

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2006/70

Bern, 30. November 2006

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **A.** _____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **B.** _____
Beschwerdeführer 2

alle vertreten durch Herrn Fürsprecher C. _____

und

Herrn **D.** _____
Beschwerdegegner

sowie

**Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal, Stadtbauamt, Jurastrasse 22,
4900 Langenthal**

betreffend die Verfügung der Stadt Langenthal vom 3. April 2006 (Baugesuch Nr. 113-2005; Garage)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner ist Eigentümer der Parzelle Nr. E. _____ mit dem Gebäude F. _____gasse 17 in Langenthal. Die Südostseite des Gebäudes F. _____gasse 17 steht direkt an der Grenze zur benachbarten Parzelle Nr.



G._____ der Beschwerdeführer. Der Beschwerdegegner verfügt über ein Wegrecht zu Lasten der Parzelle Nr. G._____. Dieses Wegrecht stützt sich auf einen Dienstbarkeitsvertrag aus dem Jahr 1877.

Der Beschwerdegegner stellte mit Datum vom 30. Mai 2005 ein Baugesuch u.a. für den Einbau einer Autogarage in das Gebäude F._____gasse 17. Vorgesehen ist ein Mauerdurchbruch auf der Südostseite des Gebäude F._____gasse 17 und den Einbau eines Garagentors. Die Zufahrt zu dieser Garage soll über die Parzelle Nr. G._____ der Beschwerdeführer führen.

Mit Eingabe vom 3. Oktober 2005 haben die Beschwerdeführer Einsprache erhoben. Sie machten geltend, dass sie dem Mauerdurchbruch zustimmen müssten. Die Zufahrt zur Garage sei zudem durch das bestehende Wegrecht nicht abgedeckt. Dieses führe nur am Haus vorbei, nicht zum Haus.

2. Am 3. April 2006 erteilte der Stadtpräsident von Langenthal den «Gesamtbauentscheid» für das Bauvorhaben. Darin erteilte er aber einzig die Baubewilligung für den Einbau der Autogarage, einer neuen Heizung sowie interner Umbauarbeiten. Weitere Bewilligungen umfasste der «Gesamtbauentscheid» nicht.

Mit Eingabe vom 3. Mai 2006 hat die «Erbengemeinschaft R. und B._____» Beschwerde erhoben. Das Rechtsamt nahm diese Eingabe als Baubeschwerde der Beschwerdeführer 1 und 2 entgegen.

Die Beschwerdeführer beantragen, die von der Stadt Langenthal erteilte Baubewilligung sei aufzuheben und es sei der Bauabschlag zu verfügen. Eventuell sei die Baubewilligung aufzuheben und unter der Bedingung zu erteilen, dass der Beschwerdegegner die Zustimmung der Beschwerdeführer betreffend Näherbaurecht und Zufahrt beibringe.

Die Stadt Langenthal und der Beschwerdegegner beantragen die Beschwerde abzuweisen.

3. Der Beschwerdegegner reichte mit der Beschwerdeantwort eine Kopie des Dienstbarkeitsvertrages aus dem Jahr 1877 ein. Dieser Vertrag ist in alter deutscher Schreibrift abgefasst. Das Rechtsamt beauftragte einen Gutachter, den Vertrag in die heute aktuelle Schrift zu transkribieren.

Die Transkription ging am 28. September 2006 beim Rechtsamt ein, worauf die am Verfahren Beteiligten mit Verfügung vom 16. Oktober 2006 Gelegenheit erhielten, zum Ergebnis des Beweisverfahrens Stellung zu nehmen. Auf ihre Stellungnahme wird - soweit nötig - in den Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE) ist für den Entscheid über die Beschwerde zuständig (Art. 40 Abs. 1 BauG¹).

Die Beschwerdeführer haben sich am Baubewilligungsverfahren als Einsprecher beteiligt. Ihre Beteiligung war zulässig (Art. 35 Abs. 2 BauG). Sie sind befugt, Beschwerde zu führen (Art. 40 Abs. 2 BauG).

Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 BauG).

Sie enthält einen Antrag und eine Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG²). Die BVE tritt deshalb auf die Beschwerde ein.

2. Vorfrageweise Prüfung einer zivilrechtlichen Frage

Über Privatrechte wird im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht entschieden. Für deren Durchsetzung sind die Betroffenen auf den zivilrechtlichen Rechtsweg verwiesen.

¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

² Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

Der Grundsatz der strikten Trennung zwischen Privat- und Verwaltungsrecht wird jedoch in zwei Fällen durchbrochen: Einerseits ist Zivilrecht zu berücksichtigen, wenn die Bauherrschaft auf fremdem Boden baut. Andererseits sind zivilrechtliche Verhältnisse im Baubewilligungsverfahren von Bedeutung, wenn die Baugesetzgebung privatrechtliche Tatbestände voraussetzt oder ausdrücklich als massgebend erklärt, wie beispielsweise zur Sicherung einer über fremden Boden führenden Zufahrt³. Die Frage, ob das im Grundbuch eingetragene Wegrecht die Erschliessung zur geplanten Garage sicherstellt, ist im vorliegenden Verfahren somit vorfrageweise zu prüfen.

Die vorfrageweise Beurteilung einer zivilrechtlichen Frage durch die BVE präjudiziert ein Verfahren vor der zuständigen zivilprozessualen Instanz nicht. Insbesondere nehmen die Erwägungen zum Zivilrecht nicht an der Rechtskraft des Entscheides teil, sondern stellen nur ein Entscheidungselement dar⁴.

3. Inhalt der Wegdienstbarkeit

Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, dass das Wegrecht nicht genüge, damit der Beschwerdegegner ihre Parzelle als Zufahrt zur geplanten Garage benutzen dürfe. Das Wegrecht müsse so umfassend sein, dass der Beschwerdegegner sein Fahrzeug auf dem Land der Beschwerdeführer in die Garage hineinmanövrieren könne. Dazu sei ein Landstreifen von mindestens 6 m notwendig, den sie für die ungehinderte Einfahrt in die Garage zur Verfügung stellen müssten. Das Wegrecht führe nur an der westlichen Grenze der Parzelle Nr. G._____ und damit der Hausmauer des Beschwerdegegners entlang.

a) Nach Art. 738 ZGB⁵ ist der Grundbucheintrag für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend, soweit sich Rechte und Pflichten daraus deutlich ergeben (Absatz 1). Im Rahmen des Eintrages kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit aus ihrem Erwerbsgrund oder aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Absatz 2).

³ BVR 2003 S. 385 E. 4b mit vielen Hinweisen

⁴ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 5 N. 5; BVR 1990 S. 374 E. 2b

⁵ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 201)

Massgebend ist somit zunächst der Wortlaut des Grundbucheintrags. Soweit sich daraus Rechte und Pflichten deutlich ergeben, ist dieser Wortlaut uneingeschränkt massgebend und wird ein Vorgehen nach Absatz 2 von Art. 738 ZGB ausgeschlossen⁶. Die Fälle, wo dem unmissverständlichen Wortlaut des Grundbucheintrags eine absolute Wirkung zukommt, dürften jedoch selten sein und allenfalls bei gemessenen Grunddienstbarkeiten eintreten⁷. Enthält der Grundbucheintrag lediglich ein Stichwort, wie z.B. Quellen-, Weg- oder Grenzbaurecht, ist er in der Regel zu rudimentär, als dass sich Rechte und Pflichten aus ihm deutlich ergäben⁸.

Im vorliegenden Fall ist auf dem Hauptblatt des dienenden Grundstücks das Stichwort "Wegrecht" genannt. Für die Bestimmung des Inhalts der Dienstbarkeit muss deshalb auf den Erwerbgrund zurückgegriffen werden. Auf den Erwerbgrund wird im Grundbucheintrag als Beleg hingewiesen⁹. Der Beleg bildet Bestandteil des Grundbuchs (Art. 942 Abs. 2 ZGB).

b) Den Dienstbarkeitsvertrag «gefertigt den 6. September und eingeschrieben den 1. Novemb. beides 1877» schlossen P._____, Q._____, R._____ und S._____. P._____ war Eigentümer der Besitzung im Winkel (Parzellen Nrn. G._____ und H._____, heute im Eigentum der Beschwerdeführer) und eines Fussweges von seiner Besitzung bis zum O._____ (heute keine selbständige Parzelle). Dieser Weg war ehemals Garten und verlief nördlich von Magazin und Holzhaus des Q._____ und südlich vom Hausplatz und Hofraum des S._____.

Q._____ war Eigentümer eines Wohnstocks (Parzelle Nr. I._____) und eines Magazingebäudes (Parzelle Nr. J._____), R._____ eines Wohnstockes mit Schmiede (Parzelle Nr. K._____) und S._____ eines Wohnstockes mit Malerwerkstatt (Parzelle Nr. E._____, heute im Eigentum des Beschwerdegegners).

Mit dem Dienstbarkeitsvertrag erweiterten die Beteiligten den Fussweg, der P._____ gehörte, zum Fahrweg. Allen vier Beteiligten wurde der Fahrweg zur Verfügung gestellt.

⁶ BGE 107 II 331 E. 2; Etienne Petitpierre, in Basler Kommentar Art. 457- 977 ZGB/Art. 1- 61 SchIT ZGB, 2. Aufl. 2003, Art. 738 N. 4; Peter Liver, Berner Kommentar Band IV 2a, 3. Aufl. 1980, Art. 738 ZGB N. 20

⁷ Etienne Petitpierre, a.a.O., Art. 738 N. 4

⁸ BGE 128 III 169 E. 3a; BGer 17.12.2002, in ZBGR 2003 S. 305 E. 3.1; vgl. auch BGer 18.6.2002, in ZBGR 2003 S. 300 E. 3)

⁹ Peter Liver, a.a.O., Art. 738 ZGB N. 8

Gleichzeitig gestattete Herr P. _____ die Durchfahrt über die ganze Länge seines Platzes, der östlich an die Gebäude von Kaiser und Gerber angrenzte, und zwar in der Richtung gegen die L. _____gasse und umgekehrt von dieser zur M. _____strasse, der heutigen F. _____.

Zusammenfassend hielten die Vertragsparteien das Folgende fest (Unterstreichung durch die BVE) : «In Summa gestatten sämtliche Contrahenten, ohne ihre Eigentumsrechte irgend wie zu verkürzen oder zu veräussern, sich gegenseitig und ihren Nachbesitzern, das dingliche Recht unbeschränkter Zu-, Ab- und Durchfahrt über die beschriebenen Plätze von der M. _____strasse oder N. _____gasse gegen die L. _____gasse und vice versa.»

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer war das Recht somit nicht bloss auf die Durchfahrt beschränkt. Laut der Zusammenfassung gestatteten die damaligen Vertragsparteien einander auch die Zu- und Abfahrt. Die Breite der Zu-, Ab- und Durchfahrt beschränkte sich auf der Parzelle Nr. G. _____ auch nicht bloss auf eine Wegbreite von drei Metern, wie die Beschwerdeführer meinen. Für die Zu-, Ab- und Durchfahrt stand der ganze Platz zur Verfügung, der östlich an die Häuser von R. _____ und S. _____ angrenzte. Der Schluss der Vorinstanz, dass die Zufahrt zur Garage privatrechtlich sichergestellt ist, ist somit nicht zu beanstanden.

Die zusätzlichen Fahrbewegungen zufolge einer intensiveren Nutzung des herrschenden Grundstücks stellen keine unzumutbare erhebliche Mehrbelastung im Sinne von Art. 739 ZGB dar. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung hat wiederholt eine unzulässige Mehrbelastung einer Dienstbarkeit verneint, wenn durch Umbauten die Anzahl der Benützerinnen und Benützer einer Dienstbarkeit steigt und dadurch der Zugang stärker begangen oder befahren wird¹⁰. Dasselbe muss für die hier projektierte Garage und die damit verbundene Mehrbeanspruchung des Wegrechts gelten.

Der angefochtene Entscheid hält somit der Rechtskontrolle stand. Die Beschwerde ist abzuweisen.

¹⁰ BGE 122 III 358 E. 2c mit weiteren Hinweisen; Hans Michael Riemer, Die beschränkten dinglichen Rechte, 2. Aufl. 2000, § 12 N. 10 f

4. Kundenparkplätze

Die Beschwerdeführer befürchten, dass die Zufahrt zur Garage als Kundenparkplätze für das Schneideratelier der Ehefrau des Beschwerdegegners dienen werde, da der Kundschaft keine Parkplätze zur Verfügung ständen.

Dieser Einwand geht über das Rechtsverhältnis hinaus, das in der angefochtenen Verfügung geregelt ist. Laut dem Baugesuch vom 30. Mai 2005 ist kein Kundenparkplatz auf der Zufahrt zur Garage geplant. Den Beschwerdeführern ist unbenommen, mit zivilrechtlichen Mitteln (z.B. strafrechtlicher Besitzschutz nach Art. 118 EG ZGB¹¹) gegen das unbefugte Parkieren auf ihrer Parzelle einzuschreiten.

5. Verfahrenskosten

Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Gestützt auf Art. 19 GebV¹² wird die Pauschale auf 1'000 Franken festgelegt. Hinzu kommt die Gebühr von 600 Franken für die Transkription des Dienstbarkeitsvertrages¹³.

Die Beschwerdeführer unterliegen. Ihnen werden deshalb die oberinstanzlichen Verfahrenskosten zur Bezahlung auferlegt (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

Der Beschwerdegegner wird nicht durch einen berufsmässigen Parteivertreter vertreten (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Das Verfahren war nicht aufwändig (Art. 104 Abs. 2 VRPG). Es sind dem Beschwerdegegner mithin weder Parteikosten noch eine Parteientschädigung noch Auslagenersatz zuzuerkennen.

¹¹ Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911 (EG ZGB; BSG 211.1)

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

¹³ Rechnung von Herrn O. _____ vom 26. September 2006 über Fr. 600.--

III. **Entscheid**

1. Die Beschwerde wird **abgewiesen**. Die Baubewilligung der Stadt Langenthal vom 3. April 2006 wird bestätigt.

2. Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten von Fr. 1'600.-- werden den Beschwerdeführern zur Bezahlung auferlegt. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.
Eine Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3. Parteikosten werden keine gesprochen.

IV. **Eröffnung**

- Herrn Fürsprecher C. _____, als Gerichtsurkunde
- Herrn D. _____, als Gerichtsurkunde
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal, Stadtbauamt, eingeschrieben
- Regierungsstatthalter von Aarwangen, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer, Regierungsrätin