

BGer 1C 690/2021 vom 12. September 2023

Bundesgericht, 2023-09-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_690_2021

FR: TF 1C 690/2021 du 12 septembre 2023

IT: TF 1C 690/2021 del 12 settembre 2023

Regeste

Baubewilligung; Ersatzbau Wohnhaus | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

Fristgerecht (vgl. Art. 100 Abs. 1 BGG) angefochten ist ein kantonales letztinstanzliches Endentscheid eines oberen Gerichts über die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens in einer Bauzone. Gegen diesen Entscheid steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 83, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG). Die Beschwerdeführenden sind als Nachbarn nach Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde berechtigt. Vorbehältlich der Einhaltung der Rüge- und Begründungsanforderungen im Einzelnen kann grundsätzlich auf die Beschwerde eingetreten werden.

E. 2.1

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Soweit es um die Anwendung kantonalen Rechts geht, kann vorbehältlich Art. 95 lit. c und d BGG im Wesentlichen vorgebracht werden, der angefochtene Entscheid verstosse gegen Bundesrecht, namentlich das Willkürverbot nach Art. 9 BV (BGE 141 I 36 E. 1.3 ; 138 I 143 E. 2). Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) jedoch nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 144 V 388 E. 2; 140 III 115 E. 2). Der Verletzung von Grundrechten sowie von kantonalem und interkantonalem Recht geht es in jedem Fall nur nach, soweit eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und ausreichend begründet wird (qualifizierte Rüge- und Begründungspflicht; Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 142 I 99 E. 1.7.2 ; 139 I 229 E. 2.2).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann deren Sachverhaltsfeststellung nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich (vgl. dazu BGE 137 I 58 E. 4.1.2), ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht. Erforderlich ist zudem, dass die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (vgl. Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (vgl. Art. 42 Abs. 2 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 140 III 16 E. 1.3.1; 264 E. 2.3).

E. 3.1

Das geplante Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage käme im besonders gefährdeten Gewässerschutzbereich Au zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer gemäss Art. 29 Abs. 1 lit. a GSchV (SR 814.201) zu stehen. Unbestritten ist, dass die Unterkante des Neubaus unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen würde und das Bauvorhaben daher nach Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV einer Ausnahmegewilligung bedarf. Das Amt für Landwirtschaft und Umwelt des Kantons Obwalden (ALU) hat mit Verfügung vom 13. Juli 2018 gestützt auf Art. 19 Abs. 2 GSchG (SR 814.20) eine derartige Ausnahmegewilligung erteilt. Es hat dabei auf die geotechnische Stellungnahme vom 18. April 2018 der von der Beschwerdegegnerin beauftragten E._____ AG abgestellt. Danach würde der vorgesehene Neubau ca. 1,67 m in den Mittelwasserstand "eintauchen", was die Durchflusskapazität des Grundwassers um rund 11 % verminderte. Durch den Einbau eines Kieskoffers mit einer Stärke von 60 cm unter dem Gebäude würde die Vorgabe gemäss GSchV, wonach die Verminderung der Durchflusskapazität des Grundwassers höchstens 10 % betragen darf, jedoch eingehalten. Der Einwohnergemeinderat hat im Baubewilligungsentscheid auf die gleichzeitig eröffnete, im Dispositiv wiedergegebene Ausnahmegewilligung des ALU verwiesen. Der Regierungsrat und die Vorinstanz haben die Bewilligung geschützt. Die Beschwerdeführenden rügen diese demgegenüber sinngemäss als bundesrechtswidrig.

E. 3.2.1

Die Kantone teilen ihr Gebiet nach der Gefährdung der ober- und unterirdischen Gewässer in Gewässerschutzbereiche ein (Art. 19 Abs. 1 GSchG). In den besonders gefährdeten Bereichen bedürfen unter anderem die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen einer kantonalen Bewilligung, wenn sie die Gewässer gefährden können (Art. 19 Abs. 2 GSchG). Ist eine Bewilligung erforderlich, müssen die Gesuchstellenden nachweisen, dass die Anforderungen zum Schutze der Gewässer erfüllt sind, und die dafür notwendigen Unterlagen (gegebenenfalls hydrogeologische Abklärungen) beibringen (Art. 32 Abs. 3 GSchV). Die Behörde erteilt eine Bewilligung, wenn mit Auflagen und Bedingungen ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet werden kann (Art. 32 Abs. 4 GSchV). Für oberirdische Bauten und Anlagen (Hochbauten), in denen - wie vorliegend im geplanten Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage - keine wassergefährdenden Stoffe erzeugt werden, bedarf es gemäss der Wegleitung "Grundwasserschutz" des (ehemaligen) Bundesamts für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) grundsätzlich keiner Ausnahmegewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GSchG (vgl. BUWAL, Wegleitung Grundwasserschutz, Bern 2004, S. 63 ff.).

E. 3.2.2

Nach Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird. Der Gewässerschutzbereich Au umfasst dabei die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete (Anhang 4 Ziff. 111 Abs. 1 GSchV). Das Bundesgericht hat sich im Urteil 1C_460/2020 vom 30. März 2021 näher mit der Ausnahmegewilligung gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV befasst. Gemäss seinen Erwägungen, an denen vorliegend festzuhalten ist, besteht im Gewässerschutzbereich Au grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Bewilligung zur baulichen

Unterschreitung des mittleren Grundwasserspiegels, die eine Verminderung der Durchflusskapazität mit sich bringt. Ob die Bewilligung erteilt wird, steht vielmehr im Ermessen der zuständigen Behörde, welche dieses pflichtgemäss auszuüben und neben dem übergeordneten Recht insbesondere den systematischen Zusammenhang sowie Sinn und Zweck der anzuwendenden Bestimmung zu beachten hat (E. 4.2.2). Von Bedeutung ist dabei vorab, dass die Erteilung von Bewilligungen zur Verminderung der Durchflusskapazität unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels vom Verordnungsgeber ausdrücklich als Ausnahme bezeichnet wird. Nach Massgabe ihres Zwecks, besonders gefährdete Gewässer zu schützen, legt dies eine zurückhaltende Anwendung der Norm nahe. Anders als dies Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 1 GSchV in den Gewässerschutzbereichen Au und Ao für besonders gefährliche Anlagen verlangt, müssen für eine Beeinträchtigung der Durchflusskapazität demgegenüber keine wichtigen Gründe vorliegen. Für die Erteilung einer Bewilligung gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV ist aber jedenfalls eine Interessenabwägung erforderlich. Dabei müssen die privaten und öffentlichen Interessen an einer Verminderung der Durchflusskapazität die entgegenstehenden (Gewässerschutz-) Interessen überwiegen. Aus gewässerschutzrechtlicher Sicht fällt dabei namentlich ins Gewicht, wie gross die Verminderung der Durchflusskapazität innerhalb der zulässigen Bandbreite von 10 % tatsächlich ausfällt und ob ein unterirdisches Gewässer selbst oder bloss ein zu seinem Schutz notwendiges Randgebiet betroffen ist. Aufseiten der Gesuchstellenden verdient Berücksichtigung, inwieweit die Verweigerung einer Bewilligung eine sinnvolle, den übrigen (insbesondere raumplanerischen und umweltrechtlichen) Vorgaben entsprechende Nutzung des Grundeigentums erschweren würde (E. 4.2.3). Ob die zuständige Behörde die in Betracht fallenden öffentlichen und privaten Interessen vollständig ermittelt hat, ist - wie das Bundesgericht im zitierten Urteil weiter ausgeführt hat - eine Rechtsfrage. Die relative Gewichtung der potenziell widerstreitenden Interessen ist hingegen weitgehend eine Ermessensfrage, in die das Bundesgericht nur eingreift, wenn sie rechtsfehlerhaft ausgeübt wurde. Dabei auferlegt es sich insbesondere Zurückhaltung, soweit die Beurteilung von einer Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt oder wenn es um die Beurteilung von ausgesprochenen Fachfragen geht, die sich auf umfassend vorgenommene Abklärungen stützt und eine Prüfung sämtlicher wesentlicher Gesichtspunkte beinhaltet (vgl. Urteil 1C_460/2020 vom 30. März 2021 E. 4.2.4 mit Hinweisen).

E. 3.3.1

Die Beschwerdeführenden kritisieren die gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung des ALU wie bereits im kantonalen Verfahren als in keiner Weise gerechtfertigt. Sie verweisen dabei insbesondere auf die ihrer Ansicht nach problematische Grundwassersituation im Engelbergertal. Zudem machen sie geltend, aufgrund der Länge des geplanten Untergeschosses von über 20 m bestehe eine massive Gefahr des Rückstaus des Grundwassers mit den entsprechenden Folgen für die umliegenden Liegenschaften. Weiter stellen sie die geotechnische Stellungnahme der E._____ AG vom 18. April 2018 sowie deren geotechnischen Bericht vom 10. Dezember 2018 in Frage. In Letzterem wird auf der Grundlage zusätzlicher hydrogeologischer Untersuchungen festgehalten, die mittlere Durchlässigkeit des Grundwasserleiters im Projektperimeter sei nach DIN 18130-1 als stark durchlässig zu bezeichnen und die Mächtigkeit des Grundwasserleiters betrage mindestens 22,5 m. Die Verminderung der Transmissivität (Durchflusskapazität) liegt gemäss dem Bericht - auch wenn dies darin nicht explizit vermerkt wird - weiter bei ca. 7 % statt wie ursprünglich angenommen bei rund 11 %.

E. 3.3.2

Die Vorinstanz hat sich im angefochtenen Urteil einlässlich mit den Einwänden der Beschwerdeführenden gegen die geotechnische Stellungnahme der E._____ AG vom 18. April 2018 befasst, auf welche sich das ALU bei der Erteilung der gewässerschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung stützte. Sie ist dabei zum Schluss gekommen, das hydrologische Gutachten erscheine nachvollziehbar und begründet. Anzeichen, dass es auf falschen oder ungenauen Tatsachen beruhen würde, seien nicht ersichtlich. Ebenso wenig seien andere Gründe erkennbar, weshalb das Privatgutachten nicht geeignet sein sollte, die fraglichen hydrologischen Tatsachen hinreichend zu beweisen. Die Beschwerdeführenden bemängelten denn auch zwar insbesondere die teilweise Bezeichnung der Stellungnahme als Gutachten; sie stellten jedoch weder die Fachkompetenz der beauftragten Gutachter in Frage noch reichten sie ein Gegengutachten ein, das an den hydrologischen Feststellungen Zweifel aufkommen liesse.

E. 3.3.3

Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) beurteilt in seiner Vernehmlassung die Berechnung der Verminderung der Durchflusskapazität des Grundwassers, inklusive der Annahmen zur Grundwassermächtigkeit und zum Durchflussbeiwert, in der Stellungnahme der E._____ AG vom 18. April 2018 ebenfalls als nachvollziehbar. Es bewertet zudem auch deren Bericht vom 10. Dezember 2018 als nachvollziehbar sowie als fachlich korrekt und hält fest, auch aus seiner Sicht wäre somit keine Kompensationsmassnahme zur Einhaltung der maximal zulässigen Verminderung der Durchflusskapazität des Grundwassers von 10 % notwendig. Eine Auflage, wie sie Erwägung 4 der Gewässerschutzbewilligung des ALU vom 13. Juli 2018 vorsehe (Einbau eines Kieskoffers mit einer Stärke von 60 cm unter dem Gebäude), wäre daher nicht erforderlich. Soweit die Beschwerdeführenden eine problematische Grundwassersituation im Engelbergertal geltend machten, sei dies aus fachlicher Sicht nicht nachvollziehbar. Die Beschwerdegegnerin habe mittels der umfassenden hydrogeologischen Detailuntersuchungen aufzeigen können, dass die Anforderungen zum Schutz der Gewässer diesbezüglich erfüllt seien (Art. 32 Abs. 3 GSchV). Ebenso wenig erschliesse sich, inwiefern aufgrund des über 20 m langen geplanten Untergeschosses eine massive Gefahr des Rückstaus des Grundwassers mit den entsprechenden Folgen für die umliegenden Liegenschaften bestehen sollte. Gemäss dem Bericht der E._____ AG vom 10. Dezember 2018 betrage die Stauwirkung nicht 11 %, sondern nur ca. 7 %, und die Mächtigkeit des Grundwasserleiters nicht 15 m, sondern mindestens 22,5 m. Dadurch verringere sich die Verminderung der Durchflusskapazität bzw. der Staueffekt.

E. 3.3.4

Inwiefern das ALU entgegen der Beurteilung der Vorinstanz und des BAFU als Fachbehörde bei der Erteilung der umstrittenen gewässerschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung nicht auf die Stellungnahme der E._____ AG vom 18. April 2018 hätte abstellen dürfen, ergibt sich aus den Vorbringen der Beschwerdeführenden nicht. Weder setzen sich diese näher mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinander noch äussern sie sich im Rahmen des vorliegenden Beschwerdeverfahrens zu den Ausführungen des BAFU, obschon sie dazu Gelegenheit hatten. Soweit sie die Erteilung der gewässerschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung aus den genannten Gründen als in keiner Weise gerechtfertigt rügen, kann ihnen daher nicht gefolgt werden. Die entsprechenden Vorbringen, welche sich im Wesentlichen auf die Wiederholung von bereits im kantonalen

Verfahren Vorgebrachtem sowie pauschale Kritik beschränken, erweisen sich vielmehr ungeachtet der Frage, ob sie überhaupt den Begründungsanforderungen genügen (vgl. vorne E. 2), als unbehelflich. Dies gilt auch, soweit die Beschwerdeführenden vorbringen, auch die Vorinstanz habe die Stellungnahme der E. _____ AG vom 18. April 2018 im angefochtenen Entscheid unverständlicherweise als Gutachten bezeichnet. Wie das BAFU in seiner Vernehmlassung zutreffend festhält, ist unter dem Gesichtswinkel von Art. 32 Abs. 3 GSchV nicht entscheidend, wie die erforderlichen Nachweise für die Erfüllung der Anforderungen zum Schutz der Gewässer bezeichnet werden. Auf das erwähnte Vorbringen ist daher ebenfalls nicht weiter einzugehen.

E. 3.4

Näher zu prüfen ist demgegenüber, ob bei der Erteilung der umstrittenen gewässerschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung die erforderliche Interessenabwägung unterlassen wurde, wie das BAFU in seiner Vernehmlassung geltend macht und auch die Beschwerdeführenden - wenn auch erst in ihrer Stellungnahme vom 26. April 2022 und soweit ersichtlich im Anschluss an die Vernehmlassung des BAFU - sinngemäss vorbringen. Diese Frage fällt in den Bereich der Rechtsanwendung von Amtes wegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 BGG), in dem das Bundesgericht unter Wahrung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen oder mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen kann (vgl. BGE 142 II 293 E. 1.3; Urteil 1C_460/2020 vom 30. März 2021 E. 4.1.1).

E. 3.4.1

Das BAFU führt im erwähnten Zusammenhang aus, bei der Erteilung der umstrittenen gewässerschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung sei nur darauf abgestellt worden, ob die Durchflusskapazität um höchstens 10 % vermindert werde. Eine Interessenabwägung, wie sie im Urteil 1C_460/2020 vom 30. März 2021 gefordert werde (vgl. oben E. 3.2), gehe aus dem Ausnahmebewilligungsentscheid und der Baubewilligung nicht hervor. Auch die Vorinstanz habe darauf verzichtet, die Lage der geplanten Baute (des Untergeschosses) im konkreten Gewässerschutzbereich und das Ausmass der Durchflussverminderung (hervorgerufen durch das geplante Untergeschoss) mit den bautechnischen Erfordernissen einer sinnvollen, mit den übrigen Vorgaben des Raumplanungs- und Umweltrechts übereinstimmenden Grundstücksnutzung ins Verhältnis zu setzen. Die Vorinstanz habe somit die Voraussetzungen für die Erteilung einer gewässerschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung nur unvollständig geprüft. Der für die Interessenabwägung notwendige Sachverhalt sei weiter nicht genügend erstellt bzw. ergebe sich nicht aus den vorinstanzlichen Akten.

E. 3.4.2

Die Beschwerdegegnerin, der Einwohnergemeinderat und die Vorinstanz halten die Beurteilung des BAFU für unzutreffend. Die Vorinstanz macht geltend, sie habe die einschlägigen Interessen durchaus in ihren Entscheid einfließen lassen, und führt aus, wieso die privaten und öffentlichen Interessen an der geplanten Überbauung ihrer Ansicht nach die entgegenstehenden Gewässerschutzinteressen überwiegen. Der Einwohnergemeinderat hält fest, die konkreten Verhältnisse sprächen derart klar und offensichtlich für die Erteilung der umstrittenen gewässerschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung, dass sich eine Rückweisung der Sache zur Ergänzung des

Sachverhalts nicht nur als unnötig, sondern überdies als formalistischer Leerlauf erweisen würde, wovon wenn immer möglich abzusehen sei. Die Beschwerdegegnerin bringt vor, der für die Interessenabwägung notwendige Sachverhalt sei genügend erstellt worden. Die einschlägigen öffentlichen und privaten Interessen seien gegeneinander abgewogen und die relevanten Anforderungen an die Erteilung einer Ausnahmegewilligung berücksichtigt worden. Eine erneute Prüfung würde nicht zu einem anderen Ergebnis führen.

E. 3.4.3

Die Vorbringen der Beschwerdegegnerin, des Einwohnergemeinderats und der Vorinstanz sind unbehelflich. Wie das BAFU zutreffend festhält, wurde für die Erteilung der umstrittenen gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung nur darauf abgestellt, ob die Durchflusskapazität des Grundwassers um höchstens 10 % vermindert wird, wie dies Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV vorschreibt. Die für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss dieser Bestimmung ebenso erforderliche Interessenabwägung im dargelegten Sinn findet sich hingegen weder in der Entscheidung, mit der das ALU die gewässerschutzrechtliche Bewilligung erteilte, noch in der Baubewilligungsentscheidung des Einwohnergemeinderats. Ebenso wenig ist sie in der Rechtsmittelentscheidung des Regierungsrats oder in der angefochtenen Entscheidung der Vorinstanz vorhanden. Namentlich wurde jeweils darauf verzichtet, die Situierung des Bauprojekts im konkreten Gewässerschutzbereich und das Ausmass der Durchflussverminderung mit den bautechnischen Erfordernissen einer sinnvollen, mit den übrigen Vorgaben des Raumplanungs- und Umweltrechts übereinstimmenden Grundstücknutzung ins Verhältnis zu setzen. Die Voraussetzungen für die Erteilung der gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung wurden somit nur unvollständig geprüft, auch durch die Vorinstanz (vgl. Urteil 1C_460/2020 vom 30. März 2021 E. 4.2.5). Die versäumte vollständige Prüfung kann nicht dadurch nachgeholt werden, dass sich die Vorinstanz (ebenso der Einwohnergemeinderat) im vorliegenden Verfahren nunmehr zu den öffentlichen und privaten Interessen an der geplanten Überbauung sowie den Gewässerschutzinteressen äussert und die betreffenden Interessen einander gegenüberstellt. Die nach Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV erforderliche Interessenabwägung kann nicht erstmals im bundesgerichtlichen Verfahren bzw. durch das Bundesgericht als letzte Beschwerdeinstanz erfolgen, zumal der dafür erforderliche Sachverhalt - wie das BAFU ebenfalls zutreffend vorbringt - nicht genügend erstellt ist resp. sich nicht ohne Weiteres aus den Akten ergibt (vgl. Urteil 1C_460/2020 vom 30. März 2021 E. 4.3).

E. 3.4.4

Der angefochtene Entscheid erweist sich somit hinsichtlich der Ausnahmegewilligung gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV als bundesrechtswidrig, wobei der Mangel, d.h. die unvollständige Prüfung der Voraussetzungen für die Erteilung dieser Bewilligung bzw. die unterlassene Interessenabwägung im dargelegten Sinn, im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht behoben werden kann. Die Beschwerde ist daher in diesem Punkt gutzuheissen. Der angefochtene Entscheid ist aufzuheben und die Angelegenheit an den Einwohnergemeinderat als Baubewilligungsbehörde zurückzuweisen (Art. 107 Abs. 2 BGG). Dieser wird nach Nachholung der erforderlichen Interessenabwägung und neuem Entscheid über die Ausnahmegewilligung durch die zuständige erstinstanzliche Behörde in der Sache neu zu entscheiden haben.

E. 4

Neben der Kritik an der Erteilung der erwähnten gewässerschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung erheben die Beschwerdeführenden weitere Rügen. Auf diese ist nachfolgend aus Gründen der Prozessökonomie ebenfalls einzugehen, auch wenn die Beschwerde bereits aus dem dargelegten Grund gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzuheben ist. Zu prüfen ist dabei als Erstes das Vorbringen der Beschwerdeführenden, das umstrittene Bauvorhaben verstosse gegen das Zweitwohnungsgesetz vom 20. März 2015 (ZWG; SR 702).

E. 4.1

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid ausgeführt, es sei unbestritten, dass Engelberg einen Zweitwohnungsanteil von über 20 % habe und die Zweitwohnungsgesetzgebung somit zur Anwendung komme. Das Wohnhaus am Weg D. _____ xxx (mit drei Wohnungen) habe bereits vor dem 11. März 2012 rechtmässig bestanden und enthalte somit altrechtliche Wohnungen im Sinne von Art. 10 ZWG. Solche Wohnungen dürften auch künftig ohne Nutzungsbeschränkung frei genutzt und sowohl als Erst- als auch als Zweitwohnung vermietet oder verkauft werden (Art. 11 Abs. 1 ZWG). Das Recht der beschränkungsfreien Nutzung gelte im Rahmen der vorbestandenen Hauptnutzfläche auch dann, wenn altrechtliche Wohnungen wiederaufgebaut würden (Art. 11 Abs. 2 ZWG), soweit die neue Baute die Identität der bestehenden wahre. Dafür genüge es, wenn die Ersatzbaute zwecks besserer baulicher Nutzung der Parzelle verschoben werde, die Grundrisse sich aber immerhin noch teilweise überschneiden. Der Wiederaufbau der vorbestandenen Hauptnutzfläche könne mit der Schaffung neuer Erstwohnungen kombiniert werden, da solche nach Art. 7 ZWG stets zulässig seien, unabhängig davon, ob gleichzeitig altrechtliche Wohnungen erweitert oder wiederaufgebaut würden. Unzulässig sei lediglich die Erweiterung einer altrechtlichen Wohnung unter gleichzeitiger Schaffung einer neuen, unbeschränkt nutzbaren Wohneinheit. Dies ergebe sich aus Art. 11 Abs. 4 ZWG. Solange die Vorgaben betreffend die altrechtliche Hauptnutzfläche eingehalten würden, sei der Eigentümer bzw. die Eigentümerin dabei in der neuen Raum- bzw. Wohnungseinteilung frei. Die Beschwerdegegnerin plane - so die Vorinstanz weiter -, das bestehende Wohnhaus abzureissen und durch einen Neubau zu ersetzen, mithin den Wiederaufbau bestehender altrechtlicher Wohnungen. Damit komme Art. 11 Abs. 3 ZWG betreffend Erweiterung der vorbestehenden Hauptnutzfläche um maximal 30 % entgegen den Ausführungen des Regierungsrats nicht zur Anwendung, da ein Wiederaufbau nicht mit einer Erweiterung altrechtlicher Wohnungen kombiniert werden könne. Die Beschwerdegegnerin könne im Rahmen des Bestandsschutzes gemäss Art. 11 ZWG lediglich die vorbestandene Hauptnutzfläche beschränkungsfrei als Zweitwohnung nutzen. Sämtliche weitere Wohnfläche unterliege hingegen der Beschränkung nach Art. 6 ZWG und dürfe nur als Erstwohnung genutzt werden. Die geplante Zweitwohnung im Dachgeschoss umfasse gemäss Baueingabe eine Hauptnutzfläche von 130,82 m² und damit knapp weniger als die Hauptnutzfläche von 131,80 m² der gegenwärtigen Baute. Diese Wohnung könne somit im Rahmen der Bestandesgarantie ohne Beschränkung genutzt werden. Für die übrigen drei geplanten Wohnungen im Erdgeschoss, im ersten und im zweiten Obergeschoss gelte hingegen die Beschränkung von Art. 6 ZWG. In Ziff. 1.6 der Baubewilligung werde ausdrücklich festgehalten, dass diese drei Wohnungen lediglich als Erstwohnungen bewilligt würden und das Bauamt beauftragt werde, im Grundbuch eine entsprechende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Damit würden die Vorgaben von Art. 6 ZWG eingehalten. Eine Verletzung der Zweitwohnungsgesetzgebung liege nicht vor.

E. 4.2

Die Beschwerdeführenden bringen in erster Linie vor, die Argumentation der Vorinstanz betreffend Grösse der Hauptnutzfläche "erübrige sich", da sie für sie nicht nachprüfbar und der Zusammenhang mit der SIA-Norm 416 - gemäss der Vorinstanz stützt sich der Begriff der Hauptnutzfläche auf den entsprechenden Begriff in dieser Norm - nicht eruierbar sei. Grundlegend sei jedoch, dass mit dem umstrittenen Bauvorhaben die gemäss Art. 11 Abs. 3 ZWG zulässige Erweiterung der Hauptnutzfläche um maximal 30 % bei Weitem überschritten werde. Das Vorhaben sei mit dieser Bestimmung nicht vereinbar und halte die Nutzungsbeschränkung nicht ein. Soweit diese Vorbringen überhaupt den Begründungsanforderungen genügen, sind sie unbehelflich. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid ausführlich begründet, wieso sie das umstrittene Bauprojekt für mit der Bestandesgarantie gemäss Art. 11 ZWG und den weiteren Anforderungen der Zweitwohnungsgesetzgebung vereinbar hält. Sie hat dabei insbesondere dargelegt, dass und wieso Art. 11 Abs. 3 ZWG ihrer Ansicht nach gerade nicht zur Anwendung kommt. Die Beschwerdeführenden setzen sich mit den entsprechenden wie auch den weiteren Ausführungen der Vorinstanz im vorliegenden Zusammenhang nicht auseinander und legen auch nicht ansatzweise dar, inwiefern deren Erwägungen bundesrechtswidrig sein sollten. Solches ist auch sonst nicht ersichtlich. Namentlich stützt sich die Vorinstanz hinsichtlich der Fragen, ob bei einem Wiederaufbau altrechtlicher Wohnungen Art. 11 Abs. 3 ZWG zur Anwendung kommt und ob ein solcher Wiederaufbau mit der Schaffung neuer Erstwohnungen kombiniert werden kann, wie auch bezüglich der Frage der Identität der Baute auf die einschlägige bundesgerichtliche Rechtsprechung (vgl. Urteil 1C_478/2019 und 1C_479/2019 vom 8. Mai 2020 E. 4, 5.1 und 5.2; vgl. zur Frage der Identität der Baute präzisierend Urteil 1C_626/2020 vom 17. Juni 2022 E. 4.4). Inwiefern die vorinstanzliche Argumentation betreffend die Grösse der vorbestandene Hauptnutzfläche für die Beschwerdeführenden nicht nachprüfbar und der Zusammenhang des Begriffs der Hauptnutzfläche nach Art. 11 ZWG mit der Definition gemäss der SIA-Norm 416 für sie nicht eruierbar sein sollte, erschliesst sich weiter nicht, zumal die Vorinstanz in letzterem Zusammenhang ausdrücklich auf die einschlägige Kommentarliteratur verwiesen hat (vgl. ARON PFAMMATTER, in: Handkommentar zum Zweitwohnungsgesetz [ZWG], 2021, N. 3 zu Art. 11 ZWG ; vgl. zu dieser Frage zudem Botschaft vom 19. Februar 2014 zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen, BBl 2014 2310; BGE 140 II 378 E. 5.2; Urteil 1C_349/2014 vom 17. Dezember 2014 E. 2.1).

E. 4.3

Die Beschwerdeführenden bemängeln ausserdem, es seien keine konkreten Zusicherungen für den Kauf der geplanten Eigentumswohnungen vorhanden. Sie verweisen dabei auf das Urteil 1C_69/2018 vom 3. Dezember 2018 (teilweise publ. in: BGE 145 II 99). Eine ähnliche Rüge erhoben die Beschwerdeführenden zwar in der Einsprache an den Einwohnergemeinderat, nicht jedoch in der Beschwerde an die Vorinstanz oder im Rechtsmittel an den Regierungsrat. Ob die Rüge dennoch zulässig ist, kann jedoch offen bleiben. Gemäss dem von den Beschwerdeführenden zitierten Urteil bzw. der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts sind im Anwendungsbereich des ZWG für die Erteilung einer Baubewilligung dann ernsthafte und konkrete Zusicherungen für den Erwerb durch ganzjährige Bewohnerinnen oder Bewohner erforderlich, wenn die Nachfrage nach Erstwohnungen im betreffenden Marktsegment offensichtlich unzureichend ist (BGE 145 II 99 E. 3.1; 144 II 49 E. 2.4). Es würde dem Zweck des ZWG und von Art. 75b BV

offensichtlich zuwiderlaufen, die Erstellung von Wohnungen zu bewilligen, die wahrscheinlich nie als Erstwohnungen genutzt werden können (BGE 145 II 99 E. 3; 144 II 49 E. 2.4). Dass in Engelberg die Nachfrage nach Erstwohnungen im Marktsegment, zu dem die drei vorliegend als Erstwohnungen vorgesehenen Wohneinheiten gehören, offensichtlich unzureichend ist, machen die Beschwerdeführenden nicht geltend. Inwiefern die Erteilung der Baubewilligung für das umstrittene Bauvorhaben gleichwohl konkrete Zusicherungen für den Erwerb dieser Wohneinheiten voraussetzen sollte, erläutern sie nicht. Solches erschliesst sich auch sonst nicht, zumal die Beschwerdeführenden auch nicht substantiiert vorbringen, es bestünden konkrete Indizien, welche die Absicht bzw. die Möglichkeit einer Erstwohnungsnutzung dieser Wohneinheiten als unrealistisch erscheinen lassen (BGE 145 II 99 E. 3; 144 II 49 E. 2.4), resp. für eine Umgehung der Zweitwohnungsgesetzgebung. Eine solche liegt auch nicht auf der Hand. So unterscheidet sich das umstrittene Bauvorhaben namentlich wesentlich von demjenigen, das Gegenstand des von den Beschwerdeführenden zitierten Urteils bildete, in dem das Bundesgericht einen Rechtsmissbrauch bejahte (BGE 145 II 99 E. 3.2 und 3.3). Die erwähnte Rüge erweist sich somit als unbegründet, soweit sie überhaupt den Begründungsanforderungen genügt. Daran ändert auch nichts, dass die Zeichnungsberechtigten der Beschwerdegegnerin ihren Wohnsitz nicht in Engelberg haben, wie die Beschwerdeführenden weiter vorbringen, ist ein derartiger Wohnsitz doch nicht erforderlich.

E. 5.1

Die Beschwerdeführenden kritisieren das umstrittene Bauvorhaben weiterhin mit Blick auf die Vorgaben betreffend den Gewässerraum, auch wenn sie an der im kantonalen Verfahren zentralen Rüge betreffend die Ausscheidung des vorliegend massgeblichen Gewässerraums nicht festhalten. Sie machen geltend, das geplante Untergeschoss "überschneide" sich mit dem für den Erlenbach festgelegten Gewässerraum gegen den Weg D. _____ hin um einiges, im Bereich der Rampe um über 2 m. Eine derartige "Überschneidung" ergibt sich aus dem bei den Akten liegenden Plan "Untergeschoss" mit Massstab 1:100, auf den sich die Beschwerdeführenden berufen, allerdings nicht. Auch sonst zeigen diese nicht auf, dass die Vorinstanz den Sachverhalt in der von ihnen geltend gemachten Hinsicht aktenwidrig oder sonst wie offensichtlich unrichtig festgestellt hat, indem sie wie bereits der Regierungsrat und der Einwohnergemeinderat davon ausgegangen ist, das umstrittene Bauvorhaben halte den für den Erlenbach rechtskräftig ausgeschiedenen Gewässerraum ein bzw. tangiere diesen nicht. Das erwähnte Vorbringen der Beschwerdeführenden ist daher ebenfalls unbehelflich, soweit es überhaupt den Rüge- und Begründungsanforderungen genügt.

E. 5.2

Soweit die Beschwerdeführenden im Zusammenhang mit ihren Vorbringen zum Gewässerraum ausserdem vorbringen, die Vorinstanz habe wie bereits der Einwohnergemeinderat keine neue, den Gesetzesvorgaben entsprechende und damit auch vom Geometer unterzeichnete Katasterkopie einverlangt, was ein gravierender Gesetzesverstoss sei, ist darauf nicht weiter einzugehen. Diese Rüge genügt den gesetzlichen Formerfordernissen offensichtlich nicht. Insbesondere ergibt sich daraus nicht ansatzweise eine willkürliche Anwendung kantonalen Rechts.

E. 6

Die Beschwerdeführenden beanstanden überdies die geplante Erschliessung.

E. 6.1

Im vorinstanzlichen Verfahren brachten sie in diesem Zusammenhang vor, der Weg D. _____ halte die Mindeststrassenbreite von 3,5 m gemäss Art. 69 des Baureglements vom 18. Mai 2003 der Einwohnergemeinde Engelberg (BauR) nicht ein und erschliesse die Bauparzelle auch mit den in der Baubewilligung angeordneten Massnahmen unzureichend. Die Baubewilligungsbehörde habe zu Unrecht gestützt auf Art. 53 des Baugesetzes vom 12. Juni 1994 des Kantons Obwalden (BauG/OW; GBD 710.1) eine Ausnahmbewilligung erteilt und von der Einhaltung der erwähnten Mindeststrassenbreite abgesehen. Die Erschliessung sei ferner auch insofern unzureichend, als die geplante Garagenein- bzw. -ausfahrt mangelhaft sei und gegen Art. 52 Abs. 1 und 2 BauG/OW verstosse. Die Vorinstanz hat sich im angefochtenen Entscheid ausführlich zur Erschliessung und zu den diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdeführenden geäussert. Sie hat dabei zunächst die nach Bundes- und kommunalem Recht sowie der einschlägigen Rechtsprechung bestehenden Anforderungen an eine hinreichende Zufahrt dargelegt sowie darauf hingewiesen, dass der Bewilligungsbehörde bei der Frage, ob eine entsprechende Zufahrt bestehe, ein erheblicher Beurteilungsspielraum zukomme. Im Anschluss daran hat sie einlässlich und detailliert geprüft, ob der Weg D. _____ das Baugrundstück hinreichend erschliesse, auch wenn er teilweise die Mindeststrassenbreite von 3,5 m gemäss dem nicht direkt anwendbaren Art. 69 Abs. 1 BauR nicht einhalte, an der sich der Einwohnergemeinderat bei der Anwendung des einschlägigen Art. 69 Abs. 2 BauR orientiert habe. Sie ist dabei zum Schluss gekommen, unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände sei die Unterschreitung der Mindestfahrbahnbreite als untergeordneter (Erschliessungs-) Mangel einzustufen, der durch die Auflage im Baubewilligungsentscheid, wonach der Platz zwischen dem Weg D. _____ und der Rampe der geplanten Einstellhalle als Ausweichstelle für alle Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer zur Verfügung zu stellen sei, geheilt werden könne. Die Strasse genüge mit der neuen Ausweichstelle der bestehenden und geplanten Überbauung und biete für die Strassenbenützer und -benützerinnen hinreichend Sicherheit. Eine Auseinandersetzung mit der Frage der Zulässigkeit einer Ausnahmbewilligung nach Art. 53 BauG/OW sei somit nicht nötig. Mit dem Weg D. _____ liege eine hinreichende Erschliessung vor, die ordentlich bewilligt werden könne, weshalb die im Baubewilligungsentscheid erteilte Ausnahmbewilligung in eine ordentliche Bewilligung umzudeuten sei. In Bezug auf die vorgesehene Garagenein- bzw. -ausfahrt ist die Vorinstanz zunächst auf Art. 52 BauG/OW und die Kriterien für die Beurteilung des Ausreichens einer Hauszufahrt sowie die Empfehlungen der eidgenössischen Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) betreffend Sichtzonen eingegangen. In der Folge hat sie das Genügen der Grundstückszufahrt detailliert geprüft. Sie ist dabei zum Ergebnis gelangt, insgesamt liege eine hinreichend verkehrssichere Grundstückszufahrt vor, welche die gesetzlichen Anforderungen von Art. 52 BauG/OW erfülle. Auch insofern könne somit von einer hinreichenden Erschliessung ausgegangen werden. Sie hat dabei insbesondere festgehalten, die geplante Ausfahrt erfolge über die 26,3 m 2 grosse Ausweichstelle. Diese weise zudem keinerlei Sichtbehinderungen auf, weshalb auch die von der bfu empfohlenen Sichtzonen ohne Weiteres eingehalten werden könnten.

E. 6.2

Vor Bundesgericht halten die Beschwerdeführenden sowohl in Bezug auf den Weg D. _____ (grundsätzlich) als auch hinsichtlich der Garagenein- bzw. -ausfahrt an ihrer

im vorinstanzlichen Verfahren geäusserten Kritik an der Erschliessung fest. Sie setzen sich allerdings mit der einlässlichen und detaillierten Begründung der Vorinstanz nicht weiter auseinander. So gehen sie entgegen deren Erwägungen hinsichtlich des Wegs D. _____ weiterhin von einer Ausnahmegewilligung aus und machen geltend, mit dieser werde versucht, die gegebenen Verhältnisse zu ignorieren und die gesetzlichen Vorgaben zugunsten einer Maximierung zu umgehen. Auch bringen sie vor, die Bewilligung einer Garagenein- bzw. -ausfahrt unmittelbar auf eine 3 m breite Strasse sei nicht nur gesetzeswidrig, sondern auch verantwortungslos, sowie völlig unangemessen. Soweit auf die Ausweichstelle verwiesen und von einem untergeordneten Erschliessungsmangel ausgegangen werde, sei diese Argumentation sodann nicht nachvollziehbar. Die Verkehrsfrequenz sei entgegen dem angefochtenen Entscheid zudem nicht gering. Mit diesen wie auch einigen weiteren Einwänden der gleichen Art, mit denen sie ebenfalls im Wesentlichen bereits im kantonalen Verfahren Vorgebrachtes wiederholen sowie pauschale Kritik üben, vermögen die Beschwerdeführenden die vorinstanzliche Beurteilung der Erschliessung nicht in Frage zu stellen. Aus ihren Vorbringen ergibt sich nicht, dass die Vorinstanz den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt, kantonales oder kommunales Recht willkürlich angewandt oder den ihr in diesem Zusammenhang zustehenden erheblichen Beurteilungsspielraum (vgl. BGE 121 I 65 E. 3a; Urteile 1C_282/2021 vom 10. Juni 2022 E. 8.1; 1C_667/2017 vom 18. Juni 2018 E. 2.1) willkürlich oder sonst wie bundesrechtswidrig ausgeübt hätte, indem sie die Notwendigkeit einer Ausnahmegewilligung verneint und eine hinreichende Erschliessung sowohl in Bezug auf den Weg D. _____ als auch die geplante Garagenein- bzw. -ausfahrt bejaht hat. Ebenso wenig geht daraus hervor, dass die vorinstanzliche Beurteilung der Erschliessung sonst wie Bundesrecht verletzen würde. Solches ist auch sonst nicht ersichtlich. Soweit die Beschwerde in diesem Punkt überhaupt den Rüge- und Begründungsanforderungen genügt (vgl. vorne E. 2), erweist sie sich demnach ebenfalls als unbegründet.

E. 7

Nach dem Gesagten ist der angefochtene Entscheid hinsichtlich der Ausnahmegewilligung gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV bundesrechtswidrig, wobei der Mangel, d.h. die unvollständige Prüfung der Voraussetzungen für die Erteilung dieser Bewilligung bzw. die unterlassene Interessenabwägung im dargelegten Sinn, nicht im vorliegenden Beschwerdeverfahren behoben werden kann. Die Beschwerde ist deshalb gutzuheissen, der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Angelegenheit an den Einwohnergemeinderat zurückzuweisen. Dieser wird nach Nachholung der erforderlichen Interessenabwägung und neuem Entscheid über die Ausnahmegewilligung durch die zuständige erstinstanzliche Behörde neu in der Sache zu entscheiden haben. Die Vorinstanz wird über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens neu zu befinden haben (Art. 67 und Art. 68 Abs. 5 BGG). Bei diesem Verfahrensausgang (Rückweisung an die erste Instanz mit noch offenem Ausgang) gelten die Beschwerdeführenden als obsiegend (vgl. BGE 141 V 281 E. 11.1 mit Hinweis; Urteil 1C_460/2020 vom 30. März 2021 E. 5). Die Gerichtskosten sind daher der unterliegenden Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden haben keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung für das bundesgerichtliche Verfahren (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG ; Art. 1 ff. des Reglements vom 31. März 2006 über die Parteientschädigung und die Entschädigung für die amtliche Vertretung im Verfahren vor dem Bundesgericht [SR 173.110.210.3]).

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