

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2010 99

Entscheid vom 21. September 2010

Besetzung

Dr.iur. Josef Hensler, Vizepräsident
lic.rer.pol. Marcel Birchler und Ruth Mikšovic-Waldis, Richter
lic.iur. Sarah Duss, Gerichtsschreiberin

Parteien

1. **A.** _____,
2. **B.** _____,
Beschwerdeführer,

gegen

1. **C.** _____,
2. **D.** _____,
3. **E.** _____,
Vorinstanzen,
4. **F.** _____,
5. **G.** _____,
 - **H.** _____,
 - **I.** _____,
 - **J.** _____,Beschwerdegegnerinnen,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Am 24. August 2009 reichte die F._____ AG beim Gemeinderat C. ein Baugesuch für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohnungen und einem Garagenbau auf dem im Eigentum der Erbgemeinschaft G._____ stehenden Grundstück KTN 001 in der Dorfkernzone in C._____ ein. Das Bauvorhaben wurde im Amtsblatt Nr. _____ publiziert und bis zum 24. September 2009 öffentlich aufgelegt. Innert der Einsprachefrist haben A._____ und B._____, Eigentümer der Nachbargrundstücke KTN 002 (A._____) und 003 (B._____), öffentlich-rechtliche Baueinsprache erhoben.

B. Mit Beschluss vom 12. Januar 2010 (versendet am 26. Januar 2010) erteilte der Gemeinderat C. der F._____ AG die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen. Gleichzeitig wurden die Einsprachen von A._____ und B._____ abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde, und die Kosten für die Einsprachebehandlung den Einsprechern auferlegt.

C. Eine gegen diesen Gemeinderatsbeschluss durch A._____ und B._____ am 11. Februar 2010 erhobene Verwaltungsbeschwerde wies der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 497/2010 vom 11. Mai 2010 (versendet am 18. Mai 2010) unter Kostenfolge zulasten von A._____ und B._____ ab, soweit er darauf eintrat.

D. Mit fristgerechter Eingabe vom 4. Juni 2010 erhoben A._____ und B._____ gegen RRB Nr. 497/2010 vom 11. Mai 2010 Verwaltungsgerichtsbeschwerde und stellten folgende Anträge:

1. Der Beschwerdeentscheid des Regierungsrates Nr. 497 vom 11. Mai 2010 sowie die Baubewilligung des Gemeinderates C._____ vom 12. Januar 2010 seien aufzuheben.
2. Das Verfahren sei zur Neuurteilung unter Berücksichtigung der Gehörsansprüche der BF an die Vorinstanzen zurückzuweisen und ordentlich zu behandeln.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner.

E. Die F._____ AG beantragte mit Eingabe vom 23. Juni 2010, mitunterzeichnet durch K._____ und L._____ als „beauftragte Vertreter der Erbgemeinschaft G._____“, die Beschwerde sei vollumfänglich unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführer abzuweisen. Das Amt für Raumentwicklung verzichtete am 28. Juni 2010 auf die Einreichung einer Vernehmlassung. Das instruierende Sicherheitsdepartement trug mit

Vernehmlassung vom 28. Juni 2010 auf Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer an, soweit darauf eingetreten werden könne. Der Gemeinderat C. beantragte am 29. Juni 2010 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Die F._____ AG ist als Bauherrin vorinstanzlich wie auch vor Verwaltungsgericht zu Recht als Einsprache- bzw. Beschwerdegegnerin ins Einsprache-/ Beschwerdeverfahren einbezogen worden. Die Vernehmlassungen an den Gemeinderat und den Regierungsrat wie auch jene ans Verwaltungsgericht wurden vom Vertreter der Beschwerdegegnerin Ziffer 4 sowie von zwei „beauftragten Vertretern der Erbengemeinschaft G._____, K._____ und L._____, unterzeichnet. Die Vorinstanzen und das Verwaltungsgericht sind entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer nicht verpflichtet, von diesen Vertretern eine Vollmacht zu verlangen (vgl. § 16 Abs. 2 der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege [VRP; SRSZ 234.110]). Die Vorinstanzen durften vorliegend davon ausgehen, dass K._____ und L._____ im Einverständnis mit der Erbengemeinschaft bzw. zumindest mit zwei Mitgliedern der Erbengemeinschaft unterzeichnet haben. Die Beschwerdeführer begründen den gegenteiligen Standpunkt nicht weiter. Im Übrigen sind die Mitglieder der Erbengemeinschaft als Grundeigentümerinnen des Baugrundstücks entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer grundsätzlich nicht verpflichtet, zur Einsprache/ Beschwerde Stellung zu nehmen. Ob nun die Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin Ziffer 4 lediglich in deren Namen – was unbestritten ist – oder auch im Namen der Beschwerdegegnerin Ziffer 5 eingereicht worden ist, kann letztlich dahingestellt bleiben.

2.1 Der Umfang der Tätigkeit des Verwaltungsgerichts wird durch den Streitgegenstand umrissen. Gegenstand des Verwaltungsgerichtsverfahrens kann nur sein, was auch Gegenstand der erstinstanzlichen Verfügung war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein sollen (Kölz/ Bosshart/ Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2.A., Zürich 1999, § 52 N 3).

Die beschwerdeführerischen Rügen betreffend Eigentums- und Dienstbarkeitsverhältnissen sowie angeblich falschen Grundbucheintragungen bilden nicht Gegenstand des öffentlich-rechtlichen Baueinsprache- und Beschwerdeverfahrens, weshalb diesbezüglich auf die Beschwerde nicht einzutreten ist. In diesem Umfang sind auch die Vorinstanzen auf die Einsprache bzw. Beschwerde zu Recht

nicht eingetreten. Zutreffend führt der Regierungsrat zudem in Erw. 3 des angefochtenen Beschlusses aus, auch wegen fehlender Zuständigkeit des Regierungsrates und der Baubewilligungsbehörden könne diesbezüglich auf die Beschwerde nicht eingetreten werden, was auch für das Verwaltungsgericht gilt (§ 27 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 VRP). Ist der Grundbucheintrag eines dinglichen Rechts ungerechtfertigt oder ein richtiger Eintrag in ungerechtfertigter Weise gelöscht oder verändert worden, so kann jedermann, der dadurch in seinen dinglichen Rechten verletzt ist, auf Löschung oder Abänderung des Eintrags klagen (Art. 975 ZGB). Ein Berichtigungsanspruch ist indessen nicht im Verwaltungs(gerichts)- bzw. Baubewilligungsverfahren, sondern im Zivilprozessverfahren geltend zu machen (vgl. hierzu auch VGE III 2008 144 vom 20.11.2008 Erw. 2.2.1 und BGE 1C_8/2009 vom 4.5.2009; VGE III 2008 151 vom 20.11.2008 Erw. 2.1 und BGE 1C_10/2009 vom 4.5.2009).

Auch das Vorbringen der Beschwerdeführer, das Durchleitungsrecht für die Wasserleitung sei trotz unzähligen Bemühungen der Beschwerdeführer bis heute nicht geregelt worden, kann nicht Streitgegenstand eines öffentlich-rechtlichen Einsprache- sowie Beschwerdeverfahrens in Bausachen bilden, sofern und soweit damit nicht die rechtliche Sicherstellung einer hinreichenden Erschliessung in Frage gestellt wird. Wie der Gemeinderat im angefochtenen Beschluss vom 12. Januar 2010 zutreffend ausgeführt hat, wäre eine Regelung in einem privatrechtlichen Grunddienstbarkeitsvertrag vorzunehmen (vgl. Art. 730 ff. ZGB).

2.2 Aus den Grundbucheinträgen (Vi-act. II, Baumappe) ist ersichtlich, dass KTN 004, GB C. _____ (M ___-strasse inkl. Trottoir), im Grundeigentum der Gemeinde C. _____ steht. Im Grundbuchauszug ist zudem ein öffentlicher Fussweg sowie ein öffentlicher Viehfahrtweg, lastend auf KTN 004, angemerkt. Auf dem Baugrundstück KTN 001 ist ebenfalls ein öffentlicher Fussweg (Wegrodel Nr. _____), eingetragen bzw. letztmals geändert am 23. September 1998, angemerkt. Wie sich aus den Akten ergibt, erteilte der Gemeinderat am 11. August 1998 die Bewilligung zur Verlegung des bestehenden Wegrechts gemäss Projektplan vom 28. November 1997. Dies nach gesetzeskonformer Ausschreibung im Amtsblatt Nr. 15 vom 9. April 1998 (§ 13 der Verordnung über die öffentlichen Wege mit privater Unterhaltungspflicht vom 26.2.1958 [SRSZ 443.110]). Wie im angefochtenen Gemeinderatsbeschluss nachzulesen und von den Beschwerdeführern auch nicht bestritten wird, erfolgte innert der 30-tägigen Frist keine Einsprache gegen die Wegverlegung (vgl. Vi-act. II, Baumappe). Die Richtigkeit der Grundbucheinträge, namentlich bezüglich der Eigentumsverhältnisse wie auch der Wegrechte bzw. deren Verlauf, ist im

vorliegenden Baubewilligungsverfahren nicht in Frage zu stellen (vgl. oben Erw. 2.1).

3.1 Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, der Gemeinderat hätte einen Augenschein mit mündlicher Verhandlung durchführen müssen. Indem ein Augenschein bzw. eine mündliche Verhandlung nicht durchgeführt worden sei, sei ihr Gehörsanspruch verletzt worden.

3.2 Das Verfahren vor den Verwaltungsbehörden, den selbständigen Rekurskommissionen und dem Verwaltungsgericht ist unter Vorbehalt abweichender Vorschriften schriftlich (§ 17 Abs. 1 VRP). Die Behörde kann auf Antrag einer Partei oder von Amtes wegen eine mündliche Verhandlung anordnen (§ 17 Abs. 2 VRP). Nachdem sich die Parteien sowohl vor Gemeinderat als auch vor Regierungsrat schriftlich geäußert haben, war der Gemeinde- wie auch der Regierungsrat nicht verpflichtet, eine mündliche Verhandlung anzuordnen. Es besteht in diesem Verfahrensstadium kein Recht der Einsprecher/ Beschwerdeführer auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung. Namentlich ist Art. 6 Ziff. 1 EMRK – wie sich aus dessen Wortlaut ergibt – lediglich auf Gerichtsverfahren, nicht aber auf Verwaltungsverfahren vor den Gemeindebehörden und dem Regierungsrat anwendbar.

Die Beschwerdeführer führen auf S. 8 ihrer Beschwerdeschrift an das Verwaltungsgericht aus, es sei nicht angängig, dass die Beschwerdeinstanz (= das Verwaltungsgericht) selbst „die versäumten Handlungen beurteilt, haben doch die BF einen Anspruch darauf, dass ihre Beweise von jener Instanz abgenommen werden, welche dazu nach Gesetz verpflichtet ist und die Abmachungen und Bedingungen (...) ausgesprochen haben“. Es ist aufgrund dieser Ausführungen nicht davon auszugehen, dass die Beschwerdeführer die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung vor Verwaltungsgericht beantragen. Vielmehr sind sie der Ansicht, eine Verhandlung hätte vom Gemeinderat durchgeführt werden müssen. Dies trifft nach dem Gesagten nicht zu. Auch in der Ausführung der Beschwerdeführer, sie seien bereit, die notwendigen Unterlagen nachzureichen und sie an einer öffentlichen Verhandlung zu erläutern, sofern noch Zweifel an ihren Aussagen bestehen würden, ist kein expliziter Antrag auf Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung vor Verwaltungsgericht zu sehen (vgl. S. 9 und S. 13 der Beschwerdeschrift). Das Verwaltungsgericht würdigt die Beweise frei und nach pflichtgemäßem Ermessen (§ 25 VRP). Es liegt im Ermessen des Verwaltungsgerichts, die (allenfalls) notwendigen Beweismassnahmen zu ergreifen. Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung bezweckt jedenfalls nicht in erster Linie die Abnahme von Beweisen.

Gemäss Art. 6 Ziff. 1 EMRK besteht im Übrigen – sofern nicht ausdrücklich oder stillschweigend darauf verzichtet wird – lediglich in Verfahren über zivilrechtliche Streitigkeiten („civil rights“) Anspruch auf eine öffentliche Verhandlung. Ein Entscheid über zivilrechtliche Ansprüche im Sinne von Art. 6 Ziff. 1 EMRK liegt unter anderem vor, wenn eine bau- oder planungsrechtliche Massnahme direkte Auswirkungen auf die Ausübung der Eigentumsrechte der Grundeigentümer hat oder von Dritten (z.B. Nachbarn) auf das Eigentum gegründete Abwehrrechte geltend gemacht werden. Nachdem im vorliegenden Fall die durch die Beschwerdeführer geltend gemachten Eingriffe in ihr Grundeigentum in erster Linie mit angeblich „unrichtigen“ Grundbucheinträgen begründet werden und das Verwaltungsgericht auf diese Rüge nicht eintritt bzw. die diesbezüglichen Nichteintretensentscheide der Vorinstanzen bestätigt, besteht kein Anspruch auf eine öffentliche mündliche Verhandlung gemäss Art. 6 Ziff. 1 EMRK. Die Europäische Menschenrechtskommission hat die Anwendbarkeit von Artikel 6 Ziff. 1 EMRK für prozessrechtliche Entscheide konstant verneint, im Wesentlichen mit dem Argument, es komme in den fraglichen Verfahren nicht zu einem Sachentscheid (Ulrich Zimmerli, EMRK und schweizerische Verwaltungsrechtspflege, in: Thürer/ Weber/ Zäch, Aktuelle Fragen zur Europäischen Menschenrechtskonvention, Zürich 1994, S. 41 ff., S. 56; Ruth Herzog, Art. 6 EMRK und kantonale Verwaltungsrechtspflege, Bern 1995, S. 73 mit Hinweisen, S. 317 f., S. 373 f.; vgl. auch Mark E. Villiger, Handbuch der Europäischen Menschenrechtskonvention, 2.A., Zürich 1999, Rz. 402; vgl. auch BGE 122 V 47, S. 56). Auch mit den pauschalen Vorbringen der Beschwerdeführer betreffend Einordnung („faire und ordentliche Eingliederung in die bestehenden Bauten“), Erschliessung, private Wasserleitung auf KTN 001 sowie Grenzmauer (vgl. zu diesen Vorbringen unten Erw. 4 und 5) werden nicht (in rechtsgenügender Weise) auf dem Grundeigentum gründende Abwehrrechte geltend gemacht. Der gegen ein Bauvorhaben rekurrierende Nachbar hat in der Regel keinen Anspruch auf Durchführung einer öffentlichen Verhandlung, denn er kann sich auf diese Verfahrensgarantie nur dann berufen, wenn die ihm aus der Baubewilligung erwachsende Belastung einer Enteignung gleichkommt (Kölz/ Bosshart/ Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2.A., Zürich 1999, § 59 N 6). Dies ist vorliegend klarerweise nicht der Fall. Von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung vor Verwaltungsgericht ist auch aus diesen Gründen abzusehen.

3.3 Ob zur Sachverhaltsabklärung die Durchführung eines Augenscheins (§ 24 Abs. 1 lit. d VRP) angezeigt ist, liegt im Ermessen der Behörden und hängt namentlich von der Aktenlage, den im Verfahren zu beurteilenden Fragen sowie der Ortskenntnis der urteilenden Behörde ab. Dass im vorliegenden Fall der

Sachverhalt zum Entscheid über die Baubeschwerde genügend abgeklärt ist, wird noch darzulegen sein. Die Durchführung eines Augenscheins – wie dies vor allen Instanzen beantragt wurde – war/ ist nicht notwendig.

4.1 Nach dem Gesagten ist bezüglich der Eigentumsverhältnisse auf die geltenden Grundbucheinträge und die entsprechenden Pläne abzustellen. Das Vorbringen der Beschwerdeführer, es bestehe keine rechtlich gesicherte Zufahrt, ist demnach nicht stichhaltig, da es sich bei der M___-strasse um eine Groberschliessungsstrasse handelt, welche im Grundeigentum der Gemeinde steht. Inwiefern das Erfordernis der technisch hinreichenden Zufahrt i.S.v. § 37 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) nicht erfüllt sein soll, wird von den Beschwerdeführern nicht weiter begründet. Im Gegenteil, auf S. 7 der Beschwerdeschrift ist nachzulesen, dass „auf die Frage, ob der Wendekreis für die Parkplätze und Garageneinfahrten tatsächlich den gegebenen Anforderungen entspricht und die Neigung zur M___-strasse den Vorgaben gemäss PBG entspricht, [...] nicht weiter eingegangen“ wird. Gemäss Baurechtskontrollliste (Vi-act. II, Baumappe) sind die Voraussetzungen gemäss PBG und den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) bezüglich der Übersichtlichkeit der Ein- und Ausfahrt, des Garagenvorplatzes sowie des Gefälles erfüllt. Der Gemeinderat durfte sich bezüglich des Gefälles der Garageneinfahrten, welches auf den Plänen mit 6% auf 3m eingetragen ist, auf die Baupläne verlassen (vgl. Vi-act. II, Baumappe, Fassadenplan vom 7.10.2009) und behaftet die Bauherrschaft bei dieser Angabe (vgl. angef. Gemeinderatsbeschluss, S. 8 und Disp.-Ziff. 12).

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer spricht auch der Quartiergestaltungsplan „N.____“, welcher am 1. Dezember 1986 genehmigt worden ist, nicht gegen eine Erschliessung der Bauliegenschaft KTN 001 über die M___-strasse. Im Quartiergestaltungsplan wird zur Erschliessung des Quartiers N.____ ausgeführt, mit dem beabsichtigten Ausbautvolumen der M___-strasse könne eine genügend hinreichende Erschliessung des Quartiers „N.____“ gewährleistet werden. Der kritische Punkt des ganzen Strassenzuges liege bei der Post an der Hauptstrasse, da dort enge und unübersichtliche Verhältnisse herrschen würden. Dabei würden weniger die Immissionen oder die Verkehrsmenge, sondern die mangelnde Sicherheit bei den Abbiege- und Einmündungsmanövern im Vordergrund stehen (vgl. Vi-act. I, Beilagen). Inwiefern diese (wie auch weitere) Ausführungen im Quartiergestaltungsplan von 1986 einer Erschliessung des projektierten Objekts auf KTN 001 entgegen stehen, ist nicht ersichtlich. Die Erschliessung über die

heute 4.5m breite M___-strasse, welche zusätzlich ein Trottoir aufweist, ist hinreichend.

4.2 Die Beschwerdeführer ersuchen um die Möglichkeit eines zweiten Schriftenwechsels zur Nachlieferung der „notwendigen Grundlagen und Beweisführungen“, sofern die geplante Einfahrt durch das Gericht als rechtmässig erachtet werden sollte.

Es steht im Ermessen des Verwaltungsgerichts, ob ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt wird. Das Gericht übt – nicht zuletzt im Interesse speditiver Verfahrensabwicklung – dabei Zurückhaltung. Die Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels ist indessen zur Wahrung des rechtlichen Gehörs notwendig, wenn das Verwaltungsgericht zum Nachteil der Beschwerde führenden Partei auf erstmals in der Vernehmlassung vorgebrachte tatsächliche Behauptungen abstellen oder von sich aus neu eingetretene oder bisher ausser acht gelassene Tatsachen berücksichtigen will. Der zweite Schriftenwechsel darf indessen nicht dazu dienen, Darlegungen nachzuholen, die schon in der Beschwerdeschrift hätten vorgebracht werden können (Kölz/ Bosshart/ Röhl, a.a.O., § 58 N 9 ff.).

Nachdem es den Beschwerdeführern ohne weiteres möglich gewesen wäre, in ihrer Beschwerdeschrift an das Verwaltungsgericht ihre Behauptungen bezüglich ungenügender Erschliessung in substantiiertes und begründeter Weise darzulegen und sich aus der Vernehmlassung keine neuen tatsächlichen Behauptungen entnehmen lassen, ist kein zweiter Schriftenwechsel durchzuführen. Die Beschwerdeführer haben im Übrigen weder vor Gemeinderat noch vor Regierungsrat in substantiiertes Form dargelegt, aus welchen Gründen die Erschliessungsvoraussetzungen nicht gegeben sein sollen – von einem zweiten Schriftenwechsel sind keine neuen, entscheiderelevanten Erkenntnisse zu erwarten. Neue Tatsachen und Beweismittel sind vor Verwaltungsgericht zudem nur zulässig, wenn der angefochtene Entscheid dazu Anlass gibt (§ 57 Abs. 1 VRP), womit die Zulässigkeit der durch die Beschwerdeführer im Rahmen der beantragten „Nachlieferung“ geplanten Vorbringen fraglich ist.

5.1 Die Beschwerdeführer machen vor Verwaltungsgericht im Weiteren (in pauschaler Weise) geltend, die Wasserleitung auf KTN 001, die Fuss- und Viehfahrwege sowie die Grenzmauern zu ihrem Grundstück KTN 002 würden durch das Bauvorhaben tangiert. Zudem gliedere sich das Objekt nicht gut in die Umgebung ein. Nachfolgend ist auf diese Vorbringen einzugehen:

5.2 Inwiefern die bestehende, angeblich private Wasserleitung auf KTN 001 (vgl. Vi-act. II, Baumappe, Plan Situation mit Werkleitungen vom 7.10.2009) durch das Bauvorhaben tangiert werden soll, ist nicht ersichtlich und wird von

den Beschwerdeführern nicht dargelegt. Der Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrags ist privatrechtlicher Natur und bildet nicht Streitgegenstand im vorliegenden Verfahren (vgl. oben Erw. 2.1). Im Übrigen handelt es sich beim Vorbringen bezüglich Wasserleitung um ein vor Verwaltungsgericht unzulässiges Novum (§ 57 Abs. 1 VRP), finden sich doch in der Beschwerdeschrift an den Regierungsrat vom 11. Februar 2010 keine diesbezüglichen Vorbringen.

Auch begründen die Beschwerdeführer nicht, inwiefern die öffentlichen Fuss- bzw. Viehfahrwege auf KTN 004 (M___-strasse) und 001 durch das Bauprojekt tangiert werden sollen. Der auf dem Umgebungsplan vom 7. Oktober 2009 in roter Farbe eingezeichnete Fussweg entspricht dem gemeinderätlich am 11. August 1998 genehmigten Projektplan vom 28. November 1997 (vgl. oben Erw. 2.2).

Soweit die Beschwerdeführer in Frage stellen, dass die Grenzmauer zwischen KTN 001 und 002 sowie zwischen KTN 002 und der ___-strasse der Belastung durch die Bautätigkeit nicht standhalte, ist ebenfalls auf § 57 Abs. 1 VRP zu verweisen. Die Bauherrschaft hielt zudem in der Vernehmlassung an den Gemeinderat vom 15. Januar 2009 fest, durch das Bauvorhaben erfahre die bestehende Mauer keine zusätzlichen Belastungen. Es besteht kein Grund, an dieser Aussage der Bauherrschaft zu zweifeln. Wie der Gemeinderat im angefochtenen Beschluss vom 12. Januar 2010 zutreffend festhält, darf die Baubewilligungsbehörde grundsätzlich davon ausgehen, dass die Bauherrschaft die Regeln der Baukunde beachtet (§ 54 Abs. 2 PBG). Abklärungen sind allenfalls dann zu tätigen, wenn berechtigte Zweifel an der Einhaltung bestehen, was vorliegend nicht der Fall ist. Sollte die Stützmauer durch die Bautätigkeit dennoch beschädigt werden, kann dies eine Schadenersatzpflicht der Bauherrschaft zur Folge haben (vgl. angef. Gemeinderatsbeschluss, Disp-Ziff. 11).

5.3.1 Gemäss umfassender Überprüfung im angefochtenen Gemeinderatsbeschluss vom 12. Januar 2010 entspricht das vorliegend zu beurteilende Bauvorhaben den Bauvorschriften. Wie dargelegt, erweisen sich die Einwände der Beschwerdeführer gegen das Bauprojekt aus rechtlicher Sicht als unbegründet. Die Bauherrschaft hat grundsätzlich Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung für ein rechtskonformes Bauvorhaben.

5.3.2 Die Beschwerdeführer stellen eine „faire und ordentliche Eingliederung“ des Neubaus in Frage und berufen sich somit sinngemäss auf § 56 PBG, wonach sich Bauten und Anlagen so in die Umgebung eingliedern müssen, dass

sie das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht zerstören (vgl. auch Art. 21 des Baureglements der Gemeinde C._____ [BauR]). Gemäss Art. 22 BauR werden an die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung (u.a.) in den Kernzonen erhöhte Anforderungen gestellt. Die Bauten und Anlagen haben sich namentlich bezüglich Volumengliederung sowie Fassaden- und Dachgestaltung in die Umgebung einzufügen (sog. positive Ästhetikklausel).

Das Vorbringen der ungenügenden Einordnung ist neu und deshalb im vorliegenden Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren unzulässig (§ 57 VRP). Die Beschwerdeführer begründen die sinngemäss gerügte Verletzung des Einordnungsgebots im Übrigen nicht weiter. Nachdem neue Vorbringen vor Verwaltungsgericht unzulässig sind, der kommunalen Baubewilligungsbehörde in Fragen des Ortsbildschutzes ein erheblicher Beurteilungsspielraum zukommt und auch das Verwaltungsgericht aufgrund der Baupläne von einer genügenden Einordnung des geplanten Neubaus ausgeht, ist auf das Vorbringen der Beschwerdeführer nicht weiter einzugehen.

5.3.3 Vor Regierungsrat haben die Beschwerdeführer die Einordnung der Baute nicht in Frage gestellt und lediglich vorgebracht, das Bauvorhaben störe ihre Aussicht und Lebensqualität, bringe zusätzliche Lärm-, Luft- und Bescheinungsbelastungen sowie unzumutbare Strassen- und Parkplatzverhältnisse rund um die Liegenschaften mit sich und mindere den Wert ihrer Liegenschaft. Zu Recht hat der Regierungsrat diese Vorbringen in Erw. 4.2.1 und 4.2.2 des angefochtenen Beschlusses unter dem Titel des Immissionsschutzes (§ 55 Abs. 2 PBG) geprüft.

Das Verwaltungsgericht schliesst sich den diesbezüglichen Ausführungen des Regierungsrates vollumfänglich an. Die Beschwerdeführer begründen ihre immissionsmässigen Bedenken nicht weiter. Die Realisierung eines Bauvorhabens ist immer mit Immissionen auf die Nachbargrundstücke verbunden. Inwiefern die Einwirkungen im vorliegenden Fall „übermässig“ (§ 55 Abs. 2 PBG) sein sollen, begründen die Beschwerdeführer nicht. Es handelt sich vielmehr um Vorbringen, die bei *jedem* Bauvorhaben geltend gemacht werden können. Solange sich das Projekt aber als baurechtskonform erweist, ist mit diesen Vorbringen allein eine übermässige Einwirkung nicht begründet.

6. Die Beschwerdeführer bringen vor, die Rolle von Rechtsanwalt lic.iur. O._____ als langjähriger Rechtsberater der Gemeinde und Gemeindeschreiber-Stellvertreter sei zu prüfen. Aufgrund dieses Vorbringens der Beschwerdeführer sowie der Klammerbemerkung „formelle Aneignungen von

Rechten und Vorverurteilungen in laufenden Vorverfahren“ ist es dem Verwaltungsgericht nicht möglich, zu erkennen, inwiefern die Beschwerdeführer das Vorgehen von lic.iur. O. _____ bezüglich des vorliegend zu beurteilenden Baubewilligungsverfahrens als nicht rechtmässig betrachten. Aus den Akten ergeben sich keine Hinweise auf ein nicht rechtskonformes Verhalten von lic.iur. O. _____. Auf das Ersuchen der Beschwerdeführer ist demnach nicht weiter einzugehen, zumal dem Verwaltungsgericht auch keine aufsichtsrechtliche Kompetenz zukommt.

7. In den Baugesuchsunterlagen befinden sich sämtliche zur Bewilligungserteilung bzw. –überprüfung notwendigen Pläne und Unterlagen. Die Beschwerdeführer hatten das Recht, in die vollständigen Baugesuchsakten Einsicht zu nehmen, wovon sie auch Gebrauch gemacht haben. Eine Verletzung des Gehörsanspruchs bzw. des Akteneinsichtsrechts der Beschwerdeführer liegt nicht vor. Soweit die Beschwerdeführer rügen, es sei ihnen Einsicht in weitere – allerdings nach dem Gesagten für das vorliegende Verfahren nicht relevante – Akten zu Unrecht nicht gewährt worden, kann hierauf nicht eingetreten werden.

Aus dem Beizug weiterer Akten, namentlich der Akten bezüglich eines ersten Bauprojekts auf KTN 001, weiterer Grundbuchauszüge sowie Grundbuchanmeldungen sind keine neuen, entscheiderelevanten Erkenntnisse zu erwarten, weshalb darauf zu verzichten ist. Dasselbe gilt bezüglich der beantragten Vornahme eines Augenscheins.

8. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. Diesem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten den Beschwerdeführern aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

Das Vorbringen der Beschwerdeführer, die Kostenaufgabe der Vorinstanzen sei willkürlich und unanständig, erweist sich aufgrund des Ausgangs des vorliegenden Beschwerdeverfahrens als unbegründet. Nachdem die Beschwerdeführer vor den Vorinstanzen unterlegen sind und sich die vorliegende Beschwerde als unbegründet erweist, waren die Kostenaufgaben zu Lasten der Einsprecher/ Beschwerdeführer rechtmässig (§ 72 Abs. 2 VRP).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtskosten inkl. Kanzleigebühren und Barauslagen) werden auf Fr. 1'500.-- festgesetzt und den Beschwerdeführern auferlegt. Diese haben am 9. Juni 2010 einen Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'500.-- geleistet, sodass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, BGG, SR 173.110).
Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
4. Zustellung an:
(...).

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin: