



**VA 23 3**

**Entscheid vom 15. Mai 2023**  
**Verwaltungsabteilung**

**Besetzung**

Präsidentin Livia Zimmermann, Vorsitz,  
Verwaltungsrichter Sepp Schnyder,  
Verwaltungsrichterin Pascale Kuchler,  
Verwaltungsrichter Hubert Rüttimann,  
Verwaltungsrichter Pascal Ruch,  
Gerichtsschreiber Reto Rickenbacher.

**Verfahrensbeteiligte**

1. A. \_\_,
2. B. \_\_,
3. C. \_\_,
4. D. \_\_,
5. E. \_\_,
6. F. \_\_,
7. G. \_\_,

**Beschwerdeführer,**

gegen

**H. \_\_ AG,**

vertreten durch Rechtsanwalt Armin Durrer,  
Durrer Britschgi Advokatur & Notariat,  
Dorfplatz 6, Postfach 138, 6371 Stans,

**Beschwerdegegnerin,**

und

**Regierungsrat des Kantons Nidwalden,**

vertreten durch den Rechtsdienst des Kantons Nidwalden,  
Dorfplatz 2, Postfach 1246, 6371 Stans,

**Vorinstanz,**

sowie

**Gemeinderat Stansstad,**  
Achereggstrasse 1, Postfach, 6362 Stansstad,

**Baubewilligungsbehörde.**

**Gegenstand**

**Baubewilligung;**

Beschwerde gegen den Beschluss des Regierungsrates  
Nidwalden vom 6. Dezember 2022 (RRB Nr. 675).

## **Sachverhalt:**

### **A.**

Am 6. Januar 2021 reichte die H.\_\_\_ AG (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) dem Gemeinderat X.\_\_\_ (nachfolgend: Baubewilligungsbehörde) ein Baugesuch für den Ersatzneubau eines Mehrfamilienhauses sowie die Erstellung einer Grundwasser-Wärmepumpe und einer PV-Anlage auf dem Grundstück Nr. \_\_\_, GB X.\_\_\_ (Y.\_\_\_ gasse in X.\_\_\_), ein (vi-VI1-act. 1 ff.).

Die Beschwerdeführer erhoben am 2. Februar 2021 Einwendungen gegen das Bauvorhaben (vi-VI1-act. 39).

Mit Beschluss vom 29. November 2021 erteilte die Baubewilligungsbehörde die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen (vi-VI1-act. 38). Mit einem gleichtägigen separaten Beschluss hiess die Baubewilligungsbehörde die öffentlich-rechtlichen Einwendungen der Beschwerdeführer teilweise gut und verwies die privatrechtlichen Einwendungen an den Zivilrichter (vi-VI1-act. 65). Dabei fasste sie die Beschwerdeführer/Einwender als Stockwerkeigentümergeinschaft Z.\_\_\_ gasse, X.\_\_\_ (nachfolgend: STWEG Z.\_\_\_), zusammen, nahm die Einwendungen als von der STWEG Z.\_\_\_ eingereicht entgegen und behandelte sie inhaltlich (vi-VI1-act. 38 S. 2 und S. 8 f.; vi-VI1-act. 65).

### **B.**

Gegen diese Beschlüsse vom 29. November 2021 ging am 7. Januar 2022 eine Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat Nidwalden (nachfolgend: Vorinstanz) ein, mit der hauptsächlich die Aufhebung der Baubewilligung vom 29. November 2021 unter Kostenaufgabe zulasten der Beschwerdegegnerin beantragt wurde.

Als Beschwerdeführerin wurde die STWEG Z.\_\_\_, X.\_\_\_, angegeben, die mit Vollmacht durch den Beschwerdeführer 6 vertreten werde (vi-RR-BF1-A). Die Beschwerde war von der Beschwerdeführerin 7 unterzeichnet und es lagen Vollmachten der Beschwerdeführer 1 – 4 bei, wobei darauf hingewiesen wurde, dass die Vollmacht von der Beschwerdeführerin 5 nachgereicht werde (vi-BF1-A-3-5).

**C.**

Mit Verfügung vom 14. Januar 2022 teilte die Vorinstanz, vertreten durch den Rechtsdienst, den Beschwerdeführern 6 und 7 als Vertreter der STWEG Z. \_\_\_ mit, dass die Beschwerde nicht in allen Punkten den gesetzlichen Erfordernisse entspreche und drei formelle Mängel aufweise: Aus der Parteibezeichnung ergebe sich nicht, welche Stockwerkeigentümergeinschaft gemeint sei (insbesondere fehlten die Parzellen-Nummern und ein entsprechender Grundbuchauszug). Weiter fehle es an einem Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung. Schliesslich sei die Beschwerdelegitimation der Stockwerkeigentümergeinschaft beschränkt und sie könne nicht die Rechte einzelner Stockwerkeigentümer wahrnehmen, weshalb belegt werden müsse, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft ein schutzwürdiges Interesse an der Beschwerde habe. Die Vorinstanz setzte eine Frist von fünf Tagen zur Einreichung einer vorschriftsgemässen Eingabe an und teilte mit, bei nicht fristgerechter oder vollständiger Verbesserung werde die Beschwerde abgeschrieben oder mangels Parteifähigkeit/Beschwerdelegitimation nicht darauf eingetreten (vi-RR-1).

**D.**

In einer von sämtlichen Beschwerdeführern unterzeichneten Eingabe vom 22. Januar 2022 wurde der Vorinstanz mitgeteilt, dass die Beschwerde einerseits im Namen der STWEG Z. \_\_\_ Grundstücke Nr. \_\_\_ und \_\_\_, GB X. \_\_\_, und andererseits im Namen aller Eigentümer separat, d.h. sämtlicher Beschwerdeführer, erfolge (vi-BF1-B). Weiter wurde ein Zirkularbeschluss aller Stockwerkeigentümer (vi-BF1-B1), eine Eigentümerliste (vi-BF1-B2), Grundbuchauszüge (vi-BF1-B3 und 4) sowie ein GIS-Datenauszug (vi-BF1-B5) nachgereicht.

**E.**

Nach Durchführung eines doppelten Rechtschriftenwechsels trat die Vorinstanz mit Beschluss vom 6. Dezember 2022 nicht auf die Beschwerde ein und auferlegte der STWEG Z. \_\_\_ die Verfahrenskosten. Sie begründete den Entscheid zusammengefasst damit, mit der Verbesserung sei die Beschwerde unzulässigerweise auf die einzelnen Stockwerkeigentümer ausgeweitet worden, was nicht zulässig sei. Die Beschwerde sei lediglich von der STWEG Z. \_\_\_ entgegenzunehmen, wobei darauf mangels Partei- beziehungsweise Verfahrensfähigkeit der Stockwerkeigentümerschaft nicht eingetreten werden könne (vi-RR-6; RRB Nr. 675).

## **F.**

Die Beschwerdeführer, vertreten durch den Beschwerdeführer 6, gelangten gegen diesen Beschluss mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 17. Januar 2023 ans Verwaltungsgericht Nidwalden und stellten die folgenden Anträge (amtl. Bel. 1):

- « 1. Der Entscheid des Regierungsrates des Kantons Nidwalden vom 6. Dezember 2022 sei vollumfänglich aufzuheben und die Sache sei an die Vorinstanz zwecks Beurteilung der Beschwerde vom 7. bzw. 22. Januar 2022 zurückzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten der Vorinstanz. »

## **G.**

Mit prozessleitender Verfügung vom 20. Januar 2023 wurden die Beschwerdeführer darauf hingewiesen, dass die Vertretung der einzelnen Stockwerkeigentümer im kantonalen Register eingetragenen Anwältinnen und Anwälten vorbehalten ist. Sie wurden deshalb aufgefordert, innert zehn Tagen die Beschwerde je mit einer rechtsgültigen Unterschrift zu versehen oder durch eine von allen Beschwerdeführern mandatierte Anwaltsperson nachzureichen. Zudem wurden sie zur Nachreichung einer vollständigen Kopie des angefochtenen Entscheids und zur Zahlung eines Gerichtskostenvorschusses von Fr. 2'800.– aufgefordert (amtl. Bel. 2).

Die Beschwerdeführer reichten fristgerecht von allen Beschwerdeführern unterzeichnete Exemplare der Beschwerdeschrift sowie den vollständigen angefochtenen Entscheid nach und bezahlten den angeforderten Gerichtskostenvorschuss (amtl. Bel. 3 f.).

## **H.**

Die Baubewilligungsbehörde teilte am 7. Februar 2023 mit, sie verzichte unter Verweis auf die Bauakten und die vor Vorinstanz erstatteten Eingaben auf eine Vernehmlassung (amtl. Bel. 8).

Mit Beschwerdeantwort vom 3. März 2023 beantragte die Beschwerdegegnerin, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventualiter sei sie abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der STWEG Z. \_\_\_ beziehungsweise der Beschwerdeführer (amtl. Bel. 9).

Die Vorinstanz beantragte mit Vernehmlassung vom 16. März 2023, auf die Beschwerde sei kostenfällig nicht einzutreten (amtl. Bel. 10).

**I.**

Es wurde kein zweiter Rechtschriftenwechsel angeordnet und die Parteien reichten keine weiteren Eingaben ein (amtl. Bel. 11). Der beschwerdegegenerische Rechtsvertreter reichte am 21. März 2023 seine Kostennote ein (amtl. Bel. 12).

**J.**

Das Verwaltungsgericht Nidwalden, Verwaltungsabteilung, hat die vorliegende Beschwerde anlässlich seiner Sitzung vom 15. Mai 2023 in Abwesenheit der Parteien abschliessend beraten und beurteilt. Auf die Parteivorbringen wird – soweit erforderlich – in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

**Erwägungen:****1.****1.1**

Letztinstanzliche Entscheide einer Nidwaldner Verwaltungsbehörde – worunter der Regierungsrat Nidwalden fällt (Art. 4 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Ziff. 2 VRG [NG 265.1]) – können mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht Nidwalden angefochten werden (Art. 89 Abs. 1 VRG). Zuständig ist die Verwaltungsabteilung, die in Fünferbesetzung entscheidet (Art. 31 i.V.m. Art. 33 Ziff. 3 und Art. 38 Abs. 1 GerG [NG 261.1]).

Die Beschwerdeführer haben gegen den Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 675 vom 6. Dezember 2022 Beschwerde erhoben, mit dem auf eine Beschwerde gegen die Beschlüsse der Baubewilligungsbehörde vom 29. November 2021 betreffend Ersatzneubau eines Mehrfamilienhauses an der Y.\_\_\_\_gasse 2 in X.\_\_\_\_ und betreffend teilweiser Gutheissung der dagegen erhobenen Einwendungen nicht eingetreten worden ist (vi-RR-6). Das Verwaltungsgericht Nidwalden ist für die Beurteilung dieser Beschwerde örtlich und sachlich zuständig.

**1.2**

Die Beschwerde ist binnen 20 Tagen seit Eröffnung des Entscheides einzureichen (Art. 71 Abs. 1 VRG). Der angefochtene Entscheid ging am 12. Dezember 2022 bei den Beschwerdeführern ein (BF-Bel. 2). Die 20-tägige Frist begann somit am 13. Dezember 2022 zu laufen und

endete – unter Berücksichtigung des Fristenstillstandes (Art. 33a Abs. 2 Ziff. 3 VRG) und des Wochenendes (Art. 34 Abs. 2 VRG) – am 17. Januar 2023. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 17. Januar 2023 erfolgte somit fristgerecht.

## **1.3**

### **1.3.1**

Die Beschwerdegegnerin und die Vorinstanz beantragen, auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei nicht einzutreten. Sie begründen dies zusammengefasst damit, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde werde von den einzelnen Stockwerkeigentümern (den Beschwerdeführern) erhoben, während vor Vorinstanz die STWEG Z.\_\_\_\_ Partei gewesen sei. Damit fehle es an der formellen Beschwer, d.h. an der Teilnahme am vorinstanzlichen Verfahren (amtl. Bel. 9 Ziff. II./5 ff.; amtl. Bel. 10 zu Ziff. 5).

### **1.3.2**

Zur Beschwerde ist berechtigt, wer formell und materiell beschwert ist, d.h. wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (Art. 70 Abs. 1 Ziff. 1 VRG; sog. formelle Beschwer), durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist (Ziff. 2) und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides hat (Ziff. 3; sog. materielle Beschwer; vgl. zum Ganzen: BERNHARD WALDMANN, in: Basler Kommentar zum Bundesgerichtsgesetz, 3. Aufl. 2018, N. 7 ff. zu Art. 89 BGG).

Auf das Erfordernis der formellen Beschwer wird nach Art. 70 Abs. 1 Ziff. 1 VRG verzichtet, wenn der Beschwerdeführer keine Möglichkeit hatte, am Verfahren vor der Vorinstanz teilzunehmen. Davon ist unter anderem der Fall erfasst, dass die Vorinstanz(en) dem Beschwerdeführer zu Unrecht die Parteistellung und damit zusammenhängenden Rechte versagt hat/haben (WALDMANN, a.a.O., N. 9 zu Art. 89 BGG; BGE 134 V 306 E. 3.3.1 m.w.V.; Urteil des Bundesgerichts 1C\_293/2018 vom 29. Januar 2019 E. 2.2 ff. m.w.V.).

Unter dem Erfordernis der materiellen Beschwer wird gemäss der Rechtsprechung verlangt, dass der Beschwerdeführer über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheides zieht. Legitimiert ist nur, wer stärker als jedermann betroffen ist und in einer beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache steht. Die erforderliche Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren

Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden, ohne vertiefte Abklärungen. Liegt diese besondere Beziehungsnähe vor, braucht das Anfechtungsinteresse nicht mit dem Interesse übereinzustimmen, das durch die vom Beschwerdeführer als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird. Er kann daher die Überprüfung eines 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 (statt vieler: Urteil des Bundesgerichts 1C\_491/2019 vom 5. Februar 2020 E. 2.3 f. m.w.V. und BGE 140 II 214 E. 2.3 m.w.V.).

### **1.3.3**

Die Beschwerdeführer haben in ihrer Eingabe vom 22. Januar 2022 vor Vorinstanz geltend gemacht, die Beschwerde erfolge sowohl im Namen der STWEG Z. \_\_ als auch im Namen aller Stockwerkeigentümer (d.h. im Namen der Beschwerdeführer; vgl. vi-BF1-B). Die Vorinstanz ging davon aus, die Verwaltungsbeschwerde sei nicht von den einzelnen Eigentümern eingereicht respektive mit der Eingabe vom 22. Januar 2022 unzulässigerweise auf diese ausgedehnt worden, und trat deshalb auf die Verwaltungsbeschwerde der Beschwerdeführer nicht ein (vi-RR-6; RRB Nr. 675). Wie nachfolgend aufgezeigt wird, ist die Vorinstanz zu Unrecht nicht auf die Beschwerde der Beschwerdeführer eingetreten (vgl. nachfolgend E. 3). Demnach liegt ein Anwendungsfall von Art. 70 Abs. 1 Ziff. 1 Teilsatz 2 VRG vor, indem den Beschwerdeführern die Teilnahme am vorinstanzlichen Verfahren zu Unrecht versagt worden ist. Auf das Erfordernis der formellen Beschwer ist somit zu verzichten.

Alle Beschwerdeführer sind Eigentümer von Stockwerkeigentumseinheiten auf den Stammgrundstücken Nr. \_\_ und \_\_, GB X.\_\_, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugrundstück Nr. \_\_, GB X.\_\_, liegen. Im angefochtenen Entscheid wurde auf ihre Beschwerde nicht eingetreten. Folglich sind sie im Sinne von Art. Art. 70 Abs. 1 Ziff. 2 und 3 VRG vom angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung, womit sie materiell beschwert sind.

## **1.4**

### **1.4.1**

Die Beschwerdegegnerin macht überdies geltend, die Verbesserung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde (Ergänzung der Unterschriften der Beschwerdeführer 1 – 5 sowie 7) sei nicht zulässig gewesen, weil die Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht versehentlich, sondern bewusst nur vom Beschwerdeführer 6 unterzeichnet eingereicht worden sei (amtl. Bel. 9 Ziff. III./Ad. II./Rz. 1 und 25).

### **1.4.2**

Die Rechtsmittelschrift hat Datum und Unterschrift der Partei oder des Vertreters zu enthalten (Art. 74 Abs. 1 Ziff. 5 VRG). Zur vertraglichen Vertretung von Parteien vor den Gerichten des Kantons Nidwalden ist berechtigt, wer im kantonalen Anwaltsregister eingetragen ist oder die Freizügigkeit nach BGFA geniesst (Art. 16 Abs. 1 VRG i.V.m. 4 Abs. 1 AnwG [NG 267.1]). Leidet die Rechtschrift an einem Mangel, wird sie zur Verbesserung unter Ansetzung einer angemessenen Frist zurückgewiesen mit der Androhung, dass auf die Sache nicht eingetreten und diese auf Kosten der betreffenden Partei vom Protokoll abgeschrieben wird (Art. 75 Abs. 1 VRG).

Ein kantonaler Richter handelt gegen Treu und Glauben, wenn er ein nicht oder von einer nicht vertretungsberechtigten Person unterzeichnetes Rechtsmittel als unzulässig beurteilt, ohne eine kurze, gegebenenfalls auch über die gesetzliche Rechtsmittelfrist hinausgehende Nachfrist für die gültige Unterzeichnung anzusetzen (BGE 120 V 413 E. 6; BGE 142 I E. 2). Die gerichtliche Nachfristansetzung bei mangelhaften Eingaben gründet auf dem Gedanken, die prozessuale Formstrenge dort zu mildern, wo sie sich nicht durch ein schutzwürdiges Interesse rechtfertigt. Die Nachfrist ist somit anzusetzen, wenn die Partei versehentlich oder unabsichtlich eine mangelhafte Eingabe einreichte. Kein Schutz besteht demgegenüber, wenn der Mangel auf ein bewusst unzulässiges Verhalten zurückzuführen ist. Ausgenommen von der grundsätzlichen Pflicht zur Nachfristansetzung sind somit Fälle des offensichtlichen Rechtsmissbrauchs. Allein der Umstand, dass eine Eingabe einen Mangel aufweist, auf welchen das Gericht die Partei bereits früher bei anderer Gelegenheit schon einmal ausdrücklich aufmerksam machte, begründet nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung keinen solchen Missbrauch (BGE 142 I 10 E. 2.4.7; 142 IV 299 E. 1.3.4; 142 V 152 E. 4.5; Urteil des Bundesgerichts 4A\_376/2022 vom 5. Dezember 2022 E. 3.2.2. f.).

### 1.4.3

Die vorliegende Verwaltungsgerichtsbeschwerde wurde im Namen der sieben Beschwerdeführer eingereicht, wobei der Beschwerdeführer 6 als Vertreter der übrigen Beschwerdeführer aufgeführt und die Beschwerde einzig von ihm unterzeichnet wurde (amtl. Bel. 1). Die Prozessleitung hat die Beschwerdeführer darauf aufmerksam gemacht, dass die vertragliche Parteivertretung vor Gerichten nur für registrierte Anwältinnen und Anwälte zulässig ist und ihnen eine Frist von 10 Tagen angesetzt, um die Beschwerden selbst zu unterzeichnen oder eine Anwältin/einen Anwalt zu mandatieren (amtl. Bel. 2). Innert der angesetzten Frist wurde von allen Beschwerdeführern eine unterzeichnete Beschwerdeschrift eingereicht (amtl. Bel. 3).

Nach der zuvor dargelegten bundesgerichtlichen Rechtsprechung war die Prozessleitung verpflichtet, den Beschwerdeführern eine kurze Nachfrist zur Unterzeichnung der Beschwerde durch die Parteien oder eine zulässige Vertretung anzusetzen (wobei offengelassen werden kann, ob der Beschwerdeführer 6 als «vertragliche Vertretung» im Sinne von Art. 4 Abs. 1 AnwG und damit im Bereich des Anwaltsmonopols agiert hat). Es bestehen keinerlei Anzeichen dafür, dass die Beschwerdeführer ihre Beschwerden in rechtsmissbräuchlicher Weise nur vom Beschwerdeführer 6 unterzeichnen liessen, um sich dadurch einen Vorteil zu verschaffen. Es ist auch nicht ersichtlich, worin ein solcher Vorteil bestanden hätte, nachdem die Beschwerdeführer wiederum die inhaltlich identische Beschwerde – diesmal einfach von allen Beschwerdeführern unterzeichnet – eingereicht haben.

Die Verbesserung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde innert der angesetzten Nachfrist war somit zulässig und die diesbezügliche Fristansetzung nach Treu und Glauben geboten.

### 1.5

Nachdem die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt sind und die übrigen verfahrensrechtlichen Voraussetzungen zu keinen Bemerkungen Anlass geben, ist auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde einzutreten und in der Sache zu entscheiden (vgl. Art. 54 f. VRG).

## **2.**

### **2.1**

Die Beschwerdeführer stellen sich auf den Standpunkt, die Vorinstanz sei zu Unrecht nicht auf ihre Verwaltungsbeschwerde eingetreten.

Sie begründen dies zusammengefasst damit, die Beschwerdeführer hätten ihre Einwendungen vor der Baubewilligungsbehörde als einzelne Stockwerkeigentümer erhoben. Die Baubewilligungsbehörde habe hingegen die STWEG Z.\_\_\_\_ als einwendende Partei angesehen. Im Widerspruch dazu habe sie wiederum geschrieben, bei den Einwendern handle es sich um «die (Stockwerk-)Eigentümer einer direkten Nachbarsparzelle». Die Vorinstanz sei auf die Einwendungen eingetreten und habe somit die Stockwerkeigentümergeinschaft und die einzelnen Stockwerkeigentümer faktisch als eine Partei behandelt und als legitimiert angesehen. Im Vertrauen darauf seien die Beschwerdeführer davon ausgegangen, sie würden durch die Nennung der Stockwerkeigentümergeinschaft auf dem Deckblatt der Beschwerde gleichzeitig im Namen jedes einzelnen Stockwerkeigentümers Beschwerde erheben. Nach der Aufforderung zur Verbesserung der Beschwerde hätten sie ebenfalls klar zum Ausdruck gebracht, dass es von Anfang an der Wille gewesen sei, auch im Namen jedes Stockwerkeigentümers persönlich Beschwerde zu führen. Die Beschwerdeführer seien keine Juristen und hätten es nicht besser wissen müssen als die Baubewilligungsbehörde, sondern darauf vertrauen dürfen, dass unter «Stockwerkeigentümergeinschaft» nicht nur die Gemeinschaft, sondern auch jeder Stockwerkeigentümer persönlich verstanden werde.

### **2.2**

Die Beschwerdegegnerin vertritt hingegen die Ansicht, die Vorinstanz sei zu Recht nicht auf die Beschwerde eingetreten.

Sie bringt in ihrer Stellungnahme zusammengefasst vor, die Verwaltungsbeschwerde sei explizit nur im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft erhoben worden, was unmissverständlich aus der Beschwerde hervorgehe. Die mit der verbesserten Eingabe neu vorgebrachte Argumentation, wonach die Verwaltungsbeschwerde auch im Namen sämtlicher Stockwerkeigentümer erhoben worden sei, sei als reine Schutzbehauptung zu qualifizieren. Nachdem die Verwaltungsbeschwerde klar erkennbar nur von der Stockwerkeigentümergeinschaft erhoben worden sei, sei eine Korrektur nicht möglich. Es sei nicht zulässig, die Parteistellung im Rahmen der Verbesserung der Verwaltungsbeschwerde vom 22. Januar 2022 von der Stockwerkeigentümergeinschaft auf die einzelnen Stockwerkeigentümer auszuweiten. Ein solches Vorgehen sei rechtsmissbräuchlich und nicht zu schützen.

Die Eingabe vor der Baubewilligungsbehörde sei ausschliesslich im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft entgegengenommen worden. Die Beschwerdeführer hätten aber selbst in der Verwaltungsbeschwerde diesen Umstand nicht beanstandet, womit sie diesen Entscheid anerkannt hätten. Erst als die Vorinstanz auf die «Partei-problematik» hingewiesen habe, hätten die Beschwerdeführer behauptet, sie hätten nicht nur als Stockwerkeigentümergeinschaft, sondern auch als einzelne Stockwerkeigentümer Beschwerde erhoben. Es könne aber offenbleiben, ob sowohl die Stockwerkeigentümergeinschaft wie auch die einzelnen Stockwerkeigentümer am Einwendungsverfahren beteiligt gewesen seien, weil vorliegend einzig relevant sei, in wessen Namen die Verwaltungsbeschwerde erhoben worden sei.

Die Beschwerdeführer könnten sich überdies auch nicht auf den Vertrauensschutz berufen. Im Beschluss der Baubewilligungsbehörde sei nirgendwo die Rede, am Verfahren seien auch die einzelnen Stockwerkeigentümer beteiligt. Aufgrund der gemeinsam unterzeichneten Einwendungen sei die Baubewilligungsbehörde korrekt davon ausgegangen, die Einwendung sei im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft erhoben worden. Die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes seien damit offensichtlich nicht gegeben. Überdies stünde einer Ausweitung der Beschwerdelegitimation im Rahmen einer Verbesserung auch die Interessen der Rechtssicherheit und der Rechtsgleichheit entgegen, weil so die Rechtsmittelfrist verlängert würde. Schliesslich hätten die einzelnen Stockwerkeigentümer in der Beschwerde nicht gerügt, sie seien nicht als Verfahrenspartei geführt worden, womit sie diesbezüglich den Entscheid der Baubewilligungsbehörde anerkannt hätten.

Schliesslich könne den Formulierungen, den gestellten Anträgen, der Darstellung und Beweisführung sowie der Argumentation entnommen werden, dass die Verwaltungsgerichtsbeschwerde offensichtlich von einer juristisch geschulten Person erstellt worden sei. Dementsprechend seien die Eingaben der Beschwerdeführer nicht als Laieneingaben, sondern als Eingaben einer juristisch vertretenen Partei zu behandeln. Sowieso seien einem Eigentümer einer Stockwerkeinheit die Unterschiede zwischen Stockwerkeigentümer und Stockwerkeigentümergeinschaft bekannt (amtl. Bel. 9 Ziff. II./1. ff.).

### **2.3**

Die Vorinstanz ist auf die Verwaltungsbeschwerde nicht eingetreten und begründet dies im angefochtenen Entscheid (Beschluss vom 6. Dezember 2022; RRB Nr. 675) zusammengefasst damit, die STWEG Z.\_\_\_\_ habe als Stockwerkeigentümergeinschaft Beschwerde eingereicht. Sie sei vom Rechtsdienst aufgefordert worden, gewisse Punkte der Beschwerde zu verbessern. In der verbesserten Beschwerde habe sie unter anderem geltend gemacht, dass

sie nicht nur als Stockwerkeigentümergeinschaft Beschwerde einreiche, sondern dass auch jeder einzelne Stockwerkeigentümer separat Beschwerde führe. Dabei verkenne sie, dass mit einer Verbesserung der Beschwerde nur Mängel an der Beschwerde gemäss Art. 75 VRG nachgebessert werden könnten. Bei der Ausweitung der Beschwerde auf eine neue Partei oder weitere Personen handle es sich nicht um einen solchen verbesserungsfähigen Mangel. Andernfalls würde dies bedeuten, dass die Nachfrist zur Verbesserung eines Mangels eine unzulässige Verlängerung der Beschwerdefrist darstellen würde. So hätten die Beschwerdeführer, die eine ordnungsgemässe und mängelfreie Beschwerde einreichen, gegenüber anderen Personen, die eine mit Mängeln behaftete Rechtschrift vorlegen, einen Nachteil. Dies könne selbstredend nicht Sinn und Zweck einer solchen Nachfrist sein. Die einzelnen Stockwerkeigentümer könnten vorliegend somit nicht einzeln als Beschwerdeführer auftreten. Dieses Recht hätten sie bei der Beschwerdeeinreichung geltend machen müssen, was sie verpasst hätten. Als Beschwerdeführerin komme folglich lediglich die STWEG Z.\_\_\_ in Frage. Die STWEG Z.\_\_\_ lege nicht konkret dar, dass sie in ihren Interessen tatsächlich und besonders berührt sei. Damit fehle es ihr an einem schutzwürdigen Interesse, weshalb auf ihre Beschwerde nicht eingetreten werden könne (vi-RR-6 E. 2.2 f.).

In ihrer Vernehmlassung wiederholt sie diese Argumentation und ergänzt, die Beschwerdeführer könnten nichts zu ihren Gunsten daraus ableiten, dass die Baubewilligungsbehörde ihre Einwendungen als Stockwerkeigentümergeinschaft entgegengenommen habe. Diese Ausführungen würden aber deutlich zeigen, dass ihnen sehr wohl bewusst gewesen sei, dass nur die Stockwerkeigentümergeinschaft Partei des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens gewesen sei (amtl. Bel. 10 E. 2.1 f.).

### **3.**

#### **3.1**

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die Vorinstanz davon ausgehen durfte, die Verwaltungsbeschwerde sei nur von der STWEG Z.\_\_\_, nicht aber von den Stockwerkeigentümern/Beschwerdeführern persönlich erhoben worden und folglich berechtigt war, auf die Verwaltungsbeschwerde nicht einzutreten.

### 3.2

Art. 29 Abs. 1 BV verbietet überspitzten Formalismus als besondere Form der Rechtsverweigerung. Eine solche liegt vor, wenn für ein Verfahren rigorose Formvorschriften aufgestellt werden, ohne dass die Strenge sachlich gerechtfertigt wäre, wenn die Behörde formelle Vorschriften mit übertriebener Schärfe handhabt oder an Rechtsschriften überspannte Anforderungen stellt und den Rechtssuchenden den Rechtsweg in unzulässiger Weise versperrt. Wohl sind im Rechtsgang prozessuale Formen unerlässlich, um die ordnungsgemässe und rechtsgleiche Abwicklung des Verfahrens sowie die Durchsetzung des materiellen Rechts zu gewährleisten. Nicht jede prozessuale Formstrenge steht demnach mit Art. 29 Abs. 1 BV im Widerspruch. Überspitzter Formalismus ist nur gegeben, wenn die strikte Anwendung der Formvorschriften durch keine schutzwürdigen Interessen gerechtfertigt ist, zum blossen Selbstzweck wird und die Verwirklichung des materiellen Rechts in unhaltbarer Weise erschwert oder verhindert (BGE 142 I 10 E. 2.4.2; BGE 135 I 6 E. 2.1; BGE 130 V 177 E. 5.4.1, je m.w.V.). Was unter dem Gesichtspunkt des Verbots des überspitzten Formalismus an formellen prozessualen Vorkehren zur Gewährleistung eines ordnungsgemässen Gerichtsverfahrens notwendig und gerechtfertigt ist, kann nicht allgemein abstrakt, sondern nur unter Berücksichtigung der konkreten Verfahrenssituation beurteilt werden (BGE 116 V 353 E. 3c).

Das Verbot des überspitzten Formalismus weist einen engen Bezug zum Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 BV) auf: Prozesserkklärungen dürfen nicht buchstabengetreu ausgelegt werden, ohne zu fragen, welcher Sinn ihnen vernünftigerweise beizumessen ist. Insbesondere auf der untersten Stufe der Rechtsmittelleiter dürfen keine hohen Anforderungen gestellt werden; dies gilt erst recht für Eingaben von juristischen Laien. In Zweifelsfällen kann die Behörde zur Nachfrage verpflichtet sein (BGE 113 Ia 94 E. 2; Urteile des Bundesgerichts 1C\_519/2009 vom 22. September 2010 E. 6; 1A.80/2002 vom 18. Juni 2002 E. 4.3 ff.; 1C\_236/2014 vom 4. Dezember 2014 E. 3.5).

Der in Art. 9 BV verankerte Grundsatz von Treu und Glauben statuiert sodann ein Verbot widersprüchlichen Verhaltens und verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden (BGE 143 V 341 E. 5.2.1 m.w.H.; Urteil des Bundesgerichts 8C\_751/2021 vom 12. Juli 2022 E. 6.1).

Eine Rechtsmittelschrift hat unter anderem die genaue Bezeichnung der Parteien zu enthalten (Art. 74 Abs. 1 Ziff. 1 VRG). Leidet die Rechtsschrift an einem Mangel, wird sie zur Verbesserung unter Ansetzung einer angemessenen Frist zurückgewiesen mit der Androhung,

dass auf die Sache nicht eingetreten und diese auf Kosten der betreffenden Partei vom Protokoll abgeschrieben wird (Art. 75 Abs. 1 VRG). Mit einer solchen Bestimmung soll überspitzter Formalismus vermieden werden (REGINA KIENER, in: Griffel (Hrsg.), Kommentar zum VRG des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, N. 16 zu § 56 VRG ZH). Die gerichtliche Nachfristansetzung bei mangelhaften Eingaben gründet auf dem Gedanken, die prozessuale Formstrenge dort zu mildern, wo sie sich nicht durch ein schutzwürdiges Interesse rechtfertigt. Kein Schutz besteht demgegenüber, wenn der Mangel auf ein bewusst unzulässiges Verhalten zurückzuführen ist. Ausgenommen von der grundsätzlichen Pflicht zur Nachfristansetzung sind somit Fälle des offensichtlichen Rechtsmissbrauchs (BGE 142 I 10 E. 2.4.7; 142 IV 299 E. 1.3.4; 142 V 152 E. 4.5; Urteil des Bundesgerichts 4A\_376/2022 vom 5. Dezember 2022 E. 3.2.2. f.).

### 3.3

Das Bundesgericht hatte einen Nichteintretensentscheid wegen fehlender Parteifähigkeit eines «Komitee(s) gegen Mobilfunk-Antennenbau» zu beurteilen. Aus der vor Verwaltungsgericht eingereichten Beschwerde ging nicht klar hervor, ob das Komitee selbst oder die von ihm vertretenen Anwohner als Beschwerdeführer anzusehen waren. Das Bundesgericht führte dazu aus, bei der Auslegung von Prozessklärungen dürfe nicht am Wortlaut gehaftet werden, sondern es müsse gefragt werden, wie die Beschwerde vernünftigerweise zu verstehen sei, was umso mehr gelte, wenn die Eingabe von juristischen Laien verfasst worden sei. Aus den Vorakten gehe klar hervor, dass das Komitee gegen Mobilfunk-Antennenbau sowohl im Einsprache- als auch im Rekursverfahren nur als Vertreter der einsprechenden Einzelpersonen aufgetreten sei. Das Verwaltungsgericht habe deshalb vernünftigerweise davon ausgehen müssen, dass auch die Beschwerde ans Verwaltungsgericht im Namen der Einsprecher erhoben worden sei, und nicht im Namen des Komitees. Zwar seien die Einsprecher in der Beschwerdeschrift nicht namentlich aufgeführt worden und im Zeitpunkt der Beschwerdeeinreichung seien noch keine Vollmachten eingereicht worden. Daraus habe jedoch nicht auf die fehlende Parteistellung der Einsprecher geschlossen werden dürfen, nachdem im Einsprache- und Rekursverfahren das Komitee gegen Mobilfunk-Antennenbau ohne Vollmachten oder weitere Informationen als Vertreterin anerkannt worden sei und die bisherigen Prozessklärungen des Komitees von den Vorinstanzen als solche der Einsprecher ausgelegt worden waren. Das Verwaltungsgericht hätte deshalb die Beschwerde als diejenige der Einsprecher auslegen und ihre Vertreterin auffordern müssen, deren Namen und Adressen sowie Vollmachten nachzureichen. Mindestens aber hätte es annehmen müssen, dass objektive Zweifel an der Identität des oder der Beschwerdeführer bestehen und eine Frist zur Klarstellung ansetzen müssen. Indem es die Beschwerde ohne Weiteres als diejenige des Komitees behandelte und

darauf nicht eingetreten sei, habe es den Grundsatz von Treu und Glauben und das Verbot des überspitzten Formalismus verletzt und den Einsprechern den Rechtsweg abgeschnitten (Urteil des Bundesgerichts 1A.80/2002 vom 18. Juni 2002).

Das Bundesgericht ging zudem bei einer Beschwerde, die (unter anderem) von einer einfachen Gesellschaft eingereicht worden war, davon aus, der einfachen Gesellschaft komme keine Rechtspersönlichkeit zu. Trete eine solche vor Bundesgericht auf, sei nicht sie Partei, sondern würden die einzelnen Gesellschafter als Partei gelten (Urteil des Bundesgerichts 1P.396/2006 vom 4. September 2006 E. 1.1).

### **3.4**

#### **3.4.1**

Im vorliegenden Fall wird auf dem Titelblatt der Verwaltungsbeschwerdeschrift vom 7. Januar 2022 die «Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft (StWEG), Z.\_\_\_ gasse, X.\_\_\_» als Beschwerdeführerin genannt, wobei als Zustelladresse die Beschwerdeführer 6 und 7 angegeben werden. Unter Ziff. 1.1 der einleitenden Bemerkungen wird ausgeführt, die Beschwerdeführerin habe bereits im Einwendungsverfahren eine Einwendung erhoben. Auch am Schluss wird im Namen der «Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Z.\_\_\_ gasse, vertreten mit Vollmacht durch Daniel Weber» gezeichnet, wobei die Unterschrift des Beschwerdeführers 6 fehlt (vi-RR-BF1-A). Allein aufgrund dieser Angaben in der Beschwerdeschrift könnte der Eindruck entstehen, die Beschwerde sei nur von der STWEG Z.\_\_\_ eingereicht worden.

#### **3.4.2**

Allerdings sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sämtliche Prozessklärungen und damit auch die Angaben zur beschwerdeführenden Partei nicht buchstabengetreu auszulegen, sondern es ist zu fragen, welcher Sinn ihnen vernünftigerweise beizumessen ist. Dabei sind vorliegend insbesondere die Vorgänge im dem Verwaltungsbeschwerdeverfahren vorgelagerten Baubewilligungs- respektive Einwendungsverfahren zu berücksichtigen.

Aus der Eingabe vom 2. Februar 2021 erschliesst sich ohne Weiteres, dass die jeweiligen Stockwerkeigentümer der Z.\_\_\_ gasse in X.\_\_\_, d.h. die Beschwerdeführer 1 – 7 des vorliegenden Verfahrens, jeweils als einzelne Stockwerkeigentümer Einwendungen gegen das umstrittene Bauvorhaben erhoben haben. Als Absender/Einwender werden die jeweiligen Stockwerkeigentümer namentlich erwähnt und es wird ausgeführt, die erwähnten Personen seien als Stockwerkeigentümer legitimiert, Einwendungen zu erheben. In der gesamten Eingabe wird

von «die Einsprecher» oder «wir» geschrieben und nach der Grussformel wird mit «Die Stockwerkeigentümer Z.\_\_\_ gasse» unterzeichnet, wobei die Beschwerdeführer 1 – 7 namentlich aufgeführt werden und alle unterzeichnet haben (vi-VI1-act. 39). Das Wort «Stockwerkeigentümergeinschaft» kommt in der gesamten Einwendungsschrift nicht vor. Auch die Baubewilligungsbehörde hat zunächst noch von Einwendungen der Stockwerkeigentümer Z.\_\_\_ gasse geschrieben und diese namentlich erwähnt (vi-VI1-act. 40; vi-VI1-act. 42; vi-VI1-act. 44; vi-VI1-act. 46; vi-VI1-act. 48). Auch die Replik und eine weitere Stellungnahme wurden von sämtlichen namentlich erwähnten Eigentümern einzeln unterzeichnet (vi-VI1-act. 45 und 49). In den Beschlüssen vom 29. November 2021, mit denen die Einwendungen teilweise gutgeheissen und die Baubewilligung unter Auflagen erteilt wurde, schrieb die Baubewilligungsbehörde dann aber von der «Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Z.\_\_\_ gasse, X.\_\_\_», die Einwendungen gegen das Baugesuch erhoben habe (vi-VI1-act. 38 S. 2 und S. 8 f.; vi-VI1-act. 65).

Folglich haben die Beschwerdeführer ihre Einwendungen als jeweilige Eigentümer eingereicht, wurden aber von der Baubewilligungsbehörde fälschlicherweise zu einer Stockwerkeigentümergeinschaft als Einwenderin zusammengefasst, wobei ihre Einwendungen kommentarlos inhaltlich behandelt und sogar teilweise gutgeheissen wurden. Es ist vor diesem Hintergrund nachvollziehbar, dass die nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer die Parteibezeichnung der Baubewilligungsbehörde übernahmen und in der Verwaltungsbeschwerde als Partei die «Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft (StWEG), Z.\_\_\_ gasse» angaben. Andernfalls hätten sie überdies riskiert, dass auf ihre Beschwerde mangels Teilnahme am vorinstanzlichen Verfahren (formelle Beschwer) nicht eingetreten wird.

### **3.4.3**

Wenn die Beschwerdegegnerin geltend macht, die Beschwerdeführer könnten nicht als juristische Laien betrachtet werden, ist ihr nicht zu folgen. Es ist unbestritten, dass die Beschwerdeführer nicht anwaltlich vertreten sind. Wenn die Beschwerdegegnerin argumentiert, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei offensichtlich von einer juristisch geschulten Person verfasst worden, verkennt sie, dass sich daraus nicht ableiten lässt, die vorliegend umstrittene Verwaltungsbeschwerde sei ebenfalls von einer juristischen Fachperson verfasst worden. Aus der Übernahme gewisser Formulierungen, der Zitierung von Rechtsprechung und dem Aufbau allein kann jedenfalls nicht unbesehen auf den Beizug einer juristischen Fachperson geschlossen werden. Der gestalterische Aufbau, die Rechtsprechung und die Argumentationen könnten auch von einer Vorlage übernommen worden sein. Es lässt sich jedenfalls nicht

nachweisen, dass die Verwaltungsbeschwerde von einer juristisch geschulten Person verfasst wurde, womit von einer Laieneingabe auszugehen ist.

#### **3.4.4**

Der Beschwerdegegnerin kann auch nicht gefolgt werden, wenn sie geltend macht, die Beschwerdeführer hätten die falsche Parteibezeichnung mit der Verwaltungsbeschwerde anfechten müssen. Sie hatten dazu – insbesondere als Laien – keinen Grund, denn ihre Anträge waren materiell behandelt und sogar teilweise gutgeheissen worden. Vielmehr hätten sie riskiert, dass auf diese Rügen mangels schutzwürdigem Interesse (vgl. Art. 70 Abs. 1 Ziff. 3 VRG) nicht eingetreten worden wäre.

#### **3.4.5**

Als Zwischenergebnis kann festgehalten werden, dass die Vorinstanz unter den gegebenen Umständen nicht einfach davon ausgehen durfte, die Beschwerde sei nur von der STWEG Z.\_\_\_\_gasse eingereicht worden, die nach Ansicht der Vorinstanz (vgl. dazu nachfolgend E. 4) nicht beschwerdelegitimiert war. Vielmehr musste die Vorinstanz zumindest nachfragen, in wessen Namen die Beschwerde geführt wird (vgl. Urteile des Bundesgerichts 2C\_942/2021 vom 2. März 2022 E. 5.1; 1C\_236/2014 vom 4. Dezember 2014 E. 3.5; 1C\_519/2009 vom 22. September 2010 E. 6; 1A.80/2002 vom 18. Juni 2002).

### **3.5**

#### **3.5.1**

Die Vorinstanz hat nach Eingang der Verwaltungsbeschwerde am 14. Januar 2022 eine Verfügung mit dem Titel «Aufforderung zur Verbesserung» an die STWEG Z.\_\_\_\_gasse gerichtet, sie auf drei (angebliche) Mängel hingewiesen und sie innert 5 Tagen zur Einreichung einer vorschriftsgemässen Eingabe aufgefordert. Erfolge die Verbesserung nicht fristgerecht oder vollständig, werde auf die Eingabe mangels Parteifähigkeit/Beschwerdelegitimation nicht eingetreten. Zu den Mängeln hat die Vorinstanz ausgeführt, einerseits fehle es an einer genauen Parteibezeichnung, nachdem sich aus der Beschwerdeschrift nicht ergebe, welche Stockwerkeigentümergeinschaft gemeint sei. Andererseits fehle es an einem Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung. Schliesslich sei die Stockwerkeigentümergeinschaft gemäss ZGB nur beschränkt handlungsfähig, soweit die gemeinschaftliche Verwaltung betroffen sei. Sie könne nicht die Rechte einzelner Stockwerkeigentümer wahrnehmen. Die Beschwerdelegitimation im Verwaltungsbeschwerdeverfahren müsse unter diesem

Gesichtspunkt geprüft werden. Zur Einreichung einer Beschwerde sei nur berechtigt, wer durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt sei und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung habe. Die STWEG Z.\_\_\_\_ gasse müsse somit belegen, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft ein schutzwürdiges Interesse habe, wobei es nicht genüge, wenn bloss einzelne Stockwerkeigentümer ein schutzwürdiges Interesse hätten (vi-RR-1).

In einem von allen Beschwerdeführern einzeln unterzeichneten Schreiben vom 22. Januar 2022 teilten diese fristgerecht mit, die Beschwerde erfolge einerseits im Namen der STWEG Z.\_\_\_\_ gasse, Grundstücke Nr.\_\_\_\_ und \_\_\_\_, GB X.\_\_\_\_, und andererseits im Namen aller Eigentümer separat, d.h. sämtlicher Beschwerdeführer (vi-BF1-B). Weiter wurde ein Zirkularbeschluss aller Stockwerkeigentümer (vi-BF1-B1), eine Eigentümerliste (vi-BF1-B2), Grundbuchauszüge (vi-BF1-B3 und 4) sowie ein GIS-Datenauszug (vi-BF1-B5) nachgereicht.

### **3.5.2**

Die Vorinstanz hat somit zwar gewisse Informationen und Unterlagen von der STWEG Z.\_\_\_\_ gasse eingefordert. Sie ist aber trotz fristgerechter Information durch die Beschwerdeführer, die Beschwerde werde im Namen der STWEG Z.\_\_\_\_ gasse und der einzelnen Stockwerkeigentümer geführt, davon ausgegangen, die Beschwerde sei nur im Namen der STWEG Z.\_\_\_\_ gasse eingereicht worden und eine Ausweitung auf die Stockwerkeigentümer/Beschwerdeführer sei nicht zulässig. Auf die Beschwerde der STWEG Z.\_\_\_\_ gasse trat sie mangels Beschwerdelegitimation nicht ein (vi-RR-6; RRB Nr. 675).

### **3.5.3**

Bereits aufgrund der Tatsache, dass die Stockwerkeigentümer vor der Baubewilligungsbehörde als einzelne Einwender aufgetreten waren und erst im Einwendungs- und Baubewilligungsbeschluss von der Baubewilligungsbehörde als Stockwerkeigentümergeinschaft zusammengefasst worden waren, musste die Vorinstanz Zweifel daran haben, dass die Beschwerdeführer die Verwaltungsbeschwerde nur als Stockwerkeigentümergeinschaft einreichen wollten (vgl. vorstehend E. 3.4).

Dies muss umso mehr gelten, nachdem die Vorinstanz (fälschlicherweise, vgl. nachfolgend E. 4) davon ausging, die STWEG Z.\_\_\_\_ gasse sei gar nicht beschwerdelegitimiert. Es liegt auf der Hand, dass die nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer eine inhaltliche Prüfung ihrer Argumente erreichen und nicht als (vermeintlich) nicht beschwerdelegitimierte Personengemeinschaft auftreten wollten.

Aus dem Verhalten der Vorinstanz muss überdies geschlossen werden, dass auch sie Zweifel hatte, ob die Beschwerdeführer nur als STWEG Z.\_\_\_ gasse am Verfahren teilnehmen wollen. Anders lässt sich ihre Rückfrage, es sei unklar, welche Stockwerkeigentümergeinschaft die Beschwerde erhebe, nicht überzeugend erklären. Aus der Bezeichnung mit Adresse der in der Verwaltungsbeschwerdeschrift («Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft (StWEG), Z.\_\_\_ gasse, X.\_\_\_») und der Tatsache, dass sich am vorinstanzlichen Verfahren nur eine Stockwerkeigentümergeinschaft, nämlich die STWEG Z.\_\_\_ gasse (vermeintlich) beteiligt hat, liess sich ohne Weiteres erkennen, welche Stockwerkeigentümergeinschaft in der Beschwerdeschrift gemeint ist.

Die Vorinstanz musste somit ernsthafte Zweifel darüber haben, in wessen Namen die Verwaltungsbeschwerde erhoben wurde und hätte mit entsprechenden Fragen auf eine Klärung hinwirken und diese auch zulassen müssen. Dies ergibt sich einerseits aus der allgemeinen bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Treu und Glauben und dem Verbot des überspitzten Formalismus, aber auch aus den zuvor dargelegten Präjudizien, in welchen sich das Bundesgericht unter vergleichbaren Umständen zugunsten der Beschwerdeführer entschieden hat (vgl. vorstehend E. 3.3).

Es ist auch kein ungebührlicher Vorteil oder gar ein rechtsmissbräuchliches Verhalten der Beschwerdeführer ersichtlich. Sie können durch die innert sehr kurzer Frist erfolgte Klarstellung keine inhaltlichen Vorteile im Verwaltungsbeschwerdeverfahren ziehen, denn die materiellen Argumente blieben identisch. Das vorinstanzliche Argument, eine Zulassung der Beschwerdeführer zur Beschwerde stelle eine Ungleichbehandlung gegenüber anderen Beschwerdeführern dar, verletzt Bundesrecht, weil ein allgemein abstrakter Entscheid nicht zulässig, sondern einzig die konkrete Verfahrenssituation zu berücksichtigen ist (vgl. BGE 116 V 353 E. 3c in fine). Schliesslich entsteht durch eine Zulassung der Beschwerdeführer auch keine Verfahrensverzögerung, nachdem die Nachbesserung auch aus anderen Gründen notwendig und zulässig war. Sowieso wäre diese Verzögerung um wenige Tage vernachlässigbar und würde im Vergleich zur restlichen Verfahrensdauer nicht ins Gewicht fallen.

Indem die Vorinstanz zwar nachgefragt, eine entsprechende Klarstellung aber nicht zugelassen hat, hat sie formelle Vorschriften mit einer übertriebenen Schärfe gehandhabt, die sachlich nicht geboten war und keinem schutzwürdigen Interesse dient. Sie hat folglich überspitzt formalistisch gehandelt und gegen Treu und Glauben verstossen.

## **4.**

### **4.1**

Dies muss umso mehr gelten, wenn man berücksichtigt, dass die Vorinstanz fälschlicherweise davon ausging, die STWEG Z. \_\_ gasse sei nicht partei- bzw. verfahrensfähig und es fehle ihr an der Beschwerdelegitimation.

### **4.2**

Zur Partei- bzw. Verfahrensfähigkeit hat die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid ausgeführt, der Stockwerkeigentümergeinschaft komme im Bereich der gemeinschaftlichen Verwaltung Partei- und Verfahrensfähigkeit zu, die auch im Verwaltungsverfahren bestehe. Vorliegend sei allerdings nicht ersichtlich, inwiefern die gemeinschaftliche Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft tangiert sei, wobei die Stockwerkeigentümergeinschaft auch nichts dergleichen vorbringe. Somit fehle es an der Partei- und Verfahrensfähigkeit (vi-RR-6 E. 2.2.3.1).

Selbst wenn die Partei- bzw. Verhandlungsfähigkeit gegeben wäre, so die Vorinstanz weiter, fehle es der STWEG Z. \_\_ gasse an der materiellen Beschwerdelegitimation. Diese halte zwar fest, dass sie eine Wertverminderung erfahren würde und einen praktischen Nutzen hätte, wenn die geplante Baute nicht erstellt würde. Weshalb dies auf die Stockwerkeigentümergeinschaft zutrefe, lege sie nicht dar. Ebenfalls führe sie nicht aus, inwiefern die Aussicht in unzulässiger und übermässiger Weise und insbesondere bezogen auf die Stockwerk-eigentümergeinschaft überschritten sein soll. Die allfälligen verschiedenen schutzwürdigen Interessen von einzelnen Stockwerkeigentümern könnten selbstredend nicht addiert werden. Vielmehr müsse das schutzwürdige Interesse und das besondere Berührtsein ein gemeinschaftliches Interesse der Gemeinschaft darstellen, wobei die STWEG Z. \_\_ gasse das schutzwürdige Interesse der Gemeinschaft konkret darlegen müsste, was sie nicht mache. Damit fehle es ihr an einem schutzwürdigen Interesse bzw. an einem besonderen Berührtsein, weshalb auf die Beschwerde der STWEG Z. \_\_ gasse nicht eingetreten werden könne (vi-RR-6 E. 2.2.3.2).

### **4.3**

Die Vorinstanz übersieht einerseits, dass das Bundesgericht mehrfach entschieden hat, dass Stockwerkeigentümergeinschaften bei Verfahren im Rahmen von baupolizeilichen Bestimmungen (z.B. bei einer Baubewilligung an einen Nachbarn) parteifähig sind (Urteile des Bundesgerichts 1C\_423/2011 vom 2. April 2012 E. 2; 1C\_234/2012 vom 29. August 2012 E. 2; 1C\_490/2015 vom 15. April 2016 E. 1.2; 1C\_100/2012 vom 16. Oktober 2012 E. 1;

1C\_26/2009 vom 27. Februar 2009 E. 2; 1C\_65/2021 vom 24. Juni 2021 E. 1.2.1; vgl. für eine Übersicht mit weiteren Urteilen: AMÉDÉO WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, 2. Aufl. 2014, N. 193 zu Art. 712I ZGB). Das Bundesgericht erachtet Stockwerkeigentümergeinschaften überdies als legitimiert, bei Bauvorhaben auf Nachbargrundstücken auch die Verletzungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zu rügen (z.B. Urteil des Bundesgerichts 1C\_423/2011 vom 2. April 2012 E. 2.2 betr. Baudichte; 1C\_65/2021 vom 24. Juni 2021 E. 1.2.1 betr. Eingliederung). Aufgrund von Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG und Art. 111 Abs. 1 BGG darf die Parteifähigkeit und die Legitimation im kantonalen Verfahren nicht enger sein als vor Bundesgericht (vgl. BERNHARD EHRENZELLER, in: Basler Kommentar zum BGG, 3. Aufl. 2018, N. 1 ff. von Art. 111 BGG m.w.H.).

Die Grundstücke der STWEG Z.\_\_\_ gasse (Nr. \_\_ und \_\_, GB X.\_\_\_) liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugrundstück (Nr. \_\_, GB X.\_\_\_). Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden, ohne vertiefte Abklärungen (statt vieler: Urteil des Bundesgerichts 1C\_491/2019 vom 5. Februar 2020 E. 2.3 f. m.w.V. und BGE 140 II 214 E. 2.3 m.w.V.). Die STWEG Z.\_\_\_ gasse war zudem als Partei am erstinstanzlichen Verfahren vor der Baubewilligungsbehörde geführt worden und ist mit ihren Anträgen teilweise unterlegen (vi-VI1-act. 65). Im Sinne der zuvor dargelegten Rechtsprechung war auch die STWEG Z.\_\_\_ gasse parteifähig und zur Einreichung einer Verwaltungsbeschwerde legitimiert. Die Vorinstanz hätte folglich auch auf die Beschwerde der STWEG Z.\_\_\_ gasse eintreten müssen.

#### **4.4**

Die STWEG Z.\_\_\_ gasse hat den vorinstanzlichen Entscheid nicht angefochten. Im vorliegenden Verwaltungsgerichtsverfahren treten nur die einzelnen Stockwerkeigentümer als Beschwerdeführer auf. Nachdem die STWEG Z.\_\_\_ gasse selbst keine Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben hat und die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sämtlicher Stockwerkeigentümer der STWEG Z.\_\_\_ gasse gutgeheissen wird, kann offenbleiben, ob auch eine Beschwerde der STWEG Z.\_\_\_ gasse gutzuheissen gewesen wäre.

#### **5.**

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 17. Januar 2023 wird gutgeheissen, der Beschluss der Vorinstanz Nr. 675 vom 6. Dezember 2022 wird aufgehoben und die Sache zur weiteren Behandlung an die Vorinstanz zurückgewiesen.

## **6.**

### **6.1**

Abschliessend sind die Kosten des Verwaltungsgerichtsverfahrens zu verlegen. Die Kosten umfassen die amtlichen Kosten (Gebühren und Auslagen) sowie die Parteientschädigung (Art. 115 VRG). Im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht richtet sich die Festlegung der amtlichen Kosten sowie der Parteientschädigung nach der Gesetzgebung über die Prozesskosten (Art. 116 Abs. 3 VRG).

### **6.2**

Für das Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht als Kollegialgericht beträgt die Gebühr Fr. 100.– bis Fr. 7'000.– (Art. 17 Abs. 1 PKoG [NG 261.2]). Die Partei hat die amtlichen Kosten im Rechtsmittelverfahren zu tragen, wenn sie unterliegt, auf ihr Rechtsmittel nicht eingetreten wurde oder wenn sie das Rechtsmittel zurückgezogen hat (Art. 122 Abs. 1 VRG).

Die amtlichen Kosten werden für das vorliegende Verfahren auf Fr. 2'800.– (Gerichtsgebühr inkl. Auslagen) festgesetzt und ausgangsgemäss der unterliegenden Beschwerdegegnerin auferlegt. Sie werden mit dem von den Beschwerdeführern geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet und sind bezahlt (amtl. Bel. 2 und 4). Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführern Fr. 2'800.– (jedem Beschwerdeführer Fr. 400.–) intern und direkt zu bezahlen.

### **6.3**

Im Rechtsmittelverfahren ist der ganz oder teilweise obsiegenden Partei eine angemessene Entschädigung zu Lasten der unterliegenden Partei zuzuerkennen (Art. 123 Abs. 2 VRG). Stehen sich im Rechtsmittelverfahren Privatparteien gegenüber, hat in der Regel die unterliegende Privatpartei die Parteientschädigung zu tragen. Das Gemeinwesen hat einen angemessenen Teil der Parteientschädigung zu tragen, wenn ihm grobe Verfahrensfehler oder offenbare Rechtsverletzungen zur Last fallen (Art. 123 Abs. 3 VRG). Den am Verfahren beteiligten Gemeinwesen wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen (Art. 123 Abs. 4 VRG). Die Entschädigung einer Partei, die nicht berufsmässig vertreten ist, umfasst eine angemessene Umtriebsentschädigung, insbesondere für den Arbeitsaufwand und das notwendige Erscheinen vor einer Instanz, sowie der Ersatz der notwendigen Auslagen (Art. 30 Abs. 1 PKoG).

**6.4**

Den Beschwerdeführern wird für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine Umtriebsentschädigung von je Fr. 100.– (inkl. Auslagen und MWST) zugesprochen. Die Beschwerdegegnerin wird verpflichtet, den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung von je Fr. 100.– zu bezahlen.

Den am Verfahren beteiligten Gemeinwesen wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

**Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 17. Januar 2023 wird gutgeheissen, der Beschluss des Regierungsrates Nidwalden Nr. 675 vom 6. Dezember 2022 wird aufgehoben und die Sache zur weiteren Behandlung an den Regierungsrat Nidwalden zurückgewiesen.
2. Die amtlichen Kosten des vorliegenden Verfahrens werden auf Fr. 2'800.– festgesetzt und der Beschwerdegegnerin auferlegt. Sie werden mit dem von den Beschwerdeführern geleisteten Kostenvorschuss verrechnet und sind bezahlt. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführern intern und direkt Fr. 2'800.–, das heisst jedem Beschwerdeführer Fr. 400.–, zu bezahlen.
3. Die Beschwerdegegnerin hat jedem Beschwerdeführer für das vorliegende Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 100.– zu bezahlen.
4. Den am Verfahren beteiligten Gemeinwesen wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
5. [Zustellung].

Stans, 15. Mai 2023

**VERWALTUNGSGERICHT NIDWALDEN**  
**Verwaltungsabteilung**  
Die Präsidentin

lic. iur. Livia Zimmermann

Der Gerichtsschreiber

MLaw Reto Rickenbacher

Versand: \_\_\_\_\_

**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Art. 82 ff. i.V.m. Art. 90 ff. BGG; SR 173.110). Die Beschwerde hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angeführten Urkunden sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat (Art. 42 BGG). Für den Fristenlauf gelten die Art. 44 ff. BGG.