

100.2013.431U
KEP/COZ/RAP

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 1. Oktober 2014

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Häberli und Keller
Gerichtsschreiberin Conrad



A. _____
vertreten durch Fürsprecherin ...
Beschwerdeführer

gegen

1. **B.** _____
2. **C.** _____
beide vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdegegner 1

Einwohnergemeinde Thun
vertreten durch das Bauinspektorat, Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun
Beschwerdegegnerin 2

und

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
Reiterstrasse 11, 3011 Bern

betreffend Baubewilligung; Erstellung von Parkplätzen (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 12. November 2013; RA Nr. 110/2013/333)

Sachverhalt:

A.

Am 3. Dezember 2011 stellten B._____ und C._____ bei der Einwohnergemeinde (EG) Thun ein Baugesuch für den Abbruch und Ersatzneubau eines Zweifamilienhauses mit offenem Autounterstand und zwei Geräteräumen auf den in der Wohnzone W2 gelegenen Parzellen Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nrn. 1___ und 2___ am ...weg Das Baugesuch umfasste auch die Errichtung von vier Autoabstellplätzen zwischen der geplanten Baute und dem ...weg sowie den Abbruch der bestehenden Einfriedung. Dagegen erhob A._____, Eigentümer der Nachbarparzelle Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nr. 3___, Einsprache. Am 12. April 2012 fand zwischen den Beteiligten eine Einigungsverhandlung statt, die jedoch erfolglos blieb. Mit Projektänderung vom 16. April 2012 beantragten B._____ und C._____ neu nur noch die Errichtung von zwei Autoabstellplätzen und verzichteten darauf, die Einfriedung zum ...weg zu entfernen. Mit Gesamtentscheid vom 4. Juli 2012 erteilte die EG Thun B._____ und C._____ die Baubewilligung für das geänderte Projekt. Dieser Gesamtentscheid ist in Rechtskraft erwachsen.

B.

Am 20. Dezember 2012 reichten B._____ und C._____ bei der EG Thun ein Änderungsgesuch zum bewilligten Bauvorhaben ein. Die neuen Pläne sehen drei zusätzliche Parkplätze sowie den Abbruch der bestehenden Einfriedung zum ...weg vor. Dagegen erhob A._____ am 19. Januar 2013 Einsprache. Am 24. Juni 2013 bewilligte die EG Thun die Änderung des Vorhabens und wies die Einsprache ab.

C.

Hiergegen erhob A._____ am 25. Juli 2013 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE). Am 27. August 2013 wurde die Parzelle Nr. 4___ neu ausgeschieden und zu Lasten des Grundstücks Nr. 1___ abparzelliert. Mit Entscheid vom 12. November 2013 wies die BVE die Beschwerde ab.

D.

Gegen diesen Entscheid hat A._____ am 13. Dezember 2013 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er stellt folgende Rechtsbegehren:

- «1. Der Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 12. [richtig: 20.] November 2013 sei aufzuheben und dem Projektänderungsgesuch vom 12. Dezember 2012 sei der Bauabschlag zu erteilen.
2. Die Beschwerdegegner seien zu verurteilen, den rechtmässigen Zustand innert einer behördlich anzusetzenden Frist wieder herzustellen, unter Androhung der Ersatzvornahme nach Art. 47 BauG.

- unter Kosten- und Entschädigungsfolge - »

B._____ und C._____ sowie die EG Thun beantragen mit Beschwerdeantworten vom 16. Januar 2014 bzw. vom 14. Januar 2014, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen. Die BVE schliesst mit Vernehmlassung vom 20. Dezember 2013 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde.

Der Instruktionsrichter hat beim Grundbuchamt Oberland Unterlagen eingeholt. Die Verfahrensbeteiligten haben Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989

über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG).

2.

2.1 Der Beschwerdeführer macht zunächst geltend, die Beschwerdegegner 1 hätten mit der ersten Projektänderung vom 16. April 2012 auf zwei Autoabstellplätze und den Abbruch der Einfriedung verbindlich verzichtet, weshalb diese Vorhaben in einem nachträglichen Bewilligungsverfahren nicht mehr beurteilt werden dürften. Die Verzichtserklärung habe mit der Projektänderung, die das Ergebnis der Einigungsverhandlung vom 12. April 2012 gewesen sei, Eingang in die Baubewilligung vom 4. Juli 2012 gefunden. Es widerspreche Treu und Glauben, wenn die Bauherrschaft auf eine zum Entscheid erhobene Vereinbarung zurückkommen wolle (Beschwerde, Art. 3). – Die BVE hat erwogen, es stünde den Beschwerdegegnern 1 frei, zunächst nur das unbestrittene Bauvorhaben bewilligen zu lassen, indem sie auf umstrittene Punkte vorläufig verzichteten und diese während der Bauausführung zum Gegenstand eines Zusatzbewilligungsverfahrens machten. Die Erklärung der Beschwerdegegner 1, wonach sie auf eine Veränderung der bestehenden Zugangs- und Parksituation verzichteten, sei aus öffentlich-rechtlicher Sicht nicht verbindlich. Sie beschränke sich auf das zu dieser Zeit hängige Baubewilligungsverfahren und habe darüber hinaus keine Wirkung. Eine allfällige Vereinbarung über die Zugangs- und Parksituation sei auch nicht in die Baubewilligung vom 4. Juli 2012 aufgenommen worden (angefochtener Entscheid, E. 4c f.).

2.2 Zu unterscheiden ist zwischen einem während des laufenden Baubewilligungsverfahrens gestellten Projektänderungsgesuch und einem solchen, das erst nach rechtskräftig erteilter Baubewilligung bzw. während der Bauausführung erfolgt (vgl. Art. 43 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren

[Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]). Im ersten Fall tritt das geänderte Projekt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens. Das ursprüngliche Bauprojekt steht ab diesem Zeitpunkt im Umfang der Projektänderung nicht mehr zur Diskussion; Verfahrensinhalt bildet fortan allein das geänderte Projekt (statt vieler BVR 2012 S. 463 E. 2.2 mit Hinweisen). Im zweiten Fall bedarf es einer Zusatzbewilligung zur Baubewilligung (vgl. Art. 43 Abs. 5 BewD). Dabei können die im ursprünglichen Baubewilligungsverfahren rechtskräftig entschiedenen Punkte (unter Vorbehalt veränderter Verhältnisse sowie der Wiederaufnahmegründe nach Art. 56 VRPG) grundsätzlich nicht zum Gegenstand eines Zusatzbewilligungsgesuchs gemacht werden (für das nachträgliche Baubewilligungsverfahren vgl. Art. 46 Abs. 2 Bst. b Satz 3 BauG; BVR 1999 S. 315 E. 3a). Hat die Bauherrschaft während des ursprünglichen Baubewilligungsverfahrens jedoch auf einen umstrittenen Punkt mittels Projektänderung verzichtet, kann er zum Gegenstand einer Zusatzbewilligung gemacht werden, weil darüber noch nicht entschieden wurde (BVR 2007 S. 164 E. 4.3; VGE 22962 vom 28.2.2008 E. 1.2; zum Ganzen Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 32-32d N. 13 und 14, Art. 34 N. 8).

2.3 Indem die Beschwerdegegner 1 noch während des laufenden Baubewilligungsverfahrens vom 3. Dezember 2011 die Projektänderung vom 16. April 2012 eingereicht haben, mit der sie im Gegensatz zum ursprünglichen Baugesuch nur die Bewilligung zweier Autoabstellplätze beantragten, haben sie auf die beiden übrigen Autoabstellplätze und den Abbruch der Einfriedung verzichtet, der für die Erstellung der weiteren Parkplätze erforderlich gewesen wäre. Die Baubewilligungsbehörde hatte demzufolge nur noch die Rechtmässigkeit der zwei Autoabstellplätze im westlichen Teil der Parzelle Nr. 1___ zu beurteilen (Baugesuchsplan vom 16.4.2012, Vorakten BVE, Beilage 4 zur Beschwerde). Die übrigen Autoabstellplätze und der Abbruch der Einfriedung mussten nicht beurteilt werden. Der entsprechende Verzicht der Beschwerdegegner 1 war entgegen der Meinung des Beschwerdeführers kein endgültiger. Es ist weder eine von allen Parteien unterschriebene Vereinbarung bekannt, wonach auf die Autoabstellplätze und den Abbruch der Einfriedung verzichtet worden wäre noch ist ein derartiger Verzicht in die Baubewilligung vom 4. Juli 2012 aufgenommen worden. Ein solcher kann nicht allein aufgrund der Projektänderung angenommen und schon gar nicht aus der Einigungsverhandlung hergeleitet werden, weil sich die Parteien dort nicht geeinigt hatten (Beschwerdebeilage 7, act. 1C). Im Schreiben der Beschwerdegegner 1 vom 24. Mai 2012 an das Bauinspektorat wird einzig festgehalten, dass sie auf die Veränderung der Zugangssituation verzichtet

haben, um dem Beschwerdeführer entgegenzukommen. Auch daraus lässt sich entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers kein die Parteien bindender Verzicht ableiten (Beschwerde, Art. 3 S. 6 und Beilage 3). Die zusätzlichen Parkplätze und der Abbruch der Einfriedung konnten somit Gegenstand eines Zusatzbewilligungsverfahrens bilden. Ein Verstoss gegen Treu und Glauben liegt nicht vor (Art. 9 der Bundesverfassung [BV; SR 101] und Art. 11 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]).

2.4 Soweit der Beschwerdeführer einen Verfahrensfehler geltend macht, indem er beanstandet, die Baubewilligungsbehörde habe ihn über die erneute Projektänderung nicht direkt informiert, kann ihm nicht gefolgt werden (Beschwerde, Art. 3 S. 8). Das Änderungsgesuch vom 20. Dezember 2012 wurde in einem ordentlichen Baubewilligungsverfahren mit öffentlicher Publikation beurteilt (Art. 32a BauG und Art. 26 BewD). Ein Anspruch der betroffenen Nachbarinnen und Nachbarn auf direkte Information besteht in diesem Verfahren nicht. Der Beschwerdeführer konnte seine Rechte im Einspracheverfahren vollumfänglich wahren, wie bereits die BVE erwogen hat (angefochtener Entscheid, E. 3b).

3.

Bezüglich der streitigen Parkplätze stellt sich die zu beurteilende Situation wie folgt dar:

3.1 Die Beschwerdegegner 1 haben mit Baugesuch vom 20. Dezember 2012 die Bewilligung dreier zusätzlicher Autoabstellplätze beantragt. Tatsächlich sind aber vier neue Parkplätze zu beurteilen, da gleichzeitig einer von zwei bereits bewilligten Autoabstellplätzen aufgegeben werden soll (Baugesuchsplan vom 20.12.2012, Erdgeschoss 1:100, Vorakten Gemeinde, Mappe 2, Register 2B). Insgesamt sind somit für das erstellte Zweifamilienhaus fünf Autoabstellplätze vorgesehen. Dies entspricht der maximal zulässigen Anzahl an Parkplätzen, woran sich mit der Teilrevision der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) vom 7. Mai 2014 nichts geändert hat (Art. 17 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 49 Abs. 1 und aArt. 51 Abs. 1 BauV in der Fassung vom 22.12.1999 [BAG 00-12] sowie Art. 51 Abs. 1 BauV). Unter diesen Umständen muss nicht beantwortet werden, ob vorliegend die bisherige oder die neue Fassung von Art. 51 Abs. 1 BauV anwendbar ist (vgl. Art. 36 Abs. 1 BauG; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 36 N. 1 ff.).

3.2 Bei den projektierten Autoabstellplätzen handelt es sich um sog. Senkrechtparkfelder, die sich durch die Anordnung in einem Winkel von 90 Grad zur Fahrbahn auszeichnen (Baugesuchsplan vom 20.12.2012, Erdgeschoss 1:100, Vorakten Gemeinde, Mappe 2, Register 2B; Ziff. 10.3 der Schweizer Norm 640 291a des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute [VSS] «Parkieren – Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen» vom Dezember 2005 [nachstehend SN 640 291a]). Sie sollen auf den Parzellen Nrn. 1___ und 4___ zwischen dem neuen Zweifamilienhaus und dem ...weg zu liegen kommen (Baugesuchsplan vom 20.12.2012, Erdgeschoss 1:100, Vorakten Gemeinde, Mappe 2, Register 2B).

3.3 Der ...weg ist eine Privatstrasse, die der Erschliessung der unmittelbar angrenzenden sechs bzw. nach der zwischenzeitlich erfolgten Abparzellierung des Grundstücks Nr. 4___ von Nr. 1___ neu sieben Liegenschaften dient, darunter diejenigen der Beschwerdegegner 1 (Grundbuchplan vom 5.2.1926, act. 8A1; Baugesuchsplan vom 20.12.2012, Erdgeschoss 1:100, Vorakten Gemeinde, Mappe 2, Register 2B). Auf dem ...weg lasten mehrere Grunddienstbarkeiten gemäss Art. 730 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210), die im Grundbuch als Fuss- und Fahrwegrecht eingetragen sind und die jeweils benachbarten Parzellen berechtigen. Der hier interessierende Abschnitt des ...wegs vor den Parzellen Nrn. 1___ und 4___ befindet sich zum Teil auf der Parzelle Nr. 3___ des Beschwerdeführers. Massgebend ist daher das Fuss- und Fahrwegrecht vom 12. Oktober 1926 zu Gunsten der Parzellen der Beschwerdegegner 1 und zu Lasten der Parzelle des Beschwerdeführers (ID....).

4.

Der Beschwerdeführer bestreitet, dass die Benutzung der vier streitbetroffenen Parkplätze vom Fuss- und Fahrwegrecht erfasst und damit rechtlich sichergestellt ist.

4.1 Die BVE hat erwogen, die Benutzung der Parkplätze erfordere ein Manöver, das beim Rückwärtsfahren aus den projektierten Parkplätzen in einem kurzen Halt auf dem ...weg besteht, um danach vorwärts wegfahren zu können. Dieser Sachverhalt sei mit einem vom Bundesgericht beurteilten Sachverhalt vergleichbar, in dem das kurze Anhalten auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück, um ein Tor zu öffnen, im Rah-

men der zulässigen Ausübung eines Wegrechts stand (BGer 5C_199/2002 vom 17.12.2002, E. 3.2). Durch das Rückwärtsfahren, das zu einem grossen Teil auf der Bauparzelle stattfindet, werde der ...weg weder als Wende- oder Park- bzw. Standplatz genutzt noch wesentlich mehr belastet, als wenn vorwärts in den ...weg eingebogen würde. Das Bedürfnis, auf der Bauparzelle Parkplätze für höchstens fünf Fahrzeuge bereitzustellen, entspreche den gesetzlichen Vorgaben (vgl. vorne E. 3.1). Das Parkmanöver sei demnach vom Fuss- und Fahrwegrecht erfasst und damit rechtlich genügend sichergestellt (angefochtener Entscheid, E. 5). – Dem hält der Beschwerdeführer entgegen, die Vorinstanz verkenne die Platzverhältnisse. Aufgrund der Dimensionierung der Parkplätze und der Fahrzeuge sei das Wendemanöver nicht in einem Zug möglich. Vielmehr seien mehrere Vor- und Rückwärtsmanöver notwendig, die vollständig auf der Fahrgasse stattfinden müssten. Auch das vorwärts Einparken sei nicht in einem Zug möglich. Dies gelte insbesondere dann, wenn die daneben liegenden Parkplätze besetzt seien. Die vorliegende Situation sei mit derjenigen aus dem zitierten Bundesgerichtsentscheid somit nicht vergleichbar. Die Bewilligungsänderung sprengt den Rahmen der Dienstbarkeit. Der ...weg sei bisher weder in der vorgesehenen Art noch in der geplanten Intensität genutzt worden (Beschwerde, Art. 4 S. 9 f.).

4.2 Zunächst stellt sich die Frage, von welchem Parkvorgang auszugehen ist. Zwischen dem neuen Zweifamilienhaus und der Parzellengrenze zum ...weg liegen 6,23 m (vgl. Baugesuchsplan vom 20.12.2012, Erdgeschoss 1:100, Vorakten BVE, Mappe 2, Register 2B). Der an die vorgesehenen Senkrechtparkfelder unmittelbar angrenzende ...weg ist 3,5 m breit (Grundbuchplan vom 5.2.1926, act. 8A1 sowie Vertrag vom 23.3.1926, act. 8A2). Wird mit dem Beschwerdeführer davon ausgegangen, dass ein durchschnittliches Fahrzeug 4,5 m lang ist (Beschwerde, Art. 4 S. 9) – was zutreffen dürfte – und davon, dass es einen minimalen Abstand vom Gebäude einhält, verbleiben hinter einem parkierten Fahrzeug mehr als fünf Meter. Bei einem typischen Wenderadius von 5-6 m bei vollem Radeinschlag und der Tatsache, dass bereits im letzten Drittel des allenfalls direkt daneben parkierten Fahrzeugs mit dem Radeinschlag begonnen werden kann, ist genügend Raum vorhanden, um ein Fahrzeug aus den beiden mittleren Parkplätzen in einem Zug in Fahrtrichtung manövrieren zu können, so dass es nach einem kurzen Halt vorwärts wegfahrbereit steht (Auszug Wendekreis [Fahrzeug], einsehbar unter: <<http://de.wikipedia.org>>, Rubrik «Wendekreis [Fahrzeug]»). Dies gilt umso mehr für die beiden äusseren Parkplätze (ungeachtet des bereits bewilligten Autoabstellplatzes), steht dort doch

wegen des freien Vorplatzes zum Hauseingang mehr Raum für das Abdrehen auf der Bauparzelle zur Verfügung. Damit ist mit der Vorinstanz von einem zügigen Parkmanöver mit einem kurzen Halt auf dem ...weg auszugehen.

4.3 Sodann ist zu prüfen, ob dieser Parkvorgang vom Fuss- und Fahrwegrecht erfasst ist.

4.3.1 Die Auslegung des Inhalts einer Dienstbarkeit ist zwar ein zivilrechtlicher Vorgang. Weil sich der Inhalt des Fuss- und Fahrwegrechts aber auf die baurechtliche Zulässigkeit der zusätzlichen Parkplätze auswirkt (vgl. vorne E. 3.1), ist er im Baubewilligungsverfahren vorfrageweise zu prüfen. Der Entscheid der Verwaltungs- und Verwaltungsjustizbehörden über die Vorfrage vermag einen allenfalls nachfolgenden Zivilprozess nicht zu präjudizieren (BVR 2004 S. 412 E. 3.2; VGE 2013/133 vom 3.10.2013, E. 4.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 2 N. 4a). Den rechtlichen Rahmen für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit bildet vorab Art. 738 ZGB, woraus die Rechtsprechung eine Stufenordnung ableitet. Ausgangspunkt ist der Wortlaut des Grundbucheintrags. Soweit sich daraus Rechte und Pflichten deutlich ergeben, ist dieser Wortlaut uneingeschränkt massgebend, wobei solche Fälle eher selten sein dürften (BVR 2004 S. 412 E. 3.3 mit Hinweisen). Nur wenn der Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbgrund zurückgegriffen werden, d.h. auf den Begründungsakt, der als Beleg beim Grundbuchamt aufbewahrt wird (Art. 948 Abs. 2 ZGB) und einen Bestandteil des Grundbuchs bildet (Art. 942 Abs. 2 ZGB). Bei der Auslegung des Erwerbgrundes nach zivilrechtlichen Grundsätzen können gegenüber Dritten, die an der Errichtung der Dienstbarkeit nicht beteiligt waren und im Vertrauen auf das Grundbuch das dingliche Recht erworben haben, 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 (BGE 138 III 650 E. 5.3, 130 III 554 E. 3.1, 108 II 542 E. 2; BVR 2004 S. 412 E. 3.4.2; je mit Hinweisen; VGE 2013/133 vom 3.10.2013, E. 4.2, in KPG Bulletin 2/2014 S. 61, Ziff. 2.3). Ergibt sich der Umfang der Dienstbarkeit auch aus dem Erwerbgrund nicht schlüssig, liegt eine sog. ungemessene Dienstbarkeit vor, d.h. Inhalt und Umfang werden durch die Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks bestimmt (Peter Liver, in Zürcher Kommentar, 2. Aufl. 1980, Art. 737 ZGB N. 19-21). Zwar kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit – im Rahmen des Eintrags – aus der Art ergeben, wie sie während

längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (vgl. Art. 738 Abs. 1 und 2 ZGB). Zur Bestimmung des Inhalts eines ungemessenen und uneingeschränkten Fuss- und Fahrwegrechts taugt jedoch die Art der Ausübung während längerer Zeit nur bedingt. Sie kann ein Beleg dafür sein, dass die Dienstbarkeit nicht einen enger begrenzten Inhalt und einen geringeren Umfang hat. Dagegen kann die Dienstbarkeit sehr wohl einen umfassenderen Inhalt und einen grösseren Umfang haben (BVR 2004 S. 412 E. 3.4.3 mit Hinweisen).

4.3.2 Die Grunddienstbarkeit vom 12. Oktober 1926 ist im Grundbuch als «*dingliches und unentgeltliches Fuss- und Fahrwegrecht*» umschrieben (Grundbuchbeleg vom 27.1.2014, act. 8A1). Aus dieser Bezeichnung lassen sich die von der Dienstbarkeit erfassten Rechte und Pflichten nicht erschliessen. Gemäss Ziff. 3 des Vertrags vom 23. März 1926, der im Grundbuch als Rechtsgrund des Fuss- und Fahrwegrechts vom 12. Oktober 1926 für die Parzellen Nrn. 1___, 4___ und 3___ genannt ist, soll der damals projektierte Weg bis zum See ein «*ungehindertes und unentgeltliches Fuss- und Fahrwegrecht*» haben (Grundbuchbeleg vom 27.1.2014, act. 8A2). Auch mittels dieser Umschreibung lassen sich die Befugnisse des Berechtigten nicht genau bestimmen. Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, das Fuss- und Fahrwegrecht sei ursprünglich nur für Fussgänger und Fahrräder gedacht gewesen, stellt er im Rahmen des Erwerbegrunds auf den Willen der ursprünglichen Vertragsparteien ab (Beschwerde, Art. 4 S. 10). Dieser ist vorliegend jedoch nicht zu berücksichtigen, da die ursprünglichen Vertragsparteien mit den jetzigen Grundeigentümern nicht mehr identisch sind. Aus dem Grundbucheintrag und den dazugehörigen Belegen (Grundbuchplan, Grundstückkaufvertrag) ergibt sich keine Beschränkung der Dienstbarkeit auf Fussgänger und Fahrräder. Es ist somit weder dem Wortlaut des Grundbucheintrags noch dem Erwerbgrund zu entnehmen, ob das Rückwärtsfahren aus den Parkplätzen auf den ...weg von der Dienstbarkeit erfasst ist. Es liegt somit eine ungemessene Dienstbarkeit vor, wie die BVE zutreffend festgestellt hat (angefochtener Entscheid, E. 5e). Der Inhalt des Fuss- und Fahrwegrechts wird folglich durch die Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks bestimmt.

4.3.3 Vor dem Neubau der Liegenschaft standen auf Parzelle Nr. 1___ zwei Garagen. Neben der Einfriedung war Platz für ein Fahrzeug und zwei Boote vorhanden, wie sich aus der Fotodokumentation vom 12. Januar 2012 ergibt (Vorakten Gemeinde, Mappe 1, Register 3). Das Bedürfnis der Parzelle Nr. 1___ bestand demnach seit jeher darin, deren Erschliessung zu Fuss und mit Fahrzeugen zu

gewährleisten und zu diesem Zweck den ...weg auf dem Grundstück Nr. 3___ in Anspruch zu nehmen (Beschwerdeantwort vom 16.1.2014, act. 5, Art. 10a S. 7; Beschwerdeantwort vom 28.8.2013, Vorakten BVE, pag. 28, Art. 8 S. 4). Es besteht ein Zufahrtsrecht. Dabei versteht sich von selbst, dass die Dienstbarkeit auch das Einbiegen auf die eigene Parzelle zwecks Parkierens und das Hinausfahren aus dem Parkplatz umfasst. Weil mit dem Parkmanöver ein kurzer Halt verbunden ist, gehört auch dieser zum Bedürfnis der Parzelle Nr. 1___. Angesichts der Platzverhältnisse kann davon ausgegangen werden, dass bereits bisher ein kurzer Halt zwecks Richtungsänderung erforderlich war, zumal die Einfriedung umfahren werden musste (Fotos vom 12.1.2012, Vorakten BVE, Mappe 1, Register 3). Somit gehört dieses Parkmanöver letztlich als ein während längerer Zeit unangefochten ausgeübter Vorgang zum Inhalt des Fuss- und Fahrwegrechts (vgl. vorne E. 4.3.1). Unter diesen Umständen kann offen bleiben, ob das Hinausfahren aus der Parklücke mit einem kurzen Stopp mit dem Sachverhalt vergleichbar ist, der dem zitierten bundesgerichtlichen Entscheid zugrunde lag.

4.4 Nach dem Gesagten hat die BVE die Benutzung der neuen vier Autoabstellplätze zu Recht als vom Fuss- und Fahrwegrecht erfasst und als zivilrechtlich sichergestellt erachtet.

5.

Weiter umstritten ist die Dimensionierung der Parkplätze.

5.1 Die BVE hat erwogen, dass die nach der einschlägigen VSS-Norm für Parkplätze erforderliche Länge von 5 m vollständig auf der Bauparzelle zu liegen komme. Der ...weg werde nicht für das Parkieren benötigt. Die Distanz hinter den Parkplätzen bis zur gegenüberliegenden Seite des ...wegs betrage ebenfalls rund 5 m, womit die erforderliche Fahrbahnbreite auch gegeben sei (angefochtener Entscheid, E. 6). – Der Beschwerdeführer macht geltend, die drei östlichen Parkplätze würden die nach der VSS-Norm erforderliche Länge nicht einhalten. Selbst unter Einbezug der Fahrgasse seien die Parkplätze zu kurz. Bei der Berechnung der Parkplatztiefe dürfe die Fahrgasse nicht miteinbezogen werden, weil sie gemäss Dienstbarkeit lediglich befahren werden dürfe, nicht aber zum Parkieren und Manövrieren diene (Beschwerde, Art. 5 S. 11).

5.2 Art. 2 der Parkplatzordnung der Stadt Thun vom 7. Juni 1996 (PPO; SSG 72.07) verweist für die Bemessung von Parkplätzen auf das kantonale Recht. Das BauG enthält diesbezüglich keine konkrete Regelung. Im Rahmen der allgemeinen baurechtlichen Sicherheitsanforderungen gemäss Art. 21 Abs. 1 BauG und Art. 57 Abs. 1 und 2 BauV sind die Normen des VSS zu beachten (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 21 N. 7). Die SN 640 291a enthält Vorgaben zur Bemessung von Parkplätzen. Sie gilt für Parkieranlagen für Personenwagen und Lieferwagen mit einem Gewicht bis 3,5 Tonnen, unabhängig davon, ob öffentlich oder nicht öffentlich zugänglich und ob auf öffentlichem oder auf privatem Grund (Ziff. 1). Da hier private Autoabstellplätze auf privatem Grund für Personenwagen unter 3,5 Tonnen zur Diskussion stehen, gelangt die SN 640 291a zur Anwendung.

5.3 Die hier umstrittenen, nicht öffentlich zugänglichen Senkrechtparkfelder für Personenwagen, denen die SN 640 291a die Komfortstufe A zuschreibt, müssen eine Länge von 5 m aufweisen, wobei die Fahrbahnbreite bei Gegenverkehr 5 m betragen soll (Tabellen 1 S. 5, 3 S. 13 und 4 S. 14).

5.4 Die Parkfeldlänge gemäss SN 640 291a von 5 m ist mit der Distanz von 6,23 m zwischen dem Gebäude auf der Parzelle Nr. 1___ und der Parzellengrenze erfüllt. Aus dem Baugesuchsplan ergibt sich weiter, dass die Parkfeldfläche vollständig innerhalb der Parzelle liegt, weshalb der ...weg entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers nicht für die Parkplätze in Anspruch genommen werden muss (Baugesuchsplan vom 20.12.2012, Erdgeschoss 1:100, Vorakten Gemeinde, Mappe 2, Register 2B). Daran ändert nichts, dass das Parkmanöver teilweise auf der Fahrbahn stattfindet, da es, wie dargelegt (vgl. vorne E. 4.3.3), von der darauf lastenden Dienstbarkeit erfasst ist. Werden die 5 m für die vorgeschriebene Parkfeldtiefe von den auf der Bauparzelle vorhandenen 6,23 m abgezogen, bleiben 1,23 m übrig. An die Breite des ...wegs angerechnet, ergibt sich eine Fahrgassenbreite von 4,73 m. Die von der SN 640 291a geforderten 5 m sind damit knapp nicht eingehalten. Die SN Norm stellt allerdings eine nicht bindende Richtlinie dar, wobei die örtlichen Gegebenheiten ausschlaggebend sind (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 17 Bst. a). Der hier interessierende, letzte Abschnitt des ...wegs erstreckt sich über eine Gerade von ca. 100 m, was eine gute Übersicht über die Zufahrten ermöglicht. Angesichts der kleinen Zahl der angrenzenden Liegenschaften dürfte das Verkehrsaufkommen gering sein. Auch die Verkehrssicherheit und die Erschliessung der Parzelle des Beschwerdeführers sind gewährleistet, zumal sich die Autoabstellplätze gänzlich auf der Bauparzelle befinden

und durch die Entfernung der Einfriedung eine bessere Übersicht sowie mehr Raum für das Abdrehen der Fahrzeuge geschaffen wird. Somit genügt der bestehende ...weg angesichts seiner Lage und Funktion als wenig befahrene Zufahrtstrasse. Die BVE hat die Erteilung der Baubewilligung durch die Gemeinde im Ergebnis auch in diesem Punkt zu Recht bestätigt, auch wenn andere Gründe zu dieser Erkenntnis führten (sog. Substitution der Motive; BVR 2012 S. 241 E. 3.4, 2010 S. 495 E. 2.4).

6.

Die entscheidungswesentlichen tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich mit genügender Klarheit aus den Akten. Ein Augenschein erübrigt sich demnach genauso wie eine Parteibefragung; die entsprechenden Anträge des Beschwerdeführers werden abgewiesen (vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 18 N. 10). Der Beschwerdeführer verlangt die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, da die Beschwerdegegner 1 offenbar schon während des Beschwerdeverfahrens bei der BVE Bauarbeiten im Zusammenhang mit dem hängigen Änderungsgesuch ausführen liessen (vgl. Beschwerde, Art. 7; Baustopp-Verfügung vom 12.9.2013 der EG Thun, Beilage 6 zur Beschwerde, act. 1C). Da die Vorinstanz die Baubewilligung zu Recht bestätigt hat, erübrigt sich die Einleitung eines baupolizeilichen Verfahrens. Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet und ist abzuweisen.

7.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der unterliegende Beschwerdeführer kostenpflichtig. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen und der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnern 1 die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 1 und 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Gemeinde hat keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegnern 1 die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, festgesetzt auf Fr. 3'530.-- (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - dem Beschwerdeführer
 - den Beschwerdegegnern 1
 - der Beschwerdegegnerin 2
 - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

i.V.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.