

BGer 1C_157/2025 vom 10. Juli 2025

Bundesgericht, 2025-07-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_157_2025

FR: TF 1C_157/2025 du 10 juillet 2025

IT: TF 1C_157/2025 del 10 luglio 2025

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerde richtet sich gegen einen kantonale letztinstanzliche Endentscheid im Bereich des Baurechts. Dagegen steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG). Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind durch den angefochtenen Entscheid besonders betroffen. Sie sind nach Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde berechtigt. Das verwaltungsgerichtliche Urteil vom 28. Oktober 2024 wurde ihrer damaligen Anwältin am 17. Februar 2025 zugestellt, so dass die Rechtsmittelfrist am 18. Februar zu laufen begonnen und am 19. März 2025 geendet hat. Die am 19. März 2025 der Post übergebene Beschwerde erweist sich somit als rechtzeitig. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde unter dem Vorbehalt der nachstehenden E. 2 einzutreten.

E. 2.1

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Die Anwendung von kantonalem Recht prüft das Bundesgericht (von hier nicht einschlägigen Ausnahmen abgesehen) hingegen im Wesentlichen nur unter dem Blickwinkel der Willkür und nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 95 BGG i.V.m. Art. 9 BV und Art. 106 Abs. 2 BGG). Willkürlich ist ein Entscheid, 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 zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, begründet für sich keine Willkür (BGE 148 II 106 E. 4.6.1 ; 141 I 211 E. 3.2; je mit Hinweisen).

Gemäss Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG ist die Beschwerde hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten (Art. 108 Abs. 1 lit. b BGG). Das Bundesgericht prüft unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht grundsätzlich nur die vorgebrachten Argumente, falls weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 148 II 392 E. 1.4.1 ; 147 I 73 E. 2.1).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung bzw. die Beweiswürdigung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig bzw. willkürlich ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und die

Behebung des Mangels für den Verfahrensausgang entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (vgl. BGE 140 III 264 E. 2.3).

E. 3.1

Die Beschwerdeführenden genügen diesen formellen Anforderungen nicht durchgehend: Stellenweise präsentieren sie bloss einen eigenen, von den Feststellungen der Vorinstanz abweichenden Sachverhalt, ohne geltend zu machen oder gar zu belegen, dass deren tatsächliche Annahmen offensichtlich unrichtig wären. Andernorts zeigen sie - entgegen den Anforderungen von Art. 97 Abs. 1 BGG - nicht auf, dass die Behebung des (angeblichen) Mangels in den vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen für den Ausgang des Verfahrens entscheidend wäre. Dies trifft etwa zu auf ihre Behauptungen, das Verwaltungsgericht versuche den unzutreffenden Eindruck zu erwecken, ein Teil ihrer Parzelle sei für sie unbrauchbar, oder es gehe fälschlicherweise vom Vorliegen einer behördlichen Anweisung zur Entfernung der von ihnen gepflanzten Bäume aus. Diese Vorbringen haben unbeachtlich zu bleiben.

Dasselbe gilt teilweise für ihre rechtlichen Vorbringen, die ausschliesslich das kantonale Recht betreffen. Soweit die Beschwerdeführenden bloss eine abweichende Rechtsauffassung darlegen oder Willkür behaupten, ohne die qualifizierte Fehlerhaftigkeit der vorinstanzlichen Argumentationsweise aufzuzeigen, genügt ihre Beschwerde den Anforderungen von Art. 106 Abs. 2 BGG nicht. Insoweit ist auf ihre Beschwerde nicht einzutreten.

E. 3.2.1

Mit genügender Klarheit machen die Beschwerdeführenden eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung im Zusammenhang mit der Frage der Sicherheit der Garagenausfahrt geltend. Die Vorinstanz habe in willkürlicher Weise in Zweifel gezogen, dass sie, die Beschwerdeführenden, für einen Randstreifen ihrer Parzelle ein Baugesuch für die Errichtung eines Parkplatzes gestellt hätten. Wie sich aus dem Protokollauszug der Gemeinde Beckenried vom 24. November 2024 ergebe, hätten sie am 20. September 2024 ein Baugesuch für einen dauerhaften Parkplatz eingereicht. Dies sei insofern von Bedeutung, als durch das Abstellen von Autos auf diesem Parkplatz die Sicht auf den Verkehrsspiegel beeinträchtigt werde, der bei der Garagenausfahrt des Bauprojekts geplant sei. Damit sei die Verkehrssicherheit der Ausfahrt nicht mehr gewährleistet und das Vorhaben folglich nicht bewilligungsfähig. Ihr Baugesuch für den Parkplatz sei durch die Kantonspolizei und die Gemeinde geprüft und öffentlich aufgelegt worden. Die Vorinstanz habe diesen Umstand ignoriert.

E. 3.2.2

Aus dem von den Beschwerdeführenden ins Recht gelegten Protokollauszug geht hervor, dass diese am 20. September 2024 ein "Baugesuch für die Stellfläche mit Umgebungsgestaltung am Mattenweg 2" eingereicht haben. Das Gesuch ist damit vor dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 28. Oktober 2024 gestellt worden. Es handelt sich folglich um ein neues Vorbringen tatsächlicher Natur, das bereits vor dem angefochtenen Urteil bekannt war, auch wenn die Beschwerdeführenden diesen Umstand erstmals im Verfahren vor Bundesgericht geltend machen (sog. unechtes Novum, vgl. BGE 143 III 42 E. 4.1).

Vor Bundesgericht herrscht grundsätzlich ein Novenverbot. Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG), was in der Beschwerde näher darzulegen ist. Der vorinstanzliche Verfahrensausgang allein bildet noch keinen hinreichenden Anlass im Sinn von Art. 99 Abs. 1 BGG für die Zulässigkeit von unechten Noven (BGE 143 V 19 E. 1.2). Die Beschwerdeführenden legen nicht dar, dass es ihnen nicht möglich oder nicht zumutbar gewesen wäre, das Verwaltungsgericht über die Einreichung des Baugesuchs zu informieren. Sie führen bloss aus, die Vorinstanz habe "diese entscheidende neue Tatsache vollständig ignoriert". Das neue Vorbringen betreffend Baugesuch für das Erstellen eines Parkplatzes stellt demnach ein unechtes Novum dar, das im bundesgerichtlichen Verfahren verspätet und folglich unzulässig ist (vgl. statt vieler Urteil 2C_139/2024 vom 20. Mai 2025 E. 3.2).

Erst in ihrer Replik führen die Beschwerdeführenden aus, dieser Umstand sei vom Verwaltungsgericht (nur) deshalb nicht berücksichtigt worden, weil ihre damalige Rechtsvertreterin die Eingabe verspätet eingereicht habe. Das Vorbringen dieses Arguments im bundesgerichtlichen Verfahren erst in der Replik ist wiederum verspätet, aus den oben genannten Gründen. Der Einwand würde den Beschwerdeführenden aber ohnehin nicht helfen: Falls ihre Rechtsvertreterin einen relevanten Sachumstand tatsächlich verspätet ins Verfahren vor der Vorinstanz eingebracht haben sollte, würde dies ein prozessuales Versäumnis darstellen, das ihnen als Vertretene zuzurechnen wäre. Schliesslich machen sie in ihrer Beschwerdeschrift nicht geltend, die Vorinstanz habe durch das Nichtbeachten ihres verspäteten Vorbringens das kantonale Prozessrecht willkürlich angewandt oder sonstwie Bundesrecht verletzt. Damit hat es mit dem Ausserachtlassen des neuen Vorbringens sein Bewenden.

E. 3.3

Die Beschwerdeführenden sind weiter der Auffassung, Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz hinsichtlich des Bestands von Obstbäumen auf dem Parzellenteil gegenüber der geplanten Garagenausfahrt sei offensichtlich unrichtig. (Beschwerde Ziff. 40) Das Verwaltungsgericht habe das Vorhandensein von Bäumen an diesem Ort in willkürlicher Weise offengelassen. Hier zeigen sie zumindest sinngemäss auf, weshalb sie diesen Mangel für entscheidungswesentlich halten: Sie sind der Meinung, die Bäume würden die Sicht der ausfahrenden Autos auf den Verkehrsspiegel beeinträchtigen, was für die Frage der Verkehrssicherheit der Ausfahrt relevant sei.

Auf der Fotoaufnahme, die Teil der Beschwerdeschrift darstellt, (Beschwerde S. 15) sind auf dem interessierenden Grundstückteil tatsächlich zwei kleine Stämmchen ersichtlich. Dabei dürfte es sich um die von den Beschwerdeführenden angesprochenen Obstbäume handeln. Auf dem Foto sind diese allerdings derart klein, dass sie jedenfalls auf längere Zeit kein Sichthindernis darstellen dürften. Bäume haben sodann regelmässig einen gewissen Abstand vom Strassenraum einzuhalten, der hier nicht eingehalten sein dürfte, sofern es sich bei den betreffenden Pflanzen nicht bloss um Zwergbäume handeln sollte. Wie aus der Rechtsmitteleingabe der Beschwerdeführenden an das Bundesgericht hervorgeht, beabsichtigen sie an der betreffenden Stelle aber sowieso den Bau eines Parkplatzes; sollte dieses Vorhaben realisiert werden können, müssten die Bäume wohl ohnehin entfernt werden. Aus allen diesen Gründen erscheint es fraglich, ob die allenfalls unvollständige Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz für den Prozessausgang entscheidend wäre. Es ist daher im Ergebnis nicht willkürlich, wenn sie die Frage des Vorhandenseins von

Obstbäumen offengelassen hat.

E. 4

In der Sache erheben die Beschwerdeführenden noch zwei Rügen, auf die in den beiden nachfolgenden Erwägungen eingegangen wird: Zum einen erachten sie die Verkehrssicherheit bei der Ausfahrt der geplanten Tiefgarage als nicht gegeben (dazu sogleich E. 5), zum andern sind sie der Auffassung, das Bauvorhaben überschreite die maximal zulässige Überbauungsziffer (E. 6).

E. 5.1

Die Vorinstanz hat hinsichtlich der Sichtverhältnisse bei der geplanten Garagenausfahrt zunächst auf die Erwägungen des Regierungsrats verwiesen. Dieser hatte festgehalten, Zufahrten müssten namentlich der Verkehrssicherheit genügen. Dabei seien die sog. VSS-Normen als Richtlinien zu berücksichtigen, nicht aber als zwingende Vorschriften. Die Sichtverhältnisse bei der geplanten Ausfahrt seien ungünstig und die Knotensichtweiten der einschlägigen VSS-Norm würden nicht eingehalten. Die Kantonspolizei sei aber in mehreren Stellungnahmen zum Schluss gelangt, mit dem Anbringen eines Verkehrsspiegels sei die Sicherheit gewährleistet.

Dieser Einschätzung hat sich das Verwaltungsgericht angeschlossen. Es hat darüber hinaus hervorgehoben, dass es sich beim Mattenweg um eine wenig befahrene Sackgasse handle, die aufgrund des Kurvenverlaufs und der Strassenbreite nicht schnell befahren werde; der geplante Neubau mit vier Wohnungen verursache sodann keinen erheblichen Mehrverkehr.

E. 5.2

Die Beschwerdeführenden sind weiterhin der Auffassung, die Verkehrssicherheit sei nicht gewährleistet. Sie begründen dies zunächst mit ihrem Vorhaben, auf jenem Streifen ihres Grundstücks, welcher der geplanten Ausfahrt aus der Tiefgarage gegenüber liegt, einen Parkplatz zu erstellen; die dort parkierten Fahrzeuge könnten den Blick auf den Verkehrsspiegel versperren. Wie in der obenstehenden E. 3.2 ausgeführt, handelt es sich beim geplanten Parkplatz um ein unbeachtliches unechtes Novum, das die Beschwerdeführenden bereits im verwaltungsgerichtlichen Verfahren hätten einbringen können und müssen. Es hat für die bundesgerichtliche Beurteilung der Verkehrssicherheit unbeachtlich zu bleiben.

Im Übrigen geht aus dem gemeinderätlichen Protokollauszug, den die Beschwerdeführenden dem Bundesgericht eingereicht haben, hervor, dass der Gemeinderat von Beckenried deren Vorhaben zur Überarbeitung zurückgewiesen hat; er hat es mithin (noch) nicht als bewilligungsfähig erachtet. Angesichts dessen erscheint es ohnehin fraglich, ob es überhaupt geeignet wäre, die Bewilligung für das hier strittige Bauprojekt der Beschwerdegegnerin in Frage zu stellen.

E. 5.3

Die Beschwerdeführenden machen aber auch geltend, sie würden jenen Teil ihres Grundstücks, welcher der geplanten Ausfahrt gegenüber liegt, schon heute gelegentlich als Parkplatz nutzen, was gemäss dem bundesgerichtlichen Urteil 1C_267/2017 vom 7. August 2017 auch ohne Bewilligung zulässig sei. Der geplante Verkehrsspiegel werde zwar nicht auf ihrem Grundstück angebracht. Dieses liege indes im Sichtdreieck des Spiegels. Da die Sicht freigehalten werden müsse, könne dies dazu führen, dass die Nutzung ihrer Parzelle als Parkplatz vollständig untersagt oder die maximal zulässige Höhe für abgestellte

Fahrzeuge eingeschränkt werde. Die gesetzlich zulässige, maximale Fahrzeughöhe inkl. Ladung betrage 4 m und die Garagenausfahrt liege 1,28 m tiefer als die Basis des Verkehrsspiegels. Deshalb müsste der Verkehrsspiegel in der Höhe von mehr als 5 m angebracht werden, was praktisch nicht umsetzbar sei.

Aus dem von den Beschwerdeführenden zitierten Urteil 1C_267/2017 vom 7. August 2017 können diese nichts zu ihren Gunsten herleiten. Dort hat das Bundesgericht vielmehr die Auffassung des Luzerner Kantonsgerichts geschützt, wonach auch für eine seit langer Zeit zum Parkieren genutzte Fläche eine Baubewilligung verlangt werden kann, wenn sich Fragen der Verkehrssicherheit stellen. Massgebend zur Beurteilung der Bewilligungspflicht ist in erster Linie das kantonale Recht. Die Vorinstanz geht in E. 8.3.5 des angefochtenen Urteils davon aus, dass das Erstellen eines Parkplatzes auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden auf dem Landstreifen gegenüber der geplanten Ausfahrt einer Baubewilligung bedürfte und eine solche gemäss polizeilicher Einschätzung aus Gründen der Verkehrssicherheit wohl nicht erteilt werden könnte. Diese Einschätzung erscheint nicht willkürlich. Die Beschwerdeführenden können daher aus dem - behaupteten - gelegentlichen Abstellen eines Fahrzeugs auf dem betreffenden Landstreifen rechtlich nichts zu ihren Gunsten ableiten. Eine Verletzung der Eigentumsgarantie ist darin nicht zu erblicken: Diese kann aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, namentlich der Verkehrssicherheit, eingeschränkt werden und die Beschwerdeführenden zeigen nicht auf, dass die entsprechenden Voraussetzungen nicht gegeben wären.

Auch dieser Einwand der Beschwerdeführenden steht der angefochtenen Baubewilligung somit nicht im Wege.

E. 6.1

Umstritten ist schliesslich, ob das Bauvorhaben die maximal zulässige Überbauungsziffer einhält. Die Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der überbauten Grundfläche und der anrechenbaren Grundstückfläche (Art. 37 Abs. 1 des Nidwaldner Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 24. April 1988 [NG 611.01]). Die überbaute Grundfläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden. Als oberirdisch gelten alle aus dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain hinausragenden Gebäudeteile (§ 17 Abs. 1 und 2 der Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht des Kantons Nidwalden [BauV/NW; NG 611.011]). § 18 Abs. 1 BauV/NW nennt sodann gewisse Gebäudeteile, die bei der Berechnung der überbauten Grundfläche nicht anzurechnen sind. Dazu gehören gemäss Ziff. 4 dieser Bestimmung unbewohnte, übergrünte Gebäudeteile wie Tiefgaragen und dergleichen, die dreiseitig mit nicht mehr als 1 m über das gewachsene oder tiefergelegte Terrain hinausragen.

E. 6.2

Der Regierungsrat hatte die Berechnung der maximal überbaubaren Grundfläche gegenüber der Baubewilligung korrigiert und war zum Schluss gelangt, dass diese 265,44 m² betrage. Die gemäss dem bewilligten Projekt zu überbauende Grundfläche betrage ihrerseits 258,2 m², womit die gesetzlichen Anforderungen eingehalten seien. Das Verwaltungsgericht hat diese Einschätzung bestätigt. Die Auffassung der Beschwerdeführenden, wonach die Balkone auf der Westseite ebenfalls Teil der zu überbauenden Grundfläche seien, hat es verworfen. Zur Begründung hat es erwogen, die Balkone an der Westseite stellten Richtung Nord keine Ausladung (im Sinn vom § 18 Abs. 1 Ziff. 4 BauV/NW) dar, da sie nicht über

die für die Überbauungsziffer relevante Gebäudeumfassung hinausragten.

E. 6.3

Die Beschwerdeführenden ihrerseits beharren darauf, die Situation für die Westfassade sei dieselbe wie für die Nordfassade, was sich aus den Bauplänen klar ergebe. Dieselben Überlegungen, die zum Einbezug der Nordbalkone in die oberirdische Gebäudeumfassung geführt hätten, müssten auch zum Einbezug der Westbalkone führen. Eine uneinheitliche Rechtsanwendung sei willkürlich. Der Balkon auf der Westseite trete um 3 m hervor und überschreite damit den (gemäss § 18 Abs. 1 BauV/NW zulässigen) Wert von 2,5 m.

Dieser Einwand überzeugt nicht. Es ist jedenfalls nicht offensichtlich unrichtig, wenn die Vorinstanz die Situation für die beiden Balkone unterschiedlich beurteilte. Der massgebliche Plan lässt sich willkürfrei so lesen, dass der Westbalkon die westliche Fassade um 2,5 m überragt und folglich die Ausnahmebestimmung von § 18 Abs. 1 lit. b BauV/NW anwendbar ist. Das Verwaltungsgericht hat sich bei dieser Einschätzung auf die Stellungnahme und planerische Darstellung des Rechtsdiensts des Regierungsrats im vorinstanzlichen Verfahren abgestützt. Dort wird auch für das Bundesgericht in nachvollziehbarer Weise aufgezeigt, dass die Westbalkone mit Bezug auf die Nordfassade (die nördliche Seite der Gebäudeumfassung) keine Ausladung aufweisen. Angesichts dessen ist die Einschätzung nicht willkürlich, dieser Teil der Westbalkone sei für die Ermittlung der maximal zulässigen Überbauungsziffer ausser Acht zu lassen.

E. 6.4

Die Beschwerdeführenden erheben im bundesgerichtlichen Verfahren einen weiteren, neuen Einwand gegen die Berechnungsweise der kantonalen Behörden. Sie machen geltend, in Bezug auf die Nordfassade sei das Verwaltungsgericht zum Schluss gelangt, die als "gedeckter Sitzplatz" bezeichnete Fläche stelle einen Vorsprung der Tiefgarage über das Gelände dar, der nicht übergrünt sei, weshalb er in die Gebäudeumfassung einbezogen werden müsse (§ 18 Abs. 4 Ziff. 4 BauV/NW, Umkehrschluss). Da es sich für die Westbalkone genau gleich verhalte, müssten auch diese einbezogen werden.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts fallen eine neue rechtliche Argumentation bzw. neue rechtliche Rügen - unter Vorbehalt der Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben - grundsätzlich nicht unter das Novenverbot, soweit sie sich im Rahmen des Streitgegenstandes bewegen (der vom Bundesgericht nicht erweitert werden darf), auf dem vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt beruhen und die Vorinstanz über umfassende Kognition verfügte sowie das Recht von Amtes wegen anzuwenden hatte (Urteil 2C_498/2022 vom 22. März 2023 E. 3 mit Hinweisen). Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt, denn die Vorinstanz hat keine Feststellungen hinsichtlich der Lage der Tiefgarage gemacht. In E. 6.3.2 des angefochtenen Urteils, auf welche sich die Beschwerdeführenden in Ziff. 67 ihrer Rechtsmitteleingabe zu beziehen scheinen, hat sich das Verwaltungsgericht mit der Vergleichbarkeit der Situation der Nord- und der Westbalkone auseinandergesetzt, ohne auf die Tiefgarage Bezug zu nehmen; in der davorstehenden E. 6.3.1 hat es lediglich die Erwägungen seiner eigenen Vorinstanz wiedergegeben. Der von den Beschwerdeführenden erstmals erhobene Einwand beruht somit nicht auf einem vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt. Das Bundesgericht ist aber an diesen gebunden, sofern er nicht offensichtlich falsch oder unvollständig ist (Art. 105 Abs. 1 BGG ; vgl. oben E. 3.1). Dies machen die Beschwerdeführenden im vorliegenden Zusammenhang nicht geltend. Die neue Rüge ist daher unzulässig.

Wäre sie zulässig, erscheint es im Übrigen auch nicht evident, dass die Beschwerdeführenden damit durchdringen würden: Wie erwähnt, hat sich das Verwaltungsgericht zur Bestimmung der massgeblichen Gebäudeumfassung auf der Westseite der geplanten Baute (und damit der nach § 17 Abs. 1 BauV/NW überbauten Grundfläche) auf die planerische Darstellung in der Vernehmlassung der Staatskanzlei abgestützt. Weder diese noch die Vorinstanz sind davon ausgegangen, die Lage der Tiefgarage habe einen Einfluss auf die Ermittlung dieser Bauziffer. Zu diesem Punkt hat sich die Vorinstanz überhaupt nicht geäußert. Die Beschwerdeführenden scheinen der Auffassung zu sein, bei der als "gedeckter Sitzplatz" bezeichneten Fläche auf der Westseite handle es sich um einen nicht übergrünten Vorsprung der Tiefgarage über das Gelände, der nicht unter die Ausnahme von § 18 Abs. 1 Ziff. 4 BauV/NW falle und folglich bei der Berechnung der überbaubaren Grundfläche anzurechnen sei. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid aber, wie erwähnt, keine entsprechende Feststellung getroffen und die Beschwerdeführenden machen in diesem Zusammenhang keine offensichtlich unrichtige bzw. unvollständige Sachverhaltsfeststellung geltend. Sie berufen sich zwar auf "Beleg 2_2" und "Beleg 2_1", doch gehören diese nicht zu den Beilagen zu ihrer Beschwerde; Verweise auf frühere Eingaben sind grundsätzlich unzulässig und für das Bundesgericht ist auch nicht ersichtlich, auf welche Beilagen sie sich beziehen.

Angesichts dessen liegt in der vorinstanzlichen Ermittlung der oberirdischen Gebäudeumfassung und damit der überbauten Grundfläche keine Willkür.

E. 7

Aus diesen Gründen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Diese haben der obsiegenden Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 2 BGG).

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