



**POUVOIR JUDICIAIRE  
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC  
Kantonsgericht KG**

Augustinergasse 3, Postfach 630, 1701 Freiburg

T +41 26 304 15 00

[www.fr.ch/tc](http://www.fr.ch/tc)

602 2025 167

602 2025 168

## Urteil vom 21. Mai 2026

### II. Verwaltungsgerichtshof

#### Die stellvertretende Präsidentin

Besetzung	Stellvertretende Präsidentin:	Dominique Gross
	Gerichtsschreiber-Berichterstatter:	Bernhard Schaaf

Parteien **A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_**, **Beschwerdeführer**, vertreten durch  
Rechtsanwalt Elmar Wohlhauser

gegen

**OBERAMT DES SEEBEZIRKS, Vorinstanz**

**C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_**, **Beschwerdegegner**, vertreten durch  
Rechtsanwalt Reinmar J. Salzgeber

Gegenstand Raumplanung und Bauwesen  
Baubewilligung im vereinfachten Verfahren für ein Swimmingpool  
Beschwerde vom 12. November 2025 gegen den Entscheid vom 9. Oktober 2025

## Sachverhalt

A. C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ (Beschwerdegegner) sind Eigentümer des Grundstücks Art. eee des Grundbuchs der Gemeinde Murten. Am 28. Oktober 2024 reichte D.\_\_\_\_\_ bei der Gemeinde Murten ein Baugesuch im vereinfachten Verfahren für den Neubau eines beheizbaren Swimmingpools, einer Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie für die Errichtung einer Stützmauer auf dieser Parzelle ein. Das Baugesuch wurde am 15. November 2024 öffentlich aufgelegt, woraufhin A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer), Eigentümer der benachbarten Parzelle Art. fff des Grundbuchs der Gemeinde Murten, sowie die Gemeinde G.\_\_\_\_\_ Einsprachen erhoben. Die Beschwerdeführer begründeten ihre Einsprache insbesondere damit, dass sich im Bereich des geplanten Swimmingpools ein Fusswegrecht zu Gunsten ihrer Parzelle befinde bzw. zu Unrecht nicht im Grundbuch eingetragen worden sei.

Die konsultierten Ämter, nämlich das Amt für Energie, das Amt für Archäologie und das Amt für Umwelt, begutachteten das Baubewilligungsgesuch positiv (teils mit Bedingungen). Am 11. Juli 2025 – nachdem sich die Beschwerdeführer am 21. März 2025 nochmals vernehmen liessen – erteilte die Gemeinde die Baubewilligung unter den von den Ämtern formulierten Bedingungen. Mit dem gleichzeitig eröffneten Einspracheentscheid vom 4. Juli 2025 wies sie zudem die Einsprachen ab.

B. Hiergegen haben die Beschwerdeführer am 13. August 2025 Beschwerde an das Oberamt des Seebezirks (Vorinstanz) erhoben. Sie beantragten, die Baubewilligung für den Neubau eines Swimmingpools sei nicht zu erteilen. Eventualiter sei die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückzuweisen. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragten sie insbesondere, dass das Beschwerdeverfahren bis zum zivilrechtlichen Entscheid über die Eintragung des Fussgängerdurchgangs zu Lasten der Parzelle Art. eee und zu Gunsten der Parzelle Art. fff zu sistieren sei. Am 9. Oktober 2025 hat die Vorinstanz diese Beschwerde abgewiesen. Zur Begründung hielt sie im Wesentlichen fest, dass baupolizeilich nicht von Bedeutung sei, ob eine Fusswegdienstbarkeit vorliege respektive ob ein diesbezüglicher Grundbucheintrag zu Unrecht nicht vorgenommen worden sei. Der Bau des Pools tangiere vorliegend keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Entsprechend habe die Gemeinde den Entscheid über das Vorliegen einer Dienstbarkeit dem zuständigen Zivilgericht überlassen dürfen und wäre nicht befugt gewesen, das Baugesuch abzuweisen, bloss weil möglicherweise eine Fusswegdienstbarkeit bestehe. Aus derselben Überlegung dränge es sich auch nicht auf, das Verfahren bis zum zivilrechtlichen Entscheid über die Eintragung der geltend gemachten Dienstbarkeit zu sistieren. Die Baubewilligung sei folglich zu Recht erteilt worden.

C. Die Beschwerdeführer haben am 12. November 2025 gegen diesen Entscheid Beschwerde (602 2025 167) an das Kantonsgericht erhoben. Sie beantragen insbesondere, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und das Baugesuch sei abzuweisen. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragen sie, dass das Verfahren bis zum Abschluss des zivilrechtlichen Verfahrens über die von ihnen am 10. Oktober 2025 eingereichte Grundbuchberichtigungsklage zu sistieren sei. Weiter sei ihrer Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen (602 2025 168).

D. Mit Verfügung vom 20. November 2025 ordnete die Instruktionsrichterin an, dass bis zum Entscheid über das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung jegliche auf die angefochtene Baubewilligung gestützten Bauarbeiten zu unterlassen seien (602 2025 172).

E. Die Vorinstanz beantragt am 24. November 2025 die Abweisung der Beschwerde. Die Verfahrensanhänger auf Sistierung bzw. auf Gewährung der aufschiebenden Wirkung seien ebenfalls abzuweisen. Am 5. Dezember 2025 beantragt die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegner beantragen am 15. Dezember 2025 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Verfahrensanhänger seien ebenfalls abzuweisen.

Auf die weiteren Parteivorbringen und die eingereichten Unterlagen wird – soweit für die Entscheidungsfindung erforderlich – im Rahmen der Erwägungen eingegangen.

## Erwägungen

1.

Das Kantonsgericht ist zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig (Art. 114 Abs. 1 Bst. c des kantonalen Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; SGF 150.1] in Verbindung mit Art. 141 Abs. 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008 [RPBG; SGF 710.1]). Gemäss der zweitgenannten Bestimmung ist die stellvertretende Präsidentin zur Fällung eines einzelrichterlichen Entscheides nach Art. 100 Abs. 1 Bst. c VRG legitimiert, da das Baubewilligungsgesuch im vereinfachten Verfahren behandelt wurde. Die Beschwerdeführer sind als Nachbarn der streitbetreffenden Parzelle, die überdies gegen das Baugesuch Einsprache erhoben haben, zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert und besitzen ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides (Art. 76 VRG; Art. 141 Abs. 4 RPBG). Die Beschwerdefrist wurde eingehalten (Art. 79 Abs. 1 VRG) und der Kostenvorschuss wurde rechtzeitig geleistet (Art. 128 VRG). Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

2.

Mit der Beschwerde an das Kantonsgericht können die Verletzung des Rechts einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts gerügt werden. Die Rüge der Unangemessenheit ist in casu ausgeschlossen, da diese bereits durch die Vorinstanz im Rahmen des angefochtenen Entscheides geprüft werden konnte (vgl. Art. 78 Abs. 2 VRG und Art. 33 Abs. 3 Bst. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [RPG; SR 700] e contrario).

3.

Die Beschwerdeführer tragen in ihrer Beschwerde einlässlich vor, dass die betroffenen Parzellen aus der Teilung einer grossen Parzelle, die ihrer Familie gehört habe, entstanden seien. Diese Neuparzellierung habe zur Entstehung des heute existierenden Quartiers geführt. In dem vom Staatsrat genehmigten Quartierreglement sei ausdrücklich vorgesehen worden, dass ein Fussgängerweg ausgespart werden müsse. Insbesondere ergebe sich weiter aus einem Lieferschein und Verbal des Geometers vom 27. Oktober 1975, dass H. \_\_\_\_\_ mit der Gemeinde G. \_\_\_\_\_ eine Vereinbarung getroffen habe, wonach eine Quelle an diese Gemeinde abgetreten, die neugebildete Parzelle mit dem Quellrecht und dem Durchleitungsrecht zugunsten dieser Gemeinde belastet und der Fussgängerdurchgang über der Wasserleitung (im Bereich der heutigen Parzelle Art. eee) erstellt werde. Zudem sei in der Vereinbarung und dem Verbal von 1975 vorgesehen, dass die Grundeigentümer die Dienstbarkeiten, konkret ein Quellrecht,

Durchleitungsrecht und Fussgängerdurchgang, anerkennen und im Grundbuch eintragen würden. Dieser Fussgängerweg sei eine wichtige Sache gewesen. Leider seien aber der Fussweg und das Quellrecht in der Folge nicht im Grundbuch eingetragen worden. Der Fussweg werde seit jeher genutzt und auch aktuell würden ihn die Nachbarskinder nutzen, um zur Schule zu gehen. Aufgrund der Gefahr, dass der Swimmingpool über der Wasserleitung und demnach auch auf dem Fussgängerdurchgang gebaut werde, hätten sie gegen das Baugesuch Einsprache erhoben. Mit Eingabe vom 4. April 2025 hätten sie zudem beim zuständigen Zivilgericht ein Schlichtungsgesuch bezüglich einer Grundbuchberichtigung eingereicht. Die Schlichtungsverhandlung vom 6. Juni 2025 habe zu keiner Einigung geführt; sie hätten daher die Klagebewilligung erhalten, namentlich hinsichtlich des Rechtsbegehrens, dass das Grundbuch betreffend die Parzelle Art. eee dahingehend zu berichtigen sei, dass der Fussgängerdurchgang gemäss dem Verbal zugunsten der Parzelle Art. fff im Grundbuch einzutragen sei. Das Grundbuchamt sei anzuweisen, die Berichtigung vorzunehmen. Nachdem die Gemeinde mit Entscheid vom 11. Juli 2025 die Baubewilligung für den Swimmingpool erteilt und die Vorinstanz die hiergegen erhobene Beschwerde am 9. Oktober 2025 abgewiesen hätten, hätten die Beschwerdeführer am 10. Oktober 2025 eine Grundbuchberichtigungsklage eingereicht.

4.

4.1. Die Beschwerdeführer rügen in formeller Hinsicht in ihrer Beschwerde, dass die Gemeinde – und in der Folge auch die Vorinstanz – ihren Anspruch auf rechtliches Gehör bzw. die Begründungspflicht verletzt hätten, indem sie sich damit begnügt hätten, festzuhalten, dass die Beurteilung von zivilrechtlichen Streitigkeiten den Zivilgerichten zu überlassen sei. Auch wenn die Gemeinde in ihrer Stellungnahme zur Beschwerde an die Vorinstanz schliesslich argumentiert habe, dass sie im Vorfeld zum Entscheid vom 11. Juli 2025 das Grundbuchamt konsultiert habe und damit ihrer Pflicht nachgekommen sei, vermöge dies nicht zu genügen, da es im Entscheid der Gemeinde nicht erwähnt worden sei. Zudem sei die Konsultierung des Grundbuchamtes zum angegebenen Zeitpunkt ("im Vorfeld zum Entscheid vom 11. Juli 2025") ungläubwürdig, da der Bericht des Grundbuchverwalters bereits vom 13. Dezember 2024 stamme.

4.2. Das rechtliche Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV; SR 101) und Art. 57 Abs. 1 VRG dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, der in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht der betroffenen Person, sich vor Erlass eines Entscheides zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisansprüchen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen. Voraussetzung dafür sind genügende Kenntnisse über den Verfahrensverlauf, was auf das Recht hinausläuft, in geeigneter Weise über die entscheidungswesentlichen Vorgänge und Grundlagen vorweg orientiert zu werden. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst als Mitwirkungsrecht somit alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann (BGE 144 II 427 E. 3.1; 140 I 99 E. 3.4; 135 II 286 E. 5.1, jeweils mit weiteren Hinweisen). Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör fliesst sodann das Recht der von einem Entscheid betroffenen Person darauf, dass die Behörde ihre Vorbringen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt. Entsprechend ist die Behörde verpflichtet, ihren Entscheid zu begründen. Dabei muss sie sich nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen, sondern kann sich auf die wesentlichen Punkte beschränken. Der Begründungspflicht ist Genüge getan, wenn sich der Betroffene über die Tragweite des

Entscheid Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. BGE 143 III 65 E. 5.2; 141 III 28 E. 3.2.4).

4.3. Die Vorinstanz hat zur Begründung ihres Entscheids im Wesentlichen festgehalten, dass baupolizeilich nicht von Bedeutung sei, ob eine Fusswegdienstbarkeit vorliege respektive ob ein diesbezüglicher Grundbucheintrag zu Unrecht nicht vorgenommen worden sei. Der Bau des Pools tangiere vorliegend keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Entsprechend habe die Gemeinde den Entscheid über das Vorliegen einer Dienstbarkeit dem zuständigen Zivilgericht überlassen dürfen und wäre nicht befugt gewesen, das Baugesuch abzuweisen, bloss weil möglicherweise eine Fusswegdienstbarkeit bestehe. Aus derselben Überlegung dränge es sich auch nicht auf, das Verfahren bis zum zivilrechtlichen Entscheid über die Eintragung der geltend gemachten Dienstbarkeit zu sistieren. Die Baubewilligung sei folglich zu Recht erteilt worden.

4.4. Es ist nicht zu erkennen, inwiefern die Vorinstanz mit dem angefochtenen Entscheid die Begründungspflicht der Beschwerdeführer bzw. deren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt hätte. Sie hat sich mit den Entscheiden der Gemeinde und den dagegen vorgebrachten Argumenten der Beschwerdeführer ausführlich befasst und namentlich erörtert, wieso aus ihrer Sicht die von den Beschwerdeführern geltend gemachten Dienstbarkeiten der Gewährung der Baubewilligung nicht entgegenstehen. Sie stellte fest, dass den Beschwerdeführern der zivilrechtliche Weg offenstehe, um endgültig über den Bestand und die Tragweite von bestrittenen dinglichen Rechten zu befinden und in diesem Sinne über die Realisierung des Bauvorhabens aus zivilrechtlicher Sicht zu entscheiden. Die Gemeinde hat ferner im Rahmen des Beschwerdeverfahrens an die Vorinstanz ausgeführt, dass sie im Vorfeld zum Entscheid vom 11. Juli 2025 das Grundbuchamt konsultiert habe, und hat einen ausführlichen schriftlichen Bericht dieses Amtes vom 13. Dezember 2024 zu den Akten gereicht. Das Grundbuchamt kam in diesem Bericht namentlich zum Schluss, dass für das Grundbuchamt gegenwärtig kein Handlungsbedarf bestehe. Auch unabhängig von dieser Rechtsauskunft des Grundbuchamtes ist nach dem Vorgesagten festzustellen, dass die Vorinstanz mit dem angefochtenen Entscheid die Entscheidungsfindung und die Erwägungen, die dieser zugrunde liegen, rechtsgenügend aufgezeigt hat. Dies gilt ebenso auch für die Entscheide der Gemeinde, die indes aufgrund des Devolutiveffekts durch jenen der Vorinstanz ersetzt wurden. Den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführern ist es denn auch ohne Weiteres gelungen, den angefochtenen Entscheid sachgerecht anzufechten. Eine Verletzung der Begründungspflicht ist daher nicht ersichtlich. Ebenso hat die Vorinstanz rechtsgenügend begründet, wieso das Verfahren nicht zu sistieren ist. Ob diese Argumentationen gestützt werden können, ist im Rahmen der materiellen Erwägungen zu prüfen.

Ferner ist festzuhalten, dass eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs ausnahmsweise als geheilt gelten kann, wenn der Mangel im Verfahren vor der Rechtsmittelinstanz kompensiert wird, die betroffene Person namentlich die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, welche die von der Gehörsverletzung betroffenen Aspekte mit derselben Kognition überprüfen kann wie die untere Instanz. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus – im Sinne einer Heilung des Mangels – selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 142 II 218 E. 2.8.1; 138 II 77 E. 4 und 4.3; Urteil BGer 1C\_730/2013 vom 4. Juni 2014 E. 6.1). Selbst wenn folglich das

rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzt worden wäre – was vorliegend indes in keiner Weise ersichtlich ist – könnte diese Verletzung im Rahmen des vorliegenden Verfahrens vor dem Kantonsgesicht, das sowohl den Sachverhalt als auch die Rechtslage frei überprüfen kann und bei dem die Beschwerdeführer Gelegenheit hatten, sich einlässlich zu äussern, geheilt werden.

5.

5.1. In der Sache rügen die Beschwerdeführer, die Gemeinde bzw. in der Folge die Vorinstanz hätten zu Unrecht festgestellt, dass die Frage der Dienstbarkeiten eine von den Verwaltungsbehörden nicht zu prüfende zivilrechtliche Vorfrage darstelle und das Projekt in baupolizeilicher Hinsicht nicht zu beanstanden sei. Im konkreten Fall sei die zivilrechtliche Streitigkeit über die Dienstbarkeiten sehr wohl zu beachten. Das Bauvorhaben tangiere eine die Beschwerdeführer berechtigende Dienstbarkeit. Diese stünde dem Bauvorhaben offensichtlich im Weg, ansonsten werde der Sinn der Dienstbarkeit vollends ausgehöhlt. Die Dienstbarkeit sei zu Unrecht nicht im Grundbuch eingetragen, sie hätten deren Bestand aber konkret nachgewiesen und eine Grundbuchberichtigungsklage sei hängig. Indem die Vorinstanz das laufende Zivilverfahren vollends ignoriere, anstatt das baurechtliche Verfahren mindestens bis zum Abschluss des Zivilverfahrens zu sistieren, spreche sie der Dienstbarkeit die Existenz ab. Da schliesslich auch die Leitungen nicht berücksichtigt worden seien, könne überdies nicht ausgeschlossen werden, dass diese vom Bauprojekt tangiert würden und das Eigentum der Beschwerdeführer gefährdet werde. Im schlimmsten Fall würden sogar Wasserschäden bzw. ein Totalausfall der Wasserleitung der Gemeinde G. \_\_\_\_\_ drohen. Es bestehe damit ein eklatantes Risiko, dass das strittige Bauprojekt öffentliche Interessen der Gemeinde G. \_\_\_\_\_ tangiere.

5.2. Es ist daher nachfolgend zu prüfen, ob die Baubewilligung für den streitigen Swimmingpool zu Recht erteilt und die Einsprache der Beschwerdeführer bzw. deren Beschwerde abgewiesen wurden.

Dabei ist aufgrund der Beschwerde im Wesentlichen lediglich streitig, ob die Beschwerdeführer hinsichtlich ihrer Vorbringen zu den Dienstbarkeiten zu Recht auf den Zivilweg verwiesen wurden. Die weiteren technischen bzw. rechtlichen Aspekte der Baubewilligung sind nicht streitig und es ist gestützt auf die dem Kantonsgesicht vorliegenden Akten auch in keiner Weise erkennbar, dass die einschlägigen Voraussetzungen nicht erfüllt gewesen wären. Insbesondere ist gestützt auf Art. 139 Abs. 1 RPBG in Verbindung mit Art. 85 Abs. 1 Bst. j des kantonalen Ausführungsreglements zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 1. Dezember 2009 (RPBR; SGF 710.11) auch zu Recht nicht streitig, dass das Baubewilligungsgesuch im vereinfachten Verfahren in erster Instanz durch den Gemeinderat beurteilt wurde.

6.

6.1. Nach Art. 22 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Abs. 1); Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Abs. 2); die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten (Abs. 3). Das öffentlich-rechtliche Baubewilligungsverfahren hat grundsätzlich einzig zum Zweck festzustellen, ob das Bauvorhaben mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt. So dient das Baubewilligungsverfahren insbesondere der Abklärung, ob Bauten und Anlagen der im Nutzungsplan ausgedrückten räumlichen Ordnungsvorstellung entsprechen. Die Baubewilligungspflicht soll der Behörde die Möglichkeit verschaffen, das Bauprojekt vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung (Art. 22 Abs. 2 Bst. a RPG) und der übrigen ein-

schlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (BGE 119 Ib 222 E. 3a; Urteile BGer 1A.202/2006 vom 10. September 2007 E. 4; 1P.647/2001 vom 1. März 2002 E. 2.3). Sind die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, besteht ein Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung (vgl. BGE 131 II 103 E. 3.3; Urteil BGer 1C\_367/2016 vom 7. Februar 2017 E. 8.5).

6.2. Hingegen wird, wenn sich in einem Baubewilligungsverfahren zivilrechtliche Vorfragen stellen bzw. wenn vorgebracht wird, dass einer Baubewilligung privatrechtliche Hindernisse entgegenstehen, im Rahmen der Baubewilligung über diese privatrechtlichen Fragen grundsätzlich nicht entschieden. Vielmehr sind diese privatrechtlichen Fragen auf den Zivilrechtsweg zu verweisen (Urteile BGer 1C\_300/2009 und 1C\_302/2009 vom 7. Juni 2010 E. 6.3). So ergibt sich aus der in Art. 22 RPG vorgesehenen Bewilligungspflicht von Bauten keine Pflicht der Baubewilligungsbehörden, zivilrechtliche Vorfragen beispielsweise betreffend die Bauberechtigung des Baugesuchstellers selber zu prüfen, zumal gemäss Art. 25 Abs. 1 RPG die Kantone die Zuständigkeiten und das Verfahren ordnen. Die Kantone können daher bundesrechtskonform vorsehen, dass im Baubewilligungsverfahren nicht klar zu beantwortende zivilrechtliche Vorfragen von den Zivilgerichten zu entscheiden sind (Urteile BGer 1C\_246/2015 vom 4. März 2016 E. 4.2; 1C\_628/2020 vom 21. Juli 2021 E. 2.4).

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz der strikten Trennung zwischen dem Verwaltungs- und dem Privatrecht gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur, wenn die öffentlich-rechtliche Ordnung ausnahmsweise unmittelbar an das Privatrecht anknüpft (siehe vorerwähntes Urteil BGer 1C\_300/2009 und 1C\_302/2009 E. 6.3; BAUMANN, Das Baubewilligungsverfahren nach aargauischem Recht, 2007, S. 32) bzw. wenn privatrechtliche Institute baupolizeilich von Bedeutung sind. Dies ist insbesondere etwa der Fall bei der Prüfung der Frage, ob ein Grundstück strassenmässig genügend erschlossen ist, da dies nach Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG für die Erteilung der Baubewilligung ausdrücklich vorausgesetzt ist und die Erschliessung vom Bestand und Umfang einer Dienstbarkeit abhängen kann (vgl. hierzu PLÜSS, *in* Kommentar VRG, 3. Aufl. 2014, § 1 N. 39, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung; vorerwähntes Urteil BGer 1C\_300/2009 und 1C\_302/2009 E. 6.3).

Als nicht baupolizeilich relevant wurde in der Rechtsprechung beispielsweise die Frage eingestuft, ob der Grundbucheintrag einer Dienstbarkeit rechtmässig sei (PLÜSS, *in* Kommentar VRG, 3. Aufl. 2014, § 1 N. 39, mit Hinweis auf Urteil VGer des Kantons Zürich VB.1991.00084 vom 3. Oktober 1991). Ebenso ist nach der Literatur und der Rechtsprechung beispielsweise über die Frage, ob eine Bauverbots-Dienstbarkeit einem Bauvorhaben entgegenstehen würde, nicht im Baubewilligungsverfahren bzw. nicht in den daran anschliessenden Rechtsmittelverfahren zu entscheiden; vielmehr obliegt dieser Entscheid einzig dem Zivilgericht (siehe SCHMID, Dienstbarkeiten und das Bauen – von praktisch wichtigen Schnittstellen, *in* Schweizerische Baurechtstagung 2015, S. 103; Urteil VGer des Kantons Luzern vom 25. April 1989, LGVE 1989 II Nr. 5, S. 138/141 E. 1b). Auch steht in Baubewilligungsverfahren die Person des Gesuchstellers, insbesondere deren zivilrechtliche Bauberechtigung, nicht im Vordergrund (Urteile BGer 1C\_116/2013 vom 11. Oktober 2013 E. 5.2; 1C\_13/2020 vom 13. Oktober 2020 E. 3.1). Immerhin soll die Baubehörde nicht komplexe und zeitaufwendige Gesuche prüfen müssen, wenn das Bauvorhaben offenkundig Eigentumsrechte Dritter verletzt. Sie soll nach Möglichkeit nicht wider besseres Wissen zu einem Verfahren Hand bieten, welches geeignet ist, die Interessen Dritter zu verletzen (vorerwähntes Urteil BGer 1C\_116/2013 vom 11. Oktober 2013 E. 5.2 mit Hinweisen).

6.3. Wird im Baubewilligungsverfahren der Entscheid über eine zivilrechtliche Vorfrage den Zivilgerichten überlassen, kann gemäss der Lehre und Rechtsprechung das Baubewilligungs- bzw. das

entsprechende Rechtsmittelverfahren bis zum Entscheid des Zivilrichters sistiert werden (Urteil BGer 1C\_246/2015 vom 4. März 2016 E. 6.2 mit Hinweisen). Eine bundesrechtliche Pflicht zu einer solchen Sistierung besteht jedoch nicht. So erachtete das Bundesgericht eine kantonale Gerichtspraxis, wonach die Gemeinden nicht bereits dann befugt sind, die Behandlung von Baugesuchen auszusetzen, wenn sie Zweifel an der zivilrechtlichen Bauberechtigung des Gesuchstellers haben, als bundesrechtskonform (vorerwähntes Urteil BGer 1C\_116/2013 E. 5.2). Art. 22 RPG verpflichtet daher die Baubehörden nicht, sich etwa über die zivilrechtliche Bauberechtigung des Gesuchstellers vor Erteilung der Baubewilligung Gewissheit zu verschaffen (zum Ganzen vorerwähntes Urteil BGer 1C\_628/2020 E. 2.4). Illustrativ hierzu sind insbesondere auch die Urteile BGer 5A\_397/2024 und BGE 151 III 131 vom 8. November 2024: Obwohl das Bauvorhaben bereits rechtskräftig bewilligt worden war, konnte es gemäss diesen zivilrechtlichen Urteilen wegen eines zivilrechtlichen Bauverbots, das im Grundbuch eingetragen war, letztlich nicht verwirklicht werden.

6.4. Entsprechend dieser Rechtsprechung erfolgt auch die Praxis im Kanton Freiburg: Wenn sich in einem Baubewilligungsverfahren zivilrechtliche Vorfragen stellen bzw. wenn vorgebracht wird, dass einer Baubewilligung privatrechtliche Hindernisse entgegenstehen, wird im Rahmen der Baubewilligung über diese privatrechtlichen Fragen grundsätzlich nicht entschieden. Vielmehr werden diese privatrechtlichen Fragen auf den Zivilrechtsweg verwiesen. Die Baubewilligung wird, wenn die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen erfüllt sind, erteilt; das Verfahren wird praxisgemäss auch nicht bis zum Abschluss des Zivilverfahrens sistiert (siehe neben vielen etwa Urteile KG FR 602 2017 69 vom 7. Dezember 2017 E. 4; 602 2017 88 vom 14. November 2017 E. 2; 602 2021 178 vom 10. Mai 2023 E. 3a; 602 2008 97 f. vom 23. Januar 2009; zum früheren kantonalen Recht, als die [nicht zwingende] Möglichkeit der Sistierung durch den Oberamtmann noch spezialgesetzlich ausdrücklich vorgesehen war, siehe Urteil des ehemaligen VGer FR 2A 06 20 vom 15. Mai 2007).

6.5. Ebenso hat es sich auch im vorliegenden Fall zu verhalten und es ist kein Grund ersichtlich, von dieser Praxis abzuweichen. So machen die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde ausführlich geltend, dass ein Fussgängerweg im Bereich des streitigen Swimmingpools als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden müsse. Es ist indes unbestritten, dass diese Dienstbarkeit bisher nicht im Grundbuch eingetragen ist. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 6. Juni 2025 beim Gerichtspräsidenten des Gerichts des Seebezirks konnte keine Einigung erzielt werden, woraufhin die Beschwerdeführer die Klagebewilligung hinsichtlich des Fussgängerwegs erhielten und schliesslich am 10. Oktober 2025 – nachdem die Gemeinde mit Entscheid vom 11. Juli 2025 die Baubewilligung für den Swimmingpool erteilt und in der Folge die Vorinstanz die hiergegen erhobene Beschwerde am 9. Oktober 2025 abgewiesen hatte – beim Zivilgericht eine Grundbuchberichtigungsklage hinsichtlich dieses Wegs erhoben. Über diese behaupteten zivilrechtlichen Ansprüche ist praxisgemäss nicht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu entscheiden. Ferner ist auch auf die ausführliche Rechtsauskunft des Grundbuchverwalters vom 13. Dezember 2024 hinzuweisen. Dieser führte in seinem 14 Seiten umfassenden Bericht insbesondere aus, dass betreffend den Fussgängerdurchgang keinerlei Anhaltspunkte bestehen, "dass dem Grundbuchamt ein Fehler unterlaufen ist. Vielmehr ist davon auszugehen, dass zu Recht nie eine Dienstbarkeit betreffend einen Fussweg im südlichen Bereich des Art. eee im Grundbuch eingetragen worden ist" (S. 12 f.). Auch hinsichtlich der geltend gemachten Dienstbarkeit für eine Wasserleitung zugunsten der Gemeinde G.\_\_\_\_\_ kam der Grundbuchverwalter zum Schluss, dass eine Grundbuchberichtigung im Verfahren nach Art. 977 ZGB ausgeschlossen sei. Zudem hat die Gemeinde G.\_\_\_\_\_ auf eine Beschwerde gegen die Baubewilligung verzichtet und offenbar ist bis heute auch kein zivilrechtliches Verfahren zur Eintragung eines Leitungsrechts zu Lasten der streitbetroffenen Parzelle eingeleitet oder ernstlich angedroht worden. Es ist schon aus diesem

Grund – entgegen der Argumentation der Beschwerdeführer – nicht erkennbar, dass die öffentlich-rechtlichen Interessen der Gemeinde G.\_\_\_\_\_ oder weiterer Personen durch den angefochtenen Entscheid verletzt würden, und aus den dem Kantonsgesicht vorliegenden Akten ergibt sich in keiner Weise, dass das Bauvorhaben offenkundig Eigentumsrechte Dritter verletzen würde.

7.

Im Ergebnis ist die Beschwerde (602 2025 167) daher abzuweisen und der Entscheid der Vorinstanz ist zu bestätigen.

Insbesondere drängt es sich nach dem Vorgesagten (vgl. insbesondere die Hinweise in E. 6.3 f.) auch nicht auf, das Verfahren bis zum Abschluss des zivilrechtlichen Verfahrens hinsichtlich des Fussgängerwegs zu sistieren. Der Antrag der Beschwerdeführer auf Sistierung wird folglich hiermit abgewiesen. Ebenso wird der Antrag der Beschwerdeführer auf Parteieinvernahmen in antizipierter Beweiswürdigung abgewiesen, da hierdurch keine entscheidungswesentlichen neuen Erkenntnisse zu erwarten wären (siehe BGE 146 III 73 E. 5.2.2).

8.

Mit dem sofortigen Entscheid in der Hauptsache ist das Gesuch der Beschwerdeführer um Erteilung der aufschiebenden Wirkung (602 2025 168) als gegenstandslos abzuschreiben.

9.

9.1. Die Gerichtskosten, die auf CHF 2'500.- festgelegt werden, sind dem Verfahrensausgang entsprechend den Beschwerdeführern solidarisch aufzuerlegen und mit dem von ihnen Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 131 Abs. 1 VRG; Art. 1 und 2 des kantonalen Tarifs vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz [TarifVJ; SGF 150.12]).

9.2. Die Beschwerdegegner haben als obsiegende Partei Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 137 ff. VRG). Mit Blick auf die von Rechtsanwalt Reinmar J. Salzgeber am 19. Mai 2026 eingereichte Kostenliste wird die Parteientschädigung zugunsten der Beschwerdegegner antragsgemäss auf insgesamt CHF 3'967.15 (Honorar von CHF 250.- für 14 Stunden, ausgewiesene Auslagen von CHF 169.90 und MwSt. zu 8.1%, ausmachend CHF 297.25) festgelegt und den unterliegenden Beschwerdeführern solidarisch auferlegt (Art. 141 Abs. 1 VRG).

*(Dispositiv auf der nächsten Seite)*

## **Der Hof erkennt:**

- I. Die Beschwerde (602 2025 167) wird abgewiesen.
- II. Das Gesuch (602 2025 168) um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird als gegenstandslos abgeschrieben.
- III. Die Gerichtskosten von CHF 2'500.- werden den Beschwerdeführern solidarisch auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
- IV. Die Beschwerdeführer haben den Beschwerdegegnern zuhanden von Rechtsanwalt Reinmar J. Salzgeber eine Parteientschädigung in der Höhe von insgesamt CHF 3'967.15 (inkl. MwSt. von CHF 297.25) auszurichten.
- V. Zustellung.

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Bundesgericht eingereicht werden. Gegen die Festsetzung der Höhe der Verfahrenskosten und der Parteientschädigung 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, 21. Mai 2026/dgr

Die stellvertretende Präsidentin

Der Gerichtsschreiber-Berichterstatter