



**POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC
Kantonsgericht KG**

Augustinergasse 3, Postfach 1654, 1701 Freiburg

T +41 26 304 15 00, F +41 26 304 15 01
www.fr.ch/tc

602 2014 119

602 2014 120

Urteil vom 28. Januar 2015

II. Verwaltungsgerichtshof

Besetzung

Präsident:	Christian Pfammatter
Richter:	Johannes Frölicher
Ersatzrichter:	Felix Baumann
Gerichtsschreiber-Praktikant:	Leonardo Roux

Parteien

A. _____, Beschwerdeführer,
B. _____, Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt
A. _____,
C. _____, Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt
A. _____,
gegen
D. _____ und G. _____, Beschwerdegegner, vertreten durch
Rechtsanwalt Joachim Lerf,

OBERAMT DES SEEBEZIRKS, Vorinstanz,

Gegenstand

Raumplanung und Bauwesen

Beschwerde vom 15. September 2014 gegen den Entscheid vom 22. Juli 2014

Sachverhalt

A. G._____ und D._____ sind Eigentümer des Grundstücks Art. fff des Grundbuchs der Gemeinde H._____. Das Grundstück befindet sich in der Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte (WS II), welche in diesem Gebiet mit der Schutzzone 4 überlagert ist. Der seeseitige Teil des Grundstücks befindet sich in der Schutzzone 5. Am 5. Juli 2013 reichten G._____ und D._____ ein Baugesuch für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Gartenhaus, Garage und Erdsondenbohrung ein. Das Einfamilienhaus soll in der mit der Schutzzone 4 überlagerten WS II zu liegen kommen, das Gartenhaus in der Schutzzone 5. Das Projekt wurde öffentlich aufgelegt und hatte fünf Einsprachen zur Folge, unter anderem jene von A._____, B._____ und C._____. Diese sind Gesamteigentümer des Grundstücks Art. eee, das unmittelbar nordöstlich neben dem Grundstück Art. fff gelegen ist.

B. Mit Entscheid vom 22. Juli 2014 wies der Oberamtmann des Seebezirks die Einsprachen ab und erteilte die Baubewilligung unter Vorbehalt der Einhaltung der im Gutachten formulierten Bedingungen.

C. Gegen den Entscheid vom 22. Juli 2014 erhoben A._____, B._____ und C._____ (im Folgenden: die Beschwerdeführer) am 15. September 2014 Beschwerde beim Kantonsgesetzgebungsrat und beantragen, in Gutheissung ihrer Beschwerde sei der Entscheid des Oberamtmanns aufzuheben. Zudem sei ihrer Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

G._____ und D._____ (im Folgenden: die Beschwerdegegner) haben am 8. Oktober 2014 beantragt, das Gesuch um aufschiebende Wirkung abzuweisen.

Die Beschwerdegegner, das Bau- und Raumplanungsamt und der Oberamtmann schliessen in ihren Stellungnahmen auf Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde H._____ liess sich ebenfalls vernehmen. Die Stellungnahmen wurden den Beschwerdeführern zur Kenntnisnahme zugestellt.

Erwägungen

1. Die sachliche Zuständigkeit des Kantonsgesetzgebungsrats ist aufgrund von Art. 141 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008 [RPBG; SGF 710.1] in Verbindung mit Art. 114 Abs. 1 lit. c des Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; SGF 150.1] gegeben. Die Beschwerde wurde rechtzeitig eingereicht und erfüllt in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Voraussetzungen (Art. 79 Abs. 1, Art. 81 Abs. 1 VRG). Die Beschwerdeführer, die erfolglos am vorinstanzlichen Einspracheverfahren teilgenommen haben, sind als unmittelbare Nachbarn ohne weiteres zur Einsprache und mithin zur Beschwerde legitimiert (Art. 140 Abs. 3, Art. 141 Abs. 4 RPBG; Art. 76 lit. a VRG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann die Verletzung des Rechts, einschliesslich der Überschreitung oder des Missbrauchs des Ermessens, gerügt sowie eine unrichtige und unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 77 Abs. 1 lit. a und b VRG). Die Unangemessenheit kann vor dem Kantonsgesetzgebungsrat nur gerügt werden, wenn die Angelegenheit das Gebiet der öffentlichen Abgaben oder der Sozialversicherungen betrifft oder sie der Beschwerde an eine zur Überprüfung dieser Rüge befugte Behörde unterliegt oder ein Gesetz diesen Beschwerdegrund ausdrücklich vorsieht (Art. 78 Abs. 2 lit. a-c VRG). Solange die

Vorinstanz ihr Ermessen pflichtgemäss ausübt, ist es dem Gericht verwehrt, sein eigenes Ermessen anstelle der Vorinstanz zu setzen (vgl. BVR 2012 S. 193 E. 1.2 S. 195). Das Gericht wendet das Recht von Amtes wegen an und prüft von Amtes wegen oder auf Antrag die Gültigkeit der auf den Einzelfall anwendbaren Vorschriften (Art. 10 Abs. 1 und 2 VRG).

3. Die Beschwerdeführer beantragen die Durchführung eines Augenscheins. Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Unbestrittene Tatsachen brauchen nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten ist (KASPAR PLÜSS, *in* Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014, Rz. 78 ff. zu § 7).

Die tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich im vorliegenden Fall hinreichend aus den Plänen und den übrigen Verfahrensakten. Mit der Beschwerdeschrift werden keine strittigen Umstände aufgeführt, deren Überprüfung einen Augenschein notwendig machen würde. Auf einen Augenschein ist daher zu verzichten.

4. a) Die Beschwerdeführer werfen dem Oberamtmann vor, den rechtserheblichen Sachverhalt nicht bzw. falsch festgestellt zu haben, und rügen in diesem Zusammenhang auch eine falsche Rechtsanwendung. Sie bringen wie schon vor der Vorinstanz vor, das Terrain, auf dem das Wohnhaus entstehen soll, sei aufgeschüttet worden. Für die Berechnung der Höhe des projektierten Wohnhauses sei deshalb nicht vom aufgeschütteten, sondern vom natürlich gewachsenen Gelände auszugehen. Täte man dies, werde die maximal zulässige Höhe für Wohnbauten [von 11 Metern] um ca. 1,5 Meter überschritten. Die Beschwerdeführer legen verschiedene Dokumente ins Recht, aus denen die behauptete Aufschüttung hervorgehen soll. Sie rügen weiter, der Oberamtmann habe seine Kognition unterschritten, indem er keine weiteren Abklärungen zur Frage der Aufschüttung getätigt habe. Zudem führe sein Verhalten zu einer unzulässigen Umkehr der Beweislast. Sie hätten rechtsgenügend nachgewiesen, dass eine Aufschüttung vorliege. Es sei nun an den Beschwerdegegnern, den Gegenbeweis anzutreten, beispielsweise mittels einer Grabung auf ihrem Grundstück (Beschwerde, S. 5 ff., Ziff. 2 und 3).

b) Gemäss Ziffer 1.1 des Anhangs der Interkantonalen Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB, SGF 710.7) gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf als massgebendes Terrain. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

c) Der Oberamtmann führte im angefochtenen Entscheid in Erw. 5 aus, es lasse sich weder von der Bauparzelle her noch von der Umgebung mit Bestimmtheit sagen, ob das heutige Terrain, wie von der Bauherrschaft behauptet, dem natürlich gewachsenen entspreche oder ob, wie von den Einsprechern behauptet, eine Aufschüttung vorliege. Die Bestimmung des für die Messung der Gebäudehöhe massgebenden Terrains bedürfe deshalb eines behördlichen Entscheids.

Ob das Terrain hinter der mittleren Mauer aufgeschüttet worden sei, und, wenn ja, um welche Höhe, lasse sich nicht mehr feststellen. Schon deshalb müsse der heutige Geländeverlauf als der natürlich gewachsene angenommen werden. Zudem könne auch ein umgestaltetes Terrain nach langem Zeitablauf als ein natürlich gewachsenes angesehen werden, sofern die Aufschüttung seinerzeit nicht zum Zweck der zukünftigen Erstellung einer Baute erfolgt sei. Gehe man aber davon

aus, dass der heutige Geländeverlauf dem natürlich gewachsenen entspricht, werde die maximal zulässige Gebäudehöhe durch das Bauprojekt klar eingehalten.

d) Wie die Beschwerdeführer unter Hinweis auf PETER HEER / CHRISTIAN MUNZ (IVHB - Ein Werkstattbericht aus dem Kanton Aargau, in Anwaltsrevue, 10/2013, S. 440 ff.) zutreffend anführen, hat vorab diejenige Partei, die einen bestimmten Terrainverlauf behauptet, diesen zu behaupten und soweit möglich auch zu beweisen. Es ist deshalb am Einsprecher darzutun, dass das Gelände verändert worden ist. Erst wenn sich der Terrainverlauf nicht ermitteln lässt, hat die zuständige Behörde das massgebende Terrain von Amtes wegen zu ermitteln. Allenfalls hat sie vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen, wenn der natürlich gewachsene Geländeverlauf auf der Bauparzelle nicht mehr festgestellt werden kann.

Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer ergeben sich aus den von diesen eingereichten Unterlagen (Beschwerdebeilagen 4-8) keine konkreten Hinweise, dass auf der Bauparzelle Aufschüttungen vorgenommen worden wären. Auf den im Beschwerdeverfahren eingereichten Abbildungen und Fotos sind zwar das fragliche, mit Bäumen bepflanzte Grundstück sowie die heute noch bestehenden Begrenzungsmauern sichtbar, wie sie auch bei mehreren Nachbargrundstücken sichtbar sind. Wie daraus auf Aufschüttungen geschlossen werden könnte, ist aber nicht nachvollziehbar. Zwar ist in einer im Einspracheverfahren von den Beschwerdeführern am 12. Mai 2014 eingereichten ISOS-Beschreibung der Stadt H._____ (S. 19) von teilweisen Aufschüttungen die Rede; diese erfolgten aber beim an das Stadtmagazin anschliessenden Strandboden, das heisst an einem anderen Ort. Die Aktenlage spricht im Gegenteil sogar eher gegen Aufschüttungen. Aufgrund der von den Beschwerdeführern eingereichten Unterlagen (Beschwerdebeilagen 4 und 5) ist davon auszugehen, dass der See vor der 1. Juragewässerkorrektur (1867-91) bis zur heute quer über das Grundstück verlaufenden mittleren Mauer reichte, was im Übrigen durch Ringe dokumentiert ist, die wohl dem Festmachen von Booten dienten (vgl. Eingabe Winkelmann Architekten vom 3. Oktober 2013). Die fragliche Parzelle lag somit direkt am Wasser. Der Wasserstand des Murtensees betrug vor der 1. Juragewässerkorrektur maximal 433.20 und minimal 431.04 m ü.M.; ab 1877 lag er bei maximal 431.64 und minimal 428.15 m ü.M. (FZR 1997 S. 71 Erw. 5). Gemäss den Bauplänen wird davon ausgegangen, dass das massgebende Terrain bei 433.70 m ü.M. liegt, das heisst nur wenig über dem maximalen Wasserstand des Sees vor der 1. Juragewässerkorrektur. Die erwähnte Mauer liegt seeseitig ca. 90 cm niedriger als der Baugrund (angefochtener Entscheid, S. 9 lit. c), d.h. auf ca. 432.80 m ü.M. Beim maximalen Wasserstand vor der 1. Juragewässerkorrektur (433.20 m) wären somit ca. 40 cm der Mauer seeseitig im Wasser gestanden, was durchaus vorstellbar ist. Das Bauprojekt erreicht eine Höhe von ca. 10 m und liegt damit ca. einen Meter unter der zulässigen Höhe vom 11 m. Die Beschwerdeführer behaupten im Ergebnis eine Aufschüttung von ca. 2,5 Metern (1.5 m + 1 m). Wäre das Terrain vor der 1. Juragewässerkorrektur um diese Höhe aufgeschüttet worden, hätten sich die Bauparzelle sowie die angrenzenden Parzellen und die darauf stehenden Häuser vor der Aufschüttung auf einer Höhe von ca. 431.2 m ü.M. befunden und wären unter Wasser gelegen bzw. im Wasser gestanden. Dies ist nicht glaubhaft und widerspricht zudem den von den Beschwerdeführern eingereichten Fotos und Abbildungen, die bis in das 18. Jahrhundert zurückgehen.

e) Ginge man mit den Beschwerdeführern davon aus, dass auf der Bauparzelle tatsächlich einmal Aufschüttungen vorgenommen worden wären, müsste vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung ausgegangen werden. Wie im angefochtenen Entscheid (S. 9 lit. c) zu Recht ausgeführt wird, hilft dies nicht weiter, da der Geländeverlauf seeseitig der Ryf von Parzelle zu Parzelle wechselt. Die Aufschüttungen könnten indes ohnehin nur geringfügig gewesen sein: Das Terrain hinter der mittleren Mauer, die quer über das Grundstück läuft und früher wohl ein befestigtes

Seeufer darstellte, ist wie erwähnt ca. 90 cm höher als vor der Mauer. Selbst wenn man davon ausginge, dass diese 90 cm vollständig aufgeschüttet worden wären, würde die maximal zulässige Höhe des geplanten Gebäudes von 11 m immer noch nicht überschritten.

f) Weiter ist darauf hinzuweisen, dass Ziffer 1.1. des Anhangs 1 zur IVHB eine abweichende Festlegung des massgebenden Terrains aus planerischen Gründen vorsieht. Als möglicher Grund wird beispielsweise der Hochwasserschutz genannt. Von dieser Ausnahmeregel ist sehr zurückhaltend Gebrauch zu machen. Auch kennt das Konkordat im Gegensatz zur bisherigen kantonalen Praxis keine Frist, innert der der von Menschenhand veränderte Geländeverlauf zum natürlichen wird (IVHB-Erläuterungen, Rz. 2 und 7, in www.bpuk.ch/konkordate/IVHB). Es wäre nun aber mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbaren, wenn man im vorliegenden Fall vom Bauherrn verlangen würde, dass er in Ufernähe auf einem deutlich niedrigeren Terrainniveau baut, wie es vor über 100 Jahre vor zwei Gewässerkorrekturen einmal bestanden haben könnte (was allerdings nicht erstellt ist).

g) Schliesslich verbietet auch die Rechtssicherheit, Geländeänderungen zu berücksichtigen, die vor weit über 100 Jahren und vor zwei weitreichenden Gewässerkorrekturen erfolgten. Es kann weder von den Baubehörden noch von potentiellen Bauherren verlangt werden, mögliche Aufschüttungen auf einer einzelnen Parzelle zu berücksichtigen, die bis ins Jahr 1734 zurückgehen (vgl. Beschwerde, S. 4 Ziff. 3 unten).

Im Ergebnis ist aus den dargelegten Gründen nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz von einer massgebenden Geländehöhe von 433.70 m ü.M. ausgegangen ist. Von der beantragten Erstellung eines technischen Gutachtens (Grabungen) ist somit ebenso wie von einem Augenschein abzusehen.

5. a) Die Beschwerdeführer erheben verschiedene Rügen im Zusammenhang mit dem schützenswerten Ortsbild der Stadt H._____ und deren Erwähnung im ISOS-Inventar. Sie bringen in erster Linie vor, das Gutachten des Amtes für Kulturgüter (KGA) vom 10. März 2014 sei falsch und gesetzwidrig zustande gekommen. Das Bauprojekt hätte der Kulturgüterkommission zur Stellungnahme unterbreitet werden müssen, wie dies namentlich bei einem anderen Bauprojekt in der gleichen Strasse (Ryf 21) gemacht worden sei. Diese Ungleichbehandlung sei nicht nachvollziehbar. Auch habe sich der Oberamtmann mit keinem Wort zu einem von den Beschwerdeführern angeführten einschlägigen Bundesgerichtsentscheid 1P.185/2000 vom 11. September 2001 geäussert, der ein Gebäude betroffen habe, das sich in höchstens 50 m Distanz zum hier streitigen Bauprojekt befinde. Da das KGA seine Stellungnahme bereits abgegeben habe, könne offenbar die Kulturgüterkommission nicht mehr befasst werden. Es sei unter diesen Voraussetzungen bei der Eidgen. Kommission für Denkmalpflege ein Zusatzgutachten einzuholen (Beschwerde, S. 8 f.).

b) Der Oberamtmann hat im angefochtenen Entscheid festgehalten, das Bauprojekt sei im Einklang mit der Gemeinde und insbesondere mit dem KGA ausgearbeitet worden. Die besonderen Vorschriften über Firstrichtung, Dach- und Fassadengestaltung seien eingehalten und die architektonischen Einzelheiten seien detailliert mit dem KGA abgesprochen worden. Das Gutachten des KGA sei denn auch entsprechend positiv. Die Eidgen. Kommission für Denkmalpflege werde seit 1997 nicht mehr beigezogen; seither werde die denkmalpflegerische Beratung Murtens sowie die Erstellung von Gutachten im Baubewilligungsverfahren allein und vollumfänglich durch die kantonale Dienststelle, das heisst das KGA, wahrgenommen (angefochtener Entscheid, S. 7 Ziff. 4a und 4b).

c) Die Befugnisse des KGA und der Kulturgüterkommission sind im Gesetz vom 7. November 1991 über den Schutz der Kulturgüter (KGSG, SGF 482.1) und im Ausführungsreglement 17. August 1993 zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter (ARKGSG, SGF 482.11) geregelt.

Gemäss Art. 58 Abs. 1 KGSG hat die Kulturgüterkommission folgende Befugnisse: Sie schlägt Massnahmen zur Förderung des Kulturgüterschutzes vor (lit. a). Sie schlägt den Gemeinden und dem Staatsrat die geeigneten Schutzmassnahmen vor (lit. b). Sie nimmt Stellung zu den allgemeinen Grundsätzen des Kulturgüterschutzes (lit. c). Auf Gesuch der Direktion oder der Ämter begutachtet sie die Raumplanungs- und Bauprojekte, welche die im Inventar aufgeführten Objekte betreffen (lit. d). Auf Gesuch der Gemeinde oder des für die Bau- und Raumplanung zuständigen Amtes begutachtet sie Bauvorhaben, die von ästhetischem oder geschichtlichem Interesse sind, und zu Vorhaben, die für das allgemeine Erscheinungsbild einer Landschaft, einer Ortschaft, eines Quartiers, einer Strasse oder eines Platzes von Bedeutung sind, selbst wenn diese im Inventar nicht enthalten sind (lit. e). Sie übt die Befugnisse aus, die ihr durch dieses Gesetz, durch die Ausführungsbestimmungen und durch die Spezialgesetzgebung übertragen werden (lit. f). Gemäss Art. 59 Abs. 2 ARKGSG wird die Kommission von der Direktion in allen wichtigen Fragen zu den Tätigkeiten des Amtes für Kulturgüter (...) beigezogen. Sie nimmt Stellung zu den Entscheiden über die Gewährung finanzieller Unterstützung (lit. a) und den Bewilligungen über die Veräusserung beweglicher Kulturgüter, die juristischen Personen des öffentlichen Rechts, einschliesslich der juristischen Personen des Kirchenrechts, gehören (lit. b).

Laut Art. 55 ARKGSG übt die Direktion ihre Befugnisse auf dem Gebiet des Kulturgüterschutzes über das Amt für Kulturgüter und das Amt für Archäologie aus. Gemäss Art. 56 Abs. 3 ARKGSG hat das KGA insbesondere folgende Befugnisse: Es arbeitet mit den Gemeinden bei der Ausübung ihrer Aufgaben im Kulturgüterschutz zusammen, insbesondere bei der Erarbeitung der Ortsplanung und deren Revision, bei der Bestimmung der Schutzzonen und der geschützten Bauten (lit. a). Es sorgt dafür, dass die Öffentlichkeit über den Kulturgüterschutz informiert wird (lit. b). Es berät die Dienststellen des Staates über den Schutz der staatlichen Kulturgüter (lit. c). Es führt alle weiteren Aufgaben aus, die ihm von der Direktion übertragen werden, und übt die übrigen Befugnisse aus, die ihm aus der Gesetzgebung über den Kulturgüterschutz erwachsen (lit. j).

d) Im vorliegenden Fall ergibt sich aus dem angefochtenen Entscheid, dem Gutachten des KGA vom 10. März 2014 sowie dem Gutachten der Gemeinde H. _____ vom 23. Oktober 2013, dass das Bauprojekt in engem Kontakt mit dem KGA ausgearbeitet worden war, welches schliesslich ihr positives Gutachten noch von mehreren Bedingungen abhängig machte, die Bestandteil der Baubewilligung bilden. Insbesondere war das Bauprojekt nach zwei negativen Vorprüfungen durch die Gemeinde und das KGA in den Jahren 2011 und 2012 überarbeitet worden. Aus Art. 58 Abs. 1 lit. d und e KGSG bzw. Art. 59 Abs. 2 ARKGSG geht hervor, dass die Kulturgüterkommission bei konkreten Bauprojekten nicht von Amtes wegen beigezogen wird, sondern nur auf Gesuch der Direktion, der Ämter, einer Gemeinde oder des Bau- und Raumplanungsamtes, und auch in diesem Fall nur in ganz bestimmten Fällen. Nachdem das strittige Bauprojekt offenbar seit 2011 aufgrund negativer Vorprüfungen durch das KGA zweimal überarbeitet worden war und die Anforderungen des KGA, namentlich hinsichtlich Firstrichtung, Dach- und Fassadengestaltung, nun erfüllt, ist nicht einzusehen, weshalb die Direktion bzw. das für diese handelnde KGA noch die Kulturgüterkommission hätte beiziehen müssen. Insbesondere handelt es sich beim Bauprojekt nicht um ein im Inventar aufgeführtes Objekt und befindet sich dieses nicht in der Altstadtzone, sondern ausserhalb (vgl. Erw. 5g hienach). Ebenfalls liegt keiner der beiden in Art. 59 Abs. 2 ARKGSG erwähnten Fälle vor, in denen die Kommission zwingend Stellung zu nehmen hat. Schliesslich ist gemäss Art. 11 des Planungs- und Baureglements der Stadt H. _____ vom 6. Juli 2011 (PBR, Stand 6. Juli 2011, veröffentlicht unter www.murten-morat.ch/dl.php/de/20070925154520/Planungs-_und_Baureglement_11_07_06.pdf) ein Gutachten der Kulturgüterkommission nur dann erforderlich, wenn es um ein geschütztes Gebäude geht, was

hier offensichtlich nicht der Fall ist. Es konnte deshalb davon abgesehen werden, von der Kulturgüterkommission eine Stellungnahme einzuholen.

Was den Inhalt des Gutachtens des KGA vom 10. März 2014 betrifft, legen die Beschwerdeführer mit keinem Wort dar, weshalb dieses Gutachten falsch sein soll. Sie legen auch nicht konkret dar, weshalb gegenüber einem Bauprojekt an der Adresse Ryf 21 eine Ungleichbehandlung erfolgt wäre. Einzig die Tatsache, dass das KGA offenbar bei einem anderen Bauvorhaben in der gleichen Strasse die Kulturgüterkommission beigezogen hat, stellt für sich allein genommen noch keine Ungleichbehandlung dar, da die konkreten Umstände des Beizugs unbekannt sind. Es ist auch nicht zu beanstanden, dass das Gutachten die Unterschrift der Sachbearbeiterin und des Amtsvorstehers trägt.

Die Rügen im Zusammenhang mit der Erstellung des Gutachtens durch die KGA erweisen sich somit als unbegründet.

e) Da das Gutachten des KGA genügt und (mit Bedingungen) positiv ausgefallen ist, ist auch nicht einzusehen, weshalb bei der Eidgen. Kommission für Denkmalpflege ein Zusatzgutachten einzuholen wäre. Wie der Oberamtmann im angefochtenen Entscheid zutreffend ausführt, hat das Kantonsgericht in einem jüngeren Entscheid erkannt, dass für H. _____ seit längerem keine Pflicht mehr besteht, Baugesuche der Eidgen. Kommission für Denkmalpflege bzw. einem von dieser ernannten Experten zur Stellungnahme zu unterbreiten. Dies deshalb, weil seit Anfang 1997 die Beratung der Stadt H. _____ für die denkmalpflegerischen Belangen und für Gutachten im Baubewilligungsverfahren durch den Kanton Freiburg, vertreten durch das Amt für Kulturgüter, übernommen wird. Das Bundesamt für Kultur habe parallel zum Ausbau der kantonalen Denkmalpflegestellen Personal abgebaut und sei personell gar nicht mehr in der Lage, die Gemeinden zu beraten und Gutachten zu erstellen (Kantonsgericht, II. Verwaltungsgerichtshof, Entscheid vom 23. Juni 2014 [602 2013 76], Erw. 10b/c). Darauf ist zu verweisen. Weiter ist dem zitierten Entscheid zu entnehmen, dass, selbst wenn diese Pflicht weiterhin bestünde, diese sich lediglich auf "irgendwelche Veränderungen" in der Altstadtzone bezöge (loc. cit.). Im vorliegenden Fall befindet sich das Bauvorhaben indes ausserhalb dieser Zone (vgl. E. 5g hienach).

f) Fehl geht auch der Hinweis der Beschwerdeführer auf ein Urteil des Bundesgerichts vom 11. September 2001 (1P.185/2000, E. 2), das zu einem Baugesuch bezüglich der Ryf 51 in H. _____ ergangen ist, auch wenn diese Liegenschaft ebenfalls in der WS II liegt. Denn dabei ging es nicht um einen Neubau, sondern um eine geschützte Baute i.S. von Art. 11 des kommunalen Planungs- und Baureglements (PBR), die in einem gemäss Vorinstanz nicht reglementskonformen Mass verändert werden sollte, weshalb der Oberamtmann die Baubewilligung verweigerte. In welcher Zone die Baute liegt, spielte dabei keine Rolle (zit. Urteil des Bundesgerichts, E. 2d). Im vorliegenden Fall geht es hingegen um einen Neubau, welcher zudem den einschlägigen Bauvorschriften entspricht. Die Beschwerdeführer können aus diesem Urteil nichts zu ihren Gunsten ableiten, und der Oberamtmann hatte sich auch nicht mit diesem Urteil auseinanderzusetzen.

g) Weiter bringen die Beschwerdeführer vor, H. _____ figuriere im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (VISOS, SR 451.12) und geniesse nationalen Schutz. Das Grundstück der Beschwerdegegner müsse ohne Zweifel als Bestandteil der Kleinstadt H. _____ angesehen werden (Beschwerde, S. 11 Ziff. 5.1). Die Beschwerdeführer verkennen, dass sich das fragliche – unbebaute – Grundstück ausserhalb der Altstadtzone befindet (Art. 15 PBR, sowie Anhang A3, Teil B, Ziff. 147 ff., und Anhang A4). Sie können deshalb aus dem Bundesinventar nichts zu ihren Gunsten ableiten.

h) Die Beschwerdeführer nehmen sodann Bezug auf einen Entscheid des Kantonsgerichts vom 26. Mai 2006 (2A 06 11) betreffend den Umbau eines Hauses in Salvenach, dessen Ortskern

ebenfalls ein Ortsbild von nationaler Bedeutung sei (Beschwerde, S. 11 Ziff. 5.2). Auch hier ist ihnen zu entgegnen, dass das Grundstück der Beschwerdegegner unbebaut ist und sich nicht in der geschützten Altstadtzone von H. _____ befindet. Sie können deshalb aus dem angeführten Entscheid von vornherein nichts zu ihren Gunsten ableiten.

i) Schliesslich führen die Beschwerdeführer mehrere weitere Entscheide und Kommentierungen im Zusammenhang mit dem ISOS-Inventar an (Beschwerde, S. 11 Ziff. 5.3/5.4). Sie zeigen aber nicht auf, inwiefern sich diese Entscheide oder Kommentierungen auf die Beurteilung des hier zu behandelnden Baugesuchs konkret auswirken könnten, sodass darauf nicht weiter einzugehen ist.

6. a) Die Beschwerdeführer rügen wie schon vor der Vorinstanz eine drohende Wertverminderung ihrer Liegenschaft durch das Bauprojekt. Insbesondere würde dieses zu einer Einbusse der Sonneneinstrahlung und eines Teils der vorhandenen Aussicht auf den Murtensee führen. Sie beantragen die Erstellung eines Licht- und Schattenwurfdiagramms (Beschwerde, 12 f. Ziff. 6).

Der Oberamtmann hat im angefochtenen Entscheid festgehalten, Verletzungen des Nachbarrechts, das heisst von Art. 684 ZGB, seien im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen. Es handle sich dabei um eine zivilrechtliche Frage, die gegebenenfalls vom Zivilrichter zu entscheiden wäre. Das Baubewilligungsverfahren habe einzig zum Zweck zu prüfen, ob das Bauvorhaben dem öffentlichen Recht entspricht, und insbesondere, ob die baupolizeilichen Vorschriften eingehalten werden. Mit der Erteilung der Baubewilligung werde denn auch einzig festgestellt, dass das betreffende Projekt dem öffentlichen Recht nicht widerspricht und es aufgrund der baupolizeilichen Bestimmungen realisiert werden kann (FZR 2009 S. 64 ff.). Die zivilrechtlichen Streitigkeiten würden ausdrücklich vorbehalten (Art. 96 Abs. 1 RPBR). Es liege nicht in der Kompetenz der Baubewilligungsbehörden, über zivilrechtliche Streitigkeiten zu entscheiden. Beeinträchtigungen durch Bauten, welche den öffentlich-rechtlichen und insbesondere den baupolizeilichen Vorschriften entsprechen, seien grundsätzlich nicht übermässig und damit hinzunehmen (Entscheid, S. 11 lit. c).

b) Gemäss Art. 684 ZGB ist jedermann verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässigen Einwirkung auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten (Abs. 1). Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch Entzug von Besonnung oder Tageslicht (Abs. 2).

Schattenwurf und Lichtentzug stellen so genannte negative Immissionen dar, die grundsätzlich von Art. 684 ZGB erfasst werden. Es stellt sich deshalb die Frage des Verhältnisses zwischen Art. 684 ZGB und dem öffentlichen Baurecht. Die Kantone werden in ihren öffentlich-rechtlichen Befugnissen durch das Bundeszivilrecht nicht beschränkt (Art. 6 ZGB). Das kantonale öffentliche Recht darf zwar nicht Sinn und Zweck des Bundeszivilrechts widersprechen oder gar dessen Anwendung vereiteln, es verfügt jedoch über "expansive Kraft" und bestimmt mittels Bauordnung und Zonenplan mehr und mehr, was nach Lage und Ortsgebrauch an Einwirkungen zulässig ist. Obwohl die öffentlichen Interessen an den Grenz- und Gebäudeabständen primär auf den Gebieten der Feuer- und Gesundheitspolizei, der guten Gestaltung der Siedlungen und der Ästhetik liegen, sollen diese Vorschriften auch die mannigfaltigen Einflüsse von Bauten und ihrer Benutzung auf die Nachbargrundstücke mildern. Freilich verhält es sich nicht so, dass Zonenordnungen und Baureglemente die Lage der Grundstücke und den Ortsgebrauch im Sinne von Art. 684 ZGB geradezu verbindlich festlegen würden. Allerdings bildet das öffentliche Baurecht einerseits ein Indiz für den Ortsgebrauch, und andererseits ist es bei der Anwendung von Art. 684 ZGB insofern mitzubedenken, als die Einheit der Rechtsordnung ein beziehungsloses Nebeneinander von privatem und öffentlichem

Recht verbietet. Art. 6 Abs. 1 ZGB stellt in diesem Sinn nicht nur einen unechten Vorbehalt zu Gunsten der Kantone dar, sondern verpflichtet auch zur Harmonisierung von Bundeszivil- und kantonalem öffentlichen Recht; darauf hat das Bundesgericht bereits im Zusammenhang mit Lärmimmissionen hingewiesen (BGE 126 III 223 E. 3c S. 225 ff.). Freilich ist nicht zu verkennen, dass die Ausweitung des öffentlichen Baurechts tendenziell auf Kosten des privatrechtlichen Immissionsschutzes gehen kann. Dies ist jedoch insoweit sachlich gerechtfertigt und hinzunehmen, als man es mit detaillierten Zonenordnungen und Baureglementen zu tun hat. Nur diese vermögen der übergeordneten Zielsetzung der Raumplanung (vgl. Art. 1 RPG [SR 700]) und dabei insbesondere dem Grundsatz der rationalen, das ganze Siedlungsgebiet umfassenden Planung (vgl. Art. 3 RPG) zu genügen. Wird daher das Vorliegen einer übermässigen Einwirkung im Sinne von Art. 684 ZGB mit dem Argument verneint, das Bauvorhaben entspreche den massgebenden öffentlich-rechtlichen (Bauabstands-)Normen, und handelt es sich dabei um Vorschriften, die im Rahmen einer detaillierten, den Zielen und Planungsgrundsätzen des Raumplanungsrechts entsprechenden Bau- und Zonenordnung erlassen worden sind, bedeutet das in aller Regel keine Vereitelung von Bundesrecht (vgl. zum Ganzen BGE 129 III 161 E. 2.6, 132 III 49 E. 2.2, je mit zahlreichen weiteren Hinweisen).

Zumindest soweit ein Bauvorhaben der anwendbaren Bau- und Zonenordnung entspricht, ist deshalb nicht davon auszugehen, dass dieses Vorhaben übermässige Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB erzeugt. Inhaber von zivilrechtlichen Ansprüchen können deshalb nicht das Beschwerdeverfahren gegen eine Baubewilligung dazu benutzen, um zu versuchen, ihre zivilrechtlichen Ansprüche anerkennen zu lassen; sie sind an den Zivilrichter zu verweisen (FZR 2009 S. 64 ff.). Art. 96 Abs. 1 Satz 1 des Ausführungsreglements vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR, SGF 710.11) sieht denn auch vor, dass die zuständige Baubehörde unverzüglich über das (Bau-)Gesuch entscheidet und die Entschädigung Dritter und die zivilrechtlichen Streitigkeiten dem Gericht vorbehält.

c) Die Beschwerdeführer bringen vor, das Bundesgericht habe in seinem Urteil BGE 138 III 49 E. 4.4.2 seine Rechtsprechung abgeschwächt. Aus dem angeführten Urteil ergibt sich aber nicht, dass die Baubewilligungsbehörde mögliche Verletzungen von Art. 684 ZGB zu prüfen hätte, sondern einzig, dass eine Anwendung dieser Bestimmung durch den Zivilrichter nach erteilter Baubewilligung nicht ausgeschlossen ist, wenn sehr schwerwiegende Immissionen vorliegen.

Im vorliegenden Fall ergibt sich aus dem angefochtenen Entscheid und Erw. 4 hievon, dass das streitige Bauvorhaben den anwendbaren Bauvorschriften entspricht. Insbesondere wird die zulässige Gebäudehöhe eingehalten. Die behauptete drohende Einbusse der Sonneneinstrahlung und eine allenfalls reduzierte Aussicht auf den Murtensee sind deshalb hinzunehmen. Bezüglich letzterer ist im Übrigen darauf hinzuweisen, dass diese äusserst geringfügig sein dürfte, da das geplante Gebäude nicht zwischen der Parzelle der Beschwerdeführer und dem See, sondern neben jener erstellt werden soll.

Der angefochtene Entscheid ist deshalb auch in diesem Punkt nicht zu beanstanden, und es ist davon abzusehen, das beantragte Licht- und Schattenwurfdiagramms erstellen zu lassen.

7. Die Beschwerdeführer beantragen, vom Vorbehalt, von den Beschwerdegegnern gegebenenfalls Schadenersatz zu fordern, sei Kenntnis zu nehmen (Rechtsbegehren 4). Diese Frage war nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens, und das Rechtsbegehren wird zudem mit keinem Wort begründet. Es ist deshalb nicht darauf einzutreten (Art. 81 Abs. 3 VRG).

8. Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet und ist deshalb abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Damit ist das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung als gegenstandslos abzuschreiben.

9. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftung kostenpflichtig (Art. 131 Abs. 1 und 132 Abs. 2 VRG). Die Gerichtsgebühr wird auf 2'000 Franken festgesetzt (Art. 1 und 2 des Tarifs vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz [TarifV]; SGF 150.12]) und mit dem geleisteten Kostenvorschuss von 2'500 Franken verrechnet.

Eine Parteientschädigung steht den Beschwerdeführern nicht zu. Hingegen haben die Beschwerdegegner ihrem Gesuch entsprechend Anspruch auf Parteientschädigung für die Aufwendungen ihres Anwaltes (Art. 137 Abs. 1 VRG) zulasten der Beschwerdeführer, die dafür solidarisch haften (Art. 141 Abs. 1 und 132 Abs. 2 VRG). Diese Entschädigung ist gestützt auf die Kostenliste von Rechtsanwalt Lerf vom 12. Januar 2015 auf Fr. 3'938.40 festzusetzen (Honorar: Fr. 3'560.40 [15.48 Std. à Fr. 230.–]; Auslagen: 86.30, 8 % MWSt: Fr. 291.70).

Der Hof erkennt:

- I. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
- II. Das Gesuch um aufschiebende Wirkung wird als gegenstandslos abgeschrieben.
- III. Die dem Staat Freiburg geschuldeten Gerichtskosten von 2'000 Franken werden unter solidarischer Haftung den Beschwerdeführern auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Restbetrag von Fr. 500 wird dem Beschwerdeführer zurückerstattet.
- IV. Den Beschwerdegegnern G._____ und D._____ wird zulasten der Beschwerdeführer, die solidarisch haften, eine Parteientschädigung von Fr. 3'938.40 zugesprochen.
- V. Dieses Urteil wird zugestellt.

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Bundesgericht, Lausanne, eingereicht werden. Gegen die Festsetzung der Höhe der Verfahrenskosten ist innert 30 Tagen die Einsprache an die Behörde, die entschieden hat, zulässig, sofern nur dieser Teil des Entscheides angefochten wird (Art. 148 VRG).

Freiburg, 28. Januar 2015/fba

Präsident

Gerichtsschreiber-Praktikant