



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/25

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 29. Juni 2023

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

und

Frau **E.**_____
Beschwerdegegnerin 1

Herrn **F.**_____
Beschwerdegegner 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Stadt Burgdorf, Baudirektion, Lyssachstrasse 92, Postfach,
3401 Burgdorf

betreffend die Verfügung der Stadt Burgdorf vom 1. Februar 2023 (eBau-Nr. 2022-14263;
Einfamilienhaus, Verlängerung Hauszufahrt)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegner 2 reichten am 26. September 2022 bei der Stadt Burgdorf ein Baugesuch ein für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Autounterstand auf Parzelle Burgdorf Grundbuchblatt Nr. I. _____ sowie für die Verlängerung der Hauszufahrt auf Parzelle Burgdorf Grundbuchblatt Nr. P. _____. Die Parzellen liegen in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführerinnen Einsprache.

Mit Gesamtbauentscheid vom 1. Februar 2023 erteilte die Stadt Burgdorf die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführerinnen am 28. Februar 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 1. Februar 2023 und die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen insbesondere geltend, die strassenmässige Erschliessung sowie die Erschliessung bezüglich Kanalisation seien ungenügend.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch.

4. In ihrer Beschwerdeantwort vom 27. März 2023 beantragt die Beschwerdegegnerschaft die Abweisung der Beschwerde, soweit auf diese eingetreten werden könne. Sie bestreitet die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerinnen. Die Vorinstanz beantragt die Abweisung der Beschwerde.

5. Mit Verfügung vom 2. Mai 2023 erhielten die Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen, wovon die Beschwerdeführerinnen und die Beschwerdegegnerschaft Gebrauch machten. In ihren Schlussbemerkungen vom 8. Mai 2023 hält die Beschwerdegegnerschaft vollumfänglich an den gestellten Rechtsbegehren fest. Weiter macht die Beschwerdegegnerschaft weitere Ausführungen zur Beschwerdelegitimation resp. zur Einhaltung der Beschwerdefrist. Die Beschwerdeführerinnen verweisen in ihren Schlussbemerkungen vom 17. Mai 2023 grundsätzlich auf die bereits gemachten Ausführungen und bringen Ergänzungen bezüglich des Abwasseranschlusses an. Die Vorinstanz verzichtet in ihrer Eingabe vom 8. Mai 2023 auf eine weitere ausführliche Stellungnahme.

6. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintreten, Beschwerdelegitimation

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². 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 BauG³ 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 Beschwerdeführerinnen, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

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

c) Die Beschwerdegegnerschaft macht aber geltend, die Beschwerdeführerin 1 und die Beschwerdeführerin 2 seien Gesamteigentümerinnen der Parzellen Burgdorf Grundbuchblatt Nrn. A._____ und B._____ und somit eine einfache Gesellschaft. Daher sei keine der Beschwerdeführerinnen alleine zur Beschwerde befugt. Das vorliegende Beschwerdeverfahren werde jedoch einzig durch die Beschwerdeführerin 1 verfolgt. Dahingegen sei im Einspracheverfahren die Gemeinschaft Partei gewesen und nicht die Beschwerdeführerin 1 allein. Mangels Mitunterzeichnung der Beschwerdeführerin 2 müsse davon ausgegangen werden, dass die Einreichung einer Beschwerde im Widerspruch zu deren Interessen stehe.

Das Rechtsamt der BVD informierte die Beschwerdeführerin 1 mit Verfügung vom 6. März 2023, dass im Briefkopf der Beschwerde beide Beschwerdeführerinnen genannt seien, die Beschwerde jedoch nur durch die Beschwerdeführerin 1 unterzeichnet worden sei. Den Beschwerdeführerinnen wurde die Gelegenheit gegeben, innert einer kurzen Frist eine durch beide Beschwerdeführerinnen unterzeichnete Beschwerde einzureichen, andernfalls würde die Beschwerde einzig als Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 behandelt.

Am 13. März 2023 reichten die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 innert Nachfrist die von beiden unterzeichnete Beschwerde ein. Auch die Einsprache im vorinstanzlichen Verfahren vom 30. November 2022⁴ wurde von der Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführerin 2 unterzeichnet.

In ihren Schlussbemerkungen bringt die Beschwerdegegnerschaft vor, die nachgereichte Beschwerde sei auch von D._____ unterzeichnet worden, deren Unterschrift auf der Beschwerde vom 28. Februar 2023 nicht enthalten gewesen sei. Der Kopie lasse sich nicht entnehmen, ob die nachgereichte Beschwerde tatsächlich Originalunterschriften enthalte. Falls keine eigenhändige Originalunterschrift enthalten sei, gelte die Eingabe als nicht unterzeichnet. Zudem sei die nachgereichte Version der Beschwerde erst nach Ablauf der Beschwerdefrist bei der BVD eingegangen. Da die Vertretung von D._____ durch die Beschwerdeführerin 1 im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen sei, habe die Beschwerdeschrift vom 28. Februar 2023 einzig als Beschwerde von C._____ entgegengenommen werden können. Diese sei aber aufgrund des Gesamteigentums und der Einsprache der Gemeinschaft nicht befugt gewesen, die Beschwerde alleine zu erheben. Innert Beschwerdefrist sei keine gültige Beschwerde der Gesamteigentümerinnen vorgelegen, was sich auch nicht durch eine Frist zur Verbesserung heilen lasse. Es liege keine fristgerechte Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 vor und die Beschwerdeführerin 1 sei nicht alleine zur Beschwerdeführung befugt.

Laut Art. 40 Abs. 1 BauG beträgt die Beschwerdefrist 30 Tage seit Eröffnung des Entscheids. Gemäss Art. 33 Abs. 3 VRPG müssen Antrag und Begründung bei fristgebundenen Eingaben innert der Frist eingereicht werden. Antrag und Begründung sind demnach qualifizierte Gültigkeitserfordernisse in dem Sinne, dass diesbezügliche Mängel nur innert der gesetzlichen Rechtsmittelfrist geheilt werden können. Anderweitig mangelhafte Eingaben weist die Behörde unter Ansetzung einer kurzen Nachfrist zur Verbesserung zurück (vgl. Art. 33 Abs. 1 und 2 VRPG). Bei einer mangelhaften oder fehlenden Unterschrift handelt es sich nach Lehre und Rechtsprechung um einen verbesserlichen Mangel. Die entsprechende Eingabe wird von der Behörde unter Ansetzung einer kurzen Nachfrist zur Verbesserung der Unterschrift zurückgewiesen. Wird eine Eingabe innert der angesetzten Nachfrist in verbessertem Zustand eingereicht, gilt sie als rechtzeitig.⁵ Die Unterschriften auf Parteieingaben müssen rechtsgültig sein, d.h. sie müssen entweder eigenhändig durch die Beschwerdeführenden selber

⁴ Vgl. Vorakten, pag. 70 f.

⁵ BVR 2000 S. 145 E. 2c, Müller, Bernische Verwaltungsrechtspflege, S. 97 f.; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 28

(Originalunterschrift und keine Fotokopie) oder durch eine zur Vertretung bevollmächtigte Person unterschrieben sein.⁶ Eine fehlende, unleserliche oder unvollständige Unterschrift ist verbesserungsfähig (vgl. Art. 33 VRPG).⁷

Der Entscheid der Vorinstanz ist auf den 1. Februar 2023 datiert. Die Beschwerdeführerin 1 gab ihre auf den 28. Februar 2023 datierte Beschwerde am 1. März 2023 bei der Schweizerischen Post auf. Diese Beschwerde ist innerhalb der 30-tägigen Rechtsmittelfrist erhoben worden. Die Beschwerde wurde im Namen beider Beschwerdeführerinnen eingereicht, trug aber nur die Unterschrift der Beschwerdeführerin 1. Der Beschwerde lag eine Spezialvollmacht bei, in welcher die Beschwerdeführerin 2 die Beschwerdeführerin 1 zur Einsprache gegen das Baugesuch 100554, e-Bau Nr. 2022-14263 in ihrem Namen bevollmächtigt. Gemäss Art. 15 Abs. 4 VRPG sind zur Vertretung vor den Verwaltungsjustizbehörden zur Prozessvertretung nur Anwältinnen und Anwälte zugelassen. Es handelt sich bei der Unterzeichnung der Beschwerde durch die Beschwerdeführerin 1 auch im Namen der Beschwerdeführerin 2 um einen Formmangel. Mit Verfügung vom 6. März 2023 wurde dies den Verfahrensbeteiligten mitgeteilt und der Beschwerdeführerin 2 wurde eine Frist bis zum 17. März 2023 gesetzt, um die Beschwerde eigenhändig zu unterzeichnen und dem Rechtsamt wieder einzureichen. Am 13. März 2023 ging beim Rechtsamt eine Kopie der Beschwerde vom 28. Februar 2023 ein, auf welcher die Beschwerdeführerin 2 eigenhändig unterschrieben hatte. Die Verbesserung des Formmangels erfolgte innert der vom Rechtsamt gesetzten Nachfrist und somit rechtzeitig. Folglich haben sich beide Beschwerdeführerinnen rechtsgültig und rechtzeitig als Partei im vorliegenden Beschwerdeverfahren konstituiert.

Auf die form- und fristgerecht eingereichte resp. innert vom Rechtsamt der BVD angesetzter Frist verbessert eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Situation

Das Baugrundstück wurde von der ursprünglichen Parzelle Burgdorf Grundbuchblatt Nr. L._____ abparzelliert, welche sich entlang der gesamten Länge auf der Südwestseite einer Stichstrasse erstreckte. Am Anfang der Stichstrasse befindet sich nun der Rest der Parzelle Burgdorf Grundbuchblatt Nr. L._____, dahinter befindet sich die Parzelle Burgdorf Grundbuchblatt Nr. N._____ sowie die Bauparzelle Burgdorf Grundbuchblatt Nr. I._____ am Ende der Stichstrasse. Auf der gegenüberliegenden Seite grenzen die Parzellen Burgdorf Grundbuchblatt Nrn. Q._____, B._____, H._____ und A._____ an die Stichstrasse. Die private Stichstrasse Parzelle Burgdorf Grundbuchblatt Nr. P._____ befindet sich im Miteigentum der Erbengemeinschaft K._____ (Eigentümer der Parzelle Burgdorf Grundbuchblatt Nr. L._____) und der einfachen Gemeinschaft Frau M._____ und Herrn O._____ (Eigentümer der Parzelle Burgdorf Grundbuchblatt Nr. Q._____). Die Parzellen Burgdorf Grundbuchblatt Nrn. B._____ und A._____ befinden sich im Gesamteigentum der Beschwerdeführerinnen.

3. Erschliessung

a) Die Beschwerdeführerinnen bringen in ihrer Beschwerde vom 28. Februar 2023 vor, die Erschliessung der Bauparzelle solle über die Privatstrasse Parzelle Burgdorf Grundbuchblatt Nr. P._____ erfolgen. Die Beschwerdegegnerschaft sei nicht (Mit-)Eigentümerin der Privatstrasse und würden auch über kein als Dienstbarkeit ausgestaltetes Wegrecht dafür

⁶ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 28 f.

⁷ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 28 und Art. 33 N. 2

verfügen. Die Beschwerdegegnerschaft habe angegeben, über einen obligatorischen Anspruch für die Nutzung zu verfügen, was von den Beschwerdeführerinnen bestritten werde und zudem auch ungenügend sei, um die Erschliessung im baurechtlichen Sinne sicherzustellen. Dem Bauvorhaben sei daher der Bauabschlag zu erteilen.

Die Beschwerdeführerinnen führen weiter aus, die Erschliessung sei ebenfalls nicht gegeben, weil sich die bestehende Kanalisation unter der Privatstrasse in ihrem Eigentum befinden würde. Die Bauherrschaft sei nicht berechtigt, diese Kanalisation ohne vorgängige Zustimmung der Beschwerdeführerinnen mitzubedenutzen. Die Zustimmung liege zum heutigen Zeitpunkt nicht vor.

b) In ihrer Beschwerdeantwort vom 27. März 2023 führt die Beschwerdegegnerschaft aus, dass das Baugrundstück über die bestehende Privatstrasse auf Parzelle Burgdorf Grundbuchblatt Nr. P._____ erschlossen werden soll. Diese Wegparzelle befinde sich im gemeinschaftlichen Eigentum einer Erbgemeinschaft und einer einfachen Gesellschaft. Keine der Parteien im vorliegenden Verfahren hätten daran Eigentumsrechte.

Die von den Beschwerdeführerinnen vorgebrachten Rügen seien zivilrechtliche Fragen, welche im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen seien. Zudem sei die Behauptung, dass ein obligatorischer Anspruch ungenügend sei, unzutreffend. Den obligatorischen Anspruch auf die Nutzung der bestehenden Privatstrasse hätte die Beschwerdegegnerschaft bereits im Rahmen des Kaufvertrags über das Baugrundstück erworben. Das obligatorische Wegrecht sei von den Eigentümern der Wegparzelle auch noch dienstbarkeitsrechtlich eingeräumt worden, das entsprechende Grundbuchgeschäft sei hängig.

c) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG). Der Regierungsrat umschreibt die Anforderungen an eine genügende Erschliessung näher (Art. 8 Abs. 1 BauG). Diese Regelungen finden sich in den Art. 3 ff. BauV⁸. Laut Art. 4 Bst. c BauV gilt die Erschliessung dann als sichergestellt, wenn bei Anlagen auf fremdem Grund entweder ein für die Grundeigentümer verbindlicher Plan besteht oder das Recht für Erstellung und Erhaltung vor dem Bauentscheid vereinbart ist. Die benötigten Rechte müssen bei Baubeginn erworben sein. Dies bedeutet im Falle einer Dienstbarkeit, dass im Zeitpunkt der Baubewilligung ein entsprechender Vertrag vorliegt mit der Ermächtigung zum Eintrag im Grundbuch nach Rechtskraft der Baubewilligung.⁹ Der Eintrag im Grundbuch muss im Zeitpunkt der Baubewilligung noch nicht vorliegen, aber vor Baubeginn erfolgen. Dies ist in der Regel mit einer Auflage im Bauentscheid festzulegen.¹⁰

In diesem Zusammenhang sind privatrechtliche Tatbestände ausnahmsweise und vorfrageweise im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Darüber hinaus sind privatrechtliche Fragen nicht Gegenstand des öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahrens.¹¹

d) Die Erschliessung der Bauparzelle Burgdorf Grundbuchblatt Nr. I._____ ist über die Wegparzelle Burgdorf Grundbuchblatt Nr. P._____ geplant. Die Wegparzelle steht im Miteigentum der Erbgemeinschaft K._____ und der einfachen Gesellschaft Herrn O._____ und Frau M._____

⁸ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 7/8 N. 12

¹⁰ BVR 1988 S. 172

¹¹ Entscheide der BVD RA Nrn. 110/2019/186 vom 2. März 2020 E. 4d, 110/2013/47 vom 15. Mai 2013 E. 4, 110/2000/54 vom 16. November 2000 E. 5, 110/1991/14 vom 6. Januar 1992 E. 8; vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 7/8 N. 11.

Mit Parzellierungs- und Kaufvertrag vom 25. August 2022 verkaufte die Erbengemeinschaft K._____ der Beschwerdegegnerschaft einen Teil der ursprünglichen Parzelle Burgdorf Grundbuchblatt Nr. L._____ (Bauparzelle Burgdorf Grundbuchblatt Nr. I._____). Im Parzellierungs- und Kaufvertrag wurde folgende Ziffern zur Erschliessungsberechtigung aufgenommen:

«16. Erschliessungsberechtigung

Die Eigentümer der Wegparzelle Nr. P._____ haben sich gegenüber den Eigentümern der Nachbarparzellen Nrn. A._____ und H._____, denen sie ein Durchleitungsrecht eingeräumt haben, das Recht vorbehalten, an deren Erschliessungsleitung entschädigungslos anzuschliessen. Die Anschliessenden haben die Herstellung der Weganlage und die Kosten des Anschlusses zu übernehmen sowie allfällige technische Vorkehren, damit wegen der Anschlüsse die Eigentümer der Liegenschaften Grundbuchblatt Nrn. A._____ und H._____ nicht benachteiligt werden. Die Verkäuferschaft tritt der Käuferschaft diese Anschlussrechte anteilmässig ab und diese übernehmen die damit verbundenen Pflichten. Zudem bevollmächtigt die Verkäuferschaft die Käuferschaft, diese Durchleitungsrechte dinglich zu sichern und mit den Miteigentümern der Wegparzelle Nr. P._____ zu Gunsten der von ihnen erworbenen Parzellen die entsprechenden Verträge abzuschliessen und im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Doppelvertretung wird dazu ausdrücklich erlaubt.

17. Wegberechtigung

Die Herren K._____ sind mit den Ehegatten M._____ und O._____ Eigentümer der Wegparzelle Burgdorf Grundbuchblatt Nr. P._____. Diese Parzelle dient gemäss Feststellung der Wegeigentümer im Jahre 1971 (Grundbuchbeleg IV-R._____) als Zufahrtsweg zu den Parzellen Nrn. A._____, H._____ und B._____ sowie für allfällige auf der Parzelle Nr. L._____ auszuscheidende Bauparzellen. Die Verkäuferschaft tritt der Käuferschaft in obligatorischer Weise das Recht, diesen Weg mit zu nutzen ab. Diese übernehmen damit verbunden die Pflicht, den Eigentümern der Nachbarparzellen Grundbuchblatt Nrn. A._____ und H._____ je 1/6 deren Wegbaukosten aus den 70-er Jahren des letzten Jahrhunderts zurückzuerstatten, sobald sie ihre Kaufsobjekte zu überbauen beginnen.

Zudem bevollmächtigt die Verkäuferschaft die Käuferschaft, diese Wegrechte dinglich zu sichern und mit den Miteigentümern der Wegparzelle Nr. P._____ zu Gunsten der von ihnen erworbenen Parzellen die entsprechenden Verträge abzuschliessen und im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Doppelvertretung wird dazu ausdrücklich erlaubt. Das Wegrecht lastet zu Gunsten der Parzelle Nr. I._____ auf dem ganzen Weg, zugunsten der Parzelle Nr. N._____ bis an deren nördliche Parzellengrenze.

Zudem räumt die Verkäuferschaft der Käuferschaft ein Wegrecht auf ihrem Restgrundstück Grundbuchblatt Nr. L._____ ein, wie im beiliegenden Plan mit gelber Farbe eingezeichnet und erteilt ihre Einwilligung zur Eintragung im Grundbuch, sobald die Eigentümer der Liegenschaft Grundbuchblatt Nr. Q._____ ein entsprechendes Recht zu Gunsten der Liegenschaft Grundbuchblatt Nr. L._____ eingeräumt haben, wie im beiliegenden Plan mit grüner Farbe eingezeichnet. Zum Abschluss dieses Vertrages namens der Verkäuferschaft mit den Eigentümern der Liegenschaft Grundbuchblatt Nr. Q._____ wird die Käuferschaft ebenfalls bevollmächtigt. Schliesslich räumt der Eigentümer der Liegenschaft Grundbuchblatt Nr. N._____ dem Eigentümer der Nr. I._____ ein dingliches Wegrecht an der Fläche ein, wie im beiliegenden Plan blau eingezeichnet.»

Mit Dienstbarkeitsvertrag vom 15. Februar 2023 wurde den Eigentümerinnen und Eigentümern der neuen Parzellen Nrn. I._____ und N._____ durch die Eigentümerschaft der Parzellen Grundbuchblatt Nrn. Q._____, P._____ und L._____ folgende Rechte eingeräumt:

«1. Durchleitungsrecht

Die Eigentümer der Wegparzelle Nr. P._____ räumen den Eigentümern der Liegenschaften Burgdorf Grundbuchblatt Nrn. I._____ und N._____ unentgeltlich und auf unbestimmte Zeit das dingliche Recht ein, Abwasserleitungen, Frischwasserzufuhr und Energieleitungen aller Art in diesen Weg einzulegen und dort zu belassen.

Die Eigentümer der Liegenschaften Nrn. Q._____ und L._____ haben das Recht, an den bestehenden Leitungen, errichtet durch die Eigentümer der Liegenschaften Nrn. A._____ und H._____, anzuschliessen. Muss wegen eines solchen Neuanschlusses der Parzelle Nr. Q._____

und/oder L._____ der Querschnitt oder die Kapazität einer bestehenden Leitung angepasst werden, tragen diese Kosten die Eigentümer der Parzellen Nrn. Q._____, L._____, I._____ und N._____ anteilmässig, wenn die Eigentümer der beiden letzteren Parzellen auch an diese Leitungen angeschlossen haben.

2. Wegberechtigung

Die Herren K._____ sind mit den Ehegatten M._____ und O._____ Eigentümer der Wegparzelle Burgdorf Grundbuchblatt Nr. P._____. Diese Parzelle dient gemäss Feststellung der Wegeigentümer im Jahre 1971 (Grundbuchbeleg IV-R._____) als U._____weg zu den Parzellen Nrn. A._____, H._____ und B._____ sowie für allfällige auf der Parzelle Nr. L._____ auszuscheidende Bauparzellen. Zudem dient die Parzelle Burgdorf Grundbuchblatt Nr. P._____ als U._____weg zu allfälligen von der Parzelle Nr. J._____ auszuscheidenden Bauparzellen.

Die Eigentümer der Wegparzelle Nr. P._____ räumen den Eigentümern der Parzellen Nrn. I._____ und N._____ unentgeltlich und auf unbestimmte Zeit ein dingliches Wegrecht ein, wie in beiliegendem Plan gelb (Nr. I._____) beziehungsweise gelb schraffiert (Nr. N._____) dargestellt.

Zudem räumen die Eigentümer der Liegenschaft Burgdorf Grundbuchblatt Nr. L._____ den Eigentümern der Liegenschaften Nrn. Q._____, I._____ und N._____ unentgeltlich und auf unbestimmte Zeit ein dingliches Wegrecht ein, wie im beiliegenden Plan mit grüner Farbe eingezeichnet.

Des Weiteren räumt der Eigentümer der Liegenschaft Burgdorf Grundbuchblatt Nr. N._____ den Eigentümer der Liegenschaften Nrn. Q._____ und I._____ unentgeltlich und auf unbestimmte Zeit ein dingliches Wegrecht ein, wie im beiliegenden Plan mit blauer Farbe (Nr. I._____) und blau schraffierter Farbe (Nr. Q._____) eingezeichnet.

Schliesslich räumt der Eigentümer der Liegenschaft Burgdorf Grundbuchblatt Nr. Q._____ den Eigentümern der Liegenschaften Nrn. L._____, N._____ und I._____ unentgeltlich und auf unbestimmte Zeit ein dingliches Wegrecht ein, wie im beiliegenden Plan mit oranger Farbe (Nrn. I._____ und N._____) und orange schraffierter Farbe (Nr. L._____) eingezeichnet.»

Im Dienstbarkeitsvertrag erteilten die Parteien zudem ihre Einwilligung und Vollmacht an den Notar zu den notwendigen Grundbuchgeschäften. Gemäss Grundbuchdaten-Informationssystem des Kantons Bern (GRUDIS) hat der Notar die Grundbuchanmeldung vorgenommen, die Dienstbarkeiten wurden am 2. März 2023 im Tagebuch des Grundbuchs eingetragen.

e) Die genügende Erschliessung ist auch gegeben, wenn diese über fremden Grund vorgesehen ist. In diesem Falle muss das entsprechende Recht vor dem Bauentscheid vereinbart sein; der Eintrag im Grundbuch muss vor Baubeginn erfolgen. Vorliegend wurde der Bauherrschaft beim Kauf ihrer Bauparzelle ein obligatorisches Recht abgetreten, die Wegparzelle Burgdorf Grundbuchblatt Nr. P._____ mit zu nutzen. Das obligatorische Recht an der Nutzung der Zufahrt zum Grundstück bestand somit vor Erlass des Bauentscheids durch die Vorinstanz. Im Nachgang zum Bauentscheid hat die Bauherrschaft zudem mit den Eigentümern der Wegparzelle am 15. Februar 2023 einen Dienstbarkeitsvertrag geschlossen. Aus diesem geht hervor, dass die Eigentümer der Wegparzelle Burgdorf Grundbuchblatt Nr. P._____ den Eigentümern der neuen Parzellen Nrn. I._____ und N._____ auf unbestimmte Zeit ein Wegrecht eingeräumt hat. Diese Dienstbarkeit wurde bereits im Tagebuch des Grundbuchs eingetragen.

Die strassenmässige Erschliessung ist aufgrund des dienstbarkeitsrechtlich eingeräumten Wegrechts genügend sichergestellt, die entsprechende Rüge der Beschwerdeführerinnen ist unbegründet.

f) Aus dem Parzellierungs- und Kaufvertrag vom 25. August 2022 geht hervor, dass die Eigentümer der Parzellen Burgdorf Grundbuchblatt Nr. A._____ und H._____ auf der Wegparzelle Erschliessungsleitungen erstellt haben. Für diese Erschliessungsleitungen haben sich die Eigentümer der Parzelle Burgdorf Grundbuchblatt Nr. P._____ das Recht zum entschädigungslosen Anschluss vorbehalten, wobei die Anschliessenden die Herstellung der Weganlage und die Kosten des Anschlusses zu übernehmen haben. Weiter sind die Anschliessenden verpflichtet, die Kosten für allfällige technische Vorkehren zu übernehmen, damit wegen der neuen Anschlüsse die bestehenden Anschlüsse nicht benachteiligt werden. Diese Anschlussrechte werden mit dem Parzellierungs- und Kaufvertrag vom 25. August 2022 anteilmässig an die neuen Eigentümerinnen und Eigentümer der abparzellierten Grundstücke abgetreten.

Im Dienstbarkeitsvertrag vom 15. Februar 2023 wird den Eigentümerinnen und Eigentümern der neuen Parzellen auf unbestimmte Zeit das dingliche Recht eingeräumt, Abwasserleitungen, Frischwasserzufuhr und Energieleitungen aller Art in die Wegparzelle einzulegen und dort zu belassen. In Ziffer 1 des bereits beim Grundbuch angemeldeten Dienstbarkeitsvertrags werden die Eigentümerinnen und Eigentümer der Parzellen Burgdorf Grundbuchblatt Nrn. Q._____, L._____, I._____ und N._____ verpflichtet, die Kosten für allfällig nötige Anpassungen des Querschnitts oder der Kapazität einer bestehenden Leitung anteilmässig zu übernehmen, wenn die Eigentümerinnen und Eigentümer der letzteren Parzellen auch an diese Leitungen angeschlossen haben. Aus beiden Verträgen geht klar hervor, dass den Eigentümern der Parzelle Grundbuchblatt Nr. L._____ sowie Eigentümern von allfällig zukünftig davon abparzellierten Parzellen das Recht zusteht, sich an die durch die Eigentümer der Liegenschaften Nrn. A._____ und H._____ erstellten Leitungen anzuschliessen. Auch die Erschliessung in Bezug auf Wasser, Abwasser und Energie ist daher genügend.

g) Die Rügen der Beschwerdeführerinnen erweisen sich als unbegründet. Die Beschwerde wird abgewiesen.

3. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführerinnen. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹²).

b) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerschaft gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführerinnen haben somit der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten von CHF 4659.10.– zu ersetzen.

¹² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid der Stadt Burgdorf vom 1. Februar 2023 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.00 werden den Beschwerdeführerinnen zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführerinnen haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführerinnen haben der Beschwerdegegnerin 1 und dem Beschwerdegegner 2 die Parteikosten im Betrag von CHF 4659.10 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführerin 1 und die Beschwerdeführerin 2 haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Frau C._____, eingeschrieben
- Frau D._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt G._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Burgdorf, Baudirektion, 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.