

BGer 1C_342/2014 vom 23. März 2015

Bundesgericht, 2015-03-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_342_2014

FR: TF 1C_342/2014 du 23 mars 2015

IT: TF 1C_342/2014 del 23 marzo 2015

Erwägungen

E. 1.1

Angefochten ist ein letztinstanzlicher kantonaler Endentscheid in einer öffentlich-rechtlichen Angelegenheit (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG). Dagegen steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (Art. 82 ff. BGG). Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin des angefochtenen Entscheids und als Eigentümerin des streitbetreffenen Grundstücks zur Beschwerde berechtigt (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

E. 1.2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann die Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht und kantonalen verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 95 lit. a, b und c BGG). Die Verletzung des übrigen kantonalen Rechts kann abgesehen von hier nicht relevanten Ausnahmen gemäss Art. 95 lit. c und d BGG vor Bundesgericht nicht gerügt werden; zulässig ist jedoch die Rüge, die Anwendung dieses Rechts führe zu einer Verletzung von Bundesrecht, namentlich des verfassungsmässigen Willkürverbots (BGE 138 I 143 E. 2 S. 149 f.). Nach der Praxis des Bundesgerichts verstösst ein Entscheid gegen dieses Verbot, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, weil er zum Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar erscheint, genügt nicht (BGE 137 I 1 E. 2.4 S. 5; 138 I 49 E. 7.1; je mit Hinweisen).

E. 1.3

Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Beschwerdebegründung in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Die Verletzung von Grundrechten prüft das Bundesgericht nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 135 III 127 E. 1.6 S. 130). Macht die beschwerdeführende Partei eine Verletzung des Willkürverbots von Art. 9 BV geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Sie hat vielmehr anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids im Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern dieser an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet. Auf Rügen, mit denen bloss allgemein gehaltene, appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid geübt wird, tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 262; 136 II 489 E. 2.8; 137 V 57 E. 1.3 S. 60; je mit Hinweisen).

E. 2.1

Das aus dem Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 BV) abgeleitete Vertrauensprinzip schützt eine Person in ihrem berechtigten Vertrauen auf behördliches Verhalten. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann eine falsche Auskunft einer

Behörde ein schützenswertes Vertrauen begründen, wenn sich die Auskunft auf eine konkrete Situation mit Bezug auf bestimmte Personen bezog und die Behörde für die Erteilung der Auskunft zuständig war oder die betreffende Person die Behörde aus vertretbaren Gründen als zuständig betrachten durfte. Zudem setzt der Vertrauensschutz voraus, dass die betreffende Person die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne Weiteres erkennen konnte und sie im Vertrauen auf die Rechtmässigkeit der Auskunft Dispositionen getroffen hat, die sie nicht ohne Nachteil rückgängig machen kann (BGE 106 V 65 E. 3b S. 72 ; 129 I 161 E. 4.1 S. 170; 131 II 627 E. 6.1 S. 637; je mit Hinweisen).

E. 2.2

Das Verwaltungsgericht führte sinngemäss aus, es sei in seinem Entscheid vom 18. Januar 2012 zum Ergebnis gekommen, der Vertrauensschutz rechtfertige keinen Verzicht auf ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren, weshalb die Beschwerdeführerin sich auch in Bezug auf die nachträgliche Bewilligung nicht auf den Vertrauensschutz berufen könne. Im angerufenen Entscheid vom 18. Januar 2012 (VGE III 2011 151 + 155; E. 5) führte das Verwaltungsgericht zusammengefasst aus, die Beschwerdeführerin habe sich bezüglich der Bewilligung der Sichtschutzwände nicht auf die (unbelegten) Zusagen eines Bauverwalters verlassen dürfen, weil sie gewusst habe, dass nicht er, sondern der Gemeinderat Lachen für die Erteilung von Baubewilligungen zuständig war. Die Schreiben vom 28. September 1998 und 21. Mai 2010, in denen der zuständige Gemeinderat die Bewilligungspflicht der Sichtschutzwände (zu Unrecht) verneint habe, könnten keinen Vertrauensschutz begründen, weil die Wände damals bereits bestanden hätten und damit nicht im Vertrauen auf diese Schreiben errichtet worden seien (E. 5.3 S. 18 ff.).

E. 2.3

Die Beschwerdeführerin macht vor Bundesgericht erneut geltend, sie bzw. ihr Ehemann habe die Sichtschutzwände gutgläubig und erst nach vorgängiger Bewilligung durch den damaligen Bauverwalter errichtet. Mit diesen Ausführungen widerlegt die Beschwerdeführerin nicht, dass sie gemäss den vorinstanzlichen Feststellungen im Zeitpunkt der Errichtung der Wände wusste, dass der Bauverwalter nicht die Kompetenz hatte, eine Baubewilligung zu erteilen. Demnach konnten die behaupteten Angaben des Bauverwalters bezüglich der Bewilligung der Schutzwände kein schützenswertes Vertrauen schaffen.

E. 2.4

Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, der Gemeinderat habe widersprüchlich gehandelt und gegen Treu und Glauben verstossen, wenn er seit dem 11. Juni 2013 für die Sichtschutzwände eine Baubewilligung verlange, obwohl er vorher während 25 Jahren dagegen keine Einwände erhoben und sogar zweimal schriftlich bestätigt habe, dass eine Baubewilligung (bzw. behördliches Einschreiten) nicht erforderlich sei.

E. 2.5

Die Beschwerdeführerin macht jedoch nicht geltend, sie habe im Vertrauen auf die Schreiben des Gemeinderats vom 28. September 1998 und vom 21. Mai 2010 bzw. die darin enthaltenen unzutreffenden Angaben, die Sichtschutzwände seien nicht bewilligungspflichtig, bestimmte Dispositionen getroffen oder unterlassen. Die Beschwerdeführerin kann daher aus diesen Angaben keinen Vertrauensschutz ableiten. Auch aus der Duldung eines rechtswidrigen Zustands ergibt sich kein Rechtsanspruch auf dessen Bewilligung (Urteil 1C_718/2013 vom 20. März 2014 E. 5.1).

E. 3.1

Nach dem Gebot der Gleichbehandlung (Art. 8 Abs. 1 BV) muss Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich behandelt werden. Das Gleichbehandlungsgebot ist verletzt, wenn für eine rechtliche Unterscheidung ein vernünftiger Grund in den zu regelnden tatsächlichen Verhältnissen nicht ersichtlich ist (BGE 138 I 321 E. 3.2 S. 324 mit Hinweis).

E. 3.2

Im kantonalen Verfahren machte die Beschwerdeführerin geltend, mit der Verweigerung der Baubewilligung ihrer Sichtschutzwände habe die Gemeinde den Gleichbehandlungsgrundsatz verletzt, weil sie ähnliche Sichtschutzwände auf dem Gebäude an der Marktgasse 11 bewilligt habe.

E. 3.3

Das Verwaltungsgericht ging davon aus, die höchstens 1,8 m hohen Sichtschutzwände an der Marktgasse 11 seien mit den umstrittenen Sichtschutzwänden nicht vergleichbar, da diese eine Höhe von bis 4,98 m erreichten. Zudem seien die Sichtschutzwände an der Marktgasse 11 geordneter und damit für das Ortsbild vorteilhafter als im vorliegenden Fall.

E. 3.4

Die Beschwerdeführerin wendet ein, die genannten Sichtschutzwände seien vergleichbar, weil sie beide vorwiegend aus braun gefärbtem Holz bestünden und ca. 1,8 m hoch seien. Zudem seien beide ohne vorherige Baubewilligung auf Terrassen der jeweiligen Häuser in der Kernzone 1 der Gemeinde Lachen errichtet worden. Damit bestünden zwischen den beiden Sichtschutzwänden keine relevanten Unterschiede. Da das Planungs- und Baureglement der Gemeinde Lachen für Sichtschutzwände nicht ein bestimmtes Fabrikat vorschreibe, seien die durch die Verwendung verschiedener Fabrikate entstandenen kleineren Unterschiede unerheblich. Das vom Verwaltungsgericht verwendete Beurteilungskriterium "geordneter und damit für das Ortsbild vorteilhafter" entbehre jeglicher Sachlichkeit. Damit fehle für eine Ungleichbehandlung der beiden Bauprojekte innerhalb der Gemeinde Lachen ein sachlicher Grund, weshalb ein Verstoß gegen das Gleichbehandlungsprinzip vorliege.

E. 3.5

Aus den bei den Akten befindlichen Fotos und Plänen ergibt sich, dass die an der Herrengasse 16 errichteten Sichtschutzwände, die von aussen betrachtet hinter den Schmiedeisengeländern auf der Terrasse und den darüberliegenden Balkonen angebracht wurden, aufgrund der unterschiedlichen Grössen, Formen und Materialien ein sehr heterogenes Bild schaffen (vgl. Sachverhalt lit. B hiervor). Im Gegensatz dazu entsprechen die an der Marktgasse 11 installierten Sichtschutzwände optisch einem durch klare Linien gekennzeichneten Kubus, da sie mit einer einheitlichen Höhe und flachem oberem Abschluss und ohne Zwischenräume am äusseren Rand einer Dachterrasse errichtet wurden. Das Verwaltungsgericht nahm daher zutreffend an, die zum Vergleich angerufenen Sichtschutzwände seien geordneter und damit für das Ortsbild vorteilhafter als im vorliegenden Fall. Die Rüge der Verletzung des Gleichbehandlungsgebots erweist sich bereits aus diesem Grund als unbegründet. Der vorinstanzlichen Feststellung, wonach die strittigen Sichtschutzwände (unter Berücksichtigung der Sichtschutzwand auf dem Balkon) bis zu 4,98 m hoch seien, kommt daher keine entscheidende Bedeutung zu. Demnach

ist auf die dagegen gerichtete Sachverhaltsrüge der Beschwerdeführerin nicht einzutreten.

E. 4.1

Art. 30 des Planungs- und Baureglements der Gemeinde Lachen vom 29. September 1995 (PBR) enthält folgende Regelungen:

"1. Die grundlegenden Regeln der Architektur und die Anforderungen an die Einfügung in die gewachsenen Ortsstrukturen (wie Körnung, Gestaltung und Farbgebung) sind einzuhalten; zu diesem Zweck können Projektänderungen angeordnet werden. Bestehenden Inventaren und den in der kommunalen Richtplanung vorgesehenen Grünachsen ist Rechnung zu tragen.

2. Erhöhte Anforderungen gelten für die Kernzonen und für exponierte Standorte. [...]"

E. 4.2

In seinem Beschluss vom 17. Dezember 2013 führte der Regierungsrat aus, das Haus an der Herrengasse 16 bestehe aus einem nördlichen, historischen Kernbau und einem südlichen jüngeren Anbau. Die erhöhten gestalterischen Anforderungen der Kernzone 1 würden primär für den nördlichen Kernbau (bzw. für dessen Ansicht von der Herrengasse her) und nicht für den jüngeren südlichen Anbau gelten. Die Sichtschutzwände seien von der Herrengasse her nicht einsehbar und würden daher das Erscheinungsbild des Kernbaus nicht betreffen. Die Balkonverglasungen und Sichtschutzwände beeinträchtigten das gewachsene Ortsbild nicht. Indem die Gemeinde entgegen den Ausführungen der Denkmalpflege auch den südlichen jüngeren Anbau als besonders schützenswert eingestuft habe, habe sie ihren Ermessensspielraum verlassen.

E. 4.3

Das Verwaltungsgericht führte dazu zusammengefasst aus, der kantonale Denkmalpfleger komme in seinem Bericht vom 21. August 2012 zwar zum Ergebnis, die Schutzwand auf der Terrasse könne aus denkmalpflegerischer Hinsicht bewilligt werden. Seine Beurteilung beschränke sich jedoch auf die Beeinträchtigung der geschützten historischen Kernbauten und erfasse die Übereinstimmung mit den kommunalen Eingliederungsvorschriften nicht. Selbst wenn der Denkmalpfleger auch eine solche Beurteilung vorgenommen hätte, wäre sie entgegen der Meinung des Regierungsrats für die dafür zuständige Gemeinde nicht verbindlich. Zudem habe der Regierungsrat nicht beachtet, dass Art. 30 Abs. 2 PBR in der Kernzone nicht nur im Bereich der geschützten Gebäude erhöhte Anforderungen an die Einordnung vorsehe. Die aktenkundigen Fotos bestätigten die Beurteilung des Gemeinderats, wonach die strittigen Sichtschutzwände recht auffällig und nicht sonderlich geordnet seien, sie in der Kernzone keine Verbesserung des Erscheinungsbildes darstellten und auch nicht als Teil der gewachsenen Ortskultur qualifiziert werden könnten. So erweckten die Wände teils den Eindruck eines Provisoriums. Gemäss dem PBR müssten in der Kernzone 1 aus ortsbildschützerischen Gründen auch an den rückwärtigen Raum erhöhte Anforderungen gestellt werden, denen die Sichtschutzwände nicht gerecht würden. Der Gemeinderat habe somit in vertretbarer Weise im Rahmen seines Autonomiebereichs die nachträgliche Bewilligung für die Sichtschutzwände aus Gründen der Einordnung und des Ortsbildschutzes verweigern und sinngemäss die Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Interesse verneinen dürfen. Für die Sichtschutzwände könne daher weder eine Bewilligung noch eine Ausnahmbewilligung erteilt werden. Der abweichende Entscheid des Regierungsrats stelle einen unzulässigen Eingriff in den Autonomiebereich der Gemeinde

dar.

E. 4.4

Die Beschwerdeführerin wendet ein, die Gemeindeautonomie könne in baurechtlichen Gestaltungsfragen nicht absolut sein, weil im Einzelfall zwischen der Gemeindeautonomie und anderen Verfassungsgarantien, namentlich der Eigentumsgarantie und dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, eine Konkordanz herzustellen sei. Das Verwaltungsgericht hätte daher bei seiner Entscheidungsfindung auch die Eigentumsgarantie und den Grundsatz der Verhältnismässigkeit berücksichtigen müssen, was es willkürlich unterlassen habe.

Diese Rüge ist unbegründet, weil das Verwaltungsgericht die Verhältnismässigkeit des Eingriffs in die Eigentumsgarantie bezüglich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes durchaus prüfte (vgl. E. 5.2 hiernach).

E. 4.5

Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, die vorinstanzliche Annahme, die Sichtschutzwände erweckten teils den Eindruck eines Provisoriums, widerspreche den tatsächlichen Verhältnissen. Die Wände seien vor 26 Jahren für ca. Fr. 10'000.-- von professionellen Handwerkern auf Mass fachgerecht erstellt worden und erweckten daher keinesfalls den Eindruck eines Provisoriums.

E. 4.6

Gemäss den bei den Akten befindlichen Fotos sind die Sichtschutzwände von aussen gesehen hinter den bestehenden filigranen und wesentlich niedrigeren Schmiedeisengeländer mit vertikaler Struktur angebracht worden. Diese Geländer finden sich auch auf den beiden kleineren Balkonen im ersten und zweiten Stockwerk. Zu diesen Geländern bilden die Sichtschutzwände mit massiven Rähmen und horizontalen Holzgeflechten einen ins Auge springenden Kontrast. Demnach ist vertretbar anzunehmen, die Sichtschutzwände erweckten den Eindruck, sie seien bloss provisorisch an die Geländer montiert worden. Die entsprechende Willkürüge ist daher, soweit sie den Begründungsanforderungen überhaupt genügt, offensichtlich unbegründet. Aus dem Gesagten folgt, dass das Verwaltungsgericht unter Berücksichtigung der uneinheitlichen Ausgestaltung der Sichtschutzwände (vgl. E. 3.5 hiervor) willkürfrei davon ausgehen durfte, diese würden den gemäss Art. 30 PBR für die Kernzonen geltenden erhöhten Anforderungen an die Einfügung in die gewachsenen Ortsstrukturen nicht entsprechen.

E. 5.1

Als Eigentumsbeschränkung ist die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV). Das Verhältnismässigkeitsprinzip besagt, dass die Grundrechtseinschränkung zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich sein muss und dem Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung zumutbar ist (BGE 136 I 197 E. 4.4.1 S. 204 mit Hinweisen). Ein Wiederherstellungsbefehl erweist sich dann als unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom Gesetz gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch die Wiederherstellung entstände, nicht zu rechtfertigen vermögen (BGE 132 II 21 E. 4.6 S. 40). Das Vorliegen eines öffentlichen Interesses und die Verhältnismässigkeit prüft das Bundesgericht bei der Beschränkung von Grundrechten frei (BGE 136 I 197 E. 4.4.1 S. 204 mit Hinweisen).

E. 5.2

Das Verwaltungsgericht führte aus, die gesetzliche Grundlage für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands durch die Beseitigung der Sichtwände sei gegeben. Die Massnahme erweise sich zweifelsohne auch geeignet und erforderlich. Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne fielen namentlich allfällige Kosten ins Gewicht. Der Abbruch der umstrittenen Sichtschutzwände dürfte ohne erheblichen Aufwand realisierbar sein, womit auch die Zweck-Mittel-Relation zu bejahen sei.

E. 5.3

Die Beschwerdeführerin macht geltend, das Verwaltungsgericht habe bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit keine Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Interessen vorgenommen. Dass am Abbruch der Sichtschutzwände kein öffentliches Interesse bestehe, ergebe sich daraus, dass der Gemeinderat Lachen dagegen bis im Jahr 2013 nichts eingewendet und er in den Jahren 1998 und 2010 schriftlich ausgeführt habe, ein behördliches Einschreiten sei nicht notwendig. Dies werde durch das Gutachten der kantonalen Denkmalpflege vom 21. August 2012 bestätigt. Sollten die kommunalen Gestaltungsvorschriften am Abbruch der Sichtschutzwände dennoch ein öffentliches Interesse begründen, sei dieses als geringer einzustufen, als die privaten Interessen der Beschwerdeführerin. Ihr sei der Abbruch der Sichtschutzwände nicht zuzumuten, weil sie diese im Jahr 1988 gutgläubig nach vorgängiger Bewilligung durch den damaligen Bauverwalter errichtet und der Gemeinderat dagegen über zwanzig Jahre keine Einwendungen erhoben habe. Der Abriss der Sichtschutzwände hätte zur Folge, dass die zu ihrer Errichtung erforderliche Investition von ca. Fr. 10'000.-- vernichtet würde und die Beschwerdeführerin beim Sitzen auf der Terrasse den Blicken von Nachbarn preisgegeben wäre. Die Preisgabe ihrer Privatsphäre und der Verlust von Fr. 10'000.-- sei der Beschwerdeführerin nicht zumutbar. Demnach überwiege ihr Interesse am Fortbestand ihrer Sichtschutzwände gegenüber dem öffentlichen Interesse an der nachträglichen Durchsetzung von Gestaltungsvorschriften. Der Entscheid des Verwaltungsgerichts verletze somit den Grundsatz der Verhältnismässigkeit und die Eigentumsgarantie.

E. 5.4

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verwirkt der Anspruch der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Interesse der Rechtssicherheit grundsätzlich nach 30 Jahren, wobei sich aus Gründen des Vertrauensschutzes auch kürzere Verwirkungsfristen rechtfertigen können. Auf eine kürzere Verwirkungsfrist kann sich demnach nur berufen, wer selbst in gutem Glauben gehandelt hat (BGE 132 II 21 E. 6.2 S. 39). Wie vorstehend aufgezeigt wurde, hat die Beschwerdeführerin bzw. ihr Ehemann die Sichtschutzwände nicht gutgläubig errichtet (vgl. E. 2 hiervor). Die Beschwerdeführerin muss daher in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit, der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die ihr allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.2 S. 39 f.). Die umstrittenen Sichtschutzwände sind von ihren Dimensionen und ihrer Ausgestaltung her auffällig und können vom öffentlichen Grund und von drei in der unmittelbaren Umgebung gelegenen Nachbarliegenschaften aus gesehen werden. Unter Berücksichtigung dieser kleinräumigen Verhältnisse besteht daran, dass die Sichtschutzwände den in der Kernzone geltenden erhöhten Ästhetikanforderungen entsprechen und das gewachsene Ortsbilds nicht beeinträchtigen, auch bei jahrelanger

bisherigen Duldung, ein erhebliches öffentliches Interesse. Das entgegenstehende private Interesse an der Wahrung der Privatsphäre wiegt dagegen nicht schwer, da die bestehenden ästhetisch unbefriedigenden Sichtschutzwände gemäss der vorinstanzlichen Annahme durch (neue) dem Gebäude und der Umgebung angepasste Sichtschutzwände ersetzt werden können. Zudem lassen die umstrittenen Sichtschutzwände im Bereich des auf gleicher Höhe bestehenden Fensters des Nachbarhauses einen Zwischenraum von 1,95 m frei, womit die Wände bereits heute nur einen beschränkten Schutz der Privatsphäre bieten. Da die Wände während über 25 Jahren im Aussenbereich aufgestellt waren, weisen sie gemäss den bei den Akten befindlichen Fotos Alterserscheinungen auf. Demnach ist davon auszugehen, dass die Erstellungskosten weitgehend amortisiert werden konnten und der Beschwerdeführerin insoweit aus der langjährigen Untätigkeit der Behörden keine erheblichen Nachteile entstanden (vgl. Urteil 1C_718/2013 vom 20. März 2014 E. 5.5). Schliesslich ist unbestritten, dass der Abbruch der Wände keine hohen Kosten verursacht. Unter diesen Umständen hat das Verwaltungsgericht das Verhältnismässigkeitsprinzip nicht verletzt, wenn es zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands die erforderliche Entfernung der Sichtschutzwände als verhältnismässig ansah. Damit ist auch eine Verletzung der Eigentumsgarantie zu verneinen.

E. 6

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Diese hat den anwaltlich vertretenen privaten Beschwerdegegnern eine angemessene Parteienschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 2 BGG). Diese wird als Gesamtbetrag festgesetzt, in dem auch die Mehrwertsteuer enthalten ist (Art. 12 des Parteienschädigungsreglements vom 31. März 2006, SR 173.110. 210.3).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.