

ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2021 7 vom 3. Januar 2022

ZG Verwaltungsgericht, 2022-01-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_verwaltungsgericht_V_2021_7

FR: ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2021 7 du 3 janvier 2022

IT: ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2021 7 del 3 gennaio 2022

Regeste

Baubewilligung

Erwägungen

E. 1

C. _____

E. 1.1

Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide unterer kantonaler Verwaltungsbehörden die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit sich ihre Entscheide auf Bundesrecht stützen und die Gesetzgebung keinen Weiterzug an den Regierungsrat oder an das Bundesverwaltungsgericht vorsieht. Beschwerden gegen Baubewilligungsentscheide des Gemeinderats sind gemäss § 40 Abs. 2 VRG und § 67 Abs. 2 lit. a des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) im Normalfall beim Regierungsrat einzureichen. Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderats über Baugesuche und Baueinsprachen sind aber dann als Verwaltungsgerichtsbeschwerden zu behandeln, wenn in derselben Sache ein kantonaler Entscheid vom Verwaltungsgericht zu behandeln ist (§ 67 Abs. 2 lit. b PBG). Nachdem die Verfügung des Amts für Umwelt des Kantons Zug (AFU) vom 23. Oktober 2020 ebenfalls angefochten wurde, liegt ein Anwendungsfall von § 67 Abs. 2 lit. b PBG vor. Weil keine Beschwerdemöglichkeit an den Regierungsrat oder an das Bundesverwaltungsgericht besteht, kann die entsprechende Beschwerde direkt beim Verwaltungsgericht eingereicht werden. Der Entscheid des AFU wurde zusammen mit dem Baubewilligungsentscheid des Gemeinderats Baar vom 15. Dezember 2020 eröffnet. Die Beschwerde wurde gemäss § 64 VRG fristgerecht eingereicht und entspricht den formellen Anforderungen gemäss § 65 VRG, weshalb sie zu prüfen ist. Nebst Rechtsverletzungen unterliegt auch die unrichtige Handhabung des Ermessens der gerichtlichen Beurteilung (§ 63 Abs. 3 VRG).

E. 1.2

Die Beurteilung erfolgt auf dem Zirkulationsweg gemäss § 29 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtes (GO VG; BGS 162.11).

E. 1.3

Kommt der Rechtsmittelinstanz volle Kognition zu, ist sie verpflichtet, diese voll auszuschöpfen. Beschränkt sie ihre Überprüfung auf eine reine Rechtskontrolle oder gar eine blosser Willkür, so begeht sie eine formelle Rechtsverweigerung (BGE 130 II 449 E. 4.1). Nach der Rechtsprechung hat sie aber in Ermessensfragen einen Entscheidungsspielraum der Vorinstanz zu respektieren. Sie hat eine unangemessene

Entscheidung zu korrigieren, kann aber der Vorinstanz die Wahl unter mehreren angemessenen Lösungen überlassen (BGE 133 II 35 E. 3). Unangemessen ist eine Anordnung dann, wenn sie zwar innerhalb des Ermessensspielraumes liegt und die allgemeinen Verfassungsprinzipien so-wie den Sinn und Zweck der gesetzlichen Ordnung

8 Urteil V 2021 7 beachtet, das Ermessen aber unzweckmässig ausgeübt wird (Marco Donatsch, in: Kommentar zum VRG des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, § 20 N 50). 2. Zu prüfen ist vorerst, in welchem Umfang der Beschwerdeführer beschwerdeberechtigt ist.

E. 2

D._____ beide vertreten durch RA E._____,

E. 2.1

Gemäss § 62 Abs. 1 VRG ist zur Erhebung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde berechtigt, wer a) vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat, b) durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist und c) ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Die im Gesetz aufgeführten drei Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.

E. 2.2

Der Beschwerdeführer hat als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Als unmittelbarer Nachbar des Baugrundstücks weist er zudem die erforderliche räumliche Beziehungsnähe auf, weshalb er durch die angefochtenen Entscheide besonders berührt ist. Fraglich ist jedoch sein schutzwürdiges Interesse an der Rechtsmittelerhebung bezüglich der Kellererweiterung.

E. 2.3

Der Beschwerdeführer kann als Nachbar die Überprüfung des Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf seine Stellung auswirken, dass ihm im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht. Ein solcher Nutzen kann darin bestehen, dass die geplante Baute im den Nachbarn belastenden Bereich nicht oder anders realisiert wird als geplant. Die innere Ausgestaltung der Baute belastet den Nachbarn nur, wenn sie Auswirkungen auf seine Situation hat. Dies kann beim Einbau einer zusätzlichen Wohnung zutreffen, welche eine intensivere Nutzung der Baute ermöglicht. Dagegen wurden bezüglich der Grösse von unterirdischen Gebäudeteilen oder der Ausgestaltung hausinterner Treppen relevante Auswirkungen auf einen Nachbarn verneint. Der Nachbar erleidet auch keine solchen Nachteile, wenn entlang einer von seinem Grundstück aus nicht sichtbaren Garageneinfahrt für Behinderte möglicherweise ein Treppenlift erstellt werden muss. Detailfragen der Erschliessung, die mit einer Auflage korrigiert werden können, haben ebenfalls keine relevanten Auswirkungen auf Nachbarn (BGer 1C_378/2019 vom 17. Juni 2020 E. 1.2 mit zahlreichen Hinweisen). Die Wahrnehmung der Interessen Dritter oder öffentlicher Interessen genügt nicht (BGE 131 II 587 E. 3). Nicht zulässig ist zudem das Vorbringen von Beschwerdegründen, mit denen einzig ein allgemeines öffentliches

E. 2.4

Im vorliegenden Fall begründet der Beschwerdeführer sein schutzwürdiges Interesse damit, dass verhindert werden müsse, dass sein Grundstück durch die widerrechtliche gewerbliche oder wohnliche Nutzung des benachbarten Kellers und die damit verbundenen zusätzlichen

Emissionen in Mitleidenschaft gezogen wird. Ebenso habe er ein Interesse an der vorschriftsgemässen Schonung der Grundwasserschutzzone, in welcher sein Grundstück liege. Mit Letzterem macht der Beschwerdeführer lediglich ein öffentliches Interesse geltend. Eine allfällige Verschmutzung von Wasser auf seinem Grundstück durch die Kellererweiterung hat er nicht zu befürchten, zumal sein Grundstück oberhalb des Baugrundstücks liegt. Diesbezüglich würde ihm daher im Falle des Obsiegens kein Vorteil entstehen. Dass durch die Tieferlegung des östlichen Kellers um ca. 1,4 m (entgegen den ursprünglichen Einschätzungen der Gemeinde Baar ist davon auszugehen, dass die Tieferlegung nicht 1,75 m, sondern ca. 1,4 m beträgt; s. Plan Nr. 1910-4014 "Aenderungseingabe Keller" vom 18. November 2019, GR-Beil. 5) zusätzliche Emissionen entstehen könnten, ist an den Haaren beigezogen. Mit einem erhöhten Personenaufkommen in Form von Gästen oder Kunden, wie dies der Beschwerdeführer vorbringt, ist beim besten Willen nicht zu rechnen, zumal keine gewerbliche Nutzung vorgesehen und auch nicht bewilligt ist. Die Tieferlegung tritt optisch nicht in Erscheinung, sie hat keine Aussenwirkung und mit ihr geht keine Nutzungsänderung einher. Die Kellererweiterung wirkt sich weder rechtlich noch tatsächlich in dem Sinne auf die Stellung des Beschwerdeführers aus, dass ihm im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entstehen könnte. Er wird dadurch in keiner Weise belastet. In Bezug auf die Tieferlegung des Kellers fehlt daher dem Beschwerdeführer ein schutzwürdiges Interesse und damit seine Beschwerdelegitimation, weshalb diesbezüglich auf seine Beschwerde nicht einzutreten ist.

E. 2.5

Im Übrigen schliesst sich das Gericht vollumfänglich der Einschätzung des AFU an, wonach mit der Tieferlegung des ersten Untergeschosses keine nachteilige Verminderung der schützenden Überdeckung über dem Grundwasser stattgefunden hat und ein Rückbau, d.h. das Aufbrechen der Fundamente im Bereich des tiefer gelegten Kellerbodens, die Auffüllung des Volumens mit Kies, Sand oder einem anderen natürlichen Material sowie das Betonieren einer neuen Bodenplatte auf Höhe des

E. 2.6

Was die Frage betrifft, ob Teile des Kellers, insbesondere des östlichen Kellerraums von 68,1 m², an die Ausnützung anzurechnen sind, ist die Beschwerdeberechtigung des Beschwerdeführers jedoch zu bejahen. Würde er nämlich mit seiner diesbezüglichen Rüge durchdringen, könnte das Bauvorhaben nicht wie geplant realisiert werden, womit dem Beschwerdeführer ein praktischer Nutzen entstehen würde. Auf diese Thematik ist daher einzutreten. 3. Die Revision vom 22. Februar 2018 des PBG sowie die Totalrevision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG; BGS 721.111) sind per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Das vorliegend zu beurteilende Baugesuch Nr. I. _____ wurde am 3. September 2019 eingereicht. Übergangsrechtlich gelangt daher die Bestimmung von § 71a Abs. 1 lit. b PBG zur Anwendung, wonach auf Baugesuche und Sondernutzungspläne in denjenigen Gemeinden, welche ihre Zonenpläne und Bauvorschriften noch nicht an die sich an der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) orientierenden Baubegriffe und Messweisen angepasst haben, das bisherige Recht Anwendung findet. 4.

E. 3

Gemeinderat Baar

E. 4

Eventualiter sei die nachträgliche Bewilligung für die Kellererweiterung abzuweisen und es sei die behördliche Plombierung sowie die vollständige Ausfüllung der HLK-Zuleitungen zu verfügen. Prozessuale Anträge

E. 4.1

Gemäss § 16 Abs. 1 lit. c aV PBG sind bei der Berechnung der Ausnützungsziffer die Flächen unterhalb des Erdgeschosses, soweit sie Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen können, jedoch ohne die Erschliessungsflächen, als Geschossfläche anzurechnen. Laut der in den Erläuterungsskizzen der Baudirektion zum V PBG publizierten Zuger Praxis zur anrechenbaren Geschossfläche nach § 16 aV PBG dürfen die nicht anrechenbaren Räume "keine grossen Fensterflächen (max. 1 m²)" aufweisen und müssen "unbeheizt" sein. Für die Beurteilung der Frage, welche Räume Wohn- und Gewerbebezwecken dienen können, ist die bauliche Gestaltung der jeweiligen Räume entscheidend. Insbesondere sind die Grösse der Räume, ihre Lage, ihre Zugänglichkeit sowie ihre natürliche Belichtung und ihre Beheizung zu würdigen. Kaum von Bedeutung sind die Bezeichnung der Räume in den Bauplänen und ein allfälliger Verweis darauf, dass die Baupolizei zu kontrollieren habe, ob die Räume den Angaben entsprechend genutzt würden. Nicht anrechenbar sind reine Vorratsräume, Wasch- und Trocknungsräume, Heizungsräume, Maschinenräume sowie Räume für das Einstellen von Motorfahrzeugen (Garagen), Velos, Kinderwagen und Kehrrechtbehältern (vgl. VGer ZG V 2010 20 vom 28. September 2010 E. 6a; V 2020 43 vom 14. Juni 2021 E. 5.4).

E. 4.2

Der beanstandete östliche Kellerraum entspricht mit Ausnahme dessen teilweiser Tieferlegung noch immer der rechtskräftigen Baubewilligung vom 16. Dezember 2015 (Baugesuch Nr. F. _____). Der Keller ist in dieser Bewilligung unbestritten als Keller bzw. als Weinkeller/(Wein-)Lagerraum ausgewiesen und bewilligt worden. Es ist daher fraglich, ob auf die Frage der Ausnützung dieses Kellerraums bzw. auf die Frage, ob seine Fläche oder Teile davon hätten zur Ausnützung hinzugerechnet werden müssen, überhaupt zurückgekommen werden kann, umso mehr als man durchaus die Ansicht vertreten kann, bei der Tieferlegung handle es sich um eine nachträgliche Änderung mit untergeordnetem Charakter an einem rechtskräftig bewilligten Bauprojekt, wofür das einfache Baubewilligungsverfahren vorgesehen ist. Die Frage kann jedoch offengelassen werden, da nachfolgend aufgezeigt wird, dass der Gemeinderat Baar den östlichen Kellerraum ohnehin zu Recht nicht zur Ausnützung angerechnet hat.

E. 4.3

Der Kellerraum befindet sich im Untergeschoss. Er verfügt über keine natürliche Belichtung mittels Fenster oder Lichtschächten, was den wohngygienischen Anforderungen nicht entspricht. Der Raum weist auch keine Heizung auf. Damit ist eine rechtswidrige Nutzung baulich so gut wie ausgeschlossen. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass sich der Raum im Dämmperimeter befindet. Dies ist heutzutage durchaus üblich und aus Energiespargründen auch erwünscht. Zudem können damit

E. 5

Es sei ein Augenschein durchzuführen.

E. 5.1

Der Beschwerdeführer erachtet die Durchführung eines Augenscheins als zwingend notwendig, um sich vor Ort ein klares Bild über die Ausgangslage machen zu können, zumal es vorliegend insbesondere um die Beurteilung der Nutzung bzw. der Nutzungsmöglichkeiten für die gemäss aktueller Ausführung bewohnbaren Kellerräume gehe. Die Räumlichkeiten seien bereits erstellt, und auch die Zuleitungen für die Lüftung seien schon gelegt worden, weshalb ohne weiteres geprüft werden könne, wie die besagten Räumlichkeiten künftig verwendet werden sollen bzw. welche Möglichkeiten der Bauherrschaft im Anschluss an die Abnahme der fertiggestellten Baute ausserhalb der Kontrollfunktionen der Gemeinde noch zustehen würden.

E. 5.2

Aus folgenden Gründen kann von der Durchführung eines Augenscheins abgesehen werden: Das Gericht anerkennt durchaus das Vorhandensein einer leistungsstarken Lüftung sowie von weiteren technischen Installationen im Keller. Zudem ist die Tatsache unbestritten, dass sich der gesamte Keller innerhalb des Dämmperimeters befindet. Das Gericht zieht aus diesen Umständen jedoch andere Schlussfolgerungen als der Beschwerdeführer, was sich auch nach Durchführung eines Augenscheins nicht ändern würde. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Baudirektion des Kantons Zug am

E. 6

Es seien die Akten der Vorinstanz beizuziehen.

E. 7

Es sei das Verfahren zu sistieren, bis im Verfahren Nr. 53605 vor der Baudirektion des Kantons Zug [Verwaltungsbeschwerde von A. _____ gegen den Entscheid der Abteilung Planung / Bau der Gemeinde Baar vom 29. Oktober 2019, keinen vollumfänglichen Baustopp zu verfügen] ein rechtskräftiger Entscheid vorliegt.

E. 8

Es sei der Beschwerde ausdrücklich die aufschiebende Wirkung zu erteilen und es sei der mit dem angefochtenen Entscheid teilweise gelockerte Baustopp wieder umfassend in Kraft zu setzen sowie während des laufenden Verfahrens vollumfänglich aufrechtzuerhalten, mithin sei es den Beschwerdegegnern 1 und 2 zu verbieten, irgendwelche Arbeiten im Zusammenhang mit den strittigen Kellerräumlichkeiten auszuführen bzw. ausführen zu lassen.

E. 8.1

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG die Kosten des Verfahrens zu tragen. Diese werden auf Fr. 3'000.– festgelegt und mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

E. 8.2

Im Rechtsmittelverfahren ist der ganz oder teilweise obsiegenden Partei zulasten der unterliegenden Partei eine Parteientschädigung nach Massgabe ihres Obsiegens zuzusprechen (§ 28 Abs. 2 VRG). Das Gericht erachtet im vorliegenden Fall Fr. 3'500.– (inkl. MWST) als angemessene Entschädigung für das Honorar und die notwendigen Barauslagen des berufsmässigen Vertreters der obsiegenden Beschwerdegegner 1 und 2. Sie ist vom Beschwerdeführer zu bezahlen. Als unterliegende Partei hat der Beschwerdeführer keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung. Den Beschwerdegegnern 3 und 4 ist keine

Parteientschädigung zuzusprechen, weil sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (§ 28 Abs. 2a VRG).

14 Urteil V 2021 7 Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

E. 9

Urteil V 2021 7 Interesse an der Anwendung des Rechts verfolgt wird, ohne dass dem Beschwerdeführer im Falle des Obsiegens ein Vorteil entsteht (BGE 137 II 30 E. 2.2.3; 133 II 249 E. 1.3.2).

E. 10

Urteil V 2021 7 bewilligten Kellerbodens gemäss dem Baugesuch Nr. F._____ aus Gewässerschutzsicht weder sinnvoll noch erforderlich sei, sondern nachteilig für den Gewässerschutz wäre. Aber auch das ledigliche Auffüllen des Kellers auf die ursprünglich bewilligte Höhe führt vorliegend zu überhaupt keiner Verbesserung des Gewässerschutzes. Die Überwachung der Quelle J._____ Nr. K._____ mit der kontinuierlichen Erfassung der Trübung, des pH-Werts, der elektrischen Leitfähigkeit sowie mit den chemischen Spurenstoffmessungen und der mikrobiologischen Erfassung der Trübung des Quellwassers belege, dass die Tiefbauten des Projekts L._____ keine Gefährdung für das in der Quelle J._____ Nr. K._____ genutzte Grundwasser verursacht hätten. Auch mit der Tieferlegung des ersten Untergeschosses sei keine nachteilige Verminderung der schützenden Überdeckung entstanden (vgl. Kurzbericht der M._____, vom 20. Januar 2020; AFU-Beil. 6). Daraus ergibt sich für das Gericht, dass ohne weiteres festzustellen wäre, dass die Behörden die gewässerschutzrechtliche Zustimmung zur ausgeführten partiellen Tieferlegung des Kellerbodens beim ersten Untergeschoss zu Recht erteilt haben, falls auf die entsprechende Rüge überhaupt einzutreten gewesen wäre.

E. 11

Urteil V 2021 7

E. 12

Urteil V 2021 7 Schäden an gelagerten Gütern vermieden werden, die bei zu tiefen Temperaturen entstehen könnten. Auch die bereits rechtskräftigen Pläne haben im Übrigen den Einbezug aller Räume im 1. Untergeschoss in den Dämmperimeter schon vorgesehen. Auch ist nicht zu bemängeln, wenn die Bauherrschaft sich aus verschiedenen Gründen entschieden hat, den Keller mit einer technischen Lösung gut zu belüften, zumal der Raum über keine natürliche Lüftung verfügt. Jedenfalls kann daraus nicht abgeleitet werden, dass erfolge nur im Hinblick auf eine spätere unzulässige Nutzung. Unter diesen Umständen hat der Gemeinderat Baar den Kellerraum zu Recht nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt. Der entsprechende Vorwurf an die Gemeindebehörde geht daher ins Leere. 5.

E. 17

Dezember 2019 in der Verwaltungsbeschwerdeangelegenheit betreffend Baustopp / vorsorgliche Massnahmen bereits einen Augenschein durchgeführt hat, an welchem insbesondere der hier strittige Kellerraum besichtigt wurde. Das entsprechende Protokoll liegt dem Gericht vor (GR-Beil. 26). Und schliesslich sind die Gegebenheiten vor Ort aus den Bauplänen ersichtlich.

13 Urteil V 2021 7 6. Auf den vom Beschwerdeführer gestellten Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde musste nicht eingetreten werden, weil der Gemeinderat Baar gar keinen Entzug der aufschiebenden Wirkung verfügt hat, weshalb mit der Einreichung der Beschwerde der vom Gemeinderat teilweise gelockerte Baustopp in Kraft blieb. 7. Aus diesen Gründen erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist. 8.

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