

# **BGer 1C\_221/2023 vom 2. November 2023**

Bundesgericht, 2023-11-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_221\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_221_2023)

FR: TF 1C\_221/2023 du 2 novembre 2023

IT: TF 1C\_221/2023 del 2 novembre 2023

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Verwaltungsgerichts im Bereich des Baurechts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen ( Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG ). Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Aufgrund des Bauvorhabens ist mit vermehrtem Durchgangsverkehr über ihre Parzelle (Nr. 4428) zu rechnen, weshalb sie davon mehr als die Allgemeinheit betroffen sind. Sie verfügen somit über ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids und sind zur Beschwerde legitimiert ( Art. 89 Abs. 1 BGG ). Da auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

#### **E. 1.1**

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann die Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht und kantonalen verfassungsmässigen Rechten geltend gemacht werden ( Art. 95 lit. a, b und c BGG ). Die Verletzung des übrigen kantonalen Rechts kann (abgesehen von hier nicht relevanten Ausnahmen) vor Bundesgericht nicht gerügt werden. Zulässig ist jedoch die Rüge, die Anwendung dieses Rechts führe zu einer Verletzung von Bundesrecht, namentlich des verfassungsmässigen Willkürverbots ( BGE 138 I 143 E. 2). Nach der Praxis des Bundesgerichts verstösst ein Entscheid gegen dieses Verbot, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, weil er zum Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar erscheint, genügt nicht ( BGE 138 I 49 E. 7.1 ; 137 I 1 E. 2.4; je mit Hinweisen).

#### **E. 1.2**

Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ). Die Verletzung von Grundrechten prüft es jedoch nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ). Inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt worden sein sollen, ist daher in der Beschwerde klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen ( BGE 140 II 141 E. 8; 133 II 249 E. 1.4.2). Wird die Verletzung des Willkürverbots von Art. 9 BV gerügt, muss anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids im Einzelnen aufgezeigt werden, inwiefern dieser an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet ( BGE 137 V 57 E. 1.3 mit Hinweisen).

#### **E. 1.3**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil grundsätzlich den vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt zugrunde ( Art. 105 Abs. 1 BGG ), den es nur berichtigen oder ergänzen kann, wenn er offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht ( Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG ).

## **E. 2**

Die Beschwerdeführenden rügen zunächst eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil die Vorinstanz den Entscheid des Regionalgerichts Oberland vom 24. März 2023 zu den Akten genommen habe, ohne ihnen davon Kenntnis gegeben und Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt zu haben.

### **E. 2.1**

Das Verwaltungsgericht führt dazu in seiner Vernehmlassung aus, die Beschwerdeführenden seien Parteien im betreffenden Zivilverfahren gewesen, so dass ihnen der Entscheid des Regionalgerichts bekannt gewesen sei. Dieser sei zum Zeitpunkt der Urteilsöffnung noch nicht rechtskräftig gewesen, weshalb das Verwaltungsgericht nicht daran gebunden gewesen sei. Dieses habe auch nicht darauf abgestellt, sondern (in E. 4.4.3 des angefochtenen Entscheids) lediglich festgestellt, das Regionalgericht sei unterdessen ebenfalls zum Schluss gekommen, dass es sich bei der umstrittenen Dienstbarkeit um ein Fuss- und Fahrwegrecht handle. Zum übrigen Inhalt des Urteils habe sich das Verwaltungsgericht nicht geäußert; dieses sei für die Frage, ob die Erschliessung der Parkplätze öffentlich-rechtlich sichergestellt sei, auch nicht von Belang gewesen. Es handle sich somit weder um ein wesentliches Beweismittel noch sei es geeignet gewesen, den Entscheid des Verwaltungsgerichts zu beeinflussen. Unter diesen Umständen habe das Verwaltungsgericht den Beschwerdeführenden keine Gelegenheit einräumen müssen, dazu Stellung zu nehmen.

### **E. 2.2**

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ( Art. 29 Abs. 2 BV ) ist ein Teilaspekt des fairen Verfahrens von Art. 29 Abs. 1 BV bzw. Art. 6 Ziff. 1 EMRK . Dieses umfasst nach ständiger Rechtsprechung das Recht der Parteien eines Gerichtsverfahrens, von jedem Aktenstück und jeder dem Gericht eingereichten Stellungnahme Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können, und zwar unabhängig davon, ob diese neue oder erhebliche Gesichtspunkt erhalten (sog. Replikrecht; BGE 133 I 100 E. 4 ; 138 I 154 E. 2.3.3 ; 139 I 189 E. 3.2; mit Hinweisen; vgl. zuletzt Urteil 1B\_595/2022 vom 23. Dezember 2022 E. 2.5 mit Hinweisen). Es ist Aufgabe des Gerichts, in jedem Einzelfall ein effektives Replikrecht der Parteien zu gewährleisten. Hierfür kann es genügen, eine Eingabe lediglich zur Kenntnisnahme zuzustellen (ohne Fristansetzung für eine allfällige Stellungnahme), wenn von der Partei erwartet werden kann, dass sie umgehend unaufgefordert Stellung nimmt oder eine Stellungnahme beantragt, sofern sie dies für erforderlich erachtet ( BGE 138 I 484 E. 2.1 - 2.4; vgl. aus jüngerer Zeit Urteil 1B\_376/2020 vom 11. September 2020 E. 2.2). Vor Ablauf von zehn Tagen darf im Allgemeinen nicht von einem Verzicht auf das Replikrecht ausgegangen werden ( BGE 137 I 195 E. 2.6; Urteile 1C\_661/2020 vom 15. April 2021 E. 2.2; 1C\_338/2020 vom 19. Januar 2021 E. 2.3; je mit Hinweisen).

### **E. 2.3**

Der Entscheid des Regionalgerichts Oberland vom 23. März 2023 wurde von der Gemeinde eingereicht und am 31. März 2023 zu den verwaltungsgerichtlichen Akten genommen (act. 22 und 22A). Davon erfuhren die Beschwerdeführenden erst im Urteil des Verwaltungsgerichts vom 3. April 2023. Zwar waren sie Partei des zivilrechtlichen Verfahrens; das Urteil des Regionalgerichts wurde ihnen jedoch zu einem unbekanntem Zeitpunkt nach dem 23. März 2023 zugestellt, so dass weniger als 10 Tage verblieben, um dazu zuhanden des Verwaltungsgerichts Stellung zu nehmen. Im Übrigen hatten die

Beschwerdeführenden auch keinen Anlass, spontan eine Stellungnahme beim Verwaltungsgericht einzureichen, solange sie nicht wussten, dass der zivilrechtliche Entscheid zu den verwaltungsgerichtlichen Akten genommen worden war. Unter diesen Umständen ist eine Verletzung des Replikrechts im verwaltungsgerichtlichen Verfahren zu bejahen.

#### **E. 2.4**

Dieser Mangel kann allerdings im bundesgerichtlichen Verfahren geheilt werden. Die Beschwerdeführenden haben sich in ihrer Beschwerdeschrift zur Bedeutung des zivilrechtlichen Urteils für die vorliegend streitige Frage der genügenden rechtlichen Erschliessung der Parzelle Nr. 7281 geäußert. Diese hängt davon ab, ob die bestehende Dienstbarkeit ("öffentliches Wegrecht") nur ein Fuss- oder auch ein Fahrwegrecht umfasst. Diese zivilrechtliche (d.h. bundesrechtliche) Vorfrage kann das Bundesgericht frei prüfen (vgl. unten E. 4).

#### **E. 3**

Materiell umstritten ist, ob das Parkplatzvorhaben und die Erweiterung des Wendehammers zu Recht als genügend erschlossen im Sinn der bundes- und kantonrechtlichen Bestimmungen betrachtet wurden.

#### **E. 3.1**

Die Erteilung einer Baubewilligung setzt voraus, dass das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 [RPG, SR 700]). Nach Art. 19 Abs. 1 RPG setzt dies unter anderem voraus, dass eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht. Diese muss spätestens im Zeitpunkt der Realisierung des Bauvorhabens tatsächlich und rechtlich gesichert sein ( BGE 127 I 103 E. 7d mit Hinweis; Urteil 1C\_287/2021 vom 25. Juli 2022 E. 4.2).

#### **E. 3.2**

Diese Anforderungen werden im kantonalen Recht konkretisiert.

Gemäss Art. 7 Abs. 1 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein werde. Eine Erschliessung gilt als genügend, wenn die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind (Art. 7 Abs. 2 lit. a BauG). Für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet genügen bestehende Erschliessungsanlagen, wenn die zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (Art. 8 BauG i.V.m. Art. 5 Abs. 2 lit. a der Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]).

Art. 3 Abs. 1 BauV sieht vor, dass die Erschliessungsanlagen rechtlich sichergestellt sein müssen. Als sichergestellt gilt eine Erschliessung gemäss Art. 4 Bst. c BauV, wenn bei Anlagen auf fremdem Grund entweder ein für die Grundeigentümerschaft verbindlicher Plan (Überbauungsplan, Strassenplan) besteht oder das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vor dem Bauentscheid vereinbart wurde. Die benötigten Rechte müssen bei Baubeginn erworben sein.

#### **E. 3.3**

Streitig ist vorliegend in erster Linie, ob die Erschliessung über den Lochmühleweg rechtlich durch ein Fuss- und Fahrwegrecht gesichert ist. Dies ist im Folgenden zu prüfen (E. 4). Im Anschluss ist noch kurz auf die Rügen zum tatsächlichen Genügen der Zufahrt und zur Verkehrssicherheit einzugehen (E. 5).

#### **E. 4**

Der Lochmühleweg, über welchen die zwei Parkplätze und der Wendehammer erschlossen werden sollen, führt von der Frutigenstrasse am Grundstück der Beschwerdeführenden vorbei bis zur Parzelle Nr. 7281. Die im Eigentum der Gemeinde befindliche Strassenparzelle (Nr. 4520) ist zwischen 3.5 m und 5 m breit, ausser am südlichen Ende der Parzelle der Beschwerdeführenden, wo sie auf einer kurze Strecke eine Breite von lediglich 1.9 m aufweist. Die Parzelle der Beschwerdeführenden ist an dieser Stelle mit einem öffentlichen Wegrecht belastet, das der frühere Eigentümer der Parzelle Nr. 4428 der Einwohnergemeinde Spiez mit Dienstbarkeitsvertrag vom 8. November 1962 auf einer Breite von 3 m eingeräumt hat (Urschrift 4583).

#### **E. 4.1**

Die Vorinstanz stellte fest, dass die mit dem "öffentlichen Wegrecht" belastete Fläche des Grundstücks der Beschwerdeführenden als Teil des Lochmühlewegs gelte und damit dem Gemeingebrauch gewidmet sei (Art. 13 Abs. 3 lit. b des Berner Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 [SG; BSG 732.11]). Damit erübrige sich jedoch nicht die vorfrageweise Prüfung von Inhalt und Umfang des öffentlichen Wegrechts, wie die Gemeinde meine, denn es sei gerade umstritten, ob die Dienstbarkeit ein Fahrwegrecht beinhalte und damit die Erschliessung der geplanten Parkplätze rechtlich sichergestellt sei. Die Vorinstanz prüfte diese Frage und gelangte zum Ergebnis, das auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden lastende öffentliche Wegrecht sei von der BVD zu Recht als Fahrwegrecht qualifiziert worden.

Die Beschwerdeführenden machen hingegen weiterhin geltend, bei der auf einem Teilstück ihrer Parzelle lastenden Dienstbarkeit handle es sich um ein reines Fusswegrecht und nicht um ein Fuss- und Fahrwegrecht. Sie werfen der Vorinstanz vor, den Sachverhalt einseitig und willkürlich gewürdigt zu haben, sowie von einer falschen Rechtsauslegung und Beweislastverteilung ausgegangen zu sein.

#### **E. 4.2**

Das streitige "öffentliche Wegrecht" ist eine Personaldienstbarkeit ( Art. 781 Abs. 1 ZGB ) zugunsten der Gemeinde. Die sog. Gemeindedienstbarkeiten zeichnen sich dadurch aus, dass das Gemeinwesen dinglich berechtigt ist, das Recht zur Ausübung der Dienstbarkeit aber den Gemeindegewohnern oder der Allgemeinheit zusteht (Urteil 5A\_181/2011 vom 3. Mai 2011 E. 2.1 mit Hinweisen).

Inhalt und Umfang von Personaldienstbarkeiten bestimmen sich nach den für die Grunddienstbarkeiten geltenden Regeln ( Art. 781 Abs. 3 ZGB ). 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 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 ( Art. 738 Abs. 2 ZGB ). Ist der

Eintrag nicht klar und muss auf den Erwerbsgrund abgestellt werden, bestimmt sich gemäss Art. 781 Abs. 2 ZGB der Inhalt der Personaldienstbarkeit, soweit es nicht anders vereinbart wird, nach den gewöhnlichen Bedürfnissen der Berechtigten. Massgebend sind dabei die Bedürfnisse im Zeitpunkt der Begründung der Dienstbarkeit (vgl. zum Ganzen BGE 137 III 444 E. 2.2 mit Hinweisen).

### **E. 4.3**

Der massgebende Grundbucheintrag lautet auf ein "öffentliches Wegrecht z.G. Einwohnergemeinde Spiez". Auch im Dienstbarkeitsvertrag vom 8. November 1962 findet sich diese Formulierung. Daraus alleine lassen sich Art und Umfang des strittigen Wegrechts nicht entnehmen.

#### **E. 4.3.1**

Allerdings hatten dieselben Vertragsparteien kurz zuvor ein "öffentliches Fusswegrecht" entlang der Nordwestgrenze der Parzelle Nr. 4428 mit einer Breite von nur einem Meter errichtet (Urschrift 4045 vom 8. Februar 1962; im Grundbuch eingetragen am 17. April 1962). Dieses frühere Wegrecht wurde somit explizit auf die Nutzung als "Fussweg" eingeschränkt und umfasste einen schmaleren Weg, während die vorliegend streitige Dienstbarkeit als "Wegrecht" bezeichnet wurde und mit einer Breite von insgesamt drei Metern umfangreicher ist als für einen reinen Fussweg erforderlich. Die unterschiedliche Bezeichnung und Breite dieser beiden, von denselben Parteien und für dasselbe Grundstück vereinbarten Dienstbarkeiten sprechen dafür, dass die zweite (vorliegend streitige) Dienstbarkeit nicht nur ein Fuss-, sondern auch ein Fahrwegrecht umfasst. Im folgenden Jahr wurde auch auf den südlich der Parzelle der Beschwerdeführenden gelegenen Grundstücken Nrn. 4529, 4530 und 4531 jeweils ein "öffentlicher Fussweg z.G. Einwohnergemeinde Spiez" im Grundbuch erfasst. Die unterschiedliche Bezeichnung dieser allesamt 1962/1963 errichteten Wegrechte stützt die Vermutung, dass damit seitens der Gemeinde unterschiedliche Zwecke verfolgt wurden.

#### **E. 4.3.2**

Zwar wurde die streitige Dienstbarkeit im Abtretungsvertrag zwischen dem vormaligen Eigentümer der Parzelle Nr. 4428 und dem Beschwerdeführer 1 vom 9. Dezember 1994 als "öffentliches Fusswegrecht" aufgeführt (wobei die Parteien ausdrücklich auf die Wiedergabe der wörtlichen Fassung der Dienstbarkeit nach ihrem Errichtungstitel verzichteten). Dies stellt möglicherweise ein Indiz dar, wie der vormalige Eigentümer Art und Umfang der strittigen Dienstbarkeit verstanden hat. Ein entsprechender übereinstimmender tatsächlicher Wille der Vertragsparteien wurde jedoch nicht festgestellt. Ohnehin könnten sich die Beschwerdeführenden wegen der Publizitätswirkung des Grundbucheintrags ( Art. 973 Abs. 1 ZGB ) nicht auf eine abweichende Beschreibung der Dienstbarkeit im Abtretungsvertrag stützen (vgl. zum Ganzen BGE 139 III 404 E. 7.1 mit Hinweisen).

#### **E. 4.3.3**

Die Beschwerdeführenden berufen sich auf die gestrichelte Einzeichnung des Wegrechts im Plan des Dienstbarkeitsvertrags. Sie machen geltend, Fahrwegrechte seien normalerweise mit durchgezogenen Linien und als Fläche dargestellt worden, während gestrichelte einfache Linien primär für Fusswegrechte verwendet worden seien. Sie belegen diese Behauptung indessen nicht: Das von ihnen eingereichte Schreiben des Grundbuchamts Oberland, Dienststelle Frutigen, vom 31. August 2020 hält einzig fest, es sei unklar, wie die

Einzeichnung im Plan zu verstehen sei. Im Übrigen räumen die Beschwerdeführenden mit ihrer Formulierung ("primär") selbst ein, dass gestrichelte Linien nicht ausnahmslos für Fusswegrechte verwendet wurden. Unter diesen Umständen war das Verwaltungsgericht nicht verpflichtet, weitere Abklärungen zu dieser Frage zu tätigen.

#### **E. 4.4**

Ergeben sich somit Umfang und Art des Wegrechts weder aus dem Grundbucheintrag noch aus dem Dienstbarkeitsvertrag zweifelsfrei, hat die Vorinstanz zu Recht versucht, die Interessenlage im Zeitpunkt der Begründung der Dienstbarkeit zu rekonstruieren. Dass sie dabei in erster Linie auf die Bedürfnisse der berechtigten Gemeinde abgestellt hat, entspricht Art. 781 Abs. 2 ZGB und ist nicht zu beanstanden (vgl. zu einem analogen Fall Urteil 1C\_255/2015 vom 14. März 2016, E. 3.4).

##### **E. 4.4.1**

Im Zeitpunkt der Errichtung des fraglichen Wegrechts waren die umliegenden Grundstücke noch unüberbaut und der Lochmühleweg führte lediglich bis zur südöstlichen Grenze der belasteten Parzelle Nr. 4428. Dies spricht jedoch - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden - bei objektiver Betrachtung nicht für die Errichtung eines reinen Fusswegrechts. Kurz nach der Begründung des öffentlichen Wegrechts wurde nämlich das an die Parzelle der Beschwerdeführenden angrenzende, im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstück Nr. 598 parzelliert und verkauft, womit u.a. die heutige Parzelle Nr. 4529 entstand. Zeitgleich wurde der Lochmühleweg von der Gemeinde auf eigene Kosten in seiner heutigen Form erstellt: Er wurde bis zur Grenze der damaligen Parzelle Nr. 596 (heute: Parzellen Nrn. 7280 und 7281) verlängert und auf der gesamten Strecke asphaltiert, und zwar auch auf dem mit der Dienstbarkeit belasteten Teil des Grundstücks der Beschwerdeführenden; die (mehrere Meter breite) Strassenparzelle Nr. 4520 wurde abparzelliert. Im gleichen Zeitraum wurden sowohl auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden als auch auf dem Nachbargrundstück Nr. 4529 Wohnhäuser erstellt, welche über den Lochmühleweg erschlossen sind. Diese Umstände sprechen dafür, dass die dienstbarkeitsberechtigte Gemeinde mit der Errichtung des öffentlichen Wegrechts die strassenmässige Erschliessung der Grundstücke am Ende des Lochmühlewegs (Nrn. 7281 und 4529) sicherstellen wollte. Dieser Zweck liegt auf der Hand, auch wenn - wie die Beschwerdeführenden geltend machen - in den 1960er Jahren noch keine Garagen bewilligt wurden.

Bei dieser Interessenlage durfte die Vorinstanz vom Vorliegen eines öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechts ausgehen. Dies deckt sich im Ergebnis mit der Auffassung des (mittlerweile teilrechtskräftigen) zivilgerichtlichen Urteils vom 24. März 2023 (Rz. 32.3.11), welches das fragliche öffentliche Wegrecht ebenfalls als Fuss- und Fahrwegrecht betrachtete.

Bei objektiver Betrachtung diente der Ausbau und die Asphaltierung des Lochmühlewegs auch der dienstbarkeitsbelasteten Parzelle. Dies könnte erklären, weshalb die Dienstbarkeit vom Rechtsvorgänger der Beschwerdeführenden kostenlos eingeräumt wurde.

##### **E. 4.4.2**

Die Vorinstanz lehnte die Erhebung weiterer Beweise in antizipierter Beweiswürdigung ab; insbesondere weil nicht ersichtlich sei, inwiefern z.B. ein Augenschein oder Zeugenbefragungen dazu beitragen könnten, die Bedürfnisse im Zeitpunkt der Begründung der Dienstbarkeit zu ermitteln. Die Beschwerdeführenden legen nicht dar, inwiefern dies

willkürlich sei.

#### **E. 4.5**

Die Beschwerdeführenden berufen sich schliesslich auf Art. 937 Abs. 1 ZGB, wonach hinsichtlich der in das Grundbuch aufgenommenen Grundstücke eine Vermutung des Rechtes und eine Klage aus dem Besitze nur für diejenigen besteht, die eingetragen sind. Inwiefern dies mit Bezug auf die Auslegung der fraglichen Gemeindedienstbarkeit relevant sein soll, erschliesst sich dem Bundesgericht nicht: Zwar wurde die Dienstbarkeit der Gemeinde eingeräumt; sie darf jedoch von der Allgemeinheit - und somit auch von der Beschwerdegegnerin oder von Besuchern der Parzelle Nr. 7281 - im vereinbarten bzw. gerichtlich festgelegten Rahmen ausgeübt werden. Sollte die Ausübung der Dienstbarkeit - konkret die Durchfahrt zu den auf den Nachbargrundstücken gelegenen Parkplätzen - durch die Beschwerdeführenden erschwert oder verunmöglicht werden, so kann die Einwohnergemeinde Spiez als Dienstbarkeitsberechtigte dagegen vorgehen und im Übrigen von jedem betroffenen Destinatär aufgefordert werden, auf Unterlassung oder Beseitigung dieser Störung zu klagen ( Art. 737 Abs. 3 ZGB ).

#### **E. 4.6**

Zusammenfassend ist die Vorinstanz zu Recht zum Ergebnis gekommen, dass die Erschliessung des Wendehammers und der Parkplätze durch ein Fuss- und Fahrwegrecht über das Grundstück der Beschwerdeführenden rechtlich gesichert ist.

#### **E. 5**

Die Beschwerdeführenden bestreiten zudem, dass die bestehende Zufahrt über den Lochmühleweg eine genügende Erschliessung darstelle, da die Verkehrssicherheit aufgrund des mit dem Bauprojekt verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens nicht mehr gewährleistet sei.

#### **E. 5.1**

Die Vorinstanz hat festgehalten, dass aufgrund der lediglich zwei geplanten Parkplätze für die Anwohnerschaft und deren Besucherinnen und Besucher nicht mit einem unverhältnismässig hohen Verkehrsaufkommen zu rechnen und die Mehrbelastung daher gering sei. Sie erachtete die Verkehrssicherheit nach wie vor als gewährleistet, auch unter Berücksichtigung der Wendemöglichkeit auf dem Grundstück Nr. 7281. Die Problematik des Kreuzens grösserer Fahrzeuge an engeren Stellen bleibe unverändert.

#### **E. 5.2**

Die Beschwerdeführenden zeigen in ihrer Beschwerdeschrift nicht auf, inwiefern diese Erwägungen auf einer offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung beruhen, Art. 19 Abs. 1 RPG verletzen oder kantonales Recht willkürlich anwenden. Dies ist auch nicht ersichtlich:

Der Lochmühleweg ist als bestehende Erschliessungsstrasse zwischen dreieinhalb und fünf Meter breit. Lediglich am Süden der Parzelle der Beschwerdeführenden wäre er ohne Berücksichtigung des Wegrechts kurz nur knapp unter zwei Metern breit; unter Einbezug der zu Recht als befahrbar betrachteten dienstbarkeitsbelasteten Fläche auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden erweist er sich jedoch auch dort als über dreieinhalb Meter breit und übersichtlich. Da die Überbauung Ahorni grundsätzlich über den Ahornweg erschlossen ist, kommt der Zufahrt über den Lochmühleweg untergeordnete Bedeutung zu.

Damit dürfte am Grundstück der Beschwerdeführenden verhältnismässig geringer und kaum quartierfremder bzw. ortsunkundiger Verkehr vorbeiführen. Ein erhebliches Gefährdungspotential ist jedenfalls nicht auszumachen, zumal es sich um eine kleinere, in eine Sackgasse mündende Quartierstrasse handelt, die entsprechend langsam befahren wird. Die Brandbekämpfung erfolgt sodann über den Ahornweg.

#### **E. 6**

Die übrigen Rügen der Beschwerdeführenden sind für den Verfahrensausgang nicht relevant, weshalb darauf nicht einzugehen ist. Dazu gehört die Frage, ob die Gemeinde ihrer Verpflichtung zum Unterhalt (Reinigung und Schneeräumung) des Lochmühlewegs nachkommt und ob der Lochmühleweg zum Zeitpunkt der Errichtung der fraglichen Dienstbarkeit den damals geltenden Strassenbauvorschriften genügt. Unklar bleibt im Übrigen, inwiefern die fragliche Zufahrtsstrasse einen Strassenabstand einhalten müsste. Die neu zu erstellenden Parkplätze halten den minimalen Strassenabstand nach Art. 80 Abs. 1 lit. b SG jedenfalls ein. Weiter können die Beschwerdeführenden aus der Tatsache, dass ihr Wohnhaus den Abstand zum Lochmühleweg als Zufahrtsstrasse nicht einhält, nichts zu ihren Gunsten ableiten.

#### **E. 7**

Im Ergebnis erweist sich die Beschwerde damit als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Unterliegt eine Partei nur deshalb, weil ein Verfahrensfehler von der Rechtsmittelinstanz geheilt worden ist, ist diesem Umstand bei der Regelung der Kosten- und Entschädigungsfrage angemessen Rechnung zu tragen (Urteil 1C\_143/2019 vom 12. Dezember 2019 E. 2.7 mit Hinweisen; siehe bereits BGE 107 Ia 1 E. 1). Ein vollständiges Absehen von der Kostenauflegung ist jedoch nicht zwingend; dies gilt insbesondere wenn sich die Beschwerdeführenden, wie vorliegend, nicht darauf beschränken, die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu beantragen, sondern einen Antrag in der Sache stellen, der die Heilung des Verfahrensmangels und eine darüber hinausgehende Prüfung erfordert (vgl. Urteil 2C\_128/2023 vom 5. Juli 2023 E. 4.2; hier: Abweisung des Baugesuchs).

Die private Beschwerdegegnerin ist nicht anwaltlich vertreten und hat daher praxisgemäss keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.