



# VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

---

## VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

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

URTEIL vom 28. März 2022  
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

**A.B.\_\_\_\_\_ und B.B.\_\_\_\_\_**  
Beschwerdeführer

gegen

1. **C.\_\_\_\_\_**
2. **Gemeinderat Walchwil**
3. **Regierungsrat des Kantons Zug**  
Beschwerdegegner

betreffend

Baubewilligungsverfahren  
(Wiederherstellung der Einsprachefrist)

V 2021 45

A. C.\_\_\_\_\_ ist Eigentümer des Grundstücks (GS) Nr. E.\_\_\_\_\_ und des darauf stehenden Einfamilienhauses an der D.\_\_\_\_\_strasse in Walchwil. Am 29. Juni 2018 reichte C.\_\_\_\_\_ ein Baugesuch für den Abbruch des bestehenden und die Erstellung eines neuen Einfamilienhauses ein (BG Nr. WA-2018-053). Dieses Baugesuch wurde öffentlich aufgelegt sowie im Amtsblatt publiziert. Das entsprechende Bauprofil auf GS E.\_\_\_\_\_ wurde ebenfalls aufgestellt. Während der öffentlichen Auflage erhoben mehrere Personen Einsprache. Mit Entscheid vom 25. März 2019 erteilte der Gemeinderat Walchwil unter Auflagen und Bedingungen die baurechtliche Bewilligung für das beantragte Vorhaben und wies gleichentags mit separatem Beschluss die dagegen eingereichten Einsprachen ab. Gegen den Entscheid des Gemeinderats Walchwil reichten mehrere Einsprecher am 15. April 2019 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat ein. Der Regierungsrat hob mit Beschluss vom 22. April 2020 die Baubewilligung vom 25. März 2019 auf. Dieser Beschwerdeentscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Die bereits erstellten Bauprofile wurden auf dem fraglichen Grundstück belassen.

Am 12. Juli 2020 reichte C.\_\_\_\_\_ ein neues Baugesuch für den Abbruch des bestehenden und den Bau eines neuen Einfamilienhauses ein (BG Nr. WA-2020-050). Am 15. Juli 2020 wurden alle Bauprofile aus dem ersten Projekt angepasst. Das neue Baugesuch wurde in den Amtsblättern des Kantons Zug vom 24. und 31. Juli 2020 publiziert und bis am 12. August 2020 öffentlich aufgelegt. Zudem wurden die am Vorverfahren (WA-2018-053) beteiligten Personen persönlich über das neue Baugesuch in Kenntnis gesetzt. Während der öffentlichen Auflage gingen mehrere Einsprachen ein.

Am 30. Oktober 2020 wandten sich A.B.\_\_\_\_\_ und B.B.\_\_\_\_\_ an den Gemeinderat Walchwil, mit dem Antrag, die Einsprachefrist wiederherzustellen. Zur Begründung führten sie zusammengefasst aus, dass sie während des ersten Baugesuchsverfahrens zugezogen seien. Das Bauprofil stehe seit zwei Jahren ununterbrochen, und sie hätten davon ausgehen müssen, dass das ursprüngliche Baugesuch noch hängig sei. Sie hätten nicht erahnen können, dass ein neues Baugesuch eingereicht worden sei. Gemäss § 28 Abs. 2 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz hätten die Bauprofile innert Monatsfrist entfernt werden müssen. Die Anpassungen an den Bauprofilen seien für sie und die anderen Nachbarn nicht erkennbar gewesen. A.B.\_\_\_\_\_ und B.B.\_\_\_\_\_ baten um einen anfechtbaren Entscheid in dieser Sache.

Der Gemeinderat Walchwil erteilte am 9. November 2020 C.\_\_\_\_\_ die Baubewilligung und wies mit separatem Entscheid die gegen das Baugesuch erhobenen Einsprachen ab. Dagegen reichten die Einsprecher Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat ein.

Mit Verfügung vom 14. Dezember 2020 lehnte der Gemeinderat Walchwil die Anträge von A.B.\_\_\_\_\_ und B.B.\_\_\_\_\_ auf Wiederherstellung der Einsprachefrist und Zustellung der Baugesuchsunterlagen ab. Eine von A.B.\_\_\_\_\_ und B.B.\_\_\_\_\_ gegen diesen Entscheid erhobene Verwaltungsbeschwerde wies der Regierungsrat mit Beschluss vom 1. Juni 2021 ab. Der Regierungsrat verneinte Mängel am Bauprofil und stellte sich im Übrigen auf den Standpunkt, A.B.\_\_\_\_\_ und B.B.\_\_\_\_\_ hätten bei gebührender Aufmerksamkeit erkennen können, dass ein neues Baugesuch eingereicht und publiziert worden sei. Das zweite Bauprofil unterscheide sich erheblich vom ersten.

B. Am 5. Juli 2021 (Datum des Poststempels) erhoben A.B.\_\_\_\_\_ und B.B.\_\_\_\_\_ (fortan: Beschwerdeführer) gegen den Entscheid des Regierungsrats vom 1. Juni 2021 Verwaltungsgerichtbeschwerde und stellten folgende Anträge:

- "- Der Entscheid des Regierungsrates vom 1. Juni 2021 ist aufzuheben.
- Es ist uns die Einsprachefrist wiederherzustellen, sodass wir gegen das Bauprojekt WA-2020-050 eine Einsprache erheben können.
- Weil die Baubewilligung gemäss Mitteilung der Gemeinde bereits erteilt wurde, ist diese aufzuheben und es ist das in dieser Angelegenheit vor dem Regierungsrat hängige Beschwerdeverfahren zu sistieren. Erst wenn über unsere Beschwerde entschieden wurde, darf das andere Verfahren weitergeführt werden."

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Bauherrschaft habe es unterlassen, die Bauprofile innert Monatsfrist nach Rechtskraft des ersten Entscheids zu entfernen (§ 28 Abs. 2 alt V PBG). Die Bauprofile hätten zwingend bis Ende Juni 2020 entfernt werden müssen. Stattdessen habe die Bauherrschaft die Profile noch rund zwei Wochen länger stehen gelassen und diese dann in einem Zug umgestellt. Wäre die Bauherrschaft aber ihren Pflichten gemäss § 28 Abs. 2 alt V PBG nachgekommen, hätten sie, die Beschwerdeführer, aufgrund des Abbaus und Neuaufbaus der Profile vom neuen Projekt Kenntnis nehmen können. Durch die vorschriftswidrig unterbliebene Entfernung und die blosser Umstellung der Profile sei ihnen dies verunmöglicht worden. Bei der korrekten Aussteckung von Baugesuchen handle es sich um ein wichtiges Verfahren zur Gewährleistung des rechtlichen Gehörs der Nachbarn. Der Anspruch auf rechtliches Gehör dürfe

auch nicht mit dem Argument verletzt werden, die Entfernung der Profile sei für den Bauherrn unverhältnismässig. Das rechtliche Gehör hätte auch z.B. durch Benachrichtigung aller Nachbarn gewährleistet werden können. Die Auffassung, sie, die Beschwerdeführer, hätten die Änderungen zudem an den Bauprofilen erkennen können bzw. müssen, sei realitätsfremd und könne nicht nachvollzogen werden. Um Änderungen an den Profilen festzustellen zu können, müsste man diese tagtäglich beobachten, was freilich niemand in dieser Konsequenz tue. Umso weniger könne das von Nachbarn erwartet werden, wenn Bauprofile seit mehreren Jahren an Ort und Stelle stünden und dann eines Tages ohne Mitteilung leicht angepasst würden. Die Profile fielen dem normalen Beobachter nur dann auf, wenn sie neu seien und ein Projekt ankündigten. Kleine Änderungen könne ein Nachbar ohne Lasermessgerät aber nicht feststellen. Das zweite Bauprojekt unterscheidet sich nicht erheblich vom ersten Projekt.

C. Den von ihnen verlangten Kostenvorschuss von Fr. 2'000.– bezahlten die Beschwerdeführer fristgerecht.

D. Am 23. August 2021 reichte die Baudirektion des Kantons Zug namens des Regierungsrats des Kantons Zug eine Vernehmlassung ein und stellte den Antrag, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 2. Juli 2021 sei unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführer vollumgänglich abzuweisen. Auf die Ausführungen in dieser Rechtsschrift ist – soweit erforderlich – in den Erwägungen einzugehen.

E. C. \_\_\_\_\_ und der Gemeinderat Walchwil liessen sich nicht vernehmen.

F. Die Vernehmlassung der Baudirektion wurde den Beschwerdeführern am 2. September 2021 zur Kenntnisnahme zugestellt. Beim Verwaltungsgericht gingen anschliessend keine weiteren Stellungnahmen ein.

G. Mit Beschluss vom 7. September 2021 wies der Regierungsrat die von den Einsprechern im Baugesuchsverfahren WA-2020-050 eingereichte Verwaltungsbeschwerde ab. Die dabei unterlegenen Beschwerdeführer liessen am 11. Oktober 2021 gegen den regierungsrätlichen Entscheid vom 7. September 2021 beim Verwaltungsgericht Beschwerde einreichen. Das Verwaltungsgericht führt das entsprechende Verfahren unter der Dossiernummer V 2021 79. Das Urteil steht noch aus.

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 haben sowohl am Verfahren vor dem Gemeinderat als auch am Verwaltungsbeschwerdeverfahren teilgenommen. Als unmittelbare Nachbarn des umstrittenen Bauprojekts sind sie vom Bauvorhaben besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung des Entscheids der Vorinstanz. Die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer ist daher gestützt auf § 62 Abs. 1 VRG gegeben. Die Beschwerde ist deshalb zu prüfen.

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

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

2. Die Revision vom 22. Februar 2018 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) sowie die Totalrevision vom 20. November 2018 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG; BGS 721.111) sind per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Das vorliegend zu beurteilende Baugesuch WA-2020-050 wurde am 12. Juli 2020 eingereicht. Übergangsrechtlich gelangt daher die Bestimmung von § 71a lit. b PBG zur Anwendung, wonach auf Baugesuche und Sondernutzungspläne in denjenigen Gemeinden, welche ihre Zonenpläne und Bauvorschriften noch nicht an die sich an der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) orientierenden Baubegriffe und Messweisen angepasst haben, das bisherige Recht Anwendung findet.

## 3.

3.1 Nach § 28 aV PBG hat der Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin vor der Publikation des Baugesuches bei Gebäuden Profile zu errichten, welche das künftige Volumen, insbesondere die Umrisse und die First- sowie die Gebäudehöhe erkennen lassen und die Erdgeschosskote deutlich sichtbar bezeichnen. Andere Bauten und Anlagen sind je nach Möglichkeit im Gelände abzustecken (Abs. 1). Die Profile dürfen nur mit Zustimmung der Baubehörde beseitigt werden. Wenn der Entscheid rechtskräftig ist, sind sie binnen Monatsfrist zu entfernen (Abs. 2).

3.2 Die Aussteckung ist das primäre Publizitätsmittel und soll Dritte rechtzeitig auf ein geplantes Bauvorhaben aufmerksam machen, damit sie ihre Rechte wahren können (Alain Griffel, Raumplanungs- und Baurecht in a nutshell, 3. Aufl. 2017, S. 227). Bauprofile zeigen der Bevölkerung dementsprechend an, dass ein Bauvorhaben hängig und darüber noch nicht rechtskräftig entschieden ist. Daher dürfen Bauprofile nicht aufgestellt werden, wenn kein Bauvorhaben hängig ist, resp. sie sind binnen Monatsfrist nach einem rechtskräftigen Entscheid über ein Bauvorhaben zu entfernen. Andernfalls verleiten sie die Bevölkerung zur irrigen Annahme, es sei ein Bauvorhaben hängig. Damit würden sie die öffentliche Ordnung gefährden, da interessierte Personen sich auf die Publizitätswirkung nicht mehr verlassen könnten.

3.3 Im Allgemeinen reicht es, den Gebäudekubus mit seiner horizontalen und vertikalen Ausdehnung vereinfacht zum Ausdruck zu bringen. Über die genaue Gestaltung der Baute hat sich der Nachbar anhand der öffentlich aufliegenden Pläne zu orientieren, die in erster Linie massgebend sind. Andererseits darf sich der Nachbar darauf verlassen, dass die wesentlichen, gegen aussen in Erscheinung tretenden Gebäudeteile durch das Baugespann dargestellt werden. Ist die Aussteckung unvollständig oder fehlerhaft, liegt gegebenenfalls eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Der betroffene Dritte hat allerdings den Nachweis zu erbringen, dass er dadurch in seiner Interessenlage tatsächlich behindert wurde, ist doch für die Beurteilung eines Bauvorhabens primär auf die Baueingabepläne abzustellen und kommt der Profilierung lediglich eine unterstützende Funktion zu (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, S. 395 f.).

## 4.

4.1 Der Regierungsrat hat in seinem Beschluss vom 1. Juni 2021 den Ablauf der Geschehnisse zwischen der Aufhebung des ersten Baugesuchs (WA-2018-053) und der Ein-

reichung des neuen Baugesuchs (WA-2020-050) korrekt dargelegt. Danach wurde die Baubewilligung für das erste Baugesuch mit Regierungsratsbeschluss vom 22. April 2020 aufgehoben. Die Rechtskraft dieses Entscheids ist ungefähr Ende Mai 2020 eingetreten. Nach § 28 Abs. 2 aV PBG hätten die Bauprofile somit bis Ende Juni 2020 entfernt werden müssen. C. \_\_\_\_\_ (fortan: Bauherr) reichte am 12. Juli 2020 das neue Baugesuch ein, und am 15. Juli 2020 ersetzte bzw. veränderte er die Bauprofile. Die Publikation des neuen Baugesuchs erfolgte in den Amtsblättern vom 24. und 31. Juli 2020.

4.2 Dem Regierungsrat ist zuzustimmen, wenn er darauf hinweist, dass im Kanton Zug keine Bauvorschrift existiert, wonach vor einem zweiten Baugesuch die Bauprofile eines ersten Baugesuchs eine gewisse Zeit entfernt werden müssen. Bei der Bestimmung von § 28 Abs. 2 aV PBG, wonach die Bauprofile binnen Monatsfrist zu entfernen sind, wenn der Entscheid rechtskräftig ist, handelt es sich entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer nicht um eine zwingende Vorschrift, sondern um eine Ordnungsvorschrift. Folgen hat die Verletzung dieser Ordnungsvorschrift nicht. Sie bildet für die Baubehörden einzig die Grundlage, von den Bauherrschaften nach Ablauf der darin vorgesehenen Frist die Entfernung der Bauprofile einzufordern, falls sie dies nicht bereits gemacht haben, bzw. gibt den Bauherrschaften einen Hinweis, in welchem Zeitrahmen die Wiederherstellung der öffentlichen Ordnung erwartet wird. Werden Bauprofile nicht binnen Monatsfrist nach Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsentscheids entfernt, hat die Behörde der Bauherrschaft unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls eine angemessene Frist zur Entfernung des Baugespanns anzusetzen. Als einzig zwingende Zeitvorgabe im Zusammenhang mit der Aussteckung gilt die Bestimmung, dass vor der Publikation des Baugesuchs der Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin bei Gebäuden Profile zu errichten hat (§ 28 Abs. 1 Satz 1 aV PBG), welcher Vorschrift der Bauherr im Zusammenhang mit der Einreichung des zweiten Baugesuchs nachkam. Dass der Regierungsrat bei der gegebenen Sachlage zum Ergebnis gelangte, dass es unverhältnismässig gewesen wäre, vom Bauherrn zu verlangen, die ersten Bauprofile zu entfernen und ein paar wenige Tage zu warten, bis er die Bauprofile für das zweite Baugesuch aufstellt, ist nicht zu bemängeln, umso mehr als zum Zeitpunkt des Ablaufs der Monatsfrist gemäss § 28 Abs. 2 aV PBG die Einreichung des zweiten Baugesuchs unmittelbar bevorstand. Bei dieser Ausgangslage war es durchaus angezeigt, die entsprechenden Arbeiten in einem Zug zuzulassen. Die Beschwerdeführer können jedenfalls aus der Tatsache, dass der Bauherr nicht anders vorgegangen ist, nichts zu ihren Gunsten ableiten.

4.3 Hingegen ist zu berücksichtigen, dass sowohl die Publikation als auch die Bauprofile dazu dienen, Betroffene auf geplante bauliche Massnahmen auf umliegenden Grundstücken aufmerksam zu machen (s. dazu auch E. 3.2 betreffend Aussteckung), wobei der Informationseffekt der Aussteckung jedenfalls für den direkten Nachbarn naheliegenderweise grösser ist als derjenige der Publikation im Amtsblatt. Auch dem aufmerksamsten Bürger kann die amtliche Publikation eines neuen Baugesuchs entgehen. Das war auch einer der Gründe, warum der Gemeinderat Walchwil die am Vorverfahren (WA-2018-053) beteiligten Personen persönlich über das eingereichte neue Baugesuch in Kenntnis setzte. Wird eine bereits bestehende Profilierung ersetzt oder verändert, ist dieser Vorgang nicht ohne weiteres wahrnehmbar. Die Aussteckung kann ihren Hauptzweck nicht erfüllen, wenn nicht klar und deutlich erkennbar wird, dass ein neues oder verändertes Projekt vorliegt. Ist ein Grundstück bereits mit Visieren überstellt, muss bei einer anderen Profilierung grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass sie vom Betroffenen nur schwer oder zufälligerweise – wenn er beispielsweise die entsprechenden Arbeiten beobachtet – bemerkt werden kann.

4.4 Vorliegend wurden gemäss den Ausführungen des Regierungsrats in seinem Beschluss vom 1. Juni 2021 alle Bauprofile angepasst, weil das Attikageschoss um 2,2 m zur Strasse hin versetzt und die gesamte Gebäudelänge um 2,7 m gekürzt wird. Der Regierungsrat wies zudem darauf hin, dass die Gebäudehöhe um 70 cm angehoben werde. Diesbezüglich wenden die Beschwerdeführer ein, das zweite Bauprojekt sei nicht um 70 cm höher als das erste Projekt. Die Bauherrschaft habe beim ersten Baugesuch anfänglich falsche Höhenkoten angegeben. Diese Angaben seien dann später mit angepassten Plänen korrigiert worden. Die Oberkante des Daches läge sowohl beim ersten als auch beim zweiten Projekt stets auf der gleichen Höhe. Die Baudirektion macht in ihrer Vernehmlassung geltend, selbst wenn es zutreffen möge, dass – anders als im angefochtenen Entscheid ausgeführt – die Gebäudehöhe im zweiten Baugesuch nicht um 70 cm angehoben worden sei, ändere dies nichts am Ergebnis. Die übrigen Planänderungen, namentlich die Versetzung des Attikageschosses um 2,2 m sowie die Verkürzung der gesamten Gebäudelänge um 2,7 m, seien insgesamt bereits als erheblich zu qualifizieren. Hinsichtlich der Bauprofile sei zudem zu beachten, dass beim alten Baugesuch eine seitliche Stützmauer (vom Gebäude deutlich seitlich versetzt) sowie der UG-Vorplatz ausgesteckt gewesen seien. Diese beiden Bauprofile seien für das neue Baugesuch entfernt und dafür zwei neue Bauprofile erstellt worden, die das Ende des um 2,7 m zurückversetzten EG-Fussbodens anzeigten. Diese zwei neuen Bauprofile befänden sich nicht nur an einem neuen Ort, sondern seien auch um rund 3,5 m höher als die genannten beiden Bauprofile

beim ersten Baugesuch. Insgesamt könne damit gesagt werden, dass sich das Bauprofil des zweiten Baugesuchs erheblich vom Bauprofil des ersten Baugesuchs unterscheide. Nur schon aufgrund der zahlreichen und sehr grossen Änderungen von z.T. über 3 m hätten die Beschwerdeführer bei gebührender Aufmerksamkeit ohne Weiteres erkennen können, dass ein neues Baugesuch eingereicht und publiziert worden sei.

4.5 Das Gericht sieht dies anders. Eine Verschiebung des Attikageschosses um 2,2 m in Richtung des Grundstücks der Beschwerdeführer sowie die Verkürzung der Gebäudelänge um 2,7 m bewirken nur geringfügige Änderungen an den Profilen, welche nach Ansicht des Gerichts nicht geeignet waren, als solche erkannt zu werden, umso mehr als die Verkürzung der Gebäudelänge des strittigen Bauprojekts auf der von den Beschwerdeführern abgewandten Seite erfolgte und notabene dazwischen sich noch das bestehende Einfamilienhaus befindet. Die Erkennbarkeit der Änderung des Baugespanns wird auch dann nur unwesentlich verbessert, wenn man davon ausgeht, dass die Profile, welche das Attikageschoss darstellen, um 70 cm erhöht wurden, ob das nun zu Recht gemacht wurde oder nicht. Das Gleiche gilt für die Profile, welche aufgrund des Weglassens der seitlichen Stützmauer und der Zurückversetzung des EG-Fussbodens zu verändern waren. Die entsprechenden Masse sind zu gering, um sagen zu können, ein Dritter hätte dies bei Anwendung durchschnittlicher Aufmerksamkeit und angemessener Sorgfalt erkennen müssen. Da die Aussteckung für die Wahrung der Nachbarrechte von grundlegender Bedeutung ist, kann deren Funktion nicht leichthin unterlaufen werden. Wenn man es – wie vorliegend – zulässigerweise erlaubt, dass bei der Einreichung eines neuen Baugesuchs die bisherigen Bauprofile nicht eine angemessene Zeit lang entfernt werden, ist zu verlangen, dass bei einer Änderung der Aussteckung die Nachbarn in irgendeiner Weise, z.B. mit einem Plakataushang, über die Vorgänge auf dem Baugrundstück ins Bild gesetzt werden, wenn die Veränderungen nicht ohne weiteres erkannt werden können. Ansonsten geht die Publizitätswirkung der Aussteckung verloren.

4.6 Vor dem Hintergrund des vorangehend Ausgeführten erweist sich die Intervention der Beschwerdeführer vom 30. Oktober 2020 als gerechtfertigt und rechtzeitig. Jedenfalls ist nicht zu erkennen, dass sie sich nicht umgehend mit ihrem Fristwiederherstellungsbegehren an den Gemeinderat Walchwil gewandt hätten, nachdem sie Kenntnis vom neuen Baugesuch des Beschwerdegegners 1 erhielten. Der Gemeinderat Walchwil hätte das Gesuch der Beschwerdeführer vom 30. Oktober 2020 um Wiederherstellung der Einsprachefrist gutheissen müssen. Indem der Regierungsrat den Entscheid des Gemeinderats Walchwil, den Antrag auf Wiederherstellung der Einsprachefrist abzulehnen, geschützt

hat, hat er eine Rechtsverletzung begangen. Die Beschwerde erweist sich als begründet, weshalb sie gutzuheissen ist. Der Gemeinderat Walchwil ist anzuweisen, den Beschwerdeführern eine Frist von 20 Tagen einzuräumen, während welcher sie die Gelegenheit haben, gegen das Baugesuch WA-2020-050 eine Einsprache mit Antrag und Begründung einzureichen.

4.7 Nachdem der Regierungsrat am 7. September 2021 – unmittelbar nach Abschluss des Schriftenwechsels im vorliegenden Verfahren – über die im Baugesuchsverfahren WA-2020-050 eingereichte Beschwerde entschied, braucht über den von den Beschwerdeführern im vorliegenden Verfahren gestellten Antrag, das das Baugesuch WA-2020-050 betreffende Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat zu sistieren, nicht mehr befunden zu werden. Betreffend den Regierungsratsbeschluss vom 7. September 2021 ist im Übrigen inzwischen ein separates Verwaltungsgerichtsverfahren (V 2021 79) hängig, weshalb die Baubewilligung WA-2020-050 weiterhin nicht rechtskräftig ist.

5. Im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht trägt die unterliegende Partei die Kosten (§ 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG). Dem Regierungsrat belastet das Gericht jedoch keine Kosten (§ 24 Abs. 1 VRG). Der Gemeinderat Walchwil erfüllt keines der Tatbestandselemente von § 24 Abs. 2 VRG, weshalb auch ihm keine Gerichtskosten auferlegt werden. Den Beschwerdeführern ist der von ihnen bezahlte Kostenvorschuss von Fr. 2'000.– zurückzuzahlen. Eine Parteientschädigung ist den nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdeführern nicht zuzusprechen. Sie haben auch gar kein entsprechendes Begehren gestellt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

---

1. In Gutheissung der Beschwerde werden die vorinstanzlichen Entscheide aufgehoben, und der Gemeinderat Walchwil wird angewiesen, den Beschwerdeführern eine Frist von 20 Tagen einzuräumen, während welcher sie die Gelegenheit haben, gegen das Baugesuch WA-2020-050 eine Einsprache einzureichen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Den Beschwerdeführern wird der von ihnen geleistete Kostenvorschuss von Fr. 2'000.– zurückbezahlt.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
5. Mitteilung an die Beschwerdeführer (mit ausführlicher Rechtsmittelbelehrung), an den Beschwerdegegner 1, an den Gemeinderat Walchwil, an den Regierungsrat des Kantons Zug (dreifach) sowie zum Vollzug von Ziffer 3 des Dispositivs an die Finanzverwaltung des Kantons Zug (nur Dispositiv).

Zug, 28. März 2022

Im Namen der  
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER  
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am