



# VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

---

## VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

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

URTEIL vom 29. August 2022  
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

**V 2019 66**

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

Beschwerdeführer  
alle vertreten durch RA G. \_\_\_\_\_

gegen

1. Q. \_\_\_\_\_ und R. \_\_\_\_\_  
vertreten durch RA I. \_\_\_\_\_
2. **Regierungsrat des Kantons Zug**  
Beschwerdegegner

weiter verfahrensbeteiligt:

**Gemeinderat Oberägeri**

vertreten durch RA L. \_\_\_\_\_

und

**V 2021 22**

**Q. \_\_\_\_\_ und R. \_\_\_\_\_**

Beschwerdeführer

vertreten durch RA I. \_\_\_\_\_

gegen

1. A. \_\_\_\_\_

2. B. \_\_\_\_\_

3. C. \_\_\_\_\_

4. D. \_\_\_\_\_

5. E. \_\_\_\_\_

6. F. \_\_\_\_\_

alle vertreten durch RA G. \_\_\_\_\_

7. M. \_\_\_\_\_

vertreten durch RA N. \_\_\_\_\_

**8. Regierungsrat des Kantons Zug**

Beschwerdegegner

weiter verfahrensbeteiligt:

**Gemeinderat Oberägeri**

vertreten durch RA L. \_\_\_\_\_

betreffend

Baubewilligung

(Neubau Einfamilienhaus / Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses)

A. Q.\_\_\_\_\_ und R.\_\_\_\_\_ sind Eigentümer des Grundstücks GS O.\_\_\_\_\_, Oberägeri. Gemäss dem Zonenplan der Gemeinde Oberägeri ist die Liegenschaft der Zone W2b zugewiesen. Der nordwestliche Grundstücksteil ist bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut (H.\_\_\_\_\_ 7, Baujahr 1996). Am 22. Dezember 2017 reichten Q.\_\_\_\_\_ und R.\_\_\_\_\_ bei der Gemeinde Oberägeri ein Baugesuch (AA.\_\_\_\_\_) für einen Neubau eines zweiten Einfamilienhauses auf dem südöstlichen Grundstücksteil mit einem Verbindungsbau zum bestehenden Gebäude ein. Auf dem Niveau des Erdgeschosses soll der Verbindungsbau als gedeckter Carport dienen. Die Rückwand des Autounterstands ist vollständig verglast. Das Dach des Carports soll begehrbar sein und als Terrasse dienen. Sie soll durch eine Tür im Obergeschoss des Neubaus erschlossen werden. Auf der nordöstlichen und südwestlichen Balkonrückseite sind Absturzsicherungen geplant, welche die Fassaden der beiden Einfamilienhäuser miteinander verbinden sollen. Im Untergeschoss soll der Verbindungsbau als Keller dienen. Der Kellerraum ist bereits erstellt und soll nun auch vom Neubau her mit einem Zugang über den Wasch- und Trocknungsraum erschlossen werden. Der bestehende Keller soll damit gleichzeitig beiden Einfamilienhäusern dienen. Aufgrund des abfallenden Geländes tritt der Kellerraum talseitig teilweise in Erscheinung.

B. Mit Entscheid vom 29. Oktober 2018 wies der Gemeinderat Oberägeri das Baugesuch ab. Zur Begründung seines Entscheids führte der Gemeinderat an, es handle sich um zwei eigenständige Gebäude. Der einzuhaltende Gebäudeabstand von 10 Metern zwischen dem bestehenden Einfamilienhaus und dem Neubau werde um 3,97 Meter unterschritten. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Gebäudeabstands seien vorliegend nicht erfüllt. Da die Baubewilligung bereits aufgrund des mangelnden Gebäudeabstands nicht erteilt werden könne, erübrige sich die materielle Beurteilung der weiteren Einwendungen in den gegen das Baugesuch eingereichten Einsprachen.

C. In teilweiser Gutheissung einer Verwaltungsbeschwerde von Q.\_\_\_\_\_ und R.\_\_\_\_\_ hob der Regierungsrat am 18. Juni 2019 den Entscheid des Gemeinderats Oberägeri vom 29. Oktober 2018 auf und wies ihn zur Neuurteilung an den Gemeinderat Oberägeri zurück. Der Regierungsrat erwog, die beiden Gebäude seien als ein Gebäudekomplex zu beurteilen. Deshalb müsse im vorliegenden Fall der vorgeschriebene Gebäudeabstand zwischen den Gebäudeteilen nicht eingehalten werden. Die gemäss Art. 52 BO Oberägeri maximal zulässige Gebäudelänge von 30 Metern werde mit 28,33 m eingehalten. Nicht zu bemängeln sei, dass sich der Gemeinderat aufgrund der

von ihm vorgenommenen Beurteilung entschieden habe, das Baugesuch ausschliesslich hinsichtlich des Gebäudeabstands zu prüfen und auf eine umfassende Beurteilung des Bauvorhabens zu verzichten.

D. Gegen den Regierungsratsbeschluss vom 18. Juni 2019 liessen A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_ sowie F. \_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführer V 2019 66) am 22. Juli 2019 Verwaltungsgerichtsbeschwerde einreichen und folgende Rechtsbegehren stellen:

- "1. Es sei der Entscheid des Regierungsrats des Kantons Zug vom 18. Juni 2019 in Sachen Verwaltungsbeschwerde von Q. \_\_\_\_\_ und R. \_\_\_\_\_, Oberägeri, gegen den Entscheid des Gemeinderats Oberägeri betreffend Abweisung des Baugesuches AA. \_\_\_\_\_ aufzuheben und es ist der Entscheid des Gemeinderats Oberägeri zu Baugesuch AA. \_\_\_\_\_ vom 29. Oktober 2018 zu bestätigen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MWST) zu Lasten der Beschwerdegegner."

Zur Begründung liessen die Beschwerdeführer V 2019 66 zusammengefasst vorbringen, das Fazit des Regierungsrats, dass die beiden Gebäude optisch als ein Gebäude wahrgenommen würden, sei nicht nachvollziehbar. Die beiden Gebäude seien grundlegend eigenständig. Sie träten nicht als Gebäudekomplex in Erscheinung. Aus diesem Grund gelange der Gebäudeabstand zur Anwendung, und das Bauprojekt könne infolge Unterschreitung des Gebäudeabstands nicht bewilligt werden.

E. Den von ihnen verlangten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.– bezahlen die Beschwerdeführer V 2019 66 fristgerecht.

F. Mit Stellungnahme vom 2. September 2019 beantragte die Baudirektion namens des Regierungsrats, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführer abzuweisen.

G. Mit Schreiben vom 1. Oktober 2019 liessen Q. \_\_\_\_\_ und R. \_\_\_\_\_ (fortan auch: die Bauherrschaft) beantragen, das Verfahren einstweilen zu sistieren. Sie hätten sich entschieden, in Kürze beim Gemeinderat Oberägeri eine neue Baueingabe

einzureichen. Sie strebten damit einen zeitnahen und umfassenden materiellen Entscheid der Baubewilligungsbehörde über das geplante Neubauvorhaben auf der Parzelle GS Nr. O.\_\_\_\_\_, GB Oberägeri, an.

H. Am 3. Oktober 2019 verfügte der Vorsitzende der verwaltungsrechtlichen Kammer des Verwaltungsgerichts die Sistierung des Beschwerdeverfahrens V 2019 66 bis zur rechtskräftigen Erledigung des angekündigten neuen Baugesuchs der Bauherrschaft.

I. Am 17. Februar 2020 erteilte der Gemeinderat Oberägeri der Bauherrschaft aufgrund des von ihr am 7. Oktober 2019 eingereichten neuen Baugesuchs (AB.\_\_\_\_\_) die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen. Die dagegen von A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ sowie M.\_\_\_\_\_ eingereichten Einsprachen wurden abgewiesen, soweit der Gemeinderat darauf eintrat und soweit es nicht im Sinne einzelner Begehren zu Auflagen kam. Der Gemeinderat Oberägeri erwog, das Gebäude ordne sich so in die Umgebung ein, dass eine gute Gesamtwirkung entstehe, und es füge sich gut in die Landschaft sowie das Orts-, Quartier- und Strassenbild ein. Den Regierungsratsentscheid vom 18. Juni 2019 habe der Gemeinderat nicht angefochten, und er folge der Beurteilung des Regierungsrats, wonach das bestehende Gebäude und der geplante Erweiterungsbau als ein Gebäude zu beurteilen seien. Der Gebäudeabstand komme nicht zum Tragen. Aus den Baugesuchsplänen könne eine Firshöhe von 10 m herausgelesen werden, was zulässig sei. Die Bestimmung von § 14 V PBG betreffend die Definition der Höhenlage des Erdgeschosses sei eingehalten, denn wenn ein Gebäudekomplex vorliege, sei die Höhenlage des Erdgeschosses für jeden Gebäudeteil eines Gebäudekomplexes separat zu ermitteln, falls es die Topografie nahelege.

J. In Gutheissung von zwei zum einen von M.\_\_\_\_\_ und zum anderen von A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ sowie F.\_\_\_\_\_ eingereichten Verwaltungsbeschwerden hob der Regierungsrat den Entscheid des Gemeinderats Oberägeri vom 17. Februar 2020 am 26. Januar 2021 auf. Der Regierungsrat stellte sich auf den Standpunkt, die Höhenlage des Erdgeschosses könne im Projekt AB.\_\_\_\_\_ nicht gestaffelt und damit für den Anbau nicht eigens definiert werden. Die Höhe des Erdgeschossfussbodens des Anbaus überschreite das Mass von 3 m gemäss § 14 Abs. 1 Satz 2 V PBG um mehr als 1,6 m, weshalb das Erdgeschoss als zwei Geschosse zähle. Demzufolge verfüge das geplante Bauvorhaben über drei Vollgeschosse und halte die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse in der Zone W2b

nicht ein. Weiter ergebe sich im vorliegenden Fall eine Firsthöhe von 12,21 m, womit die maximal zulässige Firsthöhe von 10 m gemäss Art. 52 BO Oberägeri überschritten sei. Zudem überschreite das Dachgeschoss mit 4 m die zulässige Höhe um 80 cm. Und schliesslich könne dem Erweiterungsbau keine gute Einordnung attestiert werden.

K. Gegen den regierungsrätlichen Entscheid vom 26. Januar 2021 liessen Q.\_\_\_\_\_ und R.\_\_\_\_\_ am 26. Februar 2021 Verwaltungsgerichtsbeschwerde einreichen und beantragen, der Entscheid sei aufzuheben und die Baubewilligung vom 17. Februar 2020 sei zu bestätigen; unter solidarischer Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. 7,7 % MWST) zulasten der Beschwerdegegner. Zudem wurde der Verfahrensanhang gestellt, die Sistierung des Verfahrens V 2019 66 sei aufzuheben und das Verfahren V 2019 66 sei mit dem neu angehobenen Beschwerdeverfahren zu vereinigen.

L. Den von ihnen verlangten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.– bezahlte die Bauherrschaft fristgerecht.

M. Am 17. Juni 2021 hob das Gericht die Sistierung des Verfahrens V 2019 66 – in welchem es ausschliesslich um die Frage geht, ob es sich um einen Gebäudekomplex oder um zwei separate Gebäude handelt – auf und gab den Parteien die Gelegenheit, zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde von A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ sowie F.\_\_\_\_\_ vom 22. Juli 2019 Stellung zu nehmen. (Die Baudirektion hatte namens des Regierungsrats bereits am 2. September 2019 Stellung genommen [siehe oben Bst. F].)

**Nachfolgend werden die Stellungnahmen, welche im Verfahren V 2019 66 (Beschwerde vom 22. Juli 2019) im Anschluss auf die Aufhebung der Verfahrenssistierung eingereicht wurden, dargestellt.**

N. Mit Vernehmlassung vom 4. August 2021 liess die Bauherrschaft die Rechtsbegehren stellen, die Beschwerde vom 22. Juli 2019 sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. 7,7 % MWST) zulasten der Beschwerdeführer. Vorliegend handle es sich um einen Gebäudekomplex. Als Folge davon gelange die Bestimmung von § 10 Abs. 3 aV PBG zum Gebäudeabstand mehrerer Gebäude auf demselben Grundstück nicht zur Anwendung.

O. Für die Einwohnergemeinde Oberägeri äusserte sich RA L. \_\_\_\_\_ unter Verzicht auf einen förmlichen Antrag am 6. August 2021 wie folgt: Der Gemeinderat Oberägeri und die Parteien seien sich einig, dass das Baugesuch OA-2019-66 mit dem Baugesuch AA. \_\_\_\_\_ identisch sei. Das erste Baugesuch, AA. \_\_\_\_\_ vom 22. Dezember 2017, sei erstinstanzlich nach bisherigem Recht zu beurteilen gewesen. Der Gemeinderat habe am 29. Oktober 2018 negativ über das Gesuch entschieden. Der Regierungsrat als zweite Instanz – nun bereits nach Inkrafttreten der neuen Verordnung zum Planungs- und Baugesetz handelnd – habe sich in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2019 auf die Frage, ob das Baugesuch eines oder zwei Gebäude vorsehe, beschränkt. Er habe festgehalten, dass das neue, vor seiner Entscheidung in Kraft getretene Recht für die Bauherrschaft keineswegs günstiger sei und "daher" das alte Recht zur Anwendung gelange. Dass es nicht allein um den Gebäudeabstand, sondern auch um die Höhenlage bei einem Gebäudekomplex gehe und diesbezüglich das neue Recht mehr aussage als das alte, sei dem Regierungsrat entgangen. Der Regierungsrat sei in seiner späteren Entscheidung vom 26. Januar 2021 zu AB. \_\_\_\_\_ aufgrund von § 71a Abs. 1 lit. b PBG (neu) ebenso vom bisherigen Recht ausgegangen. Er habe bezüglich der Höhenlage des Erdgeschossfussbodens eines Gebäudes strikte an seiner Rechtsprechung festgehalten und eine Staffelung dieser Höhenlage – gerade bei Gebäudekomplexen – ausgeschlossen, ohne sich dazu näher zu äussern. Diese Rechtsprechung könne angesichts von § 31 Abs. 6 V PBG (neu) nicht perpetuiert werden. Sie sei schon heute überholt, weil die Vorberücksichtigung des neuen Rechts – hier von § 31 Abs. 6 V PBG (neu) – dem Willen des Gesetzgebers entspreche, nicht aber wenn eine alte Rechtspraxis fortduere, als hätte sich kein neues gesetztes Recht ergeben. Der Gesetzgeber habe in anderem Zusammenhang klar gemacht, dass er Vorteile für einen Bauwilligen schaffen und ihn nicht unnötig strengerer Regelungen unterwerfen wolle (vgl. § 74 Abs. 3 in fine PGB [neu] [recte wohl: § 74 Abs. 3 in fine V PBG [[neu]]). In einer Vorberücksichtigung von neuem Recht liege keine unzulässige Vorwirkung, sondern eine Konkretisierung von geltendem Recht. Sie sei im Verhältnis von § 14 V PBG (alt) zu § 31 Abs. 6 VPBG (neu) möglich, weil in zahlreichen Fällen dem Geländeverlauf oder den einzelnen Gebäudeteilen angemessen. Mit anderen Worten: Der Regierungsrat hätte in beiden Verfahren prüfen müssen, ob neues Recht, namentlich Verordnungsrecht, für die Bauherrschaft einen Vorteil verspreche und eine Vorberücksichtigung in Frage komme. Das habe er nicht getan. Er habe sich an seine Praxis in der Rechtsprechung gehalten, die notwendig historisch sei, statt dass er sich auch dem neuen Recht zugewandt habe.

Der Regierungsrat habe im angefochtenen Entscheid in den Bauplänen einen Gebäudekomplex erblickt. Dass diese Erkenntnis mit dem Begriff der Höhen zusammenhänge, sei verloren gegangen. Dabei bestätige der Begriff "Höhen" gemäss § 31 V PBG (neu), dass der Verordnungsgeber einen Gebäudekomplex samt seinen einzelnen Gebäudeteilen einer speziellen Sicht unterwerfe. Klar sei, dass die Höhenlage eines Gebäudes anhand des baurechtlichen Begriffs der "Höhenlage des Erdgeschosses" gemäss § 14 V PBG (alt) zu bestimmen sei, wobei die alte Verordnung auch die darauf bezogenen Begriffe der Gebäudehöhe und der Fassaden- und Firsthöhe definiere. Das neue Recht vermittele in § 31 V PBG (neu) mit der Gesamthöhe, der Fassadenhöhe und der Kniestockhöhe sowie der lichten Höhe ebenfalls vier Definitionen. Für die Höhenlage des Erdgeschosses stehe dagegen kein Begriff im neuen Recht. Diese Höhe ergebe sich mit der Anwendung im Einzelfall. Dieses neue Recht könne nun aber in die Entscheidungsfindung einfließen. Sollte es auf günstigeres neues Recht ankommen, müssten die identischen Baugesuche gleichen Kriterien unterliegen. Auch wenn beide ohne direkten Anspruch auf Beurteilung nach neuem kantonalem Recht hängig seien, so solle doch bei beiden neues Recht bei der Auslegung von § 14 V PBG (alt) vorberücksichtigt werden können. Die Behörde werde nicht das eine so und das andere anders beurteilen. Identische, nacheinander zu prüfende Baugesuche unterschiedlichen Massstäben zu unterwerfen, wäre willkürlich. Die Lösung liege in der politischen Absicht des Gesetzgebers, hängigen Baugesuchen die Vorteile des neuen Rechts zu verschaffen, wo sie sich zeigten. Die Bauherrschaft habe ihr zweites Baugesuch vom 7. Oktober 2019 unter neuem Recht eingereicht. Dieses sei vorerst nicht anwendbar, doch seiner Vorberücksichtigung stehe nichts im Wege.

P. Am 19. November 2021 liessen die Beschwerdeführer V 2019 66 replizieren und bezüglich der Ausführungen der Baubewilligungsbehörde vorbringen, gemäss dem Urteil des Verwaltungsgerichtes Zug vom 8. März 2021 sei mit dem bisherigen Recht und dem neuen Recht immer das ganze Recht gemeint. Es dürften nicht einzelne Bestimmungen des neuen Rechts und gleichzeitig Bestimmungen des alten Rechts herangezogen werden (VGer ZG V 2020 5 vom 8. März 2021 E. 4.3). Die Anwendung der Bestimmungen der neuen V PBG scheiterten weiter daran, dass die Einwohnergemeinde Oberägeri die Ortsplanungsrevision bekanntlich noch nicht durchgeführt und die gemeindliche Bauordnung nicht an die Baubegriffe und Messweisen der IVHB angepasst habe. Demensprechend fänden sich in der nach wie vor geltenden Bauordnung der Gemeinde Oberägeri keine Massvorschriften für die einzelnen Zonen, welche bspw. die Gesamthöhe festlegten (§ 31 Abs. 1 neu V PBG). Solange die Bauordnung Oberägeri bspw. keine

Gesamthöhe festlege, könne die Bestimmung von § 31 neu V PBG gar nicht zur Anwendung gelangen. Gemäss dem Urteil des Verwaltungsgerichtes Zug lade die Übergangsbestimmung von § 71a lit. a neu PBG und § 74 Abs. 3 neu V PBG gerade nicht zu einem "Cherry Picking" ein. Entgegen den Ausführungen der Baubewilligungsbehörde seien demnach die alte V PBG sowie das alte PBG und die geltende Bauordnung anwendbar.

Q. In ihrer Duplik vom 14. Dezember 2021 führte die Baudirektion aus, die vorliegend angefochtene Baubewilligung habe sich auf die Beurteilung des Gebäudeabstands beschränkt. Weitere Bauvorschriften seien darin explizit nicht geprüft worden. Entsprechend sei – mangels anderer Grundlagen – für das vorliegende Verfahren auch nur diese Baurechtsfrage zu prüfen. Die Standortgemeinde habe mit ihrem Bauabschlag und dem Verzicht, auch weitere Bauvorschriften zu prüfen, den Takt vorgegeben bzw. den Streitgegenstand eingeschränkt. Allfällige weitere baurechtliche Fragen könnten mangels Grundlage im Anfechtungsobjekt somit im vorliegenden Verfahren nicht geprüft werden. Übergangsrechtlich stelle sich im vorliegenden Verfahren damit einzig die Frage, ob eine Prüfung des Gebäudeabstands nach neuem Recht für die Bauherrschaft günstiger wäre, was nicht der Fall sei. Allfälliges neues Recht, z.B. in § 31 neu V PBG betreffend die Bemessung der Gesamthöhe, sei im vorliegenden Fall nicht ausschlaggebend. Die Standortgemeinde habe die Gebäudehöhe weder geprüft noch Ausführungen dazu gemacht.

R. Am 21. bzw. 23. Dezember 2021 liessen die Bauherrschaft und der Gemeinderat Oberägeri je eine Duplik einreichen. Auf die Ausführungen darin ist – soweit erforderlich – in den Erwägungen einzugehen. Weitere Eingaben erfolgten nicht.

**Nachfolgend werden die Stellungnahmen, welche im Verfahren V 2021 22 (Beschwerde vom 26. Februar 2021) eingereicht wurden, dargestellt.**

S. Am 12. April 2021 nahm RA L. \_\_\_\_\_ namens des Gemeinderats Oberägeri Stellung, ohne Anträge zu stellen. Mit seinen Ausführungen brachte er jedoch zum Ausdruck, die Beschwerde erweise sich als begründet.

T. Mit Stellungnahme vom 11. Mai 2021 beantragte die Baudirektion namens des Regierungsrats, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführer vollumfänglich abzuweisen.

U. Am 10. Juni 2021 liess der Beschwerdegegner 7 eine Vernehmlassung einreichen und folgende Rechtsbegehren stellen:

- "1. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich 7,7 % MWST zu Lasten der Beschwerdeführer."

sowie folgende Verfahrensanhträge:

- "1. Die von den Beschwerdeführern beantragte Vereinigung des Verfahrens V 2019 66 mit dem vorliegenden Beschwerdeverfahren sei abzuweisen.
2. Das vorliegende Verfahren sei zu sistieren, bis das Beschwerdeverfahren V 2019 66 rechtskräftig erledigt ist."

V. Ebenfalls am 10. Juni 2021 liessen sich die Beschwerdegegner 1–6 vernehmen und beantragen, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. 7,7 % MWST) zulasten der Beschwerdeführer.

W. Am 20. September 2021 replizierte die Bauherrschaft. Am 11. November 2021 reichte die Baudirektion eine Duplik ein, der Beschwerdegegner 7 am 15. Dezember 2021 und die Beschwerdegegner 1–6 am 3. Januar 2022. Weitere Eingaben erfolgten nicht.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1.

1.1 Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG; BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide des Regierungsrats die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit die Gesetzgebung den Weiterzug nicht ausnahmsweise ausschliesst. Ein solcher Ausschluss liegt hier nicht vor. Die Beschwerde

wurde fristgerecht eingereicht und entspricht den formellen Anforderungen gemäss § 65 VRG. Die Beschwerdeführer V 2019 66 haben sowohl am Einsprache- als auch am Verwaltungsbeschwerdeverfahren teilgenommen. Als direkte Nachbarn der Liegenschaft H. \_\_\_\_\_ 7 beziehungsweise des GS Nr. O. \_\_\_\_\_ sind sie vom Bauvorhaben besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung des Entscheids der Vorinstanz. Ihre Beschwerdelegitimation ist daher gestützt auf § 62 Abs. 1 VRG gegeben. Auch die Bauherrschaft ist vom angefochtenen Entscheid des Regierungsrats, mit dem die ihr vom Gemeinderat Oberägeri am 17. Februar 2020 erteilte Baubewilligung aufgehoben wurde, besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung des Entscheids der Vorinstanz, weshalb ihre Beschwerdelegitimation ebenfalls zu bejahen ist. Die Beschwerde ist deshalb zu prüfen.

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

1.2 Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann jede Rechtsverletzung gerügt werden. Als solche gelten die Nichtanwendung und die unrichtige Anwendung eines Rechtssatzes, die unrichtige rechtliche Beurteilung einer Tatsache, der Missbrauch oder die Überschreitung des Ermessens, die Verletzung einer wesentlichen Verfahrensvorschrift sowie die Rechtsverweigerung und -verzögerung. Nicht gerügt werden kann die unrichtige Handhabung des Ermessens (§ 63 VRG).

2.

2.1 Die Parteien sind sich nicht einig, ob die beiden Verfahren vereinigt werden sollen. Der Gemeinderat Oberägeri meint, dies müsse erfolgen. Auch die Bauherrschaft beantragt in ihrer am 26. Februar 2021 im Verfahren V 2021 22 eingereichten Beschwerde, beide Verfahren seien zu vereinigen. Die Beschwerdegegner 1–6 im Verfahren V 2021 22 (identisch mit den Beschwerdeführern im Verfahren V 2019 66) haben gegen die Vereinigung der Verfahren nichts einzuwenden. Der Beschwerdegegner 7 im Verfahren V 2021 22 lehnt die Vereinigung der beiden Verfahren ab, weil er im Verfahren V 2019 66 nicht Partei sei. Das Verfahren V 2021 22 sei zu sistieren, bis das Beschwerdeverfahren V 2019 66 rechtskräftig erledigt sei. Der Regierungsrat vertritt in seiner im Verfahren V 2021 22 am 11. November 2021 eingereichten Vernehmlassung die Meinung, mehrere Gründe stünden einer Vereinigung der beiden Beschwerdeverfahren entgegen. Insbesondere käme auf die beiden Baugesuche unterschiedliches Recht zur Anwendung. Der Beschwerdegegner 7 im Verfahren V 2021 22 erklärte, aus prozessökonomischen

Gründen nicht mehr im Verfahren 2019 66 als Partei fungieren zu wollen. Er äussert sich indessen zu der im Verfahren V 2019 66 einzig zu beurteilenden Frage des Gebäudeabstandes in seiner Vernehmlassung im Verfahren 2021 22 und betont in der Replik, wie sehr er am Ausgang des Verfahrens V 2019 66 interessiert sei. Tatsächlich handelt es sich dabei um eine notwendige Vorfrage für die Beurteilung des Projekts und der Beschwerdeangelegenheit. Wie sich erweisen wird, erwächst ihm nur schon vom Ausgang des Verfahrens V 2021 22 her kein Nachteil aus der gegen seinen Antrag vorgenommenen Vereinigung der beiden Verfahren.

2.2 Einig sind sich die Parteien hingegen, dass das am 22. Dezember 2017 eingereichte Baugesuch AA. \_\_\_\_\_, welches zum Beschwerdeverfahren V 2019 66 führte, und das am 7. Oktober 2019 eingereichte Baugesuch AB. \_\_\_\_\_, welches das Beschwerdeverfahren V 2021 22 zur Folge hatte, identisch sind. Dass Identität der Bauvorhaben besteht, kann denn auch den Baugesuchsakten entnommen werden.

2.3 Der Schriftenwechsel zur Frage, ob es sich vorliegend um einen Gebäudekomplex oder um zwei separate Gebäude handelt, wurde im Verfahren V 2019 66 durchgeführt und abgeschlossen. Zu den übrigen Themen (Höhenlage des Erdgeschosses, Firsthöhe, Höhe des Dachgeschosses, Einordnung) nahmen die Parteien im Verfahren V 2021 22 Stellung. Nachdem es in beiden Fällen um identische Bauprojekte auf dem gleichen Grundstück geht, ist eine Verfahrensvereinigung ohne weiteres angezeigt.

3. Die Bauherrschaft hatte beim Verwaltungsgericht um Sistierung des gegen das Baugesuch vom 22. Dezember 2017 hängigen Beschwerdeverfahrens ersucht mit der Begründung, beim Gemeinderat Oberägeri in Kürze eine neue Baueingabe zu machen, um möglichst zeitnah einen umfassenden materiellen Entscheid über das geplante Neubauvorhaben in den Händen zu halten. Alsdann reichte sie ein neues, zum hängigen Verfahren deckungsgleiches Baugesuch ein, welches einer umfassenden Prüfung unterzogen wurde. Damit wurde das erste noch hängige Verfahren ohne weiteres gegenstandslos. Offenbleiben kann, ob anders zu urteilen wäre, wenn das zweite Gesuch nicht lediglich eine Kopie des ersten gewesen, sondern als neues Projekt aufgelegt worden wäre.

Somit ist das Beschwerdeverfahren V 2019 66 als gegenstandslos abzuschreiben.

4. Umstritten ist weiter, welches Recht vorliegend Anwendung findet.

4.1 Die Revision vom 22. Februar 2018 des Planungs- und Baugesetzes (nPBG; BGS 721.11) sowie die Totalrevision vom 20. November 2018 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (nV PBG; BGS 721.111) sind per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Gemäss § 71a Abs. 1 nPBG findet das bisherige Recht Anwendung auf

- a) Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes hängig sind, es sei denn, für die Bauherrschaft ist eine Beurteilung nach neuem Recht günstiger;
- b) Baugesuche und Sondernutzungspläne in denjenigen Gemeinden, welche ihre Zonenpläne und Bauvorschriften noch nicht an die sich an der IVHB orientierenden Baubegriffe und Messweisen angepasst haben.

Paragraf 74 nV PBG sagt betreffend Übergangsrecht – soweit vorliegend von Interesse – zudem Folgendes aus: Baugesuche und bisherige Sondernutzungspläne jener Gemeinden, welche ihre Nutzungspläne und Bauordnung noch nicht an diese Verordnung angepasst haben, werden nach bisherigem Recht beurteilt (Abs. 1). Das bisherige Recht findet Anwendung auf Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der an diese Verordnung angepassten Nutzungspläne und Bauvorschriften vollständig eingereicht und hängig sind, es sei denn, für die Bauherrschaft ist eine Beurteilung nach neuem Recht günstiger (Abs. 3).

4.2 Die Bauherrschaft macht betreffend das anwendbare Recht Folgendes geltend: Das Gegenstand des Verfahrens V 2019 66 bildende identische Baugesuch vom 22. Dezember 2017 sei im Zeitpunkt des Inkrafttretens des revidierten Planungs- und Baugesetzes am 1. Januar 2019 sowie der revidierten Verordnung zum Planungs- und Baugesetz hängig gewesen. Somit komme auf das streitige Projekt übergangsrechtlich nach § 71a Abs. 1 lit. a PBG bzw. § 74 Abs. 3 V PBG das neue Recht zur Anwendung, soweit es für die Beschwerdeführer günstiger sei. Der Auffassung des Regierungsrates, wonach § 71a Abs. 1 lit. a PBG und damit das neue Recht vorliegend deshalb nicht Anwendung finde, weil die Baubewilligungsbehörde das Baugesuch, welches Gegenstand des Verfahrens V 2019 66 bilde, nur auf die Einhaltung des Gebäudeabstandes geprüft habe, sei abzulehnen. Das Gesetz verlange eindeutig die Anwendbarkeit des neuen Rechts für Baugesuche, welche im Zeitpunkt des Inkrafttretens des revidierten PBG hängig gewesen seien, soweit es für die Bauherrschaft günstiger sei. Eine Differenzierung je nach Inhalt des Baubewilligungsentscheides sei nicht vorgesehen und wäre auch nicht praktikabel. Dass die Auffassung des Regierungsrates nicht zutreffend sein könne, ergebe sich bereits daraus, dass es den Beschwerdeführern frei gestanden wäre, auf die neue

Einreichung eines identischen Baugesuches beim Gemeinderat Oberägeri zu verzichten und stattdessen das Verfahren V 2019 66 bis zu einem rechtskräftigen Entscheid weiterzuführen. Unter der Prämisse, dass das Verwaltungsgericht bei der Frage des Gebäudeabstands zum gleichen Ergebnis wie der Regierungsrat gelangt wäre, hätte dies zu einer Rückweisung an die Baubewilligungsbehörde und zu einer – diesmal integralen – Prüfung des gleichen Baugesuches geführt. Wenn die Beschwerdeführer aus prozessökonomischen Gründen auf diesen Weg verzichtet hätten, resultiere für die Anwendbarkeit des neuen Rechts nach § 71a Abs. 1 lit. a PBG kein anderes Ergebnis.

4.3 Der Gemeinderat Oberägeri lässt zur Frage des anwendbaren Rechts und dabei insbesondere im Zusammenhang mit der Festlegung der Höhe des Erdgeschossfussbodens ausführen, obwohl der Regierungsrat in E. 4a seines Beschlusses festgestellt habe, dass das zu beurteilende Baugesuch AB. \_\_\_\_\_ identisch mit jenem gemäss AA. \_\_\_\_\_ sei, habe er das Übergangsrecht des PBG nicht beachtet. Weil – immer gemäss Regierungsrat – AA. \_\_\_\_\_ nach wie vor im Recht liege und als Fall V 2019 66 zusammen mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 26. Februar 2021 (Fall V 2021 22) entschieden werden solle, greife die Sonderregelung gemäss § 71a Abs. 1 lit. a PBG (neu), letzter Halbsatz. Auf Gemeindeebene gelte der baurechtliche Begriff von § 14 V PBG (alt) zwar einheitlich im Kanton Zug. Er entbinde jedoch nicht von einer Interpretation im Einzelfall, weil einerseits ein Begriff noch keine materielle Vorschrift bedeute, andererseits die Verhältnismässigkeit sonst aus dem Spiel genommen würde. Die Interpretation im Einzelfall sehe der Gemeinderat Oberägeri vor allem bei einem Begriff, den das kantonale Recht seit 1999 unverändert kenne und der wahrscheinlich bereits in der vorgängigen Vollziehungsverordnung zum Baugesetz vom 29. März 1988 enthalten gewesen sei. Damals sei der Baustil meist schlicht und die bauliche Nutzung von sehr steilen Hanglagen eher die Ausnahme gewesen. Die für die Bauherrschaft günstigere Beurteilung nach neuem Recht werde nun in Anspruch genommen, wie die Bauherrschaft in ihrer Verwaltungsgerichtsbeschwerde ausführen lasse. Die Gemeinde habe dagegen nichts einzuwenden. Der Regierungsrat habe jedoch allein auf § 71a Abs. 1 lit. b PBG (neu) gesetzt. Deshalb habe er sich selbst davon entbunden, den einer Bauherrschaft mit einer Übergangsvorschrift ermöglichten Vorteil in die Waagschale zu werfen. Er habe entgegen seinem Anspruch, in der Sache neu zu entscheiden, in seinen Erwägungen von vornherein § 71a Abs. 1 lit. a PBG (neu) nicht berücksichtigt und damit Recht verletzt.

4.4 Zur Frage des anwendbaren Rechts nahm der Regierungsrat in seiner Vernehmlassung vom 11. Mai 2021 im Verfahren V 2021 22 wie folgt Stellung: Der Gemeinderat Oberägeri habe das Baugesuch, welches Gegenstand des Verfahrens V 2019 66 bilde, lediglich auf die Frage des einzuhaltenden Gebäudeabstands geprüft. Es habe somit keine umfassende Beurteilung desjenigen Baugesuchs stattgefunden, auf welches unter Umständen das neue (günstigere) Recht Anwendung finde. Das von der Baubewilligungsbehörde umfassend zu beurteilende Baugesuch, welches Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bilde, sei am 7. Oktober 2019 eingereicht worden. Eine Beurteilung nach neuem Recht sei für dieses Baugesuch gemäss den Übergangsbestimmungen somit nicht zulässig.

4.5 Die Beschwerdegegner 1–6 im Verfahren V 2021 22 (nachfolgend: Beschwerdegegner 1–6), welche im Verfahren V 2019 66 Beschwerdeführer sind, lassen am 10. Juni 2021 vorbringen, gemäss dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 8. März 2021 (V 2020 5) sei mit dem bisherigen Recht und dem neuen Recht immer das ganze Recht gemeint. Es dürften nicht einzelne Bestimmungen des neuen Rechts und gleichzeitig Bestimmungen des alten Rechts herangezogen werden. Im Übrigen sei das Baugesuch weder von der Gemeinde Oberägeri noch vom Regierungsrat auf die Vereinbarkeit mit den Bestimmungen des neuen PBG und der neuen V PBG überprüft worden. Artikel 33 Abs. 3 lit. b RPG verlange jedoch die volle Überprüfung der angefochtenen Verfügung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde. Sollte wider Erwarten das neue Recht zur Anwendung gelangen, sei das Baugesuch zur vollen Überprüfung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Anwendung der Bestimmungen der neuen V PBG scheitere weiter daran, dass die Gemeinde Oberägeri die Ortsplanungsrevision noch nicht durchgeführt habe und die gemeindliche Bauordnung nicht an die Baubegriffe und Messweisen der IVHB angepasst worden sei. Dementsprechend fänden sich in der geltenden Bauordnung der Gemeinde Oberägeri keine Massvorschriften für die einzelnen Zonen, welche bspw. die Gesamthöhe eines Gebäudes festlegten (§ 31 Abs. 1 neu V PBG).

4.6 Der Beschwerdegegner 7 stellt sich auf den Standpunkt, auf das Verfahren V 2019 66 seien grundsätzlich das "alte" Planungs- und Baugesetz sowie die "alte" Verordnung zum Planungs- und Baugesetz anzuwenden, es sei denn für die Bauherrschaft sei eine Beurteilung nach neuem Recht günstiger. Für das Baugesuch AA.\_\_\_\_\_ und insbesondere für die Beurteilung der Frage, ob es sich um ein oder zwei Gebäude handle, könnten sowohl die aktuellen PBG und V PBG als auch die alten

PBG und V PBG herangezogen werden, je nachdem, welche Bestimmungen für die Beschwerdeführer günstiger seien. Für die Beurteilung des Baugesuchs AB. \_\_\_\_\_ seien jedoch ausschliesslich aPBG und aV PBG anwendbar, da § 71a Abs. 1 lit. b PBG keine Anwendung des neuen Rechts vorsehe.

4.7 Die Bauherrschaft hat aus eigenem Willen, ohne dazu gezwungen gewesen zu sein, am 7. Oktober 2019 ein neues Baugesuch eingereicht und damit auch ein zweites Verfahren ausgelöst, nachdem der Gemeinderat Oberägeri das erste, am 22. Dezember 2017 eingereichte Baugesuch lediglich bezüglich der Frage des Gebäudeabstands geprüft hatte. Der klare Wortlaut der Übergangsbestimmungen im Zuger Baurecht (§ 71a Abs. 1 lit. b nPBG und § 74 Abs. 1 nV PBG) lässt nun nichts anders zu, als dass das zweite Baugesuch ausschliesslich nach bisherigem Recht beurteilt wird.

4.8 Abgesehen davon ist ohnehin nicht einsichtig, inwiefern das neue Recht für die Bauherrschaft bezüglich der Frage, ob vorliegend von einem, keinen Gebäudeabstand fordernden Gebäudekomplex oder von zwei getrennt voneinander zu beurteilenden Häusern auszugehen ist, einen Vorteil bringen soll. Diesbezüglich finden sich in der kantonalen Gesetzgebung nach wie vor keine Bestimmungen, welche dies konkretisieren. Die vorliegend interessierende Bestimmung zum Gebäudeabstand hat überdies keine wesentliche Änderung erfahren (§ 10 aV PBG, § 28 nV PBG).

5.

5.1 Der Regierungsrat erwog, dass das vorliegende Bauvorhaben und das bestehende Einfamilienhaus als ein Gebäudekomplex zu beurteilen seien. Deshalb müsse im vorliegenden Fall der vorgeschriebene Gebäudeabstand zwischen den Gebäudeteilen nicht eingehalten werden.

5.2 Die Beschwerdeführer des Verfahrens V 2019 66 stellen sich auf den Standpunkt, durch die durchgehende Glasfront sowie durch das Dach des Autounterstands werde zwar eine bauliche Verbindung zwischen den beiden Gebäuden geschaffen. Diese Verbindung führe jedoch nicht dazu, dass bspw. die beiden Gebäude durch den Carport erreicht werden könnten, wie dies bei einer gemeinsamen Eingangshalle der Fall wäre. Die Konstruktion der Aussenfassade des Neubaus verhindere, dass der Autounterstand vom Neubau aus mittels Tür erreicht werden könne. Der überdachte Autoabstellplatz weise jedoch nur eine Tiefe von 2,92 m auf. Selbst Kleinwagen wie VW Polo oder Fiat 500 der aktuellen Generation würden in der Länge rund 4,53 m resp. 3,57 m messen und passten

somit nicht ansatzweise vollständig darunter. Von einem Autounterstand könne somit keine Rede sein. Dies zeige, dass der Autounterstand resp. Carport einzig für die Umgehung des Gebäudeabstandes eingeplant worden sei. Nur die Absturzsicherung der nordöstlichen Fassadenseite sei fliessend. Aus südwestlicher Sicht betrachtet habe die Absturzsicherung der Terrasse mit der bestehenden Absturzsicherung der Balkone des Gebäudes H.\_\_\_\_\_ 7 aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage der Geschosse rein gar nichts zu tun und mute vielmehr wie ein offener Wehrgang an. Die Absturzsicherung sei somit südwestlich nicht durchgehend und Sorge sogar dafür, dass ein massiver Bruch des Erscheinungsbildes entstehe. Hinzu komme, dass die nordöstliche Terrasse des bestehenden Gebäudes gemäss den Bauplänen zur Terrasse oberhalb des Carports einen Niveauunterschied aufweise. Durch diesen Niveauunterschied sowie die Absturzsicherung entstehe unweigerlich der Eindruck, dass die beiden Gebäude eben gerade nicht zusammengehörten und es sich um zwei eigenständige, unabhängige Gebäude handle. Die beiden Gebäude würden eine architektonisch unterschiedliche Formsprache verwenden, so dass die optische Wahrnehmung eines Gebäudes nicht zutrefte. Die beiden Gebäude unterschieden sich sowohl im Dachaufbau, im Volumen, in der Konstruktion sowie in der Gebäudehöhe und der Fassadenwirkung deutlich und wichen stark voneinander ab. Auch sei die südwestliche Fassade des Neubaus im Vergleich mit derjenigen des bestehenden Gebäudes deutlich zurückversetzt. Auch der unterirdische Verbindungsbau trete aufgrund der rechtlichen Anforderung an eine Unterniveaubaute nicht dermassen in Erscheinung wie das der Regierungsrat ausführe. Die Unterniveaubaute werde durch die Gartengestaltung grösstmöglich kaschiert, so dass diese nicht übermässig in Erscheinung trete. Vom Regierungsrat nicht beachtet worden sei der wesentliche Faktor, dass die Fussböden der jeweiligen Geschosse der beiden Gebäude im Vergleich zueinander unterschiedliche Höhen aufwiesen. Dies führe dazu, dass von aussen betrachtet unweigerlich der Bruch in der angeblichen Einheit der beiden Gebäude entstehe. Bereits die Tatsache, dass die Fensterfront der beiden Gebäude nicht auf derselben Höhe angeordnet werden sollen, bringe es mit sich, dass die beiden Gebäude nicht als ein Gebäude wahrgenommen würden. Zusammengefasst sei das Fazit des Regierungsrats, dass die beiden Gebäude optisch als ein Gebäude wahrgenommen würden, nicht nachvollziehbar. Die beiden Gebäude seien grundlegend eigenständig (Erschliessung, Heizung etc.). Dies werde auch dadurch deutlich, dass die Terrasse auf dem Carport nur dem Neubau diene. Hinzu komme, dass die beiden Gebäude über keine gemeinsame Fassade verfügten. Das äussere Erscheinungsbild von zwei Gebäuden sei massgebend. Vor Augen gehalten werden müsse, dass es sich vorliegend nicht um ein Neubauprojekt handle, welches die Neuerstellung beider Gebäude vorsehe. Vielmehr sei

das Gebäude H. \_\_\_\_\_ 7 bereits 1996 erbaut worden, und der Neubau solle nun auf demselben Grundstück neben dem bestehenden Gebäude erstellt werden. Vorliegend handle es sich nicht um einen Gebäudekomplex, sondern um zwei grundlegend unterschiedliche Gebäude. Aus diesem Grund gelange der Gebäudeabstand zur Anwendung, und das Bauprojekt könne infolge Unterschreitung des Gebäudeabstandes nicht bewilligt werden.

5.3 Der Beschwerdegegner 7 im Verfahren V 2021 22 bringt vor, dass nicht nachvollziehbar sei, dass die Vorinstanz nach wie vor davon ausgehe, dass das Bauprojekt von aussen wie ein Gebäude wahrgenommen werde. In den Akten befänden sich diverse Visualisierungen, die das Gegenteil bewiesen. Von aussen betrachtet handle es sich ganz klar um zwei Gebäude. Die beiden Gebäude könnten sodann stilistisch denn auch nicht unterschiedlicher sein. Aus ihrer Sicht erscheine das Bauprojekt von aussen ganz klar als zwei Gebäude, daran änderten auch die Absturzsicherungen auf der Carport-Terrasse nichts. Massgebend allein sei die Erscheinungswirkung von aussen. Der Erweiterungsbau werde vollumfänglich als eigenständiges Gebäude wahrgenommen. Folglich müsse der vorgegebene Gebäudeabstand von 10 m zwischen beiden Gebäuden zwingend eingehalten werden.

5.4 Die Bauherrschaft machte in ihrer Vernehmlassung vom 4. August 2021 zusammengefasst geltend, die Gebäude seien nicht als eigenständig zu werten. Vorliegend handle es sich um einen Gebäudekomplex. Als Folge davon gelange die Bestimmung von § 10 Abs. 3 alt V PBG zum Gebäudeabstand mehrerer Gebäude auf demselben Grundstück nicht zur Anwendung. Von einer Umgehung des Gebäudeabstands könne nicht die Rede sein, wenn die Bauherrschaft einen einzigen Gebäudekomplex plane.

5.5 In ständiger Praxis hat der Regierungsrat bisher festgestellt, dass ein Gebäudekomplex vorliegt, wenn zwei oder mehr Häuser baulich/konstruktiv in ihrer äusseren Erscheinung verbunden bzw. zusammengebaut sind – z.B. mit einem Verbindungsdach – und diese Verbindung untrennbar ist (vgl. RRB vom 3. Juni 2003 E. 4, RRB vom 22. Juni 2004, RRB vom 4. September 2012 E. 4c, ebenso: GVP 2003 301). Diese Begriffsumschreibung hat das Verwaltungsgericht mit Urteil V 2012 133 vom 26. März 2013 E. 7a geschützt. Es sind keine Gründe erkennbar, von dieser Praxis abzuweichen, auch wenn es zutreffen mag, dass diese baurechtliche Frage im Kanton Zürich anders gehandhabt wird (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6.

Aufl. 2019, S. 1105, wonach oberhalb eines Baus zwischen zwei Gebäuden ein Gebäudeabstand zu messen ist, was auch dann gilt, wenn die Zwischenbauten Hauptgebäudecharakter aufweisen). Der Kanton Zug ist frei, diesbezüglich eine andere Praxis anzuwenden.

Vorliegend verhält es sich so, dass das bestehende Einfamilienhaus und der geplante Neubau durch den im Erdgeschoss als Carport nutzbaren Verbindungsbau direkt und untrennbar miteinander verbunden werden. Daher sind die beiden Gebäude konstruktiv und in ihrer äusseren Erscheinung deutlich verbunden, wozu auch der teilweise wahrnehmbare, als Keller dienende Verbindungsbau beiträgt. Nicht massgebend ist daher, dass nicht beide Einfamilienhäuser über einen Zugang zur Carportterrasse verfügen, und auch nicht, welche Tiefe der Autounterstand aufweist. Dass die beiden Gebäude separat erschlossen sind und über eine eigene Heizung verfügen, ist ebenfalls ohne Belang. Relevant ist lediglich die durch den Bau entstehende Optik als ein Gebäude. Deshalb hilft auch der Hinweis auf das fehlende einheitliche Erscheinungsbild und die unterschiedliche Formensprache nicht weiter. Schliesslich kann es für die Frage, ob ein Gebäudekomplex vorliegt, nicht darauf ankommen, ob die Gebäude von Anfang an direkt zusammengebaut wurden oder wie vorliegend die Verbindung durch die Erstellung einer weiteren Baute zu einem späteren Zeitpunkt entsteht bzw. ein bestehendes Gebäude ergänzt wird.

Es bleibt somit dabei, dass das vorliegende Bauvorhaben und das bestehende Einfamilienhaus als ein Gebäudekomplex zu beurteilen sind, weshalb der vorgeschriebene Gebäudeabstand zwischen den Gebäudeteilen nicht eingehalten werden muss.

6.

6.1 Unter dem Titel "Höhenlage des Erdgeschosses" hält § 14 aV PBG Folgendes fest:

"<sup>1</sup> Der Fussboden des Erdgeschosses liegt 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.

<sup>2</sup> Bei besonderem Geländeverlauf kann die Höhenlage der angrenzenden Strassen und Wege berücksichtigt werden. Allfällige Niveaulinien bleiben vorbehalten."

6.2 Der Regierungsrat erwog in E. 5 des angefochtenen Entscheids vom 26. Januar 2021, dass es beim streitigen Bauprojekt zusammen mit dem bestehenden Einfamilienhaus H.\_\_\_\_\_ 7 nur eine Höhenlage des Erdgeschossfussbodens geben könne. Der Erdgeschossfussboden des Anbaus liege mehr als 4,6 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade. Damit überschreite dieser das Mass von 3 m gemäss § 14 Abs. 1 Satz 2 aV PBG um mehr als 1,6 m, weshalb das Erdgeschoss als zwei Geschosse zähle. Demzufolge verfüge das geplante Bauvorhaben über drei Vollgeschosse und halte die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse in der Zone W2b nicht ein.

6.3 Unter Bezugnahme auf das alte Recht macht die Bauherrschaft geltend, § 14 aV PBG äussere sich zu einer Konstellation, wie sie bei ihrem Bauvorhaben vorliege, nicht, womit eine Auslegung erfolgen müsse. Weshalb aber die Auslegung der Baubewilligungsbehörde, welche die Höhenlage des Erdgeschossfussbodens beim streitigen Bauprojekt unabhängig von derjenigen des bestehenden Einfamilienhauses H.\_\_\_\_\_ 7 gemessen habe, nicht mit § 14 aV PBG vereinbar sein solle, begründe der Regierungsrat mit keinem Wort. Wie die vorliegende Situation zeige, würde die Auffassung des Regierungsrats an Hanglagen einen Erweiterungsbau zu einem bestehenden Gebäude in vielen Fällen verunmöglichen. Eine solche Erschwerung oder gar ein Verunmöglichen von Erweiterungsbauten könne aus § 14 aV PBG nicht gefolgert werden. Es möge sein, dass beim Neubau eines in der Höhe gestaffelten Gebäudeensembles auf der grünen Wiese bei ebenem Terrain die Auslegung von § 14 aV PBG durch den Regierungsrat ihre Berechtigung habe. Bei Hanglagen und speziell bei einem Erweiterungsbau zu einem bestehenden Gebäude an einer Hanglage sei diese Auslegung jedoch nicht sachgerecht. Die Schaffung sinnvoller architektonischer Einheiten würde dadurch verunmöglicht. Bauherrschaften würden vermehrt zu Separatbauten ohne konstruktive Verbindung gezwungen, was nicht der Sinn von § 14 aV PBG sei.

Wie ein Blick auf die Bestimmungen von § 14 Abs. 2 erster Satz aV PBG und von § 22 Abs. 2 aV PBG zeige, seien Gebäudeensembles dem bis Ende 2018 geltenden Recht nicht fremd. Insbesondere § 22 Abs. 2 letzter Satz aV PBG zeige, dass bei in der Höhe gestaffelten Gebäuden – "zusammengesetzte Gebäude" in der Terminologie der genannten Bestimmung – die Höhe der Erdgeschosskote bei jedem Gebäude gesondert zu messen sei. Auch wenn sich diese Bestimmung zu Niveaulinien äussere, handle es sich hierbei um einen Grundgedanken zur Messweise der Höhenlage des Erdgeschossfussbodens bei in der Höhe gestaffelten Gebäuden. Im Kanton Zug fänden

sich denn auch zahlreiche Beispiele solcher Bauten, welche gar nicht hätten realisiert werden können, wäre die Auslegung des Regierungsrats zu § 14 aV PBG zutreffend. Als illustratives Beispiel sei etwa auf die dem abfallenden Verlauf der Strasse J. \_\_\_\_\_ folgenden Reiheneinfamilienhäuser auf den Grundstücken Nrn. K. \_\_\_\_\_ in S. \_\_\_\_\_ verwiesen.

6.4 Der Gemeinderat Oberägeri lässt diesbezüglich ausführen, der Regierungsrat bleibe in seinem Beschluss vom 26. Januar 2021 bei seiner eigenen und vor Gericht noch nicht überprüften Ansicht, es gehe vorliegend um ein einziges Gebäude. Der Regierungsrat glaube schliessen zu können, dass daraus auch eine einzige Höhenlage des Erdgeschossfussbodens folgen müsse. Herleitung und Ergebnis gingen am geltenden Recht vorbei. Die Frage, ob es um eines oder um zwei Gebäude gehe, habe mit der Höhenlage des Erdgeschosses nichts zu tun, weil auch bei einem einzigen Gebäude, das jedoch mehrteilig erscheine, die Höhenlage nicht zwingend nur ein Mass beachten müsse. Der Regierungsrat widerspreche sich selber, wenn er einerseits als Verordnungsgeber mit § 31 Abs. 6 V PBG (neu) den an Hanglagen in der Höhe versetzten – in der Verordnung wörtlich – "Gebäudeteilen" eine Staffelung der Gesamt- und Fassadenhöhen zugestehe, andererseits im vorliegenden Fall das Gegenteil entscheide. Er unterstreiche diese Widersprüchlichkeit sogar, indem er die Staffelung des Gebäudes zwar anerkenne, jedoch da-raus nur schliesse, dass diese unerheblich sei.

6.5 Die Beschwerdegegner 1–6 machen geltend, die Höhenlage des Erdgeschosses solle verhindern, dass Gebäude und Erweiterungen, welche auf der Grundlage desselben gewachsenen Terrains erstellt würden, unterschiedliche Höhen aufwiesen, welche das Siedlungsbild störten. Der Neubau übernehme bzw. respektiere die Giebellinie der bestehenden Gebäude entlang der Strasse H. \_\_\_\_\_ sowie des Bestandesbaus nicht, was zur Störung des Siedlungsbildes führe. Sollte die Bestimmung von § 14 aV PBG vorliegend nicht zur Anwendung gelangen, was ausdrücklich bestritten werde, stünden auf demselben Grundstück GS O. \_\_\_\_\_ zwei Gebäude, die zur Umgehung des Gebäudeabstandes miteinander zwar baulich verbunden werden sollten (Kelleranbau und Carport), jedoch unterschiedliche Höhenlagen des Erdgeschosses aufwiesen. Durch die Rückversetzung des "Erweiterungsbaus" zum bestehenden Gebäude H. \_\_\_\_\_ 7 werde das Siedlungsbild aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage des Erdgeschosses des Bestandsbaus und des geplanten Neubaus massiv gestört. Weiter werde die nachbarschützende Funktion der Bestimmung für die dahinterliegenden Grundstücke (Aussicht etc.) umgangen. Paragraf 14 Abs. 2 aV PBG regle, dass bei besonderem

Geländeverlauf die Höhenlage der angrenzenden Strassen und Wege berücksichtigt werde und die Niveaulinien vorbehalten blieben. Weder auf GS O. \_\_\_\_\_ noch auf der Strasse H. \_\_\_\_\_, GS P. \_\_\_\_\_, sei eine Niveaulinie, welche für die zulässige Erdgeschosskote von Gebäuden massgebend wäre, festgesetzt worden. In Anwendung des Legalitätsprinzips dürften keine solchen Niveaulinien "hineininterpretiert" werden. Im Übrigen hätten die Beschwerdeführer in der Stellungnahme vom 26. Mai 2020 selber mitgeteilt, dass keine Niveaulinien bestünden. Auch ein besonderer Geländeverlauf sei vorliegend nicht gegeben. Paragraf 14 aV PBG regle die Höhenlage des Erdgeschosses abschliessend und lasse die Anwendung von § 22 Abs. 2 aV PBG nur dann zu, wenn Niveaulinien nach § 31 Abs. 1 aPBG festgesetzt worden seien, was vorliegend nicht der Fall sei.

6.6 Der Beschwerdegegner 7 meint, da es sich – nach Ansicht sowohl des Regierungsrats als auch der Bauherrschaft – scheinbar um ein Gebäude handeln solle, sei bei der Einmessung des Gebäudes von ein und derselben Höhenlage des Erdgeschosses auszugehen. Der Regierungsrat begründe dies im angefochtenen Entscheid schlüssig. Die Bauherrschaft gehe fälschlicherweise davon aus, dass es sich beim Bauprojekt um ein Gebäudeensemble handle. Das sei widersprüchlich. Entweder handle es sich um ein Gebäude oder eben um ein Ensemble von mehreren Gebäuden. Es mache den Anschein, als versuche die Bauherrschaft, sich von sämtlichen Bestimmungen und Vorschriften nur die für sie günstigsten herauszupicken. Dieses "cherry picking" sei nicht zu schützen. Weshalb der Altbau nach Ansicht der Bauherrschaft bei der Beurteilung der Baubewilligung gänzlich aussen vor gelassen werden solle, sei nicht ersichtlich. Insbesondere dann nicht, wenn er zusammen mit dem Neubau einen einzigen Gebäudekomplex darstellen solle. In diesem Fall müsse die Höhenkote des Erdgeschossfussbodens für den gesamten Gebäudekomplex neu festgelegt werden.

6.7

6.7.1 Es ist der Bauherrschaft zu widersprechen, wenn sie geltend macht, die vom Regierungsrat vorgenommene Auslegung von § 14 aV PBG sei u.a. deshalb falsch, weil sie den Bau von Erweiterungsbauten zu einem bestehenden Gebäude bzw. die Schaffung sinnvoller architektonischer Einheiten an Hanglagen in vielen Fällen erschwere oder sogar verunmögliche. Gerade auf dem GS O. \_\_\_\_\_ ist es ohne weiteres möglich, einen Ergänzungsbau tiefer resp. weiter südwestlich zu erstellen, wodurch die Bestimmung von § 14 aV PBG eingehalten werden kann. Paragraf 14 aV PBG will auch an Hanglagen erreichen, dass ein einheitliches Siedlungsbild entsteht und nicht zu hohe Gebäude bzw.

Gebäude mit zu unterschiedlichen Höhen erstellt werden, wobei die Höhenlage des Erdgeschosses konkret vom gewachsenen Terrain abhängig gemacht wird. Die Norm hat auch eine nachbarschützende Funktion für die dahinterliegenden Grundstücke. Die Bauherrschaft hätte im Übrigen durchaus auch die Möglichkeit, auf ihrem Grundstück einen separaten Neubau mit einem vom Bestandesbau unabhängigen Erdgeschossfussboden zu erstellen, wobei diesfalls die geltenden Vorschriften zum Grenz- und Gebäudeabstand einzuhalten wären.

6.7.2 Auch kann aus § 22 Abs. 2 aV PBG ("Niveaulinien sind für die zulässige Erdgeschosskote von Gebäuden massgebend. Bei Strassen und Wegen mit Gefälle gilt die Höhe der Niveaulinie in der Mitte der Strassenfassade des Gebäudes. Bei Bauten und Anlagen von über 25 m Länge gelten je die Höhen der Niveaulinien im ersten und letzten Drittel der Strassenfassade des Gebäudes. Bei zusammengesetzten Gebäuden ist die Niveaulinie für jeden Gebäudeteil gesondert zu ermitteln.") kein Grundgedanke zur von der Bauherrschaft geforderten Messweise der Höhenlage des Erdgeschossfussbodens bei in der Höhe gestaffelten Gebäuden herausgelesen werden, auch nicht aus dessen letztem Satz. Der Gesetzgeber hat explizit nur für Situationen mit Niveaulinien eine gesonderte Beurteilung bei zusammengesetzten Gebäuden vorgesehen. Daraus einen Grundgedanken zu konstruieren, welcher für sämtliche gestaffelten Gebäude gilt, geht nicht an. Im vorliegenden Fall wurden keine Niveaulinien festgesetzt, welche für die zulässige Erdgeschosskote von Gebäuden massgebend wären. Auch hilft der Bauherrschaft der Hinweis auf die Reiheneinfamilienhäuser auf den Grundstücken Nrn. K. \_\_\_\_\_ in S. \_\_\_\_\_ nicht, welche, so die Bauherrschaft, gar nicht hätten realisiert werden können, wäre die Auslegung des Regierungsrats zu § 14 aV PBG zutreffend. Gemäss "ZugMap.ch" wurden diese Gebäude zwischen 1978 und 1979 erstellt. Das damalige Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug kannte keine Bestimmung analog § 14 aV PBG. Diese wurde erst später in das kantonale Recht eingeführt.

6.7.3 Die Bauherrschaft bringt weiter vor, bei einem Erweiterungsbau zu einem bestehenden Gebäude sei die Auslegung von § 14 aV PBG des Regierungsrats schon aus einem anderen Grund unzulässig: Die Bestimmungen von § 14 aV PBG i.V.m. § 4c aV PBG ("Gewachsenes Terrain") fänden immer dann Anwendung, wenn ein Neubau Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sei. Ebenfalls fänden sie Anwendung, wenn ein bereits bestehendes Gebäude abgerissen und neu erstellt werde. Werde ein bestehendes Gebäude nur um- und/oder ausgebaut, komme § 14 aV PBG nur dann zur Anwendung und mache nur dann Sinn, wenn die bis anhin gültige Höhenlage des

Erdgeschosses in irgendeiner Weise verändert werde. Würde das Erdgeschoss nicht verändert, so bliebe kein Raum für eine Festlegung der Höhenkote des Erdgeschossfußbodens i.S.v. § 14 aV PBG. In diesem Sinne spiele es dann auch keine Rolle, welches der aktuelle Verlauf des gewachsenen Terrains im Zeitpunkt der Umbaubewilligung sei (vgl. VGer ZG V 2009 175 vom 30. November 2010). Im vorliegenden Fall sei zu beachten, dass das bestehende Einfamilienhaus H. \_\_\_\_\_ 7 durch den geplanten Erweiterungsbau baulich in keiner Weise verändert werde. Folglich kämen die Bestimmungen von § 14 aV PBG und § 4c aV PBG für das bestehende Einfamilienhaus H. \_\_\_\_\_ 7 nicht zur Anwendung, was ohne weiteres einleuchte, denn das bestehende Einfamilienhaus H. \_\_\_\_\_ 7 genieße Bestandesgarantie und sei gar nicht Gegenstand der Baubewilligung vom 17. Februar 2020. Die Auslegung von § 14 aV PBG durch den Regierungsrat beziehe jedoch den Bestandesbau für die Festlegung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens ein. Damit stelle sich der Regierungsrat in Widerspruch zum genannten Urteil V 2009 175 und versetze das bestehende Einfamilienhaus H. \_\_\_\_\_ 7 quasi nachträglich in einen baurechtswidrigen Zustand.

6.7.4 Es ist dem Regierungsrat zuzustimmen, dass weder dem Gesetz noch der Rechtsprechung entnommen werden kann, dass die Bestimmungen von § 14 aV PBG i.V.m. § 4c aV PBG immer nur dann zur Anwendung gelangen, wenn ein Neubau Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens ist oder wenn die bis anhin gültige Höhenlage des Erdgeschosses in irgendeiner Weise verändert wird. Alles andere würde zu einer Ungleichbehandlung zwischen einem Erweiterungsbau bei einem bestehenden Gebäude und einem Neubau, bei welchem zwei gleichzeitig erstellte Teile als ein Gebäude zu qualifizieren sind, führen. Der Regierungsrat hat die Höhenkote des Erdgeschosses des Bestandesbaus zudem nicht neu festgelegt, weshalb auch nicht von einer Verletzung der Bestandesgarantie gesprochen werden kann, und das bestehende Einfamilienhaus H. \_\_\_\_\_ 7 wird auch nicht in einen baurechtswidrigen Zustand versetzt. Der Regierungsrat hat kein Recht verletzt, indem er festgestellt hat, dass § 14 aV PBG auch dann zur Anwendung gelangt, wenn ein Erweiterungsbau zu einem bestehenden Gebäude erstellt wird, ohne dass die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens des Bestandesbaus verändert wird.

6.7.5 Nicht massgebend bei der Frage der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens sein kann – wie das die Bauherrschaft geltend macht –, ob die beiden Teile eines Gebäudekomplexes wie vorliegend über einen separaten Hauszugang und/oder über eine gewisse funktionale Eigenständigkeit verfügen oder ob sie eine gemeinsame, mittig

zwischen den Gebäuden angeordnete Erschliessung aufweisen. So etwas lässt sich nicht aus § 14 aV PBG ableiten, sprengt den Rahmen einer noch so grosszügigen Auslegung und wurde von den Rechtsanwendern bisher auch nicht so gehandhabt.

6.8 Der Regierungsrat hat somit kein Recht verletzt, indem er festgestellt hat, dass der Erdgeschossfussboden des Anbaus das Mass von 3 m gemäss § 14 Abs. 1 Satz 2 aV PBG überschreitet, weshalb das Erdgeschoss als zwei Geschosse zählt, demzufolge das geplante Bauvorhaben die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse in der Zone W2b nicht einhält.

6.9 Nachdem vorstehend festgestellt wurde, dass ausschliesslich bisheriges Recht anwendbar ist (s. E. 4), kann eine Beurteilung der Höhenlage des Erdgeschossfussbodens nach neuem Recht unterbleiben.

7.

7.1 Der Regierungsrat stellte im angefochtenen Entscheid fest, beim vorliegenden Bauvorhaben ergebe sich eine Firsthöhe von 12,21 m. Damit werde die maximal zulässige Firsthöhe von 10 m gemäss Art. 52 Bauordnung (BO) Oberägeri überschritten.

7.2 Gemäss § 13 Abs. 2 aV PBG ist die Firsthöhe der senkrecht gemessene Abstand zwischen der Fussbodenhöhe des Erdgeschosses und dem obersten Punkt des Daches.

7.3 Nachdem feststeht, dass vorliegend der Erdgeschossfussboden des bestehenden Gebäudes massgebend ist und dieser sich auf 775,39 m.ü.M. befindet sowie die Bauherrschaft selbst bestätigt, dass der höchste Punkt des Dachs an der Oberkante der mittleren Schotte auf einer Höhe von 787,60 m.ü.M. liege (Ziff. 19 der Beschwerde vom 26. Februar 2021) – somit 12,21 m höher als die Fussbodenhöhe des Erdgeschosses –, ist die Feststellung des Regierungsrats nicht zu bemängeln. Auch die Firsthöhe des vorliegenden Projekts verletzt Bauvorschriften.

8.

8.1 Der Gemeinderat Oberägeri vertrat in seinem Entscheid vom 17. Februar 2020 die Ansicht, dass die über dem Dachgeschoss aufragenden und ein gestalterisches Element bildenden Konstruktionen (Schotten) nicht Teil des Dachgeschosses selber seien, sondern dieses abschliessen. Sie würden technischen Dachaufbauten gleichen, wie sie für die Höhenberechnungen jeweils ausser Betracht fielen. Dieser Ansicht stimmte der

Regierungsrat in seinem Beschluss vom 26. Januar 2021 nicht zu, weil sie einer gesetzlichen Grundlage entbehre. Der Regierungsrat führte aus, wie der Gemeinderat Oberägeri korrekt festhalte, handle es sich bei den das Dach überragenden Schotten um ein gestalterisches Element und gerade nicht um eine technische Dachaufbaute. Die Höhe des Dachgeschosses sei somit inklusive der Schotten zu messen. Aus den eingereichten Plänen sei ersichtlich, dass der Fussboden des Dachgeschosses 6 m und die Firsthöhe als oberster Punkt des Daches auf 10 m über dem Erdgeschossfussboden zu liegen komme. Das Dachgeschoss sei folglich 4 m hoch und überschreite damit die zulässige Höhe um 80 cm.

8.2 Das Dachgeschoss bei Flach-, Mansarden- und Tonnendächern darf in Arbeitszonen, in gemischten Zonen und in Kernzonen nicht höher als 3,70 m und in allen übrigen Zonen nicht höher als 3,20 m sein, gemessen ab der effektiven Gebäude- bzw. Fassadenhöhe (Art. 56 BO Oberägeri). Die Fassadenhöhe ist der senkrecht gemessene Abstand zwischen der Fussbodenhöhe des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Fassade mit der Unterkante der Dachkonstruktion (§ 13 Abs. 1 aV PBG). Das fragliche Grundstück befindet sich weder in der Arbeits- noch in der Kernzone noch in einer gemischten Zone. Die zulässige Maximalhöhe für das Dachgeschoss beträgt somit 3,20 m.

8.3 Die Bauherrschaft bringt vor, die vom Regierungsrat angewendete Messweise, wonach die Höhe des Dachgeschosses ab dem Fussboden des Dachgeschosses bis zum höchsten Punkt des Daches bei der mittleren Schotte gemessen werde, widerspreche der eigenen Praxis des Regierungsrats. Es könne diesbezüglich auf die von der Baudirektion publizierten Erläuterungsskizzen zur V PBG, Ausgabe 2014, verwiesen werden. Zur Ermittlung der Höhe des Dachgeschosses sei – analog zur Messweise bei Vollgeschossen – die Distanz zwischen OK Fertig Boden und der Oberkante der Decke ohne Wärmedämmung und Dachbegrünung heranzuziehen. Art. 56 BO Oberägeri enthalte keine Regelung, wonach für die Bestimmung der Höhe des Dachgeschosses abweichend von der Messweise bei Vollgeschossen auch bauliche Elemente der OK Decke (ohne Wärmedämmung) einzubeziehen wäre. Das Dachgeschoss überschreite die maximal zulässige Höhe von 3,2 m gemäss Art. 56 BO nicht. Der Regierungsrat habe § 13 aV PBG und Art. 56 BO unzutreffend angewandt.

8.4 Der Gemeinderat Oberägeri macht geltend, eine Schotte sei niemals ein Dach. Das Dach schütze darunter liegende Räume gegen die Witterung. Diese Funktion sei am

wichtigsten. Andere Zwecke des Dachs seien untergeordnet, etwa die ästhetische oder energietechnische Bedeutung. Eine Schotte sei ein Zierelement wie ein Treppengiebel bei einem mittelalterlichen Gebäude. Der Vergleich mit technischen Dachaufbauten, wie ihn der Gemeinderat Oberägeri gemacht habe, sei nicht abwegig, weil er näher an die heutige Zeit heranführe.

8.5 Der Regierungsrat hat recht, wenn er der Ansicht der Bauherrschaft, wonach zur Ermittlung der Höhe des Dachgeschosses – analog zur Messweise bei Vollgeschossen – die Distanz zwischen Oberkante Fertigboden und der Oberkante der Decke ohne Wärmedämmung und Dachbegrünung heranzuziehen sei, nicht zustimmt. Art. 56 BO Oberägeri hält fest, dass die Höhe des Dachgeschosses ab der effektiven Gebäude- bzw. Fassadenhöhe gemessen wird. Gemäss den Erläuterungsskizzen zur V PBG – und zwar denjenigen zu § 13 V PBG – wird die Fassadenhöhe bis zum Schnittpunkt Fassade / Unterkante Dachkonstruktion gemessen. Demnach ist das Attikageschoss ab diesem Punkt zu messen. Die Bauherrschaft zieht hingegen die Erläuterungsskizzen zu § 12 V PBG ("Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Summe der einzelnen, in der Höhe begrenzten Vollgeschosse. Sie wird gemessen ab der Oberkante des Erdgeschossfussbodens bis Oberkante der Decke des obersten Vollgeschosses, ohne Wärmedämmung und Dachbegrünung.") bei und will zur Ermittlung der Höhe des Dachgeschosses analog die Messweise bei Vollgeschossen anwenden. Sie verkennt, dass das Attikageschoss eben kein Vollgeschoss ist und deshalb die Messweise für die Vollgeschosse nicht angewendet werden kann. Gemäss den Erläuterungsskizzen zu § 12 V PBG wird das Attikageschoss explizit nicht so vermessen. Bei den Schotten handelt es sich zudem eindeutig nicht um technische Dachaufbauten. Die mittlere Schotte, in der sich die Treppe zum Dachgeschoss und der Durchgang zur Terrasse befindet, ist zudem Bestandteil des Dachgeschosses. Es bleibt somit dabei, dass das Dachgeschoss die zulässige Höhe um 80 cm überschreitet.

9.

9.1 Gemäss Art. 10 Abs. 1 BO Oberägeri müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenräume so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebungen, Reklamen und Antennen müssen sich insbesondere gut in Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder einfügen (Abs. 2).

9.2 Bei den Bestimmungen von Art. 10 BO Oberägeri handelt es sich um positive ästhetische Generalklauseln, die sich nicht in einem Verunstaltungsverbot erschöpfen, das lediglich verlangt, dass ein Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bildet oder nicht auffallend störend in Erscheinung tritt. Positive ästhetische Generalklauseln verlangen eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Die Anforderungen an das Bauvorhaben sind sorgfältig zu begründen, und es darf dabei nicht auf ein beliebiges subjektives Empfinden abgestellt werden. Beschwerdeweise muss im Einzelnen dargelegt werden, weshalb mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für das Bauvorhaben noch für die Umgebung eine gute Gestaltung erzielt werden kann. Dieser Beurteilung unterliegen alle Bauten, auch wenn die übrigen Bau- und Zonenvorschriften eingehalten sind. Die Gestaltungsvorschrift darf aber nicht dazu führen, dass für ein bestimmtes Gebiet die Zonenvorschriften ausser Kraft gesetzt werden. Erweisen sich nämlich die Auswirkungen der Zonenvorschriften als gestalterisch unbefriedigend, so sind die Pläne und Vorschriften zu ändern (Hans Hagmann, Kommentar zur Bauordnung der Stadt Zug, 1998, § 26 N 3). Das Einordnungsgebot kann nicht bedeuten, dass die Bauherrschaft bei einem Neu- oder Umbau auf die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung verpflichtet werden kann (VGer ZG V 2009 3 vom 27. März 2009, in: GVP 2009 144 f.).

9.3 Der ästhetische Eindruck eines Bauvorhabens wird durch viele Faktoren mitbestimmt – Art. 10 Abs. 1 BO Oberägeri nennt Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenräume. Von erheblicher Bedeutung sind die Dachform, die Dachneigung, die Dachausrichtung, die Fassadengestaltung, die Fassadenfarbe, die Fensterform und -grösse, die Gebäudehöhe, das Gebäudevolumen, die Balkone, die Grösse der Balkone und die Umgebungsgestaltung. Je heterogener sich die Umgebung bezüglich solcher Merkmale präsentiert, umso weniger kann von typischen Charakteristika gesprochen werden und umso weniger muss ihnen deshalb ein Bauvorhaben Rechnung tragen. In solchen Fällen wird eine vielgestaltige Umgebung bloss um ein weiteres, unterschiedlich gestaltetes Objekt ergänzt. Daher gilt, dass die Ästhetikklausel umso stärker wirkt, je einheitlicher die Umgebung ist und umso schwächer wirkt, je heterogener die Umgebung ist. Obwohl die positive Ästhetikklausel eine bestimmte Einordnung oder Einpassung der Baute oder des Bauteils zum Ziel hat, ist ihre Wirkung vorerst eine negative. Die Ästhetikklausel soll verhindern, dass ein Bauvorhaben ein (homogenes) Erscheinungsbild einer bestimmten Zone durchbrechen oder diese in ihrer Gesamtwirkung stören kann. Sie lässt indes nicht zu, dass positiv nur eine bestimmte Gestaltung und eine bestimmte architektonische Qualität verlangt werden kann. Aus der

Ästhetikklausel lässt sich auch nicht generell das Gebot ableiten, die in der Nachbarschaft bestehenden Baumaterialien, Formen und Farben zu übernehmen. Die Forderung nach einer guten Einordnung verlangt keine völlige Vereinheitlichung bezüglich Baumaterial und Bauform. Dies gilt umso mehr, wenn aufgrund einer Gesamtbetrachtung eines Quartiers von einer geringen Einheitlichkeit der umliegenden Bauten auszugehen ist.

9.4 Die Frage, ob eine gute Gesamtwirkung erzielt wird, ist im Einzelfall anhand der konkreten Verhältnisse zu prüfen (BGer 1C\_115/2011 vom 17. Mai 2011 E. 3.3). Der kommunalen Baubewilligungsbehörde kommt bei der Beurteilung der Einordnung eines Bauprojekts in Bezug auf die ästhetische Würdigung der örtlichen Verhältnisse ein durch die Gemeindeautonomie geschützter Entscheidungs- und Ermessensspielraum zu (BGer 1C\_116/2018 vom 26. Oktober 2018 E. 4.4; 1C\_5/2016 vom 18. Mai 2016 E. 5.3; 1C\_92/2015 vom 18. November 2015 E. 3.1.3). Ist der Einordnungsentscheid einer kommunalen Behörde nachvollziehbar, beruht er mithin auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so haben die Rechtsmittelinstanzen diesen zu respektieren und dürfen das Ermessen der kommunalen Behörde nicht durch ihr eigenes ersetzen (BGer 1C\_39/2012 vom 2. Mai 2012 E. 2.3.2; 1C\_495/2011 vom 14. März 2012 E. 4.3).

9.5 Der Gemeinderat Oberägeri zitierte in Ziff. 7.2 seines Baubewilligungsentscheids vom 17. Februar 2020 (BD-Beil. B 19, act. 5) die Stellungnahme der gemeindlichen Planungs- und Baukommission und erklärte weiter hinten (Ziff. 32.16), er könne sich den Erwägungen der Fachkommission anschliessen. Die Einordnung bedeute, so der Gemeinderat, dass mit dem neu Geplanten eine gute Gesamtwirkung erzielt werde und es sich in das Bild von Quartier und Landschaft einfüge. Der Gemeinderat erwarte im H.\_\_\_\_\_ über kurz oder lang eine Erneuerung des Baubestandes, worauf weitere Formen zeitgemässer Architektur ins Bild treten würden. Gesamtwirkung und Einfügung seien nicht gefährdet, wenn ein einzelner Gebäudekomplex sozusagen den Anfang der Erneuerung bilde.

9.6 Der Regierungsrat hielt in seinem Beschwerdeentscheid fest, der Gemeinderat Oberägeri habe in Bezug auf die Einordnungsfrage seinen Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten. Insofern sei der Regierungsrat nicht an die Gemeindeautonomie gebunden. Inhaltlich sei augenfällig, dass der geplante Erweiterungsbau keinen Bezug zu seiner Umgebung nehme. Überdies verstosse das Projekt gegen diverse gesetzliche Vorschriften, welche (auch) einen Einfluss auf das

Bauvolumen und damit auf die Einordnung hätten. Unter diesen Umständen könne dem Erweiterungsbau keine gute Einordnung attestiert werden. Der Gemeinderat Oberägeri habe sich nicht von sachlichen bzw. relevanten Erwägungen leiten lassen, womit er auch konkret mit seiner Begründung seinen Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten habe. Einer Beurteilung der Einordnung durch den Regierungsrat stehe somit nichts entgegen. In der Umgebung des fraglichen Bauprojekts falle auf, dass die bestehenden Häuser durchgehend durch horizontale Elemente resp. horizontale Abstufungen geprägt seien. Das fragliche Projekt hingegen weise dominante vertikale Elemente auf und nehme damit keinerlei Bezug zur Umgebung. Insbesondere die Schotten, welche an mehreren Stellen die Fassade resp. das Dach überragten und bereits aufgrund der zulässigen Dachgeschosshöhe problematisch seien, fielen ins Auge. Das bereits sehr eindrückliche Volumen werde damit optisch noch vergrössert. Die Schotten wirkten auf dem Dach wie zusätzliche Dachaufbauten. Dem fraglichen Projekt könne unter diesen Umständen keine gute Einordnung attestiert werden. Letztlich sei diesbezüglich anzumerken, dass sich das fragliche Projekt auch deshalb nicht gut einordne, weil der Erdgeschossfussboden und damit der Erweiterungsbau viel zu hoch liege. Dies habe zur Folge, dass der Erweiterungsbau die Begrenzungsnormen sowie die Vorgaben betreffend Geschossigkeit nicht einhalte. Das Bauvorhaben trete auch aus diesen Gründen zu dominant und voluminös – im Vergleich zu seiner Umgebung – in Erscheinung.

9.7 Die Bauherrschaft meint, der Regierungsrat greife in den rechtlich geschützten Autonomiebereich der Baubewilligungsbehörde ein, ohne den gut begründeten und sich sogar auf ein externes Fachgutachten abstützenden Entscheid der Baubewilligungsbehörde zu würdigen. Der vom Regierungsrat bemühte Gegensatz von Horizontalität und Vertikalität sei schlicht falsch: So wiesen etwa die nordseitig gelegenen Nachbarhäuser H.\_\_\_\_\_ 4a/4b der Beschwerdegegner 1, 2, 5 und 6 sehr stark dominierende vertikale Elemente auf. Der Regierungsrat blende vollkommen aus, dass das massgebende Quartier T.\_\_\_\_\_/U.\_\_\_\_\_ (Zone W2a und W2b) baulich heterogen sei. Zu diesem Schluss komme auch V.\_\_\_\_\_ in seinem Gutachten vom 30. April 2018, der von "zeittypischer Heterogenität" spreche und das Vorhandensein "aller denkbaren Gebäudetypen und Baustile" feststelle. Es gebe deshalb kein einheitliches Quartierbild, auf das durch das streitige Projekt besonders Rücksicht zu nehmen wäre. Vielmehr liege es in der planerischen Freiheit der Bauherrschaft, wie sie ihr Grundstück überbauen wolle. Weiter bestünden auf Stufe Nutzungsplanung für das Baugrundstück GS O.\_\_\_\_\_ keine erhöhten gestalterischen Anforderungen, wie sie z.B. im Rahmen einer Ortsbild- bzw. Kernzone oder im Umfeld geschützter Objekte zu beachten wären. Im

Gegenteil sei vorliegend von besonderer Bedeutung, dass der Gemeinderat das Flachdachverbot, welches in der Vorläufer-Bauordnung der Gemeinde Oberägeri vom 25. Oktober 1994 noch zu finden gewesen sei, aufgehoben habe. Damit habe die Gemeinde den herkömmlichen Landhausstil verabschieden und den Weg für eine Modernisierung der Quartiere frei machen wollen. Am schwerwiegendsten sei indes, dass der Regierungsrat das Gutachten von V.\_\_\_\_\_, dipl. Arch. ETH/SIA, vom 30. April 2018 nicht berücksichtigt habe. Dieses Gutachten befasse sich ausschliesslich mit der Einordnungsfrage und sei von der Baubewilligungsbehörde eingeholt worden, da die Einordnung des streitigen Bauvorhabens seitens der Nachbarn von Anfang an heftig kritisiert worden sei. In diesem Gutachten habe sich V.\_\_\_\_\_ auf insgesamt sieben Seiten sehr ausführlich mit der Einordnung befasst. Er belasse es nicht dabei, auf die bereits erwähnte sehr heterogene Umgebung zu verweisen. Vielmehr lege er auf S. 6 f. des Gutachtens eine Fülle konkreter Gründe dar, weshalb sich das streitige Bauvorhaben gut in die Umgebung einordne. Mit den nachvollziehbaren und fachlich überzeugenden Ausführungen setze sich der Regierungsrat mit keinem Wort auseinander. Dazu hätte er aber allen Anlass gehabt, wenn er sich über den praxisgemäss weiten Ermessensspielraum der Baubewilligungsbehörde hinwegsetzen wolle. Als Fazit ergebe sich, dass die Baubewilligungsbehörde die gute Gesamtwirkung des streitigen Bauvorhabens im Sinne von Art. 10 BO zu Recht bejaht habe. Die Ausführungen in Ziff. 9f/g des angefochtenen Entscheids vermöchten insbesondere das nachvollziehbar und schlüssig begründete Gutachten von V.\_\_\_\_\_ nicht zu widerlegen.

9.8 Die Beschwerdegegner 1–6 lassen in ihrer Vernehmlassung u.a. vorbringen, durch das Projekt der Bauherrschaft entstehe ein grundsätzlicher Widerspruch zur Umgebung. Die Gestaltung des Neubaus Sorge dafür, dass vorliegend kein harmonisches Bild entstehe. Auch die Materialisierung des Neubaus (Sichtbeton) Sorge für Disharmonie im Quartier. Sie führe dazu, dass der Neubau als Fremdkörper bzw. als unpassender Solitär im Quartier, ja in der ganzen Gemeinde, wahrgenommen werde. Ein Solitär aber füge sich eben gerade nicht in ein Gesamtbild ein.

9.9 Nachfolgend ist zu prüfen, ob der Regierungsrat zu Recht geschlossen hat, der Gemeinderat Oberägeri habe in Bezug auf die Einordnungsfrage seinen Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten und dem Erweiterungsbau könne keine gute Einordnung attestiert werden.

9.9.1 Als Erstes ist zu definieren, welches vorliegend die für die Einordnungsfrage massgebende Umgebung ist. Das Verwaltungsgericht hat sich schon verschiedentlich zur Frage der Einordnung von Bauvorhaben in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild und dabei auch zur Frage, was in diesem Sinn als Quartier zu verstehen sei, geäussert. Im Urteil vom 26. August 2008 (V 2007 117/118) hat das Gericht festgestellt, wesentlich sei, dass man ein Bauvorhaben nur mit Bauten vergleiche, die sich in der gleichen Nutzungszone befinden würden. Im Urteil vom 27. Januar 2009 (V 2008 87) hat das Gericht erneut festgestellt, dass in der Regel bezüglich Quartierstruktur von Bauten auszugehen sei, die sich in der gleichen Nutzungszone befinden würden (auch das Bundesgericht hat einen solchen baurechtlichen Quartierbegriff als korrekt qualifiziert, vgl. hierzu BGer 1A.220/2006 vom 16. März 2007 E. 5). Für die Abgrenzung der relevanten Umgebung im Sinne von § 12 BO sind einerseits topografische Gegebenheiten, die Siedlungsstruktur und die vorhandenen Bauten und Anlagen heranzuziehen, andererseits die Gemeinsamkeiten der involvierten Bauten in Bezug auf die Nutzungsordnung. Als Abgrenzung bieten sich Strassen, Bach- und Flussläufe, Geländeeinschnitte wie Gräben oder Tobel an, die räumliche Trennungen herbeizuführen vermögen. Bestätigt hat das Verwaltungsgericht seine Praxis u.a. in den Urteilen V 2016 9 vom 27. Juli 2016 und V 2018 53/54/57 vom 29. Oktober 2019.

9.9.2 Auf den vorliegenden Fall angewandt bedeutet dies, dass der der Zone W2b zugewiesene Teil des Quartiers T.\_\_\_\_\_ die massgebende Umgebung bildet. Dieser ist im Süden begrenzt vom südlichen Teil des W.\_\_\_\_\_wegs bis und mit dem Gebäude W.\_\_\_\_\_weg 19 und im Osten von den Doppelhäusern H.\_\_\_\_\_ 1a/1b. Im Norden stellt die X.\_\_\_\_\_strasse die Grenze des Quartiers T.\_\_\_\_\_ dar, im Westen das im Zonenplan als Wald markierte Gelände bzw. die Y.\_\_\_\_\_strasse. Auch für V.\_\_\_\_\_ stellt gemäss seinem weiter unten zu besprechenden Gutachten (s. E. 9.9.6) dieser Perimeter die für die Einordnung massgebende Umgebung dar.

9.9.3 Eine gewisse Heterogenität ist der für das strittige Bauprojekt massgebenden Umgebung nicht abzusprechen, was denn auch der Regierungsrat nicht tut. Die Häuser entlang des H.\_\_\_\_\_ und des W.\_\_\_\_\_wegs sind in ihrer Erscheinung durchaus unterschiedlich. Die Grundrisse der einzelnen Gebäude weisen verschiedene Grössen und Formen, mit und ohne Vor- und Rücksprünge, auf. Auch werden z.T. unterschiedliche Materialien verwendet, wobei die Fassaden aber mehrheitlich verputzt sind. Gemäss dem Baubeschrieb sollen hingegen die Ost- und Westfassaden in Sichtbeton und die Nord- und Südfassaden des beschwerdeführerischen Projekts ausschliesslich mit Beton, Holz, Metall

und Glas ausgebildet werden, was sich wesentlich von den übrigen Gebäuden im Quartier T.\_\_\_\_\_ unterscheidet. Es ist den Beschwerdegegnern 1–6 zudem zuzustimmen, wenn sie darauf hinweisen, dass bis auf eines alle Häuser entlang des H.\_\_\_\_\_ (aber auch entlang des W.\_\_\_\_\_ wegs) über ein parallel oder senkrecht zum Hang laufendes Giebeldach verfügen, auch wenn einzelne Quergiebel, Lukarnen sowie Dacheinschnitte und die Häuser H.\_\_\_\_\_ 4a/4b asymmetrische Schrägdächer aufweisen. Die Bauherrschaft sieht hingegen für den Erweiterungsbau ein Flachdach mit Schotten, welche teilweise das Dach resp. die Fassade überragen, vor. Einzig das Haus H.\_\_\_\_\_ 17 am Ende des H.\_\_\_\_\_ weist ein leicht gewölbtes Dach über dem Attikageschoss auf. Und die Häuser W.\_\_\_\_\_ weg 17 und 19 in der südöstlichen Ecke des bebauten Teils der Zone W2b verfügen über (z.T. leicht geneigte) Flachdächer, was möglich wurde, nachdem das früher in der Bauordnung enthaltene Flachdachverbot im Jahr 2004 für Gebäude in der Bauzone aufgehoben worden war. Weiter führt der Regierungsrat zu Recht aus, dass die Häuser in der Umgebung des GS O.\_\_\_\_\_ durch horizontale Elemente resp. horizontale Abstufungen geprägt sind. Dabei brauchte er für diese Erkenntnis nicht einmal die in der zweiten Hälfte der 2010er-Jahre erstellte, sich nördlich des Quartiers T.\_\_\_\_\_ befindende Überbauung U.\_\_\_\_\_ beizuziehen, wie das der Rechtsvertreter der Gemeinde Oberägeri vermutet. Vielmehr können diese horizontalen Elemente und Abstufungen der Mehrzahl der Häuser am H.\_\_\_\_\_ und am W.\_\_\_\_\_ weg abgelesen werden – eigentlich allen ausser dem Bestandesbau der Bauherrschaft und dem Doppelhaus H.\_\_\_\_\_ 1b, welche denn auch – zusammen mit dem Haus W.\_\_\_\_\_ weg 15 – als einzige senkrecht zum Hang laufende Giebeldächer aufweisen. Wenn die Bauherrschaft auf die vertikalen Elemente am Nachbarhaus H.\_\_\_\_\_ 4a/4b (wo die Beschwerdegegner 1, 2, 5 und 6 wohnen) hinweist, ist dem zu entgegen, dass diese vertikalen Elemente zurückhaltend erscheinen und sich lediglich an der orthogonal zum H.\_\_\_\_\_ stehenden Südostfassade des Gebäudes befinden (s. Bf-Beil. 3). Sie sind jedenfalls in keiner Weise mit den dominanten vertikalen Schotten aus Sichtbeton beim Erweiterungsbau der Bauherrschaft zu vergleichen.

Es ist mit dem Regierungsrat festzustellen, dass das Bauvorhaben mit seinen dominanten vertikalen Elementen, insbesondere den drei auffallenden senkrechten Schotten, keinerlei Bezug zur Umgebung nimmt. Zudem vergrössern die an mehreren Seiten die Fassade resp. das Dach überragenden Schotten das bereits sehr eindrückliche Volumen optisch, und die maximal zulässige Gebäudehöhe wird deutlich überschritten. Störend ist auch, dass – wie erwähnt – der Erdgeschossfussboden und damit der Erweiterungsbau als solcher zu hoch liegen. An der Südfassade zeigt sich dadurch eine Staffelung der

Geschosse, welche wenig Bezug zum Bestandesbau und zur Umgebung hat. Die beanstandete Höhenlage des Erdgeschossfussbodens führt zudem zu einer räumlichen Rückversetzung des Erweiterungsbaus, die ebenfalls als störend zu bewerten ist. Wie vorne schon ausgeführt, könnte der Erweiterungsbau ohne weiteres weiter südöstlich auf dem Grundstück platziert werden. Das Bauprojekt hat eine Formsprache und eine Materialisierung, die nicht in das Quartier passt. Dazu trägt auch bei, dass der Erweiterungsbau über ein Flachdach verfügt, der Bestandesbau jedoch ein Satteldach aufweist. Der Schottenbau steht isoliert und ohne Dialog mit seiner Umgebung, weshalb keine gute Gesamtwirkung entsteht. Er stellt einen eigentlichen Fremdkörper im Quartier dar, weshalb der Regierungsrat zu Recht festgestellt hat, dass er die Voraussetzungen von Art. 10 BO Oberägeri nicht erfüllt.

9.9.4 Der Regierungsrat durfte in die Gemeindeautonomie eingreifen, weil er zu Recht feststellte, dass der Gemeinderat den ihm bei der Beurteilung der Einordnung des Bauprojekts in Bezug auf die ästhetische Würdigung der örtlichen Verhältnisse geschützten Entscheidungs- und Ermessensspielraum überschritten hatte. Die Gemeinde hatte sich im Zusammenhang mit der Einordnung nicht von sachlichen bzw. relevanten Erwägungen leiten lassen. Sie hatte sachfremde Kriterien angewendet, womit ihre Beurteilung als nicht vertretbar zu bezeichnen ist. So stellte der Gemeinderat Oberägeri in Ziff. 7.2 seiner Baubewilligung vom 17. Februar 2020 die Stellungnahme der gemeindlichen Planungs- und Baukommission dar, ohne eine eigene Beurteilung vorzunehmen. In Ziff. 32.16 führte er lediglich aus, er könne sich den Erwägungen seiner Fachkommission anschliessen. Die Einordnung bedeute, dass mit dem neu Geplanten eine gute Gesamtwirkung erzielt werde und es sich in das Bild von Quartier und Landschaft einfüge. Der Gemeinderat erwarte im H. \_\_\_\_\_ über kurz oder lang eine Erneuerung des Baubestandes, worauf weitere Formen zeitgemässer Architektur ins Bild treten würden. Gesamtwirkung und Einführung seien nicht gefährdet, wenn ein einzelner Gebäudekomplex sozusagen den Anfang der Erneuerung bilde.

Die in Ziff. 7.2 der Baubewilligung abgedruckte Stellungnahme der Planungs- und Baukommission lautet wie folgt: "Die gemeindliche Planungs- und Baukommission stellt räumlich drei Abschnitte fest, bei dem die Hauptgebäude mit einem Verbindungsbau zu einem Gebäude verbunden werden. Es wird anerkannt, dass die Architektur im steilen Hang schwierig zu lösen ist. Sie beurteilt, dass das vorliegende Projekt die Schotten vom bestehenden Gebäude konsequent übernommen hat. Mit dem Projekt werden starke gestalterische Absichten verfolgt, die stringent umgesetzt wurden. Das Volumen des

Erweiterungsbaus wurde mit verschiedenen Elementen aufgeteilt. Durch die ausgeprägte vertikale Strukturierung wird das grosse Volumen gebrochen. Das entstehende Schattenspiel verändert die Wirkung des Gebäudes im Tagesverlauf und es tritt weniger dominant in Erscheinung als eine konventionelle Lochfassade. Der hohe Baukörper wird mit den Betonwänden unterbrochen. Die vertikalen Raumschichten wurden vom bestehenden Gebäude übernommen. Die starke formale Gestaltung des Erweiterungsbaus ist im stark heterogenen Kontext des Quartiers verträglich und versucht nicht, sich auf billige Weise anzupassen. Der Gelände- beziehungsweise Strassenverlauf wurde einbezogen. Mit der Staffelung der beiden Gebäudeteile und dem Zwischenbau entsteht nicht ein geschlossenes Volumen und es besteht eine gute gestalterische Gesamtwirkung. Die Materialisierung ist in Sichtbeton geplant und übernimmt das bestehende Gebäude. Das detaillierte Farb- und Materialkonzept ist zur Genehmigung einzureichen. Die Mauern sind so zu kaschieren, dass sie möglichst nicht in Erscheinung treten." Die Kommission empfahl dem Gemeinderat das Gesuch, unter Vorbehalt der Stellungnahme zu den Einsprachen, unter Bedingungen und Auflagen zur Bewilligung.

Es fällt auf, dass die Planungs- und Baukommission – und mit ihr der Gemeinderat – einzig in der Aussage, die starke formale Gestaltung des Erweiterungsbaus sei im stark heterogenen Kontext des Quartiers verträglich und versuche nicht, sich auf billige Weise anzupassen, Bezug auf die Umgebung des Bauprojekts nimmt. Im Übrigen befasst sich die Stellungnahme der Planungs- und Baukommission ausschliesslich mit der architektonischen Gestaltung des Erweiterungsbaus in Verbindung mit dem Bestandesbau. Dies ergibt jedoch nichts Ausreichendes für die Beantwortung der Fragen, ob sich der Gebäudekomplex hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche sowie dessen Aussenräume so in die Umgebung einordnet, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht, und ob sich die Baute inklusive ihrer Farbgebung gut in die Landschaft sowie in das Orts-, Quartier- und Strassenbild einfügt. Das ist denn auch der Grund, warum dem Regierungsrat keine Rechtsverletzung bzw. keine Ermessensüberschreitung vorgeworfen werden kann, wenn er bezüglich der Einordnungsfrage eine qualifiziert falsche Ermessensbetätigung durch den Gemeinderat Oberägeri gerügt hat.

9.9.5 In diesem Zusammenhang durchaus beachtlich ist auch, dass sich die Planungs- und Baukommission Oberägeri zu einem früheren Zeitpunkt noch negativ zum Bauprojekt geäussert hatte. Die Planungs- und Baukommission führte an ihrer Sitzung vom 19. Juni 2018 (Bg-1–6-Beil. 5) zum Bauprojekt AA. \_\_\_\_\_, welches mit dem vorliegend zu

beurteilenden Projekt identisch ist, aus, sie attestiere dem Projekt für sich alleine bezogen ein fundiertes Konzept und eine sehr gute Architektur. Die Kommission beurteile aber, gestützt auf Art. 10 BO, die Einpassung ins Quartierbild als nicht gegeben. Der projektierte Schottenbau sei in seiner Höhenentwicklung und Fassadengestaltung dominant, isoliert und ohne Dialog mit der Umgebung. Entsprechend würden weniger expressive Höhen, dialogisierende Fassaden sowie eine zurückhaltende Materialisierung eine gute Gesamtwirkung ermöglichen. In ihrem Sitzungsprotokoll wies die Planungs- und Baukommission darauf hin, sie habe bereits mit Schreiben vom 13. November 2017 dem Vertreter der Bauherrschaft Folgendes mitgeteilt: "Das vorliegende Baugesuch fügt sich durch die forcierte Höhenstaffelung und die partiell überhöhten Schotten sowie die isolierte Fassadengestaltung nicht ins Quartierbild ein und erzeugt keine gute Gesamtwirkung." Letztere Mitteilung muss sich zwar aufgrund ihres Datums auf das frühere Projekt OA-2017-040 bezogen haben, welches die Bauherrschaft im November 2017 zurückgezogen hatte. Bei diesem Projekt war noch ein Separatbau vorgesehen, der mit dem bestehenden Einfamilienhaus H.\_\_\_\_\_ 7 nicht konstruktiv verbunden gewesen wäre. Es ist aber dem Regierungsrat zuzustimmen, wenn er aus der Tatsache, dass die Planungs- und Baukommission in ihrer Beurteilung für das Projekt AA.\_\_\_\_\_ auf die Beurteilung zum Projekt OA-2017-040 zurückgriff, davon ausging, dass die Planungs- und Baukommission in den beiden Projekten eine grosse Ähnlichkeit erblickte und beiden Projekten die erforderliche gute Einordnung absprach.

#### 9.9.6

9.9.6.1 Viel Raum nimmt in den Rechtsschriften das Gutachten von V.\_\_\_\_\_, dipl. Arch. ETH/SIA vom 30. April 2018 zur Einordnung des Baugesuchs Neubau EFH H.\_\_\_\_\_ 5, 6315 Oberägeri (Bf-Beil. 2; nachfolgend: Gutachten V.\_\_\_\_\_), ein. Die Bauherrschaft wirft dem Regierungsrat im Wesentlichen vor, er gehe auf das Gutachten, in welchem V.\_\_\_\_\_ die konstruktive Verbindung der beiden Hausteile als "geschickte Verknüpfung mit dem bestehenden Haus" lobe, woraus Alt- und Neubau zu "einer neuen Einheit" würden, und in welchem eine Fülle konkreter Gründe dargelegt sei, weshalb sich das streitige Bauvorhaben gut in die Umgebung einordne, mit keinem Wort ein. Zu einer Auseinandersetzung hätte der Regierungsrat, so die Bauherrschaft, aber allen Anlass gehabt, wenn er sich über den praxisgemäss weiten Ermessensspielraum der Baubewilligungsbehörde hinwegsetzen wolle.

Der Regierungsrat entgegnet, die Bewilligungsbehörde habe in Ziff. 32.17 ihres Entscheides explizit festgehalten, dass sie in ihrem Entscheid nicht auf das Gutachten

V.\_\_\_\_\_ abgestellt habe. Der Regierungsrat habe somit keine Veranlassung gesehen, sich mit diesem Gutachten resp. dessen Inhalt auseinanderzusetzen resp. dieses überhaupt von den Verfahrensbeteiligten einzufordern. Die Beschwerdegegner 1–6 ihrerseits weisen darauf hin, dass das Gutachten V.\_\_\_\_\_ der Planungs- und Baukommission anlässlich ihrer Sitzung vom 19. Juni 2018, Baugesuch AA.\_\_\_\_\_, vorgelegen habe. Im Protokoll weise die Kommission jedoch ausdrücklich darauf hin, dass sie trotz des zweiten Gutachtens (Gutachten V.\_\_\_\_\_) zu keinem anderen Schluss käme, als dass sich das Projekt nicht ins Quartierbild einfüge und keine gute Gesamtwirkung erzeuge. Die Planungs- und Baukommission habe somit selbst in Kenntnis des Gutachtens V.\_\_\_\_\_ dem Bauvorhaben die Einordnung abgesprochen.

9.9.6.2 Das Gutachten V.\_\_\_\_\_ wurde im Auftrag der Abteilung Bau und Sicherheit der Gemeinde Oberägeri erstellt. Der Gutachter stellt darin im Wesentlichen fest, dass das Quartier T.\_\_\_\_\_ in zeittypischer Heterogenität erstellt worden sei. Es fänden sich alle denkbaren Gebäudetypen und Baustile. Auch die verwendeten Materialien präsentierten sich vielfältig, von verputzten Hausteilen mit aufgesetzten Holzgiebeln über Beton, Glas und Stahl. Die umgebenden Aussenräume wiesen die gleiche Heterogenität auf wie die Bauten und es liessen sich keine verbindenden Elemente feststellen. In Ziff. 4 seiner Expertise nimmt der Gutachter eine ausführliche, durchwegs positive Beurteilung der Architektur des bestehenden Hauses sowie des Erweiterungsbaus vor. Als besonders gelungen bewertet er den sorgfältigen, situationsgerechten Umgang sowohl des Bestandes- als auch des Erweiterungsbaus mit dem Terrain. Beide Gebäudeteile liessen den Hang spürbar bleiben bzw. störten den Hang so wenig als möglich. Mit dem Neubau gelinge es wie mit dem Bestand, an dieser Lage ein Gebäude ohne Stützkonstruktionen zu bauen und sich in die natürliche Umgebung einzufügen. Der Gutachter gelangt zu folgendem Fazit: "Es lässt sich feststellen, dass bereits das bestehende Einfamilienhaus im Vergleich zu den umgebenden Bauten äusserst zurückhaltend und selbstverständlich im Hang steht. Der Neubau wird in der gleichen Art sehr sorgfältig ins natürliche Terrain gesetzt. Die filigrane Gestaltung macht ihn massstäblich für das Quartier. Die geschickte Verknüpfung mit dem bestehenden Haus verbindet Alt- und Neubau zu einer Einheit. Die Anforderung der Einordnung in dieses heterogene Quartier ist damit erfüllt."

9.9.6.3 Nicht zu bemängeln ist, wenn der Regierungsrat darauf hinweist, dass er keine Veranlassung hatte, sich mit diesem Gutachten V.\_\_\_\_\_ resp. dessen Inhalt auseinanderzusetzen, nachdem der Gemeinderat in Ziff. 32.17 seiner Baubewilligung ausgeführt hatte, er habe das Gutachten zur Kenntnis genommen, jedoch nicht darauf

abgestellt. Auch der Rechtsvertreter der Gemeinde Oberägeri bestätigte in seiner Stellungnahme vom 12. April 2021, der Gemeinderat habe sich zunächst nicht am Gutachten von V. \_\_\_\_\_ vom 30. April 2018 orientiert und begründete dies damit, dass dieses von Einsprechern von vornherein als Parteigutachten bezeichnet worden sei. Beim Gutachten V. \_\_\_\_\_ fällt jedoch insbesondere auf, dass dieses das Bauprojekt mehrheitlich objektbezogen beurteilt, wie das auch die Planungs- und Baukommission an ihrer Sitzung vom 19. Juni 2018 feststellte (s. Sitzungsprotokoll, Bg-1–6-Beil. 5). Ausser dass der Gutachter auf die seiner Meinung nach grosse Heterogenität des Quartiers T. \_\_\_\_\_ hinweist, befasst er sich im Übrigen fast ausschliesslich mit der architektonischen Gestaltung des Bestandesbaus und des Neubaus sowie deren Umgang mit dem Terrain. Aus welchen Gründen die Einordnung der Gebäude in ihre Umgebung die verlangte gute Gesamtwirkung erwirkt und warum die Bauten sich gut in die Landschaft sowie das Orts-, Quartier- und Strassenbild einfügen, kann dem Gutachten nicht entnommen werden. Es beschränkt sich diesbezüglich im Wesentlichen auf eine Kritik an der bisherigen Entwicklung des Quartiers. Das Gutachten kann somit nichts an der nach Ansicht des Gerichts zulässigen Einschätzung des Regierungsrats bezüglich der Einordnungsfrage ändern.

Im Gegenteil ist darauf hinzuweisen, dass eine weitere Stellungnahme zum Neubau H. \_\_\_\_\_ 5 vorliegt, nämlich jene der Z. \_\_\_\_\_ vom 22. August 2017 (Bg-1–6-Beil. 6). Zwar befasst sich diese Stellungnahme mit dem vorhin erwähnten Baugesuch OA-2017-040 aus dem Jahr 2017, das damals noch als "Neubau Mehrfamilienhaus H. \_\_\_\_\_" bezeichnet worden war und das die Bauherrschaft im November 2017 zurückgezogen hatte. Mit äusserst geringfügigen Abweichungen weist dieses Projekt bezüglich des Neubaus jedoch die gleichen Dimensionen und die gleiche Materialisierung auf wie die beiden späteren Projekte (s. Bg-1–6-Beil. 2). Einzig der Verbindungsbau wurde später ergänzt, welcher jedoch in Bezug auf die Frage der Einordnung in keiner Weise eine Verbesserung brachte. Der Stellungnahme der Z. \_\_\_\_\_ zum Projekt, das wie erwähnt absolut mit den Projekten AA. \_\_\_\_\_ und AB. \_\_\_\_\_ verglichen werden kann, ist u.a. zu entnehmen, dass das Volumen des mit Schotten gegliederten projektierten Neubaus einen Solitär bilde, der nicht auf die architektonische Gestaltung seiner Nachbarschaft Bezug nehme. Die Höhenstaffelung und die partiell überhöhten Schotten entsprächen nicht dem ortstypischen Bild. Weiter wurde ausgeführt, die Nordwest- und die Südostfassade seien ohne Öffnungen ausgestaltet; sie wirkten introvertiert und stellten keinen Bezug zur Umgebung her. Mit den unterschiedlich gestaffelten Fassaden erzeuge die Gesamtgestaltung keine Harmonie mit den

umgebenden Bauten. Der Neubau isoliere sich im H. \_\_\_\_\_, der vorwiegend durch Bauten mit dunkeln Satteldächern besetzt sei, sowohl in der Formensprache wie auch in den Gestaltungsmerkmalen des Quartiers. Auch durch die Materialisierung mit Sichtbeton, der durch Materialien wie Holz, Metall und Glas ergänzt werde, werde der Solitärcharakter verstärkt, der in Widerspruch zur Einordnung ins Landschaftsbild stehe. Einzig der nach Südwesten gerichtete grosszügige Freiraum ziehe die Aussenraumgestaltung der nachbarlichen Einfamilienhäuser weiter und stelle somit einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen her. Insgesamt könne festgehalten werden, dass eine moderne Architektursprache für diese Lage durchaus denkbar sei. Der projektierte Schottenbau sei in seiner Höhenentwicklung und Fassadengestaltung jedoch dominant, isoliert und ohne Dialog mit der Umgebung. Entsprechend würden weniger expressive Höhen, dialogisierende Fassaden sowie eine zurückhaltendere Materialisierung eine gute Gesamtwirkung ermöglichen. Das vorliegende Baugesuch füge sich durch die forcierte Höhenstaffelung und die partiell überhöhten Schotten sowie die isolierte Fassadengestaltung nicht ins Quartierbild ein und erzeuge keine gute Gesamtwirkung.

Diese Beurteilung durch die Z. \_\_\_\_\_ stützt somit die Haltung des Regierungsrats – eine Haltung, die wie erwähnt (E. 9.9.5) ursprünglich auch die Planungs- und Baukommission der Gemeinde Oberägeri eingenommen hatte.

10. Zusammenfassend ergibt sich, dass dem Regierungsrat in keinem Punkt eine Rechtsverletzung vorzuwerfen ist. Die Beschwerden erweisen sich als unbegründet. Sie sind abzuweisen, und die Entscheide des Regierungsrats sind zu bestätigen.

11.

11.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG die Kosten des Verfahrens zu tragen. Gemäss § 1 Abs. 1 und 2 der Verordnung über die Kosten im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht (BGS 162.12) erhebt das Verwaltungsgericht für die Deckung des Verfahrensaufwands und die Kosten des Entscheids eine pauschale Spruchgebühr; diese beträgt Fr. 400.– bis Fr. 15'000.–. Sie ist nach dem Zeit- und Arbeitsaufwand des Gerichtes, der Wichtigkeit und Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Streitwert oder den sonstigen Interessen der Parteien an der Beurteilung der Angelegenheit festzusetzen.

Angesichts des grossen Aufwands, der dem Gericht mit den vorliegenden Beschwerdeverfahren erwachsen ist, wird die Spruchgebühr auf Fr. 7'500.– festgelegt. Bei

der Beurteilung der Verlegung der Kosten kann auf den aus der Behandlung der in den beiden unterschiedlichen Verfahren thematisierten Streitpunkte entstandenen Aufwand abgestellt werden. In dem im abgeschriebenen Verfahren V 2019 66 behandelten Streitpunkt unterliegen die dortigen Beschwerdeführer 1–6. Im Verfahren V 2021 22 ist die Bauherrschaft die unterliegende Partei. Im Zusammenhang mit dem Verfahren V 2019 66 musste nur – aber immerhin – die Rüge der Beschwerdeführer, beim Projekt der Bauherrschaft handle es sich nicht um einen Gebäudekomplex, sondern um zwei separate Gebäude, welche den vorgeschriebenen Gebäudeabstand unterschreiten würden, behandelt werden. Alle anderen bezüglich des Bauvorhabens zu beurteilenden Themen (Höhenlage des Erdgeschosses, Firsthöhe, Höhe des Dachgeschosses, Einordnung) beruhen auf im Verfahren V 2021 22 vorgebrachten Rügen der Bauherrschaft. Die Behandlung dieser Rügen erbrachte einen grösseren Aufwand als die Rüge der Beschwerdeführer V 2019 66. Es rechtfertigt sich somit, der Bauherrschaft Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 4'500.– aufzuerlegen. Davon werden Fr. 3'000.– mit dem in dieser Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Die restlichen Fr. 1'500.– werden der Bauherrschaft in Rechnung gestellt. Fr. 3'000.– Verfahrenskosten werden den Beschwerdeführern V 2019 66 bzw. den Beschwerdegegnern 1–6 des Verfahrens V 2021 22 auferlegt und mit dem in dieser Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

11.2 Im Rechtsmittelverfahren ist der ganz oder teilweise obsiegenden Partei zulasten der unterliegenden Partei eine Parteientschädigung nach Massgabe ihres Obsiegens zuzusprechen (§ 28 Abs. 2 VRG).

Im Verfahren V 2021 22 erachtet das Gericht Fr. 4'500.– (inkl. MWST) als angemessene Entschädigung für das Honorar und die notwendigen Barauslagen der berufsmässigen Vertretung der obsiegenden Beschwerdegegner 1–6 und ebenfalls Fr. 4'500.– (inkl. MWST) als angemessene Entschädigung für das Honorar und die notwendigen Barauslagen der berufsmässigen Vertretung des ebenfalls obsiegenden Beschwerdegegners 7. Diese Parteientschädigungen sind von der Bauherrschaft und dem Gemeinderat je zu gleichen Teilen zu bezahlen.

In der bereits im abgeschriebenen Verfahren V 2019 66 thematisierten Streitfrage obsiegt die Bauherrschaft. Das Gericht erachtet dort Fr. 3'700.– (inkl. MWST) als angemessene Entschädigung für das Honorar und die notwendigen Barauslagen ihres berufsmässigen Vertreters. Sie ist von den Beschwerdeführern 1–6 zu bezahlen.

Dem Regierungsrat des Kantons Zug ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, weil er in seinem amtlichen Wirkungskreis obsiegt (§ 28 Abs. 2a VRG). Auch dem Gemeinderat Oberägeri, der keine Anträge gestellt hat, ist keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

---

1. Die Verfahren V 2019 66 und V 2021 22 werden vereinigt.
2. Das Verfahren V 2019 66 wird als gegenstandslos geworden abgeschrieben.
3. Die Beschwerde V 2021 22 wird abgewiesen.
4. Der Bauherrschaft wird eine Spruchgebühr von Fr. 4'500.– auferlegt. Davon werden Fr. 3'000.– mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Die restlichen Fr. 1'500.– werden der Bauherrschaft in Rechnung gestellt.
5. Den Beschwerdeführern des Verfahrens V 2019 66 wird eine Spruchgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt und mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
6. Im Verfahren V 2019 66 haben die Beschwerdeführer 1–6 der Bauherrschaft eine Parteientschädigung von Fr. 4'500.– (inkl. MWST und Barauslagen) zu bezahlen.
7. Im Verfahren V 2021 22 haben die Bauherrschaft und der Gemeinderat je zu gleichen Teilen den Beschwerdegegnern 1–6 eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 4'500.– und dem Beschwerdegegner 7 eine solche von insgesamt Fr. 4'500.– (je inkl. MWST und Barauslagen) zu bezahlen.
8. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.

9. Mitteilung an den Rechtsvertreter der Bauherrschaft (im Doppel, Rechnung folgt nach Rechtskraft des Urteils), an die Rechtsvertreter der Beschwerdegegner 1–6 des Verfahrens V 2021 22 (siebenfach), an die Rechtsvertreter des Beschwerdegegners 7 des Verfahrens V 2021 22 (im Doppel), an den Rechtsvertreter des Gemeinderats Oberägeri (im Doppel), an den Regierungsrat des Kantons Zug (dreifach) und zum Vollzug der Ziffern 4 und 5 des Dispositivs an die Finanzverwaltung des Kantons Zug (nur Rubrum und Dispositiv).

Zug, 29. August 2022

Im Namen der  
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER  
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am