

# **BGer 1C\_631/2024 vom 18. März 2026**

Bundesgericht, 2026-03-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_631\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_631_2024)

FR: TF 1C\_631/2024 du 18 mars 2026

IT: TF 1C\_631/2024 del 18 marzo 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Entscheid betreffend die Bewilligungsfähigkeit von Bauten. Dagegen steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht zur Verfügung ( Art. 82 ff. BGG ). Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Als Nachbarinnen bzw. Nachbar der Bauherrschaft sind sie durch den angefochtenen Entscheid auch materiell beschwert und damit nach Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde legitimiert. Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

### **E. 1.2**

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verletze Bundesrecht ( Art. 95 lit. a BGG ). Dies prüft das Bundesgericht frei. Die Anwendung des kantonalen und kommunalen Gesetzes- und Verordnungsrechts überprüft es hingegen nur auf Vereinbarkeit mit dem Bundesrecht, namentlich mit dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV ( BGE 142 II 369 E. 2.1 mit Hinweisen).

### **E. 1.3**

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ). Es prüft die bei ihm angefochtenen Entscheide grundsätzlich nur auf Rechtsverletzungen hin, die von den Beschwerdeführenden geltend gemacht und begründet werden (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG ). Die Beschwerde muss sich mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen. Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten, soweit die Verletzung von Grundrechten gerügt wird ( Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 133 II 249 E. 1.4.2 mit Hinweisen).

### **E. 1.4**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz zugrunde ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann ( Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG ). Eine entsprechende Sachverhaltsrüge ist substantiiert vorzubringen (vgl. Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 147 I 1 E. 3.5).

### **E. 2**

Die Beschwerdeführenden sind der Auffassung, die Vorinstanz habe verschiedene Bestimmungen des kantonalen Baurechts willkürlich angewandt. Diese hat festgehalten, auf

den Rechtsstreit finde grundsätzlich das Gesetz des Kantons Nidwalden vom 21. Mai 2014 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (PBG/NW; NG 611.1) Anwendung, das am 1. Januar 2015 in Kraft getreten sei. Gewisse Bestimmungen namentlich des PBG/NW würden allerdings gemeindeweise in Kraft treten; in der Gemeinde Beckenried sei dies noch nicht der Fall, weshalb insoweit noch das bisherige Baugesetz vom 24. April 1988 (BauG/NW; NG 611.01) und die dazugehörige Verordnung gelten würden. Diese Ausführungen werden von den Parteien nicht in Frage gestellt.

### **E. 3**

Die Beschwerdeführenden werfen der Vorinstanz Willkür vor bei der Anwendung von Art. 157 BauG/NW betreffend den Strassenabstand (dazu nachfolgend E. 4) und von Art. 36 Abs. 1 BauG/NW betreffend die Berechnung der Überbauungsziffer (dazu nachfolgend E. 5) sowie von Art. 121 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes des Kantons Nidwalden vom 8. Februar 1985 (VRG/NW; NG 265.1) betreffend die Tragung der amtlichen Kosten (dazu nachfolgend E. 6).

### **E. 4**

Vor dem Regierungsrat war unter anderem strittig gewesen, ob der Carport den vorgeschriebenen Strassenabstand von 4 m einhalte. Der Regierungsrat hatte die Frage verneint, doch hätte nach seiner Beurteilung eine Ausnahmegewilligung erteilt werden können, wenn die Beschwerde nicht aus anderen Gründen gutzuheissen gewesen wäre. Das Verwaltungsgericht seinerseits hat offengelassen, ob der Strassenabstand unterschritten werde. Da dem Vorhaben eine Ausnahmegewilligung erteilt werden könne, stünde dieser Umstand einer Baubewilligung nicht entgegen.

Die Beschwerdeführenden erachten es als willkürlich, "wenn das Verwaltungsgericht ohne Klärung der Frage, ob überhaupt eine Ausnahmegewilligung erforderlich [sei], zum Schluss [gelange], diese Ausnahmegewilligung könne erteilt werden". Inwiefern diese Auffassung offensichtlich unrichtig sein soll, begründen sie allerdings nicht und es ist auch nicht einzusehen, weshalb geprüft werden müsste, ob eine Bestimmung eingehalten ist, wenn von deren Respektierung ohnehin ein Dispens erteilt werden kann und die diesbezüglichen Voraussetzungen erfüllt sind. Sodann trifft die Feststellung der Beschwerdeführenden zwar zu, weder die Gemeinde noch der Regierungsrat hätten eine Ausnahmegewilligung erteilt. Insofern wäre es tatsächlich klarer gewesen, wenn das Verwaltungsgericht in seinem Urteil die Ausnahmegewilligung ausdrücklich erteilt hätte. Allerdings begründen die Beschwerdeführenden nicht, weshalb das angefochtene Urteil, mit welchem durch Aufhebung des regierungsrätlichen Entscheids die Baubewilligung wiederhergestellt wird, deswegen willkürlich sein sollte.

### **E. 5**

Weiter ist umstritten, ob einer Nutzungsübertragung, die im Jahr 1980 stattgefunden hat, auch bei der Berechnung der Überbauungsziffer Rechnung zu tragen ist.

#### **E. 5.1**

Sachverhaltlich ist von den folgenden, unbestritten gebliebenen Feststellungen des Verwaltungsgerichts auszugehen:

Gemäss Grundbuchblatt der Parzelle Nr. 826, GB Beckenried, besteht auf dem Baugrundstück eine Anmerkung, die als "Öffentl.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Baubewilligung (Ausnützung) [...]" bezeichnet ist. Diese wurde im Zusammenhang mit

einem Parzellierungsbegehren vom 30. Mai 1980 angemeldet. In dem Begehren wird was folgt ausgeführt:

"In Zusammenhang mit der Überbauung des Stammgrundstückes GB 1107, P. 1107 ergab sich in Bezug auf die Ausnützung eine fehlende Landfläche von 173 m<sup>2</sup>. Es wurde vereinbart, dass diese Fläche via Grundstück GB 710, P. 826 zur Verfügung gestellt wird. Entsprechend reduziert sich die anrechenbare Fläche der P. 826 zur späteren Ausnützung um 173 m<sup>2</sup>. [...] Ergänzend erfolgt der Verweis auf den entsprechenden Beschluss des Gemeinderates Beckenried laut Baubewilligung Nr. 325 vom 18. Dezember 1978 [...]."

Die Vorinstanz hat sodann aus dieser Baubewilligung vom 18. Dezember 1978 über ein Bauvorhaben auf der (oben erwähnten) Parzelle Nr. 1107, GB Beckenried, zitiert. Unter dem Titel "Ausnützung" werde was folgt festgehalten:

"Gemäss Baueingabe ergibt sich aus der Parz. 1107 eine anrechenbare Landfläche von 2'244 m<sup>2</sup>. Ergänzend stellt die Bauherrschaft ab der Parz. 826 322 m<sup>2</sup> Land zur Verfügung, total somit 2'566 m<sup>2</sup>. Die anrechenbare Bruttogeschossfläche beträgt 4 (richtig: 3) x 322,23 = 966,7 m<sup>2</sup>. Bei einer Ausnützung von 0,4 ergibt sich daraus eine erforderliche Landfläche von 2'417 m<sup>2</sup>. Die Ausnützungsziffer ist damit eingehalten. Vor Baubeginn ist das ab der Parz. 826 zur Verfügung gestellte Land von \*322 m<sup>2</sup> im entsprechenden Grundbuchblatt anzumerken. Es darf später bei der Überbauung der Parz. 826 nicht mehr angerechnet werden. \*neu 173 m<sup>2</sup> als Minimalfläche."

### **E. 5.2**

In rechtlicher Hinsicht hat die Vorinstanz erwogen, der Hinweis auf die "Ausnützung" im Zusammenhang mit der Eigentumsbeschränkung sowie das Parzellierungsbegehren legten nahe, "dass sich der Eintrag inhaltlich einzig um die Ausnützung [drehe]". Es sei nicht naheliegend, anzunehmen, die Behörden oder die Parteien hätten sich auch auf die Überbauungsziffer bezogen. Den Begriff der "anrechenbaren Grundstückfläche" habe das damals geltende Baugesetz noch nicht gekannt. Der Gemeinderat habe bei der Erteilung der Baubewilligung die Einhaltung der Ausnützungsziffer sodann nicht ausgehend von einer anrechenbaren Grundstückfläche, sondern von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche des Bauvorhabens berechnet. Es sei keine eigentliche Grundstückfläche übertragen worden. Letztlich gebe es keinen Anhaltspunkt, wonach sich die Nutzungsübertragung nicht nur auf die Ausnützung, sondern darüber hinaus auf andere oder gar sämtliche künftig möglichen Bauziffern hätte auswirken sollen. Schliesslich profitiere nur das erhaltende Grundstück von der Möglichkeit einer höheren Ausnützung, während für das gebende Grundstück, hier also das Baugrundstück, eine Ausnützungsbeschränkung bestehen bleibe und weiterhin, bei sämtlichen Bauvorhaben, zu beachten sei.

### **E. 5.3**

Die Beschwerdeführenden erachten diese Sichtweise als willkürlich. Ihrer Auffassung nach hätte die Nutzungsübertragung auch bei der Berechnung der Überbauungsziffer, im Rahmen der anrechenbaren Grundstückfläche, berücksichtigt werden müssen. Aus der Anmeldung der Eigentumsbeschränkung werde deutlich, dass damals eine "fehlende Landfläche" Grund der Eigentumsbeschränkung gewesen sei. Demnach habe die Überbaubarkeit des interessierenden Grundstücks dahingehend eingeschränkt werden sollen, dass sich dessen "anrechenbare Fläche" reduziere. In diesem Sinne "anrechenbar" könne nur die Grundstückfläche sein, nicht aber die Geschossfläche.

#### **E. 5.4.1**

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Gesamtheit der anrechenbaren Geschossflächen einer Baute und der anrechenbaren Grundstückfläche (Art. 36 Abs. 1 BauG/NW). Die Überbauungsziffer demgegenüber wird in Art. 37 Abs. 1 BauG/NW als Verhältniszahl zwischen der überbauten Grundfläche und der anrechenbaren Grundstückfläche definiert.

Nach dem auf den vorliegenden Fall anwendbaren Recht wird die Überbaubarkeit eines Grundstücks also in zweierlei Hinsicht begrenzt. Sowohl die überbaute Grundfläche als auch die Geschossfläche der Baute dürfen einen vordefinierten Bruchteil der anrechenbaren Grundstückfläche nicht überschreiten. Während die Ausnützungsziffer die Geschossfläche beschränkt, die auf der Parzelle realisiert werden darf, schränkt die Überbauungsziffer die Grundfläche ein, auf welcher eine Baute realisiert werden darf. Es fragt sich nun, worauf sich die im Jahr 1980 erfolgte Nutzungsübertragung nach heutigem Recht auswirkt.

#### **E. 5.4.2**

Die Beantwortung dieser Frage liegt nicht auf der Hand. Die Vorinstanz ist gestützt auf den Wortlaut des Grundbucheintrags, des Parzellierungsbegehrens und der gemeinderätlichen Baubewilligung zum Schluss gekommen, die Ausnützungübertragung habe keinen direkten Einfluss auf die Berechnung der Überbauungsziffer. Das damalige Recht habe den Begriff der anrechenbaren Grundstückfläche noch gar nicht gekannt. Zudem bestehe unter den Parteien zu Recht Einigkeit darüber, dass nicht eine eigentliche Grundstückfläche, sondern Ausnützung übertragen worden sei. Diese Sichtweise ist jedenfalls vertretbar.

Des Weiteren hat die Vorinstanz die Systematik der kantonalen Rechtsgrundlagen betrachtet. Daraus werde ersichtlich, dass es sich bei der Ausnützungsziffer und bei der Überbauungsziffer um zwei unterschiedliche Bauziffern handle, die unterschiedlich berechnet würden, und dass eine Ausnützungübertragung nicht automatisch die Übertragung überbaubarer Grundfläche oder anrechenbarer Grundstückfläche für die Überbauungsziffer bedeute. Es sei daher nicht einzusehen, weshalb eine Ausnützungübertragung mit Erhöhung der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche immer auch eine Übertragung überbaubarer Grundfläche bedeuten sollte. Daran ändere nichts, dass sich die beiden Bauziffern durch das Verhältnis zur anrechenbaren Grundstückfläche definierten. In § 19 der Vollziehungsverordnung vom 3. Juli 1996 zum kantonalen Baugesetz (BauV; NG 611.011) sei denn auch von der Übertragung überbaubarer Grundflächen - und gerade nicht der anrechenbaren Grundstückflächen - die Rede.

#### **E. 5.4.3**

Die Vorinstanz hat sich damit auf vertretbare Überlegungen gestützt. Eine Entscheidung ist nicht bereits dann willkürlich, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre, sondern erst dann, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft ( BGE 151 II 262 E. 8.3; 147 V 194 E. 6.3.1 ; 141 I 49 E. 3.4 mit Hinweisen). Davon kann vorliegend nicht die Rede sein.

#### **E. 6**

In einer letzten Rüge machen die Beschwerdeführenden geltend, die Vorinstanz habe Art. 121 Abs. 2 VRG/NW krass verletzt. Sie führen aus, nach dieser Bestimmung könnten

Rechtsmittelinstanzen u.a. den Gemeinden amtliche Kosten auferlegen, wenn diesen grobe Verfahrensmängel oder offenbare Rechtsverletzungen zur Last fielen. Die Beschwerdeführenden scheinen grobe Verfahrensmängel darin zu erblicken, dass der Gemeinderat im Zusammenhang mit der Überprüfung der Einhaltung des Strassenabstands auf die Nachforderung von Plänen bei der Bauherrschaft verzichtet habe und dass er sich in der Baubewilligung in ungenügender Weise mit der behaupteten Überschreitung der zulässigen Überbauungsziffer auseinandergesetzt habe. Es sei ihnen nicht möglich gewesen, zu verstehen, weshalb der Gemeinderat zum Schluss gelangt sei, die grundbuchliche Anmerkung habe keine Auswirkung auf die Berechnung der Überbauungsziffer. Darin liege eine krasse Verletzung der Begründungspflicht, weshalb es willkürlich sei, eine offenbare Rechtsverletzung durch den Gemeinderat zu verneinen.

Die Vorinstanz hat im Verhalten des Gemeinderats weder eine offenbare Rechtsverletzung noch einen groben Verfahrensmangel erkannt. Dabei hat sie sich mit der angeblichen Verletzung der Begründungspflicht, der vorgebrachten Verweigerung der erforderlichen Sachverhaltsabklärung und der angeblichen Berücksichtigung falscher Pläne durch den Gemeinderat im Rahmen der Überprüfung der Einhaltung des Strassenabstands auseinandergesetzt. Inwiefern die entsprechenden Ausführungen der Vorinstanz willkürlich sein sollen, zeigen die Beschwerdeführenden nicht substantiiert auf, weshalb darauf nicht einzugehen ist. Demgegenüber ist die Vorinstanz nicht auf die von den Beschwerdeführenden im bundesgerichtlichen Verfahren im Zusammenhang mit der Einhaltung der Überbauungsziffer gerügte Verletzung der Begründungspflicht durch den Gemeinderat eingegangen. Die Beschwerdeführenden werfen der Vorinstanz diesbezüglich aber keine Gehörsverletzung vor. Sie machen also nicht geltend, das Verwaltungsgericht habe sich nicht mit allen ihren Vorbringen auseinandergesetzt. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass sie die Rüge der Verletzung von Art. 121 Abs. 2 VRG/NW im vorinstanzlichen Verfahren nicht mit einer Verletzung der Begründungspflicht im Zusammenhang mit der Überbauungsziffer begründet haben, sondern dies erstmals vor Bundesgericht vortragen. Ob dies zulässig ist, kann offenbleiben, denn die Kritik ist ohnehin unbegründet. Bei der zitierten Norm handelt es sich - jedenfalls nach dem Wortlaut - um eine "Kann-Bestimmung". Den kantonalen Rechtsmittelinstanzen kommt bei der Kostenaufgabe an ein Gemeinwesen, das einen groben Fehler begeht, demnach ein Ermessensspielraum zu. Die Beschwerdeführenden behaupten nichts anderes. Sie beschäftigen sich auch nicht mit der kantonalen Praxis zu Art. 121 Abs. 2 VRG/NW und zeigen nicht auf, dass in einem Fall wie dem vorliegenden zwingend eine Kostenaufgabe an die Gemeinde erfolgen müsste. Es erscheint jedenfalls nicht als willkürlich, eine Gehörsverletzung in der Form einer ungenügenden Entscheidungsbegründung nicht in jedem Fall als groben Verfahrensmangel zu qualifizieren. Dies gilt insbesondere auch für den vorliegenden Fall: Der Gemeinderat hat die Einhaltung der Überbauungsziffer dargelegt, sodass die Beschwerdeführenden in der Lage waren, insbesondere zu erkennen, dass die Anmerkung im Grundbuch nach Auffassung des Gemeinderats keine Auswirkung auf die Berechnung der Überbauungsziffer hat. Wäre auf die Rüge einzutreten, wäre sie jedenfalls unbegründet.

#### **E. 7**

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Bei diesem Verfahrensausgang werden die unterliegenden Beschwerdeführenden kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1-3 BGG ). Sie haften solidarisch ( Art. 66 Abs. 5 und Art. 68 Abs. 4 BGG ).

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