Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 270/2017

Urteil vom 12. Januar 2018

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Merkli, Präsident,
Bundesrichter Karlen, Fonjallaz,
Gerichtsschreiber Gelzer.

Verfahrensbeteiligte
1. A. und B. C._____,
2. D._____,
3. E. und F. G._____,
4. H._____,
5. I._____,
6. J._____,
7. K. und L. M._____,
8. N._____,
Beschwerdeführer,
alle vertreten durch Rechtsanwalt Michael Endres,

gegen

O._____ AG,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Michael Stalder,

Gemeinderat Baar,
Rathausstrasse 2, Postfach, 6341 Baar,

Regierungsrat des Kantons Zug,
Regierungsgebäude am Postplatz,
Seestrasse 2, Postfach 156, 6301 Zug.

Gegenstand
Bau- und Planungsrecht (Baubewilligung),

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zug, Verwaltungsrechtliche Kammer, vom 28. März 2017 (V 2016 89).

Sachverhalt:

A.
Die O._____ AG (nachstehend: Bauherrin) stellte am 10. Juni 2015 bei der Einwohnergemeinde Baar das Gesuch, auf dem Grundstück GS Nr. 2722, Albisblick in Allenwinden, die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen und einer Einstellhalle zu bewilligen. Das Baugrundstück befindet sich gemäss dem

Zonenplan der Gemeinde Baar in der Wohnzone W2b.
Gegen das Baugesuch erhoben verschiedene Eigentümer von Grundstücken in der Nähe des Baugrundstückes Einsprache. Darunter A. und B. C._____, D._____, E. und F. G._____, H._____, I._____, J._____, K. und L. M._____ und N._____ (nachstehend: Nachbarn).

B.
Der Gemeinderat Baar erteilte der Bauherrin am 7. Oktober 2015 die verlangte Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies zugleich die dagegen erhobenen Einsprachen ab. Dagegen erhoben die Nachbarn Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Zug. Die Baudirektion führte in Vertretung des Regierungsrats am 29. Januar 2016 einen Augenschein durch. Mit Beschluss vom 16. August 2016 wies der Regierungsrat die Verwaltungsbeschwerde ab. Eine dagegen gerichtete Beschwerde der Nachbarn wies das Verwaltungsgericht des Kantons Zug mit Urteil vom 28. März 2017 ab.

C.
Mit Eingabe vom 15. Mai 2017 erheben die Nachbarn (Beschwerdeführer) Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten mit den sinngemässen Anträgen, das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 28. März 2017 und die Baubewilligung des Gemeinderats Baar vom 7. Oktober 2015 aufzuheben. Eventuell sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
Das Verwaltungsgericht und die Bauherrin (Beschwerdegegnerin) beantragen, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Einwohnergemeinde schliesst auf Abweisung der Beschwerde.
Mit Schreiben vom 24. Juli 2017 teilten die Beschwerdeführer A. und B. C._____ dem Bundesgericht mit, sie hätten zwischenzeitlich ihre Liegenschaft am Albisblick "...", 6319 Allenwinden, verkauft und seien daher nicht mehr Partei des Verfahrens.

Erwägungen:

1.

1.1. Gegen den angefochtenen kantonal letztinstanzlichen Endentscheid im Bereich des Baurechts steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offen (Art. 82 ff. BGG; BGE 133 II 353 E. 2 S. 356). Die Beschwerdeführer sind - abgesehen von A. und B. C._____, die nachträglich den Wegfall ihres Interesses an der Beschwerdeführung mitteilten - zur Beschwerdeführung legitimiert, da sie am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und als Eigentümer von Grundstücken in unmittelbarer Nachbarschaft des Baugrundstücks vom Bauvorhaben besonders betroffen sind (Art. 89 Abs. 1 BGG; BGE 140 II 214 E. 2.3 S. 219 f.; 139 II 499 E. 2.2 S. 504 mit Hinweisen). Die Beschwerdeführer stellen gemäss ihren formellen Begehren zwar keinen reformatorischen Antrag, wie in der Sache zu entscheiden sei. Aus der Begründung ihrer Beschwerde ergibt sich jedoch, dass sie die Verweigerung der Bewilligung des strittigen Bauvorhabens anstreben, weshalb insoweit ein Antrag in der Sache vorliegt (BGE 133 II 409 E. 1.4 S. 414 f. mit Hinweisen). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

1.2. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verletze Bundes- oder Völkerrecht (Art. 95 lit. a und b BGG). Zulässig ist auch die Rüge der Verletzung von kantonalen verfassungsmässigen Rechten, kantonalen Bestimmungen über die politische Stimmberechtigung der Bürger und über Volkswahlen- und Abstimmungen (Art. 95 lit. c und d BGG). Abgesehen davon überprüft das Bundesgericht die Anwendung des kantonalen Rechts nicht als solche. Jedoch kann gerügt werden, diese Anwendung widerspreche dem Bundesrecht, namentlich dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV (BGE 142 II 369 E. 2.1 S. 372 mit Hinweisen).

1.3. Rügt ein Beschwerdeführer die Verletzung von Art. 9 BV, genügt es nicht, wenn er bloss behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Er 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).

2.

2.1. Gemäss § 12 Abs. 2 der Bauordnung der Gemeinde Baar (BO/Baar) müssen sich Bauten, Anlagen, Farbgebungen, Materialien, Antennen, Reklamen und Anschriften insbesondere in Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder gut einordnen.

2.2. Die Frage, ob eine gute Einordnung im Sinne dieser Regelung vorliegt, ist im Einzelfall anhand der konkreten Verhältnisse zu prüfen. Den kommunalen Behörden steht bei dieser Prüfung ein Ermessensspielraum zu, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist (vgl. Urteile 1C 319/2016 vom 1. Februar 2017 E. 4.2; 1C 434/2012 vom 28. März 2013 E. 3.3; je mit Hinweisen).

2.3. Die Vorinstanz kam zum Ergebnis, die unteren kantonalen Instanzen hätten ihren Ermessensspielraum bei der Beurteilung der guten Einordnung im Sinne von § 12 Abs. 2 BO/Baar nicht überschritten. Zur Begründung führte die Vorinstanz namentlich an, zwar weise das geplante Bauvorhaben einen grösseren Grundriss und ein grösseres Bauvolumen auf als die Häuser in der unmittelbaren Nachbarschaft. Diese von den Beschwerdeführern als störend empfundene Differenz ergebe sich jedoch daraus, dass die geplante Baute die Begrenzungsnormen der Bauordnung praktisch vollständig ausschöpfe. Diese Ausschöpfung könne der Bauherrschaft nicht gestützt auf § 12 BO/Baar untersagt werden, weil die Bauten in der unmittelbaren Nachbarschaft die Baubegrenzungen nicht voll beanspruchen. Die Forderung der Beschwerdeführer nach einem Verzicht auf das Attikageschoss oder einer Tiefersetzung des Gebäudes um zwei bis drei Meter sei daher nicht haltbar. An diesem Ergebnis könnten auch die von den Beschwerdeführern im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Visualisierungen nichts ändern, zumal diese von der Vorinstanz bezüglich korrekter Wiedergabe der Gebäudeabmessung des geplanten Mehrfamilienhauses nur mit grösserem Aufwand überprüft werde könnten.

2.4. Die Beschwerdeführer wenden ein, sie könnten sich nicht erklären, wieso die Vorinstanz die Visualisierungen als taugliches Beweismittel nicht in ihre Erwägungen einbezogen habe. Insoweit liege ein willkürliches, nicht nachvollziehbares Verhalten der Vorinstanz vor.

2.5. Mit diesen Ausführungen legen die Beschwerdeführer nicht substanziiert dar, inwiefern die vorinstanzliche Angabe, dass sie bezüglich der Visualisierungen die korrekte Wiedergabe der Gebäudeabmessung mit zumutbarem Aufwand nicht überprüfen könne, willkürlich bzw. unhaltbar sein soll. Die Vorinstanz hätte demnach die Visualisierungen willkürfrei als nicht beweistauglich qualifizieren und daher nicht beachten dürfen. Sie hat jedoch im angefochtenen Urteil mit eingehender Begründung aufgezeigt, weshalb sie die Erwägungen des Regierungsrats zur Einordnung des strittigen Baus in die heterogen überbaute Umgebung als zutreffend qualifizierte und sie deshalb eine Ermessensüberschreitung bei der Beurteilung der Einordnungsfrage verneinte. Die Vorinstanz ging somit implizit davon aus, die Visualisierungen hätten auch dann an der Bejahung der guten Einordnung nichts mehr ändern können, wenn von der korrekten Wiedergabe der Gebäudeabmessungen ausgegangen würde, was sie in ihrer Vernehmlassung bestätigte. Die Vorinstanz hat demnach die genannten Visualisierungen in ihre Erwägungen einbezogen und damit diesbezüglich das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer nicht verletzt.

3.

3.1. Sodann rügen die Beschwerdeführer dem Sinne nach eine Verletzung der aus dem rechtlichen Gehör abgeleiteten Begründungspflicht, wenn sie ausführen, die Vorinstanz sei auf die Einwände des massiven und blockartigen Charakters des geplanten Bauvorhabens ungenügend eingegangen und habe die Einwände bezüglich der Überhöhe völlig ausser Acht gelassen.

3.2. Nach konstanter Rechtsprechung hat das Gericht seinen Entscheid zwar zu begründen, doch ist nicht erforderlich, dass es sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt. Vielmehr kann es sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der

Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (BGE 141 III 28 E. 3.2.4 S. 41 mit Hinweisen).

3.3. Diesen Anforderungen genügt der angefochtene Entscheid, weshalb die Rüge der Verletzung der Begründungspflicht unbegründet ist.

4.

4.1. Sodann führen die Beschwerdeführer aus, der vorgesehene Baukörper vermöge die Anforderungen gemäss § 12 BO/Baar nicht zu erfüllen. Insbesondere bezüglich der Höhe, Länge und Breite vermöge er sich nicht in das bestehende Gesamtbild einzufügen. Aus den beigelegten Visualisierungen gehe klar hervor, dass der Baukörper sich aufgrund seines massiven und blockartigen Charakters nicht in die bestehende Quartierstruktur einpasse, sondern zur Nachbarschaft einen stossenden Gegensatz schaffe. Dieser entstehe auch deshalb, weil der geplante Baukörper im Vergleich zu den bestehenden Bauten wie ein Gewerbe- und nicht wie ein Wohnhaus aussehe und er acht und nicht wie quartierüblich maximal drei Wohnungen umfassen soll. Die von der Vorinstanz erwähnte Reduktion der Gesamthöhe um 0,5 Meter auf insgesamt elf Meter ändere nichts an der ungenügenden Einpassung in das Quartier, weil die quartierübliche Gebäudehöhe zwischen zwei und zehn Metern um rund zwei Meter überragt würde. Die Wuchtigkeit des Baukörpers werde durch den geplanten Attika-Bereich aufgrund der massiven und stark herausragenden Terrassenbedachung gesamthaft verstärkt.

4.2. Mit diesen Ausführungen üben die Beschwerdeführer weitgehend appellatorische Kritik an den vorinstanzlichen Ausführungen zur Einordnungsfrage. So legen sie auch unter Berücksichtigung der angerufenen Visualisierungen nicht substanziiert dar, inwiefern die Angaben der Vorinstanz zur guten Einpassung im Verhältnis zur heterogen überbauten Umgebung willkürlich sein sollen. Soweit die Beschwerdeführer aus der Grösse der Baute eine ungenügende Einordnung ableiten, ist zu beachten, dass gemäss der Rechtsprechung die Anwendung einer positiven Ästhetikklausel nicht dazu führen darf, dass generell - etwa für die ganze Dorfkernzone - die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde. Hat der Gesetzgeber zum Beispiel eine bestimmte Geschosszahl zugelassen, darf nicht generell zur Erreichung einer guten Gesamtwirkung nur ein Geschoss weniger bewilligt werden (Urteil 1C 434/2012 vom 28. März 2013 E. 3.3 mit Hinweisen). Gemäss dieser Rechtsprechung durfte die Vorinstanz in vertretbarer Weise davon ausgehen, eine ungenügende Einordnung im Sinne von § 12 BO/Baar werde nicht dadurch bewirkt, dass die geplante Baute aufgrund der Ausnutzung der massgebenden Bebauungsbeschränkungen das Volumen und die Höhe der umliegenden Gebäude überschreiten würde (vgl. Urteil 1C 327/2016 vom 22. März 2017 E. 8.3 und 8.4). Die Vorinstanz verfiel somit nicht in Willkür, wenn sie insoweit eine Ermessensüberschreitung verneinte.

5.
Da die Vorinstanz gemäss der vorstehenden Erwägung willkürfrei von einer guten Einordnung ausgehen durfte, musste sie keine alternativen Baumöglichkeiten prüfen. Sie war daher zur Feststellung des erheblichen Sachverhalts entgegen der Meinung der Beschwerdeführer nicht gehalten, die von ihnen unterbreiteten Vorschläge zur Abänderung der Baute zu berücksichtigen.

6.
Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Dabei sind A. und B. C._____ nicht auszunehmen, da beim Wegfall des Interesses bezüglich der Verlegung der Gerichtskosten der mutmassliche Prozessausgang berücksichtigt werden kann, der vorliegend aufgrund des Entscheids in der Sache feststeht (vgl. Art. 71 BGG in Verbindung mit Art. 72 BZP; BGE 125 V 373 E. 2a S. 374 f. mit Hinweisen). Die Beschwerdeführer haben der privaten Beschwerdegegnerin zudem unter solidarischer Haftbarkeit eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 2 und 4 BGG i.V.m. Art. 66 Abs. 5 BGG). Auch von dieser Pflicht sind die Beschwerdeführer A. und B. C._____ nicht ausgenommen. Sie haben den nachträglichen Wegfall ihres Interesses an der Beschwerdeführung erst mitgeteilt, nachdem die Beschwerdegegnerin am 26. Juni 2017 ihre Beschwerdeantwort eingereicht hatte, weshalb diese auch von ihnen veranlasst wurde.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

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

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.– werden den Beschwerdeführern auferlegt.

3.
Die Beschwerdeführer haben die private Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit mit Fr. 3'000.– zu entschädigen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien, dem Gemeinderat Baar, dem Regierungsrat des Kantons Zug und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zug, Verwaltungsrechtliche Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 12. Januar 2018

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Merkli

Der Gerichtsschreiber: Gelzer