

BGer 1C_702/2024 vom 18. Juni 2025

Bundesgericht, 2025-06-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_702_2024

FR: TF 1C_702/2024 du 18 juin 2025

IT: TF 1C_702/2024 del 18 giugno 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, 86 Abs. 1 lit. d und 90 BGG). Die Beschwerdeführenden sind Gesamteigentümer bzw. Nutzniesser der Parzelle Nr. 1080, die unmittelbar nördlich an die Bauparzelle angrenzt. Sie sind damit zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist daher grundsätzlich einzutreten. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht - einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens - gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem Recht) prüft es dagegen nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und genügend begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 133 II 249 E. 1.4.2 mit Hinweisen).

E. 2

Streitig ist zunächst, ob das Bauvorhaben den Grenzabstand gemäss Art. 27 Abs. 4 der Bauordnung der Gemeinde Hünenberg vom 28. November 2004 (BO) einhält. Die Bestimmung lautet: Art. 27 BO "Grenz- und Gebäudeabstände" (...)

E. 2.1

Das Verwaltungsgericht erwog, der Wortlaut der Bestimmung unterscheide nicht zwischen externen bzw. separaten oder internen Treppen- und Liftaufbauten. Es erschliesse sich dem Gericht auch nicht, weshalb eine separate Treppen- oder Liftaufbaute anders beurteilt werden müsse, als wenn sie im Attikageschoss direkt integriert sei. Treppen- und Liftaufbauten dienten primär der Erschliessung, d.h. es handle sich nicht um Wohnflächen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen gedacht seien oder permanent benützt würden. Ein erhöhtes nachbarschaftliches Schutzbedürfnis sei deshalb nicht auszumachen. Zwar komme Grenzabständen auch eine nachbarschützende Funktion zu. Die Zuger Rechtspraxis kenne jedoch weder einen Aussichtsschutz noch ein Recht auf Besonnung und Belichtung noch einen expliziten Schutz vor Schattenwurf. Ferner sei zu bemerken, dass Attikawohnungen nicht selten als Maisonette-Wohnungen ausgestaltet seien, bei denen die Erschliessung intern erfolge. Würde man mit den Beschwerdeführenden davon ausgehen, dass bei solchen Attikageschossen Wohnraum, Treppe und Lift maximal ein Drittel der Fassadenlänge ausmachen dürften, wäre deren Erstellung auf kleineren Gebäuden - ohne erhebliche Erhöhung des Grenzabstandes - kaum je möglich.

E. 2.2

Die Beschwerdeführenden erachten dies als willkürlich. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts sei der Wortlaut der Bestimmung nicht eindeutig, im Gegenteil: Art. 27 Abs. 4 BO spreche nicht generell von Treppen und Liften, sondern explizit nur von Treppen- und Liftaufbauten; dies spreche gegen die Berücksichtigung integrierter Treppen und Lifte, die als Ausbauten zu bezeichnen wären. Grenz- und Gebäudeabstände hätten nachbarschützende Funktion, insbesondere unter den Gesichtspunkten Besonnung, Belichtung, Aussicht, Schattenwurf, Einsehbarkeit, Lärm und Gerüche. Gerade weil die Zuger Rechtspraxis weder einen Aussichtsschutz noch einen expliziten Schutz vor Schattenwurf kenne, komme den Grenzabstandsvorschriften zentrale Bedeutung zu. Dies sei vorliegend besonders wichtig, halte doch der Neubau gegenüber der Liegenschaft der Beschwerdeführenden nur gerade den kleinen Grenzabstand von 5 m ein und sei das Attikageschoss fassadenbündig, süd-/südöstlich des Grundstücks der Beschwerdeführenden, geplant. Die Erhöhung des Grenzabstands um 2,5 m solle die Nachbarschaft vor dem bedrückenden Anblick einer nahe an der Grenze stehenden, ungewöhnlich langen Fassade des Attikageschosses und von allen weiteren, damit verbundenen Nachteilen schützen. Dafür sei einzig und allein die wahrnehmbare Gesamtlänge des Attikageschosses relevant, ganz unabhängig davon, ob sich hinter der Fassade eine Treppe, ein Lift oder beliebiger Wohnraum verberge. Nach Auffassung der Beschwerdeführenden wäre die gesetzliche Limitierung des Attikageschosses auf ein Drittel der Fassadenlänge geradezu sinn- und zwecklos, wenn innenliegende Treppen- und Liftausbauten, ungeachtet ihrer Ausmasse, unbeachtlich seien (z.B. wenn eine innenliegende Treppe nicht abgewinkelt, sondern von unten bis oben entlang der Aussenmauer verlaufen würde). Vorliegend betrage die Gesamtlänge des Attikageschosses 9,54 m und mache damit 79 % der Fassadenlänge des Obergeschosses aus.

E. 2.3

Der Regierungsrat und die Bauherrschaft wenden ein, es sei begrifflich korrekt, auch bei internen Treppen- und Liftanlagen von "Ausbauten" zu sprechen, weil das Attikageschoss auf eine Dachfläche (Flachdach) aufgesetzt sei. Auch die Gemeinde erachtet den Wortlaut der Bestimmung als klar; dieser unterscheide nicht zwischen internen und externen Treppen- und Liftaufbauten. Dies entspreche auch der Funktion des Grenzabstands, die Privat- und Intimsphäre zu schützen. Diese werde durch Erschliessungsflächen wesentlich weniger eingeschränkt als durch Flächen, die dem Wohnen dienen. Die Bauherrschaft sieht Sinn und Zweck von Art. 27 Abs. 4 BO darin zu verhindern, dass die im Attika erlaubte Fläche zu Ungunsten der hinterliegenden Nachbarn ganz an der rückwärtigen Fassade konzentriert werde. Gleichzeitig habe der kommunale Gesetzgeber aber die übliche und rationale Anordnung der Erschliessungsflächen an der rückwärtigen Fassade ermöglichen wollen. Die Auslegung der Beschwerdeführenden würde die Realisierung von Attikageschossen übermässig beschränken, da normgemässe Lifte und Treppen bereits für sich allein fast ein Drittel der Fassadenlänge beanspruchten und deren Verschiebung in die Raummitte die Nutzungsmöglichkeiten wesentlich beeinträchtigen würde. Die Bauherrschaft betont, dass ein Drittel der Fassadenlänge ein sehr kleines Mass sei, das sogar für in den ordentlichen Grenzabstand hineinragende Balkone gelte (Art. 28 Abs. 1 BO). Zudem sei die Drittelregel gemäss Art. 27 Abs. 4 BO entlang aller Fassadenfluchten anwendbar, während z.B. das neue kantonale Recht für Attikageschosse lediglich eine Rückversetzung um 1 m auf mindestens einer Gebäudelängs- oder -breitseite verlange (§ 25 Abs. 1 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 20. November 2018 [V PBG/ZG, BGS 721.111]).

E. 2.4

Nach der Praxis des Bundesgerichts ist ein Entscheid willkürlich, wenn er 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. 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; 145 II 32 E. 5.1 ; 144 I 170 E. 7.3; je mit Hinweisen). Vorliegend hat das Verwaltungsgericht neben dem Wortlaut der Bestimmung auch Sinn und Zweck der Norm berücksichtigt; insofern braucht nicht entschieden zu werden, ob schon der Wortlaut allein so eindeutig ist, dass sich der Beizug weiterer Auslegungsmethoden erübrigen würde. Die vom Verwaltungsgericht bestätigte Auslegung entspricht der Praxis der Gemeinde Hünenberg, der bei der Auslegung ihrer Bauordnung ein Beurteilungsspielraum zukommt, und erscheint jedenfalls nicht offensichtlich unhaltbar: Zwar mag es aus Sicht der Nachbarn unbefriedigend sein, dass innenliegende Treppen und Lifte nicht angerechnet werden, mit der Folge, dass die Gesamtlänge des Attikageschosses, wie sie nach aussen in Erscheinung tritt, weit mehr als ein Drittel der Fassadenlänge des Obergeschosses betragen kann. Immerhin ist davon auszugehen, dass Treppen und Lifte in aller Regel (und auch vorliegend) raumsparend angeordnet werden; wie bei überdimensionierten Erschliessungsanlagen zu entscheiden wäre, braucht daher nicht geprüft zu werden. Wie das Verwaltungsgericht und die Bauherrschaft darlegen, würde die Anrechnung von integrierten Treppen und Liftaufbauten, die in der Regel bereits rund ein Drittel der Fassadenlänge beanspruchen, zu einer weitgehenden baulichen Einschränkung von Attikageschossen führen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass dies von der Gemeinde beabsichtigt war. Es liegt auch nicht auf der Hand, weshalb externe Treppen- und Liftaufbauten privilegiert werden sollten: Wie die Gemeinde ausführt, verfügen auch diese über einen Baukörper, der im Zusammenhang mit Besonnung, Belüftung, Aussicht, Schattenwurf, etc. relevant werden kann. 3. Streitig ist weiter, ob das Bauvorhaben § 8 Abs. 2 lit. b der (übergangsrechtlich anwendbaren) Verordnung vom 16. November 1999 zum Planungs- und Baugesetz (aV PBG/ZG, BGS 721.111) in der Fassung vom 1. Juli 2012 verletzt. Diese Bestimmung lautet: § 8 aV PGB/ZG Untergeschoss, Dachgeschoss 1 Untergeschosse (...) 2 Ein Dachgeschoss liegt über einem Flach- oder unter einem Mansarden-oder Tonnendach. Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn a) dessen Grundfläche samt verglasten Terrassen mehr als 60 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses, einschliesslich allfälliger verglaster Balkone, ausmacht; b) seine Dachfläche mehr als 80 % der Deckenfläche des obersten Vollgeschosses beträgt. Die Beschwerdeführenden sind der Auffassung, die Glasüberdachung über dem Eingangsbereich des Obergeschosses dürfe nicht zur Deckenfläche hinzugerechnet werden, weshalb diese nicht 149,2 m², sondern lediglich 143,3 m² betrage. Die Limite der erlaubten Dachfläche des Attikageschosses betrage daher nur 114,64 m² (80 % der Deckenfläche des obersten Vollgeschosses) und werde überschritten. Somit müsse das Attikageschoss als Vollgeschoss gelten, mit der Folge, dass die zulässige Geschosshöhe in der Wohnzone 2b überschritten werde. 3.1. Das Verwaltungsgericht erwog, das Glasdach des Obergeschosses überwölbe den Eingangsbereich, der zum Wohnraum gehöre, vollständig und nehme damit die Funktion einer Decke wahr. Nicht massgebend sei, ob es sich um eine einteilige, zweischichtige oder dreiteilige Deckenkonstruktion handle und ob das Glasdach die Last zu den stützenden Bauteilen weiterleite. Auch die Art der Materialisierung spiele keine entscheidende Rolle. Das Glasdach gehöre folglich zur Deckenfläche des Obergeschosses,

die insgesamt 149,2 m² betrage. 3.2. Die Beschwerdeführenden wenden ein, der Verordnungsgeber habe bewusst zwischen Dach- und Deckenfläche unterschieden. Eine Deckenfläche erfülle weitergehende Funktionen als ein Dach. Von ausschlaggebender Bedeutung sei dabei, dass sich über einer Decke ein weiteres Geschoss mit einer spezifischen Nutzung befinde. Dies sei vorliegend jedoch nicht der Fall, handle es sich doch um ein abgeschrägtes Glasdach mit 19 % Gefälle, über welchem keine weitere Nutzung geplant sei. 3.3. Die Beschwerdeführenden berufen sich für ihre Definition einer Deckenfläche einzig auf Wikipedia, ohne darzutun, inwiefern der Verordnungsgeber ebenfalls von dieser Definition ausgegangen ist bzw. dies nach Sinn und Zweck der Norm - d.h. für die Definition von Vollgeschossen und die Begrenzung der Grösse von Attikageschossen - zwingend geboten sei. Dies liegt auch nicht auf der Hand. Die Rüge erweist sich damit als unbegründet, soweit darauf überhaupt einzutreten ist.

E. 4

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 und 68 BGG).

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