Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1P.666/2001/bie

Urteil vom 11. Januar 2002
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Bundesgerichtsvizepräsident Aemisegger, Präsident,
Bundesrichter Aeschlimann, Ersatzrichter Seiler,
Gerichtsschreiberin Widmer.

K._____, 1716 Oberschrot,
Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. André Clerc, Bd de Pérolles 22, Postfach 47, 1705 Freiburg,

gegen

R._____, Bühl 305, 1716 Oberschrot,
Beschwerdegegner,
Oberamtmann des Sensebezirks, Kirchweg 1, 1712 Tafers,
Bau- und Raumplanungsamt des Kantons Freiburg, Chorherrengasse 17, 1700 Fribourg,
Verwaltungsgericht des Kantons Freiburg, II. Verwaltungsgerichtshof, route André-Piller 21, case postale, 1762 Givisiez.

Art. 9 und 29 BV (Baubewilligung)

(Staatsrechtliche Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Freiburg, II. Verwaltungsgerichtshof, vom 6. September 2001)

Sachverhalt:
A.
Am 21. September 1998 reichte R._____ ein Baugesuch für eine Dachaufstockung seines Hauses auf dem Grundstück Grundbuch-Nr. 500 in Oberschrot ein. Am 29. Oktober 1998 erteilte der Oberamtmann des Sensebezirks die Baubewilligung. Mit Schreiben vom 23. April 1999 gelangte K._____, Eigentümerin des Grundstücks Nr. 501 und Nachbarin von R._____, an den Gemeinderat Oberschrot und verlangte, dass die Vorarbeiten zum Umbau eingestellt und gesetzeskonforme Profile angebracht würden; weiter solle das Baugesuch neu aufgelegt werden. Gegen das daraufhin eingereichte Projektänderungsgesuch erhob K._____ am 2. Juni 1999 Einsprache und wies darauf hin, dass die Baurealisierung nicht den abgeänderten Plänen entspreche. Am 5. Juli 1999 verfügte der Oberamtmann des Sensebezirks einen teilweisen Baustopp. In der Folge kam es zu weiteren Schriftenwechseln, Änderungsgesuchen und Einsprachen, letztmals im April 2000. K._____ rügte dabei verschiedene Verstösse gegen die Bauvorschriften und kritisierte, dass die inzwischen ausgeführte Baute nicht den eingereichten Plänen entspreche. Der Oberamtmann des Sensebezirks erteilte am 27. Juni 2000 unter Auflagen die Baubewilligung für das Projekt gemäss Gesuch vom 10. April 2000 und wies die hiergegen erhobene Einsprache ab.
B.
K._____ erhob am 26. Juli 2000 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Freiburg und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Entscheids, insbesondere die Verweigerung der Baubewilligung für die Projektänderung gemäss Neuauflage vom 25. September 1998, subsidiär die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz. Der II. Verwaltungsgerichtshof des Verwaltungsgerichts des Kantons Freiburg wies die Beschwerde mit Urteil vom 6. September 2001 ab.
C.

K._____ hat gegen diesen Entscheid staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht erhoben mit dem Antrag, den angefochtenen Entscheid aufzuheben und die Angelegenheit an die kantonale Instanz zurückzuweisen. Sie rügt eine willkürliche Rechtsanwendung und eine Verletzung des rechtlichen Gehörs.
D.
Das Verwaltungsgericht des Kantons Freiburg, das Bau- und Raumplanungsamt, der Oberamtmann des Sensebezirks und R._____ beantragen die Abweisung der Beschwerde.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
1.1
Die staatsrechtliche Beschwerde richtet sich gegen einen kantonal letztinstanzlichen, auf kantonales Recht gestützten Endentscheid, mit welchem die für ein Bauprojekt erteilte Bewilligung bestätigt wurde, und ist damit zulässig (Art. 84 Abs. 2, 86 Abs. 1 und 87 OG).
1.2
Die Beschwerdeführerin ist als Nachbarin des umstrittenen Bauvorhabens nach der Praxis des Bundesgerichts insoweit zur staatsrechtlichen Beschwerde legitimiert (Art. 88 OG), als sie geltend macht, durch die Baubewilligung würden Bauvorschriften verletzt, die ausser den Interessen der Allgemeinheit auch oder in erster Linie dem Schutz der Nachbarn dienten. Sie muss dabei dartun, dass sie sich im Schutzbereich dieser Vorschriften befindet und durch die behaupteten widerrechtlichen Auswirkungen der Baute betroffen ist. Unabhängig von der Legitimation in der Sache kann sie zudem die Verletzung von Verfahrensnormen rügen, deren Missachtung eine formelle Rechtsverweigerung darstellt (BGE 118 Ia 232 E. 1a; vgl. BGE 125 II 440 E. 1c; 119 Ia 362 E. 1b). Die Beschwerdeführerin rügt einerseits eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, andererseits eine Verletzung von Bauvorschriften, welche die Ausnützung und die Gebäudehöhe und -breite regeln. Solche Vorschriften gelten nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung als nachbarschützend (vgl. 117 Ia 18 E. 3b). Die Beschwerdeführerin befindet sich als unmittelbare Nachbarin der streitbetroffenen Baute im Schutzbereich dieser Vorschriften und ist durch eine allfällige widerrechtliche Anwendung
dieser Normen als Nutzerin ihrer Liegenschaft betroffen. Sie ist daher zur staatsrechtlichen Beschwerde legitimiert.
1.3
Die staatsrechtliche Beschwerde muss eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte bzw. welche Rechtssätze inwiefern durch den angefochtenen Entscheid verletzt worden sind (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG). Soweit die Beschwerdeführerin eine willkürliche Rechtsanwendung geltend macht, ist ihre Kritik teilweise zu allgemein gehalten und genügt insofern den Begründungsanforderungen nicht. Insoweit kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden (s. hinten E. 3.2).
2.
Die Beschwerdeführerin rügt verschiedentlich eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör.
2.1 Der Umfang des Anspruchs auf rechtliches Gehör ergibt sich in erster Linie aus dem kantonalen Verfahrensrecht, dessen Anwendung im Rahmen der staatsrechtlichen Beschwerde nur auf Willkür hin überprüft wird (Art. 9 BV). Überdies greifen die unmittelbar aus den Art. 6 Ziff. 1 EMRK und 29 Abs. 2 BV fliessenden Minimalgarantien Platz, deren Anwendung das Bundesgericht frei überprüft (BGE 126 I 19 E. 2a S. 21 f.; 124 I 49 E. 3a S. 51; 122 I 153 E. 3 S. 158 mit Hinweisen). Diese Garantien umfassen namentlich den Anspruch, sich vor Erlass einer belastenden Verfügung zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, an der Erhebung von Beweisen mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen (BGE 124 I 48 E. 3a S. 51; 122 I 53 E. 4a S. 55 mit Hinweisen). Aufgrund der formellen Natur des rechtlichen Gehörs führt eine Verletzung - unabhängig von den Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst - zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (BGE 127 I 128 E. 4d S. 132; 126 V 130 E. 2b; 126 I 19 E. 2d/bb S. 24; 125 I 113 E. 3 S. 118).

Die Beschwerdeführerin rügt einerseits eine Verletzung von Art. 29 BV, andererseits einen Verstoss gegen Art. 60 lit. a des kantonalen Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege (VRG). Nach dieser Bestimmung haben die Parteien das Recht, in die im Verfahren gesammelten sachdienlichen Urkunden, Auskünfte und Amtsberichte Einsicht zu nehmen und am Augenschein an einer Sache oder Örtlichkeit teilzunehmen.
2.2 Nach Art. 83 Abs. 2 des freiburgischen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 9. Mai 1983 (RPBG) kann

der Oberamtmann mit Zustimmung der Gemeinde die Erstellung von Bauten bewilligen, die dem geplanten zukünftigen (kommunalen) Recht entsprechen. In der Baubewilligung vom 27. Juni 2000 wurde unter ausdrücklichem Hinweis auf diese Bestimmung das neue Planungs- und Baureglement der Gemeinde angewendet; die Gemeinde hatte ihre Zustimmung mit Schreiben vom 10. Mai 2000 erteilt. Der Oberamtmann hat mit Schreiben vom 24. Mai 2000 die Beschwerdeführerin über den weiteren Verlauf des Verfahrens orientiert und ihr auch das Gutachten des Bau- und Raumplanungsamts zugestellt. Das Zustimmungsschreiben der Gemeinde zur Vorwirkung des revidierten Baureglements hat er jedoch weder beigelegt noch erwähnt. Dies wird von der Beschwerdeführerin als Verletzung des rechtlichen Gehörs gerügt. Das Verwaltungsgericht vertritt demgegenüber die Ansicht, die Beschwerdeführerin hätte am Sitz des Oberamtmanns in das Dossier Einsicht nehmen können. Die Beschwerdeführerin hält dem entgegen, ihr hätte das Vorhandensein eines solch wichtigen Dokuments zumindest mitgeteilt werden müssen, um Akteneinsicht überhaupt verlangen zu können.
2.3 Aus Art. 29 Abs. 2 BV ergibt sich grundsätzlich kein Anspruch darauf, dass den Parteien sämtliche entscheidrelevanten Akten von Amtes wegen zugestellt werden. Es genügt die Möglichkeit der Einsichtnahme am Ort der Behörde (BGE 116 Ia 325 E. 3d/aa mit Hinweis). Allerdings ist die Behörde, die neue Akten zum bestehenden Dossier einfügt und sich in ihrem Entscheid darauf beziehen will, grundsätzlich verpflichtet, die Parteien darüber zu orientieren (BGE 124 II 132 E. 2b S. 137 mit Hinweisen). Ein ausdrücklicher Hinweis auf die Zustimmung der Gemeinde hätte sich hier umso mehr aufgedrängt, als das Gutachten des Bau- und Raumplanungsamts der Beschwerdeführerin zugestellt wurde. Indessen hat die Pflicht, über eingegangene Akten zu informieren, keine absolute Tragweite (Michele Albertini, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Diss. Bern 2000, S. 218 f.). Jedenfalls dann, wenn das Aktenstück nicht eine rechtserhebliche und umstrittene Angelegenheit betrifft, kann eine Unterlassung der Mitteilung trotz der grundsätzlich formellen Natur des Anspruchs auf rechtliches Gehör nicht zur Folge haben, dass der angefochtene Entscheid ohne weiteres aufzuheben wäre.

Vorliegend war die Zustimmung der Gemeinde Voraussetzung für die vorwirkende Anwendung des neuen Rechts. Aus dem positiven Gutachten des Bau- und Raumplanungsamtes und dem Schreiben des Oberamtmanns vom 24. Mai 2000 konnte die anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin entnehmen, dass eine Erteilung der Baubewilligung beabsichtigt war. Wenn die Gutheissung des Baugesuchs mit dem alten Recht unvereinbar war, hätte die Beschwerdeführerin wissen müssen, dass die Bewilligung nur erteilt werden kann, wenn die Gemeinde ihre Zustimmung zur Vorwirkung gegeben hat. Sollte sie diesbezüglich Zweifel gehabt haben, hätte sie Rücksprache nehmen können. Hinzu kommt, dass die Zustimmungserklärung der Gemeinde klar und eindeutig ist und nicht ersichtlich ist, inwiefern eine irgendwie geartete Äusserung der Beschwerdeführerin zu dieser Erklärung einen rechtserheblichen Einfluss auf den Entscheid hätte haben können.
2.4 Die Beschwerdeführerin rügt ferner eine Gehörsverletzung durch ungenügende Begründung des angefochtenen Entscheids. Zum einen hätten die kantonalen Instanzen zwar festgehalten, das Baugesuch sei mangelhaft; andererseits hätten sie die einzelnen Mängel jedoch nicht klar hervorgehoben. Dadurch sei es ihr verunmöglicht worden, die Mangelhaftigkeit des Baugesuchs zu diskutieren. Sodann sei die Ausnützungsziffer nicht nachvollziehbar berechnet worden. Ebenso sei nicht hinreichend begründet worden, weshalb die kantonalen Instanzen eine Verletzung von Art. 30 Abs. 4 des Ausführungreglements vom 18. Dezember 1984 zum Raumplanungs- und Baugesetz (ARRPBG) verneint hätten.
2.4.1 Das Verwaltungsgericht hat hinsichtlich der von der Beschwerdeführerin gerügten Mängel im Baugesuch auf den Einspracheentscheid des Oberamtmanns verwiesen, in dem auf die Einwände im Wesentlichen eingegangen wurde. Nachdem die Beschwerdeführerin selbst es war, die auf die einzelnen Mängel im Baugesuch hingewiesen hat, und eine behördliche Stellungnahme zu den wesentlichen Punkten vorhanden ist, ist die Rüge verfehlt, die Mangelhaftigkeit des Baugesuchs habe von ihr nicht ausreichend diskutiert werden können.

2.4.2 Ebenso unbegründet ist die gerügte Verletzung der Begründungspflicht im zweiten Punkt: In ihrer staatsrechtlichen Beschwerde kritisiert die Beschwerdeführerin im Detail, inwiefern die Ausnützungsziffer falsch berechnet worden sein soll. Sie dokumentiert damit, dass sie aufgrund der von den kantonalen Instanzen gegebenen Begründung in der Lage ist, den angefochtenen Entscheid sachgerecht anzufechten, womit der verfassungsmässigen Begründungspflicht Genüge getan ist (BGE 126 I 97 E. 2b mit Hinweisen). In Wirklichkeit beanstandet die Beschwerdeführerin nicht eine fehlende, sondern eine unzutreffende Begründung (s. hinten E. 3.3).

2.4.3 Bezüglich der Einhaltung von Art. 30 Abs. 4 ARRPBG, wonach der First der Dachlukarnen merklich unter dem Hauptfirst liegen muss, hat der Oberamtmann in seiner Baubewilligung vom 27. Juni 2000 (S. 3) eine ausführliche Begründung gegeben. Die Beschwerdeführerin hat in ihrer Beschwerde an das Verwaltungsgericht nur behauptet, der Abstand der Lukarne zum Dachgiebel betrage nicht 55 cm, sich im Übrigen aber nicht näher mit der Argumentation des Oberamtmanns auseinander gesetzt. Das Verwaltungsgericht hatte daher keinen Anlass, die eingehende Begründung zu wiederholen.
2.4.4 Zur Rüge, die Bauausführung sei teilweise nicht projektkonform, ist zu bemerken, dass Verfahrensgegenstand eine Baubewilligung ist, die anhand der eingereichten Pläne beurteilt wird. Die Beschwerdeführerin hat in ihrer Eingabe an das Verwaltungsgericht bestätigt, die revidierten Pläne erhalten zu haben, auf die sich das Verwaltungsgericht stützte. Sie kann dessen Entscheid damit nachvollziehen. Sollte die konkrete Ausführung mit den Plänen nicht übereinstimmen, so ist dies nicht im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen, sondern in einem allfälligen Wiederherstellungsverfahren.
2.5 Die Beschwerdeführerin beanstandet, dass Ortsbesichtigungen in ihrer Abwesenheit durchgeführt worden seien.
2.5.1 Die Beschwerdeführerin erhob am 2. Juni 1999 Einsprache gegen das Projektänderungsgesuch, mit welchem der Beschwerdegegner eine Bewilligung von Lukarnen beantragt hatte. In dieser Einsprache führte sie unter anderem aus, die auf den Plänen eingezeichnete Gebäudehöhe, die der maximal zulässigen entspreche, sei in Wirklichkeit nicht respektiert worden. Mit Schreiben vom gleichen Tag beantragte sie einen sofortigen Baustopp. Der Gemeinderat Oberschrot liess daraufhin die Gebäudehöhe vermessen und stellte fest, dass die (damals geltende) zulässige Gebäudehöhe um 57 cm überschritten sei. Mit Schreiben vom 22. Juni 1999 beantragte er dem Oberamtmann einen sofortigen Baustopp. Der Oberamtmann lud mit Schreiben vom 25. Juni 1999 den Beschwerdegegner, den Gemeinderat Oberschrot sowie das Bau- und Raumplanungsamt, nicht aber die Beschwerdeführerin, zu einer Ortsbesichtigung ein, die am 2. Juli 1999 stattfand. Im Anschluss daran verfügte der Oberamtmann am 5. Juli 1999 einen sofortigen Baustopp. Sodann führte das
Bau- und Raumplanungsamt am 5. April 2000 zusammen mit dem Beschwerdegegner und dessen Architekten eine Ortsbesichtigung durch. Die Beschwerdeführerin erblickt darin, dass sie zu diesen beiden Ortsbesichtigungen nicht eingeladen worden ist, eine Verletzung des rechtlichen Gehörs.
2.5.2 Das Verwaltungsgericht hat ausgeführt, der Oberamtmann wäre eigentlich verpflichtet gewesen, zur Besichtigung vom 2. Juli 1999 auch die Beschwerdeführerin einzuladen. Indessen habe dieser Termin das Baustoppverfahren betroffen, nicht das nachträglich eingeleitete neue Baubewilligungsverfahren. Was die Ortsbesichtigung vom 5. April 2000 betreffe, so sei diese nicht von der entscheidenden Behörde durchgeführt worden, sondern in Anwesenheit des Bau- und Raumplanungsamts erfolgt, welches dem Oberamtmann Bericht zu erstatten hatte. Die Parteien hätten keinen Anspruch, an solchen Erhebungen teilzunehmen, könnten sich aber zu den daraus gezogenen Schlussfolgerungen äussern.
2.5.3 Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör sowie Art. 60 lit. a VRG verleihen den Parteien den Anspruch, an einem Augenschein teilzunehmen. Ein Augenschein darf nur dann unter Ausschluss der Parteien stattfinden, wenn schützenswerte Interessen Dritter oder der Öffentlichkeit oder eine zeitliche Dringlichkeit dies gebieten oder wenn der Augenschein seinen Zweck überhaupt nur dann erfüllen kann, wenn er unangemeldet erfolgt (BGE 121 V 150 E. 4a und b; 116 Ia 94 E. 3b S. 99 f.). Solche Gründe liegen hier nicht vor. Der Ausschluss einer Partei stellt indessen nur dann eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar, wenn mit der fraglichen Beweismassnahme ein für das streitige Verfahren rechtserheblicher und umstrittener Sachverhalt abgeklärt werden soll, mit anderen Worten, wenn der Augenschein geeignet ist, den Ausgang des Verfahrens zu beeinflussen (s. vorne E. 2.1).
2.5.4 Gegenstand des vorliegenden streitigen Verfahrens ist die Baubewilligung, welche am 27. Juni 2000 erteilt worden ist. Die Ortsbesichtigung vom 2. Juli 1999 erfolgte im Rahmen des vorangehenden Baustoppverfahrens. Zwar trifft es zu, dass dieses Verfahren ebenfalls durch die Beschwerdeführerin mit ihrer Einsprache vom 2. Juni 1999 gegen das Baugesuch des Beschwerdegegners eingeleitet worden ist und in engem Zusammenhang zu jenem Baubewilligungsgesuch steht, in welchem die Beschwerdeführerin Partei war. Mit Recht hat das Verwaltungsgericht daher festgehalten, der Oberamtmann wäre verpflichtet gewesen, die Beschwerdeführerin zur Ortsbesichtigung einzuladen. Ebenso trifft es aber zu, dass das vorliegend streitige Verfahren jedenfalls formell ein anderes ist als das damals hängige. Mit der Baustoppverfügung vom 5. Juli 1999 hat der Oberamtmann die damalige Einsprache der Beschwerdeführerin geschützt und festgehalten, dass die Baute aufgrund des damals geltenden örtlichen Baureglements nicht bewilligt werden könne. Er hat somit ihrem damaligen Begehren statt-

gegeben, obwohl sie zur Ortsbesichtigung nicht eingeladen war. Das vorliegend streitige Verfahren betrifft ein neues Gesuch, welches aufgrund einer anderen Rechtslage (nämlich
aufgrund des inzwischen per Vorwirkung anwendbaren neuen Planungs- und Baureglements der Gemeinde) zu beurteilen ist. Der im früheren Baustoppverfahren durchgeführte Augenschein ist grundsätzlich für das vorliegende Verfahren nicht mehr von Bedeutung.
2.5.5 Allerdings hat der Oberamtmann in seiner Baubewilligung vom 27. Juni 2000 in Bezug auf die von der Beschwerdeführerin in ihrer Einsprache gerügte Verletzung von Art. 16 Ziff. 6 lit. b des Planungs- und Baureglements der Gemeinde Oberschrot von 1999 (Gemeindereglement) ausgeführt, es werde nicht genügend dargetan, worin eine solche Verletzung liegen soll. Kreuzfirste und Lukarnen seien nicht verboten; die Gemeinde beurteile das Projekt als günstig und auch das Bau- und Raumplanungsamt bringe keine diesbezüglichen Vorbehalte an. Sodann wird angefügt, dass auch der Oberamtmann, der die Örtlichkeiten in Augenschein genommen habe, keine Verletzung von Art. 16 Ziff. 6 lit. b des Gemeindereglements sehe. Damit stellen die kantonalen Instanzen offensichtlich auf Feststellungen ab, welche der Oberamtmann anlässlich des ohne Mitwirkung der Beschwerdeführerin durchgeführten Augenscheins vom 2. Juli 1999 gemacht hat, was grundsätzlich unzulässig ist.
2.5.6 Vorliegend rechtfertigt es sich jedoch, auf eine Aufhebung des angefochtenen Entscheids zu verzichten: Die gerügte, sich auf die Erkenntnisse des Augenscheins abstützende Feststellung betrifft die Verletzung von Art. 16 Ziff. 6 lit. b des Gemeindereglements. Dies ist ein einzelner unter zahlreichen Detailpunkten, welche die Beschwerdeführerin beanstandet hatte. In ihrer 8-seitigen Einsprache vom 28. April 2000 hatte sie diesbezüglich in einem einzigen Nebensatz ohne weitere Begründung ausgeführt, ein Kreuzfirst verletze Art. 16 Ziff. 6 lit. b des Gemeindereglements. Bei dieser Bestimmung handelt es sich jedoch um eine Ästhetikvorschrift, welche eine Übereinstimmung mit dem überwiegenden Charakter der Nachbargebäude und eine harmonische Einfügung in die Umgebung verlangt. Die Beschwerdeführerin hat weder in ihrer Einsprache noch in ihrer Beschwerde an das Verwaltungsgericht dargelegt, inwiefern das Vorhaben des Beschwerdegegners diese Bestimmung verletzen soll, sondern nur vorgebracht, der gemessene Abstand von 55 cm zwischen Lukarne und Dachfirst sei in Wirklichkeit kleiner; in der Tat sei ein Kreuzfirst realisiert worden, der nicht in die Umgebung passe. Das Verwaltungsgericht hat erwogen, es könne offen bleiben, ob die
Abstandsberechnung stimme, da keine Mindestabstände vorgeschrieben seien. Selbst dann, wenn - wie die Beschwerdeführerin vorbringt - das realisierte Dach als Kreuzfirst zu betrachten wäre, würde dies nicht zwingend bedeuten, dass das Einfügungsgebot verletzt wäre, verlangt dieses doch nicht unbedingt gleiche Dachformen. Die Beschwerdeführerin macht denn auch in ihrer staatsrechtlichen Beschwerde nicht geltend, Art. 16 des Gemeindereglements sei materiell falsch angewendet worden. Im Unterschied zu den in BGE 121 V 150 oder 116 Ia 94 beurteilten Fällen handelt es sich bei der hier streitigen Dachform somit nicht um einen zentralen entscheidwesentlichen Sachverhalt, sondern um einen eher untergeordneten Nebenpunkt.

Hinzu kommt, dass die Baustopp-Verfügung des Oberamtmanns vom 5. Juli 1999, welche auch der Beschwerdeführerin eröffnet worden war, ausdrücklich Bezug auf die am 2. Juli 1999 durchgeführte Ortsbesichtigung und die dabei gemachten Feststellungen nahm. Es war der Beschwerdeführerin somit von Anfang an bekannt, dass der Oberamtmann in ihrer Abwesenheit die Baute besichtigt hatte. In ihrer Einsprache vom 28. April 2000 hätte sie einen neuen Augenschein beantragen können, wenn es für sie von Bedeutung gewesen wäre, den Oberamtmann selber vor Ort auf bestimmte Aspekte aufmerksam zu machen. Sie hat indessen weder in ihrer Einsprache noch in der Beschwerde an das Verwaltungsgericht eine neue Ortsbesichtigung beantragt, welche den Mangel hätte heilen können. Es verstösst nicht gegen die Verfassung, bei der Gewährung des rechtlichen Gehörs auf die Eigeninitiative der Parteien zu vertrauen (Urteil des Bundesgerichts 1A.36/1989 vom 21. September 1989, E. 3b), zumal wenn der streitige Aspekt nur einen untergeordneten Punkt betrifft.
2.5.7 Was die Besprechung vom 5. April 2000 betrifft, so ist festzuhalten, dass auch nach Darstellung der Beschwerdeführerin der Oberamtmann daran nicht teilgenommen hat. Der Anspruch auf Teilnahme am Augenschein besteht dann, wenn die Entscheidinstanz einen solchen durchführt, nicht aber dann, wenn er von einer Fachinstanz, welche im Rahmen des Entscheidverfahrens ein Gutachten abzugeben hat, durchgeführt wird (Urteile des Bundesgerichts 1A.264/1995 vom 24. September 1996, E. 8c/aa, publ. in: URP 1996 S. 815 und 1A.74/1992 vom 7. März 1994, E. 2b). Diese Besprechung hat ausserdem stattgefunden, bevor das Baugesuch eingereicht und das streitige Verfahren formell eröffnet worden ist. Offensichtlich handelte es sich dabei um eine informelle Vorbesprechung, wie sie häufig vor Einreichung eines Baugesuchs zwischen den Gesuch-

stellern und den Baubehörden durchgeführt werden. Soweit die Ergenisse dieser Besprechung überhaupt von entscheidwesentlicher Bedeutung sind, müssen sie in das Baugesuch vom 10. April 2000 eingeflossen sein, gegen welches die Beschwerdeführerin Einsprache erheben konnte und dies auch getan hat.
3.
Die Beschwerdeführerin rügt eine willkürliche Anwendung des massgebenden Baurechts.
3.1 Willkürlich ist ein Entscheid nach ständiger Rechtsprechung nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder sogar vorzuziehen wäre, sondern erst dann, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwider läuft. Willkür liegt ausserdem nur vor, wenn der Entscheid nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis unhaltbar ist (BGE 127 I 54 E. 2b; 125 I 166 E. 2a; 125 II 129 E. 5b; 124 I 208 E. 4a und 247 E. 5).
3.2 Nicht eingetreten werden kann auf die Beanstandung, die Vorkehren zur Unbewohnbarmachung des Untergeschosses seien ungenügend. Es wird in der Beschwerdeschrift mit keinem Wort dargelegt, welche Norm oder welcher Rechtsgrundsatz durch den angefochtenen Entscheid verletzt sein soll (s. vorne E. 1.3).
3.3 Bezüglich der Berechnung der Ausnützungsziffer rügt die Beschwerdeführerin, Trennwände des Obergeschosses müssten gemäss Art. 55 Abs. 1 ARRPBG in die Bruttogeschossfläche einbezogen werden. Das Verwaltungsgericht hat erwogen, dass die Raumhöhe bei der Kniewand gemäss den revidierten Plänen nur 1.50 m betrage und daher die Kniewand nicht in die Berechnung der Ausnützungsziffer einzubeziehen sei. Nach Art. 55 Abs. 1 ARRPBG setzt sich die gesamte nutzbare Bruttogeschossfläche aus der Summe aller Stockwerkflächen und der Flächen für Öffnungen von Treppen und Aufzügen sowie von Mauern und Wänden im Grundriss zusammen. Für Mansardenzimmer wird die Fläche 1.50 m ab Fussboden berechnet. Die Auffassung des Verwaltungsgerichts, wonach demzufolge die weniger als 1.50 m hohen Mauern und Wände abzuziehen seien, lässt sich jedenfalls willkürfrei auf diese Bestimmung stützen. Die Beschwerdeführerin beanstandet jedoch, die Raumhöhe bei der Kniewand betrage entgegen der Annahme des Verwaltungsgerichts nicht bloss 1.50 m. Sie begründet dies damit, gemäss Feststellung des von der Gemeinde beauftragten Geometers betrage die Raumhöhe ab Rohbodenplatte bei der Kniewand 1.68 m. Dazu ist zu bemerken, dass das eingereichte Bauprojekt zu beurteilen
ist, nicht die Übereinstimmung des realisierten Projekts mit dem bewilligten. Zudem ist nicht ausgeschlossen, dass sich bei einer gemessenen Raumhöhe von 1.68 m ab roher Bodenfläche nach Abzug von Unterlagsböden und Bodenbelag sowie allfälliger Deckenkonstruktionen eine nutzbare Höhe von nicht mehr als 1.50 m ergibt. Insgesamt ist die Beurteilung des Verwaltungsgerichts nicht willkürlich.
3.4 Die Beschwerdeführerin rügt die Annahme der kantonalen Instanzen als willkürlich, das Gebäude befinde sich an einer Hanglage, weshalb die Gebäudehöhe nach Art. 68 lit. b ARRPBG zu berechnen sei. Das Verwaltungsgericht hat erwogen, aus den Plänen ergebe sich, dass das natürliche Gelände auf der nordwestlichen Seite des Gebäudes höher gelegen sei als auf der südöstlichen Seite. Die von der Beschwerdeführerin eingelegten Kopien aus der Landeskarte 1:25'000 lassen diese Feststellung nicht als willkürlich erscheinen.
3.5 Bezüglich der angeblichen Verletzung von Art. 30 Abs. 4 ARRPBG und Art. 16 Ziff. 6 lit. b des Gemeindereglements sowie der Gesamtbreite der Dachlukarnen und Dachausbauten rügt die Beschwerdeführerin einzig eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (s. vorne E. 2.4), aber nicht konkret eine inhaltlich willkürliche Rechtsanwendung.

4.
Die staatsrechtliche Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 153a Abs. 2 lit. c OG). Der obsiegende Beschwerdegegner hat, weil nicht anwaltlich vertreten, keinen Anspruch auf Parteientschädigung (Art. 1 Abs. 2 und Art. 2 des Tarifs vom 9. November 1978 über die Entschädigungen an die Gegenpartei für das Verfahren vor dem Bundesgericht [SR 173.119.1]).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.– wird der Beschwerdeführerin auferlegt.
3.
Dieses Urteil wird den Parteien, dem Oberamtmann des Sensebezirks sowie dem Bau- und Raumplanungsamt und dem Verwaltungsgericht des Kantons Freiburg, II. Verwaltungsgerichtshof, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 11. Januar 2002
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: