



**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 2016 66

## Urteil vom 18. November 2016

### II. Verwaltungsgerichtshof

Besetzung	Präsident:	Christian Pfammatter
	Richter:	Johannes Frölicher
	Ersatzrichter:	Felix Baumann
	Gerichtsschreiberin-Praktikantin:	Estelle Seiler
Parteien	<b>A._____ und B._____</b> , <b>Beschwerdeführer</b> und <b>Gesuchsgegner</b> , vertreten durch Rechtsanwalt José Kaelin	
	gegen	
	<b>OBERAMT DES SENSEBEZIRKS, Vorinstanz</b>	
	<b>C._____ und D._____</b> , <b>Beschwerdegegner</b> und <b>Gesuchsteller</b> , vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Anton Henninger	
Gegenstand	Raumplanung und Bauwesen	
	Beschwerde vom 9. Mai 2016 gegen die Entscheide vom 18. April 2016	

## Sachverhalt

A. C. \_\_\_\_\_ und D. \_\_\_\_\_ reichten bei der Gemeinde E. \_\_\_\_\_ am 22. Juni 2015 ein Baugesuch für einen Neubau von vier zusammengebauten Einfamilienhäusern mit unterirdischen Parkplätzen auf der Parzelle Art. fff des Grundbuchs der Gemeinde E. \_\_\_\_\_ (G. \_\_\_\_\_) ein. Das Projekt wurde ab Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. hhh vom iii für 14 Tage öffentlich aufgelegt. Gegen das Bauprojekt erhoben A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ einerseits und J. \_\_\_\_\_ andererseits, Eigentümer von unmittelbar anstossenden Grundstücken, Einsprache. Aufgrund dessen sowie eines ungünstigen Gutachtens des Bau- und Raumplanungsamtes vom 8. Januar 2016 änderten C. \_\_\_\_\_ und D. \_\_\_\_\_ ihr Projekt und reichten es am 29. Februar 2016 erneut ein. Das geänderte Projekt wurde ab Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. kkk vom III erneut für 14 Tage öffentlich aufgelegt; A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ einerseits sowie J. \_\_\_\_\_ andererseits erhoben erneut Einsprache. Am 10. März 2016 erstellte das Bau- und Raumplanungsamt ein Zusatzgutachten, das erneut ungünstig ausfiel. A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ sowie J. \_\_\_\_\_ hielten daraufhin am 22. bzw. 24. März 2016 an ihren Einsprachen fest.

B. Am 18. April 2016 erteilte der Oberamtmann des Sensebezirks C. \_\_\_\_\_ und D. \_\_\_\_\_ die baurechtliche Bewilligung für das im Amtsblatt vom III veröffentlichte Projekt. Mit separatem Entscheid vom selben Tag wies er die von A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ einerseits und J. \_\_\_\_\_ andererseits erhobenen Einsprachen vollumfänglich ab.

C. Gegen die Entscheide vom 18. April 2016 erhoben A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer) am 9. Mai 2016 Verwaltungsgerichtsbeschwerde (in französischer Sprache). Sie schliessen auf Aufhebung des Baubewilligungsentscheids vom 18. April 2016 und Verweigerung der von C. \_\_\_\_\_ und D. \_\_\_\_\_ beantragten Baubewilligung sowie auf Gutheissung ihrer eigenen Einsprache, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Zudem ersuchten sie um die Erteilung der aufschiebenden Wirkung (602 2016 67).

C. \_\_\_\_\_ und D. \_\_\_\_\_ (Beschwerdegegner) schliessen auf Abweisung der Beschwerde und Bestätigung der angefochtenen Entscheide sowie auf Abweisung des Gesuchs um aufschiebende Wirkung, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Der Oberamtmann (Vorinstanz) beantragt, die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen, ohne sich zum Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung zu äussern.

D. Mit Entscheid vom 4. Oktober 2016 hat der Instruktionsrichter des Hofes das Gesuch um aufschiebende Wirkung abgewiesen.

E. Auf die Ausführungen der Parteien zur Begründung ihrer Anträge wird, soweit wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

## Erwägungen

1. a) Die Zuständigkeit der verwaltungsrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts zur Beurteilung der Beschwerde ist gestützt auf Art. 141 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungs- und

Baugesetzes vom 2. Dezember 2008 (RPBG; SGF 710.1) in Verbindung mit Art. 114 Abs. 1 lit. c des kantonalen 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) grundsätzlich. Die Beschwerdeführer sind als unterlegene Einsprecher und Eigentümer bzw. Bewohner eines unmittelbar anstossenden Grundstücks offensichtlich beschwerdeberechtigt (Art. 141 Abs. 4 RPBG).

b) Gemäss Art. 37 Abs. 1 VRG ergeht der vorliegende Entscheid in der Sprache des angefochtenen Entscheids, das heisst auf Deutsch, womit sich die französischsprachigen Beschwerdeführer ausdrücklich einverstanden erklären (Beschwerde, S. 5 lit. i).

Die Beschwerdegegner haben beantragt, die in französischer Sprache abgefasste Beschwerdeschrift sei von den Beschwerdeführern in Anwendung von Art. 39 Abs. 1 VRG auf Deutsch zu übersetzen. Gemäss BGE 136 I 149 ist im Kanton Freiburg ein Beschwerdeführer berechtigt, sich in einer Amtssprache seiner Wahl an das Kantonsgericht zu wenden. Im Übrigen haben die Beschwerdegegner im vorinstanzlichen Verfahren keine Einwände gegen die Verwendung der französischen Sprache durch die Beschwerdeführer vorgebracht. Im vorliegenden Verfahren waren sie durch einen zweisprachigen Anwalt vertreten und konnten einlässlich zur Beschwerdeschrift Stellung nehmen und haben diese mithin offensichtlich verstanden. Zudem obsiegen sie. Unter diesen Umständen ist davon abzusehen, den Beschwerdeführern Frist anzusetzen, um ihre Beschwerdeschrift zu übersetzen (Art. 38 VRG).

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 Kantonsgericht 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). 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. a) Die Beschwerdeführer rügen in erster Linie eine Rechtsverletzung. Sie bringen vor, die in der fraglichen Wohnzone vorgeschriebene Geschossflächenziffer (GFZ) von 0.90 werde nicht eingehalten. Damit sei das Bauprojekt nicht zonenkonform und hätte nicht bewilligt werden dürfen. Sie rügen mithin eine Verletzung von Art. 21 des Planungs- und Baureglements der Gemeinde E.\_\_\_\_\_ (PBR) sowie der Art. 22 Abs. 2 lit. a, Art. 34 Abs. 1 und Art. 130 RPBG sowie Art. 97 des kantonalen Ausführungsreglements vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR, SGF 710.11) (Beschwerde, S. 9 ff.).

b) Das Projekt befindet sich gemäss dem geltenden Zonennutzungsplan der Gemeinde E.\_\_\_\_\_ in einer Wohnzone mit schwacher Dichte. Art. 21 Ziff. 4 PBR sieht für diese Zone für zusammengebaute Einzelwohnhäuser eine GFZ von 0.90 vor. Es ist denn auch unbestritten, dass das Projekt bei einer GFZ von 0.90 zonenkonform wäre. Strittig ist einzig, ob bzw. in welchem Umfang die gemäss Projekt vorgesehene Auto-Einstellhalle bei der Berechnung der GFZ zu berücksichtigen ist.

c) Ein erstes, am iii öffentlich aufgelegtes Projekt der Beschwerdegegner sah eine vollständig geschlossene Auto-Einstellhalle mit einer Geschossfläche von rund 250 m<sup>2</sup> vor. Gestützt darauf stellte das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) am 8. Januar 2016 ein ungünstiges Gutachten aus, da die zulässige GFZ von 0.90 unter Einbezug der Auto-Einstellhalle überschritten werde. Daraufhin änderten die Beschwerdegegner in der Folge ihre Pläne und legten das Projekt am III erneut öffentlich auf. Die einzige Änderung besteht darin, dass die nordöstliche, ca. 11.2 m lange Fassade der Auto-Einstellhalle, wo sich die Einfahrt befindet, geöffnet wurde. Am 10. März 2016 gab das BRPA dazu ein Zusatzgutachten ab. Daraus geht hervor, dass das BRPA an seinem ungünstigen Gutachten festhält, da die anwendbare GFZ von 0.90 nach wie vor überschritten werde. Gemäss Zusatzgutachten kann die Auto-Einstellhalle auch in der vorliegenden Form nicht als offener Gebäudeteil betrachtet werden. Hingegen sei der vorgenommenen Öffnung bei der Berechnung der Geschossfläche insofern Rechnung zu tragen, als der Raum hinter der Fassadenöffnung bis zu einer Tiefe, welche der Breite der Fassadenöffnung entspricht, nicht angerechnet wird. Dies entspreche einer Fläche von rund 11.2 x 11.2 m = 125 m<sup>2</sup>, welche von der Fläche der Einstellhalle von 250 m<sup>2</sup> abzuziehen ist. Zusammen mit der Geschossfläche des Wohnhauses von 918 m<sup>2</sup> ergebe sich eine anrechenbare Geschossfläche von total 1043 m<sup>2</sup>, woraus bei einer Parzellenfläche von 1054 m<sup>2</sup> eine GFZ von 0.99 resultiert. Nach Kenntnisnahme des Zusatzgutachtens des BRPA hielten die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 22. März 2016 an ihrer Einsprache fest.

d) Im angefochtenen Entscheid folgte der Oberamtmann dem Zusatzgutachten des BRPA nicht. Seiner Ansicht nach führt die vollständige Öffnung der Auto-Einstellhalle auf der nordöstlichen Seite dazu, dass die Fläche der Auto-Einstellhalle bei der Berechnung der GFZ nicht einzubeziehen ist. Er stützte sich dabei auf die Definition der Geschossfläche gemäss Anhang B zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB). Gestützt darauf stellte er fest, dass die projektierte Baute hinsichtlich der GFZ Art. 21 PBR entspricht (angefochtener Entscheid, S. 6 lit. hh).

e) Die IVHB (SGF 710.7) ist für den Kanton Freiburg am 1. Januar 2010 in Kraft getreten. Gemäss Art. 2 Abs. 1 IVHB übernehmen die Kantone mit ihrem Beitritt vereinbarte Baubegriffe und Messweisen im Rahmen ihrer verfassungsmässigen Zuständigkeiten. Gemäss Art. 8.2 des Anhangs zur IVHB ist die Geschossflächenziffer (GFZ) das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Nach Art. 4 Abs. 1 IVHB wird die Vereinbarung vom interkantonalen Organ über die Harmonisierung der Baubegriffe vollzogen. Das Interkantonale Organ ist zudem zuständig für die Erarbeitung und Publikation von Erläuterungen (Art. 4 Abs. 2 lit. c IVHB). Gemäss den Erläuterungen des Interkantonalen Organs zur IVHB (Stand: 3. September 2013, S. 19 Ziff. 5; veröffentlicht unter [www.ag.ch/media/kanton\\_aargau/bvu/dokumente\\_2/bauen/baurecht\\_1/IVHB-Erlaeuterungen\\_D\\_vom\\_3\\_Sept\\_13.pdf](http://www.ag.ch/media/kanton_aargau/bvu/dokumente_2/bauen/baurecht_1/IVHB-Erlaeuterungen_D_vom_3_Sept_13.pdf)) stützt sich das Konkordat bei der Definition der Geschossflächen und ihrer Komponenten auf die SIA-Norm 416 (2003) (SN S04 416) "Flächen und Volumen von Gebäuden". Danach ist die Geschossfläche die *allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche* der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Daraus folgt, dass alle Geschossflächen in einem Gebäude einschliesslich der Wandquerschnitte einzurechnen sind. Ebenfalls anzurechnen sind unabhängig von ihrer Nutzung die unterirdischen Geschossflächen wie etwa Fahrzeugeinstellhallen und Lagerräume. Auch Art. 52 Abs. 2 lit. a RPBR verweist auf die technischen Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA).

In einem Entscheid vom 8. März 2013 (Urteil KG FR 602 2012 64-65-67 vom 8. März 2013, veröffentlicht unter [www.fr.ch/tc/de/pub/rechtsprechung](http://www.fr.ch/tc/de/pub/rechtsprechung)) hatte sich das Kantonsgesicht bereits einmal mit der Frage der Berechnung der GFZ bei teilweise geöffneten Autoabstellplätzen auseinandergesetzt. Bezüglich dreier zwar in die Baute integrierter, aber nach vorne offener Autoabstellplätze mit direktem Zugang zum Untergeschoss der Häuser erwog es, dass die Fläche dieser Garagen nicht zur Geschossfläche zähle, weil es sich nicht um einen auf allen Seiten geschlossenen Raum handle, und schützte den Entscheid der Vorinstanz, die die Grundfläche der Garagen bei der Berechnung des GFZ ausser Acht gelassen hatte. Dabei wies es auch darauf hin, dass diese Lösung im Sinne des vom Gesetzgeber angestrebten verdichteten Bauens sei und dass verschiedene Kantone unterirdische oder halbgedeckte Garagen bei der Berechnung der GFZ ausdrücklich ausschliessen (E. 4b).

Im vorliegenden Fall wurde die Auto-Einstellhalle auf einer der vier Seiten auf einer Länge von ca. 11.2 m vollständig geöffnet. Sie bleibt zwar überdeckt, ist aber offensichtlich nicht mehr allseitig umschlossen. Daraus ergibt sich, dass die Auslegung des Oberamtmanns, die Grundfläche der Auto-Einstellhalle bei der Berechnung der GFZ ausser Acht zu lassen, korrekt ist. An der bisherigen Rechtsprechung ist festzuhalten.

Damit ist festzustellen, dass die im vorliegenden Fall die GFZ bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 918 m<sup>2</sup> und einer Parzellenfläche von 1054 m<sup>2</sup> 0.87 beträgt. Die für die fragliche Zone vorgeschriebene GFZ von 0.90 wird somit eingehalten.

f) Die Beschwerdeführer bringen in diesem Zusammenhang weiter vor, es bestehe die Gefahr, dass die gemäss Plan fehlende Wand einfach später eingefügt werde. Wie die Beschwerdegegner zutreffend darlegen, handelt es sich dabei um eine pauschale Behauptung, für die die Beschwerdeführer keine konkreten Hinweise anführen. Zudem muss die Ausführung des Projekts strikt gemäss den am III öffentlich aufgelegten Plänen erfolgen (vgl. Baubewilligung vom 18. April 2016, Ziff. 4). Halten sich die Beschwerdegegner nicht an die Pläne, riskieren sie, dass der Oberamtmann die Wiederherstellung des planmässigen Zustandes anordnet und/oder eine Busse bis CHF 50'000 verhängt (Art. 167 Abs. 3 und 173 Abs. 1 lit. a RPBG).

g) Schliesslich rügen die Beschwerdeführer, die zweite öffentliche Auflage vom III habe nicht bei den Ämtern zirkuliert, und das BRPA und das Amt für Mobilität hätten nicht zu ihrer zweiten Einsprache bzw. zu ihren Bemerkungen Stellung nehmen können, und rügen eine unrichtige und unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts (Beschwerde, S. 8 lit. B).

Dies ist zum einen nicht zutreffend: Die Gemeinde hat am 21. März 2016 zur Projektänderung Stellung genommen und ihr Einverständnis erklärt. Das BRPA hat sich am 10. März 2016 zu den abgeänderten, am III aufgelegten Plänen geäussert und ein Zusatzgutachten erstattet. Dabei sah es ausdrücklich davon ab, andere Ämter erneut zu konsultieren, und hielt fest, deren Gutachten behielten ihre Gültigkeit. Eine erneute Konsultation aller Ämter wäre auch nicht gerechtfertigt gewesen, da die einzige Planänderung in der Öffnung der nordöstlichen Seite der Auto-Einstellhalle bestand. Es handelte sich um eine belanglose Änderung. Zum ändern besteht keine gesetzliche Pflicht, dass die Ämter zu den Einsprachen oder zusätzlichen Bemerkungen der Einsprecher Stellung nehmen müssen. Die Beschwerdeführer haben daneben ihre Bemerkungen vom 22. März 2016 in Kopie dem BRPA und dem Amt für Mobilität zugestellt, sodass diese dazu hätten Stellung nehmen können. Es ist nicht ersichtlich, dass der Oberamtmann seinen Entscheid nicht in Kenntnis aller rechtserheblichen Tatsachen gefällt hätte.

Somit erweisen sich die Rügen der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der Berechnung der GFZ als nicht gerechtfertigt.

4. a) Die Beschwerdeführer bringen ebenfalls vor, der Abstand zwischen den Aussenparkplätzen und dem gegenüberliegenden Strassenrand sei zu gering. Dieser Abstand betrage bloss 5 m anstatt 5.75 m, wie dies die VSS-Normen vorschrieben und wie dies das Amt für Mobilität in seinem Gutachten als Bedingung gefordert habe (Beschwerde, S. 12 Ziff. 7).

b) In der Tat wird im angefochtenen Entscheid festgestellt, dass zwar der vorgeschriebene Abstand von 0.5 m zwischen den Aussenparkplätzen und dem näheren Strassenrand eingehalten ist, nicht aber der Abstand zwischen den Aussenparkplätzen und dem gegenüberliegenden Strassenrand, der bloss 5 m (anstatt 5.75 m gemäss VSS-Norm 640 291a, vgl. Gutachten Amt für Mobilität vom 17. November 2015) betrage. Damit werde die nach VSS-Norm empfohlene Distanz nicht vollständig eingehalten. Die Vorinstanz hielt weiter fest, angesichts der Tatsache, dass es sich um eine äusserst wenig befahrene Privatstrasse handelt, könne diese Abweichung akzeptiert werden (Entscheid, S. 8 Ziff. 5).

c) Die Beschwerdeführer setzen sich mit der Begründung der Abweichung durch die Vorinstanz mit keinem Wort auseinander, sodass fraglich ist ob auf die Beschwerde in diesem Punkt infolge fehlender Substanziierung überhaupt einzutreten ist. Im Übrigen wäre der angefochtene Entscheid in diesem Punkt aber nicht zu beanstanden. Die VSS-Normen sind lediglich Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten muss. Sie dürfen daher nicht schematisch und unbesehen der konkreten Verhältnisse zur Anwendung gebracht werden (WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar RPG, 2006, Art. 19 N. 21 f.). Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der Strasse nicht etwa um eine stark befahrene Strasse, sondern um eine Privatstrasse und Sackgasse, in der zu den bestehenden drei Einfamilienhäusern und einem kleinen Agrarbetrieb noch die vier zusammengebauten Einzelwohnhäuser gemäss Baugesuch der Beschwerdegegner kommen sollen. Das Verkehrsaufkommen ist gering (für die neu zu erstellenden Wohneinheiten weniger als 30 Bewegungen pro Tag (vgl. Gutachten Amt für Mobilität vom 17. November 2015)). Unter diesen Umständen ist die geringfügige Abweichung von der einschlägigen VSS-Norm (5 m statt 5.75 m) nicht zu beanstanden und hat die Vorinstanz ihr Ermessen offensichtlich nicht missbraucht.

5. a) Als letztes bringen die Beschwerdeführer vor, die Zufahrtsrampe zur Auto-Einstellhalle sei zu steil und betrage teilweise 24.55 % anstelle der gemäss einschlägiger SIA-Norm erlaubten 12 %. Das Amt für Mobilität sei getäuscht worden bzw. habe die neuen, am 29. Februar 2016 eingereichten Pläne nicht kontrollieren und sich auch nicht zur zweiten Einsprache der Beschwerdeführer äussern können (Beschwerde, S. 12 Ziff. 7 und 8).

b) Der Oberamtmann hat im angefochtenen Entscheid festgehalten, dass die Gesuchsteller (Beschwerdegegner) im Rahmen der geänderten Pläne vom 11. November 2015 den Neigungswinkel der Zugangsrampe nach den Forderungen des Amtes für Mobilität angepasst haben, sodass dieses Amt in seinem Gutachten vom 17. November 2015 diesbezüglich ein günstiges Gutachten ausstellen konnte. Gemäss der Kontrolle durch die fachspezifische Behörde seien mithin die Neigungswinkel für die Zufahrt zum Einstellplatz nunmehr korrekt. Die Gesuchsteller seien verpflichtet, die in den Plänen festgelegten Neigungswinkel einzuhalten. Die Kontrolle habe im Rahmen der Bauabnahme durch die Gemeinde zu erfolgen (angefochtener Entscheid, S. 7 f. Ziff. 4).

c) Die geänderten Pläne der Beschwerdeführer vom 11. November 2015 sehen eine Rampe mit einem Neigungswinkel von 6 bzw. maximal 12 % vor. Das Amt für Mobilität hat daraufhin und offensichtlich in Kenntnis dieser neuen Pläne (vgl. Zusatzgutachten BRPA vom 8. Januar 2016, S. 1) ein neues Gutachten erstellt, das positiv lautet. In den am 11. neu aufgelegten, vom 25. Februar 2016 datierten Plänen wurde einzig die nordöstliche, ca. 11.2 m lange Fassade der Auto-Einstellhalle geöffnet, ansonsten aber nichts geändert, insbesondere nicht die Zufahrtsrampe (vgl. Beilage 3 zur Berufungsantwort). Insofern stösst das Vorbringen der Beschwerdeführer, das Amt für Mobilität habe sich zu den Plänen, die Grundlage der Baubewilligung bilden, nicht äussern können, ins Leere. Zudem ist nicht einzusehen, weshalb sich das Amt für Mobilität auch noch zur zweiten Einsprache der Beschwerdeführer hätten äussern müssen; das RPBG sieht keine entsprechende Pflicht vor. Schliesslich haben die Beschwerdeführer ihre Bemerkungen vom 22. März 2016 in Kopie dem Amt für Mobilität zugestellt, sodass dieses dazu hätten Stellung nehmen können.

d) Bezüglich des Neigungswinkels der Zufahrtsrampe ist die Rüge der Beschwerdeführer, jener betrage 24.55 % anstatt der zulässigen – in den Plänen ausgewiesenen – 12 %, nicht hinreichend substantiiert, es handelt sich um eine blosser, durch nichts untermauerte Behauptung. Daran würde sich auch nichts ändern, wenn man die Einsprache der Beschwerdeführer vom 14. März 2016 beiziehen würde, auf die sie in der Beschwerde verweisen. In dieser Einsprache begründen sie den von ihnen behaupteten Neigungswinkel damit, die Zufahrtsrampe müsse 2.09 m überwinden. Wie sie auf diese Zahl kommen, ist indes nicht nachvollziehbar und ergibt sich insbesondere nicht aus den Plänen vom 25. Februar 2016. Insofern ist auf die Rüge nicht einzutreten.

6. Zusammenfassend ergibt sich, dass die vorgesehene Baute den baupolizeilichen Vorschriften entspricht. Die angefochtenen Entscheide sind demzufolge nicht zu beanstanden, was zur Abweisung der Beschwerde führt, soweit darauf eingetreten werden kann.

7. a) Bei diesem Verfahrensausgang werden die unterlegenen Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit kostenpflichtig. Die Kosten des Verwaltungsgerichtsverfahrens (inkl. des Verfahrens um aufschiebende Wirkung, in dem die Beschwerdeführer ebenfalls unterlegen sind) werden auf CHF 2'000 festgesetzt und mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet (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]).

b) Die Beschwerdegegnerin hat als obsiegende Partei antragsgemäss Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 137 Abs. 1 und 140 VRG). Das Honorar für die Vertretung oder die Verbeiständung einer Partei wird zwischen CHF 200 und 10'000 festgesetzt. Bei besonders umfangreichen oder besonders komplizierten Angelegenheiten liegt der Höchstbetrag bei CHF 40'000. Das als Parteientschädigung geschuldete Honorar wird nach einem Stundentarif von CHF 250 festgesetzt (Art. 8 Abs. 1 TarifVJ). Die zur Führung der Angelegenheit notwendigen Barauslagen werden unter Vorbehalt der Absätze 2 und 3 zu den Selbstkosten zurückerstattet (Art. 9 Abs. 1 TarifVJ). Wer eine Parteientschädigung verlangt, muss der Behörde eine Zusammenstellung der ausgeführten Verrichtungen und wenn nötig die Belege für die Barauslagen zukommen lassen. Erhält die Behörde diese Zusammenstellung nicht, bevor der Entscheid getroffen wird so setzt sie die Entschädigung von Amtes wegen und nach freiem Ermessen fest. Sie geht gleich vor, wenn die Zusammenstellung nicht den dafür festgelegten Anforderungen entspricht (Art. 11 Abs. 1 TarifVJ).

Der Parteivertreter macht ein Honorar von 30.25 Std. à CHF 230, CHF 325 für Sekretariatsarbeiten und Barauslagen von CHF 68.50, zuzüglich Mehrwertsteuer, geltend. Die Kostenliste entspricht den Anforderungen nur teilweise (Sekretariatsarbeiten und Auslagen sind nicht nachgewiesen), und der Aufwand erscheint mit Blick auf die relative Komplexität der Angelegenheit und die Tatsache, dass nur eine Eingabe (23 Seiten) zu verfassen war, übertrieben. Ex aequo et bono ist der Aufwand auf 22 Stunden à CHF 250 festzusetzen (19 Stunden für Aktenstudium und Abfassung der Beschwerdeantwort, 3 Stunden für Besprechungen, Telefonate und Korrespondenz), zuzüglich CHF 68.50 für Auslagen und 8 % Mehrwertsteuer (CHF 445.50). Die Entschädigung von Rechtsanwalt Henninger ist somit auf CHF 6'014 festzusetzen (Honorar: CHF 5500, Auslagen: CHF 68.50, Mehrwertsteuer: CHF 445.50). Die Beschwerdeführer haften für die Rechtsanwalt Henninger geschuldeten Parteikosten solidarisch (Art. 141 VRG).

### **Der Hof erkennt:**

- I. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.  
Die Entscheide des Oberamtmanns des Sensebezirks vom 18. April 2016 werden bestätigt.
- II. Die dem Staat Freiburg geschuldeten Gerichtskosten von CHF 2'000 werden unter solidarischer Haftung den Beschwerdeführer auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
- III. Die Beschwerdeführer werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, Rechtsanwalt Anton Henninger eine Parteientschädigung von CHF 6'014 (inkl. MwSt.) zu bezahlen.
- IV. Zustellung.

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Bundesgericht, Lausanne, eingereicht werden.

Gegen die Festsetzung der Höhe der Verfahrenskosten und der Parteikosten 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, 18. November 2016/fba*

Präsident

Gerichtsschreiberin-Praktikantin