

# **BGer 1P.96/2007 vom 26. März 2008**

Bundesgericht, 2008-03-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1P.96\\_2007](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.96_2007)

FR: TF 1P.96/2007 du 26 mars 2008

IT: TF 1P.96/2007 del 26 marzo 2008

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Am 1. Januar 2007 ist das Bundesgesetz vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) in Kraft getreten. Der von den Beschwerdeführern angefochtene Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 10. November 2006 ist vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes ergangen. Daher richtet sich das bundesgerichtliche Verfahren in Anwendung von Art. 132 Abs. 1 BGG noch nach dem Bundesgesetz vom 16. Dezember 1943 über die Organisation der Bundesrechtspflege (OG).

#### **E. 1.1**

Das angefochtene Urteil vom 10. November 2006 ist kantonal letztinstanzlich. Kein kantonales Rechtsmittel nach Art. 86 OG bildet die Revision im eigentlichen prozessrechtlichen Sinne, mit der die strafbare Einwirkung auf einen Entscheid sowie die nachträgliche Entdeckung wesentlicher Tatsachen oder Beweismittel gerügt werden können ( BGE 110 Ia 136 E. 2a S. 137 f. mit Hinweisen). Das Verwaltungsgericht hat im späteren Urteil vom 30. Oktober 2007 die Zulässigkeit des Revisionsbegehrens der Baugesellschaft X. \_\_\_\_\_ im Lichte von Art. 67 des am 1. Januar 2007 in Kraft getretenen kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG/GR; BR 370.100) bzw. von Art. 78 des bis dahin geltenden kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes (VGG/GR) geprüft. Bei dem in diesen Bestimmungen vorgesehenen Rechtsmittel handelt es sich um eine Revision im eigentlichen prozessrechtlichen Sinne. Das kantonale Rechtsmittel musste nicht ergriffen werden, bevor gegen das Urteil vom 10. November 2006 staatsrechtliche Beschwerde geführt wurde (vgl. allerdings die Einschränkung bei E. 1.3 hiernach). Auf Bundesebene steht kein anderes Rechtsmittel als die staatsrechtliche Beschwerde zur Verfügung ( Art. 84 Abs. 2 OG ).

#### **E. 1.2**

A. \_\_\_\_\_ ist Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 1973. Das Bauprojekt, an dem sie beteiligt ist, soll zur Hauptsache auf diesem Grundstück realisiert werden. Der angefochtene Entscheid betrifft sie in eigenen, rechtlich geschützten Interessen ( Art. 88 OG ). Ob die beiden anderen Mitglieder der Baugesellschaft X. \_\_\_\_\_ in rechtlich geschützten Interessen betroffen und zur Beschwerde legitimiert sind, kann offen bleiben.

#### **E. 1.3**

In der Beschwerdeschrift sind neue tatsächliche Behauptungen und diesbezügliche neue Verfassungsfragen geltend gemacht worden. Dabei geht es darum, dass die Gemeinde die Beschwerdegegner angeblich auch im Vergleich zu einer weiteren Baugesuchstellerin ungerechtfertigt bevorzugt haben soll; diese Ungleichbehandlung habe sich gleichzeitig zulasten der Beschwerdeführer ausgewirkt. Die Beschwerdeführer wollen diese Umstände nach Ergehen des angefochtenen Urteils vom 10. November 2006 direkt von der erwähnten

Drittperson erfahren haben. Nach Angaben der Beschwerdeführer hatte das Verwaltungsgericht bei dieser Entscheidung keine Kenntnis von diesen Umständen. Die Gemeinde habe ihnen diese bewusst verschwiegen.

Mit staatsrechtlicher Beschwerde können - hier nicht vorliegende Ausnahmen vorbehalten - keine neuen Tatsachen und Beweismittel oder neue rechtliche Argumente vorgebracht werden (sog. Novenverbot; vgl. BGE 128 I 354 E. 6c S. 357 mit Hinweisen). Im Wissen um diese Rechtsprechung beantragten die Beschwerdeführer dem Verwaltungsgericht die Revision seines Urteils vom 10. November 2006 wegen der betreffenden neuen Tatsachen. Sie haben jedoch das verwaltungsgerichtliche Urteil vom 30. Oktober 2007, mit dem das Revisionsbegehren behandelt wurde, nicht mehr beim Bundesgericht angefochten. Damit bleibt es dabei, dass auf die fraglichen Tatsachen und die sich darauf beziehenden Rügen im vorliegenden Verfahren nicht eingetreten werden kann.

#### **E. 1.4**

Nach Art. 90 Abs. 1 lit. b OG muss die Beschwerdeschrift die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte bzw. welche Rechtssätze und inwiefern sie durch den angefochtenen Entscheid verletzt worden sind. Das Bundesgericht prüft im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen. Der Grundsatz der richterlichen Rechtsanwendung von Amtes wegen gilt hier nicht. Das Bundesgericht beschränkt sich auf die Prüfung der rechtsgenügend vorgebrachten Rügen ( BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 261 f. ; 125 I 71 E. 1c S. 76 ; 110 I 1 E. 2a S. 4). Darauf ist im Folgenden bei den jeweiligen Erwägungen zurückzukommen.

#### **E. 2.1**

Nach Art. 7 KEG ist das Begehren um Beanspruchung des Kontingents für den Zweitwohnungsbau im Baugesuch anzugeben (Abs. 1). Grundsätzlich werden die Kontingentsgesuche in der Reihenfolge des Eingangs des entsprechenden Baugesuchs berücksichtigt (Abs. 2); diese Bestimmung sieht eine besondere Regelung vor, wenn zwei Gesuche am selben Datum eingereicht werden. Nach Abs. 3 ist der Eingang des überarbeiteten Gesuchs massgebend, wenn ein Baugesuch wegen Unvollständigkeit oder Verletzung gesetzlicher Vorschriften zur Überarbeitung zurückgewiesen werden muss. Gemäss Abs. 4 bleiben Gesuche für Bauvorhaben, welche offensichtlich nicht bewilligungsfähig sind oder deren Realisierung innert einer gewissen Frist - die hier nicht von Interesse ist - als ausgeschlossen erscheint (Gesuche auf Vorrat), bei der Kontingentszuweisung unberücksichtigt.

#### **E. 2.2**

Die kommunalen Entscheide vom 13. September und 18. Oktober 2005 und ihnen folgend das angefochtene Urteil stützen sich bei der prioritären Kontingentszuteilung an die Beschwerdegegner auf Art. 7 KEG . Dabei haben die Behörden grob zusammengefasst argumentiert, das Baugesuch der Beschwerdegegner sei an einem früheren Datum eingereicht worden als dasjenige der Beschwerdeführer. Die Ausnahmebestimmungen von Art. 7 Abs. 3 und 4 KEG vermöchten im vorliegenden Fall an diesem Ergebnis nichts zu ändern.

#### **E. 2.3**

Die Beschwerdeführer beantragen pauschal die Aufhebung des angefochtenen Urteils. Im Gegensatz zum kantonalen Verfahren bestreiten sie aber vor Bundesgericht nicht mehr konkret, dass die Bestimmungen des KEG eine genügende gesetzliche Grundlage für die umstrittene Kontingentsaufteilung unter den Parteien abgeben. Sie erheben keine diesbezüglichen Verfassungsfragen. Ebenso fordern sie vor Bundesgericht nicht mehr ausdrücklich, dass ihnen die Baufreigabe hätte sofort gewährt werden müssen. Sie wehren sich nur noch dagegen, dass ihnen die kommunalen Zweitwohnungskontingente für Grossbauprojekte nicht prioritär zugeteilt worden sind. Entsprechend ist von einer Begrenzung des Streitgegenstands im bundesgerichtlichen Verfahren auszugehen. Folglich ist insbesondere die Verfassungsmässigkeit der gesetzlichen Grundlagen für die angefochtene Kontingentierung nicht zu überprüfen (vgl. E. 1.4 hiervor).

#### **E. 2.4**

Im Streit liegt die von der Gemeinde verfügte, grundsätzliche Zuweisung der Jahreskontingente an die Parteien, die das Verwaltungsgericht bestätigt hat. Dass die Parteien während des laufenden kantonalen Rechtsmittelverfahrens die ihnen von der Gemeinde angesetzte Frist zur Einreichung eines Etappierungsvorschlags nicht wahrgenommen haben, schadet ihnen nicht. Wie die Gemeinde im bundesgerichtlichen Verfahren dargelegt hat, ist der Baubeginn grundsätzlich erst in dem Jahr möglich, in dem die Bauherrschaft die ganzen Kontingente zusammen hat, die sie für die Realisierung ihres Projekts benötigt. Der fragliche Etappierungsvorschlag dient dazu, eine teilweise frühere Realisierung zu ermöglichen. Somit steht nichts entgegen, dass sie der Gemeinde einen derartigen Etappierungsvorschlag nach Abschluss des vorliegenden Verfahrens unterbreiten können.

#### **E. 2.5**

Das Verwaltungsgericht hat im angefochtenen Entscheid offen gelassen, ob bezüglich der Zuteilung der Zweitwohnungskontingente an die Beschwerdeführer das Datum ihres ersten Gesuchs (13. Mai 2005) oder des überarbeiteten Gesuchs (20. Juli 2005) massgebend ist. Nach dem Verwaltungsgericht haben die Beschwerdeführer ihr Baugesuch so oder anders an einem späteren Datum eingereicht als die Beschwerdegegner (12. Mai 2005). Vor Bundesgericht beanstanden die Beschwerdeführer nicht, dass das Verwaltungsgericht die genannten Daten festgestellt und in ihrem Fall die Datumsfrage im dargelegten Umfang offen gelassen hat. Sie behaupten nunmehr, ihr Gesuch sei in der überarbeiteten Fassung bewilligungsfähig gewesen. Im Folgenden ist daher von einer Gesuchseinreichung vom 20. Juli 2005 (bei den Beschwerdeführern) und vom 12. Mai 2005 (bei den Beschwerdegegnern) auszugehen.

#### **E. 2.6**

Nach Ansicht der Beschwerdeführer enthält der angefochtene Entscheid widersprüchliche Angaben zum Datum der Genehmigung des Quartierplans Laret (16. bzw. 18. August 2005). Dass sich im betreffenden Urteil beide Daten finden, trifft zu. Soweit es sich jedoch bei diesen Vorbringen der Beschwerdeführer um eine Willkürfrage handeln sollte, erweist sich diese als in unzulässiger Weise appellatorisch. Es wird in keiner Weise aufgezeigt, inwiefern der angefochtene Entscheid wegen dieses Widerspruchs unhaltbar sein soll (vgl. dazu BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 262). Auf diese Datumsfrage ist nicht näher einzugehen.

#### **E. 3.1**

Bereits vor dem Verwaltungsgericht vertraten die Beschwerdeführer die Auffassung, das Baugesuch der Beschwerdegegner sei erst nach der Genehmigung des Quartierplans Laret im August 2005 bewilligungsfähig gewesen. Vor diesem Zeitpunkt sei deren Gesuch unter Art. 7 Abs. 4 KEG gefallen. Aufgrund dieser Bestimmung seien die Zweitwohnungskontingente prioritär dem Bauprojekt der Beschwerdeführer zuzusprechen.

Demgegenüber erwog das Verwaltungsgericht, das Quartierplan- und das Baubewilligungsverfahren seien im Fall der Beschwerdegegner parallel durchgeführt worden, was ohne weiteres zulässig sei. Aufgrund von Art. 7 Abs. 4 KEG seien nur jene Bauvorhaben disqualifiziert, die offensichtlich nicht bewilligungsfähig seien; das Vorliegen eines rechtskräftigen Quartierplans sei bei Einreichung des Baugesuchs nicht verlangt. Nach Ablauf der Auflage- bzw. Einsprachefrist bezüglich des Quartierplans am 20. Juni 2005 habe angenommen werden dürfen, dass dem Bauvorhaben aus Sicht des fehlenden Quartierplans keine rechtlichen Hindernisse entgegenständen, denn es seien keine projekttangierenden Einsprachen eingegangen. Zudem würden die Beschwerdeführer die langjährige Vorgeschichte des Projekts der Beschwerdegegner ausblenden, insbesondere die vorgängig eingetretene Rechtskraft der projektbezogenen Nutzungsplanung (Genereller Erschliessungs- und Gestaltungsplan Laret im Massstab 1:500). Das Quartierplanverfahren sei erst nach Abweisung aller Rechtsmittel gegen die projektbezogene Nutzungsplanung eingeleitet worden.

Zusammengefasst hat das Verwaltungsgericht das Datum des beschwerdegegnerischen Baugesuchs (12. Mai 2005) nicht für sich allein als entscheidungswesentlich erachtet, sondern in Verbindung mit dem Ende der Einsprachefrist gegen den Quartierplan (20. Juni 2005). Demgegenüber wollten die Beschwerdeführer eine Verschiebung des massgeblichen Zeitpunkts bei den Beschwerdegegnern auf ein Datum nach Genehmigung des Quartierplans (16. bzw. 18. August 2005) erreichen. Diesen Daten steht im Folgenden das massgebliche Datum des Baugesuchs der Beschwerdeführer (20. Juli 2005) gegenüber.

### **E. 3.2**

Vor Bundesgericht erheben die Beschwerdeführer ein Bündel von Rügen gegen die bei E. 3.1 hiervoor wiedergegebene Argumentation des Verwaltungsgerichts. Hauptsächlich behaupten sie eine Verletzung des Willkürverbots ( Art. 9 BV ) hinsichtlich der Tatsachenfeststellung und der Rechtsanwendung. Insbesondere habe sich das Verwaltungsgericht nicht genügend mit tatsächlichen Behauptungen der Beschwerdeführer befasst, obwohl diese Aspekte wesentlich gewesen seien. Insoweit sei der angefochtene Entscheid überdies mangelhaft begründet; sinngemäss machen die Beschwerdeführer damit eine Missachtung des aus Art. 29 Abs. 2 BV folgenden Anspruchs auf eine hinreichende Entscheidungsbegründung (vgl. dazu BGE 129 I 232 E. 3.2 S. 236 mit Hinweis) geltend. Parallel zu diesen Verfassungsprüfungen führen die Beschwerdeführer kantonale Verfahrensbestimmungen als verletzt an (Art. 37, 53, 69 und 70 VGG/GR). Dabei behaupten sie aber nicht, der Schutzzumfang dieser kantonalen Normen gehe über die genannten verfassungsrechtlichen Minimalgarantien hinaus. Es ist deshalb einzig zu prüfen, ob die verfassungsrechtlichen Garantien eingehalten sind. Vorausgesetzt wird dabei das Vorliegen einer rechtsgenügenden Begründung der einzelnen Rügen (vgl. E. 1.4 hiervoor).

### **E. 3.3**

Nach Darstellung der Beschwerdeführer brachte die vorberatende, kommunale Baukommission in einem bei den Akten liegenden Antrag vom 30. August 2005 an den

Gemeindevorstand zum Ausdruck, dass sie die Bewilligungsfähigkeit des beschwerdegegnerischen Baugesuchs auch noch an diesem Datum für nicht abschätzbar erachtet habe. Dabei zitieren die Beschwerdeführer folgende drei Sätze aus dem angesprochenen Dokument vom 30. August 2005:

- Das Baugesuch liegt nun vor.
- Das Baugesuch wurde anhand des Quartierplans geprüft.
- Der Bericht des Bauberaters in Bezug auf die Gestaltung ist noch ausstehend."

Diese Passagen lassen die Feststellung des Verwaltungsgerichts, wonach eine für den vorliegenden Zusammenhang genügende Einschätzung der Bewilligungsfähigkeit bereits nach Ablauf der Einsprachefrist gegen den Quartierplan möglich gewesen sei, nicht als unhaltbar bzw. willkürlich erscheinen (zum Begriff der willkürlichen Tatsachenfeststellung BGE 129 I 8 E. 2.1 S. 9 ; 127 I 38 E. 2a S. 41). Insbesondere hilft es den Beschwerdeführern nicht, wenn sie das Fehlen des Berichts des Bauberaters am 30. August 2005 ins Feld führen. Das Verwaltungsgericht hat seine Feststellung in Verbindung mit der Vorgeschichte des Projekts, d.h. der projektbezogenen Nutzungsplanung, getroffen. Die Beschwerdeführer tun nicht konkret dar, inwiefern der Bericht des Bauberaters, angesichts dieser Vorgeschichte, unabdingbar gewesen wäre, um die Bewilligungsfähigkeit des Bauprojekts abschätzen zu können.

#### **E. 3.4**

Die Beschwerdeführer halten es ausserdem aus rechtlichen Gründen für willkürlich, ein Baugesuch vor der Genehmigung des dafür erforderlichen Quartierplans anders als "offensichtlich nicht bewilligungsfähig" im Sinne von Art. 7 Abs. 4 KEG einzustufen. Diese Willkürüge wird in der Beschwerdeschrift ungenügend begründet, so dass darauf nicht eingetreten werden kann (vgl. E. 1.4 hiervor).

In der Replik vor Bundesgericht haben die Beschwerdeführer die Willkürüge allerdings substantiiert. Dort führen sie aus, der angefochtene Entscheid stehe im Widerspruch zur Praxis des Verwaltungsgerichts, wonach Baubewilligungen nur aufgrund genehmigter Quartierpläne erteilt werden könnten. Dieser Einwand zielt freilich am Kern der Argumentation des Verwaltungsgerichts vorbei. Nach dem angefochtenen Entscheid geht es bei Art. 7 Abs. 4 KEG nicht darum, ob die Bewilligungsfähigkeit bereits im Anfangsstadium des Verfahrens gegeben ist, sondern ob eine solche absehbar ist. Die von den Beschwerdeführern angesprochene Praxis des Verwaltungsgerichts schliesst eine parallele Durchführung von Quartierplan- und Baubewilligungsverfahren nicht von vornherein aus.

Da die Willkürüge auch angesichts der Vorbringen in der Replik nicht durchzudringen vermag, kann offen bleiben, inwiefern eine derartige Beschwerdeergänzung überhaupt verfahrensrechtlich zulässig ist.

#### **E. 3.5**

Mithin hält es vor dem Willkürverbot stand, wenn das Verwaltungsgericht den hier massgeblichen Zeitpunkt beim Gesuch der Beschwerdegegner beim Ende der Auflage- bzw. Einsprachefrist gegen den Quartierplan angesetzt hat. Das Verwaltungsgericht durfte folglich das Gesuch der Beschwerdeführer vom 20. Juli 2005 auch in dieser Hinsicht als später eingereicht qualifizieren. Es war nicht verpflichtet, sich in der Entscheidbegründung

vertieft mit den Vorbringen der Beschwerdeführer zu dem bei E. 3.3 angesprochenen Kommissionsantrag vom 30. August 2005 auseinanderzusetzen bzw. diesbezüglich weitere Sachverhaltsabklärungen zu veranlassen. Die bei E. 3.1 hiervoor wiedergegebenen Erwägungen des Verwaltungsgerichts genügten vielmehr dem Anspruch der Beschwerdeführer auf eine hinreichende Entscheidungsbegründung.

#### **E. 4.1**

Weiter beklagen die Beschwerdeführer, das Baugesuch der Beschwerdegegner sei unvollständig. Als formelle Mängel nennen sie eine unvollständige Vermassung und eine ungenügende Angabe der Zweckbestimmung der Räume in den Bauplänen sowie das Fehlen eines Berichts des Bauberaters. Ihrer Meinung nach hätte das Gesuch richtigerweise von der Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen werden müssen. Der Umstand, dass eine Zurückweisung nicht erfolgt, sondern im Gegenteil die Bewilligung erteilt worden sei, verletze Art. 7 Abs. 3 KEG. In den Erwägungen des angefochtenen Entscheids steht hingegen, es sei für das Verwaltungsgericht nicht ersichtlich und werde von den Beschwerdeführern auch nichts Relevantes vorgebracht, was die Vollständigkeit des Gesuchs der Beschwerdegegner in Frage stellen würde.

#### **E. 4.2**

Mit Blick auf diesen Punkt erheben die Beschwerdeführer vor Bundesgericht wiederum den Vorwurf, das Willkürverbot und der Gehörsanspruch seien verletzt. Sie beanstanden zur Hauptsache eine willkürliche Tatsachenfeststellung und Rechtsanwendung. Ergänzend rügen sie eine mangelhafte Entscheidungsbegründung. Parallel dazu behaupten sie eine Verletzung von Art. 37, 53, 69 und 70 VGG/GR. Was den Prüfungsumfang des Bundesgerichts betrifft, kann auf die bei E. 3.2 hiervoor angestellten Überlegungen verwiesen werden. Sodann machen die Beschwerdeführer eine Rechtsgleichheitsrüge geltend, die sich auf die Behandlung unvollständiger Baugesuche durch die Gemeinde bezieht; darauf ist bei E. 5 hiernach einzugehen.

#### **E. 4.3**

Zunächst ist der Vorhalt betreffend Messangaben beim beschwerdegegnerischen Baugesuch zu behandeln. Die Beschwerdeführer bemängeln, in Geschossgrundrissen des beschwerdegegnerischen Baugesuchs hätten die Aussenmasse und die Vermassung der Aussen- und Wohnungstrennwände gefehlt. Nach Art. 131 Abs. 1 Ziff. 3 BauG sei vorgeschrieben, dass diese Angaben in allen Grundrissplänen vollständig enthalten sein müssten. Die Gemeinde räumt ein, dass sie bei den Beschwerdegegnern insofern von einer strengen Einhaltung dieser Vorschrift abgesehen hat. Sie erinnert aber daran, dass Art. 131 Abs. 3 BauG die Baubehörde ermächtigt, auf einzelne Planunterlagen zu verzichten. Gestützt darauf könne diese auch auf einzelne Detailangaben in den Plänen verzichten, sofern diese für das Verständnis und die Beurteilung nicht notwendig seien. Dies sei etwa - wie hier - der Fall, wenn die betreffenden Informationen aus den übrigen Baugesuchsunterlagen entnommen werden könnten. Dabei erläutert die Gemeinde im Einzelnen, aus welchen Überlegungen die einzelnen spezifischen Angaben für eine hinreichende Beurteilung des beschwerdegegnerischen Bauprojekts entbehrlich gewesen seien. Die hiergegen gerichteten Einwände der Beschwerdeführer sind nicht geeignet, die Nachvollziehbarkeit der Ausführungen der Gemeinde zu entkräften oder dem Verwaltungsgericht erfolgreich Willkür vorzuwerfen.

#### **E. 4.4**

Zum Vorwurf hinsichtlich Angabe der Zweckbestimmung der Räume: Gemäss den Beschwerdeführern hätten die Pläne der Beschwerdegegner im kommunalen Baubewilligungsverfahren darüber nicht hinreichend Auskunft gegeben. Diese Kennzeichnung ist nach Art. 131 Abs. 1 Ziff. 3 BauG ebenfalls geboten. Im Hinblick auf diese Rüge gilt es jedoch festzuhalten, dass diese mangelhaft begründet ist; namentlich wird sie nicht hinreichend belegt (vgl. E. 1.4 hiervor). Die Beschwerdeführer geben zu, dass die betreffenden Informationen in den bei den Akten liegenden Plänen vorhanden sind. Sie äussern indessen vor Bundesgericht den Verdacht, diese Pläne seien nachgebessert worden, als das Verwaltungsgericht die Unterlagen nach Ergehen seines Urteils der Gemeinde zurückgesandt habe. Dabei handelt es sich allerdings um eine pauschale, spekulative Behauptung. Die Beschwerdeführer tun nicht konkret dar, inwiefern sie das Fehlen der umstrittenen Angaben in der Vergangenheit je selbst festgestellt hätten. Im kantonalen Verfahren hatten sie behauptet, sie hätten die dem Verwaltungsgericht vorliegenden Pläne der Beschwerdegegner zur Beweissicherung kopiert. Sie zitieren diese Aussage in anderem Zusammenhang in der Beschwerdeschrift an das Bundesgericht, reichen aber keine Plankopien ein. In dieser Frage besteht somit kein Anlass für prozessuale Weiterungen im Sinne von Art. 95 OG .

#### **E. 4.5**

Was den Bericht des Bauberaters angeht, fordert das kommunale Baugesetz nicht generell einen solchen Bericht als Voraussetzung eines Baugesuchs; dies hat die Gemeinde in der Vernehmlassung an das Bundesgericht unwidersprochen aufgezeigt. Nach Darstellung der Gemeinde hat sie selbst einen Bauberater-Bericht zum Gesuch der Beschwerdegegner eingeholt. Weshalb die Beschwerdegegner dies im Rahmen des Baugesuchs hätten tun müssen, legen die Beschwerdeführer nicht dar. Die entsprechende Willkürüge geht fehl. Deshalb mag dahingestellt bleiben, ob die diesbezüglichen Vorbringen unzulässige Noven im Rahmen der staatsrechtlichen Beschwerde darstellen. Soweit es den Beschwerdeführern unabhängig davon um den zeitlichen Ablauf der Gesuchsbehandlung im Fall der Beschwerdegegner geht, kann auf die Überlegungen bei E. 3.3 hiervor verwiesen werden.

#### **E. 4.6**

Zusammengefasst verfiel das Verwaltungsgericht nicht in Willkür, wenn es eine Pflicht zur Rückweisung des beschwerdegegnerischen Baugesuchs wegen Unvollständigkeit verneint hat, soweit auf die gegenteiligen Behauptungen der Beschwerdeführer überhaupt eingetreten werden kann. Bei dieser Sachlage hatte das Verwaltungsgericht keine Veranlassung, weitere Abklärungen in dieser Perspektive vorzunehmen. Dies gilt namentlich für das von den Beschwerdeführern beantragte Gutachten zur Frage der Vollständigkeit der beschwerdegegnerischen Baupläne. Das Verwaltungsgericht beging keine willkürliche antizipierte Beweiswürdigung (vgl. zu diesem Begriff BGE 131 I 153 E. 3 S. 157; 130 II 425 E. 2.1 S. 429 ; 124 I 208 E. 4a S. 211, je mit Hinweisen), indem es dieses Gutachten nicht eingeholt hat. Die knappen Erwägungen des Verwaltungsgerichts zu der ganzen Thematik, die bei E. 4.1 hiervor erwähnt sind, halten vor dem verfassungsrechtlichen Anspruch auf eine hinreichende Entscheidbegründung stand.

#### **E. 5.1**

Nach Ansicht der Beschwerdeführer hat die Gemeinde bezüglich der Vollständigkeit des Baugesuchs bei den Parteien mit ungleichen Ellen gemessen. Das erste Gesuch der Beschwerdeführer sei in strenger Nachachtung der anwendbaren kommunalen

Verfahrensbestimmungen als unvollständig zurückgewiesen worden und habe am 20. Juli 2005 ein zweites Mal eingereicht werden müssen. Bei den Beschwerdegegnern sei das Gesuch hingegen trotz den bei E. 4 hiervor angeführten Mängeln nicht zurückgewiesen worden. Das Verwaltungsgericht habe diese unhaltbare Privilegierung der Beschwerdegegner geschützt. In diesem Zusammenhang äussern die Beschwerdeführer - wie bereits im kantonalen Verfahren - die Vermutung, sie seien von der Gemeinde benachteiligt worden, weil sie nicht Einheimische seien. Bei den Beschwerdegegnern sei demgegenüber eine ortsansässige Bauunternehmung beteiligt. Bei jener Bauunternehmung sei ausserdem der Bausekretär der Gemeinde zuvor langjähriger Mitarbeiter gewesen.

### **E. 5.2**

Die Beschwerdeführer rügen im vorliegenden Zusammenhang ausdrücklich eine Verletzung von Art. 8 Abs. 1 BV. Sinngemäss machen sie zusätzlich einen Verstoss gegen die Wirtschaftsfreiheit ( Art. 27 BV ) geltend, weil es sich bei den beiden Baugesellschaften um direkte Konkurrentinnen desselben Gewerbes handle. Zwar geht das in der Wirtschaftsfreiheit enthaltene Gebot der Gleichbehandlung von Gewerbegegnern an sich weiter als das allgemeine Rechtsgleichheitsgebot (vgl. BGE 125 I 431 E. 4b/aa S. 435 f. mit Hinweisen). Selbst nach der Wirtschaftsfreiheit ist aber keine absolute Gleichbehandlung privater Marktteilnehmer verlangt. Unterscheidungen sind zulässig, sofern sie objektiven Kriterien entsprechen und nicht systemwidrig sind ( BGE 132 I 97 E. 2.1 S. 100 mit Hinweisen). Im vorliegenden Fall bedarf es keiner Erörterung, wie das allgemeine Rechtsgleichheitsgebot gemäss Art. 8 Abs. 1 BV vom qualifizierten Gleichbehandlungsgrundsatz gemäss Art. 27 BV abzugrenzen ist. Für die unterschiedliche Behandlung der Parteien im Hinblick auf die Rückweisung unvollständiger Baugesuche bestehen hinreichende sachliche Gründe, wie im Folgenden aufzuzeigen ist. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass dem zusätzlich angerufenen Willkürverbot diesbezüglich keine selbstständige Bedeutung zukommt.

### **E. 5.3**

Die Gemeinde hat die Rückweisung des ersten Baugesuchs der Beschwerdeführer mit einer doppelten Begründung gerechtfertigt. Einerseits habe dort ein Situationsplan gefehlt, ohne den die Einhaltung der Grenzabstände nicht überprüfbar gewesen sei. Andererseits sei keine Regelung zum Ausnützungsziffer-Transport vorgelegt worden; ohne eine solche Regelung sei die zulässige Ausnützungsziffer beim Bauprojekt überschritten gewesen. Auf den zweitgenannten Punkt gehen die Beschwerdeführer nicht ein. Es liegt auf der Hand, dass die unbestrittenermassen erst im Rahmen des zweiten Baugesuchs vom 20. Juli 2005 erfolgten Zusicherungen über den Ausnützungstransfer eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung des Baugesuchs bildeten. Damit zeigt sich, dass die Gemeinde - und ihr folgend das Verwaltungsgericht - bei beiden Parteien die Frage der Rückweisung des Baugesuchs von der Wesentlichkeit des formellen Mangels für die Beurteilung abhängig machte. Es hält auch in dieser Perspektive vor der Verfassung stand, wenn nur bei den Beschwerdeführern eine Zurückweisung des Baugesuchs verfügt wurde.

### **E. 5.4**

Was die sinngemäss erhobene Rüge der Parteilichkeit der kommunalen Entscheidungsträger angeht, gilt Folgendes: Die aus Art. 30 Abs. 1 BV ableitbaren Ansprüche auf ein unparteiliches Gericht sind auf nicht richterliche Behörden nicht direkt anwendbar. Wann deren Mitglieder und Verwaltungsangestellte in den Ausstand zu treten

haben, bestimmt sich nach dem kantonalen Recht und den aus Art. 29 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 BV herzuleitenden Grundsätzen. Dabei kann der Gehalt von Art. 30 Abs. 1 BV nach der Rechtsprechung nicht unbesehen auf die allgemeinen Verfahrensgarantien von Art. 29 Abs. 1 BV und nicht richterliche Behörden übertragen werden ( BGE 127 I 196 E. 2b S. 198 mit Hinweisen). Es gilt vielmehr, dem spezifischen Umfeld und Aufgabenbereich der betroffenen Behörde Rechnung zu tragen und die Anforderungen an die Unparteilichkeit unter Berücksichtigung ihrer gesetzlich vorgegebenen Funktion und Organisation zu ermitteln (vgl. BGE 125 I 119 E. 3d S. 123, 209 E. 8a S. 218, je mit Hinweisen). Das Bundesgericht hat im Übrigen wiederholt entschieden, dass Mitglieder von Verwaltungsbehörden nur dann in den Ausstand zu treten haben, wenn sie an der zu behandelnden Sache ein persönliches Interesse haben ( BGE 125 I 119 E. 3b-e S. 123 f.; 107 Ia 135 E. 2b S. 137); nimmt ein Behördenmitglied jedoch öffentliche Interessen wahr, so besteht grundsätzlich keine Ausstandspflicht (Urteil des Bundesgerichtes 1P.426/1999 vom 20. Juni 2000, E. 2a, in: ZBl 103/2002 S. 36 mit Hinweisen).

### **E. 5.5**

Es ist systembedingt, dass eine kommunale Behörde Baugesuche von ortsansässigen Bauherrschaften zu beurteilen hat. Ohne konkrete Anzeichen, dass ein Behördenmitglied bzw. mitwirkende Gemeindeangestellte eigentliche Bindungen zu einem Baugesuchsteller haben, erwecken sie keinen objektiven Anschein der Parteilichkeit. Derartige Indizien werden von den Beschwerdeführern nicht genannt. Ein Ausstandsgrund liegt auch nicht wegen des Umstands vor, dass der Bausekretär offenbar früher bei dem Bauunternehmen angestellt war, das am beschwerdegegnerischen Bauprojekt beteiligt ist. Es ist nicht ersichtlich und wird auch nicht dargetan, inwiefern er deswegen bei der Bearbeitung des beschwerdegegnerischen Baugesuchs in einen Interessenkonflikt geraten wäre. Der Gleichbehandlungsrüge der Beschwerdeführer ist demzufolge auch unter Querbezug auf das Gebot der Unparteilichkeit von Verwaltungsbehörden kein Erfolg beschieden.

### **E. 6**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend haben die Beschwerdeführer die Gerichtskosten zu tragen ( Art. 156 Abs. 1 und Abs. 7 OG ). Den anwaltlich nicht vertretenen Beschwerdegegnern steht keine Parteientschädigung zu ( BGE 115 Ia 12 E. 5 S. 21). Hingegen haben die Beschwerdeführer der anwaltlich vertretenen Gemeinde eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen ( Art. 159 Abs. 2 OG ).

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