



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: Dr. iur. Aldo Elsener, Vorsitz
lic. iur. Jacqueline Iten-Staub, Dr. iur. Matthias Suter
lic. iur. Ivo Klingler und lic. iur. Adrian Willimann
Gerichtsschreiber: lic. iur. Peter Kottmann

U R T E I L vom 14. Juni 2021
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

1. **A.** _____ **A. und B.**

2. **B.** _____
alle vertreten durch RA C. _____
Beschwerdeführer

gegen

1. **D.** _____ **A. und B.**
vertreten durch RA E. _____

2. **Gemeinderat Baar**

3. **Amt für Umwelt des Kantons Zug**
Beschwerdegegner

betreffend

Baubewilligung

V 2020 43

A. Am 23. Juni 2020 erteilte der Gemeinderat Baar A. und B. D. _____ die Bewilligung zum Abbruch des Gebäudes Assek.-Nr. F. _____ sowie zum Neubau eines Einfamilienhauses auf GS Nr. G. _____, Baar (Baugesuch Nr. O. _____). Das Grundstück befindet sich in der Zone W2a der Gemeinde Baar. Gleichzeitig wies der Gemeinderat Baar die Einsprachen von sechs Personen ab, u.a. diejenigen von A. und B.

A. _____ sowie von B. _____. Die gewässerschutzrechtliche Bewilligung des Amtes für Umwelt des Kantons Zug vom 27. März 2020 bildete mit den darin enthaltenen Auflagen und Bedingungen einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung des Gemeinderats Baar.

B. Am 30. Juli 2020 liessen A. und B. A. _____ sowie B. _____ Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben mit folgenden Rechtsbegehren:

- "1. Es seien der Beschluss über die Einsprache sowie die Baubewilligung des Gemeinderats Baar vom 23. Juni 2020 aufzuheben und es sei das Baugesuch Nr. O. _____ abzuweisen.
2. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an den Gemeinderat Baar zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner."

Sodann wurde folgender prozessuale Antrag gestellt:

- "4. Es sei ein Augenschein vor Ort in Anwesenheit eines Geometers durchzuführen."

C. Den Kostenvorschuss von Fr. 3'500.– bezahlten die Beschwerdeführer fristgerecht.

D. Mit Schreiben vom 26. August 2020 teilte das Amt für Umwelt des Kantons Zug mit, die Beschwerde beziehe sich ausschliesslich auf baurechtliche Fragen, welche nicht in der Zuständigkeit des Amtes für Umwelt lägen. Die gewässerschutzrechtliche Bewilligung des Amtes für Umwelt vom 27. März 2020 sei von den Beschwerdeführern nicht bestritten. Das Amt für Umwelt verzichte auf eine Stellungnahme zuhanden des Verwaltungsgerichts.

- E. Der Gemeinderat Baar reichte am 20. Oktober 2020 seine Vernehmlassung ein und beantragte, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen; alles unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer.
- F. In ihrer Vernehmlassung vom 22. Oktober 2020 liessen A. und B. D. _____ beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolge (inkl. MwSt.) zulasten der Beschwerdeführer.
- G. Am 22. Dezember 2020 liessen die Beschwerdeführer eine Replik einreichen.
- H. Am 4. Januar 2021 liessen A. und B. D. _____ eine Duplik einreichen.
- I. Am 8. April 2021 liessen die Beschwerdeführer eine weitere Stellungnahme einreichen.
- J. Mit Schreiben vom 14. April 2021 liessen A. und B. D. _____ mitteilen, sie verzichteten auf eine erneute Eingabe zur Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 8. April 2021. Weitere Stellungnahmen gingen keine mehr ein.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1.

1.1 Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG; BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide unterer kantonalen Verwaltungsbehörden die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit sich ihre Entscheide auf Bundesrecht stützen und die Gesetzgebung keinen Weiterzug an den Regierungsrat oder an das Bundesverwaltungsgericht vorsieht. Beim Entscheid des Amtes für Umwelt vom 27. März 2020 handelt es sich um einen Entscheid einer unteren kantonalen Verwaltungsbehörde, der sich auf Bundesrecht stützt (Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20] und Gewässerschutzverordnung [GSchV; SR 814.201]) und entsprechend direkt beim Verwaltungsgericht angefochten werden kann. Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderates über Baugesuche und Baueinsprachen sind dann als Verwaltungsgerichtsbeschwerden vom Verwaltungsgericht zu be-

handeln, wenn in derselben Sache ein kantonaler Entscheid vom Verwaltungsgericht zu beurteilen ist (§ 67 Abs. 2 lit. b des Planungs- und Baugesetzes [PBG; BGS 721.11]). Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde ist somit gegeben.

1.2 Zur Erhebung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist berechtigt, wer a) vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat; b) durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist; und c) ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (§ 62 Abs. 1 VRG). Die Beschwerdeführer sind Eigentümer des Grundstück GS Nr. H. _____ bzw. des Grundstück GS Nr. I. _____, welche beide in unmittelbarer Nähe nördlich des Baugrundstücks GS Nr. G. _____ liegen. Die Beschwerdeführer haben sich am Baubewilligungsverfahren als Einsprecher beteiligt, weshalb sie – unbestrittenermassen – alle Voraussetzungen von § 62 Abs. 1 VRG erfüllen und zur Beschwerde berechtigt sind. Die Beschwerde ist fristgerecht eingereicht worden und entspricht den in § 65 VRG formulierten formellen Anforderungen, weshalb sie vom Gericht zu prüfen ist.

1.3 Nebst Rechtsverletzungen unterliegt gemäss § 63 Abs. 3 VRG auch die unrichtige Handhabung des Ermessens der gerichtlichen Beurteilung. Kommt der Rechtsmittelinstanz volle Kognition zu, ist sie verpflichtet, diese voll auszuschöpfen. Beschränkt sie ihre Überprüfung auf eine reine Rechtskontrolle oder gar eine blosser Willkür, so begeht sie eine formelle Rechtsverweigerung (BGE 130 II 449 E. 4.1). Nach der Rechtsprechung hat sie aber einen Entscheidungsspielraum der Vorinstanz zu respektieren. Sie hat eine unangemessene Entscheidung zu korrigieren, kann aber der Vorinstanz die Wahl unter mehreren angemessenen Lösungen überlassen (BGE 133 II 35 E. 3). Unangemessen ist eine Anordnung dann, wenn sie zwar innerhalb des Ermessensspielraumes liegt und die allgemeinen Verfassungsprinzipien sowie den Sinn und Zweck der gesetzlichen Ordnung beachtet, das Ermessen aber unzweckmässig ausgeübt wird (vgl. Marco Donatsch, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Aufl. 2014, § 20 N 49 f.).

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

2. Die Revision vom 22. Februar 2018 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) sowie die Totalrevision der Verordnung zum Planungs-

und Baugesetz (V PBG; BGS 721.111) vom 20. November 2018 sind per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Das Baugesuch im vorliegenden Fall wurde am 5. Februar 2019 eingereicht. Übergangsrechtlich gelangt daher die Bestimmung von § 71a Abs. 1 lit. b PBG zur Anwendung, wonach das bisherige Recht auf Baugesuche und Sondernutzungspläne in denjenigen Gemeinden Anwendung findet, welche ihre Zonenpläne und Bauvorschriften noch nicht an die sich an der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; BGS 721.7) orientierenden Baubegriffe und Messweisen angepasst haben. Da die Gemeinde Baar ihren Zonenplan und die Bauvorschriften noch nicht an die sich an der IVHB orientierenden Baubegriffe und Messweisen angepasst hat, kommt das bisherige Recht, nämlich das PBG mit Stand vom 1. Januar 2018 (aPBG) und die V PBG vom 16. November 1999 mit Stand vom 1. Juli 2012 (aV PBG), zur Anwendung.

3. Rechtliche Erschliessung

3.1 Die Beschwerdeführer machen geltend, die privaten Beschwerdegegner (fortan: die Bauherrschaft) hätten keinen ausreichenden Ausweis für die behauptete Zufahrtsberechtigung an der Privatstrasse bzw. zur Erschliessung ihres Neubaus. Die Vorinstanz sei unzulässigerweise ohne weitere Sachverhaltsabklärungen davon ausgegangen, dass die Bauherrschaft zur Erschliessung ihres geplanten Neubaus (dinglich) berechtigt sei. Die von der Bauherrschaft behauptete Dienstbarkeit, ein Fuss- und Fahrwegrecht für ein Einfamilienhaus vom 31. August 1972, sei für den strittigen Neubau jedenfalls kein hinreichender Rechtsausweis, weil dieser Neubau kein Einfamilienhaus im Sinne dieser Dienstbarkeit sei. Mithin ermangle es dem Baugesuch und der angefochtenen Baubewilligung am konkreten Nachweis der hinreichend rechtlich gesicherten Zufahrt zum Baugrundstück und damit an der Baureife desselben (Art. 22 Abs. 2 lit. b und Art. 19 Abs. 1 RPG).

P._____, Erstkäufer einer Bauparzelle und Gesellschafter der ersten Stunde, wie auch der Beschwerdeführer 2 sagten deutlich und würden dies auch bezeugen, dass das Fuss- und Fahrwegrecht auf der Q._____, jenen Liegenschaften vorbehalten sei, welche ein Einfamilienhaus mit einer Kubatur und Umschwung aufwiesen, wie sie im Bereich R._____/S._____ im Jahr 1972 auf den bereits 59 überbauten Parzellen vorgeherrscht hätten. Würden im vorliegenden Verfahren die privaten Beschwerdegegner vom Verwaltungsgericht nicht auf den Zivilweg verwiesen, sähen sich die Beschwerdeführer gezwungen, diesen zu gegebener Zeit zu beschreiten. Im Übrigen sei eine Zivilklage betreffend die Baubeschränkung auf ein Einfamilienhaus vom 31. August 1972 hinsichtlich der beiden genannten Bauprojekte der privaten Beschwerdegegner absehbar.

3.2 Der Gemeinderat Baar bringt diesbezüglich vor, im Einspracheverfahren hätten die Einsprecher in erster Linie gerügt, dass die Dienstbarkeit in Bezug auf die Baubeschränkung dem Bauvorhaben widerspreche. Die nun zusätzlich vorgebrachte Rüge, dass das Baugrundstück rechtlich nicht hinreichend erschlossen sei, sei ebenfalls unbegründet. Diesbezüglich könne auf die mittlerweile rechtskräftigen Verwaltungsgerichtsurteile V 2018 53 / 54 vom 29. Oktober 2019 betreffend das Grundstück Nr. J. _____ verwiesen werden. Das Gericht habe sich der Auffassung des Gemeinderats angeschlossen, wonach mit der Dienstbarkeit vom 31. August 1972 keine Einschränkung in dem Sinne verbunden sei, dass vom Fuss- und Fahrwegrecht Gebäude in den von der Bauherrschaft geplanten Dimensionen (S. _____ T. _____) nicht profitieren könnten. Dasselbe müsse nun auch für das Bauvorhaben S. _____ U. _____ gelten. Die Bauherrschaft erstelle auch auf dem vorliegenden Baugrundstück GS Nr. G. _____ S. _____ U. _____, ein Einfamilienhaus. Insgesamt ergebe jedenfalls die Interpretation der Dienstbarkeit ein unzweifelhaftes Ergebnis. Das Baugrundstück GS Nr. G. _____ der Bauherrschaft sei rechtlich und tatsächlich genügend erschlossen.

3.3 Die Bauherrschaft bestreitet, dass sie nicht über einen hinreichenden Ausweis für die Zufahrtsberechtigung an der Privatstrasse verfüge. Die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit (Fuss- und Fahrwegrecht für ein Einfamilienhaus vom 31. August 1972) sei entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer ein hinreichender Rechtsausweis. Der geplante Neubau stelle ein Einfamilienhaus im Sinne der Dienstbarkeit dar. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zug habe in seinem Urteil V 2018 54 vom 29. Oktober 2019 in E. 3d rechtskräftig entschieden, dass vom besagten Fuss- und Fahrwegrecht auch grosszügige Einfamilienhäuser mit den geplanten Dimensionen profitieren könnten. Das Verwaltungsgericht sei zum Ergebnis gelangt, "dass die Interpretation des Fuss- und Fahrwegrechts ein unzweifelhaftes Resultat ergebe und das Baugrundstück der Bauherrschaft über eine rechtlich und tatsächlich genügende Erschliessung verfüge". Diese Erwägungen des Verwaltungsgerichts im zitierten Urteil seien von den damaligen Beschwerdeführern, darunter auch der Beschwerdeführer 2, akzeptiert und der Entscheid diesbezüglich von der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer nicht angefochten worden. Dementsprechend sei die Erschliessungsfrage nicht mehr Gegenstand des Urteils des Bundesgerichts 1C_634/2019 vom 1. Juli 2020 gewesen, in welchem das Bundesgericht in Bestätigung des Entscheids V 2018 54 des Verwaltungsgerichts Zug vom 29. Oktober 2019 eine Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten abgewiesen habe. Es sei daher nicht nachvollziehbar, dass die Erschliessungsfrage in der Beschwerde erneut vorgebracht und die rechtskräftig abgewiesene Argumentation wiederholt werde. Die Auffassung der Be-

schwerdeführer, wonach das Baugrundstück über keine hinreichend gesicherte Zufahrt verfüge und es damit an der Baureife fehle, sei nach dem Gesagten selbstredend auch mit Bezug auf das rechtlich und tatsächlich identisch erschlossene Grundstück Nr.

G._____ falsch. Die Interpretation des Fuss- und Fahrwegrechts ergebe nach Ansicht der Bauherrschaft und des Verwaltungsgerichts ein unzweifelhaftes Resultat, weshalb über die zivilrechtliche Vorfrage zu Recht habe entschieden werden können. Die Durchführung eines zivilrechtlichen Beweismittelverfahrens mit der Anhörung von Zeugen, wie es die Beschwerdeführer verlangten, dränge sich vorliegend nicht auf, da der Inhalt der Dienstbarkeit derart leicht festzustellen und eindeutig sei. Da bereits die Auslegung des Grundbucheintrags eindeutig über den Inhalt der Dienstbarkeit Aufschluss gebe, sei weder der Erwerbgrund noch die in der Vergangenheit geübte Praxis massgeblich, weshalb weder der Dienstbarkeitsvertrag zu konsultieren noch Zeugen zu befragen seien, um den Inhalt der Dienstbarkeit feststellen zu können.

3.4 Die Erteilung einer Baubewilligung setzt voraus, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und dass das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. a und b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [RPG; SR 700]). Land ist erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 19 Abs. 1 RPG). In Art. 5 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG; SR 843) wird die Erschliessungspflicht geregelt. Diese Bestimmungen ergänzen die allgemeinen Erschliessungsvorschriften gemäss Art. 19 RPG für den Bereich des Wohnungsbaus. Die Erschliessungsanforderungen sind in diesen Vorschriften mit unbestimmten Rechtsbegriffen umschrieben, die nach dem Sinn und Zweck der Bestimmungen und deren Stellung im Gesetz und im Rechtssystem auszulegen sind. Die einzelnen Anforderungen ergeben sich im Detail hauptsächlich erst aus dem kantonalen und gemeindlichen Recht und der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis, die sich am bundesrechtlichen Rahmen zu orientieren haben. Bei der Beurteilung der Frage, ob eine Zufahrt ein Baugrundstück hinreichend erschliesst, steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erheblicher Ermessensspielraum zu, in den die Gerichte nicht ohne Not eingreifen sollten (vgl. BGer 1C_376/2007 vom 31. März 2008 E. 4.1 f.).

3.5 Die Zufahrt zu einem Bauvorhaben muss nicht nur in tatsächlicher Hinsicht genügen, sondern sie muss spätestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des fraglichen Bauvorhabens auch rechtlich gesichert sein. Die rechtliche Sicherung umfasst den Nach-

weis, dass die Bauherrschaft über ausreichende Benützungsrechte an einer Zufahrt verfügt oder dass ihr für den Ausbau die nötigen dinglichen Rechte zustehen. Der Nachweis kann durch Eigentum, Dienstbarkeit oder aber durch einfache schriftliche Zustimmung des berechtigten Eigentümers geleistet werden (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, S. 743). Wird eine Zufahrt privatrechtlich geregelt, so muss durch diese Regelung die dauernde und jederzeitige bestimmungsgemässe Benützung der Zufahrt gesichert sein. Ob die zivilrechtliche Ordnung diesem öffentlich-rechtlichen Erfordernis genügt, hat die Baubewilligungsbehörde bei der Prüfung des Baugesuchs zu entscheiden.

3.6 Die Baubewilligung ist eine Polizeierlaubnis, mit der festgestellt wird, dass der Verwirklichung eines Bauvorhabens keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse, namentlich keine solchen aus dem Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht, entgegenstehen. Im zugehörigen Recht ist dieser Grundsatz in § 30d Abs. 1 aV PBG (seit 1. Januar 2019: § 54 Abs. 1 V PBG) festgehalten. Gemäss dieser Bestimmung prüft die Baubehörde das Baugesuch auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts. Sie entscheidet nicht über zivilrechtliche Verhältnisse. Trotz dieser Ordnungsvorschrift sind die Verwaltungsbehörden in gewissen Schranken aber befugt, zivilrechtliche Vorfragen selbständig zu entscheiden, nämlich dann, wenn die Vorfrage leicht zu beantworten ist und die Beurteilung ein unzweifelhaftes Resultat ergibt. Dabei ist jeweils zwischen dem Gebot der Rechtssicherheit und der Rechtseinheit einerseits und dem Grundsatz der Gewaltentrennung andererseits sorgfältig abzuwägen. Im Interesse einer klaren Kompetenzausscheidung zwischen den zuständigen Organen ist bei der Entscheidung von zivilrechtlichen Vorfragen Zurückhaltung zu üben. So darf etwa der Entscheid über den Inhalt einer Dienstbarkeit von der Baubewilligungsbehörde als Vorfrage nur dann getroffen werden, wenn dieser leicht feststellbar ist und die Interpretation des Dienstbarkeitsvertrages ein unzweifelhaftes Resultat ergibt (BGer 1C_237/2010 vom 30. August 2010 E. 2.4.2). Setzt die Beurteilung der Vorfrage jedoch umfangreiche Beweismassnahmen voraus, so muss darüber die formell zuständige Instanz entscheiden (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 339). Die Baubewilligung ist gegebenenfalls zu verweigern, bis sich die Bauherrschaft – nötigenfalls mit Hilfe des Zivilrichters – einen hinreichenden Ausweis über die behauptete Berechtigung verschafft hat.

3.7 Der damalige Eigentümer des Grundstücks Nr. in der R. _____ liess dieses mit Anmeldung beim Grundbuchamt des Kantons Zug vom 31. August 1972 in zwölf Par-

zellen aufteilen und gemäss den in den Verfahren V 2018 53 und 54 dem Gericht eingereichten Dokumenten gleichzeitig folgende Dienstbarkeiten errichten:

"3. ein Fuss- und Fahrwegrecht für je ein Einfamilienhaus (für GBP Nr. zwei Einfamilienhäuser) auf der zu erstellenden neuen Quartierstrasse [...] zu Gunsten der GBP Nrn. und zu Lasten der GBP Nr.; Unterhalt gemäss Gesellschaftsvertrag der künftigen Landkäufer vom 7. Juli 1972;

5. eine Baubeschränkung in dem Sinne, dass auf den GBP Nrn. nur je ein Einfamilienhaus gebaut werden darf z.G. GBP Nr. und z.L. der vorerwähnten Parzellen;"

Bei dieser Parzellierung entstanden elf Bauparzellen, somit auch die Parzelle GS Nr. G._____. Anschliessend wurde zur Erschliessung der Parzellen eine rund 5,5 m breite Zufahrtsstrasse erstellt.

3.8 Die Bauherrschaft plant, auf dem Grundstück Nr. G._____ ein Einfamilienhaus mit den ungefähr gleichen Ausmassen wie auf dem Nachbargrundstück Nr. J._____ zu erstellen. Beide Gebäude wurden vom gleichen Architekturbüro entworfen, und zu beiden Grundstücken führt die Quartierstrasse S._____ hin. Das Einfamilienhaus auf dem Grundstück Nr. J._____ war Streitobjekt in den Verwaltungsgerichtsverfahren V 2018 53, V 2018 54 und V 2018 57. Zu der Behauptung, die von der Bauherrschaft geltend gemachte Dienstbarkeit, ein Fuss- und Fahrwegrecht für ein Einfamilienhaus vom 31. August 1972, sei für den strittigen Neubau kein hinreichender Rechtsausweis, weil dieser Neubau kein Einfamilienhaus im Sinne dieser Dienstbarkeit sei, hat sich das Verwaltungsgericht bereits in seinen Urteilen V 2018 53 und V 2018 54 vom 29. Oktober 2019 geäussert. Da sich die tatsächliche Situation bezüglich der Grundstücke Nrn. G._____ und J._____ kaum unterscheidet, kann das damals Erwogene hier praktisch unverändert wiederholt werden bzw. gilt das damals Erwogene mutatis mutandis auch für den vorliegenden Streitfall: Die Dienstbarkeit vom 31. August 1972 enthält ein Fuss- und Fahrwegrecht auf der damals zu erstellenden neuen Quartierstrasse (S._____) u.a. für ein Einfamilienhaus zu Gunsten des Grundstücks Nr. G._____. Die Bauherrschaft beabsichtigt, auf diesem Grundstück ein Einfamilienhaus zu erstellen. Zwar sind dessen Dimensionen etwas grösser als diejenigen der bereits bestehenden Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft. Die Dienstbarkeit sieht jedoch ein Fuss- und Fahrwegrecht ausdrücklich für ein Einfamilienhaus vor und enthält diesbezüglich keine weiteren Einschränkungen. Mit der Regelung sollen offenbar Doppeleinfamilien- oder Mehrfamilienhäuser vermieden werden, welche mit ihrem Verkehr die Strasse stärker belasten würden als Einfamilienhäuser.

Es ist nicht zu erkennen, dass mit dem Erstellen des neuen Einfamilienhauses auf dem Grundstück Nr. G._____ die Dienstbarkeit erheblich überschritten wird oder eine übermässige Mehrbelastung der Dienstbarkeit entsteht. Die Dienstbarkeit lässt auch grosszügigere Einfamilienhäuser zu, solange es sich weiterhin um Einfamilienhäuser handelt, wie das beim Bauprojekt der Bauherrschaft unbestrittenermassen der Fall ist. Der Behauptung der Beschwerdeführer, dass das Fuss- und Fahrwegrecht auf der Q._____ jenen Liegenschaften vorbehalten sei, welche ein Einfamilienhaus mit einer Kubatur und Umschwung aufwiesen, wie sie im Bereich R._____/S._____ im Jahr 1972 auf den damals bereits überbauten Parzellen vorgeherrscht hätten, kann nicht gefolgt werden. Diese Auslegung findet im Wortlaut der Dienstbarkeit keine Stütze. Die fehlenden weiteren Einschränkungen neben "Einfamilienhaus" lassen jedenfalls nicht darauf schliessen, dass mit der Dienstbarkeit eine konkrete Gestaltung oder Volumetrie der Bauten auf den einzelnen Parzellen sichergestellt werden sollte, sondern damit eine vergleichbare Nutzungsintensität der Bauten auf den einzelnen Parzellen angestrebt wurde, welchem Ziel wie ausgeführt auch die von der Bauherrschaft geplante Baute entspricht. Vorliegend soll das von der Bauherrschaft geplante Gebäude als Einfamilienhaus genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass diese Nutzung nicht intensiver ist als die durchschnittliche Nutzung der übrigen Häuser an der S._____. Der Inhalt der Dienstbarkeit ist leicht feststellbar, und die Interpretation des Fuss- und Fahrwegrechts ergibt ein unzweifelhaftes Resultat. Daran würde auch die beantragte Befragung des Beschwerdeführers 2 und von P._____ nichts ändern. Deren Äusserungen zu dieser Frage konnte das Gericht bereits den Rechtsschriften in den Verfahren V 2018 53 (Beschwerdeführer: B._____) und V 2018 54 entnehmen, und sowohl der Beschwerdeführer 2 als auch P._____ (Beschwerdeführer im Verfahren V 2018 57) brachten die entsprechenden Argumente noch einmal anlässlich des in diesen Verfahren durchgeführten Augenscheins vom 23. Januar 2019 vor, ohne dass dies an der damaligen Feststellung des Gerichts etwas geändert hätte. Die entsprechenden Urteile wurden denn auch rechtskräftig. Auf die beantragten Befragungen kann daher verzichtet werden. Es ergibt sich somit, dass auch das Baugrundstück GS Nr. G._____ über eine rechtlich und tatsächlich genügende Erschliessung verfügt.

4. Höhenlage des Erdgeschosses

4.1 Die Beschwerdeführer erkennen vorliegend eine Verletzung von § 14 Abs. 1 aV PBG. Die Bauherrschaft habe sich für die Variante 2 von § 14 Abs. 1 aV PBG (Erdgeschossfussboden höchstens 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains

längs der Gebäudefassade) entschieden. Somit dürfe der Fussboden des Gebäudes max. 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade liegen. Laut Baueingabeplan "Schnitte_Fassaden" (GR-Beil. 5) liege der Fussboden des Erdgeschosses "FFB +/- 0,00" auf der Kote 510,90 m.ü.M. Als "höchster Punkt" des gewachsenen Terrains werde eine Kote von 510,77 m.ü.M. bezeichnet. Als "tiefster Punkt" längs der Gebäudefassade werde dort eine Kote 508,24 m.ü.M. bezeichnet (s. Plan Süd- und Ostfassade). Die Höhenangaben im Baueingabeplan "Schnitte_Fassaden" würden Fragen und Zweifel an ihrer Korrektheit aufwerfen: Längs der Südfassade seien zwei Linien, eine braune und eine gelbe, mit dem "Vermerk "Gelände Bestand" (braune Linie) bzw. "OK Gelände vor Bestandesgebäude" (gelbe Linie) gezogen. Man stelle sich die Frage, was nun gelte. Gemäss der Bauherrschaft solle die braune Linie mit einem "höchsten Punkt" von 510,77 m.ü.M. gelten. Diese braune Linie beginne bei der Grundstücksgrenze zur Liegenschaft Nr. J. _____ auf einer Kote von 509,75, verlaufe danach Richtung Osten unvermittelt bis auf eine Höhenkote von 510,77 – die massgeblich sein soll – und ende dann abrupt. Warum dieses abrupte Ende? Zu berücksichtigen sei, dass die gelbe Linie ihrerseits bei der besagten Grundstücksgrenze auf einer Kote von 508,80 beginne und dann in Richtung Osten längs der südlichen Gebäudefassade weiterlaufe und bis auf eine Höhe von 508,25 abfalle. Man stelle sich die Fragen: Ist nicht dieser Geländeverlauf längs der Gebäudefassade der für die Bestimmung der Höhenlage des EG nach § 14 aV PBG massgebliche? Wie ist dieser parallele Verlauf von zwei verschiedenen "Gelände Bestand" zu verstehen? Die Beschwerdeführer könnten sich das höchstens so erklären, dass zur (teilweisen) Freilegung des angeblich nicht anrechenbaren UG ($510,9 - 508,25 =$) 2,66 m bzw. sogar ($510,9 - 507,98 =$) 2,95 m tief abgegraben werden müsse. Es werde aufgrund des Ausgeführten mit Nichtwissen bestritten, dass der höchste Punkt des gewachsenen Terrains längs der südlichen Gebäudefassade auf einer Kote von 510,77 m.ü.M. liege. Effektiv dürfte der höchste Punkt dort auf gerademal 508,25 m.ü.M. (gelbe Linie) liegen. Damit seien beide erlaubten Varianten der Bestimmung in § 14 Abs. 1 aV PBG verletzt. Die Angaben im Baueingabeplan seien anhand einer amtlichen Vermessung und einem Höhenkurven- und Höhenkotenplan sowie anlässlich des beantragten Augenscheins zu verifizieren.

4.2 Der Gemeinderat Baar weist darauf hin, dass das gewachsene Terrain grundsätzlich dem natürlichen Verlauf des Bodens entspreche. Innerhalb des Grundrisses von Bauten und Anlagen bestehe hingegen kein gewachsener Boden. Veränderungen des natürlichen Verlaufs des Bodens seien unbeachtlich, wenn sie über 15 Jahre zurücklägen oder geringfügig seien (§ 4c aV PBG). Für die Beurteilung des umstrittenen Bauvorhabens sei

demnach der heutige Terrainverlauf "Gelände Bestehend" (braune Linie) massgebend. Auf dem Digitalen Höhenmodell (DTM) vom 16. Oktober 2018 sei ersichtlich, dass die Kosten auch entsprechend korrekt in die Baupläne übernommen worden seien. Die Vorschriften bezüglich § 14 aV PBG seien eingehalten worden.

4.3 Die Bauherrschaft macht geltend, die Südfassade sei für die Überprüfung der Höhenlage des Erdgeschosses nicht relevant. Massgebend für die Höhenlage des Gebäudes seien ausschliesslich die Ost- und die Westfassade. Der guten Ordnung halber sei anzumerken, dass es sich bei der gelben Linie um den Verlauf des heutigen, abzubrechenden Gebäudes Assek.-Nr. F. _____ auf Grundstück Nr. G. _____ handle. Das gewachsene Terrain könne beim geplanten Neubau an der Südfassade gar nicht auf der gesamten Länge aufgezeigt werden, da dort teilweise (süd-östlich) das heutige Gebäude stehe. Das sei der Grund, weshalb die braune Linie abrupt ende. Was die Beschwerdeführer aus dem Plan "Südfassade" hinsichtlich der Höhenlage des Erdgeschosses zu ihren Gunsten ableiten wollten, sei nach dem Gesagten nicht nachvollziehbar. Die Forderung der Beschwerdeführer, dass die Angaben im Baueingabeplan anhand einer amtlichen Vermessung und einem Höhenkurven- und Höhenkotenplan sowie anlässlich eines Augenscheins zu verifizieren seien, sei von der Vorinstanz bereits erfüllt worden. Die Bauherrschaft habe die massgebenden Punkte des gewachsenen Terrains amtlich vermessen lassen und im Plan "Aufnahme DTM vom 16. Oktober 2018" dargestellt. Die vermassten Punkte, welche für die Höhenlage des Erdgeschosses relevant seien, seien korrekt in die Pläne "Ostfassade" und "Westfassade" übernommen worden.

4.4 Gemäss § 14 Abs. 1 aV PBG liegt der Fussboden des Erdgeschosses entweder höchstens 1,2 m über dem tiefsten oder 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade. Liegt der Fussboden des Erdgeschosses höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade, zählt das Erdgeschoss als zwei Geschosse. Die Definition des gewachsenen Terrains findet sich in § 4c aV PBG. Gemäss dieser Bestimmung entspricht das gewachsene Terrain dem natürlichen Verlauf des Bodens. Kleine Geländeunebenheiten innerhalb der Gebäudefassade werden vernachlässigt. Veränderungen des natürlichen Verlaufs des Bodens sind unbeachtlich, wenn sie über 15 Jahre zurückliegen oder geringfügig sind (§ 4c Abs. 2 aV PBG). Als gewachsener Boden gilt grundsätzlich der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Terrainverlauf. Dabei wird nicht nach den Umständen gefragt, wie der gewachsene Boden entstanden ist. Der gewachsene Boden ist schlichtweg ein Faktum, von dem auszugehen ist, und wird mit Hilfe von bestehenden Höhenkurvenplänen und Ter-

rainkoten der Vermessung bestimmt. Der gewachsene Boden umfasst die gesamte Oberfläche eines Grundstückes ohne die Oberflächen von bestehenden Bauten und Anlagen. Zu berücksichtigen sind grundsätzlich nicht nur die naturbelassenen Bereiche, sondern auch die künstlich geschaffenen und veränderten Flächen wie z.B. geteerte Garagenvorplätze und mit Platten belegte Aussensitzplätze. Die für Neubauten "auf der grünen Wiese" angeführte Rechtslage gilt analog auch dann, wenn Neubauten anstelle von bestehenden Bauten errichtet werden. Es gilt der gewachsene Boden zum Zeitpunkt der aktuellen Baueingabe. Es sind aber Besonderheiten zu beachten. Innerhalb des Grundrisses von Bauten und Anlagen (Gebäuden, Mauern, Treppen usw.) besteht kein gewachsener Boden. So kann beispielsweise der Kellerboden nicht als gewachsener Boden betrachtet werden, da es sich um den Bestandteil eines Gebäudes handelt (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 1169, mit Verweis auf Felix Huber, Der gewachsene Boden, in: PBG aktuell, 4/2002, S. 5).

4.5 Die Bauherrschaft hat sich vorliegend für die Variante 2 nach § 14 Abs. 1 aV PBG entschieden, wonach der Erdgeschossfussboden höchstens 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade liegen darf. Es ist der Bauherrschaft zuzustimmen, dass die im Plan "Schnitte_Fassaden" dargestellte Südfassade für die Überprüfung der Höhenlage des Erdgeschosses nicht relevant ist. Massgebend für die Höhenlage des Gebäudes sind ausschliesslich die Ost- und die Westfassade. Die Bauherrschaft hat nachvollziehbar dargelegt, warum bei der Südfassade die braue Linie in die gelbe übergeht und warum daraus nicht auf eine fehlerhafte Darstellung des im vorliegenden Fall massgeblichen gewachsenen Terrains bzw. auf eine falsche Festlegung der Höhe des Erdgeschossfussbodens geschlossen werden kann. Gemäss den der Baubewilligung zugrunde liegenden und am 23. Juni 2020 bewilligten Bauplänen liegt die Oberkante des Fussbodens des Erdgeschosses bei der Höhenkote 510,90. Die Bauherrschaft hat die massgebenden Punkte des gewachsenen Terrains amtlich vermessen lassen und im Plan "Aufnahme DTM vom 16. Oktober 2018" (GR-Beil. 6a) dargestellt. Die von der V. _____ AG vermassten Punkte, welche für die Höhenlage des Erdgeschosses relevant sind, wurden korrekt in die Pläne "Ostfassade" und "Westfassade" übernommen. Somit ist festzustellen, dass sich der Fussboden des Erdgeschosses tatsächlich auf einer Höhe von 510,90 m.ü.M. befindet, sich auf der gleichen Höhe auch der höchste Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade befindet und der tiefste Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade auf einer Höhe von 508,24 m.ü.M. liegt. Damit entspricht das Bauprojekt § 14 Abs. 1 aV PBG. Einer weiteren Vermessung durch einen Geometer bedarf es nicht.

5. Ausnützung

5.1 Die Beschwerdeführer bringen vor, die Bauherrschaft wolle angeblich das UG mit einer Fläche von 160 m² überhaupt nicht zu Wohn-, Arbeits- oder Gewerbebezwecken nutzen. Entsprechend sei keine einzige Fläche zur Ausnützungsziffer hinzugerechnet worden. Gleichzeitig solle das UG aber teilweise massiv aus dem Erdreich ausgegraben und über drei verschiedene Türen mit Fensterbändern von aussen erschlossen und von einer rund 75 m² grossen, gegen Süden ausgerichteten Terrasse flankiert werden. Auffallend sei auch, dass der Neubau keinen einzigen der ansonsten in Gebäuden dieser Grössenordnung typischen UG-Räume aufweise: Kein Fitnessraum, kein Bastel-/Werkstattraum, kein Homecinema, keine Sauna, keine Sommerküche etc. Der Grund für diesen scheinbaren Verzicht liege darin, dass der Neubau bereits vollumfänglich ausgenützt sei. Man sei kein Schelm, wenn man hier Böses denke, und es bedürfe einer gehörigen Portion Naivität, hier keine künftige Gesetzesumgehung anzunehmen. Zumal sich klare Indizien für die spätere Umgestaltung der südlichen Räume des UG in eine anrechenbare Wohnnutzung fänden: Der "Lagerraum 1" mit einer Fläche von rund 34 m² und der "Wäscheraum" mit einer Fläche von 33 m² wiesen je eigene Türen mit Fensterbändern zur Terrasse auf, was notabene teilweise eine massive Abgrabung des Erdreichs entlang der Südfassade voraussetze. Was mache eine solche Abgrabung für einen Sinn? Wozu benötigten ein Lager- und ein Wäscheraum einen eigenen Gartenzugang und weshalb würden diese Räume nicht mit dem in der Praxis üblichen 1 m² grossen, querliegenden Kellerfenstern belichtet? Ein Gartenzugang über den Fahrradkeller (anstelle des Wäscheraums) und eine auf diesen Bereich reduzierte Abgrabung würden längstens ausreichen, meine die Bauherrschaft das in den Plänen Dargestellte ernst. Komme hinzu: Die Darstellung des Fahrradkellers im Plan "Schnitt A-A" indiziere, dass der "Fahradkeller" nicht unbeheizt sein werde. Das Gleiche gelte auch für die mit "Flur" bezeichnete Fläche und dürfte in naheliegender Weise auch für die Flächen "Lager 1" und "Wäscheraum" gelten. Auch dass der Kamin bis ins UG gezogen werden solle, spreche für eine mögliche Wohnnutzung im UG. Die Türen mit Fensterband seien ohne viel Aufwand rasch durch Glastüren ersetzt und die nichttragenden Wände in den südlichen Räumen im UG nach Bedarf entfernt (oder gar nicht realisiert). Damit gehöre die gestattete, maximale 1 m²-Belichtung schnell der Vergangenheit an. Die Glastüren mit Fensterbändern (mind. 3 m² Fläche) schafften dann lichtdurchflutete Räume, die direkt auf die grosse, gegen Süden ausgerichtete Terrasse führten. Für die effektiv nicht anrechenbaren Nutzungen der Flächen für "Lager", "Fahrräder/Gartengeräte" und "Wäsche" bleibe auch bei einer Umnutzung z.B. der Flächen "La-

ger 1" und "Fahrradkeller" zu Wohnzwecken längstens hinreichend Platz in den Räumen "Technikraum" und "Weinkeller" bzw. in den Räumen auf EG-Ebene (Einstellhalle, Garage). Alle Räume im UG seien zudem auch leicht an die Zentralheizung angeschlossen. Die Sanitärstränge mit Wasser/Abwasserleitungen verliefen naturgemäss auch durch das UG. Eine Umnutzung zu Wohnzwecken sei dank der streitgegenständlichen Planung keine grosse Sache; erst recht nicht, wenn man mit Elektroöfen heize. Zumindest die Flächen der Räume "Lager 1", "Fahrradkeller", "Flur" und "Wäscheraum" könnten ohne wesentliche bauliche Änderungen verschiedenen Wohn- und Arbeitszwecken dienen. Auch ein Raum, der gemäss den Angaben der Bauherrschaft zwar keinem Wohn- oder Arbeitszweck diene, aber objektiv betrachtet als solcher verwendbar sei, gehöre zur Ausnützung. "Dienen können" heisse, dass die Eignung ohne wesentliche bauliche Änderungen herbeigeführt werden könne. Es sei völlig unverständlich und willkürlich, dass laut Vorinstanz allein subjektive Gesichtspunkte massgebend sein sollten. Auf die Bezeichnung eines Raumes, also auf den blossen Parteiwillen, könne und dürfe es nicht ankommen. Ob ein Raum dem dauernden Aufenthalt dienen könne, müsse aufgrund dessen objektiver Eignung und nicht der vom Bauherrn beabsichtigten Nutzung entschieden werden.

5.2 Der Gemeinderat Baar verweist in seiner Vernehmlassung grundsätzlich auf seine Erwägungen im Einspracheentscheid. Darin hatte er ausgeführt, nur die zuletzt eingereichten, bewilligten Baupläne seien für die Bauausführung massgeblich. Es werde im Rahmen der Bauausführung zu kontrollieren sein, dass die bewilligten Pläne beim Bau auch eingehalten würden. Es gehe hingegen nicht an, bereits im Baubewilligungsverfahren ein Fehlverhalten der Bauherrschaft vorzuwerfen, wonach die Räume anders genutzt würden als angegeben. Es sei deshalb davon auszugehen, dass die mit "Technikraum", "Weinkeller", "Lager 1", "Fahrradkeller" und "Waschraum" bezeichneten Räume im Untergeschoss auch als solche gebaut und später auch als solche genutzt würden. Im Übrigen seien sie unbeleuchtet und unbeheizt. Sie eigneten sich folglich nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen, weshalb sie nicht an die Ausnützungsziffer anzurechnen seien. Vernehmlassend ergänzt der Gemeinderat Baar, alle drei südlichen Räume im Untergeschoss ("Lager 1", "Fahrradkeller" und "Waschraum") wiesen keine lichtdurchlässigen Türen auf und die Glasflächen der vertikal verlaufenden Lichtband-Fenster seien unter 1 m². Die Räume eigneten sich folglich nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen, weshalb sie nicht an die Ausnützungsziffer anzurechnen seien.

5.3 Die Bauherrschaft bringt vor, die Vorinstanz habe eingehend dargelegt, weshalb die Rügen der Beschwerdeführer hinsichtlich Nichtanrechenbarkeit der Räume im Unter-

geschoss nicht verfangen würden. Richtig sei, dass es bei einer Beurteilung der Frage der Anrechenbarkeit eines Raumes im Untergeschoss nicht allein auf die Bezeichnung des Raumes, also auf den blossen Parteiwillen, ankomme. Entscheidend sei vielmehr, ob der betreffende Raum aufgrund seiner Lage, Belichtung und Ausstattung für Wohn- und Gewerbezwecke überhaupt geeignet sei. Reine Vorratsräume, Wasch- und Trocknungsräume, Heizungsräume, Maschinenräume sowie Räume für das Einstellen von Motorfahrzeugen (Garagen), Velos, Kinderwagen und Kehrrechtbehältern seien nicht anrechenbar. Die baulichen Verhältnisse und die bauliche Gestaltung seien daher entscheidend. Die gänzlich unbeheizten Räume im Untergeschoss, die für Wohn- und Arbeitszwecke auch ungenügend (natürlich) belichtet seien, eigneten sich – wie die Vorinstanz bereits festgestellt habe – nicht für Wohn- und/oder Arbeitszwecke und würden daher zu Recht nicht zur Ausnützung gezählt.

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

5.5 Die Räume "Lager 1", "Fahrradkeller" und "Waschraum" im Untergeschoss weisen vertikal verlaufende Lichtband-Fenster mit einer Fläche von lediglich je 1 m² sowie je eine lichtundurchlässige Türe auf. Sämtliche Räume im Untergeschoss sind unbeheizt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Beschwerdeführer aus dem Plan "Schnitt A-A" das Indiz ziehen wollen, dass der "Fahrradkeller" (aber auch die Flächen "Flur", "Lager 1" und "Waschraum") nicht unbeheizt sein werden. Von der Belichtung und der Heizung her eignen sich diese Räume nicht zu Wohn- oder Gewerbezwecken bzw. sie würden sich dazu

nur mit wesentlichen baulichen Änderungen eignen. Auch ist eine hinreichende Belüftung nicht möglich. Die Räume gehen zudem nicht über das aus praktischen Gründen Erforderliche hinaus, was von den Beschwerdeführern grundsätzlich aber auch gar nicht geltend gemacht wird. Auch gibt es im Untergeschoss weder WC, Dusche oder Bad. Das nächstgelegene WC befindet sich im Erdgeschoss, zwei Räume "Dusche/WC" sind im Obergeschoss vorgesehen und ein WC sowie ein Bad im Attikageschoss. Die baulichen Verhältnisse und die bauliche Gestaltung sprechen dafür, dass die von der Bauherrschaft im Untergeschoss geplanten Räume weder Wohn- noch Gewerbebezwecken dienen können. Bei dieser Ausgangslage darf eine gesetz- und bewilligungswidrige Verwendung zu Wohn- oder Gewerbebezwecken nicht einfach unterstellt werden. Es geht nicht an, aus der Tatsache, dass Räume theoretisch Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen könnten, weil sie von einem bösgläubigen Bauherrn durch bauliche Veränderungen ohne Baubewilligung umgenutzt werden könnten, zu schliessen, sie müssten von Anfang an zur anrechenbaren Geschossfläche hinzugerechnet werden. Es ergibt sich daher, dass vorliegend die Räume im Untergeschoss zu Recht bei der Ausnützungsberechnung ausser Acht gelassen wurden.

6. Fassadenhöhe

In ihrer Beschwerdeschrift vom 30. Juli 2020 machten die Beschwerdeführer geltend, das Bauprojekt verletze die Vorschriften der Gemeinde Baar betreffend die Fassadenhöhe. Dieselbe Thematik war bereits Gegenstand der rechtlichen Auseinandersetzung auf der benachbarten Parzelle Nr. J._____, und das Bundesgericht stützte mit Urteil 1C_634/2019 vom 1. Juli 2020 die Haltung des Gemeinderats Baar und des Verwaltungsgerichts in dieser Frage. In ihrer Replik vom 22. Dezember 2020 räumten die Beschwerdeführer ein, dass damit ihre Rüge betreffend Fassadenhöhe effektiv mit dem letztinstanzlichen Entscheid des Bundesgerichts vom 1. Juli 2020 obsolet geworden sei. Das Verwaltungsgericht hat sich daher mit dieser Frage nicht mehr auseinanderzusetzen.

7. Einordnung

7.1 Die Beschwerdeführer machen eine unbefriedigende Einordnung des von der Bauherrschaft geplanten Gebäudes geltend und führen diesbezüglich Folgendes an: Es sei sicher nicht falsch, unter Einbezug des ganzen Gebiets "R._____" als Umgebung auch die Fernwirkung eines Bauprojekts zu berücksichtigen, wie das die Vorinstanz getan habe. Dann sei aber auch zu beachten, dass auf der Fläche von etwas über 120'000 m² heute 125 einzelne Parzellen bestünden; davon sei (soweit ersichtlich) noch eine unver-

baut. Die Parzellengrössen schwankten zwischen 320 m² und 3'877 m². Nur fünf Parzellen wiesen mehr als 2'000 m² auf (4 %). Rund 40 % der Parzellen im Gebiet "R. _____" würden weniger als 800 m² messen (49 Parzellen); der durchschnittliche Gartenanteil sei noch heute bei 63 %. Die Parzellen aus den 60er- und 70er-Jahren seien mithin nicht etwa unternutzt. So sei gerade die streitgegenständliche Parzelle in Bezug auf die anrechenbare Nutzfläche schon heute fast vollständig ausgenützt. Wichtiger als die Fernwirkung sei die Nahwirkung, die Einbettung oder eben Einordnung des Baukörpers in die unmittelbare landschaftliche und bauliche Nachbarschaft. Die nähere Auseinandersetzung mit den Erwägungen der Vorinstanz im angefochtenen Beschluss zeige, dass diese die Bestimmung von § 12 BO als reines Verunstaltungsverbot interpretiert habe. Deren Erwägungen zur angeblich guten Einordnung seien jedenfalls derart nichtssagend, dass damit die Anforderungen an eine sorgfältige Begründung der verlangten guten Einordnung sicher nicht erfüllt seien. Das sei zwar unzulässig, aber letztlich nicht erstaunlich, denn vorliegend sei es tatsächlich unmöglich, dem Neubauprojekt irgendeinen guten Gestaltungs- und Einordnungsaspekt abzugewinnen. Die Parzelle liege an bester Lage auf dem Scheitelpunkt der Kuppe der Privatstrasse S. _____. Dieser Umstand führe dazu, dass ein ohnehin voluminöses Gebäude noch mächtiger auf die Umgebung einwirke, als es dies ohnehin tue. Das geplante Gebäude sei aufgrund des angeblich nicht anrechenbaren Untergeschosses ein ganzes Stockwerk (ca. 3,5 m) höher als die umliegenden Bestandesbauten. Damit verstelle es den nördlich und nordöstlich gelegenen Grundstücken die Aussicht. Der Blick ende neu auf einer 16 m langen und neun Metern hohen eintönig materialisierten Nordfassade mit vier schmalen Fensterbändern. Es sei nicht einzusehen, inwiefern eine solche Gestaltung gut wirken und sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen könne. Insbesondere die gewählte Setzung des Attikageschosses und die abweisenden Nord- und Ostfassaden stünden in stossendem Gegensatz zur Nachbarschaft und zeugten von Respekt- und Rücksichtslosigkeit den nachbarlichen Liegenschaften und generell dem erstklassigen Quartier gegenüber. Dass die Umgebung unbestrittenermassen heterogen sei, ändere an diesen Tatsachen im Übrigen nichts: Wie der beantragte Augenschein zeigen werde, wirke der Neubau wegen seiner Überhöhe und seiner grobschlächtigen Körnigkeit gleichwohl wie ein Fremdkörper inmitten eines differenziert überbauten Gebiets. Im Bereich der Südfassade werde von der Vorinstanz geduldet, dass das Untergeschoss komplett ausgegraben und mit drei Türen mit Fensterbändern versehen werde, obwohl – wenn überhaupt – ein Gartenzugang in der Südost-Ecke zwecks Erschliessung des Veloraums längstens ausreichend wäre. Das UG könne ansonsten ohne weiteres zumindest teilweise im Erdreich stehen bzw. belassen und das Terrain ansonsten begrünt werden. Damit würde der Neubau zumindest von Süden her betrachtet nicht mehr massiv

übergeschossig wirken und sich einiges besser in das Fernbild einfügen. Der Neubau weist eklatante gestalterische Mängel auf, die unter dem Aspekt von § 12 BO nicht hätten bewilligt werden dürfen. Es sei absolut unverständlich, dass die Vorinstanz diese an ein Mehrfamilienhaus in Zentrumsnähe erinnerndes Projekt inmitten einer der besten Hanglagen im Kanton Zug bewilligt habe.

7.2 Der Gemeinderat Baar meint dazu, im Gebiet R._____ gebe es mehrere Ein- und Zweifamilienhäuser, welche ebenfalls dieselbe moderne mit Flachdach versehene kubische Architektur aufwiesen wie das geplante Bauprojekt. Insofern stelle das Bauvorhaben mit seinem Flachdach, der spärlich befensterten bergseitigen Gebäudefassade sowie der Freilegung des Untergeschosses keinesfalls einen Fremdkörper dar. Ausserdem befänden sich bereits einige ähnlich gestaltete (Flachdach-)Gebäude mit teilweise ebenfalls spärlich befensterten bergseitigen Gebäudefassaden in der massgeblichen Umgebung (z.B. die Flachdachgebäude auf GS Nrn. K._____ oder das nun ebenfalls rechtskräftig bewilligte Gebäude auf dem Grundstück der Bauherrschaft GS Nr. J._____). Auf diese Bauten nehme die zeitgenössische und in sich durchaus stimmige Gestaltung und Gliederung des Bauvorhabens Bezug. Das Bauvorhaben werde sich sehr gut zwischen die beiden Nachbarsgebäude im Osten (GS Nr. L._____) und Westen (GS Nr. J._____) einfügen. Insgesamt könne dem geplanten Bauprojekt die gute Einordnung im Sinne von § 12 BO jedenfalls nicht abgesprochen werden. Insbesondere sei das Gebiet R._____ nicht derart homogen oder schützenswert, als dass ein Abweichen von den Bauvorschriften allein aus Einordnungsgründen verlangt werden könne. Die geplante Baute halte die massgebenden Bauvorschriften ein. Es dürfe dem Bauvorhaben daher nicht zum Nachteil gereichen, wenn es die Bauvorschriften weitgehend ausschöpfe, während Bauten in der Umgebung diese (noch) nicht voll in Anspruch nähmen. Auch wenn ausserdem die gemäss Bauordnung zulässigen Geschosse insbesondere das Strassenbild im Norden in einem gewissen Umfang beeinflussen würden, stelle dieser Umstand für sich allerdings noch keinen Einordnungsmangel dar.

7.3 Die Bauherrschaft macht geltend, mit Blick auf das massgebliche Gebiet R._____ werde ersichtlich, dass sich das Bauvorhaben im Sinne von § 12 BO gut in die heterogene Umgebung einfüge. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer biete die Ästhetikklausel keine Handhabe dafür, einem Bauherrn die Ausschöpfung der Begrenzungsnormen der Bauordnung zu versagen. Wenn die Bauordnung eine gewisse Gebäude- oder Firsthöhe zulasse, dürfe die Baubehörde eine Bewilligung nicht bloss mit der Begründung verweigern, dass eine gute Einordnung nur mit Verzicht auf eine oder mehrere

dieser Bauvorschriften erzielt werden könne. Wenn andere Bauherren in der Umgebung, aus welchen Gründen auch immer, die Begrenzungsnormen nicht voll ausnützten, könne dies nicht zum Nachteil der Beschwerdegegner 1 sein. Insbesondere könne auch mit einem pauschalen Verweis auf § 12 BO Baar nicht verlangt werden, dass die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes oder umliegender Gebäude übernommen werde. Dies würde nämlich dazu führen, dass im Gebiet S._____ die Zonenordnung bezüglich der Höhen ausser Kraft gesetzt würde, was nach ständiger Rechtsprechung nicht zulässig sei. Der projektierte Neubau entspreche den Normen der Bauordnung und sei daher von den Stimmberechtigten der Gemeinde Baar bewusst in Kauf genommen worden. Des Weiteren sei bei Bauten im Quartier, die nach dem Jahr 2000 erstellt worden seien, ohnehin eine allgemeine Tendenz hin zu grösseren Bauten unter Inanspruchnahme der vollen zulässigen Ausnützung erkennbar. Das Einordnungsgebot in § 12 BO Baar könne die Bauherrschaft im Übrigen nicht auf eine "traditionelle" Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung verpflichten. Die rein subjektiv geprägte Architekturkritik der Beschwerdeführer sei von vornherein nicht geeignet, eine Verletzung von § 12 BO Baar aufzuzeigen. Den Beschwerdegegnern 1 stünde – genauso wie jedem anderen Bauherrn auch – hinsichtlich der Materialisierung einer Baute, der Anordnung von Fenstern und anderen Gestaltungselementen eine Wahlfreiheit zu, solange die Grundmasse eingehalten seien, was in casu der Fall sei. Zu Recht habe die Vorinstanz deshalb im angefochtenen Entscheid die Einordnung nach § 12 BO Baar als gut beurteilt und eine Verletzung von § 12 Abs. 1 BO Baar verneint.

7.4 Gemäss § 12 Abs. 1 der Bauordnung Baar (BO) müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten, Anlagen, Farbgebungen, Materialien, Antennen, Reklamen und Anschriften müssen sich insbesondere in Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder gut einordnen und dürfen zudem die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen (§ 12 Abs. 2 BO). Bei § 12 BO handelt es sich um 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 auffallend störend in Erscheinung treten darf. 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. Es muss im Bestreitungsfall 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 (VGer ZG V 2002 90 vom 3. Dezember 2002, in: GVP 2002 117 mit Verweis auf Hans Hagmann, Kommentar zur Bauordnung der Stadt Zug, 1998, S. 70 f.). Das Einordnungsgebot kann nicht bedeuten, dass die Bauherrschaft bei einem Neu- oder Umbau auf die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung verpflichtet werden kann.

7.5 Die Vorschrift von § 12 Abs. 1 und 2 BO ist als unbestimmter Rechtsbegriff formuliert, denn sie umschreibt die Rechtsfolge (vorliegend die Erlaubnis, das vorgesehene Gebäude zu erstellen) in offener, unbestimmter Weise. Unbestimmte Rechtsbegriffe sind der Auslegung zugänglich. Die Auslegung durch die Verwaltungsbehörden kann von den Verwaltungsgerichten zwar grundsätzlich überprüft werden. Nach herrschender Lehre ist allerdings dann eine gewisse Zurückhaltung durch die Gerichtsinstanzen angezeigt, wenn die Verwaltungsbehörden zur Beurteilung der konkreten Umstände besser geeignet sind als die Gerichte. Dies ist besonders im Baurecht der Fall, wo die Verwaltungsbehörden über eine grössere Nähe und Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen verfügen (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 419 f.). Auch das Bundesgericht übt bei der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe Zurückhaltung und billigt den Verwaltungsbehörden einen gewissen Beurteilungsspielraum zu, wenn der Entscheid besonderes Fachwissen oder Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen voraussetzt (z.B. BGE 135 II 384 E. 2.2.2; hinsichtlich unbestimmter Rechtsbegriffe in kantonalen und kommunalen Gesetzen: BGer 1C_476/2008 vom 6. Juli 2009 E. 6.5.1).

7.6 Bezüglich § 12 Abs. 1 und 2 BO steht dem Gemeinderat Baar ein auch von der Gemeindeautonomie geschützter Ermessensspielraum zu (vgl. BGer 1C_5/2016 vom 18. Mai 2016 E. 3.3; 1C_265/2014 vom 22. April 2015 E. 5.3; 2C_558/2011 vom 11. Januar 2012 E. 3.2; je mit Hinweisen). Obwohl dem Verwaltungsgericht gegenüber dem Entscheid des Gemeinderats grundsätzlich volle Kognition zukommt (§ 63 Abs. 3 VRG i.V.m. § 61 Abs. 1 Ziff. 1 VRG), hat es sich im Hinblick auf dessen Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen (BGE 137 I 235 E. 2.5; BGer 1C_319/2016 vom 1. Februar 2017 E. 4.2 mit Hinweisen).

7.7 In seinen Urteilen V 2018 53, 54 und 57 vom 29. Oktober 2019 betreffend das Nachbargrundstück GS Nr. J. _____ der Beschwerdegegner 1 hat das Verwaltungsgericht bereits festgestellt, dass das ganze Gebiet R. _____, welches sich einheitlich in der Wohnzone W2a befindet, als Umgebung zu gelten hat, die bei der Frage der Einordnung des Bauprojekts zu berücksichtigen ist. Das Gleiche gilt auch für das vorliegende Bauprojekt, was von den Beschwerdeführern denn auch nicht bestritten wird. Das Gebiet wird östlich begrenzt durch den Geländeeinschnitt des W. _____-bachs und westlich durch den X. _____-bach. Südlich kann die Autobahn A4a als Grenze bezeichnet werden, im Norden das Ende des bebauten Gebiets bzw. die Landwirtschaftszone "R. _____". Es ist somit auch im vorliegenden Fall das ganze Gebiet Y. _____ inklusive die S. _____ zu berücksichtigen.

7.8 Der geplante Neubau tritt gegen Norden, somit gegen die Strasse (S. _____) hin, dreigeschossig in Erscheinung (zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss). Die Firsthöhe beträgt dort 9,00 m, die Gebäudelänge 16,30 m. Die Nordfassade weist vier vertikal verlaufende Lichtband-Fenster mit einer Fläche von je 1,33 m² auf. Auf der Südseite kommt noch das Untergeschoss hinzu, mit den in E. 5 erwähnten drei Türen mit Fensterbändern und der Terrasse. Der geplante Neubau tritt bezüglich Volumen grösser in Erscheinung als die bestehenden, meist aus den 60er- und 70er-Jahren stammenden Häuser in der unmittelbaren Umgebung, bei denen weniger als drei Vollgeschosse sichtbar sind. Die Kubatur des Bauprojekts auf dem Grundstück GS Nr. G. _____ entspricht ungefähr derjenigen des Bauprojekts auf dem benachbarten, ebenfalls den Beschwerdegegnern 1 gehörenden Grundstück GS Nr. J. _____. Gleich wie dort ist zu sagen, dass insbesondere die Nordfassade des vorliegend strittigen Bauvorhabens – insbesondere wegen ihrer Höhe – zweifellos einen gewissen, spürbaren Einfluss auf die Nachbarschaft haben wird. Der geplante Neubau wird zudem breiter als das bisherige Gebäude auf dem Grundstück GS Nr. G. _____ und ein Geschoss höher ausfallen als die unmittelbaren Nachbargebäude. Das Bauvorhaben hält aber die masslichen Vorgaben der Bauordnung ein.

7.9 Am 23. Januar 2019 führte das Gericht in den Verfahren V 2018 53, 54 und 57, in denen es um das Bauprojekt der Beschwerdegegner 1 auf dem benachbarten Grundstück GS Nr. J. _____ ging, einen Augenschein durch. In den entsprechenden Urteilen führte es zu dem, was der Augenschein, die Baupläne (insbesondere die Ansichten/Schnitte) sowie die Informationen aus dem Internet (www.zugMap.ch und Google Maps) bezüglich der massgebenden Umgebung ergeben hat, Folgendes aus, was auch für den vorliegen-

den Fall zu gelten hat: Im Gebiet R. _____ befinden sich mehrere stattliche Ein- und Zweifamilienhäuser, die zum Teil recht grosszügig erscheinen betreffend Volumen und Ausdehnung, insbesondere im Quartier weiter westlich, bis und mit der Liegenschaft "Z. _____" (GS Nr. M. _____), mit einigen moderneren und grösseren Liegenschaften mit Flachdächern und höher erscheinenden Fassaden und grösserem Gebäudevolumen. Auch auf der Parzelle GS Nr. N. _____ steht ein relativ grosser (klassizistischer) Bau. Im Gebiet R. _____ hat längst auch moderne, kubische Architektur Einzug gehalten, so insbesondere auf der östlichen Nachbarparzelle der umstrittenen Bauparzelle, nämlich auf dem Grundstück GS Nr. L. _____. Die Gebäude, die nach dem Jahr 2000 erstellt wurden, zeigen allgemein eine Tendenz hin zu grösseren Bauten unter Inanspruchnahme der vollen zulässigen Ausnützung. Mehrere Gebäude wirken mehr als zweigeschossig. Es können viele unterschiedliche Dachformen, Grundrisse, Materialisierungen, Farbgebungen und Architekturstile erkannt werden. Das Gebiet R. _____ ist bereits heute heterogen gestaltet. Im Quartier sind die verschiedensten Baustile anzutreffen, und es kann von architektonischer Vielfalt gesprochen werden. Auch der obere Teil der Q. _____ ist durch architektonisch vielfältige Bautypen geprägt. Auch die Beschwerdeführer im vorliegenden Fall räumen ein, dass die Umgebung heterogen ist. Als Erstes ist daher festzuhalten, dass sich das Projekt der Bauherrschaft an keine einheitliche Gestaltung des Quartiers zu halten hat, weil eine solche nicht vorhanden ist. Deshalb kann z.B. auch nicht verlangt werden, wie das die Beschwerdeführer offenbar tun, das Attikageschoss nicht auf die Fassaden der darunterliegenden Vollgeschosse zu setzen, auch wenn das möglicherweise im Quartier tatsächlich sonst nirgends der Fall ist.

Das neue Wohnhaus weist eine zeitgenössische, kubische Architektur auf, wie sie im Quartier bereits vorkommt. Im Gegensatz zu den Beschwerdeführern beurteilt das Gericht das geplante Gebäude als durchaus ansprechend, wie es das bereits bezüglich des Projekts auf dem Nachbargrundstück GS Nr. J. _____, das dem vorliegenden ähnelt und vom gleichen Architekturbüro entworfen wurde, getan hat. Die ästhetisch-architektonische Gestaltung des Gebäudes ist nicht zu bemängeln. Insbesondere ist für das Gericht nicht ersichtlich, dass eine andere Anordnung der Fenster oder grössere Fenster an der Nordfassade dem Einordnungsgebot besser entsprechen würden. Auch aus der Freilegung des Untergeschosses gegen Süden kann das Gericht nichts Negatives erkennen. Das vorliegend zu beurteilende Einfamilienhaus hält die Vorschriften der Zone W2a ein und übersteigt die maximal zulässige Geschosszahl sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht. Das Gebiet befindet sich in keiner Ortsbildschutzzone, weshalb an die Einordnung keine besonders strengen Massstäbe zu setzen sind. Durch das Projekt der Bauherrschaft

entsteht weder ein derartiger Widerspruch zur Umgebung noch sind qualifizierte bauliche oder landschaftliche Umstände (wie z.B. eine überdurchschnittliche Qualität der bestehenden Überbauung, eine weitherum zurückhaltend ausgeschöpfte Ausnützung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit) gegeben, dass von der Bauherrschaft verlangt werden könnte, dass sie z.B. auf die auf ihrem Grundstück maximal zulässige Gebäudehöhe verzichtet oder die Breite des Gebäudes reduziert. Die von der Bauherrschaft gewählte Höhe des Gebäudes ist Folge der Einzonung in die Wohnzone 2a, in der aktuell eine Höhe von 9 m zulässig ist. Das ist hinzunehmen, auch wenn damit zwangsläufig ein gewisses Spannungsverhältnis zur bestehenden baulichen Umgebung entsteht. Die Grösse des Bauvorhabens entspricht den Normen der Bauordnung und ist daher von den Stimmberechtigten der Gemeinde Baar bewusst in Kauf genommen worden. Es kann nicht gesagt werden, das Gebäude trete gegenüber den umliegenden Gebäuden derart massiv in Erscheinung bzw. habe eine so mächtige Einwirkung auf die Umgebung, dass die Voraussetzungen von § 12 BO nicht mehr erfüllt sind. Aus § 12 BO kann kein generelles Gebot abgeleitet werden, die in der Nachbarschaft bestehenden Baumaterialien, Kubaturen, Dachformen und Firstrichtungen zu übernehmen. Das Einordnungsgebot hat auch nicht den Zweck, die bisherige Aussicht weiterhin freizuhalten. Das Baurecht des Kantons und der Gemeinde Baar kennt keine Vorschrift, die es erlauben würde, ein Bauvorhaben allein deshalb zu verweigern oder in seinem Umfang zu reduzieren, weil es einem Dritten Aussicht entzieht. Die Aussicht wird nur indirekt durch die Bestimmungen über die erlaubte Ausnützung, Geschoszahl und Gebäudehöhen, Dachformen, Grenzabstände usw. geschützt. Das Einordnungsgebot bildet demgemäss für den Schutz von Aussicht keine Handhabe. Der Vorwurf der Beschwerdeführer, der Gemeinderat Baar habe § 12 BO als reines Verunstaltungsverbot interpretiert, ist im Übrigen unberechtigt. Der Gemeinderat Baar hat klar zum Ausdruck gebracht, dass sich der Neubau seiner Ansicht nach sehr gut zwischen die beiden Nachbarsgebäude im Osten (GS Nr. L. _____) und Westen (GS Nr. J. _____) und mit seinem Flachdach und der modernen kubischen Architektur gut in die massgebende, heterogene Umgebung einfügen werde. Er betonte zudem die zeitgenössische und durchaus stimmige Gestaltung und Gliederung des Bauvorhabens. Der Feststellung, dass das Bauvorhaben den Vorgaben von § 12 Abs. 1 BO entspricht, schliesst sich das Gericht an, weshalb sich die entsprechende Rüge der Beschwerdeführer als unbegründet erweist.

8.

8.1 Die Beschwerdeführer haben die Durchführung eines Augenscheins beantragt, damit das Verwaltungsgericht die erhobenen Rügen, insbesondere jene im Zusammen-

hang mit dem gewachsenen Terrain und der unbefriedigenden Einordnung, beurteilen könne. Idealerweise, so die Beschwerdeführer, werde bezüglich der Frage des gewachsenen Terrains ein Geometer beigezogen.

8.2 Ein Augenschein dient zur Feststellung des Sachverhaltes (vgl. § 13 Abs. 1 VRG). Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise überhaupt nicht abgeklärt werden können. Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Der Verzicht auf Durchführung eines Augenscheins ist zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen (Kaspar Plüss, in: Kommentar zum VRG des Kantons Zürich, a.a.O., § 7 N. 79).

8.3 Das Gericht sieht in diesem Verfahren keinen Anlass, einen Augenschein vorzunehmen. Zum einen befindet sich bei den Akten ein Digitales Höhenmodell, dem zu entnehmen ist, dass die Bauherrschaft die massgebenden Punkte des gewachsenen Terrains bereits amtlich vermessen liess. Die entsprechenden Koten wurden zudem korrekt in die Baupläne übernommen, weshalb keine erneuten Vermessungen vorzunehmen sind. Zum anderen hat das Gericht auf dem Nachbargrundstück GS Nr. J._____ bereits einen Augenschein durchgeführt, bei welchem die Situation vor Ort festgestellt werden konnte. Dem Gericht sind die örtlichen Gegebenheiten daher hinlänglich bekannt, weshalb es ihm, unter Beizug der Pläne und Ansichten des Bauvorhabens, ohne weiteres möglich ist, über die Frage der Einordnung zu entscheiden. Ein Augenschein hätte dem Gericht für die Klärung der sich hier stellenden Fragen somit keinen relevanten Erkenntnisgewinn gebracht. Der Antrag der Beschwerdeführer ist daher abzuweisen.

9. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Baubewilligung und der Einspracheentscheid des Gemeinderats Baar vom 23. Juni 2020 nicht zu beanstanden sind. Die dagegen eingereichte Beschwerde erweist sich als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

10. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die unterliegenden Beschwerdeführer gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG kostenpflichtig. Die Spruchgebühr wird auf Fr. 3'500.– festgesetzt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Ferner ist der obsiegenden, anwaltlich vertretenen Bauherrschaft zu Lasten der Beschwerdeführer eine Parteien-

tschädigung zuzusprechen (§ 28 Abs. 2 VRG). Das Gericht erachtet eine solche von Fr. 3'200.– (inkl. MwSt. und Barauslagen) als angemessen. Anspruch auf eine Parteidtschädigung haben die in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegenden Beschwerdegegner 2 und 3 keinen (§ 28 Abs. 2a VRG).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Den Beschwerdeführern wird eine Spruchgebühr von Fr. 3'500.– auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Die Beschwerdeführer haben den Beschwerdegegnern 1 unter Solidarhaftung eine Parteientschädigung von Fr. 3'200.– (inkl. MwSt. und Barauslagen) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
5. Mitteilung an die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer (dreifach), an den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner 1 (zweifach), an den Gemeinderat Baar, an das Amt für Umwelt des Kantons Zug sowie zum Vollzug von Ziffer 2 im Dispositiv an die Finanzverwaltung des Kantons Zug.

Zug, 14. Juni 2021

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am