Februar 2024

In ihren Schlussbemerkungen vom 15. April 2024 begrüsst die Gemeinde das Anbringen eines beheizten Verkehrsspiegels.

Die Beschwerdeführenden sind gemäss ihren Schlussbemerkungen vom 24. Januar 2025 demgegenüber der Ansicht, die Voraussetzungen für einen Verkehrsspiegel seien nicht erfüllt. Ein Verkehrsspiegel könne die Verkehrssicherheit nicht gewährleisten (verzerrtes Bild, ungenügende Erkennbarkeit von Fussgängern und weiteren [schnellen] Trottoirbenützern bei Nacht).

g) Ziff. 14 der VSS-Norm 40 273 sieht Massnahmen bei ungenügenden Knotensichtweiten vor. Demzufolge sind in erster Priorität verhältnismässige Massnahmen zu treffen, um direkte Sicht mit den angegebenen Beobachtungsdistanzen und den Knotensichtweiten zu erreichen. Als verhältnismässige Massnahme gilt zum Beispiel das Zurückschneiden oder Entfernen der Bepflanzung, der Ersatz von sichtundurchlässigen Einfriedungen durch sichtdurchlässige, das Aufheben von Parkfeldern oder Böschungsabtrag. Ist dies mit verhältnismässigem Aufwand nicht möglich, können verschiedene Massnahmen (einzeln oder in Kombination) in Betracht gezogen werden, die jedoch bei Neuanlagen nicht zulässig sind. Zum Verkehrsspiegel hält Ziff. 14 der VSS-Norm 40 273 folgendes fest:

Aufstellen eines Spiegels nur als Notbehelf und unter folgenden Bedingungen

- falls die direkte Sicht nur bei einer Beobachtungsdistanz von weniger als 1,50 m erreicht wird
- nur zusammen mit «Stop»-Signalisation oder bei Grundstückzufahrten
- Abstand zwischen Haltelinie und Spiegel kleiner als 15 m
- schwacher Verkehr auf vortrittsbelasteter Strasse
- zulässige Höchstgeschwindigkeit auf vortrittsberechtigter Strasse ≤ 60 km/h
- Standort des Spiegels rechtlich gesichert
- die Funktionstüchtigkeit eines Spiegels muss auch während der Wintermonate gewährleistet sein

Ein Verkehrsspiegel ist also lediglich als «Notbehelf» zulässig. Auch das Verwaltungsgericht geht davon aus, dass ein Verkehrsspiegel nur ausnahmsweise und als letzte Rückfallebene vorzusehen ist. Andere Massnahmen wie das Zurückschneiden der Vegetation oder das Zurückversetzen von Hecken seien vorzuziehen. Es erscheine vorteilhafter, wenn herannahende Verkehrsteilnehmende – darunter auch velofahrende Kinder auf dem Trottoir – direkt gesehen würden und nicht über ein verzerrtes und verkleinertes Bild durch einen Verkehrsspiegel.⁶⁹

h) Die Beschwerdegegnerin hat sich ausserhalb des Beschwerdeverfahrens an eine Mitarbeiterin des TBA OIK I gewendet. Die Beschwerdegegnerin erkundigte sich nach der Möglichkeit eines Verkehrsspiegels und ob ein solcher zu einem positiven Bericht seitens des TBA OIK I führen würde. Die Mitarbeiterin des TBA OIK I hat der Beschwerdegegnerin mit E-Mail vom 26. August 2024 offenbar mitgeteilt, bezüglich des Verkehrsspiegels liege die Zuständigkeit bei der Gemeinde (Gemeindestrasse). Es spreche aber nichts gegen einen Verkehrsspiegel.⁷⁰ Aus dem E-Mailverlauf ist nicht ersichtlich, ob der Mitarbeiterin des TBA OIK I bewusst war, dass vorliegend ein Neubau mit neun Autoabstellplätzen zur Diskussion steht. Weiter ist fraglich, ob die Mitarbeiterin des TBA OIK I überhaupt zuständig war. Für das vorliegende Beschwerdeverfahren massgebend ist daher einzig die offizielle schriftliche Stellungnahme des TBA OIK I, verfasst von der zuständigen Person.

i) In seiner Stellungnahme vom 8. November 2024 führt das TBA OIK I gegenüber dem Rechtsamt der BVD aus, ein Spiegel werde im Strassenverkehr deshalb als Notbehelf bezeichnet, weil auf Grund der Bombierung des Spiegels ein verzerrtes Bild entstehe. Durch die Verzerrung

⁶⁹ Vgl. VGE 2022/74 vom 16. März 2023 E. 5

⁷⁰ Vgl. die Beilage zu den Schlussbemerkungen der Beschwerdegegnerin vom 5. Dezember 2024

könnten weder Standort noch Geschwindigkeit von Fahrzeugen zuverlässig abgeschätzt werden. Zudem würden die Abschätzungen durch die spiegelbildliche Abbildung erschwert. Bei Nacht und Dunkelheit ergäben sich zusätzliche Schwierigkeiten, die vortrittsberechtigten Fahrzeuge zu erkennen. Die vorliegenden Unterlagen zeigten, dass die normgeforderte Sicht auf den Gehweg durch bauliche Massnahmen auf der Parzelle Nr. K. _____ erreicht und die Verkehrssicherheit gewährleistet werden könne. In dieser Situation das Problem mit einem Notbehelf zu lösen, erachte es nicht als zielführend.

j) Die Ausführungen des TBA OIK I in der Stellungnahme vom 8. November 2024 sind überzeugend. Die erforderliche Sichtweite auf den Gehweg und die J. _____ strasse könnte durch ein Zurückschneiden oder Versetzen der Hecke auf der Parzelle Nr. K. _____ hergestellt werden. Dass die Beschwerdegegnerin keine entsprechende Dienstbarkeit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. K. _____ einholen konnte, genügt nicht, um im Sinne von Ziff. 14 der VSS-Norm 40 273 einen Verkehrsspiegel als Notbehelf zuzulassen. Auch die konkreten Verhältnisse sprechen dagegen. Zwar handelt es sich um eine seit langem bestehende Ausfahrt, in deren Bereich bisher keine Unfallereignisse, insbesondere nicht mit Fussgängerbeteiligung, bekannt sind.⁷¹ Dennoch ist die Verkehrssicherheit bei der Ausfahrt bereits heute wegen der ungenügenden Sichtweite in Richtung Nordosten auf das Trottoir ungenügend (vgl. den Plan Situationen Sichtweite vom 9. November 2023). Es ist davon auszugehen, dass sich die Fahrzeuge schon im jetzigen Zeitpunkt dem Trottoir schleichend nähern und über den Beobachtungspunkt hinaus bis auf das Trottoir fahren müssen, um aufgrund der Hecke auf der Parzelle Nr. K. _____ überhaupt etwas sehen zu können. Wie die Beschwerdegegnerin zutreffend ausführt, kann mit der Verweigerung der Strassenanschlussbewilligung kein normkonformer Zustand hergestellt werden. Bei der heutigen Situation ohne das Bauvorhaben ist aber eher von einer tiefen Verkehrsbelastung auszugehen. Bis anhin befinden sich an der bestehenden Zufahrtsstrasse vier Liegenschaften. Wenn pro Liegenschaft ca. zwei Autoabstellplätze über die bestehende Zufahrtsstrasse erschlossen werden, nutzen derzeit nur ca. acht Fahrzeuge die Ausfahrt. Das Bauvorhaben sieht neun Autoabstellplätze vor. Dadurch käme es zu einer Verdoppelung des Verkehrs und das Verkehrssicherheitsdefizit bei der Ausfahrt würde sich massiv verschärfen. Das Argument der Beschwerdegegnerin, dass es sich bei der bestehenden Zufahrtsstrasse um eine Sackgasse handelt, die vorwiegend von den Anwohnerinnen und Anwohnern befahren werde, welche die Verhältnisse kennen, ist unbeachtlich. Auch wenn den Fahrzeuglenkenden die heikle Situation bekannt ist, müssen sie über den Beobachtungspunkt hinaus bis auf das Trottoir fahren, um dieses sowie die J. _____ strasse in Richtung Norden überhaupt überblicken zu können. Die Gefährdung der Fussgängerinnen und Fussgänger auf dem Trottoir besteht dementsprechend nach wie vor. Bereits aus diesem Grund ist ein Verkehrsspiegel nicht als Notbehelf zuzulassen.

Ein Verkehrsspiegel ist darüber hinaus ohnehin nicht geeignet, die Ausfahrt verkehrssicher(er) zu machen. Ein Verkehrsspiegel auf der gegenüber der Ausfahrt liegenden Parzelle Nr. L. _____ würde sich von den aus der bestehenden Zufahrtsstrasse ausfahrenden Fahrzeuglenkern aus gesehen auf der linken Seite befinden. Es erscheint deshalb fraglich, ob der Verkehrsspiegel überhaupt so exakt ausgerichtet werden könnte, dass der nordseitige Gehweg überblickt werden kann. Zudem müssten die Fahrzeuglenker genau wissen, an welcher Stelle sie in den Verkehrsspiegel blicken müssen. Weiter müssten sich die Fahrzeuglenker auch bewusst sein, dass der Spiegel der Sicht auf das Trottoir dient. Intuitiv dürfte der Spiegel wohl eher für die Ausfahrt auf die J. _____ strasse denn für die Ausfahrt auf das Trottoir genutzt werden. Insbesondere für Besucherinnen und Besucher oder Lieferfahrzeuge stellt das eine nicht zu vernachlässigende Fehlerquelle bei der Handhabung des Spiegels dar. Ferner ist der Verkehrsspiegel auch nicht geeignet, bei Dunkelheit die sich auf dem Trottoir nähernden Fussgängerinnen und Fussgänger zu erken-

⁷¹ Vgl. die Unfallkarte im Geoportal des Bundes (abrufbar unter www.astra.admin.ch [Rubriken Dokumentation < Daten und Informationsprodukte < Unfalldaten der Schweiz < Geografische Auswertungen < interaktive Karte])

nen. Selbst mit einer Strassenbeleuchtung sind Fussgängerinnen und Fussgänger bei Dunkelheit häufig schlecht zu erkennen. Dementsprechend ist unbeachtlich, dass sich die Fussgängerinnen und Fussgänger mit Gehgeschwindigkeit der Ausfahrt nur langsam nähern. Hinzu kommt, dass sich auf dem Trottoir auch Kinder mit Trottinets oder ähnlichen fahrenden Spielgeräten befinden können, die sich der Ausfahrt wesentlich schneller nähern. Ebenso ist nicht von der Hand zu weisen, dass ein Verkehrsspiegel das Abschätzen von Distanzen aufgrund der Verzerrung erschwert. Ein Verkehrsspiegel auf der Parzelle Nr. L. _____ fällt daher ausser Betracht. Es erübrigt sich, der Beschwerdegegnerin eine Frist zur Einreichung eines entsprechenden Dienstbarkeitsvertrages mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. L. _____ anzusetzen.

Nach dem Gesagten kann die erweiterte Strassenanschlussbewilligung wegen der ungenügenden Verkehrssicherheit nicht erteilt werden. Zur Herstellung der Verkehrssicherheit verbleibt der Beschwerdegegnerin somit lediglich die Möglichkeit, zivilrechtlich gegen die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. K. _____ vorzugehen und sie zur Freihaltung der Sichtweite zu verpflichten (mittels Notwegrecht, Art. 694 ZGB). Die Gemeinde ihrerseits hätte die Möglichkeit, im Bereich der Ausfahrt der bestehenden Zufahrtsstrasse auf den Gehweg und die J. _____ strasse eine Überbauungsordnung zu erlassen oder die bestehende Zufahrtsstrasse zu übernehmen. Diesfalls könnte die Gemeinde die Freihaltung der Sichtberme gestützt auf die Strassengesetzgebung durchsetzen.⁷²

k) Zusammengefasst ist dem Bauvorhaben der Bauabschlag zu erteilen und die Beschwerde ist gutzuheissen. Von einem Augenschein wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten gewesen. Ausserdem erübrigen sich bei diesem Verfahrensausgang die Einholung eines Gutachtens bei der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) und die Aufnahme des natürlich gewachsenen Terrainverlaufs durch einen unabhängigen Geometer. Die entsprechenden Beweisanträge der Beschwerdeführenden werden abgewiesen.

7. Kosten

a) Bei der Kostenverlegung gilt zu berücksichtigen, dass die Kosten der Sistierungsverfügung vom 17. Juli 2024 zu den Kosten des Hauptverfahrens geschlagen wurden. Für das Hauptverfahren erscheinen Verfahrenskosten im Umfang von CHF 3000.– angemessen und für die Sistierungsverfügung solche im Betrag von CHF 200.–. Die Verfahrenskosten des Beschwerdeverfahrens betragen demnach gesamthaft CHF 3200.– (vgl. Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁷³). Gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben.

Die Beschwerdeführenden sind mit ihrem Antrag vom 15. Juli 2024, das Sistierungsgesuch sei abzuweisen, unterlegen und tragen die dafür angefallenen Verfahrenskosten von CHF 200.–.

Im Hauptverfahren unterliegt die Beschwerdegegnerin vollumfänglich. Sie hat somit die Verfahrenskosten von CHF 3000.– für das Hauptverfahren zu tragen.

b) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wetttschla-

⁷² Vgl. zum Ganzen BVR 1991 S. 271 E. 3a; VGE 2021/282 vom 24. Oktober 2022 E. 4.4

⁷³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

gung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

In Zusammenhang mit der Sistierungsverfügung hat die Beschwerdegegnerin als obsiegende Partei Anspruch auf Ersatz ihrer Parteikosten. Der Kostennote vom 5. Dezember 2024 der Beschwerdegegnerin lässt sich der konkrete Aufwand für die Sistierung nicht entnehmen. Der (zeitliche) Aufwand zur Begründung des Sistierungsgesuchs vom 26. Juni 2024 dürfte im Vergleich zu dem mit Kostennote vom 5. Dezember 2024 geltend gemachten Honorar von CHF 8400.– für das gesamte Beschwerdeverfahren kaum ins Gewicht gefallen sein. Es erscheint daher angemessen, die ersatzfähigen Parteikosten auf CHF 300.– (inkl. Auslagen) festzusetzen. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin somit Parteikosten in der Höhe von CHF 300.– zu ersetzen.

In der Hauptsache haben die obsiegenden Beschwerdeführenden Anspruch auf Ersatz ihrer Parteikosten. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden macht mit seiner Kostennote vom 24. Januar 2025 Parteikosten in der Höhe von CHF 9883.65 geltend (Honorar 2023 CHF 4500.–, Honorar 2024/2025 CHF 4500.–, Auslagen 2023 CHF 80.–, Auslagen 2024/2025 CHF 80.–, Mehrwertsteuer 2023 CHF 352.65, Mehrwertsteuer 2024/2025 CHF 371.–).

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁷⁴ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis CHF 11 800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG⁷⁵). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als leicht überdurchschnittlich zu werten. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von rund CHF 2.6 Mio. und den umstrittenen Rechtsfragen sind die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als leicht überdurchschnittlich einzustufen. Daher erscheint eine Ausschöpfung des Gebührenrahmens von 60% und damit ein Honorar von CHF 7240.– als angemessen. Die ersatzfähigen Parteikosten belaufen sich damit insgesamt auf CHF 7984.60 (Honorar 2023 CHF 3620.–, Honorar 2024/2025 CHF 3620.–, Auslagen 2023 CHF 80.–, Auslagen 2024/2025 CHF 80.–, Mehrwertsteuer 2023 CHF 284.90, Mehrwertsteuer 2024/2025 CHF 299.70). Die Beschwerdegegnerin hat somit den Beschwerdeführenden Parteikosten in der Höhe von CHF 7984.60 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 11. Juli 2023 wird aufgehoben. Dem Bauvorhaben mit Projektänderung vom 12. September 2023 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Den Beschwerdeführenden werden Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 200.– zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

⁷⁴ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

⁷⁵ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

Der Beschwerdegegnerin werden Verfahrenskosten in der Höhe CHF 3000.– zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Betrag von CHF 300.– (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden Parteikosten im Betrag von CHF 7984.60 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt F._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, per E-Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Matten bei Interlaken, Bauverwaltung, eingeschrieben
- TBA OIK I, zur Kenntnis
- AWA, zur Kenntnis, im Haus

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.