Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

21	**2008: Verwaltungsgericht**	5
21.1	Urteil vom 29. Januar 2008 i.S. S. Z. und N. W. AG	5
21.2	Urteil vom 26. Februar 2008 i. S. K. W. und A. I.	5
21.3	Urteil vom 1. April 2008 i.S. H. H.	5
21.4	Urteil vom 29. April 2008 i.S. E. W.	6
21.5	Urteil des Verwaltungsgerichts vom 3. Juni 2008 i. S. R. E.	6
21.6	Urteil vom 24. Juni 2008 i.S. J. H.	7
21.7	Urteil des Verwaltungsgerichts vom 21. Juli 2008 i. S. K. E.	7
21.8	Urteil vom 26. August 2008 i.S. E. F. und M. und R. B.	7
21.9	Urteil vom 26. August 2008 i.S. S. G.	8
21.10	Urteil vom 30. September 2008 i.S. A. AG	8
21.11	Urteil vom 30. September 2008 i.S. G. E.-D.C.	8
21.12	Urteil des Verwaltungsgerichts vom 31. Oktober 2008 i. S. S. K und C. und O. H. und Y.	9
21.13	Urteil des Verwaltungsgerichts vom 18. Dezember 2008 i. S. S. W.-I. und R. M.	10
21.14	Urteil vom 18. Dezember 2008 i.S. M. und M. K., C. G.-B., P. V. und E. Z.	11
21.15	Urteil vom 18. Dezember 2008 i.S. M. P.	11
21.16	Urteil vom 29. Dezember 2008 i.S. H. G. und weitere Beteiligte	12

21 2008: Verwaltungsgericht

21.1 Urteil vom 29. Januar 2008 i.S. S. Z. und N. W. AG

Das Verwaltungsgericht hat sich zu den Anforderungen eines Bebauungsplans geäussert. Danach muss jeder Bebauungsplan für sich allein die gesetzlichen Voraussetzungen von § 32 PBG erfüllen. Es genügt nicht, wenn mehrere Bebauungspläne zusammen die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen. Natürlich ist es wünschenswert, wenn sich die verschiedenen Bebauungspläne gegenseitig ergänzen und insbesondere Erschliessungsfragen gemeinsam regeln. Es ist aber nicht das Stadtzentrum als Ganzes, sondern es ist jeder einzelne Bebauungsplan, der Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung aufweisen muss. Jeder Bebauungsplan muss dem Siedlungsbild angepasst sein und jeder einzelne Bebauungsplan muss für seine Umgebung Vorteile aufweisen. Die Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung müssen sich nach zugerischem Recht aus dem Bebauungsplan selber ergeben. Ein Verweis auf die Konkretisierung im Baubewilligungsverfahren genügt nicht. Für die Beantwortung der Frage, ob der Bebauungsplan für das Siedlungsgebiet und die Gestaltung der Umgebung Vorteile bringt, sind allein die Aussagen im Bebauungsplan selber relevant.

Im vorliegenden Fall hat der Bebauungsplan darauf verzichtet, diese notwendigen Massnahmen konkret aufzuzeigen. Erst im Baubewilligungsverfahren wären die Vorteile für das Siedlungsbild und die gegenüber der Einzelbauweise städtebaulich bessere Lösung konkretisiert worden.

21.2 Urteil vom 26. Februar 2008 i. S. K. W. und A. I.

Das Verwaltungsgericht äusserte sich zur Frage, ob bei der Berechnung der zulässigen Ausnützung die Erschliessungsflächen in der Tiefgarage zur anrechenbaren Geschossfläche zu zählen sind oder nicht. § 16 V PBG lautet wie folgt:

„Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer ist als Geschossfläche anzurechnen die Summe sämtlicher Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse, einschliesslich der Treppenhäuser und Laubengänge, soweit sie der Erschliessung dienen, nicht aber soweit es sich um Not- oder Fluchttreppen handelt. Anzurechen sind auch die Querschnittsflächen von innen liegenden Mauern und Wänden sowie die Lufträume bei Treppenhäusern und Liften. Ferner sind die Flächen unterhalb des Erdgeschosses anzurechnen, soweit sie Wohn- oder Gewerbezwecken dienen können oder es sich um Erschliessungsflächen von Gängen, Treppenhäusern und Liften handelt.“

Vorliegend wurden die Erschliessungsflächen im Tiefgaragengeschoss von der Vorinstanz bei der anzurechnenden Geschossfläche korrekt berücksichtig bzw. angerechnet.

Weiter wurde die Frage geprüft, ob die Erschliessungsflächen über dem obersten Geschoss zu Recht zu der anrechenbaren Geschossfläche gezählt wurden oder nicht. Diese wurden zu Unrecht bei den anrechenbaren Geschossflächen mitgezählt, wobei nach einer entsprechenden Überprüfung insgesamt die zulässige Ausnützung nicht überschritten worden ist.

21.3 Urteil vom 1. April 2008 i.S. H. H.

Der Beschwerdeführer wehrte sich gegen die Aufhebung einer Baubewilligung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat hatte die Verwaltungsbeschwerde in den folgenden Punkten gutgeheissen: Verletzung des Strassenabstandes, Verletzung des Grenzabstandes, Verletzung der Bestimmungen betreffend Gebäudehöhe.

Gemäss § 17 Abs. 1 lit. b GSW beträgt der Mindestabstand für Gebäude gegenüber einer Gemeindestrasse vier Meter, soweit keine Baulinien bestehen. Vorliegend war die Strasse nicht öffentlich, es handelte sich demnach um eine private Parzelle, gegenüber der die ordentlichen Grenzabstände gemäss der Baurordnung einzuhalten waren. Da vorliegend die Fassadenlänge 38 Meter mass, ergab es einen Zuschlag von mehr als fünf Metern, weshalb der Regierungsrat zu Recht von einem maximalen Grenzabstand von neun Metern ausgegangen ist.

Der Entscheid des Regierungsrates wurde bestätigt, da das Bauvorhaben den Grenzabstand und die Bestimmungen über die zulässige Gebäudehöhe verletzt hatte.

21.4 Urteil vom 29. April 2008 i.S. E. W.

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung einer Gemeinde wurden Liegenschaften der Beschwerdeführer von der Kernzone in die Zone des öffentlichen Interesses zugewiesen. Das Verwaltungsgericht hat sich mit der Rechtmässigkeit eines neuen gemeindlichen Richtplans, Zonenplans sowie der Bauordnung befasst. Diese wurden auf die gesetzliche Grundlage, das öffentliche Interesse, sowie auf die Verhältnismässigkeit überprüft.

Die gesetzliche Grundlage für den Erlass von Zonen des öffentlichen Interesses findet sich in Art. 18 RPG. Gemäss dieser Bestimmung kann das kantonale Recht weitere Nutzungszonen vorsehen. Der Kanton Zug hat von dieser Möglichkeit in den §§ 18 ff. PBG Gebrauch gemacht und unter anderem Zonen des öffentlichen Interesses ausgeschieden. Eine ordnungsgemässe gesetzliche Grundlage liegt dann vor, wenn das kantonale Planungs- und Baugesetz die Möglichkeit der Schaffung solcher Zonen vorsieht, ohne dass bereits die Voraussetzungen und Begriffe im Detail umschrieben sein müssen. Art. 18 RPG und § 26 PBG bildeten im vorliegenden Fall eine genügende gesetzliche Grundlage für die Ausscheidung von Zonen des öffentlichen Interesses.

Je stärker in das Eigentum eingegriffen wird, umso höhere Anforderungen sind an das geltend gemachte öffentliche Interesse zu stellen. Das Verwaltungsgericht kam in diesem Fall zum Schluss, dass das öffentliche Interesse bis anhin nicht genügend konkretisiert worden war. Es wurde nicht ausgewiesen, wie viel Raum benötigt wurde und welche Alternativen und Varianten möglich gewesen wären. Auch die betroffenen Interessen der Privateigentümer waren zu wenig aufgezeigt worden. Es fehlten sorgfältige Abklärungen, aus denen sich ergeben hätte, welche Bauten und Anlagen mit einiger Sicherheit und für welche Zwecke erstellt worden wären.

In Bezug auf die Verhältnismässigkeit hat sich im Ergebnis gezeigt, dass die Erforderlichkeit der Planungsmassnahmen, insbesondere die Frage nach der Ausschöpfung der eigenen Landreserven der Gemeinde, ungenügend abgeklärt worden war.

21.5 Urteil des Verwaltungsgerichts vom 3. Juni 2008 i. S. R. E.

In diesem Urteil hat sich das Verwaltungsgericht mit der Frage befasst, ob ein bestehender Balkon erweitert werden durfte, wobei mit diesem Vorhaben der Gewässerabstand unterschritten worden wäre, da das Vorhaben in das Profil eines Dorfbaches hineingeragt hätte.

Im vorliegenden Fall hat das Verwaltungsgericht festgestellt, dass die Bestimmungen des § 27 V PBG und der Art. 52 bzw. 57 BO Oberägeri nicht eingehalten waren. Danach hätte für das Vorhaben die Zustimmung des Nachbarn betreffend Näherbaurecht eingeholt werden müssen. Weiter wurde festgehalten, dass es nicht in die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts fiel, dem Kanton als Eigentümer des Nachbargrundstücks vorzuschreiben, ob er gegenüber Privatpersonen Dienstbarkeiten einräumen will oder nicht.

Da das Vorhaben gegen § 23 Abs. 1 GewG verstiess, musste geprüft werden, ob der Beschwerdeführer allenfalls Anspruch auf die Erteilung einer Ausnahmebewilligung im Sinne von § 6 GewG hatte. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer solchen waren nicht gegeben: „Niemand hat unter Berufung auf die Steigerung der Wohnqualität Anspruch auf ein Ausnahmebewilligung, insbesondere dann nicht, wenn dadurch die Bestimmungen der Bauordnung und des Gewässergesetzes in erheblichem Ausmass verletzt werden.“

21.6 Urteil vom 24. Juni 2008 i.S. J. H.

Der Beschwerdeführer beantragte die Baubewilligung für die Erstellung von drei Parkplätzen auf einer bestehenden Arealbebauung. Es handelte sich also nicht um eine Einzelbauweise, sondern um eine Änderung innerhalb des Perimeters einer Arealbebauung, weshalb für die Prüfung der Zulässigkeit dieser Baute in erster Linie die kantonalen und gemeindlichen Bestimmungen bezüglich Arealbebauungen zu berücksichtigen waren.

Für Arealbebauungen gelten spezielle gemeindliche Bauvorschriften. Diese setzen voraus, dass Arealbebauungen Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung erzielen. Arealbebauungen können etappenweise realisiert werden. Ist eine Arealbebauung erstellt, sind spätere Änderungen nur noch mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig. Das Verwaltungsgericht stellte fest, dass eine Arealbebauung, wenn sie einmal erstellt ist, grundsätzlich ihren Charakter als Arealbebauung behalten muss. Das gemäss den erhöhten Anforderungen und der grösseren Gestaltungsfreiheit verwirklichte Konzept hat in gewissem Sinn normativen Charakter, indem es Ausgangspunkt für weitere baurechtliche Entscheide bleibt. Dementsprechend werden auch Situierung, Grösse, Wohnebenen sowie das generelle Erschliessungs- und Gestaltungskonzept mit der Bewilligung der Arealbebauung verbindlich festgelegt. Diese verbindlichen Festlegungen bzw. die aufgrund der Arealbebauung verwirklichte bauliche Gestaltung ist für die Wahrung der Rechte der einzelnen Eigentümer wegleitend. Insofern als bei der Erstellung die Normen der Einzelbauweise nur sinngemäss anwendbar waren und das Konzept der Arealbebauung in grösserer Freiheit „Vorteile“ und „Nachteile“ gestalten und aufeinander abstimmen konnte, so muss das gewählte Konzept auch für neue Entscheide Grundlage bilden.

Aufgrund dessen, dass für die ganze Arealbebauung ein Parkierungskonzept bestand, fiel das Urteil zuungunsten des Beschwerdeführers aus. Nach Meinung des Verwaltungsgerichts war das Erstellen von neuen oberirdischen bzw. nicht gedeckten Parkplätzen eine wesentliche Änderung des ursprünglichen Konzepts.

21.7 Urteil des Verwaltungsgerichts vom 21. Juli 2008 i. S. K. E.

Das Verwaltungsgericht befasste sich mit der Zulässigkeit des Baus einer Gatteranlage mit Unterstand für Hirsche. Es galt zu prüfen, ob das Bauvorhaben die Bestimmungen des WaG und des JagdG einhielt, bzw. ob das ARP zu recht eine ablehnende Verfügung erteilt hatte.

Das Bauvorhaben lag in einer Bewegungsachse für Wildtiere von überregionaler Bedeutung. Gemäss § 20 JagdG müssten Wildwechsel bei grossflächigen Einzäunungen in genügendem Masse offengehalten werden. Zäune hätten einen ausreichenden Abstand zum Wald aufzuweisen. In besonderen Fällen könnte die Direktion des Innern Ausnahmen gestatten. Mit § 26 Abs. 1 JagdVO würde diese Bestimmung dahingehend konkretisiert, dass wildundurchlässige Zäune und Einfriedungen einen Waldabstand von mindestens einem Viertel der parallel zum Waldrand gemessenen Anstosslänge aufzuweisen hätten. Das vorliegende Projekt hielt die vorgeschriebenen Waldabstände gemäss § 20 JagdG i.V.m. § 26 Abs. 1 JagdVO bei Weitem nicht ein. Da das Gericht in diesem Verfahren nicht befugt war, anstelle der Direktion des Innern eine Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung der Abstände gemäss § 26 Abs. 2 JagdVO zu erteilen, musste die Beschwerde abgewiesen werden.

21.8 Urteil vom 26. August 2008 i.S. E. F. und M. und R. B.

Vorliegend ging es u.a. um die Zulässigkeit der Neueindolung eines Bachs. Gemäss Art. 38. Abs. 1 GSchG dürfen Fliessgewässer nicht überdeckt und eingedolt werden. Gemäss Abs. 2 lit. b und d GSchG kann die Behörde unter anderem für Verkehrsübergänge und kleine Entwässerungsgräben mit zeitweiser Wasserführung Ausnahmen bewilligen. Fliessgewässer dürfen nur verbaut oder korrigiert werden, wenn dadurch der Zustand eines bereits verbauten oder korrigierten Gewässers verbessert werden kann. Dabei muss der natürliche Verlauf des Gewässers möglichst beibehalten oder wiederhergestellt werden (Art. 37 Abs. 1 und 2 GSchG). In überbauten Gebieten kann die Behörde Ausnahmen von Absatz 2 bewilligen (Art. 37 Abs. 3 GSchG).

Aufgrund der faunistischen, floristischen und ökomorphologischen Gegebenheiten wurde der Bach als ein Fliessgewässer im Sinne des GSchG qualifiziert. Das Verwaltungsgericht hielt fest, dass mit dem Bachumlegungsprojekt eine erhebliche ökologische Verbesserung erzielt werden konnte.

21.9 Urteil vom 26. August 2008 i.S. S. G.

Beschwerdeführer wehren sich gegen die Baubewilligung einer Mobilfunkantenne.

Das Verwaltungsgericht hat betreffend gesundheitliche Gefährdung durch nichtionisierende Strahlung festgehalten, dass die geplante Anlage die Vorschriften der NISV vollumfänglich einhält. Der Immissionsgrenzwert würde an den untersuchten Orten, wo sich Menschen aufhalten könnten (Art. 13 i.V.m. Anhang 2 Ziff. 1 NISV), eingehalten. Weiter wurde der Anlagegrenzwert für die elektrische Feldstärke (Art. 4 i.V.m. Anhang 1 Ziff. 64 Bst. b NISV) eingehalten, so dass sich kein Ort mit empfindlicher Nutzung im Freihaltebereich befand. Schliesslich standen der geplanten Anlage auch keine kommunalen und kantonalen Vorschriften des Bau- und Planungsrechts entgegen, und insbesondere standen dem Bau auch die Vorgaben aus der Aufnahme des Quartiers in das ISOS-Inventar nicht entgegen.

Aufgrund dessen, dass sämtliche gesetzliche Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung der Mobilfunkantenne erfüllt waren, wurde die Beschwerde abgewiesen.

21.10 Urteil vom 30. September 2008 i.S. A. AG

Das Verwaltungsgericht hat sich in diesem Urteil insbesondere über die Erschliessung einer geplanten Arealbebauung geäussert.

Voraussetzung einer Baubewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 RPG). Land gilt unter anderem als erschlossen, wenn für die betreffende Nutzung eine hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Bei der Erschliessung unterscheidet man zwischen der Groberschliessung, der Feinerschliessung und dem sog. Hausanschluss. Als Groberschliessung gilt die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen, namentlich Strassen und Wegen sowie Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen. Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen. Der eigentliche Hausanschluss und die Hauszufahrt sind nicht Bestandteil der Erschliessung im Sinne von Art. 19 RPG.

Die Zufahrt muss nicht nur tatsächlich genügen, sondern auch rechtlich gesichert sein. Diese rechtliche Sicherung verlangt den Nachweis, dass der Bauherr über dauernde und für das vorgesehene Bauvorhaben ausreichende Benützungsrechte an einer Zufahrt verfügt.

Aus der Baubewilligung des vorliegenden Projektes ergab sich, dass die Erschliessung der Arealbebauung für den motorisierten Verkehr über eine private Zufahrtsstrasse, auf welcher 1959 das unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht vereinbart wurde, erfolgen soll. Ob es sich um eine unzumutbare Mehrbelastung im Sinne von Art. 739 ZGB handelte, konnte nicht geprüft werden, da es sich um eine zivilrechtliche Frage handelte. Das Problem war im vorliegenden Fall, dass die Bauherrschaft zusätzlich zur Ausnützung der auf den bereits über die Privatstrasse erschlossenen Grundstücken, die Ausnützung der beiden benachbarten Parzellen konsumieren wollte. Für diese beiden Grundstücke verfügte sie aber über kein Fuss- und Fahrwegrecht. Diese Frage wurde auf den Zivilweg verwiesen.

21.11 Urteil vom 30. September 2008 i.S. G. E.-D.C.

Das Verwaltungsgericht hat sich in diesem Urteil zur Beschwerdelegitimation geäussert.

Zur Erhebung einer Verwaltungsbeschwerde ist nach kantonalem Recht allgemein berechtigt, wer durch einen Entscheid in seiner Rechtsstellung betroffen ist (§ 41 VRG). In konstanter Praxis hat das

Verwaltungsgericht diese Norm in Übereinstimmung mit dem geltenden Bundesrecht ausgelegt. Die Kriterien von Art. 89 Abs. 1 BGG grenzen die Beschwerdelegitimation von nicht zu den primären Verfügungsadressaten - wie dem Baugesuchsteller - zählenden Dritten, insbesondere Nachbarn, gegen unzulässige Popularbeschwerden ab. Verlangt ist neben der formellen Beschwer (Art. 89 Abs. 1 lit. a BGG), dass der Beschwerdeführer über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt (Art. 89 Abs. 1 lit. b BGG) und einen praktischen tatsächlichen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht (Art. 89 Abs. 1 lit. c BGG; vgl. BGE 133 II 253, 413f.). Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann (vgl. Botschaft, BBl 2001 S. 4236). Im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind insbesondere Beschwerdegründe Privater, mit denen ein bloss allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird, ohne dass dem Beschwerdeführer im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht, bei der kantonalen Verwaltungsgerichtsbeschwerde unzulässig; in jedem Fall kann aber der Beschwerdeführer die Verletzung von Parteirechten rügen, deren Missachtung auf eine formelle Rechtsverweigerung hinausläuft (vgl. BGE 133 II 252f.).

Aus der früheren (Mit-) Eigentümerstellung der Beschwerdeführerin ergab sich keinesfalls die erforderliche besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zur Streitsache. Ihr offensichtliches Leiden aufgrund blosser, in ihrer Lebensgeschichte begründeter emotionaler Interessen konnte nicht mit dem Berührtsein im Sinne von Art. 89 Abs. 1 lit. b BGG gleichgesetzt werden.

21.12 Urteil des Verwaltungsgerichts vom 31. Oktober 2008 i. S. S. K und C. und O. H. und Y.

Der Bauherr beabsichtigte die Sanierung und Sicherung einer Seeufermauer. Der zuständige Gemeinderat erteilte die Bewilligung, wobei als integrierender Bestandteil die Verfügung des Amtes für Raumplanung (ARP) bezeichnet worden ist. Das ARP erteilte die Konzession für einen Teil der Ufermauer, das Ableiten öffentlicher Wässer auf privaten Grund und für zwei Anlegepfähle. Vorliegend war umstritten, ob eine Konzession erforderlich war, und ob der Kanton an der Mauer, welche teilweise auf Seegebiet stand, unterhaltspflichtig war bzw. sich anteilmässig an den Kosten zu beteiligen hatte.

Das Verwaltungsgericht hielt fest, dass in dieser Sache im Grundbuch keine Unterhaltspflichten zu Lasten des Kantons eingetragen worden sind. Die Frage ob und allenfalls in welchem Ausmass der Kanton Zug als Eigentümer dieser Parzelle einen Anteil an der Ufermauer als Eigentümer besass, hätte auf dem Weg einer zivilrechtlichen Feststellungs- und/oder Forderungsklage geklärt werden müssen. Die Frage, ob der Kanton als Miteigentümer unterhaltspflichtig war und sich anteilsmässig an den Kosten zu beteiligen hatte, konnte nicht vorfrageweise in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren betreffend Konzession, Ausnahme- und Baubewilligung erledigt werden.

Weiter hielt das Verwaltungsgericht fest, dass gemäss § 38 lit. d GewG jede erhebliche Inanspruchnahme öffentlicher Gewässer, insbesondere die Erstellung von Bauten und Anlagen jeder Art, die Ableitung von Wasser auf privates Gebiet einer kantonalen Konzession bedurfte, welche vom ARP erteilt wurde. Vorliegend wurden die Errichtung eines neuen Seezugangs, sowie das Recht, eine Mauersicherung im Bereich Niedrigwasser zu erstellen, bewilligt. Dabei handelte es sich um eine gebührenpflichtige Inanspruchnahme von öffentlichen Gewässern.

Zur Frage der Bewilligung eines dritten, bereits bestehenden, jedoch abgebrochenen Anlegepfahls, führte das Verwaltungsgericht aus, dass es sich nicht um die Bewilligung eines völlig neuen Anlegepfahls, sondern um den Ersatz eines früheren, wenn auch ohne Konzession erstellten Pfahls handelte. Das Verwaltungsgericht war der Ansicht, dass keine überwiegenden öffentlichen Interessen verletzt würden, wenn der Rest dieses Pfahls entfernt und durch einen neuen ersetzt würde.

Weiter wurde die Sanierung des Bootsleists als notwendig erachtet, da sich der bestehende Betonüberzug zum Teil bereits abgelöst hatte. Für die blosse Sanierung des Betonüberzugs brauchte es keine

Baubewilligung nach § 44 Abs. 1 PBG, denn es gab dadurch keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem heutigen Zustand. Die Form der Sanierung durfte nicht in dieser Form vorgeschrieben werde, wie sie vom ARP vorgegeben war. Gemäss § 4 Abs. 1 der Bootsverordnung dürften jedoch Wasserfahrzeuge in öffentlichen Gewässern nur auf konzessionierten Standplätzen verankert oder stationiert werden. Aus raumplanerisch und naturschützerischen Interessen kommen Konzessionen grundsätzliche nur noch für zentrale Bootsanlagen in Frage. Es bestand kein Rechtsanspruch auf Erteilung der Konzession an öffentlichen Gewässern des Kantons, insbesondere auch nicht zur Wasserung von Booten bei Privatgrundstücken. Auch für die dauerhafte Stationierung eines Boots auf dem Bootsleist wäre eine Konzession notwendig gewesen.

Der Kanton konnte ausserdem nicht verpflichtet werden, eine weitere Badetreppe zu bewilligen, da bereits zwei Möglichkeiten für den Seezugang bestanden hatten.

21.13 Urteil des Verwaltungsgerichts vom 18. Dezember 2008 i. S. S. W.-I. und R. M.

Im vorliegenden Urteil ging es um ein Bauvorhaben, das sich im Waldabstand befand und eine Ausnahmebewilligung für das Unterschreiten des Waldabstandes erhalten hatte.

Gemäss Art. 17 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0) sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig, wenn sie die Einhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen. Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor, wobei sie die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestandes berücksichtigen (Art. 17 Abs. 2 WaG). Der Kanton Zug ist dieser Pflicht durch den Erlass von § 12 Abs. 1 PBG nachgekommen, wonach einzelne Bauten und Anlagen sowie Baulinien einen Waldanstand von mind. 12 Meter einhalten müssen. Wenn sich im Einzelfall eine offensichtlich unzweckmässige Lösung oder eine unbillige Härte ergibt, so kann die zuständige Behörde Ausnahmen von den kantonalen Plänen und Bauvorschriften gewähren (§ 14 PBG). Die zuständige Behörde für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen zur Unterschreitung des Waldabstandes ist im Kanton Zug gemäss § 6 Abs. 2 lit. b PBG die Direktion des Innern.

Die Beurteilung der Frage, ob eine Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes zulässig ist oder nicht, hängt nicht nur vom konkret zu beurteilenden Projekt, sondern vor allem vom Zweck der gesetzlichen Regelung von Art. 17 WaG ab. Mit Art. 17 Abs. 2 WaG wollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes durch Bauten und Anlagen in Waldesnähe gemäss Abs. 1 dieser Bestimmung nicht beeinträchtigt werden. Die Zielsetzung liegt darin, den Wald vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung zu bewahren. Zudem soll der Waldabstand eine zweckmässige Bewirtschaftung und Erschliessung des Waldes ermöglichen, den Wald vor Feuer schützen, sowie dem hohen ökologischen Wert des Waldrandes Rechnung tragen. Angemessen ist der Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand, wenn er den Schutz dieser im öffentlichen Interesse liegenden Zwecke gewährleistet, welche durch eine zu enge Nachbarschaft von Bauten und Anlagen zum Wald beeinträchtigt wären. Gemäss Bundesgericht liegt eine Beeinträchtigung bereits vor, wenn eine oder mehrere der gesetzlich vorgeschriebenen Schutzfunktionen des Waldes ernsthaft gefährdet erscheinen und eine solche Beeinträchtigung mit Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. Eine aktuelle und konkrete Gefährdung braucht nicht vorzuliegen. Der Waldabstand hat auch eine baupolizeiliche Komponente, d.h. der Waldabstand soll Bauten und Anlagen vor den Gefahren des Waldes schützen (umstürzende Bäume, Waldbrände, Schatten, Feuchtigkeit).

Die vorliegende Ausnahmebewilligung verstiess nicht gegen den Zweck von Art. 17 WaG. Die Schutzfunktion des Waldes konnte nicht beeinträchtigt werden, wenn die Auflagen eingehalten wurden, die in der Ausnahmebewilligung der Direktion des Innern festgehalten waren. Auch die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes würden nach Meinung der Fachleuchte (Kantonsförster, Direktion des Innern) nicht beeinträchtigt, weil die regelmässige fachkundige Durchforstung sichergestellt war. Die Ausnahmebewilligung beruhte auf einer klaren gesetzlichen Grundlage und wurde unter Abwägung aller relevanten Interessen erlassen, so dass sie von Seiten des Gerichts nicht zu beanstanden war.

21.14 Urteil vom 18. Dezember 2008 i.S. M. und M. K., C. G.-B., P. V. und E. Z.

Gegenstand dieses Urteils war die Bemessung der Parteientschädigung.

Die Höhe der Parteientschädigung richtet sich nach den in der Verordnung über die Kosten im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vom 30. August 1977 (Kostenverordnung, BGS 162.12) aufgeführten Grundsätzen. Diese Grundsätze gelten auch für das Verwaltungsbeschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat. Aus § 8 Kostenverordnung wird abgeleitet, dass nur die der Interessenwahrung dienenden Auslagen entschädigt werden. Der Aufwand, der nicht durch die Sache begründet ist, darf nicht der Gegenpartei auferlegt werden. Vergütet werden der berechtigten Partei die notwendigen Rechtsverfolgungskosten. Unter notwendig versteht man Parteikosten, die zur sachgerechten und wirksamen Vertretung der jeweiligen Interessen erforderlich sind. Verursacht aber eine Partei bzw. ihr berufsmässiger Vertreter Kosten, die durch die Sache selber nicht begründet sind (unnötige Eingaben, überlange Rechtsschriften usw.), so können diese Kosten nicht der unterliegenden Partei auferlegt werden. In jedem Einzelfall ist zu prüfen, ob die Kosten für eine seriöse und fachlich versierte Interessenvertretung notwendig waren. Entscheidend ist somit in erster Linie, ob die Kosten dem Zeit- und Arbeitsaufwand „angemessen“ waren. Der Regierungsrat bzw. das Gericht haben sich hierbei am Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu orientieren.

Wie genau die angemessene Entschädigung festzusetzen ist, ergibt sich aus der Kostenverordnung nicht. Dies bedeutet, dass die Parteientschädigung von der Rechtsmittelinstanz nach pflichtgemässem Ermessen festzusetzen ist. Zu beachten ist § 9 Abs. 2 Kostenverordnung, wonach das Honorar nach dem Zeit- und Arbeitsaufwand, der Wichtigkeit und Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Streitwert oder den sonstigen Interessen der Parteien an der Beurteilung der Angelegenheit festzusetzen ist. Insbesondere ist auf die Zahl der erforderlichen Rechtsschriften sowie auf deren Umfang abzustellen. Von Bedeutung ist weiter, ob ein berufsmässiger Vertreter im selben Verfahren mehrere Parteien vertritt, was den Aufwand für die einzelne Partei in der Regel vermindert. Hat der Rechtsvertreter eine Honorarnote eingereicht, so ist diese von der zuständigen Behörde zu beachten und zu würdigen. Fehlt eine solche, so ist es der Behörde zuzubilligen, dass sie sich im Rahmen des freien Ermessens an ihrer bisherigen Praxis und an ähnlich gelagerten Fällen orientiert.

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer wies insgesamt einen Zeitaufwand von 31.25 Stunden nach, den er seinen Klienten zu einem Stundenansatz von Fr. 360.– verrechnete, was einem Betrag von Fr. 11’250.– entspricht. Dieser Zeitaufwand war gemäss Verwaltungsgericht für eine seriöse und fachlich qualifizierte Erarbeitung der Rechtsschriften erforderlich. Der Stundenansatz von Fr. 360.– erschien dem Gericht aber etwas zu hoch. Zum Vergleich wählte es einen mittleren Stundenansatz von Fr. 250.–, wie er z. B. im Bereich der Sozialversicherung angewendet wird, und berechnete einen Betrag von Fr. 7’812.–. Diesen Betrag reduzierte es nach Massgabe des Unterliegens auf Fr. 5’000.– und sprach ihn den Beschwerdeführern als angemessene Entschädigung zu.

21.15 Urteil vom 18. Dezember 2008 i.S. M. P.

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen den Neubau einer Garage, die vom Regierungsrat als Kleinbaute gemäss § 2 V PBG qualifiziert wurde. Ihre Begründung war, dass durch das 2.50 Meter hohe Giebeldach ihre legitimen Ansprüche auf Aussicht erheblich tangiert würden. Sie war der Meinung, ihre Anliegen und Interessen auf einen einigermassen freien Ausblick auf See und Berge könnten in einem öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahren nicht anders gewichtet werden als im Urteil des Kantonsgericht.

Gemäss § 29 V PBG prüft die Baubehörde das Baugesuch auf seine Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts. Sie entscheidet nicht über zivilrechtliche Verhältnisse. Für die Beurteilung des Baubewilligungsgesuchs spielte es daher keine Rolle, wie der Aussichtsschutz aus nachbarrechtlicher Sicht von den Zivilgerichten beurteilt wurde (und wird). Im öffentlichen Recht ist der Aussichtsschutz der Nachbarn durch Grenz- und Gebäudeabstände sowie durch die Vorschriften über die Gebäudehöhe gewährleistet.

Im Zonenplan vom 30. März 2006 sind die Aussichtslagen und -punkte markiert. Die Öffentlichkeit kann sich nicht entlang der ganzen X-Strasse auf einen Aussichtsschutz berufen, sondern nur an diesen im Zonenplan präzis bezeichneten Punkten. Der dem Grundstück der Beschwerdeführerin am nächsten gelegene Aussichtspunkt befand sich im Gebiet Y und war mehr als 150 Meter von ihrem Grundstück entfernt. Für das Grundstück der Beschwerdeführerin bestand damit kein öffentlich-rechtlicher Aussichtsschutz.

Gemäss § 2 V PBG bezeichnet man eingeschossige, nicht Wohn- oder Gewerbezwecken dienende Nebengebäude von höchstens 50 m2 Grundfläche, 3.50 Meter Gebäudehöhe und 5 Meter Firsthöhe als Kleinbauten. Das vorliegende Bauvorhaben hielt sowohl diese Anforderungen, als auch den Mindestabstand zu den Gemeindestrassen von 4 Metern gemäss § 17 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege vom 30. Mai 1996 (GSW, BGS 751.14) ein. Gegenüber der Liegenschaft der Beschwerdeführerin betrug der Abstand sogar überall mehr als acht Meter. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht war das Bauvorhaben darum nicht zu beanstanden.

Zur Frage des Gerichts, ob das Terrain im Bereich der geplanten Garage gegenüber dem gewachsenen Terrain vor 1999 aufgeschüttet worden sei, erklärte ein unabhängiges Gutachten, das Terrain sei gegenüber 1999 um 66 bis 217 Zentimeter aufgeschüttet worden. Hier entschied das Gericht, dass vor Baubeginn der rechtmässige Zustand wieder herzustellen und die unbewilligte Aufschüttung zu beseitigen sei.

21.16 Urteil vom 29. Dezember 2008 i.S. H. G. und weitere Beteiligte

Im vorliegenden Urteil ging es um die Frage, ob eine Balkonerweiterung und Windschutzverglasung als nützliche oder luxuriöse Massnahme zu qualifizieren ist und ob die erforderliche Mehrheit der Stockwerkeigentümer dem Bauvorhaben zugestimmt hat.

Art. 647d Abs. 1 ZGB befasst sich mit den nützlichen baulichen Massnahmen, d.h. mit jenen, die einerseits über Bagatellarbeiten (Art. 647a ZGB) hinausgesehen, nicht unbedingt notwendig sind (Art. 647c ZGB), aber auch nicht luxuriös sind. Erfasst werden Massnahmen, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken. Entscheidend ist, ob das Miteigentumsobjekt als Ganzes wert-, ertrags- oder funktionsmässig verbessert werden kann. Die Nützlichkeit ist somit an der Gesamtsache zu messen. Bauliche Massnahmen, welche ausschliesslich der Wertsteigerung einzelner Anteile dienen, fallen nicht unter Art. 647d Abs. 1 ZGB, sondern unter Art. 647e ZGB (bauliche Massnahmen, die der Verschönerung und Bequemlichkeit dienen). Solche bauliche Massnahmen dürfen nur mit Zustimmung aller Miteigentümer ausgeführt werden.

Eine nützliche bauliche Massnahme kann einen einzelnen Stockwerkeigentümer übermässig belasten, indem er die Sache nicht mehr oder nur noch erschwert im bisherigen Rahmen und zum bisherigen Zweck benutzen oder gebrauchen kann (Art. 647d Abs. 2 ZGB). Die Nutzungserschwerung muss dauernd und erheblich sein, d.h. eine vorübergehende Beeinträchtigung ist bei Bauarbeiten oft nicht zu vermeiden. Die übermässige Belastung muss für die betroffenen Stockwerkeigentümer unverhältnismässig sein.

Die vorliegende Balkonerweiterung und Windschutzverglasung diente ausschliesslich der Wertsteigerung der Wohnungen der entsprechenden Eigentümer und wurde deshalb vom Gericht als bauliche Massnahme gemäss Art. 647e ZGB qualifiziert. Für die Ausführung solcher baulicher Massnahmen wäre die Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer erforderlich gewesen, was vorliegend nicht der Fall war. Zu beachten war auch, dass durch die geplante Vergrösserung der Balkone die darunter liegenden Eigentümer der Wohnungen im Erdgeschoss im Gebrauch und in der Nutzung ihrer Sache erheblich und dauernd eingeschränkt worden wären.

Stichwortverzeichnis

Amt fuuml;r Raumplanung, 7
Amt fuuml;r Raumplanung, Verfuuml;gungen, 7, 9
Arealbebauung, 7, 8
Arealbebauung, Auml;nderungen, 7
Ausnuuml;tzungsziffer, 5, 8
Ausnahmebewilligung, 6, 7, 10
Aussicht(-sschutz), 11

Balkone, 6, 12
Baubewilligung, 8
Baubewilligungspflicht, 10
Bauetappierung, 7
Baugesuch, 11
Bebauungsplan, 5
Beschwerdelegitimation, 8
Beseitigungsbefehl, 12
Bootsstationierung, 10
Bundesinventar der schuuml;tzenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), 8

Eigentumsbeschrauml;nkung, 6
Eindolung eines Bachs / Eingedoltes, 7
Einfriedungen, 7
Entwauml;sserung, 7
Erschliessung, 8
Erschliessungsflauml;che, 5

Fahrzeugabstellplatz / Parkplatz, 7
Feinerschliessung, 8

Gebauml;udeabstauml;nde, 11
Gebauml;udehouml;he, 11
Geschossflauml;che, 5
Gewauml;sser / Fliessgewauml;sser, 7, 9
Gewauml;sserabstand, 6
Grenzabstand (-vorschriften), 5, 11
Groberschliessung, 8

Immissionen, 8

Jagd, 7

Kleinbaute, 11
Konzession, 9

Luftraum (Ausnuuml;tzung), 5

Mobilfunkantenne, 8

Nauml;herbaurecht, 6
Nichtionisierende Strahlen / NIS, 8
Nutzungszone, 6, 8

Ortsplanung, 6

Parteientschauml;digung, 11
Raumplanung, 10
Rechtsverweigerung / Rechtsverzouml;gerung, 9

Seeuferschutzzone, 9
Siedlungsbild, 5
Stockwerkeigentum, 12
Strassenabstand, 5

Terrainverauml;nderung, 12

Waldabstand, 7, 10
Wegrechte, 8
Wiederherstellung des rechtmauml;ssigen Zustands, 12
Wildwechsel, 7
Windschutz, 12

Zivilrecht, 8, 11
Zone des ouml;ffentlichen Interesses, 6
Zufahrt, 8