

**Verwaltungsgericht des Kantons Bern**  
Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 3. Dezember 2024**

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident  
Verwaltungsrichterin Herzog, Verwaltungsrichterin Steinmann  
Gerichtsschreiberin Schaller

1. **A.** \_\_\_\_\_ und **B.** \_\_\_\_\_
2. **C.** \_\_\_\_\_ und **D.** \_\_\_\_\_
3. **E.** \_\_\_\_\_ und **F.** \_\_\_\_\_

alle vertreten durch Rechtsanwalt ... und Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführende

gegen

**G.** \_\_\_\_\_ **AG**

handelnd durch die statutarischen Organe  
vertreten durch Rechtsanwalt ... und Rechtsanwältin ...

Beschwerdegegnerin

und

**Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern**  
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

sowie

**Einwohnergemeinde Bremgarten bei Bern**  
Baubewilligungsbehörde, Chutzenstrasse 12, 3047 Bremgarten b. Bern



betreffend Baubewilligung; Neubau von zwei Einfamilienhäusern (Entscheidung der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 30. Mai 2023; BVD 110/2022/107)

## **Prozessgeschichte:**

### **A.**

Die G.\_\_\_\_\_ AG beabsichtigt, auf der unüberbauten Parzelle Bremgarten Gbbl. Nr. 1\_\_\_\_\_ zwei Einfamilienhäuser mit gedecktem Sitzplatz, Nebenräumen für Fahrräder und Haustechnik sowie Abstellplätzen für drei Personenwagen zu errichten. Sie reichte am 19. März 2021 bei der Einwohnergemeinde (EG) Bremgarten bzw. verbessert am 12. August 2021 beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland (RSA) das entsprechende Baugesuch ein. Die Parzelle liegt im Uferschutzperimeter (überbautes Gebiet mit Baubeschränkung) und (teilweise) in zwei Gefahrengebieten. Gegen das Bauvorhaben erhoben neben anderen A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ sowie E.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ Einsprache. Sie sind Eigentümerinnen und Eigentümer von Parzellen, welche an das Baugrundstück grenzen. Am 16. Dezember 2021 reichte die G.\_\_\_\_\_ AG eine Projektänderung betreffend die Grundstücksentwässerung ein. Mit Gesamtentscheid vom 30. Mai 2022 bewilligte der stellvertretende Regierungsstatthalter das (geänderte) Bauvorhaben.

### **B.**

Dagegen erhoben die Einsprecherinnen und Einsprecher (Bst. A hiervor) am 28. Juni 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Diese hiess die Beschwerde teilweise gut und ergänzte den angefochtenen Gesamtentscheid mit einer Auflage betreffend die Grundbuchanmeldung eines Dienstbarkeitsvertrags (Bau- und Bepflanzungsbeschränkung). Im Übrigen wies sie die Beschwerde ab.

## **C.**

Gegen diesen Entscheid haben A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_ und D. \_\_\_\_\_ sowie E. \_\_\_\_\_ und F. \_\_\_\_\_ am 28. Juni 2023 gemeinsam Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Bewilligung für das (geänderte) Vorhaben sei zu verweigern (Bauabschlag); eventuell sei die Sache zur Ergänzung des Sachverhalts und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die G. \_\_\_\_\_ AG beantragt mit Beschwerdeantwort vom 14. Juli 2023 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 13. Juli 2023 auf Abweisung der Beschwerde.

## **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. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind durch den angefochtenen Entscheid als Nachbarinnen und Nachbarn besonders berührt und haben 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]). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

**1.2** Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

## 2.

Die Bauherrschaft beabsichtigt, auf der Parzelle Nr. 1\_\_\_\_\_ zwei Einfamilienhäuser zu bauen. Das Grundstück liegt an einem ostwärts geneigten Hang und weist eine längliche Form von Süden nach Norden auf, wo es in einem Spitz endet. Auf der Westseite verbindet ein schmaler, trapezförmig geformter Parzellenteil das Baugrundstück mit der Seftaustasse. Im Süden grenzt die Parzelle Nr. 1\_\_\_\_\_ an das Grundstück Bremgarten Gbbl. Nr. 2\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführende 1), im Osten an die Grundstücke Bremgarten Gbbl. Nrn. 3\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführende 2), 4\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführende 3) und 5\_\_\_\_\_. Über diese Grundstücke verläuft entlang der Grundstücksgrenze zur Parzelle Nr. 1\_\_\_\_\_ die Ländlistrasse. Deren Hauptachse führt von der Neubrücke zum Seftausteg. Im hier interessierenden Gebiet erschliesst sie als Seitenstrasse (Sackgasse) mehrere Liegenschaften, darunter diejenigen der Beschwerdeführenden. Die Bauparzelle liegt im Perimeter des kommunalen Uferschutzplans im überbauten Gebiet mit Baubeschränkungen, Sektor A (vgl. Zonenplan und Uferschutzplan der EG Bremgarten vom 13. Dezember 2020; Akten BVD pag. 61, Beilage). Gemäss Art. 4 der Uferschutzvorschriften der EG Bremgarten vom 13. Dezember 2020 richtet sich die Nutzung in diesem Sektor nach den Bestimmungen für die Wohnzone W1 (Art. 4 und 5 des Baureglementes der EG Bremgarten vom 13. Dezember 2020; nachfolgend: GBR; Akten BVD pag. 61, Beilage). Zudem liegt die Bauparzelle zu einem grossen Teil in einem Gebiet mittlerer Gefährdung aufgrund von Hangmuren (blaues Gefahrengbiet) und in einem Gefahrengbiet mit Restgefährdung bezüglich Steinschlag (gelb-weiss gestreiftes Gefahrengbiet; vgl. Geoportal des Kantons Bern, Naturgefahrenkarte, einsehbar unter: <[www.map.apps.be.ch](http://www.map.apps.be.ch)>).

## 3.

Umstritten ist zunächst, ob das Bauvorhaben die baupolizeilichen Masse einhält.

**3.1** Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse der Planung im Sinn von Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen (Art. 2 BauG). Im Baubewilligungsverfahren ist deshalb auch zu klären, ob die Bauabstände eingehalten sind (u.a. Grenz- und Strassenabstand). Gegenüber öffentlichen, d.h. dem Gemeingebrauch gewidmeten Strassen sind die Bestimmungen der Strassengesetzgebung massgebend (Art. 12 Abs. 3 BauG; vgl. BVR 2008 S. 332 E. 3.1; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5. Aufl. 2020/2024, Art. 2 N. 4, Art. 12 N. 16 ff.). Soweit das zuständige Gemeinwesen in Nutzungsplänen oder in der Gesetzgebung nichts anderes festlegt, gilt für Bauten und Anlagen an Gemeindestrassen, an Privatstrassen im Gemeingebrauch sowie an selbständigen Fuss- und Radwegen ein Abstand von 3,6 m ab Fahrbahnrand (Art. 80 Abs. 1 Bst. b des Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 [SG; BSG 732.11]). Die EG Bremgarten hat in Art. 5 Abs. 2 Bst. k GBR einen Bauabstand von Strassen der Basiserschliessung von mindestens 5 m festgelegt. Für die übrigen Bauabstände von öffentlichen Strassen gilt Art. 80 SG (vgl. Spalte «Hinweise» zu Art. 5 Abs. 2 Bst. k GBR).

**3.2** Gegenüber privaten Strassen, die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind, bestehen keine strassenbaulichen Abstandsvorschriften; einzuhalten ist hier der reglementarische Grenzabstand zur Nachbarparzelle (BVR 2019 S. 542 E. 4.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 17). Gemäss Art. 5 Abs. 1 i.V.m. Anhang 1 Art. A5 Abs. 1 GBR wäre in diesem Fall auf der Ostseite des Bauvorhabens zu den Grundstücken Nrn. 3\_\_\_\_\_, 4\_\_\_\_\_ und 5\_\_\_\_\_ der grosse Grenzabstand einzuhalten (die Ländlistrasse ist nicht als eigene Parzelle ausgemarct). Die Gemeinde wirft in ihrem Fachbericht vom 18. November 2021 zwar verschiedene Fragen betreffend die Grenzabstände auf, geht aber letztlich ebenfalls von der Ostseite als besonnte Längsseite aus (Akten RSA pag. 585; vgl. auch Stellungnahme vom 16.12.2021, Akten RSA pag. 413). Es ist unbestritten, dass der (Strassen-)Abstand von 3,6 m zur Ländlistrasse gemäss Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG eingehalten wäre, der grosse Grenzabstand von 8 m gemäss Art. 5 Abs. 1 GBR demgegenüber nicht (Beschwerde S. 15; Beschwerdeantwort S. 9 und 11). Es liegt kein Ausnahmegesuch zur Unterschreitung des Grenzabstands vor.

Ebenso wenig bestehen Hinweise auf Näherbaurechte, die mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der östlich und südlich an die Bauparzelle angrenzenden Grundstücke vereinbart worden wären. Im Gegenteil hält die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 16. Dezember 2021 an das Regierungsstatthalteramt fest, in östlicher Richtung des Grundstücks Nr. 1\_\_\_\_\_ seien keine solchen Rechte vereinbart worden (Akten RSA pag. 413 Rz. 59).

**3.3** Die Vorinstanz hat mit den Beschwerdeführenden festgehalten, dass der stellvertretende Regierungsstatthalter im Gesamtentscheid vom 30. Mai 2022 von einer falschen Grundlage für die Qualifikation der Ländlistrasse als Privatstrasse im Gemeingebrauch ausging. Zwar räumt der Dienstbarkeitsvertrag vom 29. Mai 1997 ein Fusswegrecht zugunsten der Öffentlichkeit über die betroffenen Grundstücke entlang der Aare ein. Das gilt aber nur für den Uferweg, nicht hingegen für die Ländlistrasse. Das Teilstück der Ländlistrasse auf den Parzellen der Beschwerdeführenden wurde nach den Erkenntnissen der Vorinstanz nach dem 1. Januar 1971 erstellt und habe Detailerschliessungscharakter. Als Detailerschliessungsstrasse sei sie von Gesetzes wegen (d.h. ohne Eintragung im Grundbuch) an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt übergegangen. Massgeblich ist deshalb nach Ansicht der Vorinstanz nicht der grosse Grenzabstand, sondern der Strassenabstand (angefochtener Entscheid E. 7d). Die Beschwerdeführenden gehen hingegen von einer nicht der Öffentlichkeit gewidmeten Privatstrasse aus (Hauszufahrt). Selbst wenn es sich um eine Detailerschliessungsanlage handeln sollte, seien die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Eigentumsübergang an die Gemeinde nicht erfüllt (Beschwerde S. 18 f.).

**3.4** Der hier interessierende, als Seitenstrasse verlaufende Teil der Ländlistrasse dient der Erschliessung der Gebäude Nrn. ...-...f (Wohn- und Garagenbauten; vgl. Stellungnahme der Gemeinde vom 30.8.2022, Akten BVD pag. 72, Beilage a3). Am 4. April 1978 wurde die Baubewilligung für die vier Doppeleinfamilienhäuser auf den heutigen Grundstücken Bremgarten Gbbl. Nrn. ...- 2\_\_\_\_\_ erteilt (Gebäude Nrn. .../...a, .../...a, .../...a und .../...a, Beilage c1). Die Baubewilligung für das Einfamilienhaus auf der heutigen Parzelle Nr. 3\_\_\_\_\_ wurde am 13. Mai 1980 erteilt (Gebäude Nr. ...b, Beilage c2). Die Überbauung der Parzellen Nrn. 4\_\_\_\_\_ und

5\_\_\_\_\_ mit je einem Einfamilienhaus erfolgte gestützt auf die Baubewilligung vom 17. Oktober 1983 (Gebäude Nrn. ...e und ...f, Beilage c3). Die Gemeinde hat im vorinstanzlichen Verfahren ausgeführt, dass die Ländlistrasse im Zuge dieser Überbauungen, mithin im Zeitraum 1978-1983, von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern etappenweise erstellt bzw. ausgebaut wurde (vgl. Stellungnahme vom 30.8.2022, Akten BVD pag. 72). Davon gehen auch die BVD (angefochtener Entscheid E. 7d) sowie die Parteien aus (Beschwerde S. 18; Beschwerdeantwort S. 10). Die fraglichen Strassenabschnitte wurden demnach unter der Geltung des alten Baugesetzes vom 7. Juni 1970 (aBauG; GS 1970 S. 163 ff., in Kraft bis 31.12.1985) und des Gesetzes vom 2. Februar 1964 über Bau und Unterhalt der Strassen (Strassenbaugesetz, SBG; GS 1964 S. 6 ff., in Kraft bis 31.12.2008) erstellt. Ob die Strasse eine öffentliche oder private Strasse darstellt, beurteilt sich mit Blick auf den Erstellungszeitpunkt nach den altrechtlichen Bestimmungen (vgl. Peter Ludwig, Bemerkungen zu BVR 2019 S. 264, S. 277 ff., 279). Gleiches gilt folgerichtig für die Regelung von Eigentum und Unterhalt an der Strasse.

#### 4.

Für die Qualifikation der Ländlistrasse als öffentliche oder private Strasse ist in einem ersten Schritt zu klären, welche Funktion ihr im Erschliessungsnetz der Gemeinde zukommt.

**4.1** Bereits das alte Recht unterschied zwischen öffentlichen Strassen und (nicht dem Gemeingebrauch gewidmeten) Privatstrassen (Art. 1 Abs. 1 SBG). Zu den öffentlichen Strassen gehörten unter anderem die Gemeindestrassen (Art. 5 Ziff. 3 SBG). Sie waren die von den Gemeinden oder ihren Unterabteilungen zum Zweck der allgemeinen Benützung gebauten oder als solche eingereichten Strassen sowie die gemäss aBauG im Gemeindeeigentum stehenden Erschliessungsstrassen (Art. 9 Abs. 1 SBG). Zu letzteren gehörten die Detailerschliessungsstrassen, welche die einzelnen Grundstücke mit den Anlagen der Basiserschliessung (Hauptstränge der Erschliessungsanlagen) verbanden (vgl. Art. 73 Abs. 2 aBauG und Art. 136 Abs. 1 der Bauverordnung vom 26. November 1970 [aBauV; GS 1970 S. 386 ff., in

Kraft bis 31.12.1985]). Detailerschliessungsstrassen wurden grundsätzlich von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erstellt (Art. 76 Abs. 1

aBauG und Art. 145 Abs. 1 aBauV) und gingen nach ihrer Vollendung unentgeltlich an die öffentliche Erschliessungsträgerschaft zu Eigentum und Unterhalt über (Art. 78 Abs. 1 Satz 1 aBauG). Demgegenüber gehörten Hausanschlüsse (Hauszufahrten) regelmässig den Eigentümerinnen und Eigentümern der erschlossenen Grundstücke (Art. 78 Abs. 1 Satz 2 aBauG). Sie verbinden ein Gebäude oder eine zusammengehörige Gebäudegruppe mit dem Erschliessungsnetz, d.h. in der Regel mit der Detailerschliessungsanlage (vgl. Peter Ludwig, Die Baulanderschliessung nach bernischem Recht, in BVR 1982 S. 411 ff. [nachfolgend: Baulanderschliessung], S. 416). An der Unterscheidung zwischen Detailerschliessung und Hausanschluss hat sich mit dem neuen BauG nichts geändert (BVR 2020 S. 93 E. 3.4, 2019 S. 264 E. 3.2 mit weiteren Hinweisen).

**4.2** Die Unterscheidung zwischen strassenmässigen Detailerschliessungsanlagen und Hausanschlüssen bzw. -zufahrten ist oft nicht einfach; das gilt jedenfalls, wenn – soweit ersichtlich wie im vorliegenden Fall – kein Detailerschliessungsplan die Zuordnung klärt. Die gleichen Zuordnungsfragen stellen sich bei Leitungen wie beispielsweise Wasser- und Abwasserleitungen, weshalb die diesbezügliche Rechtsprechung zur Unterscheidung von Detailerschliessungsanlagen und Hausanschlüssen auch für die Abgrenzung bei Strassen beigezogen werden kann. Nach Art. 4 Abs. 2 aBauG und Art. 137 Abs. 1 aBauV haben die benachbarten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihre Erschliessungsanlagen aufeinander abzustimmen und wenn nötig in einem Detailerschliessungsplan (bzw. Überbauungsplan) festzulegen. Daraus ist zu schliessen, dass gemeinsame Erschliessungsanlagen in der Regel Detailerschliessungsanlagen darstellen. Der Gesetzgeber wollte mit dem Institut der Detailerschliessung die Zahl der Anschlüsse vermindern, die Erschliessungskosten senken und den Anschluss weiterer Grundstücke erleichtern (vgl. Art. 73 Abs. 2 aBauG). Zudem wollte er den häufigen Streitereien unter Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wegen der Erschliessungsanlagen ein Ende bereiten und später Anschliessende vor übermässigen Forderungen der privaten Erstellerinnen und Ersteller schützen. Ferner wollte er durch Überführen des Eigentums an

der Erschliessungsanlage an die öffentliche Erschliessungsträgerschaft (Art. 78 Abs. 1 aBauG) den ordentlichen Unterhalt und die dauernde Benützbarkeit der Anlage sicherstellen und auch kleinere Wegverbindungen öffentlich zugänglich machen (vgl. Peter Ludwig, Baulanderschliessung, S. 417; Aldo Zaugg, Die Detailerschliessung nach bernischem Recht, in BVR 1976 S. 417 ff., S. 429 und 435). Diese Überlegungen führen zum Schluss, dass die Erschliessung mehrerer freistehender Häuser in der Regel nicht mehr als blosser Hausanschluss angesehen werden konnte, auch dann nicht, wenn z.B. eine Strasse eine Sackgasse bildete oder die Hausgrundstücke vor der Überbauung eine einzige Parzelle umfassten (vgl. BVR 1977 S. 456 E. 3; RR 6.12.1987, in BVR 1979 S. 131 E. 2c). Ausnahmen von diesem Grundsatz waren insofern denkbar, als es angehen konnte, einzelne zusammengebaute Ein- oder Mehrfamilienhäuser, welche eigentumsrechtlich mehrere selbständige Parzellen bildeten, oder Arealüberbauungen mit gemeinsamer Zufahrt und gemeinsamen Abstellplätzen, deren interne Verbindungen nur aus Fusswegen bestanden, erschliessungsmässig als eine Einheit zu betrachten (BVR 2020 S. 93 E. 3.5; zum Ganzen BVR 2019 S. 264 E. 3.2; VGE 2010/10 vom 10.6.2010 E. 3.3 mit Hinweis auf Peter Ludwig, Baulanderschliessung, S. 417). Das geltende Recht verwendet in diesem Zusammenhang nun den Begriff der zusammengehörenden Gebäudegruppe (Art. 106 Abs. 3 BauG). Von einer solchen kann gesprochen werden, wenn die gemeinschaftlich projektierte Überbauung eines in sich geschlossenen Areals in Frage steht und das Areal einer einzigen Grundeigentümerin bzw. einem einzigen Grundeigentümer oder mehreren, zu einer Bauherrengemeinschaft zusammengeschlossenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gehört. Entscheidend ist, wie sich der Endzustand präsentieren wird (BVR 2020 S. 93 E. 3.5, 2019 S. 264 E. 3.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 106/107 N. 13).

**4.3** Die streitbetreffene Zufahrtsstrasse erschliesst die Einfamilienhäuser auf den Parzellen Nrn. 5\_\_\_\_\_, 4\_\_\_\_\_ und 3\_\_\_\_\_ und die Doppelhäuser auf den Parzellen Nrn. ... - 2\_\_\_\_\_. Die Überbauungen stützen sich auf drei verschiedene Baubewilligungen aus den Jahren 1978, 1980 und 1983 mit verschiedenen Bauherrschaften. Den Beschwerdeführenden ist zu widersprechen, wenn sie geltend machen, alle drei Einfamilienhäuser und die dazugehörigen Abschnitte der Ländlistrasse seien zusammen von der

Baugenossenschaft «J. \_\_\_\_\_» erstellt worden (Beschwerde S. 18). Vielmehr geht aus den Unterlagen hervor, dass nur die Parzellen Nrn. 4 \_\_\_\_\_ und 5 \_\_\_\_\_ von der Baugenossenschaft «J. \_\_\_\_\_» überbaut und erschlossen wurden. Die Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 3 \_\_\_\_\_ wurde unabhängig davon erstellt. Das Baugesuch für diese Parzelle stellte der Bauherr mehr als drei Jahre früher (Stellungnahme der EG Bremgarten vom 30.8.2022 S. 2 mit Beilagen c2 und c3, Akten BVD pag. 71 ff.; vorne E. 3.4). In der Baubewilligung von 1983 wird sodann unter den Bedingungen die Vorlage eines Projektplans für die Zufahrtsstrasse erwähnt. Die Ländlistrasse wurde somit erst später zu den Parzellen Nrn. 4 \_\_\_\_\_ und 5 \_\_\_\_\_ verlängert (Akten BVD pag. 71 ff. Beilage c3 S. 3). Die drei Einfamilienhäuser einschliesslich der Zufahrtstrasse wurden somit nicht gemeinsam gebaut. Schliesslich besteht kein gemeinsamer Abstellplatz; die Fahrzeuge werden je auf den Parzellen Nrn. 3 \_\_\_\_\_, 4 \_\_\_\_\_ und 5 \_\_\_\_\_ abgestellt. Von einer Arealüberbauung bzw. einer gemeinschaftlich projektierten Überbauung mit gemeinsamer Zufahrt und gemeinsamen Abstellplätzen kann demnach nicht gesprochen werden, was für eine Detailerschliessungsanlage und gegen eine Hauszufahrt spricht (vgl. für diese Würdigung auch VGE 2010/10 vom 10.6.2010 E. 3.4).

**4.4** Die Beschwerdeführenden können auch nichts daraus ableiten, dass die Grundeigentümerschaft den Unterhalt der Strasse seit jeher selbst besorgt und sich gegenseitig Wegdienstbarkeiten eingeräumt hat (Beschwerde S. 17 f.). Diese Tatsachen zeigen bloss auf, dass die Beteiligten von einer Privatstrasse ausgingen: An der rechtlichen Qualifikation der Strasse ändert dies nichts; massgebend sind allein die Kriterien der Baugesetzgebung (vgl. BVR 2024 S. 411 [VGE 2022/168 vom 13.5.2024], zusammengefasst publ. E. 5.5). Die Ländlistrasse erfüllt auf dem fraglichen Abschnitt damit die Funktion einer Detailerschliessungsstrasse.

## **5.**

In einem zweiten Schritt ist zu prüfen, welche Folgen mit der Detailerschliessungsfunktion der Ländlistrasse verbunden sind.

**5.1** Gemäss Art. 78 Abs. 1 aBauG gingen Detailerschliessungsanlagen nach ihrer Vollendung unentgeltlich an die öffentlichen Erschliessungsträgerschaften zu Eigentum und Unterhalt über. Da die hier interessierenden Abschnitte der Ländlistrasse unter der Herrschaft des aBauG erstellt wurden, ist (auch) die Frage des Übergangs von Eigentum und Unterhalt nach dem alten Recht zu beantworten (vorne E. 3.4). Ein Vertrag der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit der Gemeinde war nicht vorausgesetzt (Beschwerde S. 17; zur Tragweite dieses Erfordernisses nach der aktuell geltenden Regelung von Art. 109 Abs. 2 BauG jüngst BVR 2024 S. 411 E. 6). Da Planung und Bau von Detailerschliessungsstrassen nach altem Recht ausschliesslich den interessierten Privaten oblagen (Art. 74 Abs. 1 und Art. 76 Abs. 1 aBauG; BVR 2019 S. 542 E. 5.1), mussten sie sich diese Aufgabe auch nicht vertraglich von der Gemeinde übertragen lassen (vgl. Bemerkungen von Michael Pflüger zum erwähnten Entscheid, in BVR 2024 S. 418 ff., 420 f.).

**5.2** Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Ländlistrasse sei «nie in der geforderten Qualität einer Detailerschliessungsstrasse ausgebaut worden» (Verrandung, Beleuchtung, Belag und Entwässerungsanlagen). Die Vorinstanz habe zu Unrecht auf Abklärungen des Sachverhalts in diesem Punkt verzichtet (Beschwerde S. 18 f.). Nach Ansicht der Beschwerdegegnerin sind diese Sachumstände für die Frage des Eigentumsübergangs unerheblich, weshalb auch auf weitere Beweismassnahmen verzichtet werden dürfe (Beschwerdeantwort S. 9 f.).

**5.3** Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist unter «Vollendung» im Sinn von Art. 78 Abs. 1 aBauG der Abschluss der wesentlichen Bauarbeiten bzw. die Übergabe an den Verkehr gemeint (analog Art. 21 Abs. 2 des alten Dekrets vom 17. Dezember 1970 über die Erhebung von Beiträgen der Grundeigentümer an die Strassenbaukosten der Gemeinden [aGBD; GS 1970 S. 260 ff.]; BVR 2019 S. 542 E. 5.5; als Beispiel

VG 19368 vom 16.3.1995 E. 2 mit Hinweisen, wonach diese Voraussetzung nicht erfüllt ist, wenn der Deckbelag der Strasse nicht aufgetragen wurde). Da die Strassen der Detailerschliessung von den Grundeigentümern und Grundeigentümmern gebaut wurden (und nicht von der Gemeinde oder vom Kanton; vorne E. 5.1), konnte von Vollendung im Sinn des Gesetzes nach Ansicht von Aldo Zaugg (Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 7. Juni 1970, 1971, Art. 78 N. 1) allerdings nur gesprochen werden, wenn die Anforderungen der Gemeinde an öffentliche Strassen erfüllt waren. Die Anlage musste mithin vorschriftsgemäss ausgeführt sein. Denn es könne den öffentlichen Erschliessungsträgerschaften nicht zugemutet werden, eine ungenügende Anlage zu Eigentum und Unterhalt zu übernehmen (Aldo Zaugg, Die Auswirkungen der bernischen Bau- und Planungsgesetzgebung auf die Grundbuchführung, in BVR 1976 S. 44 ff., 47 f.). Auch unter dem geltenden Recht wird mit dem Erfordernis der ordnungsgemässen Erstellung gemäss Art. 109 Abs. 2 BauG gefordert, dass die Anlage im Zeitpunkt der Fertigstellung den massgebenden Vorschriften und Plänen (sowie allfälligen Erschliessungsverträgen) entsprochen hat (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 109/110 N. 20 f.). Dem wird entgegengehalten, dass eine solche Prüfung unter Umständen mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden wäre, da Gesetze und Verordnungen den Bau von Detailerschliessungsanlagen oft nicht abschliessend regeln. Neben der Gefährdung der Rechtssicherheit bestehe die Gefahr, dass zahlreiche ab dem Jahr 1986 gebaute Detailerschliessungsstrassen doch Privatstrassen geblieben seien. Denn erfahrungsgemäss hielten viele in der Vergangenheit gebaute Detailerschliessungsstrassen nicht alle Normvorgaben ein – nicht zuletzt deshalb, weil die Gemeinden eben gerade davon ausgegangen seien, keine solchen bauen zu lassen, sondern einen blossen Hausanschluss. Es sei daher naheliegender, wenn die ordnungsgemässe Erstellung nach Art. 109 Abs. 2 BauG nur dann verneint werde, wenn eine Anlage eklatante Mängel aufweise (so Michael Pflüger, a.a.O., S. 422).

**5.4** Das Verwaltungsgericht hat sich mit der aufgeworfenen Frage in seiner Rechtsprechung soweit ersichtlich nicht vertieft auseinandergesetzt. Die BVD hat sich im angefochtenen Entscheid nicht dazu geäussert. Welche Anforderungen sie an die «Vollendung» bzw. «ordnungsgemässe Erstellung» stellt, ist offen. Es ist in erster Linie Sache der zuständigen Fachdirektion und

nicht des Verwaltungsgerichts, diese Frage im vorliegenden Fall (erstmal) zu beurteilen. Je nach Auslegung der gesetzlichen Regelung ist von Interesse, ob die Ländlistrasse im hier interessierenden Abschnitt nach altem Recht die Voraussetzungen erfüllte, um als Detailerschliessungsstrasse zu gelten. Erweist sich der entscheidenderhebliche Sachverhalt als ungenügend abgeklärt, hat die BVD – und nicht das Verwaltungsgericht – weitere Beweissmassnahmen zu ergreifen. Damit ist auch klar, dass die vor Verwaltungsgericht gestellten Beweisanträge der Beschwerdeführenden abgewiesen werden (Parteibefragung und Augenschein; Beschwerde S. 19).

**5.5** Die Beschwerde erweist sich demnach im Eventualstandpunkt als begründet. Sie ist dahin gutzuheissen, dass der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen ist (Art. 84 Abs. 1 VRPG). Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich, auf die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführenden einzugehen.

## **6.**

**6.1** Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist im Kostenpunkt von einem vollumfänglichen Obsiegen auszugehen, sofern bei Vorliegen eines reformatorischen (Haupt-)Antrags ein Rückweisungsentscheid ergeht und die infolge Rückweisung vorzunehmende Neuurteilung – wie hier – noch zu einer vollständigen Gutheissung des Begehrens führen kann (BVR 2020 S. 455 E. 5.1, 2016 S. 222 E. 4.1; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 6). Die Beschwerdeführenden sind insofern als obsiegend zu betrachten. Die Beschwerdegegnerin unterliegt und wird demnach kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Zudem hat sie den Beschwerdeführenden die Parteikosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG).

**6.2** Gemäss Art. 41 Abs. 1 des kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes

(Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). Die Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden machen mit Kostennote vom 7. Oktober 2024 für das verwaltungsgerichtliche Verfahren ein Honorar von Fr. 8'430.-- (zuzüglich Auslagen und MWSt) geltend (act. 6A). Dies erscheint mit Blick auf die obgenannten Kriterien überhöht: Die Schwierigkeit der sich stellenden Rechtsfragen ist durchschnittlich und die Bedeutung der Streitsache durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich aufgrund der erheblichen Sachwerte und der Sicherheit von Personen, die von der exponierten Hangsituation betroffen sind. Der gebotene Zeitaufwand ist als maximal durchschnittlich zu beurteilen, zumal nur ein einfacher Schriftenwechsel durchgeführt wurde und die für die Beschwerdeschrift verantwortlichen Rechtsvertreter mit den relevanten Rechtsfragen bereits vertraut waren, nachdem sie die Beschwerdeführenden bereits vor der Vorinstanz vertreten haben. Unter Berücksichtigung der gesamten Umstände erscheint ein Honorar von Fr. 6'000.-- (inkl. Auslagen und MWSt) angemessen.

**6.3** Die Kosten, die im vorinstanzlichen Verfahren entstanden sind, hat das Verwaltungsgericht im Rahmen des Rückweisungsentscheids nicht zu liquidieren. Deren Neuverlegung wird Sache der BVD sein (vgl. Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 7).

## 7.

Gegen das vorliegende Urteil kann Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht geführt werden (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]). Da es sich um einen Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 BGG handelt (Rückweisungsentscheid; statt vieler BGE 140 V 282 E. 2 mit Hinweisen), ist die Beschwerde aber nur zulässig, wenn eine der zusätzlichen Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG erfüllt ist.

**Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird dahin gutgeheissen, dass der Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 30. Mai 2023 aufgehoben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen wird. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden der Beschwerdegegnerin auferlegt. Der geleistete Kostenvorschuss in gleicher Höhe wird den Beschwerdeführenden nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils zurückerstattet.
3. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 6'000.-- (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
  - Beschwerdeführende
  - Beschwerdegegnerin
  - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
  - Einwohnergemeinde Bremgarten bei Bern

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung 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.