

# **BGer 1C\_670/2023 vom 3. November 2025**

Bundesgericht, 2025-11-03, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_670\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_670_2023)

FR: TF 1C\_670/2023 du 3 novembre 2025

IT: TF 1C\_670/2023 del 3 novembre 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Verwaltungsgerichts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen ( Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG ). Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als direkte Anstösser vom Bauprojekt besonders betroffen und zur Beschwerde legitimiert ( Art. 89 Abs. 1 BGG ; BGE 140 II 214 E. 2). Auf die Beschwerde ist vorbehältlich zulässiger und genügend begründeter Rügen (vgl. Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 i.V.m. Art. 95 und Art. 97 Abs. 1 BGG ) einzutreten.

### **E. 2.1**

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden ( Art. 95 lit. a BGG ). Das Bundesgericht wendet das Recht zwar von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ), es prüft jedoch unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht ( Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG ) nur die vorgebrachten Argumente, falls weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind ( BGE 148 II 392 E. 1.4.1). In Bezug auf die Verletzung von Grundrechten gilt eine qualifizierte Rüge- und Substanziierungspflicht ( Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 148 II 392 E. 1.4.1). Die Anwendung von kantonalem Recht überprüft das Bundesgericht vorbehältlich Art. 95 lit. c-e BGG im Wesentlichen auf Willkür und bloss insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet wird ( Art. 95 BGG i.V.m. Art. 9 BV und Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 147 II 465 E. 2).

### **E. 2.2**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat, sofern dieser nicht offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht ( Art. 105 und Art. 97 Abs. 1 BGG ).

### **E. 3**

Die Beschwerdeführenden machen vorweg eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ( Art. 29 Abs. 2 BV ) geltend, weil sich das Verwaltungsgericht nicht mit ihren Vorbringen zur ihrer Auffassung nach überschrittenen Ausnutzungsziffer des Bauprojekts auseinandergesetzt habe. Die aus dem verfassungsmässigen Anspruch auf rechtliches Gehör fließende Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen, verlangt nicht, dass diese sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt; vielmehr genügt es, wenn der Entscheid gegebenenfalls sachgerecht angefochten werden kann. Die Begründung muss kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf die es seinen

Entscheid stützt ( BGE 149 V 156 E. 6.1; 142 III 433 E. 4.3.2). Diesen Anforderungen genügt der angefochtene Entscheid. Das Verwaltungsgericht hat sich unter Verweisung auf die Ausführungen der Baubehörde zur nutzbaren Fläche des Bauprojekts - kurz aber immerhin - geäußert. Die Beschwerdeführenden konnten sich vorliegend ohne Weiteres ein Bild über die Tragweite des verwaltungsgerichtlichen Entscheids machen und diesen sachgerecht anfechten. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör ( Art. 29 Abs. 2 BV ) ist daher zu verneinen.

#### **E. 4**

Nach den verbindlichen Feststellungen des Verwaltungsgerichts umfasst das in der Wohnzone W 3-4 liegende Baugrundstück eine 29 m lange und 10.72 m bis 12.17 m tiefe, trapezförmige Fläche. Mit dem geplanten Neubau kann die im Baureglement der Gemeinde Sachseln vorgeschriebene Mindestnutzung von drei Vollgeschossen aufgrund der Abstandsvorschriften nicht erreicht werden (vgl. zur Mindestnutzung: Art. 26 Abs. 4 des Baureglements der Gemeinde Sachseln vom 28. November 2021 [BauR/Sachseln] und der gleichlautenden Bestimmung in der Fassung vom 19. Mai 1995 [Art. 31 Abs. 5 aBauR/Sachseln]). Ausgangspunkt der vorliegenden Beschwerde bilden die unterschiedlichen Beurteilungen des Einwohnergemeinderats und des Verwaltungsgerichts einerseits sowie des Regierungsrats andererseits hinsichtlich der Frage, ob für das geplante Wohngebäude auf der Bauparzelle eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung der dort vorgeschriebenen Vollgeschosshöhe erteilt werden kann.

#### **E. 4.1**

Auf kantonaler Ebene sind die Ausnahmegewilligungen in Art. 53 BauG/OW geregelt. Diese Bestimmung lautet: " 1 Der Gemeinderat kann bei schützenswerten Interessen des Eigentümers von den Planungs- oder Bauvorschriften abweichende Bewilligungen erteilen: a. wenn die Anwendung der Vorschriften für die Bauherrschaft zu einer offensichtlichen Härte führt; b. wenn eine den öffentlichen Interessen, namentlich dem Sinn dieses Gesetzes besser entsprechende Überbauung erzielt werden kann; beim Umbau von Altbauten. In jedem Fall dürfen durch die Ausnahmegewilligungen weder andere wichtige öffentliche Interessen noch solche der Nachbarn wesentlich beeinträchtigt werden. 2 Von der Geschosshöhe und von Dichteziffern sind nur dort Ausnahmen möglich, wo dies gesetzlich, reglementarisch oder in Quartierplänen als zulässig erklärt wird." Die Gemeinde Sachseln hatte diese Ausnahmeregelung in ihrem alten Baureglement (Art. 50 Abs. 2 aBauR/Sachseln), welches zum Zeitpunkt der Baugesuchseinreichung noch galt, übernommen. Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurde diese Bestimmung gestrichen und auf das Baubewilligungsverfahren im kantonalen Baugesetz verwiesen (vgl. Art. 50 Abs. 1 BauR/Sachseln vom 28. November 2021).

#### **E. 4.2.1**

Während der Einwohnergemeinderat gestützt auf Art. 53 Abs. 1 BauG/OW eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung der vorgeschriebenen Geschosshöhe erteilte, verneinte der Regierungsrat eine bewilligungsfähige Ausnahmesituation beim Bauprojekt. Zusammengefasst stellte er sich auf den Standpunkt, die kantonale Regelung gemäss Art. 53 Abs. 2 BauG/OW und die gleichlautende Bestimmung im alten Baureglement der Gemeinde Sachseln seien nicht auslegungsbedürftig. Der klare Wortlaut lasse ohne gesetzliche oder reglementarische Grundlage bzw. einen Quartierplan keine zweigeschossigen Bauten in der Wohnzone W 3-4 zu.

#### **E. 4.2.2**

Das Verwaltungsgericht kommt - wie bereits der Einwohnergemeinderat - zum Schluss, das Bauprojekt sei auch mit zwei Vollgeschossen zulässig. Es wirft zunächst die Frage auf, ob für eine Unterschreitung der vorgeschriebenen Geschosshöhe im vorliegenden Fall überhaupt eine gesetzliche Grundlage im Sinne von Art. 53 Abs. 2 BauG/OW erforderlich sei und legt in einem ersten Schritt die Bestimmung von Art. 16 BauG/OW aus. Diese ermächtigt die Gemeinden, in ihrem Baureglement die Ausschöpfung der Nutzungsmöglichkeiten oder die Erreichung von Mindestnutzungen zu verlangen. Die baugesetzliche Regelung befinde sich im Abschnitt "2.3.1 Ortsplanung" unter dem Titel "2. Planungsrecht". Hingegen sei der zur Diskussion stehende Ausnahmetatbestand gemäss Art. 53 Abs. 2 BauG/OW weiter hinten im Abschnitt "3.1 Materielle Bauvorschriften" unter dem Titel "3. Bauvorschriften" verankert. Diese unterschiedliche Einreihung zeige bereits, dass die Regelungsbereiche nicht identisch sein könnten. Das Normgefüge spreche gegen eine Mindestnutzung der vorgeschriebenen Geschosshöhe. Entsprechend würden sich in den Materialien bei den Beispielen zur Umsetzung der Mindestnutzung auch keinerlei Hinweise auf die Geschosshöhe finden. Aus der systematischen Betrachtung, so das Verwaltungsgericht weiter, erschliesse sich aber nicht, ob auch für Unterschreitungen der vorgeschriebenen Geschosshöhe eine gesetzliche Grundlage vorgesehen sei. Unter Verweisung auf die Erläuterungen des Baudepartements Obwalden zum Baugesetz vom 12. Juni 1994 und zur Verordnung zum Baugesetz vom 7. Juli 1994 kommt das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass sich die Anforderungen an den Ausnahmegrad nach der Bedeutung der Vorschrift richten, von der abgewichen werden solle. Eine Ausnahmebewilligung komme daher eher in Frage, je weniger die mit den ordentlichen Bauvorschriften verfolgten Ziele als gefährdet erscheinen würden. Auch Art und Ausmass der vorgesehenen Abweichung würden eine wichtige Rolle spielen. Der Bauherr sollte nicht leichthin eine grosszügige, für sie zwar optimale, aber der Normalbauordnung widersprechende Lösung ermöglicht werden. Vor allem Vergrösserungsbestrebungen, die über das gesetzlich Zulässige hinausgingen, stellten keine schützenswerten Interessen dar. Der historische Gesetzgeber habe somit eine Erhöhung der Geschosshöhe im Auge gehabt. Dies spreche deutlich für eine Beschränkung des Anwendungsbereichs von Art. 53 Abs. 2 BauG/OW auf solche Fälle. Für eine Unterschreitung der Geschosshöhe verlange diese Bestimmung somit keine gesetzliche Grundlage. Das Verwaltungsgericht erwägt sodann, diese Frage brauche aber nicht abschliessend beantwortet zu werden und könne letztendlich offenbleiben, denn eine gesetzliche Grundlage lasse sich bereits aus Art. 1 Abs. 1 RPG (SR 700) ableiten. Ziel dieser Bestimmung sei die haushälterische Nutzung des Bodens. Nichts anderes ergebe sich aus den Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1 Abs. 2 lit. a bis und b RPG). In diesem Zusammenhang sei erneut auf die Möglichkeit der Ausschöpfung der Nutzungsfläche oder Erreichung einer Mindestnutzung hinzuweisen (Art. 16 Abs. 1 BauG/OW). In den Materialien werde beispielhaft ausgeführt, dass mittels dieser Bestimmung etwa der Bau eines Einfamilienhauses oder einer Villa mit riesigem Umschwung in der viergeschossigen Wohnzone verhindert werden könne. Demnach bestehe für die Gemeinden genügend Spielraum, um Unternutzungen zu verhindern, wobei die Gemeinde Sachseln von dieser Möglichkeit auf der Parzelle Nr. 272 gerade keinen Gebrauch gemacht habe.

#### **E. 5**

Die Beschwerdeführenden kritisieren zunächst die durch das Verwaltungsgericht vorgenommene Auslegung der kantonalen und kommunalen Bestimmungen und rügen in diesem Zusammenhang eine Verletzung des Willkürverbots ( Art. 9 BV ) und des Legalitätsprinzip ( Art. 5 BV ).

### **E. 5.1**

Das Legalitätsprinzip gemäss Art. 5 Abs. 1 BV ist ein allgemeiner rechtsstaatlicher Grundsatz. Er besagt, dass sich ein staatlicher Akt auf eine gesetzliche Grundlage stützen muss, die hinreichend bestimmt und vom staatsrechtlich zuständigen Organ erlassen worden ist (vgl. BGE 147 I 1 E. 4.3.1 ; 130 I 1 E. 3.1 S. 5; Urteil 1C\_517/2017 vom 18. Dezember 2017 E. 5.2). Das Legalitätsprinzip ist - abgesehen von seiner spezifischen Bedeutung im Strafrecht und im Abgaberecht - kein verfassungsmässiges Individualrecht, sondern ein Verfassungsgrundsatz, dessen Verletzung nicht selbstständig, sondern nur im Zusammenhang mit der Verletzung insbesondere des Grundsatzes der Gewaltentrennung, der Rechtsgleichheit, des Willkürverbots oder eines speziellen Grundrechts gerügt werden kann ( BGE 134 I 322 E. 2.1 mit Hinweis; Urteil 1C\_21/2023 vom 8. Juli 2024 E. 4.2). Das Vorbringen der Beschwerdeführenden, wonach sich das Verwaltungsgericht in seinem Entscheid nicht an das Gesetz gebunden sehe und daher das Legalitätsprinzip verletzt habe, hat somit keine über das Willkürverbot hinausgehende Bedeutung. Soweit die Beschwerdeführenden mit ihrem pauschalen Vorbringen, in der Gemeinde Sachseln lägen flächenmässig vergleichbare Parzellen in der Bauzone W 3-4, das Rechtsgleichheitsgebot gemäss Art. 8 BV anrufen wollen, ist darauf mangels ausreichender Rüge und Substanziierung nicht einzugehen.

### **E. 5.2**

Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung liegt Willkür ( Art. 9 BV ) in der Rechtsanwendung vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der 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, genügt nicht ( BGE 148 II 106 E. 4.6.1; 146 II 111 E. 5.1.1 ; 144 I 113 E. 7.1; je mit Hinweisen).

### **E. 5.3.1**

Konkret machen die Beschwerdeführenden geltend, das Verwaltungsgericht habe eine willkürliche und rechtswidrige Auslegung vorgenommen, wo wegen des klaren Wortlauts von Art. 53 Abs. 2 BauG/OW und Art. 50 Abs. 2 aBauR gar kein Raum dafür bestanden habe. Der Wortlaut dieser Bestimmungen erfordere auch bei einer Unterschreitung der vorgeschriebenen Geschosshöhe eine gesetzliche oder reglementarische Grundlage bzw. müsse in einem Quartierplan für zulässig erklärt werden. Eine Gesetzesbestimmung ist in erster Linie nach ihrem Wortlaut auszulegen. Abweichungen sind indes auch von einem klaren Wortlaut zulässig oder sogar geboten, wenn sich namentlich aus dem Zusammenhang mit anderen Vorschriften ergibt, dass er nicht dem wahren Sinn der Bestimmung entspricht (vgl. BGE 149 IV 376 E. 6.6; 148 V 265 E. 5.3.3; 145 IV 252 E. 1.6.1; je mit Hinweisen). Das Verwaltungsgericht legt nachvollziehbar dar, dass die Möglichkeit von Mindestnutzungen gemäss Art. 16 BauG/OW nicht mit dem Regelungsbereich der Ausnahmebestimmung identisch sei und der historische Gesetzgeber

mit Art. 53 Abs. 2 BauG/OW vor allem eine Überschreitung der vorgeschriebenen Geschosshöhe im Blick gehabt habe (vgl. E. 4.2.2 hiervor). Es verfällt somit nicht in Willkür, wenn es Art. 53 Abs. 2 BauG/OW bzw. Art. 50 Abs. 2 aBauR/Sachseln - trotz formellem Offenlassen der Frage - im Ergebnis dahingehend auslegt, dass eine gesetzliche Grundlage bloss für die Überschreitung der vorgeschriebenen Geschosshöhe erforderlich ist, nicht aber für die geplante geringfügige Unterschreitung auf der Parzelle Nr. 272. Soweit die Beschwerdeführenden noch die vorinstanzliche Auslegungsmethodik als willkürlich rügen und überdies geltend machen, das Verwaltungsgericht vermische die Regelungsinhalte von Art. 16 Abs. 1 und 2 BauG/OW in willkürlicher Weise, kommen sie ihrer Begründungspflicht ungenügend nach ( Art. 106 Abs. 2 BGG ). Darauf ist nicht weiter einzugehen.

### **E. 5.3.2**

Sodann erachten es die Beschwerdeführenden als willkürlich und widerrechtlich, dass die Vorinstanz Art. 1 Abs. 1 RPG als gesetzliche Grundlage für die Unterschreitung der Mindestgeschosshöhe heranzieht. Diese Bestimmung richte sich nur an die kantonalen und kommunalen Planungsbehörden und könne nicht zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäss Art. 53 Abs. 2 BauG/OW bzw. Art. 50 Abs. 2 aBauR/Sachseln herangezogen werden. Tatsächlich erblickt das Verwaltungsgericht in Art. 1 Abs. 1 RPG eine gesetzliche Grundlage für die Unterschreitung der Geschosshöhe. Ob diese Auslegung zutreffend ist, erscheint fraglich, braucht aber nicht entschieden zu werden. Denn die Vorinstanz legt, wie gesehen, Art. 53 Abs. 2 BauG/OW bzw. Art. 50 Abs. 2 aBauR/Sachseln jedenfalls im Ergebnis dahingehend aus, dass eine gesetzliche Grundlage für die geplante geringfügige Unterschreitung auf der Parzelle Nr. 272 entbehrlich ist; sie lässt die Frage nicht wirklich offen, wie sie angibt, sondern entscheidet sie auf nachvollziehbare Weise. Dieses Ergebnis ist unter Willkürgesichtspunkten nicht zu beanstanden.

### **E. 5.3.3**

Insgesamt vermögen die Beschwerdeführenden mit ihrer Kritik an der vorinstanzlichen Rechtsauslegung somit keine (Bundes-) Rechtsverletzung darzulegen.

### **E. 6**

Des Weiteren bringen die Beschwerdeführenden vor, die Parzelle Nr. 272 sei angesichts ihrer Lage, Form und Beschaffenheit in keiner Weise baureif im Sinne von Art. 35 Abs. 1 BauG/OW, Art. 5 Abs. 1 lit. a aBauR/Sachseln und Art. 22 Abs. 2 und 3 RPG . Eine Baugenehmigung hätte daher für das Bauprojekt nicht erteilt werden dürfen. Es ist unbestritten, dass die Parzelle Nr. 272 erschlossen ist und die geplante Baute dem Zweck der Wohnnutzung dienen soll ( Art. 22 Abs. 2 RPG ). Das Verwaltungsgericht legt einlässlich dar, dass sich das Baugrundstück zur Überbauung eignet und die Voraussetzungen zur Erteilung von Ausnahmegenehmigungen gemäss Art. 53 Abs. 1 BauG/OW für die Unterschreitung der vorgeschriebenen Vollgeschosshöhe und des Strassenabstands erfüllt sind. Zusammengefasst gelangt es zum Ergebnis, die Baubehörde habe sowohl das Vorliegen einer offensichtlichen Härte (Art. 53 Abs. 1 lit. a BauG/OW) zu Recht bejaht als auch eine sorgfältige und umfassende Interessenabwägung vorgenommen (Art. 53 Abs. 1 lit. b BauG/OW) und ihren Ermessensspielraum nicht überschritten. Die Beschwerdeführenden setzen sich in ihrer Beschwerde mit diesen Erwägungen des angefochtenen Entscheids, insbesondere mit den Ausführungen zum Strassenabstand, nicht auseinander und legen nicht konkret und im Einzelnen dar, weshalb die Parzelle Nr. 272

keine Baureife aufweisen soll. Vielmehr begnügen sie sich damit, ihre Sicht der Dinge darzulegen und unsubstanziert eine Gehörs- und Sachverhaltsverletzung zu rügen. Damit kommen sie den gesetzlichen Begründungsanforderungen nicht nach ( Art. 106 Abs. 2 BGG ), weshalb auf ihre Vorbringen nicht einzugehen ist.

#### **E. 7**

Der vorinstanzliche Entscheid und damit die Baubewilligung sind nach dem Dargelegten nicht zu beanstanden. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens tragen die unterliegenden Beschwerdeführenden die Gerichtskosten ( Art. 66 Abs. 1 BGG ) und haben dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung auszurichten ( Art. 68 Abs. 2 BGG ), jeweils unter solidarischer Haftung ( Art. 66 Abs. 5 und Art. 68 Abs. 4 BGG ). Der Beschwerdegegner beantragt in seiner Beschwerdeantwort, sämtliche Verfahrenskosten sowie die Entschädigung seiner Anwaltskosten seien auch für die vorinstanzlichen Verfahren den Beschwerdeführenden aufzuerlegen. Das Verwaltungsgericht hat in seinem Kostenentscheid die Kostenliquidation des Regierungsrats korrigiert. Der Beschwerdegegner legt nicht dar, inwiefern der angefochtene Entscheid im Kostenpunkt unrechtmässig wäre, ihm für die Erteilung der Baubewilligung keine Gebühr auferlegt werden dürfte oder ihm dafür eine Entschädigung zustehen würde. Damit bleibt es in Bezug auf die unterinstanzlichen Verfahren bei der Kostenregelung des Verwaltungsgerichts.

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