



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/132

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 2. Juni 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

beide vertreten durch Herrn Fürsprecher E._____

und

F._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Frau Rechtsanwältin G._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Seeberg, Unterdorfstrasse 67, 3365 Grasswil

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Seeberg vom 11. September 2024 (Baugesuch-Nr. 2023.31; Neubau Einfamilienhaus, Abbruch Geschäftshaus)

I. Sachverhalt

1. Am 10. Oktober 2023 reichte die Beschwerdegegnerin bei der Gemeinde Seeberg ein Baugesuch ein für den Abbruch des Geschäftshauses Nr. A. _____ und den Neubau eines Einfamilienhauses auf Parzelle Seeberg Grundbuchblatt Nr. I. _____. Die Parzelle liegt in der Mischzone M2. Gegen das Vorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Bauentscheid vom 11. September 2024 erteilt die Gemeinde die Baubewilligung inklusive der beantragten Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung des Gebäudeabstands.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 28. September 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen sinngemäss die Aufhebung des Bauentscheids vom 11. September 2024. Zur Begründung führen sie insbesondere aus, die Baubewilligung sei unrechtmässig erteilt worden. So habe die Bauherrschaft diverse vom Kom-

petenzzentrum BAU Oberaargau-West angesetzte Fristen nicht eingehalten. Weiter überschreite das Vorhaben die zulässige Geschosszahl gemäss GBR. Schliesslich rügen sie eine mangelhafte Erschliessung der Bauparzelle.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die mit Verfügung vom 2. Oktober 2024 von den Beschwerdeführenden eingeforderten Unterlagen zum Fahrweg- und Parkierrecht gingen am 18. Oktober 2024 beim Rechtsamt ein. Mit Eingabe vom 29. Oktober 2024 verzichtete die Gemeinde unter Verweis auf den angefochtenen Entscheid auf die Einreichung einer Stellungnahme. Die Beschwerdegegnerin beantragte in ihrer Beschwerdeantwort vom 1. November 2024 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

4. Mit Verfügung vom 14. Februar 2025 forderte das Rechtsamt die Beschwerdegegnerin auf, den in ihrer Beschwerdeantwort erwähnten und in geschwärzter Kopie als Beilage eingereichten Kaufvertrag vom 5. Juni 1957 in ungeschwärzter Kopie nachzureichen. Mit Schreiben vom 28. Februar 2025 reichte die Beschwerdegegnerin eine entsprechende Kopie des Kaufvertrags ein.

5. Mit Verfügung vom 14. März 2025 stellte das Rechtsamt den übrigen Verfahrensbeteiligten eine Kopie des ungeschwärzten Kaufvertrags vom 5. Juni 1957 zu. Ausserdem stellte es der Beschwerdegegnerin eine Kopie des von den Beschwerdeführenden eingereichten Kaufvertrags vom 8. Mai 1981 zu, da die Beschwerdegegnerin geltend machte, ihr liege dieser Vertrag nicht vor.

6. Mit Eingabe vom 31. März 2025 reichten die nunmehr ebenfalls anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden eine Stellungnahme ein. Darin stellten sie – in Ergänzung zur Beschwerde vom 28. September 2024 – diverse Sach- und Verfahrensanträge und begründeten diese. Insbesondere halten die Beschwerdeführenden in ihrer Stellungnahme erneut fest, das Vorhaben verletze baupolizeiliche Vorschriften.

7. Mit Eingabe vom 11. April 2025 nahm die Beschwerdegegnerin Stellung zur Stellungnahme der Beschwerdeführenden vom 31. März 2025. Mit Eingabe vom 14. April 2025 nahmen sodann die Beschwerdeführenden Stellung zur Eingabe der Beschwerdegegnerin.

8. Auf die Rechtsschriften und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Be-

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

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

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

2. Erschliessung

a) Den Bauplänen ist zu entnehmen, dass das Bauvorhaben nordöstlich über eine auf der Parzelle Seeberg Grundbuchblatt Nr. K. _____ liegende, bereits bestehende Strasse sowie einen auf dieser Parzelle ebenfalls bereits bestehenden, geteerten Vorplatz an die Kantonsstrasse angeschlossen werden soll. Ab dem betonierten Vorplatz erfolgt die Erschliessung über eine auf der Bauparzelle liegende Einstellhallenzufahrt. Die Parzelle Seeberg Grundbuchblatt Nr. K. _____ steht im Eigentum der Beschwerdeführenden.

b) Die Beschwerdeführenden rügen eine mangelhafte Erschliessung des Bauvorhabens. Für die geplante Erschliessung fehle es an einer eindeutig vorhandenen Dienstbarkeit. Die im Bauentscheid erwähnte Dienstbarkeit, welche zulasten des Grundstücks der Beschwerdeführenden bestehe, beziehe sich nicht auf den Teil des Grundstücks, welcher dem Bauvorhaben als Zufahrt oder Parkfläche dienen soll. Vielmehr umfasse die Dienstbarkeit lediglich bestimmte Teile des Grundstücks und schliesse den Teil, welcher nun verwendet werden soll, eindeutig aus. Für eine solche Nutzung bestehe demnach keine Rechtsgrundlage. Damit die Erschliessung sichergestellt sei, müsse eine eindeutig vorhandene Dienstbarkeit vorliegen. Die geplante Nutzung würde sodann das Eigentum der Beschwerdeführenden unrechtmässig beeinträchtigen, da sie einer solchen Nutzung nie zugestimmt hätten und es keine rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme dieses Teils ihres Grundstücks gäbe. In den Zwischenverfügungen des Kompetenzzentrums sei sodann eine Verfügung der Strassenbaupolizei hinsichtlich der Ausfahrt verlangt worden. Die Gemeinde habe es jedoch zu Unrecht unterlassen, eine solche Stellungnahme einzuholen.

c) Die Beschwerdegegnerin stellt sich in ihrer Beschwerdeantwort auf den Standpunkt, die strassenmässige Erschliessung könne im Rahmen der bestehenden Dienstbarkeit erstellt werden. Zur Begründung verweist sie einerseits auf das in Art. 973 Abs. 1 ZGB statuierte Prinzip des öffentlichen Glaubens, welches eine Richtigkeits- und Vollständigkeitsvermutung des Grundbuchinhalts enthalte. Dem Grundbuch sei zu entnehmen, dass zu Gunsten des Baugrundstücks und zu Lasten des Grundstücks der Beschwerdeführenden ein Fahrweg- und Parkierrecht bestehe. Sollte der Eintrag, wie von den Beschwerdeführenden behauptet, nicht korrekt sein, müssten diese eine Grundbuchberichtigungsklage in die Wege leiten. Dem Eintrag liege der Kaufvertrag vom 30. Dezember 1954 zu Grunde. Die Historie der Grundstücksverkäufe sowie die massgeblichen Kaufverträge würden klar aufzeigen, dass es von den Parteien gewollt war, dass die Dienstbarkeit auf der gesamten Grundstücksfläche bestehe. Die Dienstbarkeit sei denn auch über Jahre hinweg ausgeübt worden. So sei der Parkplatz des ehemaligen Coiffeurgeschäfts auf dem strittigen Grundstückteil jeweils von Kundinnen und Kunden benutzt worden, was aus den historischen Luftbildern hervorgehe. Das Fahrwegrecht auf der Fläche zwischen der nord-westlich gelegenen Grundstücksgrenze der Bauparzelle und der Hauptstrasse zugunsten der Bauparzelle und zu Lasten des Grundstücks der Beschwerdeführenden sei korrekt im Grundbuch eingetragen. Die zur Diskussion stehende Fläche sei bereits geteert und diene lediglich der Zufahrt zur Tiefgarage.

d) Über privatrechtliche Verhältnisse wird im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht entschieden. Nach Art. 2 Abs.1 BauG haben die Baubewilligungsbehörden lediglich zu prüfen, ob ein Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht. Eine Ausnahme bilden privatrechtliche Tatbestände, die von der Baugesetzgebung vorausgesetzt oder ausdrücklich als massgebend erklärt werden, wie namentlich bei der rechtlichen Sicherstellung einer Zufahrt über

fremden Boden (Art. 3 und 4 BauV³).⁴ Als sichergestellt gilt eine Erschliessung nach Art. 4 Abs. 1 Bst. c BauV unter anderem dann, wenn bei bestehenden Anlagen auf fremdem Grund zu Gunsten der zu erschliessenden Liegenschaft das Recht besteht, die fragliche Erschliessungsanlage zu nutzen, beispielsweise aufgrund einer Wegrechtsdienstbarkeit.

e) Eine Dienstbarkeit belastet das Grundstück immer als Ganzes. Die Parteien können die Ausübung der Dienstbarkeit jedoch auf einen Teil des Grundstücks beschränken.⁵ Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit, wie bspw. dessen räumliche Ausdehnung, gibt Art. 738 ZGB⁶ eine Stufenordnung vor.⁷ Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend. Nur wenn sein Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbsgrund zurückgegriffen werden, das heisst auf den Begründungsakt, der als Beleg beim Grundbuch aufbewahrt wird (Art. 948 Abs. 2 ZGB). Ein solcher Rückgriff ist insbesondere dann erforderlich, wenn die Dienstbarkeit durch den Eintrag nicht genügend spezifiziert wird, sodass sich die Rechte und Pflichten daraus nicht eindeutig ergeben. Das trifft etwa zu bei einer blossen Benennung der Dienstbarkeit ohne weitere Erklärungen.⁸ Die Auslegung des Begründungsakts erfolgt in gleicher Weise wie bei sonstigen Willenserklärungen. Gemäss Art. 18 Abs. 1 OR⁹ 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, das heisst, die darin zum Ausdruck kommenden Willenserklärungen sind in dem Sinne massgebend, wie sie von einem aufmerksamen, sachlich denkenden Menschen nach Treu und Glauben verstanden werden.¹⁰ Die Auslegungsgrundsätze gelten im Verhältnis zu Dritten allerdings nur mit einer Einschränkung, die sich aus dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs (Art. 973 ZGB) ergibt. Gegenüber Dritten, die an der Errichtung der Dienstbarkeit nicht beteiligt waren und im Vertrauen in das Grundbuch das dingliche Recht erworben haben, können individuelle persönliche Umstände und Motive nicht berücksichtigt werden, die für die Willensbildung der ursprünglichen Vertragsparteien bestimmend waren, aus dem Dienstbarkeitsvertrag selber aber nicht hervorgehen und für einen unbeteiligten Dritten normalerweise auch nicht erkennbar sind.¹¹

Ergeben sich Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit auch aus dem Erwerbsgrund nicht schlüssig, liegt eine sogenannte ungemessene Dienstbarkeit vor. Es ist deshalb danach zu fragen, welche Interessen bei objektiver Betrachtung zur Zeit der Errichtung aufgrund der Bedürfnisse des herrschenden Grundstückes vernünftigerweise von Bedeutung sein konnten. Zwar kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit im Rahmen des Eintrags auch aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB). Das letztgenannte Auslegungsmittel kommt jedoch nur dann zum Zuge, wenn die anderen Mittel zu keinem eindeutigen Ergebnis führen.¹²

f) Es ist unbestritten, dass das Baugrundstück Seeberg Grundbuchblatt Nr. I. _____ zu Gunsten des Grundstücks der Beschwerdeführenden Seeberg Grundbuchblatt Nr. K. _____ über ein im Grundbuch eingetragenes «Fahrweg- und Parkierrecht» verfügt. Umstritten ist jedoch

³ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

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

⁵ BGE 138 III 742 E. 2.1.

⁶ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

⁷ Vgl. Pellascio Michel in, Kommentar zum ZGB, 4. Auflage 2021, Art. 738 N. 1.

⁸ Jörg Schmid, Dienstbarkeitsrecht, in: Baurecht 2022, S. 343; BGE 5D_119/2022 E.3.3.

⁹ Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht, OR; SR 220).

¹⁰ BGE 108 II 542 E. 2.

¹¹ Vgl. BGE 108 II 542 E. 2; BGE 5A_924/2016 e. 4.2.

¹² Beat Eschmann, Auslegung und Ergänzung von Dienstbarkeiten, Zürich 2005, S. 61.

der räumliche Geltungsbereich dieser Dienstbarkeit. Einig sind sich die Parteien darüber, dass das Fahrweg- und Parkierrecht auf der zum Errichtungszeitpunkt bereits bestehenden Strasse zwischen der westlichen Grenze der damaligen Parzelle Nr. Q. _____ (heute Nr. K. _____) und der Bauparzelle besteht. Umstritten ist hingegen, ob das Fahrwegrecht auch den geteerten Vorplatz zwischen der Kantonsstrasse und der nordwestlichen Grenze der Bauparzelle, über welchen das Vorhaben erschlossen werden soll, umfasst oder nicht. Die Frage, ob die Erschliessung mit dem bestehenden Fahrwegrecht genügend sichergestellt ist, ist im vorliegenden Verfahren vorfrageweise zu prüfen. Die vorfrageweise Beurteilung eines privatrechtlichen Tatbestands präjudiziert einen allenfalls nachfolgenden Zivilprozess nicht.¹³

Der in erster Linie massgebende Grundbucheintrag «Fahrweg- und Parkierrecht z.L. der Liegenschaft Seeberg Nr. K. _____» gibt keinen Aufschluss über den genauen Inhalt und Umfang resp. die räumliche Ausdehnung der Dienstbarkeit, weshalb zur Beurteilung der Streitfrage auf den Begründungsakt – vorliegend auf den Kaufvertrag vom 30. Dezember 1954 (Beleg Nr. B. _____) – abzustellen ist.¹⁴ Ziffer 7.c des Kaufvertrags vom 30. Dezember 1954 lässt sich zur strittigen Dienstbarkeit Folgendes entnehmen (Ergänzungen unterstrichen):

«Herr H. _____ behält sich zu Gunsten seiner beiden Parzellen Nr. L. _____ (heute Nrn. N. _____, O. _____, P. _____, V. _____, W. _____ und X. _____) und Nr. S. _____ (heute Nr. I. _____) von 4.68 Aren das dauernde und dingliche Recht vor, den auf dem Grundstück Nr. Q. _____ (heute Nr. K. _____) bereits bestehenden Fahrweg befahren zu können und Fahrzeuge aller Art vorübergehend darauf zu parkieren. Das gleiche Recht behält sich Herr H. _____ vor auf dem Zwischenraum zwischen der Staatsstrasse und der nordwestlichen Grenze der berechtigten Parzellen Nr. L. _____ und Nr. _____ Diese Bestimmungen sind als Grunddienstbarkeiten ins Grundbuch einzutragen».

Dem zugehörigen Situationsplan vom 28. Juli 1954 (Blatt Nr. Y. _____) lässt sich entnehmen, dass sich das belastete Grundstück Nr. Q. _____ (Grundstück der Beschwerdeführenden, heute Nr. K. _____) zum Zeitpunkt der Dienstbarkeitserrichtung im Nordwesten bis zur Grenze der Parzelle Nr. Z. _____ (heute Nr. AA. _____) erstreckte. Der nordwestliche Abschnitt der Parzelle Nr. Q. _____ trennte demnach sowohl das Grundstück Nr. S. _____ (heute Nr. I. _____) als auch Nr. L. _____ (heute Nr. N. _____ und div. weitere Grundstücke) von der nördlich gelegenen Kantonsstrasse (in der Errichtungsklausel: Staatsstrasse) ab. Die räumliche Lage des in Ziffer 7.c des Kaufvertrags errichteten Fahrweg- und Parkierrechts wurde im Situationsplan nicht eingezeichnet.

Die Grundstücksnummer L. _____ wurde im Dienstbarkeitsvertrag bereits vorgedruckt, während die Grundstücksnummer S. _____ in die entsprechenden Platzhalter von Hand mit rotem Stift eingetragen wurde. Der Platzhalter im zweiten Satz, wonach sich Herrn H. _____ das gleiche Recht auf dem Zwischenraum zwischen der Staatsstrasse und der nordwestlichen Grenze der berechtigten Parzellen vorbehält, blieb leer. Hinter dem «Nr.» wurde also keine Grundstücksnummer eingefügt. Im ersten Satz der Errichtungsklausel, welcher sich auf die zum Errichtungszeitpunkt bereits bestehende Strasse zwischen der westlichen Grenze der Parzelle Nr. Q. _____ (heute Nr. K. _____) und der Bauparzelle bezieht, werden als berechnigte Grundstücke explizit die beiden Grundstücke Nrn. L. _____ und S. _____ genannt. Dasselbe Fahrweg- und Parkierrecht besteht gemäss dem zweiten Satz der Errichtungsklausel ebenfalls auf dem (damals bestehenden) Zwischenraum zwischen der Staatsstrasse und der berechtigten Parzelle Nr. L. _____. Die Parzelle Nr. S. _____ wird hier hingegen nicht aufgeführt. Der

¹³ BVR 2004 S. 412 E. 3.2; VGE 2018/458 vom 29. Juli 2019 E. 4.3, 2013/431 vom 1. Oktober 2014 E. 4.3.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 2 N 4a.

¹⁴ Vgl. Beilage zum Schreiben der Beschwerdeführenden vom 14. Oktober 2024.

entsprechende Platzhalter wurde mit keiner Grundstücksnummer ergänzt. Der Wortlaut von Satz 2 lässt demnach den Schluss zu, dass für den Zwischenraum zwischen der Kantonsstrasse (in der Errichtungsklausel: Staatsstrasse) und der Parzelle Nr. S. _____ keine Dienstbarkeit errichtet worden ist. Abgesehen davon, dass im Vertrag ein (nicht ausgefüllter) Platzhalter für eine weitere Grundstücksnummer vorhanden ist, lässt sich aus der Klausel nicht ableiten, dass der fragliche Zwischenraum von der Dienstbarkeit ebenfalls erfasst sein soll. Auch aus dem weiteren Vertragstext ergeben sich keine Hinweise für eine solche Interpretation. Dass für den fraglichen Zwischenraum keine Dienstbarkeit errichtet wurde, erscheint denn auch nicht geradezu sinnwidrig, konnten die beiden Grundstück Nrn. L. _____ und S. _____ mit einem Fahrwegrecht für die damals bereits bestehende Strasse östlich der Parzelle Nr. S. _____ und für den Zwischenraum zwischen der Kantonsstrasse und der nördlichen Grenze der Parzelle Nr. L. _____ doch ohne Weiteres erschlossen werden.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin zeigen die Historie der Grundstücksverkäufe sowie die massgebenden Kaufverträge sodann nicht klar auf, dass es von den Parteien gewollt war, dass die Dienstbarkeit auf der gesamten Grundstücksfläche bestehen soll. Vielmehr geht aus der Errichtungsklausel selbst hervor, dass die Dienstbarkeit eben gerade nicht auf der gesamten Fläche der Parzelle Nr. K. _____, sondern nur auf bestimmten Teilen davon errichtet werden sollte. Die Beschwerdegegnerin beruft sich sodann auf den Kaufvertrag vom 5. Juni 1957, in welchem das Fahrweg- und Parkierrecht zu Lasten der Parzelle Nr. Q. _____ (heute Nr. K. _____) und zu Gunsten der Parzelle Nr. S. _____ (heute Nr. I. _____) als bestehende Dienstbarkeit aufgeführt ist. Beide Verträge seien vom selben Notar in einem zeitlichen Abstand von zirka zweieinhalb Jahren beurkundet worden. Unrichtig erfasste Dienstbarkeiten wären nach solch kurzer Zeit vom selben Notar wohl bereinigt worden. Dass auf einem Teil der Parzelle Nr. Q. _____ (heute K. _____) zu Gunsten der Parzellen Nrn. L. _____ und S. _____ ein Fahrweg- und Parkierrecht besteht, ist – wie bereits festgehalten – unbestritten. Dieses Recht ist sodann auch korrekt als Fahrweg- und Parkierrecht z.L. der Liegenschaft Seeberg Nr. K. _____ und z.G. der Liegenschaft Seeberg Nr. I. _____ im Grundbuch eingetragen worden. Der beurkundende Notar hatte demnach keinen Anlass, den (korrekten) Grundbucheintrag berichtigen zu lassen. Aus der Tatsache, dass sich der Grundbucheintrag nicht zum konkreten Umfang der Dienstbarkeit äussert, darf jedoch nicht geschlossen werden, dass das eingetragene Recht unbegrenzt besteht. Geht der Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit aus dem Grundbucheintrag nicht klar hervor, ist gemäss Art. 738 ZGB auf den Erwerbsgrund abzustellen (vgl. Erwägung 2.e). Aus dem Erwerbsgrund ergibt sich vorliegend klar, dass die Dienstbarkeit nur auf bestimmten Flächen des Grundstücks der Beschwerdeführenden besteht. Die grundbuchlich gesicherte Dienstbarkeit wird in den nachfolgenden Verträgen vom 5. Juni 1957 sowie vom 8. Mai 1981 zu Recht als bestehende Dienstbarkeit aufgeführt, wobei die Klauseln lediglich den Wortlaut des Grundbucheintrags wiedergeben. Weder dem Vertrag vom 5. Juni 1957 noch dem Vertrag vom 8. Mai 1981 lassen sich Hinweise betreffend den Umfang des zu Gunsten der Parzellen Nrn. R. _____ und S. _____ bestehenden Fahrweg- und Parkierrechts entnehmen, weshalb die Beschwerdegegnerin aus diesen Erwähnungen nichts zu ihren Gunsten abzuleiten vermag.

Nach dem Gesagten bestehen keine stichhaltigen Hinweise darauf, dass das Fahrweg- und Parkierrecht auch auf dem Zwischenraum zwischen der Kantonsstrasse und der damaligen Parzelle Nr. S. _____ (heutige Bauparzelle Nr. I. _____) besteht. Vielmehr ist aufgrund des Wortlauts der Errichtungsklausel und der gesamten Umstände davon auszugehen, dass die strittige Dienstbarkeit nur für den bereits bestehenden Fahrweg östlich der Bauparzelle sowie für den Zwischenraum zwischen der Kantonsstrasse und der Parzelle Nr. L. _____ errichtet worden ist und diese Auslegung dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien entspricht. Zu keinem anderen Resultat kommt man bei einer Auslegung nach dem Vertrauensprinzip: Bei der vorliegenden Ausgangslage dürfen Ditte wie bspw. die Beschwerdeführenden gestützt auf den Wortlaut der Errichtungsklausel davon ausgehen, die Dienstbarkeit bestehe lediglich auf dem ebenge-

nannten Teil der heutigen Parzelle Nr. K. _____. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin ist folglich davon auszugehen, dass auf dem Zwischenraum zwischen der Kantonsstrasse und der nördlichen Grenze der Parzelle Nr. I. _____ (früher Nr. S. _____) kein Fahrweg- und Parkierrecht zu Gunsten der Bauparzelle Nr. I. _____ vorhanden ist. Die Erschliessung des Bauvorhabens, welche unter anderem über diese Zwischenfläche erfolgen soll, ist durch die bestehende Dienstbarkeit rechtlich demnach nicht genügend sichergestellt. Dem Bauvorhaben ist daher der Bauabschlag zu erteilen. Damit erübrigt sich ein Entscheid über die weiteren Sach- und Verfahrensanhänge sowie eine Auseinandersetzung mit den weiteren Rügen der Beschwerdeführenden.

3. Ergebnis und Kosten

a) Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als begründet. Der angefochtene Bauentscheid der Gemeinde ist aufzuheben und dem Vorhaben ist der Bauabschlag zu erteilen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat daher die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1500.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁵).

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens belaufen sich gemäss Ziffer 4.6 des angefochtenen Entscheids auf CHF 7013.85 (Grundgebühr von CHF 5281.– und Drittkosten von CHF 1732.85). Nach Art. 52 BewD trägt die Beschwerdegegnerin als Baugesuchstellerin diese Kosten. Gemäss Art. 13 Anhang 3 der Gebührenverordnung der Einwohnergemeinde Seeberg i.V.m. Art. 13 der Verordnung über die Gebühren im Bauwesen des Kompetenzzentrums BAU OA-West ist die Grundgebühr im Baubewilligungsverfahren im Falle eines Bauabschlags jedoch um 40% zu reduzieren. Die Grundgebühr von CHF 5281.– wird daher um 40 % – ausmachend CHF 2112.50 – auf CHF 3168.50 gekürzt. Die erstinstanzlichen Verfahrenskosten belaufen sich damit auf CHF 4901.35 (Grundgebühr von CHF 3168.50 und Drittkosten von CHF 1732.85).

c) 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 Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote des Parteianwalts der obsiegenden Beschwerdeführenden beläuft sich auf CHF 2594.90 (Honorar: CHF 2380.–; Auslagen: CHF 20.50; Mehrwertsteuer: CHF 194.40). Die Beschwerdeführenden verlangen sodann zusätzlich eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 1685.80 für die Aufwendungen von Frau Rechtsanwältin J. _____ im Verfahren vor der Gemeinde. Die Mandatierung von Herrn Fürsprecher E. _____ durch die Beschwerdeführenden erfolgte erst nach Abschluss des ersten Schriftenwechsels und nach Einholen der Kostennote der Rechtsanwältin der Beschwerdegegnerin. Vorher führten die Beschwerdeführenden das Verfahren selber. Zum Zeitpunkt der Mandatierung von Herrn Fürsprecher E. _____ durch die Beschwerdeführenden war das Beschwerdeverfahren demnach bereits fortgeschritten. Der in der Sache gebotene Aufwand im Sinne von Art. 41 Abs. 3 Bst. a KAG ist daher als sehr gering einzustufen. Die Beschwerdeführenden haben deshalb keinen Anspruch auf vollen Parteikostenersatz. Angemessen erscheint ein Honorar von CHF 1200.–. Vor der Rechtsmittelbehörde können sodann nur die Kosten für das Beschwerdeverfahren, nicht jedoch für das

¹⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

vorinstanzliche Verfahren geltend gemacht werden. Ersatzfähig im Sinne von Art. 108 Abs. 3 VPRG sind demnach nur die Parteikosten im Beschwerdeverfahren vor der BVD. Für das Verwaltungsverfahren vor der Gemeinde als Verwaltungsbehörde besteht gemäss Art. 107 Abs. 3 VRPG ohnehin kein Anspruch auf Parteikostenersatz. Die Kosten für die Aufwendungen von Rechtsanwältin J. _____ sind demnach nicht ersatzfähig. Insgesamt hat die unterliegende Beschwerdegegnerin den obsiegenden Beschwerdeführenden Parteikosten im Umfang von CHF 1319.30 (Honorar: CHF 1200.-; Auslagen: CHF 20.50; Mehrwertsteuer: CHF 98.80) zu ersetzen.

Die unterliegende Beschwerdegegnerin hat keinen Anspruch auf Parteikostenersatz.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Bauentscheid der Gemeinde Seeberg vom 11. September 2024 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 10. Oktober 2023 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1500.– werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 4901.35 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.
4. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden Parteikosten in Höhe von CHF 1319.30 zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher E._____, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin G._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Seeberg, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

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.