

NW_GERICHTE 23791 vom 16. Dezember 2019

NW Gerichte, 2019-12-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/nw_gerichte_23791

FR: NW_GERICHTE 23791 du 16 décembre 2019

IT: NW_GERICHTE 23791 del 16 dicembre 2019

Regeste

Baubewilligung (VA 19 12)

Erwägungen

E. 1

Formelles

E. 1.1

Eintretensvoraussetzungen Angefochten ist der Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 232 vom 9. April 2019. Letztinstanzliche Entscheide einer Verwaltungsbehörde – worunter der Regierungsrat fällt (Art. 4 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 1 Ziff. 2 VRG [NG 265.1]) – können mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden (Art. 89 Abs. 1 VRG). Zuständig ist die Verwaltungsabteilung, die in Fünferbesetzung entscheidet (Art. 31, Art. 33 Ziff. 3 und Art. 38 Abs. 1 GerG [NG 261.1]). Das Verwaltungsgericht Nidwalden ist somit örtlich wie sachlich zuständig. Zur Beschwerde ist berechtigt, wer formell und materiell beschwert ist, d.h. wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (Art. 70 Abs. 1 Ziff. 1 VRG), durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist (Ziff. 2) und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides hat (Ziff. 3). Die Beschwerdeführer nahmen am vorinstanzlichen Verfahren teil, sind als unmittelbare Nachbarn des streitbefangenen Grundstücks von dessen Bebauung besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der erteilten Baubewilligung. Die Beschwerdeführer sind somit zur Beschwerde berechtigt. Die Beschwerde ist binnen 20 Tagen seit Eröffnung des Entscheides einzureichen (Art. 71 Abs. 1 VRG). Der angefochtene Entscheid erging am 9. April 2019 und ging am 14. April 2019 bei den Beschwerdeführern ein. Die Beschwerde vom 20. Mai 2019 wurde unter Beachtung von Art. 33a Abs. 2 Ziff. 1 und Art. 34 Abs. 2 VRG fristgerecht eingereicht und entspricht den Formanforderungen (Art. 73 f. VRG). Die formellen Voraussetzungen sind erfüllt, womit auf die Beschwerde einzutreten ist.

E. 1.2

Kognition und Rügegründe Im Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht können die Parteien und die Vorinstanz neue Tatsachen geltend machen und sich auf neue Beweismittel berufen (Art. 91 Abs. 1 VRG). Soweit sich aus der Natur der Streitsache nichts anderes ergibt, sind für die Beurteilung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des angefochtenen Entscheides massgebend (Art. 92 VRG).

E. 1.3

Rügen formeller Natur

E. 1.3.1

Gehörsverletzung, antizipierte Beweiswürdigung (Vorwurf der falschen Übertragung des Terrains in die Pläne des Baugesuchs)

E. 1.3.1.1

Die Beschwerdeführer rügen, dass sie bereits in ihrer Einwendung vom 18. Dezember 2017 vermuteten, das gewachsene Terrain sei vom Architekten in den Plänen falsch eingezeichnet bzw. übertragen worden, womit das im streitbefangenen Baugesuch festgehaltene Terrain nicht dem verbindlichen, massgebenden Terrain des Gestaltungsplans entspreche. Deswegen hätten die Beschwerdeführer bereits im Einwendungsverfahren beantragt, ein unabhängiger Geometer habe das massgebende, gewachsene Terrain einzuzeichnen. Diesem Antrag habe die Gemeinde Dallenwil nicht entsprochen, sondern sich, ohne Zahlen zu nennen, mit der simplen Aussage begnügt, die Untergeschossregelung sei gemäss ihrer Überprüfung eingehalten. Nur aufgrund des Umstands, dass die Gemeinde Dallenwil als Baubewilligungsbehörde die Richtigkeit des Terrains überprüft und für korrekt befunden haben solle, könne nicht auf dessen tatsächlichen Richtigkeit geschlossen werden. Nur mit der Überprüfung der Unterlagen durch einen unabhängigen Geometer und anhand der bestehenden Höhenkurven aus dem Gestaltungsplan könne das massgebliche Terrain bestimmt werden. Deswegen sei eine unabhängige «Expertise betr. die Übertragung des massgebenden Terrains vom GSP 2004 in das Baugesuch» zu erstellen. Da die Vorinstanz dies unterlassen habe, habe sie das rechtliche Gehör verletzt. Das Vorgehen der Vorinstanz erstaune umso mehr, als es im Kanton Nidwalden Usanz sei, dass die F.___ AG die massgebenden Terrains selbst im Situationsplan einzeichne und diese dann von den Architekten übernommen werde, «wodurch – anders als in vielen Kantonen, wo die Bestimmung der massgebenden Terrains oft zu langwierigen Streitfällen führen – in Nidwalden vorbildlich Rechtssicherheit geschaffen» werde.

E. 1.3.1.2

Die Behörde stellt den Sachverhalt von Amtes wegen fest; die Mitwirkungspflicht der Parteien gemäss Art. 50 VRG bleibt vorbehalten (Art. 48 VRG). Der Untersuchungsgrundsatz bedeutet, dass die Behörde den massgebenden Sachverhalt von Amtes wegen abzuklären hat. Die Behörde darf sich daher nicht auf die Vorbringen der Beteiligten verlassen und muss von sich aus – in zumutbarer Weise – die materielle Wahrheit ergründen (MISCHA BERNER, Luzerner Planungs- und Baurecht, 2012, Rz. 192).

E. 1.3.1.3

Die Beschwerdeführer bringen selbst vor, dass sie in ihrer Einwendung lediglich «vermuteten» (Beschwerde, Rz. 14 S. 4), das Terrain sei fehlerhaft auf die Pläne übertragen worden. Die

E. 1.3.1.4

Indem keine vernünftigen Zweifel daran bestehen, dass das massgebende Terrain zutreffend auf die Pläne übertragen wurde, besteht kein Anlass, hierfür eine eigene «Expertise betr. die Übertragung des massgebenden Terrains vom GSP 2004 in das Baugesuch» erstellen zu lassen: Zwar kann eine Behörde grundsätzlich ein Gutachten einholen (Art. 49 Abs. 1 Ziff. 6 VRG), jedoch unter dem Vorbehalt, dass ein solches nötig (vgl. Abs. 1 Ingress:

«nötigenfalls») und zur Abklärung des Sachverhalts tauglich erscheint (Art. 42 Abs. 1 VRG). Ebenso mag ein Gutachten bei abstrakt-hypothetischer Betrachtung tauglich erscheinen (Art. 42 Abs. 1 VRG), nötig ist es vorliegend jedenfalls nicht (Art. 49 Abs. 1 Ingress VRG), weswegen hierauf aufgrund des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes (Art. 7 Abs. 1 VRG) zu verzichten ist. Die Gemeinde Dallenwil und die Vorinstanz verzichteten in rechtmässig erfolgter, antizipierter Beweiswürdigung auf die Einholung desselben, denn der Sachverhalt steht hinreichend fest. Die Erstellung einer eigenen «Expertise betr. die Übertragung des massgebenden Terrains vom GSP 2004 in das Baugesuch» würde vielmehr zu Leerlauf und unnötigen Kosten führen. Eine Gehörsverletzung ist somit nicht ersichtlich.

E. 1.3.1.5

Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, es sei im Kanton Nidwalden «Usanz», dass die F. __ AG die massgebenden Terrains selbst im Situationsplan einzeichne, ist ihnen zu entgegen, dass zumindest dem Verwaltungsgericht eine solche «Usanz» nicht bekannt ist. So erstaunt auch nicht, dass die Beschwerdeführer die von ihnen behauptete Usanz nicht belegen können. Es erübrigen sich Weiterungen.

E. 1.3.2

Vorwurf der Verletzung des Gestaltungsplans; massgebendes Terrain

E. 1.3.2.1

Auf dem «Bauplan – Fassaden und Schnitt» im Massstab 1:100 vom 20. November 2017 («Ansicht West» «Ansicht Ost», «Ansicht Nord» und «Ansicht Süd») sind vier Linien eingezeichnet: Eine gelbe Linie «Terrain bei Hausfassade gem. SNP 2004», eine blaue Linie «Terrain bei Hausfassade gem. Aufnahme 2007», eine rote Linie «Aktuelles Terrain bei Hausfassade» und eine schwarze Linie «Neues Terrain bei Hausfassade». Die Beschwerdeführer rügen zusammengefasst, dass die gelbe Linie «Terrain bei Hausfassade gemäss SNP 2004» klarerweise das verbindliche, massgebende Terrain gemäss Gestaltungsplan «Z. __» einzeichne. Diese Linie allein sei für die Qualifizierung eines Geschosses als Vollgeschoss nach Art. 162 BauG (NG 611.01) massgebend. Die Behauptung werde bestritten, dass der SNP keine verbindliche Festlegung des gewachsenen Terrains beinhalte und somit allein das massgebende Terrain zum Zeitpunkt des Baugesuchs anno 2017 entscheidend sei.

E. 1.3.2.2

Der Gestaltungsplan bezweckt eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung bzw. Nutzung eines zusammenhängenden Gebietes. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene und der Wohnqualität in besonderem Masse Rechnung zu tragen (Art. 94 Abs. 1 BauG). Im Gestaltungsplan mit verbindlichen Elementen «Z. __» vom 30. August 2004 (Gemeinde Dallenwil, act. D3) steht für das streitbefangene GS Nr. aa, GB Dallenwil, unter dem Baubereich «B2»: «EG = 509.00, max. BGF 166m², max. 1 Vollgeschoss». In den Situations- und Schnittplänen (namentlich Schnitt 2-2) im zum Gestaltungsplan zugehörigen Technischen Bericht vom 26. August 2004 (act. D1) findet sich daneben die Höhenangabe 508.20 m.ü.M.

E. 1.3.2.3

Der Gestaltungsplan (act. D3) stellt keine topographische Karte dar, d.h. Höhen(schicht)lini- en im Sinne von kartographisch festgehaltenen Isohypsen befinden sich auf dem Gestaltungsplan keine. Mithin können aus dem Gestaltungsplan alleine keine Höhenlinien im Allgemeinen oder die von den Beschwerdeführern angeführte gelbe Linie «Terrain bei Hausfassade gem. SNP 2004» im Besonderen abgeleitet werden. Zwar enthalten die Situations- und Schnittpläne (namentlich Schnitt 2-2) im Technischen Bericht (act. D1) das gewachsene Terrain und einen möglichen neuen Terrainverlauf nach Überbauung des streitbefangenen GS Nr. aa, GB Dallenwil. Jedoch finden sich keine darüber hinausgehenden Höhenlinien, die genau genug wären, um die gelbe Linie der Fassadenschnitte des Bauprojekts präzise bestimmen zu können. Mit anderen Worten zeichnet die gelbe Linie «Terrain bei Hausfassade gemäss SNP 2004» entgegen den beschwerdeführerischen Vorbringen das verbindliche, massgebende Terrain gemäss Gestaltungsplan «Z. __» nicht ein; vielmehr ist die im Gestaltungsplan aufgeführte Erdgeschosskote massgebend, wie die Vorinstanz zutreffend erkannte. Dies ergibt sich auch bereits aus dem Gestaltungsplan- Beschrieb (act. D1, Ziff. 2 S. 5, Abschnitt «Abweichungen zur Regelbauweise»): «Im weiteren richten sich die Erdgeschosskoten nicht nach dem gewachsenen Terrain, sondern nach den verbindlichen Vorgaben im Gestaltungsplan. (siehe Ziff. 3.11)». Gemäss der bereits zitierten Ziff. 3.11 (S. 10) dürfen «[d]ie auf dem Gestaltungsplan vermerkten Erdgeschoss-Koten [...] max. um +/- 0.50 abweichen.» Die beschwerdeführerischen Vorbringen bezüglich der verschiedenen, auf den Fassadenplänen eingetragenen Linien (oben, E. 1.3.2.1) sind über weite Teile kaum strukturiert und auf schwerfällige Weise verfasst (vgl. bereits Beschwerde, Rz. 21–31 S. 6 f.). Die Ausführungen verstossen dadurch einerseits gegen die Begründungspflicht (Art. 74 Abs. 1

E. 1.3.3

Willkürvorwurf Die Beschwerdeführer werfen der Vorinstanz in allen ihren Rechtsschriften vor, dass ihre Rechtsauffassung «willkürlich» und «im Ergebnis auch unhaltbar» sei. Jede Person hat Anspruch darauf, von den staatlichen Organen ohne Willkür und nach Treu und Glauben behandelt zu werden (Art. 9 BV). Willkür in der Rechtsanwendung liegt nicht schon vor, wenn eine andere Auslegung ebenfalls vertretbar oder sogar zutreffender erscheint, sondern erst, wenn ein Entscheid offensichtlich unhaltbar ist. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn er zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Willkürliche Rechtsanwendung wird daher angenommen bei groben Fehlern in der Sachverhaltsermittlung, bei offensichtlicher Gesetzesverletzung bzw. Nichtanwendung, bei offensichtlicher Missachtung eines allgemeinen Rechtsgrundsatzes oder des tragenden Grundgedankens eines Gesetzes, bei groben Ermessenfehlern, wenn ein Entscheid an einem inneren, nicht auflösbaren Widerspruch leidet oder im Falle eines stossenden Widerspruchs zum Gerechtigkeitsgedanken. Dabei muss nicht nur die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar sein (ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. A. 2016, Rz. 605 f.).

E. 1.3.4

Zwischenfazit Zusammenfassend ist weder eine Fehlerhaftigkeit des Baugesuchs erkennbar noch verletzte die Vorinstanz ihre Begründungspflicht, das rechtliche Gehör oder das Willkürverbot. Im Übrigen kann somit vollumfänglich auf die vorinstanzlichen

Ausführungen verwiesen werden (dortige E. 2.4 S. 4–6; Art. 56 Abs. 3 VRG). Die Rügen formeller Natur sind unbegründet und die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

2. Übersicht Die Beschwerdeführer bringen in materieller Hinsicht drei Rügen vor: Die Anzahl zulässiger Vollgeschosse (sogleich, E. 3), die Gebäudeform (E. 4) und die Dachgestaltung (E. 5).

3. Anzahl Vollgeschosse 3.1 Einleitung Gemäss Gestaltungsplan mit verbindlichen Elementen «Z. __» vom 30. August 2004 (Gemeinde Dallenwil, act. D3) darf auf dem Baubereich «B2» bzw. dem streitbefangenen GS Nr. aa, GB Dallenwil, «max. 1 Vollgeschoss» errichtet werden. Dies ist zwischen den Parteien unumstritten. Ebenfalls unumstritten ist, dass das geplante Erdgeschoss ein Vollgeschoss darstellt. Demgegenüber rügen die Beschwerdeführer, dass es sich sowohl beim Untergeschoss als auch beim Dachgeschoss ebenfalls um Vollgeschosse handle, womit mehr Vollgeschosse (drei) als erlaubt (eines) bewilligt worden seien. Dies bestreiten die Bauherren und verneint die Vorinstanz.

E. 1.5

m aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain in Erscheinung trete. Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass sich keinerlei Hinweise finden lassen, wonach irgendwelche Linien oder Terrainverläufe falsch in die Pläne des Baugesuchs übertragen worden sein könnten (oben, E. 1.3.1). Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass der Gestaltungsplan «Z. __» die Erdgeschosskoten verbindlich festlegt, nicht jedoch detaillierte Terrainverläufe (oben, E. 1.3.2). Soweit die Beschwerdeführer sich hierauf beziehen, sind sie nicht weiter zu hören. Dem Baugesuch liegt das Geländemodell der F. __ AG im Massstab 1:200 vom 18. April 2007 zugrunde (VI-act. A10 S. 1; dies entspricht der blauen Linie «Terrain bei Hausfassade gem. Aufnahme 2007»). Die Gemeinde Dallenwil erstellte am 15. Juni 2016 ein vergleichendes Geländemodell mit den Terrainverläufen anno 2004 und anno 2007 (ebd., S. 2; diese entsprechen der gelben Linie «Terrain bei Hausfassade gem. SNP 2004» und der blauen Linie «Terrain bei Hausfassade gem. Aufnahme 2007»). Im Lichte von § 46 Abs. 2 BauV und des Umstands, dass der Gestaltungsplan «Z. __» einen Terrainverlauf in verbindlicher Weise nicht vorgibt, kommt die Vorinstanz zutreffend zum Schluss, dass die gelbe Linie «Terrain bei Hausfassade gem. SNP 2004» keine Aussagekraft für das vorliegend streitbefangene Bauvorhaben hat. Die damaligen, hypothetischen Fassaden beruhten auf abstrakten Planmodellen, d.h. auf einer hypothetischen Baute, wie sie dem Modell des Gestaltungsplans anno 2004 zugrunde lag. Diese sind jedoch nicht mit den jetzigen, konkreten Fassaden des vorliegend zu beurteilenden Bauvorhabens deckungsgleich, denn die Situierung einer Baute kann nach Massgabe der Sonderbauschriften innerhalb des verbindlichen Baubereichs frei bestimmt werden. Es gilt somit die Grundregel gemäss § 46 Abs. 1 BauV, wonach als gewachsenes Terrain der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens gilt. Dieser Terrainverlauf wird durch die rote Linie «Aktuelles Terrain bei Hausfassade» widergegeben; dies wirkt sich für die Bauherren bei der Ansicht Süd am günstigsten aus, weil der rot eingezeichnete Terrainverlauf am höchsten liegt.

E. 7

Die Behörde nimmt die ihr angebotenen Beweise ab, wenn diese zur Abklärung des Sachverhalts tauglich erscheinen (Art. 42 Abs. 1 VRG). Sie bedient sich nötigenfalls der Beweismittel der öffentlichen und privaten Urkunden (Art. 49 Abs. 1 Ziff. 1 VRG), der

Parteibefragung (Ziff. 2 VRG), der Auskünfte oder Zeugnisse von Dritten (Ziff. 3), der Auskünfte anderer Behörden und Verwaltungsstellen (Ziff. 4), des Augenscheins (Ziff. 5) und des Gutachtens von Sachverständigen (Ziff. 6). Der Behörde kommt somit bei der Beweisabnahme und -erstellung ein gewisser Ermessensspielraum zu (Art. 42 Abs. 1 VRG: «tauglich erscheinen»; Art. 49 Abs. 1 Ingress VRG: «nötigenfalls»). Im Hintergrund dieser Regelung steht der Verhältnismässigkeitsgrundsatz, wonach die Behörde nur jene notwendigen und geeigneten Massnahmen trifft, die erforderlich sind, das gesetzliche Ziel zu erreichen (Art. 7 Abs. 1 VRG). Bei der Frage, über welche Tatsachen Beweis zu erheben ist, hat sich die Behörde somit vom Grundsatz der Prozessökonomie leiten zu lassen. Damit soll die behördliche Sachverhaltsabklärung nicht weiter gehen als zur Abklärung des rechtlich relevanten Sachverhalts erforderlich. Unnötig und daher nicht erforderlich ist die Beweisführung in Bezug auf Tatsachen, die unerheblich, offenkundig, der Behörde bereits bekannt oder bereits rechtsgenügend erwiesen sind. Um festzustellen, ob ein Sachverhalt hinreichend feststeht und ein Beweis zur Klärung der Sachlage etwas beiträgt, kommt die Behörde nicht darum herum, das Beweisergebnis im Rahmen einer antizipierten Beweiswürdigung vorläufig zu würdigen. Erscheint der Sachverhalt hinreichend ermittelt, auch wenn nicht alle Möglichkeiten der Beweisführung ausgeschöpft wurden, und versprechen zusätzliche Abklärungen keine wesentlichen neuen Erkenntnisse, so rechtfertigt es sich, auf weitere Untersuchungen zu verzichten. Deshalb kann eine Behörde, wenn sie die Beweiserhebung als unnötig oder ein konkretes Beweismittel als nicht tauglich erachtet, in Vorwegnahme des Beweisergebnisses von der Beweisführung absehen. Die Parteien haben zwar aufgrund ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör einen Anspruch, Beweisanträge zu stellen. Doch die Entscheidungsinstanz kann solche Beweisanträge ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs ablehnen und das Beweisverfahren schliessen, wenn sie aufgrund bereits abgenommener Beweise ihre Meinung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (KASPAR PLÜSS, in: Kommentar VRG, 3. A. 2014, N 18 f. zu § 7 VRG- ZH).

E. 7.1

Übersicht Die unterliegende Partei hat die amtlichen Kosten im Rechtsmittelverfahren zu tragen (Art. 122 Abs. 1 VRG). Stehen sich im Rechtsmittelverfahren Privatparteien gegenüber, hat in der Regel die unterliegende Privatpartei die Parteientschädigung zu tragen (Art. 123 Abs. 3, erster Satz VRG). Die Beschwerdeführer unterliegen vollumfänglich, womit sie kosten- und entschädigungspflichtig werden.

28

E. 7.2

Gerichtskosten Die amtlichen Kosten (Entscheidgebür) für verwaltungsrechtliche Verfahren vor Verwaltungsgericht als Kollegialgericht betragen Fr. 100.– bis Fr. 7'000.– (Art. 116 Abs. 3 VRG in Verbindung mit Art. 17 PKoG [NG 261.2]). Die herabgesetzte Gebühr für das Entscheiddispositiv (Art. 4 Abs. 3, erster Satz PKoG) wird in Anbetracht, dass die Beschwerdeführer trotz vorgesehenem einfachen Schriftenwechsel sogar triplizierten, sowie ermessensweise (Art. 2 PKoG) auf Fr. 4'000.– festgesetzt und mit dem beschwerdeführerischen Kostenvorschuss über Fr. 3'000.– verrechnet, womit für das Entscheiddispositiv ein Fehlbetrag von Fr. 1'000.– verbleibt. Mit Eingabe vom 6. Januar 2020 beantragten die Beschwerdeführer die begründete Ausfertigung des Entscheids, womit

sie die Differenz zwischen der ordentlichen Gebühr und der herabgesetzten Gebühr zu bezahlen haben (Art. 4 Abs. 3, dritter Satz PKoG). Ankündigungsgemäss beträgt die ordentliche Gebühr für den begründeten Entscheid Fr. 6'000.–, womit die Beschwerdeführer den Differenzbetrag von Fr. 2'000.– zu tragen haben. Die Beschwerdeführer werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, der Gerichtskasse mittels beiliegendem Einzahlungsschein insgesamt Fr. 3'000.– zu überweisen (Fr. 1'000.– [Fehlbetrag Entscheiddispositiv] + Fr. 2'000.– [begründete Ausfertigung]).

E. 7.3

Parteientschädigung

E. 7.3.1

Bauherren Die Anwaltskosten umfassen das Honorar (ordentliches Honorar und Zuschläge), die notwendigen Auslagen und die Mehrwertsteuer (Art. 116 Abs. 3 VRG in Verbindung mit Art. 31 Abs. 1 PKoG). Im Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht als Kollegialgericht beträgt das ordentliche Honorar Fr. 400.– bis Fr. 6'000.– (Art. 47 Abs. 2 PKoG). Die Rechtsbeiständin der Bauherren legt eine Honorarnote über Fr. 2'854.05 ins Recht (Fr. 2'500.– [ordentliches Honorar; 10 Stunden à Fr. 250.–] + Fr. 150.– [Auslagen] + Fr. 204.05 [7.7% MWSt]). Die Honorarnote liegt innerhalb des Rahmens, erscheint angemessen und wird bewilligt. Die Beschwerdeführer werden verpflichtet, den Bauherren eine Parteientschädigung von Fr. 2'854.05 (inkl. Auslagen und MWSt.) intern und direkt zu bezahlen.

E. 7.3.2

Beteiligte Gemeinwesen Der Vorinstanz und der Gemeinde Dallenwil als am Verfahren beteiligte Gemeinwesen wird keine Parteientschädigung zugesprochen (Art. 123 Abs. 4 VRG).

29

E. 8

Gemeinde Dallenwil ging dieser Vermutung bzw. diesem Verdacht nach und überprüfte vor Ort, als fach- und ortskundige Baubewilligungsbehörde, das Terrain. Mit anderen Worten stellte die Gemeinde Dallenwil von Amtes wegen selbst den Sachverhalt fest (Art. 50 VRG) und erhob die ihr tauglich erscheinenden Beweise (Art. 42 und 49 VRG). Dabei kam sie zum Schluss, dass das Terrain korrekt auf die Pläne übertragen worden war. Die Vorinstanz befasste sich einlässlich mit der Vermutung, das Terrain sei in die Pläne falsch übertragen worden, und dem Vorwurf, die Gemeinde Dallenwil habe den Sachverhalt unzutreffend festgestellt. Die Vorinstanz vermochte bei unbeschränkter Überprüfungsbefugnis (Art. 82 Abs. 2 VRG) weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht Unregelmässigkeiten festzustellen. Zwar rügen die Beschwerdeführer auch im vorliegenden Verfahren, das Terrain sei vermutungsweise unzutreffend auf die Pläne übertragen worden, jedoch werden (unbestätigte und unzutreffende) Vermutungen nicht alleine dadurch zutreffend, weil sie beharrlich vor jeder Instanz wiederholt werden. Es finden sich keine Hinweise, dass das Terrain falsch übertragen worden sein könnte. Neben den Abklärungen der Gemeinde Dallenwil vor Ort gilt schliesslich zu berücksichtigen, dass das Terrain nicht von einem ahnungslosen Laien, sondern von einem ausgebildeten Architekten auf die Pläne übertragen wurde, bei welchem die notwendigen Fachkenntnisse zu vermuten sind.

E. 10

Die Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan vom 26. August 2004 (act. D2) bestimmen für die Erdgeschosskoten (Ziff. 3.11 S. 10): «Die auf dem Gestaltungsplan vermerkten Erdgeschoss-Koten dürfen max. um +/- 0.50 abweichen.» Unabhängig davon, auf welche der beiden Zahlenangaben abgestellt wird (509.00 oder 508.20 m.ü.M.), liegt die von den Bauherren festgelegte Erdgeschosskote von 508.50 m.ü.M. innerhalb der gemäss Sonderbauvorschriften zulässigen Abweichung von 0.50 m. So anerkennen selbst die Beschwerdeführer ausdrücklich und wiederholt, dass die von Bauherren festgelegte Erdgeschosskote auf einer Höhe von 508.50 m.ü.M. «im zulässigen Rahmen liegt» (Beschwerde, Rz. 22 S. 6) bzw. sich «im zulässigen Rahmen» «bewegt» (ebd., Rz. 25 S. 7).

E. 11

Ziff. 3 VRG), weil sich nicht nachvollziehbar erschliesst, inwiefern bzw. wodurch die Vorinstanz Recht verletzt haben könnte. Andererseits scheinen sich die Beschwerdeführer in ihren Ausführungen selbst zu widersprechen. Zwar rügen die Beschwerdeführer, dass entgegen der vorinstanzlichen Auffassung einzig die gelbe Linie «Terrain bei Hausfassade gemäss SNP 2004» massgebend sei, an anderer Stelle schreiben sie jedoch (Beschwerde, Rz. 39 S. 9): «Der Regierungsrat stützt sich bei seinen eigenen Berechnungen zurecht auf das massgebende, d.h. gewachsene oder tiefergelegte Terrain.» Wenn sich die Vorinstanz aber «zurecht auf das massgebende, d.h. gewachsene oder tiefergelegte Terrain» gestützt hat (ebd.), kann ihr nicht vorgeworfen werden, dass sie «entgegen der ausdrücklichen Regelung im Gestaltungsplan <Z. __> entschied, dass die erwähnte gelbe Linie [...] keine Relevanz für das vorliegende Bauprojekt» hat (Beschwerde, Rz. 30 S. 7). Auf die einzelnen Linien auf dem «Bauplan – Fassaden und Schnitt» vom 20. November 2017 und dem damit zusammenhängenden Terrainverlauf ist unten, E. 3.2, zurückzukommen. Vorerst erübrigen sich jedoch Weiterungen.

E. 12

Die Beschwerdeführer belassen es bei ihrem pauschalen, bisweilen appellatorisch anmutenden Willkürvorwurf, ohne ansatzweise aufzuzeigen, welche Ausführungen im Beschwerdeobjekt, dem RRB Nr. 232 vom 9. April 2019, willkürlich im Rechtssinne sein könnten oder inwiefern bzw. wodurch die Vorinstanz nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis in Willkür verfallen wäre. Solcherlei ist auch nicht ersichtlich. Willkür liegt zumindest nicht schon dann vor, wenn eine Behörde in ihrem Entscheid lediglich eine andere Rechtsauffassung vertritt als die unterliegende Verfahrenspartei, und darauf gestützt einen Entscheid fällt, der von der unterliegenden Verfahrenspartei nicht erwünscht ist. Hierauf ist nicht weiter einzugehen.

E. 13

3.2 Untergeschoss 3.2.1 Parteivorbringen Die Beschwerdeführer sind zusammengefasst der Ansicht, dass das Untergeschoss mit mindestens 67.9% um mehr als 1.5 m aus dem ausgemittelten oder tiefer gelegten Terrain hinausragt, womit das Untergeschoss ein Vollgeschoss darstelle (Beschwerde, Rz. 34–46 S. 8–10 u.ö.). Gleichzeitig betonen sie, dass sie mit ihrer vorinstanzlichen Replik angefügt hätten, «dass gemäss den Berechnungen der Bauherrschaft das Untergeschoss nur äusserst knapp (20 cm) kein Vollgeschoss darstelle. Es verstehe sich von selbst, dass bei einem minimal tiefer verlaufenden gewachsenen Terrain somit schnell deutlich mehr als 2/3 der Aussenflächenabwicklung um mehr als 1.5 m aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragen würden und das Untergeschoss entsprechend ein Vollgeschoss darstellen würde» (Beschwerde, Rz.

19 S. 5). Weiter bringen die Beschwerdeführer vor, die Vorinstanz stütze sich bei ihren eigenen Berechnungen zurecht auf das massgebende, d.h. gewachsene oder tiefergelegte Terrain. Wie dieses Terrain ausgestaltet sei bzw. um welche in den Baugesuchsunterlagen eingezeichneten Terrainlinien es sich dabei handle, lasse sie jedoch offen. Es könne davon ausgegangen werden, dass die Vorinstanz fälschlicherweise das aktuelle Terrain als massgebendes Terrain in seinen Berechnungen miteinbeziehe (ebd., Rz. 39 S. 9 f.).

3.2.2 Rechtsgrundlage Als Vollgeschoss gilt jedes Geschoss, das mit mehr als zwei Dritteln seiner Aussenflächenabwicklung um mehr als 1.5 m aus dem ausgemittelten, gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragt (Art. 162 Abs. 1 Ziff. 1 BauG). Bei der Aussenflächenabwicklung eines Gebäudes ist

E. 14

Grundstücks oder zur Umgehung von Bauvorschriften umgestaltet, ist auf frühere Verhältnisse zurückzugreifen (Abs. 2).

3.2.3 Konsens zwischen den Parteien Auf den «Bauplan – Fassaden und Schnitt» im Massstab 1:100 vom 20. November 2017 («Ansicht West» «Ansicht Ost», «Ansicht Nord» und «Ansicht Süd») wurde bereits hingewiesen (oben, E. 1.3.2.1). Die Beschwerdeführer bestreiten nicht, dass die vollumfängliche Aussenflächenabwicklung des Untergeschosses insgesamt 41.60 m beträgt (je zweimal 11.90 m und 8.90 m). Ebenfalls bestreiten sie nicht, dass zwei Drittel davon (Art. 162 Abs. 1 Ziff. 1 BauG und § 61 BauV) 27.73 m betragen. Solange folglich weniger als 27.73 m der Aussenflächenabwicklung um mehr als 1.5 m aus dem massgebenden Terrain ragen, stellt das Untergeschoss kein Vollgeschoss dar. Die Beschwerdeführer anerkennen ausdrücklich, dass die die Vorinstanz die Fassade gemäss der Ansicht Nord «korrekt» beurteilt hat, womit die gesamte Fassadenabwicklung von 11.90 m um mehr als 1.5 m aus dem massgebenden Terrain ragt (Beschwerde, Rz. 41 S. 10). Die Beschwerdeführer stimmen der Vorinstanz ausdrücklich zu, dass ihre Berechnung betreffend die Fassade gemäss der Ansicht West «nachvollziehbar» «erscheint», womit eine Fassadenabwicklung von 3.04 m um mehr als 1.5 m aus dem massgebenden Terrain ragt (Beschwerde, Rz. 43 S. 10).

3.2.4 Dissens zwischen den Parteien 3.2.4.1 Umstritten zwischen den Parteien sind somit die Fassadenabwicklungen gemäss der Ansicht Süd und der Ansicht Ost.

3.2.4.2 Betreffend die Ansicht Süd vertreten die Bauherren die Meinung, dass diese Fassade nirgends um mehr als 1.5 m aus dem massgebenden Terrain rage. Die Vorinstanz ist der Auffassung, dass die Fassade gemäss Ansicht Süd allein im südöstlichen Bereich, und dort auch nur gering (im Umfang von höchstens ca. 0.35 m), in Erscheinung trete, d.h. mit höchstens 0.35 m um mehr als 1.5 m aus dem massgebenden Terrain rage. Die Beschwerdeführer rügen, dass diese Beurteilung falsch sei: Es lägen mindestens 4.40 m der Fassadenabwicklung um mehr

E. 15

als 1.5 m über dem massgebenden Terrain. Vermutlich habe die Vorinstanz irrtümlich auf den bestehenden Verlauf des Bodens (rote Linie «Aktuelles Terrain bei Hausfassade»; zu den Linien oben, E. 1.3.2.1) abgestellt, massgebend sei jedoch die gelbe Linie «Terrain bei Hausfassade gem. SNP 2004». Bereits nach der Darstellung im Baueingabeplan läge eine Strecke von 3.685 m über dem massgebenden Terrain. Zudem liege das massgebende Terrain des Gestaltungsplans «Z. __» nach den unwidersprochenen Behauptungen der

Bauherren tiefer, weshalb mindestens 4.40 m oder eine noch grössere Strecke mit mehr als

E. 16

Die Berechnung der Vorinstanz ist somit zutreffend, wonach die Fassade gemäss Ansicht Süd höchstens mit 0.35 m um mehr als 1.5 m aus dem massgebenden Terrain ragen. Dies gilt sogar unabhängig davon, ob die rote Linie «Aktuelles Terrain bei Hausfassade» oder aber die blaue Linie «Terrain bei Hausfassade gem. Aufnahme 2007» zur Hilfe genommen wird. Doch selbst wenn man der gelben Linie «Terrain bei Hausfassade gem. SNP 2004» eine Bedeutung zuerkennen wollte, ragten diesfalls höchstens ca. 3.7 m (bzw. ca. 3.7 cm auf dem Fassadenplan Ansicht Süd, bei einem Massstab 1:100) um mehr als 1.5 m aus dem massgebenden Terrain, nicht jedoch «mindestens 4.40 m», wie die Beschwerdeführer meinen, ohne jedoch angeben zu können oder zu wollen, wie sie auf die Zahl kommen.

3.2.4.3 Betreffend die Ansicht Ost vertritt die Vorinstanz die Auffassung, dass dieser Fassadenabschnitt mit einer ganzheitlichen Aussenabwicklung von 8.90 m auf einer Länge von 6 m mit mehr als 1.5 m aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefergelegten Terrain hinausragt. Die Beschwerdeführer schreiben hierzu in ihrer Beschwerde lediglich (dortige Rz. 44 S. 10): «Ansicht Ost: Die Beurteilung durch den Regierungsrat ist offensichtlich falsch. Es liegen 8.90 m über dem massgebenden (ausgemittelten gewachsenen oder tiefergelegten) Terrain.» In ihrer Replik (Rz. 13–15 S. 4 und Rz. 35 f. S. 8) begnügen sich die Beschwerdeführer mit der schlichten Meinungskundgabe, dass die vorinstanzlichen Berechnungen «schlichtweg falsch» seien, in der Tripplik gehen sie hierauf nicht mehr gesondert ein. Mit diesen appellatorisch anmutenden Ausführungen verletzen die Beschwerdeführer ihre Begründungspflicht (Art. 74 Abs. 1 Ziff. 3 VRG), denn es bleibt schleierhaft, inwiefern die Gemeinde Dallenwil oder die Vorinstanz die Fassadenabwicklung gemäss Ansicht Ost rechtsfehlerhaft oder sachverhaltswidrig erstellt haben sollen. Es finden sich diesbezüglich auch keine Hinweise in den Akten, die diese These untermauern könnten. «[O]ffensichtlich falsch» ist die vorinstanzliche Beurteilung jedenfalls nicht; vielmehr steht sie in Einklang mit dem Fassadenplan gemäss Ansicht Ost.

3.2.5 Zusammenschau Wie erwähnt (oben, E. 3.2.3) beträgt die vollumfängliche Aussenflächenabwicklung des Untergeschosses insgesamt 41.60 m, wovon höchstens zwei Drittel, d.h. 27.73 m, um mehr als 1.5 m aus dem massgebenden Terrain ragen dürfen, damit das Untergeschoss noch kein Vollgeschoss darstellt. Unbestritten ist (E. 3.2.3), dass die Fassadenabwicklung gemäss

E. 17

Ansicht Nord über 11.90 m und gemäss Ansicht West über 3.04 m um mehr als 1.5 m aus dem massgebenden Terrain ragen. Wie gezeigt wurde (E. 3.2.4), geht die Vorinstanz zutreffend davon aus, dass die Fassadenabwicklung gemäss Ansicht Süd höchstens mit 0.35 m und gemäss Ansicht Ost mit 6 m um mehr als 1.5 m aus dem massgebenden Terrain ragt. Dies gibt über alle vier Fassadenseiten gerechnet eine Fassadenabwicklung von höchstens 21.29 m (11.90 m [Ansicht Nord] + 3.04 m [Ansicht West] + 0.35 m [Ansicht Süd] + 6 m [Ansicht Ost]). Diese Fassadenabwicklung stellt somit höchstens 51.18% der vollumfänglichen Aussenflächenabwicklung des Untergeschosses dar. Damit stellt das Untergeschoss kein Vollgeschoss im Sinne von Art. 162 Abs. 1 Ziff. 1 BauG, § 61 BauV und Anhang 16 zur BauV dar. Die Beschwerde ist folglich in diesem Punkt unbegründet. Selbst wenn man jedoch mit den Beschwerdeführern bei der Fassadenabwicklung gemäss Ansicht Süd von der (bedeutungslosen) gelben Linie «Terrain bei Hausfassade gem. SNP

2004» ausginge und dadurch einen Wert von höchstens ca. 3.7 m annähme (E. 3.2.4.2), sowie die unsubstantiiert behauptete Fassadenabwicklung gemäss Ansicht Ost mit 8.90 m unbesehen von ihnen übernehme (E. 3.2.4.3), ergäbe dies über alle vier Fassadenseiten gerechnet eine Fassadenabwicklung von höchstens 27.54 m (11.90 m [Ansicht Nord] + 3.04 m [Ansicht West] + 3.7 m [Ansicht Süd] + 8.90 m [Ansicht Ost]). Diese – hypothetische, aufgerundete und akten- wie faktenwidrige – Fassadenabwicklung stellte dann höchstens 66.2% der vollumfänglichen Aussenflächenabwicklung des Untergeschosses dar, nicht jedoch deren zwei Drittel (66.667%) gemäss Art. 162 Abs. 1 Ziff. 1 BauG, § 61 BauV und Anhang 16 zur BauV. Daraus ergibt sich, dass selbst wenn man die (unzutreffenden) beschwerdeführerischen Berechnungsweisen zur Grundlage nähme, das streitbefangene Untergeschoss kein Vollgeschoss darstellt, womit die Beschwerde selbst in diesem Fall unbegründet wäre. Im Übrigen kann auf die vorinstanzlichen Ausführungen verwiesen werden (dortige E. 2.5 S. 6–8; Art. 56 Abs. 3 VRG).

3.3 Dachgeschoss 3.3.1 Parteivorbringen Die Beschwerdeführer sind zusammengefasst der Ansicht, dass das Dachgeschoss entgegen den vorinstanzlichen Ausführungen ein Vollgeschoss darstelle, weil seine gesamte nutzbare Fläche mehr als 70% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses (d.i. des Erdgeschosses) betrage, wobei jede Fläche ab 1.50 m lichter Raumhöhe als nutzbar gelte (mit Hinweis auf Art. 162 Abs. 2 BauG). Gemäss Auffassung der Vorinstanz sei es unbestritten,

E. 18

dass das Dachgeschoss des vorliegenden Bauprojekts aus zwei Geschossen bestehe. Die Vorgaben von Art. 162 Abs. 2 BauG seien jedoch einzuhalten, unabhängig davon, ob ein Dachgeschoss auf einem oder zwei Geschossen realisiert werde. Die lichte Raumhöhe des Estrichs überschreite gemäss Vorinstanz die Höhe von 1.48 m nicht, weshalb keine zusätzliche Fläche entstehe. Die in den Bauplänen eingezeichnete Höhe bis zur Firstpfette von 1.48 m entspreche jedoch nicht der tatsächlichen Höhe des Estrichs. An der höchsten Stelle betrage die Höhe vielmehr ca. 1.70 m. Es werde bestritten, dass die Definition des Begriffs «lichte Höhe» gemäss IVHB (NG 611.2), den die Vorinstanz verwendet habe, den geltenden Vorgaben des kantonalen Rechts entspreche. Selbst bei einer allfälligen Anwendbarkeit der IVHB-Definition werde die Nutzbarkeit des Estrichs nicht durch die Balkenanlage (recte: Balkenlage) bestimmt, weswegen die fertige Decke und nicht die Firstpfette massgebend ist. Dies führe dazu, dass ein ca. 1 m breiter Streifen zusätzlich als nutzbare Fläche qualifiziert werden müsse, womit zusätzliche 8.02 m² nutzbare Fläche hinzugerechnet werden müssten. Gemäss den Berechnungen der Bauherren werde durch das Dachgeschoss eine Fläche von 69.98% bereits ohne Hinzurechnung der nutzbaren Estrichfläche ausgeschöpft. Dadurch werde die Grenze gemäss Art. 162 Abs. 2 BauG von 70% nutzbarer Fläche klarerweise überschritten, womit das Bauprojekt offensichtlich gegen die Vorgaben des Gestaltungsplans «Z. __» (nur ein Vollgeschoss) verstosse.

3.3.2 Rechtsgrundlage Als Vollgeschoss gilt jedes Dachgeschoss, wenn seine gesamte nutzbare Fläche mehr als 70% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt; als nutzbare Fläche gilt jede Fläche ab 1.50 m lichter Raumhöhe (Art. 162 Abs. 1 Ziff. 2 BauG). Bei der Ermittlung der nutzbaren Fläche eines Dach- oder Attikageschosses sind nicht anzurechnen Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen, Kehrichtbehälter und der gleichen (§ 62 Ziff. 1 BauV) sowie offene Dachterrassen (Ziff. 2). Gemäss IVHB ist die lichte Höhe der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzung

eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird (Anhang 1 Ziff. 5.4 IVHB). Diesbezügliche Skizzen finden sich im Anhang 2 IVHB (dortige Fig. 5.4). Die Beschwerdeführer bringen zusammengefasst vor, dass die IVHB vorliegend völlig irrelevant sei. Die IVHB ist zwar für die Gemeinden im Kanton Nidwalden und damit auch für Dallenwil noch nicht in Kraft getreten, sie wird dies aber bis spätestens am 1. Januar 2023 (Art. 207 Abs. 2 PBG [NG 611.1] in Verbindung mit dem RRB über das Inkrafttreten der

E. 19

Planungs- und Baugesetzgebung [NG 611.111] in Verbindung mit Art. 2 Abs. 2 Ziff. 11 PBG). Die IVHB datiert auf den 22. September 2005 und dient, wie bereits aus ihrem Titel hervorgeht, der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe. Nicht bezweckte somit die Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz, mit der IVHB Baubegriffe oder deren Verständnis fundamental zu verändern und vollumfänglich neu zu gestalten. Entgegen den beschwerdeführerischen Mutmassungen steht die IVHB somit nicht per se in unauflösbarem Widerspruch zum geltenden kantonalen Recht namentlich Nidwaldens. Deswegen kann die IVHB behelfsmässig zurate gezogen werden, soweit sie faktisch dem jetzigen, d.h. dem geltenden kantonalen Recht Nidwaldens entspricht. Dies gilt namentlich für den baurechtlichen Terminus technicus «lichte Höhe», der nicht auf beliebige oder gar willkürliche Weise verstanden werden kann. Am vorinstanzlichen Vorgehen ist somit nichts auszusetzen; die Beschwerde ist in diesem Punkt unbegründet.

3.3.3 Lichte Höhe Aus der Baueingabe Fassaden und Schnitt 1:100 vom 20. November 2017 (Gemeinde Dallenwil, act. A14) ergibt sich, dass der Estrich bzw. das Dach eine Firstpfette aufweist, d.h. einen mittig unter der Firstlinie des Daches verlaufenden waagerechten Balken. Bei der Firstpfette handelt es sich somit um diejenige Balkenlage, die die Nutzung des Obergeschosses bzw. des Estrichs bestimmt. Die lichte Höhe stellt somit gemäss kantonalem Recht, analog Anhang 1 Ziff. 5.4 und Anhang 2 Fig. 5.4 IVHB, den Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Estrichbodens und der Unterkante der Firstpfette dar. Gemäss besagter Baueingabe beträgt dieser Höhenunterschied laut Einzeichnung 1.48 m und nicht, wie die Beschwerdeführer aktenwidrig behaupten, ca. 1.70 m. Ob die Beschwerdeführer die lichte Höhe mit der Geschosshöhe (vgl. Anhang 1 Ziff. 5.5 IVHB) bzw. der Höhe der Oberkante der Dachkonstruktion (vgl. Anhang 2 Fig. 5.3 IVHB) verwechseln, kann dabei offengelassen werden.

3.3.4 Auswirkung auf die Geschossigkeit Indem die lichte Höhe des Estrichs mit 1.48 m unter der Grenze von 1.50 m liegt, darf die Estrichfläche gemäss Art. 162 Abs. 1 Ziff. 2 BauG nicht als nutzbare Fläche gerechnet werden. Es bleibt somit dabei, dass die gesamte nutzbare Fläche des Dachgeschosses 69.98% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses, d.h. des Erdgeschosses, beträgt. Indem dieser Wert unter 70% liegt, stellt das Dachgeschoss gemäss besagtem Art. 162 Abs. 1 Ziff. 2 BauG kein Vollgeschoss dar.

E. 20

Die Beschwerde ist folglich in diesem Punkt unbegründet. Eine allfällige Besorgnis der Beschwerdeführer, dass die Grenze von 70% gemäss Art. 162 Abs. 1 Ziff. 2 BauG während der Errichtung des Bauobjekts überschritten werden könnte, kann mit dem Hinweis auf die Meldepflichten der Bauherren und die Baukontrollen der Gemeinde Dallenwil gemäss Art. 160 f. PBG und §§ 52 ff. PBV (NG 611.11) zerstreut werden. Im Übrigen kann auf die umfangreichen vorinstanzlichen Ausführungen verwiesen werden (dortige E. 2.6 S. 8–11;

Art. 56 Abs. 3 VRG).

3.4 Zwischenfazit Zusammenfassend stellt weder das Unter- noch das Dachgeschoss, sondern einzig das Erdgeschoss ein Vollgeschoss im Sinne von Art. 162 Abs. 1 BauG dar. Indem das Bauprojekt nur ein Vollgeschoss aufweist, erfüllt es die Vorgaben gemäss Gestaltungsplan mit verbindlichen Elementen «Z.____» vom 30. August 2004 (Gemeinde Dallenwil, act. D3: «max. 1 Vollgeschoss»). Die Beschwerde ist folglich in diesem Punkt abzuweisen.

4. Gebäudeform 4.1 Parteivorbringen Die Beschwerdeführer rügen, dass es sich beim östlichen Gebäudeteil entgegen der vorinstanzlichen Auffassung nicht um einen Anbau handle; dies sei bautechnisch schlichtweg falsch. Vielmehr handle es sich richtigerweise um einen markanten rückversetzenden bzw. einspringenden Gebäudeteil. Gemäss Ziff. 3.2 des Gestaltungsplans «Z.____» seien einspringende Gebäudeteile auf ein Minimum zu reduzieren. Da vorliegend jedoch fast ein Drittel des Gebäudes zurückversetzt sei, werde die Vorgabe des Gestaltungsplans deutlich verletzt. Ähnliches habe die Vorinstanz bereits anlässlich eines Beschwerdeverfahrens anno 2009 erkannt.

4.2 Gestaltungsplan Ziff. 3.2 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan «Z.____» vom 26. August 2004 (Gemeinde Dallenwil, act. D2) schreibt unter der Marginalie «Gebäudeformen» folgendes vor (Orthographie wie im Original): «Die Gebäudeformen müssen sich an das gewachsene Siedlungsgebiet anlehnen und dem Gesamt-Dorfbild entsprechen.

E. 21

Es sind grundsätzlich, rechteckige, klare, Gebäudeformen anzustreben. Einspringende oder auskragende Gebäudeteile sind auf ein minimum zu reduzieren. Die Gebäude der Parzellen A1 – A4 sind abgetrept auszuführen. Mindest Abtreppung 1.50 m.» Über Anbauten und Terrassen schweigt sich der Gestaltungsplan somit aus, weswegen sie nicht per se als gestaltungsplanwidrig anzusehen sind. Zudem sind einspringende oder auskragende Gebäudeteile zwar auf ein Minimum zu reduzieren, sie sind jedoch nicht per se unzulässig.

4.3 Bauprojekt Aus der Baueingabe, d.h. aus den Grundrissen (Gemeinde Dallenwil, act. A13), den Fassaden- und Schnittplänen (act. A14) sowie den Visualisierungen (act. A15), geht hervor, dass das streitbefangene Bauprojekt eine klare, schlichte, ungeschnörkelte und unverspielte Formensprache aufweist. Auch ist die Gebäudeform rechteckig – freilich mit Ausnahme des vom Gestaltungsplan für den Baubereich «B2» bzw. das streitbefangene GS Nr. aa, GB Dallenwil, vorgeschriebenen Satteldaches. Das projektierte Gebäude fügt sich nahtlos und störungsfrei in das Gelände ein, und das einzige auskragende Element ist ein Vordach über dem Hauseingang, das funktional sinnvoll und optisch unauffällig erscheint. Unter- und Erdgeschoss weisen einen rechteckigen, unveränderten Grundriss auf. Das Dachgeschoss weist gestützt auf Art. 162 Abs. 1 Ziff. 2 BauG einen geringeren Grundriss auf, sodass auf Höhe der Oberkante des Dachgeschossbodens sich auf der östlichen Gebäudeseite eine Fläche befindet, die gemäss Bauherren die Terrasse bzw., nach beschwerdeführerischer Ansicht, ein Flachdach darstellt (hierzu ausführlich unten, E. 5). Insofern diese Fläche eine Terrasse darstellen sollte (unten, E. 5), verstösst sie nicht gegen den Gestaltungsplan, sondern stellt einen erlaubten vertikalen Abschluss eines einfach strukturierten, rechteckigen Kubus dar. Derjenige Teil des Bauprojekts, der vom gleichschenkligen Satteldach mit Giebdreieck abgeschlossen wird, bildet den massgebenden Hauptteil des Bauprojekts. Dieser besteht aus dem Dachgeschoss sowie den

unter ihm liegenden Teilen des Erd- und des Untergeschosses. Daraus – und aus den Unterlagen der Baueingabe – ergibt sich, dass derjenige Teil des Unter- und des Erdgeschosses, der unter der Terrasse bzw. dem Flachdach liegt, ein Anbau darstellt, weil dieser an den massgebenden Hauptteil angebaut ist. Dies erkannte die Vorinstanz zutreffend. Sähe man dies anders und ginge mit den Beschwerdeführern davon aus, dass es sich um einen markant rückversetzenden bzw. einspringenden Gebäudeteil handelt, hätte dies zur

E. 22

Folge, dass die Bauherren auf dem streitbefangenen GS Nr. aa, GB Dallenwil, keine Terrasse errichten dürfte, obschon dies gemäss Gestaltungsplan erlaubt ist. Stattdessen müssten sie anstelle eines unauffälligen Anbaus einen markant auskragenden Balkon errichten, was ihnen jedoch gemäss Gestaltungsplan untersagt ist. Dies hätte somit zur Folge, dass ihnen sämtliche Möglichkeiten genommen wären, sich auf Höhe des Dachgeschosses, in der sich die Bereiche «Wohnen/Essen» und «Küche» befinden (Grundrisse 1:100; act. A13), draussen aufhalten zu können. Dies wiederum widerspricht der Grundidee eines Gestaltungsplans, wonach bei Wohnüberbauungen den Erfordernissen der Wohnhygiene und der Wohnqualität in besonderem Masse Rechnung zu tragen ist (Art. 94 Abs. 1, zweiter Satz BauG). Es zeigt sich somit, dass die beschwerdeführerische Argumentation nicht nur im Widerspruch zum Gestaltungsplan «Z.____» im Besonderen und der Zielsetzung von Gestaltungsplänen im Allgemeinen steht, sondern überdies an einem inneren, nicht auflösbaren Widerspruch leidet. Indem der Eindruck entsteht, es gehe den Beschwerdeführern einzig darum, den Bauherren eine sinnvolle Nutzung des streitbefangenen GS Nr. aa, GB Dallenwil, zu verunmöglichen, trägt die Beschwerde in diesem Punkt beinahe schon querulatorische Züge.

4.4 RRB Nr. 361 vom 2. Juni 2009 Replicando führen die Beschwerdeführer aus, die Vorinstanz habe sich im RRB Nr. 361 vom 2. Juni 2009 mit den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans «Z.____» befasst (dortige Rz. 19 S. 5). Die Vorinstanz setzte sich bereits in ihrem, vorliegend angefochtenen Entscheid mit diesem Vorbringen auseinander (dortige E. 2.8.4.3 S. 15). Sie kam dabei zum Schluss, dass keinerlei Ähnlichkeiten zwischen dem damals streitbefangenen und dem nunmehr streitbefangenen Bauprojekt bestünden. So habe das damals geplante Wohnhaus eine ausgeprägte «U»-Form mit einem offenen Sitzplatz von rund 40m² zwischen den beiden Gebäudeteilen aufgewiesen. Die Beschwerdeführer verweisen zwar auf einen RRB der Vorinstanz aus dem Jahre 2009, offerieren ihn aber nicht, womit sie ihre Verfahrenspflichten gemäss Art. 74 Abs. 1 Ziff. 4 VRG verletzen. Sie zeigen nicht auf, inwiefern bzw. wodurch das damalige Bauprojekt mit dem vorliegend zu beurteilenden deckungsgleich oder nur schon analogieweise ähnlich sein könnte. Vielmehr wiederholen die Beschwerdeführer in pauschaler wie appellatorischer Weise lediglich ihren bereits vor der Vorinstanz vorgebrachten Standpunkt, ohne sich mit den vorinstanzlichen Ausführungen auseinanderzusetzen oder nur schon auf sie einzugehen. Insofern verletzen sie auch die ihnen obliegende Begründungspflicht gemäss Art. 74 Abs. 1 Ziff. 3 VRG. An der vorinstanzlichen Erwägung ist weder in sachlicher noch in rechtlicher

E. 23

Hinsicht etwas auszusetzen; es kann auf sie verwiesen werden (E. 2.8.4.3 S. 15; Art. 56 Abs. 3 VRG), Weiterungen erübrigen sich.

4.5 Zwischenfazit Zusammenfassend weist das streitbefangene Bauprojekt weder einen markanten rückversetzenden noch einen einspringenden Gebäudeteil auf. Vielmehr erfüllt die Gebäudeform die Vorgaben gemäss Gestaltungsplan mit verbindlichen Elementen «Z. __» vom 30. August 2004. Im Übrigen kann auf die umfangreichen vorinstanzlichen Ausführungen verwiesen werden (dortige E. 2.8 S. 13–15 u.a. mit teilweise Verweis auf E. 2.7.3.4 S. 12; Art. 56 Abs. 3 VRG). Die Beschwerde ist folglich in diesem Punkt abzuweisen.

5. Dachgestaltung 5.1 Parteivorbringen Die Beschwerdeführer rügen, dass das geplante Dach entgegen der vorinstanzlichen Auffassung eben nicht als typisches Satteldach in Erscheinung trete, da es lediglich etwa 70% des Gebäudes abdecke und nicht mit sämtlichen Hauptfassaden des Gebäudes verbunden sei. Bei der Dachgestaltung des restlichen Gebäudeteils, der als Terrasse benutzt werden solle, handle es sich optisch und bautechnisch klarerweise um ein Flachdach, dessen Hauptzweck es sei, den darunterliegenden Wohnraum zu schützen. Traufseitig und damit auch gegenüber den Beschwerdeführern trete das Gebäude (recte wohl: das Dachgeschoss) wie ein Vollgeschoss in Erscheinung, was sich an der Befensterung zeige. Bei Satteldächern seien dagegen nur Lukarnen zulässig, die gemäss Gestaltungsplan als Gauben auszugestaltet seien. Solche gebe es beim Bauprojekt nicht. Bei der Dachgestaltung handle es sich somit offensichtlich um zwei verschiedene Dacharten. Ein Teil sei mit einem Satteldach, ein anderer Teil mit einem Flachdach bedeckt. Diese Kombination der Dachgestaltung verstosse klarerweise gegen die Vorgaben des Gestaltungsplans «Z. __», die verlangten, dass im Baufeld B Satteldächer zu realisieren seien (mit Hinweis auf dessen Ziff. 3.3). Ausnahmen seien im Gestaltungsplan nicht vorgesehen, ebenso wenig eine Kombination von Satteldach und Flachdach.

5.2 Gestaltungsplan Wie bereits festgehalten, sind Terrassen nicht per se gestaltungsplanwidrig (oben, E. 4.2). Ziff. 3.3 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan «Z. __» vom 26. August 2004

E. 24

(Gemeinde Dallenwil, act. D2) schreibt unter der Marginalie «Firstrichtungen/Dachgestaltung» folgendes für die Dachgestaltung vor (Orthographie wie im Original): «[...] Die Dächer der Parzellen B und C sind als Satteldächer auszuführen. Die Dacheindeckung bei den Parzellen B und C sind Ziegel vorzusehen. Als Ziegelfarben sind alle Graustufen zulässig. Bei Satteldächern sind Lukarnen gemäss BZR zulässig. Die Lukarnen sind in Gaubenform auszuführen.» Es trifft somit zu, dass der Gestaltungsplan «Z. __» für das streitbefangene GS Nr. aa, GB Dallenwil, kein Flachdach vorsieht.

5.3 Wortbedeutung Nach landläufigem Verständnis versteht man unter dem Begriff «Dach» den «obere[n] Abschluss eines Hauses, eines Gebäudes, der entweder durch die horizontale Fläche gebildet wird od[er] häufiger durch eine mit Ziegeln od[er] anderem Material gedeckte [Holz]konstruktion, bei der die Flächen in bestimmten Winkel zueinanderstehen» (Duden, Universalwörterbuch, 8. A. 2015, S. 387, Lemma «Dach» Nr. 1), eine «vor Sonne, Regen o.Ä. schützende Konstruktion über etw[as]» (ebd., Nr. 3) bzw. eine «Überdeckung, oberer Abschluss eines Gebäudes, eines Zeltens, eines Fahrzeugs» (Duden, Bedeutungswörterbuch, 4. A. 2010, S. 253, Lemma «Dach»). Demgegenüber bezeichnet der Begriff «Terrasse» eine «größere Fläche an einem Haus für den Aufenthalt im Freien» (Duden, Universalwörterbuch, a.a.O., S. 1755, Lemma «Terrasse» Nr. 1) bzw. einen

«[überdachte{n}] abgegrenzte{n] freie{n] Platz an einem Haus für den Aufenthalt im Freien» (Duden, Bedeutungswörterbuch, a.a.O., S. 925, Lemma «Terrasse» Nr. 2). Diesen Definitionen ist gemeinsam, dass eine Terrasse vornehmlich dem Aufenthalt von Menschen dient, ein Dach indes nicht. Dieser Umstand ergibt sich bereits aus der Etymologie der beiden Begriffe. Während «Terrasse» letztlich vom altprovenzalischen und lateinischen «terra» («Erde, [Erd]boden, Land, Gebiet») stammt, und auf dieser hält sich der Mensch zu Lebzeiten gewöhnlich auf, ist das Wort «Dach» mit dem Verb «decken» im Sinne von «auf etw[as] legen, über etw[as] breiten, schützen, verbergen» verwandt (althochdeutsch «dah» zur indogermanischen Verbalwurzel «*(s)teg-», «decken», womit das «Dach» eine «Decke» ist bzw. «das Bedeckende» bedeutet; ausführlich zum Ganzen Kluge, Etymologisches Wörterbuch, 25. A. 2011, S. 177, Lemma «Dach»; WOLFGANG PFEIFER, Etymologisches Wörterbuch, 5. A. 2011, S. 198, Lemma «Dach»; ebd., S. 207, Lemma «decken», S. 1425 f., Lemma «Terrasse»).

E. 25

Zusammengefasst ergibt sich aus der Wortbedeutung, dass Dächer weder bezwecken noch dafür geschaffen sind, um sich auf ihnen aufzuhalten, Terrassen hingegen schon. Die Bauherren beabsichtigen, sich dereinst auf der streitbefangenen Fläche aufzuhalten, die sich auf Höhe der Oberkante des Dachgeschossbodens auf der östlichen Gebäudeseite befindet. Dies ergibt sich namentlich aus der Baueingabe Grundrisse 1:100 (Gemeinde Dallenwil, act. A13), wo auf der besagten Fläche ein Tisch mit sechs Stühlen abgebildet ist. Schon aus diesem Umstand zeigt sich, dass es sich nicht um ein Flachdach handelt, sondern um eine Terrasse.

5.4 Konstruktion Gemäss Beschwerdeführer sei die streitbefangene Fläche «klarerweise» optisch und bautechnisch als Flachdach konzipiert. Dächer müssen gemäss Gestaltungsplan mit Ziegeln bedeckt werden. Im Material- und Farbkonzept des streitbefangenen Bauprojekts (act. A17) steht unter «Dacheindeckung: Ziegel, grau». Ziegel sind aufgrund ihrer Materialeigenschaften üblicherweise nicht dafür geeignet, mit Stühlen, Tischen, Pflanzbottichen oder Menschen belastet zu werden, wie dies die Bauherren beabsichtigen (vgl. die Skizze Grundrisse 1:100 [act. A13]). Dies spricht dagegen, dass die fragliche Fläche dereinst geziegelt wird. Aus der Baueingabe Visualisierungen (act. A15) entsteht kein gegenteiliger Eindruck, sondern es scheint nur das Satteldach geziegelt zu werden. In Material- und Farbkonzept (act. A17) steht überdies: «Balkongeländer: Geländer in Glas / Metall». Bei besagtem «Balkongeländer» muss es sich, mangels Alternativen, um dasjenige handeln, das die fragliche Fläche gemäss Baueingabe Fassade und Schnitt 1:100 (act. A14) und Baueingabe Visualisierungen (act. A15) begrenzt. Im Gesuch «Einleitung oder Versickerung von unverschmutztem Regenabwasser» (act. A16) werden als Arten der entwässerten Fläche mit Flächenangabe aufgezählt: «Dach», «Balkon (nicht oder teilweise gedeckt)», «Parkplatz», «Vorplatz». Da es beim streitbefangenen Bauprojekt keinen Balkon im Sinne eines «vom Wohnungsinnern betretbare{n] offene{n] Vorbau[s], der aus dem Stockwerk eines Gebäudes herausragt» (Duden, Universalwörterbuch, a.a.O., S. 251, Lemma «Balkon» Nr. 1) gibt, muss hiermit die besagte Fläche beim Dachgeschoss gemeint sein. Balkone und Terrassen werden üblicherweise mit einem Geländer ummantelt zwecks Absturzsicherung; bei Flachdächern sind Geländer regelmässig überflüssig, weil sich hierauf niemand regelmässig aufhält. Gemäss Baueingabe Grundrisse 1:100 (act. A13) ist das Bauprojekt grob wie folgt aufgeteilt: Im Untergeschoss befinden sich ein Fitness-, ein Hobby- und ein Technikraum sowie Dusche

E. 26

und WC. Im Erdgeschoss befinden sich ein Entrée, fünf Zimmer und ein Bad. Im Obergeschoss schliesslich befinden sich ein Büro, ein WC, ein Bereich «Wohnen / Essen» und die Küche. Zusammengefasst, dient das Untergeschoss dem Bereich Freizeit und Infrastruktur, das Erdgeschoss dem Schlafen bzw. dem Einzelaufenthalt der Hausbewohner und das Dachgeschoss schwergewichtig dem gemeinsamen bzw. gemeinschaftlichen Aufenthalt derselben. In diesem Bereich eine Terrasse zu errichten, erscheint sinnvoll, weil sich eine Hausgemeinschaft – es handelt sich um ein Einfamilienhaus – regelmässig nicht nur im Hausinnern, sondern auch Aussen gemeinsam aufhalten möchte. Die Küche ist denn auch so konzipiert, dass sie sich auf der östlichen Seite des Gebäudes befindet. Weiter ergibt sich aus der Baueingabe Fassaden und Schnitt 1:100 (act. A14, dortige Ansicht Ost) sowie aus der Baueingabe Visualisierungen (act. A15), dass eine kleinere Glasanschlagentüre mit beweglichem Rahmentürblatt an die Küche und eine grössere Glasschiebetüre an den Bereich «Wohnen / Essen» grenzt. Da Türen zwar u.a. dem «Verschließen eines Durchgangs» (Duden, Universalwörterbuch, a.a.O., S. 1802 f., Lemma «Türe» Nr. 1a), jedoch auch und damit verbunden dem Durchgehen dienen, zeigt sich, dass die streitbefangene Aussenfläche beim Dachgeschoss ohne grössere Mühen betretbar sein soll, andernfalls Fenster vorgesehen wären. Demnach dient diese Fläche dem Aufenthalt, wie dies bei Terrassen typisch ist, nicht jedoch vornehmlich der Abdeckung des darunterliegenden Wohnraums, wie dies bei Dächern üblich ist. Aus optischer und bautechnischer Sicht handelt es sich bei der streitbefangenen Fläche somit weder «offensichtlich» noch «klarerweise» um ein Flachdach, wie die Beschwerdeführer meinen.

5.5 Satteldach Soweit die Beschwerdeführer die fehlende Befensterung des Satteldachs rügen, sind sie nicht zu hören. Gemäss Gestaltungsplan (oben, E. 5.2) sind «[b]ei Satteldächern [...] Lukarnen gemäss BZR zulässig. Die Lukarnen sind in Gaubenform auszuführen.» Die Umschreibung, dass Lukarnen «zulässig» sind, zeigt nur, dass Lukarnen vorgesehen sein dürfen. Eine Pflicht, das Satteldach damit zu versehen, besteht indes nicht. Die Rüge ist somit unbegründet. Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, dass das Satteldach nicht als ein typisches in Erscheinung trete, da es lediglich etwa 70% des Gebäudes abdecke und nicht mit sämtlichen Hauptfassaden des Gebäudes verbunden sei, sind sie darauf hinzuweisen, dass das Satteldach mit sämtlichen Fassadenteilen des massgebenden Hauptteils des Bauprojekts verbunden ist (vgl. oben, E. 4.3). Eine Überdachung sowohl des Hauptteils als auch des

E. 27

Anbaus bzw. der Terrasse mittels eines Satteldachs gäbe dem Bauprojekt eine unnötige Wuchtigkeit. Überdies ist die Überdachung der Terrasse unnötig bzw. dysfunktional. Soweit schliesslich die Beschwerdeführer vorbringen, das Dachgeschoss trete traufseitig und damit auch gegenüber ihnen wie ein Vollgeschoss in Erscheinung, sind sie ebenfalls nicht zu hören. Das Dachgeschoss entspricht vollumfänglich den Vorgaben von Gesetz und Gestaltungsplan (ausführlich oben, E. 3.3). Beim Baubereich «B2» (bzw. dem streitbefangenen GS Nr. aa, GB Dallenwil) handelt es sich um den einzigen bzw. letzten des gesamten Gestaltungsplangebiets «Z. __», der noch nicht überbaut ist, obschon der Gestaltungsplan ausdrücklich seine Bebauung vorsieht. Die Beschwerdeführer mussten und müssen damit rechnen, dass dieser Baubereich den Vorgaben des Gestaltungsplans entsprechend dereinst überbaut wird. Hierüber sich beklagen zu wollen erscheint unangebracht.

5.6 Zwischenfazit Zusammenfassend weist das streitbefangene Bauprojekt weder ein unzulässiges Satteldach noch eine Kombination mit einem Flachdach auf. Vielmehr entsprechen das Satteldach und die Terrasse den Vorgaben gemäss Gestaltungsplan mit verbindlichen Elementen «Z. __» vom

E. 30

August 2004. Im Übrigen kann auf die vorinstanzlichen Ausführungen verwiesen werden (dortige E. 2.7 S. 11–13; Art. 56 Abs. 3 VRG). Die Beschwerde ist folglich in diesem Punkt abzuweisen.

6. Zusammenfassung Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerde gänzlich unbegründet ist. Sie ist vollumfänglich abzuweisen.

7. Kosten- und Entschädigungsfolgen

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