

ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2022 3 vom 17. April 2023

ZG Verwaltungsgericht, 2023-04-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_verwaltungsgericht_V_2022_3

FR: ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2022 3 du 17 avril 2023

IT: ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2022 3 del 17 aprile 2023

Regeste

Verwaltungsrechtl. Kammer — Baubewilligung

Erwägungen

E. 1

D. _____ vertreten durch RA E. _____

E. 1.1

Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG; BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide des Regierungsrats die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit die Gesetzgebung den Weiterzug nicht ausnahmsweise ausschliesst. Ein solcher Ausschluss liegt hier nicht vor. Die Beschwerde wurde fristgerecht eingereicht und entspricht den formellen Anforderungen gemäss § 65 VRG. Die Beschwerdeführer haben sowohl am Einsprache- als auch am Verwaltungs-

E. 1.2

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann jede Rechtsverletzung gerügt werden. Als solche gelten die Nichtanwendung und die unrichtige Anwendung eines Rechtsatzes, die unrichtige rechtliche Beurteilung einer Tatsache, der Missbrauch oder die Überschreitung des Ermessens, die Verletzung einer wesentlichen Verfahrensvorschrift sowie die Rechtsverweigerung und -verzögerung. Nicht gerügt werden kann die unrichtige Handhabung des Ermessens (§ 63 VRG). 2. Die Revision vom 22. Februar 2018 des Planungs- und Baugesetzes (nPBG; BGS 721.11) sowie die Totalrevision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (nV PBG; BGS 721.111) sind per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Das vorliegend zu beurteilende Baugesuch SZ-2020-189 wurde am 16. Juli 2020 eingereicht. Am 2. November 2020 wurden Projektanpassungen vorgenommen. Übergangsrechtlich gelangt daher die Bestimmung von § 71a lit. b nPBG 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. 3.

E. 2

Stadtrat von Zug

E. 3

Urteil V 2022 3 D. In seiner Stellungnahme vom 3. März 2022 beantragte das Baudepartement der Stadt Zug namens des Stadtrats von Zug, die Beschwerde sei abzuweisen, unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. E. Der Beschwerdegegner

1 (fortan: Bauherr) liess am 22. März 2022 Stellung nehmen und ersuchen, die Beschwerde abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführer. F. Am 23. März 2022 reichte die Baudirektion namens des Regierungsrats des Kantons Zug eine Stellungnahme ein und beantragte, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführer vollumfänglich abzuweisen. G. Am 18. Mai 2022 wurde ein Augenschein durchgeführt. H. Das Baudepartement der Stadt Zug reichte am 28. Juni 2022 eine abschliessende Stellungnahme ein, der Bauherr am 1. Juli 2022. Die Beschwerdeführer äusserten sich am 12. September 2022 noch einmal. In diesem Zusammenhang stellten sie das zusätzliche Rechtsbegehren, eventualiter sei das Bewilligungsverfahren an die Vorinstanz, subeventualiter an die Bewilligungsbehörde zur Neuurteilung zurückzuweisen. I. Die Beschwerdeführer gelangten ein weiteres Mal am 26. Januar 2023 an das Gericht, worauf das Baudepartement der Stadt Zug mit Eingabe vom 6. Februar 2023 reagierte. Das Verwaltungsgericht erwägt: 1.

E. 3.1

Die Beschwerdeführer bringen vor, die Bauherrschaft habe am 2. November 2020 abgeänderte Pläne eingereicht. Die Bewilligungsbehörde habe diese Pläne entgegengenommen, ohne dass das Bauprojekt nochmals neu ausgeschrieben und publiziert worden sei. Damit seien die Verfahrensvorschriften verletzt worden. Der Regierungsrat führe hierzu aus, im vorliegenden Fall habe man es mit einer marginalen Änderung zu tun. Die Feststellung des Regierungsrats, dass der Autolift bereits in den Auflageplänen vorhanden gewesen sei, sei jedoch sachverhaltswidrig. In den Auflageplänen sei kein Autolift vorgesehen gewesen, sondern ausschliesslich eine Erschliessung über die Rampe entlang der

E. 3.2

Nach herrschender Praxis bedarf eine Projektänderung, bei welcher das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt, keines neuen Gesuches. Ein Bauvorhaben gilt als in den Grundzügen verändert, wenn seine Hauptmerkmale wie die Erschliessung, der Standort, die äusseren Masse, die Geschosshöhe, die Geschosseinteilung oder die Zweckbestimmung wesentlich verändert werden oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau oder der Anlage eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht. Eine blosser Reduktion der Abmessungen, auch wenn sie beträchtlich ist, bedeutet in der Regel noch keine grundlegende Änderung (vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 32–32d N 12a).

E. 3.3

Die Beschwerdeführer irren sich, wenn sie vorbringen, der Autolift sei in den Auflageplänen nicht vorhanden gewesen. Den Dokumenten "Grundrisse UG / EG" (BD-Beil. 23, act. 57) und "Schnitte LS I + QS I" (BD-Beil. 23, act. 60) sowie dem Baueingabeplan Umgebung (BD-Beil. 23, act. 65), alle vom 15. Juli 2020, kann der Autolift (UG-EG) entnommen werden. An der Erschliessung hat sich seither nichts geändert. Der Vergleich der Fassadenpläne Süd-West/Nord-Ost und Nord-West/Süd-Ost vom 15. Juli 2020 (BD-Beil. 23, act. 62 und 63) bzw. 30. Oktober 2020 (Revisionsdatum; BD-Beil. 23, act. 8 und 9) lässt, abgesehen davon, dass im Untergeschoss eine Mauer um einen Meter gegen das GS I._____ hin verschoben wurde und die dafür erforderlichen Zustimmungen bzw. Einverständnisse der davon betroffenen Grundeigentümer vorliegen, keine Änderungen erkennen. Diese marginale Planänderung stellt jedoch keine Änderung des Bauprojekts in

seinen Grundzügen dar. Der Regierungsrat hielt daher zu Recht fest, dass der Stadtrat

E. 4

Urteil V 2022 3 beschwerdeverfahren teilgenommen. Als Eigentümer von Grundstücken, welche an das GS F._____ angrenzen, sind sie vom Bauvorhaben besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung des Entscheids des Regierungsrats. Die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer ist daher gestützt auf § 62 Abs. 1 VRG gegeben. Die Beschwerde ist deshalb zu prüfen. Die Beurteilung erfolgt auf dem Zirkulationsweg gemäss § 29 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtes (GO VG; BGS 162.11).

E. 4.1

Gemäss den Beschwerdeführern kann das Bauprojekt die Anforderungen an die gute Einordnung nicht erfüllen. Es bilde einen Fremdkörper. Im Gegensatz zum bestehenden Baubestand vermöge sich das Bauprojekt nicht in das Geviert zu integrieren und verstärke den bereits absolut zonenfremden Bau am H._____weg 24 zusätzlich. Die Liegenschaft am H._____weg 24 sei selbst ein Fremdkörper und dürfe folglich nicht als Massstab für die Beurteilung der guten Einpassung des Bauvorhabens beigezogen werden. Durch sein massiges Volumen und dessen spitzwinklige Ecken erscheine das Gebäude H._____weg 24, welches vor ca. zehn Jahren erbaut worden sei, im Geviert als Fremdkörper und sprengte den vorherrschenden Massstab. Insbesondere die lange und hohe Südostfassade wirke monumental und ortsfremd. Der Regierungsrat müsse sogar auf die Liegenschaft H._____weg 24 verweisen, um zum Entschluss zu gelangen, dass eine einheitliche Gebäudezeile geschaffen werde, dies unter Missachtung, dass die Liegenschaft H._____weg 24 selbst einen Fremdkörper darstelle. Das Projekt H._____weg 26 weise eine hohe 3-geschossige Nordostfassade auf, welche – zonenfremd – im Unterabstand zum H._____weg 24 stehe. Die Flächen der beiden Fassaden hin zum H._____weg wüchsen so visuell zusammen. Diese grosse Fläche verhindere die in diesem Quartier üblichen Durchblicke, wirke monumental und trenne das Geviert sogar in einen oberen und einen unteren Teil. Das beim H._____weg 26 projektierte Attikageschoss trete auf der Ostseite zudem als Vollgeschoss in Erscheinung und verstärke die Riegelwirkung nochmals deutlich. Der beim Attikageschoss ins Volumen eingeschnittene Aussenbereich mindere diese Wirkung nicht. Durch das Näherbaurecht zur Liegenschaft H._____weg 24 werde das öffentliche Interesse verletzt, indem zwischen den Bauten kein ausreichender Durchblick vorhanden sei. Durch den minimalen Grenzab-

E. 4.2

In seiner Baubewilligung vom 6. April 2021 erwog der Stadtrat von Zug betreffend die Einordnung Folgendes: Hinsichtlich Gebäudevolumina, Dachformen, Architekturstil und Setzung der Bauten bestehe im Quartier Heterogenität. Zudem weise das Attikageschoss gegenüber dem obersten Vollgeschoss die zulässige Grösse auf und dessen Rückversetzung werde vom geltenden Recht nicht verlangt. Das Bauvorhaben entspreche einer architektonisch stringenten Einzelbauweise in der W2B und liege in keiner Ortsbildschutzzone. In der Stellungnahme an den Regierungsrat vom 27. Mai 2021 führte der Stadtrat von Zug zudem aus, dass die Liegenschaften in unmittelbarer Umgebung des Bauvorhabens mehrheitlich Flachdächer aufweisen würden. Ausserdem passe das projektierte Attikageschoss gestalterisch zu den unterliegenden Geschossen. Das geltende Recht sehe keine Rückversetzung dessen vor. Eine solche über das Einordnungsgebot

einzuführen, scheine im Hinblick auf die Heterogenität des Gevierts nicht erforderlich. Schliesslich seien die Architektursprache des Vorhabens stringent und die Setzung des Gebäudekörpers mit Blick auf die umliegenden Bauten und den H. _____weg gut nachvollziehbar. Das Bauprojekt ordne sich im Sinne von § 20 Abs. 1 der Bauordnung der Stadt Zug (BO Zug) gut in die Umgebung ein.

E. 4.3

Der Regierungsrat schloss sich dieser Ansicht an und führte in seinem Beschwerdeentscheid vom 7. Dezember 2021 aus, im Rahmen des Augenscheins vom 15. Juni 2021 habe festgestellt werden können, dass die Umgebung um das Baugrundstück GS F. _____ herum heterogen ausgestaltet sei. Gemäss dem denkmalpflegerischen Fachbericht vom 3. August 2020 lasse das Neubauvorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Substanz oder der Wirkung der schützenswerten Baudenkmäler am H. _____weg 13–21 entstehen. Es ergebe sich, dass sich die Ausgestaltung des Neubaus ohne Weiteres gut in das bestehende (heterogene) Geviert und Ortsbild einordne. Was die Rüge des ungenügenden Durchblicks zwischen den Gebäuden H. _____weg 24 und 26 anbelange, gelte es zunächst zu erwähnen, dass die Aussicht im Grundsatz keinen Rechtsschutz genieße. Die Aussicht werde nämlich (indirekt) durch die Bestimmungen über die Geschosshöhe, die zulässigen Dachformen und das erlaubte Gebäudevolumen geschützt. Sodann habe im Rahmen des Augenscheins auch nicht ausgemacht werden können, dass das Quartier eine derartige Körnung aufweise, wodurch der in casu vorgesehene (verringerte) Gebäudeabstand hierzu erheblich auf- bzw. abfalle. Die von den Beschwerdeführern angebrachte Feststellung, wonach die vorgesehene Setzung des Neubaus dazu führe, dass eine Riegelwirkung entstehe, sei ein rein subjektives Empfinden, auf das sich bei der Beurteilung der Einordnung nicht abstellen lasse. Dass vom Grundstück der Beschwerdeführer aus ein gassenähnlicher Eindruck zu entstehen drohe, könne für sich allein nicht zur Annahme führen, dass sich das Bauvorhaben im Grundsatz nicht einzuordnen vermöge. Es sei nicht nachvollziehbar, inwiefern sich der verbleibende Gebäudeabstand derart nachteilig auf die Umgebung auswirke, dass an der Einpassung des Neubaus Zweifel begründet würden. Vielmehr müsse dem Bauprojekt zugestanden werden, dass seine Formsprache – sowohl was dessen Höhe, Volumen und Fassadengestaltung betreffe – gut auf die umliegenden Gebäude abgestimmt sei und sich deswegen – wie es § 20 Abs. 1 BO Zug verlange – so in die Umgebung einordne, dass eine gute Gesamtwirkung entstehe. Dem Bauherrn könne im Übrigen kein Vorwurf gemacht werden, wenn er zum Zweck der Verdichtung von seinen baulichen Möglichkeiten Gebrauch mache.

E. 4.4

Auch der Bauherr stellt sich auf den Standpunkt, dass das Quartier eine grosse Heterogenität aufweise und sich der geplante Neubau zwangslos einordne.

E. 4.5

Gemäss § 20 Abs. 1 BO Zug müssen sich Bauten, Anlagen und Umschwung hinsichtlich Lage, Grösse, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bei § 20 BO Zug handelt es sich um

E. 4.6

Der ästhetische Eindruck eines Bauvorhabens wird durch viele Faktoren mitbestimmt – § 20 Abs. 1 BO Zug nennt Lage, Grösse, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung. Von

erheblicher Bedeutung sind die Dachform, die Dachneigung, die Dachausrichtung, die Fassadengestaltung, die Fassadenfarbe, die Fensterform und -grösse, die Gebäudehöhe, das Gebäudevolumen, die Form und Grösse der Balkone sowie die Umgebungsgestaltung. Je heterogener sich die Umgebung bezüglich solcher Merkmale präsentiert, umso weniger kann von typischen Charakteristika gesprochen werden und umso weniger muss ihnen deshalb ein Bauvorhaben Rechnung tragen. In solchen Fällen wird eine vielgestaltige Umgebung bloss um ein weiteres, unterschiedlich gestaltetes Objekt ergänzt. Daher gilt, dass die Ästhetikklausel umso stärker wirkt, je einheitlicher die Umgebung ist und umso schwächer wirkt, je heterogener die Umgebung ist. Obwohl die positive Ästhetikklausel eine bestimmte Einordnung oder Einpassung der Bauteile zum Ziel hat, ist ihre Wirkung vorerst eine negative. Die Ästhetikklausel soll verhindern, dass ein Bauvorhaben ein (homogenes) Erscheinungsbild einer bestimmten Zone durchbrechen oder diese in ihrer Gesamtwirkung stören kann. Sie lässt indes nicht zu, dass positiv nur eine bestimmte Gestaltung und eine bestimmte architektonische Qualität verlangt werden kann. Aus der Ästhetikklausel lässt sich auch nicht generell das Gebot ableiten, die in der Nachbarschaft bestehenden Baumaterialien, Formen und Farben zu übernehmen. Die Forderung nach einer guten Einordnung verlangt keine völlige Vereinheitlichung

E. 4.7

Die Frage, ob eine gute Gesamtwirkung erzielt wird, ist im Einzelfall anhand der konkreten Verhältnisse zu prüfen (BGer 1C_115/2011 vom 17. Mai 2011 E. 3.3). Der kommunalen Baubewilligungsbehörde kommt bei der Beurteilung der Einordnung eines Bauprojekts in Bezug auf die ästhetische Würdigung der örtlichen Verhältnisse ein durch die Gemeindeautonomie geschützter Entscheidungs- und Ermessensspielraum zu (BGer 1C_116/2018 vom 26. Oktober 2018 E. 4.4; 1C_5/2016 vom 18. Mai 2016 E. 5.3; 1C_92/2015 vom 18. November 2015 E. 3.1.3). Ist der Einordnungsentscheid einer kommunalen Behörde nachvollziehbar, beruht er mithin auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so haben die Rechtsmittelinstanzen diesen zu respektieren und dürfen das Ermessen der kommunalen Behörde nicht durch ihr eigenes ersetzen (BGer 1C_39/2012 vom 2. Mai 2012 E. 2.3.2; 1C_495/2011 vom 14. März 2012 E. 4.3).

E. 4.8

Die Parteien sind sich einig, dass die Umgebung des GS F. _____ nicht homogen, sondern heterogen bebaut ist. Unterschiedliche Bauten sind erkennbar. Es ist somit bezüglich Architektur des Neubaus nicht auf eine vorgegebene besonders homogene Gestaltung des Quartiers Rücksicht zu nehmen. Die Beschwerdeführer bringen jedoch vor, sowohl das Bauprojekt als auch das Gebäude H. _____weg 24 seien Fremdkörper, welche sich nicht in das Quartier integrieren würden. Sie begründen dies im Wesentlichen damit, die 3-geschossige Nordostwand des Projekts H. _____weg 26 stehe im Unterabstand zum H. _____weg 24, weshalb die Flächen der beiden Fassaden hin zum H. _____weg visuell zusammenwüchsen. Diese grosse Fläche verhindere die in diesem Quartier üblichen Durchblicke und wirke monumental, und es werde eine übermässige Nähe zwischen den Gebäuden H. _____weg 24 und 26 geschaffen, was nicht ins Quartier passe. Durch die in der Umgebung fremde grosse Nähe entstehe eine Riegelwirkung und eine mangelhafte Einordnung. Das Zusammenspiel mit der Liegenschaft H. _____weg 24 vermöge der Ästhetikklausel nicht mehr zu genügen. Die Beschwerdeführer stören sich somit weniger an der Lage, der Materialisierung oder der Farbgebung des Bauprojekts als vielmehr an der Gestaltung und der Dimension der

Nordostfassade des Projekts H. _____ weg 26, welche, so die Beschwerdeführer, im Zusammenspiel mit der Fassade des Hauses H. _____ weg 24 zu einer unerwünschten Riegelwirkung und einer mangelhaften Einordnung führe.

E. 4.9

Die Nordostfassade des geplanten Neubaus kann wie folgt beschrieben werden: Der Neubau weist ab dem Erdgeschossfussboden eine Höhe von 9,60 m auf. Das Erdgeschoss erstreckt sich ab der südöstlichen Ecke des Gebäudes auf einer Länge von 15 m in Richtung Nordwesten. Anschliessend folgt eine durchschnittlich 3 m breite Aussentreppe, an deren oberen Ende ein Durchblick mit einer Höhe von 1,9 m vorhanden ist. Abgeschlossen wird die Treppe von einer 40 cm dicken, von Nordosten gegen Südwesten führenden Wand. Die Nordostwände sowohl des Obergeschosses als auch des Attikageschosses erstrecken sich ab der südöstlichen Ecke des Gebäudes auf einer Länge von 17,2 m in Richtung Nordwesten, wobei das Obergeschoss noch eine Auskrantung aufweist, welche die Terrasse 2 des Dachgeschosses bildet. Es ist somit festzustellen, dass sich weniger die Breite des Erdgeschosses als vielmehr die Breite des Obergeschosses und insbesondere die Breite des Attikageschosses negativ auf die Grundeigentümer, welche nordöstlich des Bauprojekts wohnen, auswirken. Der Bestandesbau hat eine nordöstliche Fassadenlänge von 11,8 m, und seine Höhe beträgt 6,3 m. Die Nordostfassade des Gebäudes H. _____ weg 24 ist 26,2 m lang. Dieses Gebäude reicht auf der der Liegenschaft H. _____ weg 26 zugewandten Seite auf eine ca. 4 m tiefere Höhe als das auf dem GS F. _____ geplante Gebäude. Rund 6 m von der Südostfassade zurückversetzt folgt bei der Liegenschaft H. _____ weg 24 das ca. 2,8 m hohe Attikageschoss mit einer Auskrantung in Richtung Nordosten. Die Distanz zwischen der Südostfassade des Gebäudes H. _____ weg 24 und der Nordwestfassade des Bauprojekts auf GS F. _____ soll zukünftig rund 7 m betragen. Die Distanz zwischen dem Gebäude H. _____ weg 24 und dem Bestandesbau auf GS F. _____ beträgt heute rund 10,6 m.

E. 4.10

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche und verkleinerte Geschosse. Gemäss § 8 Abs. 2 aV PBG liegt ein Dachgeschoss 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 Einhaltung dieser Masse bewirkt, dass das Attika- bzw. Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss zählt. Sinn der Massvorschriften ist es, dass sich ein Attikageschoss in seiner

E. 4.11

Im vorliegenden Fall wird die von den Beschwerdeführern bemängelte Riegelwirkung durch das zulasten des GS J. _____ bestehende Näherbaurecht verstärkt. Ob dieses Näherbaurecht überhaupt angewendet werden darf, wird später zu prüfen sein. Ohne das Näherbaurecht müsste zur Parzellengrenze ein Abstand von 5 m statt wie vorgesehen von 1 m eingehalten werden. Das im Unterabstand geplante, privilegierte Attikageschoss widerspricht den hiervor dargelegten Grundsätzen, wonach den Nachbarn eines Gebäudes wenn möglich in der Hauptblickrichtung ein gewisser Durchblick belassen werden soll. Es ist einzig das Näherbaurecht, welches dazu führt, dass nicht nur das Obergeschoss, sondern auch das Attikageschoss vier Meter näher an das Gebäude H. _____ weg 24

heranrückt und dort den Durchblick entsprechend verringert. Das kann den Beschwerdeführern aufgrund der oben gemachten Erwägungen nicht zugemutet werden. Der Bauherr wäre im Gegenteil zu verpflichten gewesen, in Bezug auf das Attikageschoss den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstand einzuhalten und zumindest auf dieser Ebene auf das ihm gewährte Näherbaurecht zu verzichten. Da dies nicht gemacht wurde, ist festzustellen, dass mit der vom Bauherrn gewählten Lösung keine ausreichend gute Gesamtwirkung entsteht, weshalb die Vorschrift von § 20 Abs. 1 BO Zug als nicht er-

E. 4.12

Bei diesem Ausgang des Verfahrens in Bezug auf die Frage der Einordnung und angesichts der Feststellung, dass – zumindest auf der Höhe des Attikageschosses – der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand einzuhalten ist, braucht nicht geklärt zu werden, welchen Einfluss der § 29 nV PBG im vorliegenden Fall auf die Beurteilung der Einordnung unter Umständen haben könnte. Gemäss § 29 Abs. 1 nV PBG dürfen die Grenzabstände – mit Ausnahme gegenüber der Nichtbauzone – unter Wahrung des Gebäudeabstands durch Vereinbarung eines Näherbau- oder Grenzbaurechts durch die betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden. Dies bedeutet, dass das neue Recht die Unterschreitung des Gebäudeabstands im Grundsatz verbietet. In Zonen mit einer maximalen Gebäudelänge dürfen Grenzabstände: a) mit Unterschreitung des Gebäudeabstands durch Vereinbarung eines Näherbaurechts der beiden direkt betroffenen Nachbarschaften reduziert werden, sofern die Reduktion des jeweiligen Grenzabstands zur einen Grundstücksgrenze auf der gegenüber liegenden Grundstücksgrenze im gleichen Umfang kompensiert wird [was vorliegend nicht der Fall ist]; b) durch Vereinbarung eines gegenseitigen Grenzbaurechts durch die betroffene Nachbarschaft aufgehoben werden. Dieses neue Recht findet vorliegend allerdings gar noch nicht Anwendung (s. dazu E. 2 hiervor). 5.

E. 5

Urteil V 2022 3 nordöstlichen Fassade. Im Rahmen der Projektänderung sei schliesslich die Erschliessung substanziell geändert und ein Autolift eingebaut worden. Somit werde neu die Liegenschaft nicht nur über die Rampe entlang der nordöstlichen Fassade, sondern ebenfalls über den Autolift erschlossen. Damit werde das Bauvorhaben in den Grundzügen geändert. Der Regierungsrat anerkenne, dass die Erschliessung zu den Hauptmerkmalen des Bauvorhabens zähle und bei deren Änderung eine neue Ausschreibung erforderlich sei. Da die Erschliessung sowohl die öffentlichen wie auch die nachbarlichen Interessen berühre, müsse das neue und geänderte Bauvorhaben nochmals umfassend publiziert werden. Dies gelte umso mehr, wenn man auch noch die anderen Änderungen, die vorgenommen worden seien, berücksichtige (vgl. Regierungsratsbeschluss E. 4b), sodass sich in der Gesamtsumme eine erhebliche Änderung ergebe, auch wenn die einzelnen Änderungen (mit Ausnahme der Erschliessung), wie dies der Regierungsrat ausführe, für sich allein gesehen von geringer Auswirkung seien.

E. 5.1

Aus den vorangegangenen Erwägungen ergibt sich im Umkehrschluss, dass die Ausgestaltung des Obergeschosses und des Erdgeschosses einer guten Gesamtwirkung des Bauprojekts nicht entgegensteht. Das Bauvorhaben ordnet sich – unter Vorbehalt der hiervor verlangten Rückversetzung des Attikageschosses – städtebaulich und architektonisch gut in das heterogene Orts- und Landschaftsbild ein.

E. 5.2

Das Erdgeschosses bzw. die auf dieser Höhe geplante Treppe und die Mauer sowie das Obergeschoss kann in der vom Bauherrn gewählten Ausdehnung jedoch nur dann umgesetzt werden, wenn das dafür in Anspruch genommene Näherbaurecht tatsächlich gültig ist. Das mit Kaufvertrag vom 1. Juli 1954 vereinbarte Näherbaurecht hat folgenden Wortlaut:

E. 5.3

Die Beschwerdeführer bringen vor, das Näherbaurecht, welches der Bauherr gegenüber der Liegenschaft H. _____ weg 24 in Anspruch nehmen dürfe, nicht mehr angewendet werden. Es sei aufgrund des klaren Wortlautes nicht mehr gültig und berechtige nicht, den kleinen Grenzabstand von 5 m zu unterschreiten. Das Näherbaurecht werde nämlich nur für die einmalige Überbauung der berechtigten Parzelle begründet. Der damalige Vertrag aus dem Jahre 1954 halte ausdrücklich fest: "bei einer weiteren Überbauung". Die berechtigte Parzelle GS F. _____ sei mit einer Baute im Jahre 1962 überbaut worden. Mit dieser Überbauung sei das Näherbaurecht, welches nur einmalig gewährt werde, konsumiert worden. Das Näherbaurecht könne somit nur einmalig bei einer erstmaligen Überbauung beansprucht werden. Die Folgerung des Regierungsrats, wonach in notwendiger Klarheit hervorgehe, "dass das vorliegende Näherbaurecht genereller Natur sei", sei schlichtweg willkürlich.

E. 5.4

Der Regierungsrat erwog diesbezüglich, die Zustimmung zu einem Näherbaurecht könne nicht nur generell, sondern auch projektbezogen erteilt werden. Von einem projektbezogenen Näherbaurecht spreche man, wenn der belastete Nachbar seine Zustimmung an ein genau definiertes Bauvorhaben knüpfe und damit sicherstellen wolle, dass nur solche Bauten und Anlagen im Abstandsbereich erstellt würden, wie sie geplant und bewilligt worden seien. Davon zu unterscheiden sei das generelle, im Grundbuch eingetragene Näherbaurecht, womit sich der jeweilige Eigentümer des Nachbargrundstücks verpflichte, Gebäude im Abstandsbereich im Voraus und generell zu dulden. Üblicherweise gehe einem projektbezogenen Näherbaurecht ein Dienstbarkeitsvertrag mit beigelegten Projektplänen voraus. Allein der Umstand, dass im vorliegenden Fall dem Vertrag keine Projektpläne beigelegt hätten bzw. auch kein Verweis auf ebensolche vorliege, spreche bereits dafür, dass zum Zeitpunkt seines Abschlusses ein generelles Näherbaurecht vereinbart worden sei. Im Übrigen vermöge es auch nicht zu überzeugen, dass alleine aus dem Wortlaut "bei einer weiteren Überbauung" eine Projektbezogenheit herausgelesen werden könne. "Einer" sei grammatikalisch gesehen ein unbestimmter Artikel und beziehe sich in vorliegender Wortzusammenstellung nicht unweigerlich auf eine Quantifizierung. Die Formulierung müsse vielmehr so verstanden werden, dass das Näherbaurecht grundsätzlich

E. 5.5

Der Stadtrat von Zug stellt sich auf den Standpunkt, eine auf ein bestimmtes Projekt bezogene Dienstbarkeit könne bereits aufgrund des Wortlautes nicht gemeint sein. Aus dem Wesen einer Grunddienstbarkeit folge zudem, dass sie grundsätzlich auf unbestimmte Zeit abgeschlossen werde. Aufgrund der Formulierung könne nicht angenommen werden, das Näherbaurecht sei auflösend bedingt erteilt worden.

E. 5.6

Gleich sieht dies der Bauherr. Er weist darauf hin, dass bei der Auslegung der Dienstbarkeit der Begriff "bei einer weiteren Überbauung" im Fokus stehe. Schon vom Wortlaut her sei klar, dass hier kein Zahlpronomen (Numerale) gemeint sei, sondern der unbestimmte Artikel verwendet worden sei. Die bestimmten Zahlpronomen erkenne man daran, dass sie sich auch in Ziffern schreiben liessen (vgl. Walter Heuer et. al., Richtiges Deutsch, 33. Auflage, Zürich 2021, Rz. 247). Bereits der Umstand, dass Näherbaurechte als Grunddienstbarkeiten ausgestaltet würden, lasse darauf schliessen, dass diese dauerhaft gelten sollten und damit bei jeder weiteren Überbauung des berechtigten Grundstücks in Anspruch genommen werden dürften. Es sei somit davon auszugehen, dass Näherbaurechte üblicherweise von vernünftigen Parteien generell und nicht projektbezogen errichtet würden. Hätten die Parteien im genannten Kaufvertrag von der üblichen Art der Näherbaurechte tatsächlich bewusst abweichen wollen, hätten sie dies ausdrücklich getan. Zu denken wäre an Formulierungen wie "einmalige Überbauung" oder "einzige Überbauung". Weiter hätte die Dienstbarkeit mit einer Löschanweisung nach Ausübung versehen werden können. Beides sei vorliegend nicht erfolgt. Dies aus gutem Grund. Die Parteien seien damals von einem generellen Näherbaurecht ausgegangen, zumal das heute bestehende Gebäude erst einige Jahre nach Begründung der Dienstbarkeit erstellt worden sei – die Baubewilligung sei am 26. Mai 1961 erteilt worden – und diese Projektwahl noch nicht bekannt gewesen sei. Es sei also nicht projektbezogen und ausdrücklich nur für dieses eine Projekt gewährt worden.

E. 5.7

Zur Errichtung einer Grunddienstbarkeit bedarf es der Eintragung in das Grundbuch (Art. 731 Abs. 1 ZGB). Das Rechtsgeschäft über die Errichtung einer Grunddienstbarkeit bedarf zu seiner Gültigkeit zudem der öffentlichen Beurkundung (Art. 732 Abs. 1 ZGB). Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Im Rahmen des Eintrags kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit aus ihrem Erwerbsgrund oder aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB). Den Umfang einer Grunddienstbarkeit zu bestimmen erhält immer dann Bedeutung, wenn der belastete Eigentümer sich durch die Ausübung des Berechtigten über Gebühr eingeschränkt fühlt. Massgebend ist in erster Linie der Wortlaut des Grundbucheintrags. Wenn sich Rechte und Pflichten aus diesem Wortlaut deutlich ergeben, so ist dieser uneingeschränkt massgebend. Im Gegensatz zum Grundbucheintrag, der in Stichworten eine Umschreibung der Grunddienstbarkeit abgibt, enthält der Bestellsungsakt in der Regel eine wesentlich umfassendere Umschreibung der Dienstbarkeit. Der Bestellsungsakt ist gemäss Gesetzeswortlaut ein öffentlich beurkundeter Dienstbarkeitsvertrag. Der Inhalt des Vertrags bestimmt sich nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien. Nur wenn dieser wirkliche Wille der Parteien unbewiesen ist, ist der Vertrag nach dem Vertrauensgrundsatz auszulegen (Etienne Petitpierre, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl. 2023, Art. 738 N 1 ff.).

E. 5.8

Die Zustimmung zum Näherbaurecht kann projektbezogen oder in genereller Form erteilt werden. Verpflichtet sich der Nachbar dazu, Gebäude im Grenzabstand losgelöst von einem genau definierten Bauprojekt zu dulden, spricht man von einem generellen Näherbaurecht. Liegt kein generelles Näherbaurecht vor, ist in einem nächsten Schritt zu prüfen, ob ein projektbezogenes Näherbaurecht eingeräumt worden war. Von einem solchen

projektbezogenen Näherbaurecht ist auszugehen, wenn der belastete Nachbar seine Zustimmung an ein genau definiertes Bauvorhaben knüpft. Das projektbezogene Näherbaurecht will insbesondere sicherstellen, dass nur solche Bauten und Anlagen im Abstandsbereich erstellt werden, wie sie geplant und dem Bauherrn bewilligt wurden. Regelmässig werden deshalb einem projektbezogenen Näherbaurecht von beiden Nachbarn unterschriebene Baupläne beigelegt, oder aber es wird im Grundbuch auf Baupläne verwiesen. Wird ein Gebäude gestützt auf das erteilte projektbezogene Näherbaurecht erstellt, ist grundsätzlich nur das den Plänen zugrunde liegende Projekt als von der Näherbau-rechtsvereinbarung abgedeckt zu betrachten (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Pla-nungs- und Baurecht, Band II, 6. Aufl. 2019, S. 1098).

E. 5.9

Im Grundbuch ist die Dienstbarkeit wie folgt eingetragen: "Näherbaurecht ID.1000/056244, z.L. LIG Zug/J._____". Daraus ist der tatsächliche Gehalt der Dienst- barkeit nicht zu entnehmen. Es ist daher auf den Erwerbstitel, namentlich auf den Kaufver- trag vom 1. Juli 1954, abzustellen (Wortlaut des darin enthaltenen Näherbaurechts: s. E. 5.2).

E. 5.10

Die Auslegung des vorliegenden Näherbaurechts durch den Regierungsrat ist ver- tretbar und nachvollziehbar. Auch für das Gericht liegt es auf der Hand, dass mit dem Wort "einer" im Zusammenhang mit "einer weitem Überbauung" nicht ein Zahlwort, das eine Menge bezeichnet, gewählt wurde, sondern dieses Wort als unbestimmter Artikel einge- setzt wurde, was dazu führt, dass das Näherbaurecht nicht nur für die einmalige Überbau- ung der berechtigten Parzelle gilt, sondern für sämtliche Bauprojekte auf dem GS F._____, solange die Dienstbarkeit besteht. Es ist den Beschwerdegegnern ohne Wei- teres zuzustimmen, dass die Parteien des Kaufvertrags vom 1. Juli 1954 mit klaren For- mulierungen zum Ausdruck gebracht hätten, wenn sie das Näherbaurecht projektbezogen errichtet hätten; diesfalls wären dem Dienstbarkeitsvertrag zudem wohl Projektpläne bei- gelegt worden. Vermutlich wäre ein projektbezogenes Näherbaurecht auch gar nicht ins Grundbuch eingetragen worden. Es kommt die auffällige Tatsache hinzu, dass die Bau- bewilligung für das heute am H._____weg 26 bestehende Gebäude erst sieben Jahre nach der Begründung der Dienstbarkeit erteilt wurde und daher zu letzterem Zeitpunkt mit Sicherheit noch kein genau definiertes Bauvorhaben bestand, worauf überhaupt hätte Be- zug genommen werden können. Darauf, dass es sich hier um ein generelles und nicht um ein projektbezogenes Näherbaurecht handelt, deutet im Weiteren insbesondere auch der Umstand hin, dass die jetzigen Grundeigentümer des GS J._____ im Zusammenhang mit dem umstrittenen Bauprojekt auf der Liegenschaft H._____weg 26 nicht als Partei- en auftreten und somit die sie belastende Dienstbarkeit nicht bestreiten bzw. diesbezüglich keine Vorbehalte anbringen. Es ist somit nicht zu beanstanden, dass der Regierungsrat erwog, dass das vorliegende Näherbaurecht genereller Natur sei und ihm folglich nach wie vor Gültigkeit zukomme. 6.

E. 6

Urteil V 2022 3 von Zug mit seinem Entscheid bezüglich der Projektänderung weder Recht verletzt noch sein Ermessen falsch angewendet hat. Das Missverständnis der Beschwerdeführer ist wohl auf Folgendes zurückzuführen: Die Beschwerdeführer bezogen sich in ihrer Beschwerde an das Verwaltungsgericht vermutlich auf Auflagepläne UG und EG vom 23. April 2020, in denen der Autolift tatsächlich nicht enthalten war. Ein erstes

Baugesuch (ohne Autolift) war im April 2020 eingereicht, jedoch wegen Fehlerhaftigkeit kurz nach der Ausschreibung wieder zurückgezogen worden. Die entsprechenden Pläne sind selbstverständlich für das vorliegende Verfahren nicht massgebend, sondern die Pläne vom 15. Juli 2020 sowie die geänderten Pläne vom 30. Oktober 2020. 4.

E. 6.1

Die Beschwerdeführer bringen vor Verwaltungsgericht erstmals in ihrer abschliessenden Stellungnahme vom 12. September 2022 vor, die Nähe und der Schutz der denkmalgeschützten Bauten am H._____weg 13–19 sei im Rahmen der Baubewilligung zu berücksichtigen. Entgegen der Ansicht der Baubewilligungsbehörde sowie des Regie-

E. 6.2

Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass das Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug – gestützt auf den denkmalpflegerischen Fachbericht vom 3. August 2020 – in seiner Stellungnahme vom 28. August 2020 konstatiert, dass das Neubauvorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der schützenswerten Baudenkmalern am H._____weg 13–21 entstehen lasse. Es stehe in einiger Entfernung zu den schützenswerten Terrassenhäusern. Sodann befinde sich zwischen diesen und dem Bauvorhaben bereits ein grösserer Neubau (jener auf GS J._____). Auch zur schützenswerten Garage der Villa L._____ bestehe ein grösserer Abstand. Daher würden sich aus denkmalpflegerischer Sicht Auflagen erübrigen.

E. 6.3

Amtsberichte einer fachkundigen Amtsstelle sind zwar keine eigentlichen Gutachten, ihnen kommt indessen die gleiche Beweiskraft zu (vgl. Marco Donatsch, in: Kommentar zum VRG des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, § 60 N 14). Die Beschwerdeführer bringen nichts Substantielles gegen die Expertise des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie des Kantons Zug vor, weshalb darauf abgestützt werden kann. Aus denkmalpflegerischer Sicht steht dem Bauprojekt nichts entgegen, umso mehr als, wie festgestellt, sich der Durchblick durch das verlangte grössere Abrücken des Attikageschosses von der Grenze zwischen dem GS F._____ und dem GS K._____ durchaus verbessern wird. 7.

E. 7

Urteil V 2022 3 stand und die zusätzlich vorgesehene Höhe des Attikageschosses werde durch das Bauprojekt eine übermässige Nähe zwischen den Gebäuden H._____weg 24 und 26 geschaffen. Die Zone W2B sehe eine solche massive Verdichtung nicht vor. Die Verdichtung passe auch nicht ins Quartier. Die bestehende Körnung werde dadurch nicht aufgenommen. Durch die grosse Nähe der beiden Gebäude entstehe eine Riegelwirkung, welche sich auf rund 40 m erstrecke. Dies sei nicht eine Frage des Schutzes der Aussicht, sondern der mangelhaften Einordnung. Eine solche Nähe von zwei solchen monumentalen Gebäuden sei in der Umgebung fremd. Es sei gerade die durch den sehr geringen Gebäudeabstand entstehende Riegelwirkung, die einer guten Einordnung entgegenstehe und den Fremdkörper in der Umgebung bewirke. Die beiden Liegenschaften H._____weg 26 und 24 seien aufgrund deren Nähe gesamthaft zu betrachten. Auch wenn das Bauprojekt H._____weg 26 für sich alleine – was bestritten werde – der Ästhetikklausel genügen würde, vermöge dieses im Zusammenspiel mit der Liegenschaft H._____weg 24 der Ästhetikklausel nicht mehr zu genügen. Die jeweiligen Nachbarn seien nicht frei, sich gegenseitige notwendige Näherbaurechte einzuräumen, sofern das Näherbaurecht öffentliche Interessen verletze. Dies sei im vorliegenden Fall gegeben, da einerseits wohnhygie-

nische Aspekte nicht berücksichtigt würden und andererseits eine solch nahe Distanz zwischen zwei Gebäuden quartierfremd sei.

E. 7.1

Ebenfalls erstmals bringen die Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht in ihrer abschliessenden Stellungnahme vor, die Bewilligungsbehörde halte in der Baubewilligung vom 6. April 2021 (Ziff. 11) fest, dass die fassadenstrukturierenden Decken und Wände in ihrer Dimension vereinheitlicht werden sollen. Die Materialwahl und die Farbgebung seien

E. 7.2

In Ziff. 11 der Erwägungen der Baubewilligung stellt der Stadtrat von Zug fest, das Bauvorhaben erfülle in gestalterischer Hinsicht die Anforderung an § 20 BO Zug. Die fassadenstrukturierenden Decken und Wände sollten jedoch in ihrer Dimension vereinheitlicht werden. Die Materialwahl und die Farbgebung seien vor Baubeginn mit dem Baudepartement zu bestimmen. Und in der anschliessenden Ziff. 12 wird ausgeführt, die Umgebungsgestaltung sei sehr schemenhaft gestaltet. Es sei ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan mit Angaben zur Gestaltung, Höhenkoten, Bepflanzung, bestehende neue und zu fällende Bäume, Spiel- und Aufenthaltsbereich etc. einzureichen. Letzteres wurde denn auch im Beschlussdispositiv unter B.3.1 festgelegt.

E. 7.3

Als Detailfragen, die einem nachträglichen Verfahren vorbehalten werden können und in der Regel erst auf den Baubeginn hin geklärt werden müssen, gelten nach der Praxis insbesondere u.a.: - die Farbgebung der Fassade und die Putzstruktur; - die Materialien der Bedachung und Fassadenverkleidung;

E. 8

Urteil V 2022 3

E. 9

Urteil V 2022 3 eine positive ästhetische Generalklausel, die sich nicht in einem Verunstaltungsverbot erschöpft, das lediglich verlangt, dass ein Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bildet oder nicht auffallend störend in Erscheinung tritt. Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Die Anforderungen an das Bauvorhaben sind sorgfältig zu begründen, und es darf dabei nicht auf ein beliebiges subjektives Empfinden abgestellt werden. Beschwerdeweise muss im Einzelnen dargelegt werden, weshalb mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für das Bauvorhaben noch für die Umgebung eine gute Gestaltung erzielt werden kann. Dieser Beurteilung unterliegen alle Bauten, auch wenn die übrigen Bau- und Zonenvorschriften eingehalten sind. Die Gestaltungsvorschrift darf aber nicht dazu führen, dass für ein bestimmtes Gebiet die Zonenvorschriften ausser Kraft gesetzt werden. Erweisen sich nämlich die Auswirkungen der Zonenvorschriften als gestalterisch unbefriedigend, so sind die Pläne und Vorschriften zu ändern. Das Einordnungsgebot kann nicht bedeuten, dass die Bauherrschaft bei einem Neu- oder Umbau auf die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung verpflichtet werden kann (VGer ZG V 2009 3 vom 27. März 2009, in: GVP 2009 144 f.).

E. 9.1

Im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht trägt die unterliegende Partei die Kosten (§ 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG). Dem Regierungsrat darf das Gericht jedoch keine Kosten belasten (§ 24 Abs. 1 VRG). Der Stadtrat von Zug erfüllt keines der Tatbestandselemente von § 24 Abs. 2 VRG, weshalb auch ihm keine Gerichtskosten auferlegt werden. Es wird eine Spruchgebühr von Fr. 3'500.– festgelegt, welche vom unterliegenden Bauherrn zu bezahlen ist.

E. 9.2

Im Rechtsmittelverfahren ist der ganz oder teilweise obsiegenden Partei zulasten der unterliegenden Partei eine Parteientschädigung nach Massgabe ihres Obsiegens zuzusprechen (§ 28 Abs. 2 VRG). Hier obsiegen die von einem Rechtsanwalt vertretenen Beschwerdeführer vollständig. Die unterliegenden Beschwerdegegner haben dem Beschwerdeführer somit eine Parteientschädigung auszurichten, welche ermessensweise auf Fr. 4'200.– (inkl. MWST und Barauslagen) festgesetzt wird, wovon der Bauherr, der Stadtrat von Zug und der Regierungsrat des Kantons Zug je Fr. 1'400.– zu übernehmen haben.

E. 9.3

Da der Regierungsrat den damals unterlegenen Beschwerdeführern im nunmehr aufgehobenen Entscheid Kosten von Fr. 2'500.– auferlegt und sie zur Ausrichtung einer Parteientschädigung von Fr. 3'500.– an den Beschwerdegegner 1 verpflichtet hat, wird die Sache zur Neuverlegung von Kosten und Parteientschädigung im Vorverfahren an den Regierungsrat zurückgewiesen, wobei der vorliegende Verfahrensausgang zu beachten ist.

E. 10

Urteil V 2022 3 bezüglich des Baumaterials und der Bauform. Dies gilt umso mehr, wenn aufgrund einer Gesamtbetrachtung eines Quartiers von einer geringen Einheitlichkeit der umliegenden Bauten auszugehen ist.

E. 11

Urteil V 2022 3

E. 12

Urteil V 2022 3 baulichen Erscheinung dem darunter liegenden Vollgeschoss unterordnet und deshalb nicht als Vollgeschoss bzw. weniger als ein Vollgeschoss wahrgenommen wird. An Hanglagen wie hier führt die Flächenbegrenzung nun aber häufig und verständlicherweise dazu, dass die dadurch erforderliche Rückversetzung des Attikageschosses hangaufwärts erfolgt, um in der Hauptblickrichtung (hangabwärts) eine grössere freie Fläche zu erhalten. Dies wiederum hat zur Folge, dass auf der Hausrückseite in der Regel auf der ganzen vorgesehenen Breite des Gebäudes – inklusive Attikageschoss – eine Wand entsteht, insbesondere wenn das Attikageschoss auf dieser Seite nicht zurückversetzt wird, was auch nicht vorgeschrieben ist. Das kann durchaus als eine Art Riegel wahrgenommen werden, auch wenn im vorliegenden Fall zu berücksichtigen ist, dass aufgrund der Dimension und Lage des GS F. _____ praktisch vorgegeben ist, dass die breite Seite eines Neubaus zum H. _____ weg hin entsteht. Nachdem aber, wie vorangehend festgestellt, die Massvorschriften für Attikageschosse dazu führen sollen, dass ein Attikageschoss weniger als ein Vollgeschoss wahrgenommen wird, kann ohne Weiteres auch darauf geschlossen werden, dass mit den entsprechenden Regelungen insbesondere an Hanglagen den Nachbarn eines Gebäudes in der Hauptblickrichtung ein gewisser Durchblick belassen werden soll, und zwar insbesondere dahinter bzw. hangaufwärts

domizilierten Nachbarn – wie dies im Übrigen mit der Gestaltung des Attikageschosses der Liegenschaft H. _____ weg 24 durchaus erreicht wird.

E. 13

Urteil V 2022 3 füllt bezeichnet und dem Regierungsrat diesbezüglich die unrichtige rechtliche Beurteilung einer Tatsache und damit eine Rechtsverletzung vorgeworfen werden muss. Die Beschwerde erweist sich daher in diesem Punkt als begründet, weshalb in Gutheissung der Beschwerde die Baubewilligung aufgehoben werden muss. Bezüglich des Attikageschosses hat der Bauherr daher auf das Näherbaurecht zu verzichten.

E. 14

Urteil V 2022 3 "4. Der Verkäufer räumt dem Käufer das Recht ein, auf G.B.P.Nr. F. _____ bei der südwestlichen Parzellengrenze bei einer weiteren Überbauung nur einen Grenzabstand von 1 m einzuhalten, was im Grundbuch z.G. von G.B.P.No.F. _____ und z.L. von G.B.P.Nr. J. _____ als Näherbaurecht einzutragen ist."

E. 15

Urteil V 2022 3 "bei weiterer Überbauung" des Grundstücks gewährt werde, nicht etwa nur für die "nächste Überbauung". Nach dem Gesagten gehe somit in notwendiger Klarheit hervor, dass das vorliegende Näherbaurecht genereller Natur sei; insbesondere aufgrund des grundsätzlichen Bestands und Charakters des Grundbucheintrags, des Nichtvorliegens projektbezogener Pläne im Kaufvertrag, der fehlenden Einwendung gegen das Bauvorhaben der Grundeigentümerschaft des belasteten Grundstücks (GS J. _____) sowie des Wortlauts des Näherbaurechts. Dem Näherbaurecht komme folglich nach wie vor Gültigkeit zu. Mit einem Grenzabstand von 1 m gegenüber GS J. _____ halte sich der projektierte Neubau denn auch genau an dessen Inhalt.

E. 16

Urteil V 2022 3

E. 17

Urteil V 2022 3

E. 18

Urteil V 2022 3 rügenswürden die denkmalgeschützten Bauten insbesondere durch die voluminöse Ausgestaltung des Bauprojekts kumuliert durch das nicht mehr tolerierbar ausgenutzte (und ohnehin verwirkte) Näherbaurecht zwischen den Liegenschaften H. _____ weg 24 und 26 erdrückt und abgewertet. Denn bei den denkmalgeschützten Bauten werde es nicht möglich sein, durch eine Erhöhung der Geschosshöhe den gravierenden Aussichtsverlust wettzumachen. Die Riegelwirkung zwischen den Gebäuden am H. _____ weg 24 und 26 trage ergänzend dazu bei, dass die denkmalgeschützten Bauten deutlich an Bedeutung verlören und deren Wahrnehmung massiv leide. Durch das Bauprojekt würden die denkmalgeschützten Bauten herabgestuft und der Sinn und Zweck des Denkmalschutzes übergangen. Auch aus Gründen des Denkmalschutzes könne das vorliegende Bauwerk nicht genehmigt werden.

E. 19

Urteil V 2022 3 vor Baubeginn mit dem Baudepartement zu bestimmen. Weiter halte die Baubewilligung (vgl. Ziff. 12) fest, dass die Umgebungsgestaltung sehr schematisch erfolgt

sei und ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan mit Angaben zur Gestaltung, Gefälle, Höhenkoten, Bepflanzung, bestehende, neue und zu fällende Bäume, Spiel- und Aufenthaltsbereich etc. einzureichen sei. Diese Aussagen aus der Baubewilligung legten nahe, dass die Materialwahl und die Farbgebung, aber auch der Umgebungsplan zumindest im konkreten Fall relevant seien, nicht zuletzt, weil diese für die Beurteilung der guten Einpassung in die Umgebung entscheidend seien. Seien diese – derzeit fehlenden – Angaben aber im konkreten Fall relevant für die Gesamtbeurteilung des Bauvorhabens und dessen Einpassung in die Umgebung, handle es sich dabei nicht um technische Pläne oder Angaben, welche im Sinne von § 30f aV PBG in der Baubewilligung vorbehalten bzw. bei Baufreigabe vorliegen müssten, sondern solche Pläne und Angaben müssten bereits bei der Baubewilligung vorliegen und deren Bestandteil sein. Die Beschwerdeführer hätten sich zu diesen Punkten noch nicht äussern, diese somit auch nicht im Rahmen des Beschwerdeverfahrens vorbringen können. Dadurch werde den Beschwerdeführern das rechtliche Gehör entzogen. Folgerichtig müsse die Angelegenheit an den Regierungsrat bzw. direkt an die Stadt Zug zur ergänzenden Sachverhaltsfeststellung – konkret der Einholung von detaillierten Angaben zur Vereinheitlichung der fassadenstrukturierenden Decken, der Materialwahl, Farbgebung und Umgebungsgestaltung – und in der Folge zur Neuurteilung zurückgewiesen werden.

E. 20

Urteil V 2022 3 - der Umgebungsplan, sofern er nicht – etwa bei Arealbebauungen – für die Gesamtbetrachtung des Projekts entscheidend ist (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Band I, a.a.O., S. 394). Auch nach zugerischer Baubewilligungspraxis ist es durchaus üblich und nicht zu beanstanden, dass die Details bezüglich der Farben und Materialien, aber auch bezüglich der Umgebungsgestaltung, während des Bauprozesses zwischen der Bauherrschaft und den Baubewilligungsinstanzen abgesprochen werden. In dieser Phase des Bauprozesses ist es weder üblich noch vorgesehen, dass die allenfalls einspracheberechtigten Nachbarn nochmals ins Verfahren einbezogen werden. Die Beschwerdeführer zeigen denn auch nicht auf – und es ist auch nicht ersichtlich –, dass die Materialwahl, die Farbgebung und der Umgebungsplan im vorliegenden Fall besonders relevant wären, auch nicht in Bezug auf die Frage der Einordnung. Die entsprechende Rüge erweist sich als unbegründet. 8. Zusammengefasst ergibt sich, dass der Regierungsrat Recht verletzt hat, indem er im angefochtenen Beschluss vom 7. Dezember 2021 die Baubewilligung schützte. Somit sind die Baubewilligung und der Beschwerdeentscheid vom 7. Dezember 2021 in Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde aufzuheben. Der Bauherr wird ein neues Bauprojekt ausarbeiten müssen, bei dem das Attikageschoss den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstand einzuhalten hat. 9.

E. 21

Urteil V 2022 3

E. 22

Urteil V 2022 3 Demnach erkennt das Verwaltungsgericht: