



# VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

---

## VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

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

U R T E I L vom 3. Januar 2022 *[rechtskräftig]*  
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

A. \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer  
vertreten durch RA B. \_\_\_\_\_

gegen

1. C. \_\_\_\_\_
2. D. \_\_\_\_\_  
beide vertreten durch RA E. \_\_\_\_\_,
3. **Gemeinderat Baar**
4. **Amt für Umwelt des Kantons Zug**  
Beschwerdegegner

betreffend

Baubewilligung

V 2021 7

A. Am 16. Dezember 2015 erteilte der Gemeinderat Baar C. \_\_\_\_\_ und D. \_\_\_\_\_ (fortan: Bauherrschaft) für das Baugesuch Nr. F. \_\_\_\_\_ (Einfamilienhaus auf GS Nr. H. \_\_\_\_\_, Baar) eine Baubewilligung. Diese erwuchs zusammen mit den damals verfügbaren Auflagen nach dem Durchlaufen eines Rechtsmittelverfahrens (VGer ZG V 2016 9 vom 27. Juli 2016; BGer 1C\_456/2016 vom 30. Mai 2017; Beschwerdeführer jeweils: A. \_\_\_\_\_) in Rechtskraft. Am 8. April 2019 reichten C. \_\_\_\_\_ und D. \_\_\_\_\_ das Baugesuch Nr. G. \_\_\_\_\_ (diverse Umgebungsanpassungen mit Einfriedungen beim Neubau Einfamilienhaus mit Einstellhalle auf GS Nr. H. \_\_\_\_\_ als abgeändertes Projekt) ein. Die dagegen von A. \_\_\_\_\_ eingereichte Beschwerde wies das Verwaltungsgericht mit rechtskräftigem Urteil V 2020 24 vom 4. März 2021 ab. Die Bauherrschaft hatte im Sommer 2019 mit dem Bau des Hauptgebäudes begonnen. Anlässlich einer Begehung der Baustelle am 11. Juli 2019 stellte die Abteilung Planung / Bau der Einwohnergemeinde Baar fest, dass die Bauherrschaft im Bereich des östlichen Kellers (Keller 2) im 1. Untergeschoss von den bewilligten Plänen abgewichen und insbesondere der Keller 2 um 1,75 m [recte wohl: ca. 1,4 m] tiefer erstellt worden war. Die Bauherrschaft wurde von der Abteilung Planung / Bau aufgefordert, die Arbeiten einzustellen und Pläne sowie eine Stellungnahme einzureichen. Die Bauherrschaft reichte daraufhin ein nachträgliches Baugesuch Nr. I. \_\_\_\_\_ für die östliche Kellererweiterung im 1. Untergeschoss ein. Gegen dieses Baugesuch reichte A. \_\_\_\_\_ am 9. Oktober 2019 Einsprache ein, in welcher er u.a. einen Baustopp verlangte. Am 29. Oktober 2019 hiess die Abteilung Planung / Bau das Gesuch von A. \_\_\_\_\_ um Anordnung eines Baustopps/von vorsorglichen Massnahmen insoweit gut, als die Bauherrschaft keine weiteren baulichen Ausführungen sowie Installationen und dergleichen im Zusammenhang mit dem östlichen Keller des 1. Untergeschosses vornehmen dürfe. Im Übrigen wurde das Gesuch abgewiesen. Mit Entscheid vom 15. Dezember 2020 wies der Gemeinderat Baar die Einsprache von A. \_\_\_\_\_ ab, soweit er darauf eintrat. Die Verfügung der Abteilung Planung/Bau vom 29. Oktober 2019 betreffend Baustopp / vorsorgliche Massnahmen hob der Gemeinderat Baar auf. Gleichentags erteilte der Gemeinderat Baar die Baubewilligung für das Baugesuch Nr. I. \_\_\_\_\_ und erklärte die gewässerschutzrechtliche Bewilligung des Amtes für Umwelt des Kantons Zug vom 23. Oktober 2020 für das Bauvorhaben mit den darin enthaltenen Auflagen und Bedingungen zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung.

B. Gegen die Baubewilligung des Gemeinderats Baar und die Verfügung des Amtes für Umwelt reichte A. \_\_\_\_\_, Baar, vertreten durch Rechtsanwalt B. \_\_\_\_\_ Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit folgenden Anträgen ein:

### **"Materielle Anträge**

1. Der angefochtene Gemeinderatsbeschluss vom 15. Dezember 2020 sei vollumfänglich (Einspracheabweisung und teilweise Aufhebung des Baustopps) aufzuheben.
2. Die Baubewilligung (Nr. I. \_\_\_\_\_) der Einwohnergemeinde Baar vom 15. Dezember 2020 sowie die Verfügung des Amts für Umwelt vom 23. Oktober 2020 seien vollumfänglich aufzuheben.
3. Die nachträgliche Baubewilligung für die Kellererweiterung sei abzuweisen und es sei der umgehende Rückbau unter Androhung der Ersatzvornahme sowie der Ungehorsamsstrafe anzuordnen.
4. Eventualiter sei die nachträgliche Bewilligung für die Kellererweiterung abzuweisen und es sei die behördliche Plombierung sowie die vollständige Ausfüllung der HLK-Zuleitungen zu verfügen.

### **Prozessuale Anträge**

5. Es sei ein Augenschein durchzuführen.
6. Es seien die Akten der Vorinstanz beizuziehen.
7. Es sei das Verfahren zu sistieren, bis im Verfahren Nr. 53605 vor der Baudirektion des Kantons Zug [Verwaltungsbeschwerde von A. \_\_\_\_\_ gegen den Entscheid der Abteilung Planung / Bau der Gemeinde Baar vom 29. Oktober 2019, keinen vollumfänglichen Baustopp zu verfügen] ein rechtskräftiger Entscheid vorliegt.
8. Es sei der Beschwerde ausdrücklich die aufschiebende Wirkung zu erteilen und es sei der mit dem angefochtenen Entscheid teilweise gelockerte Baustopp wieder umfassend in Kraft zu setzen sowie während des laufenden Verfahrens vollumfänglich aufrechtzuerhalten, mithin sei es den Beschwerdegegnern 1 und 2 zu verbieten, irgendwelche Arbeiten im Zusammenhang mit den strittigen Kellerräumlichkeiten auszuführen bzw. ausführen zu lassen.
9. Die Kosten des Verfahrens seien den Beschwerdegegnern aufzuerlegen und diese seien zu verpflichten, dem Beschwerdeführer eine angemessene Parteientschädigung (zzgl. MwSt.) zu bezahlen."

Zur Beschwerdebegründung liess der Beschwerdeführer im Wesentlichen geltend machen, Teile des Kellers, insbesondere des östlichen Kellerraums von 68,1 m<sup>2</sup>, seien an

die Ausnützung anzurechnen. Es sei aber bei Weitem nicht genügend Ausnützungsreserve vorhanden, um dieses Projekt im Rahmen der primären Baupolizeivorschriften umsetzen zu können. Es komme nicht darauf an, welche subjektive Nutzungsabsicht die Bauherrschaft habe respektive welche Erklärungen sie darüber abgebe, sondern vielmehr sei die objektive Eignung eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils für eine bestimmte Nutzung massgebend. In diesem Sinne spiele es keine Rolle, ob die Bauherrschaft die Räumlichkeiten in den Plänen als blosse Kellerräumlichkeiten deklarieren und diese im heutigen Zeitpunkt eine Wohnnutzung ausschliesse. Die Nutzung als Wohnraum sei bereits heute möglich und auch beabsichtigt, gebe es doch keinen nachvollziehbaren Grund, die besagten Räumlichkeiten bereits heute mit ausreichender Dämmung und Belüftung so auszustatten, dass eine Wohnnutzung (bspw. als Heimkino) ohne weiteres möglich wäre. Es werde ohne behördliche Massnahmen lediglich eine Frage der Zeit sein, bis der strittige Kellerraum vollständig ausgebaut und auch zu nutzungsrelevanten Wohnzwecken genutzt werde. Auch das Fehlen einer Heizung sei nicht ausreichend, um die gewerbliche oder wohnliche Nutzung auszuschliessen. Der Raum befinde sich innerhalb des Dämmperimeters und sei mit 24 cm Dämmung ausserordentlich gut vor Kälte geschützt für einen Kellerraum. Der Keller sei sodann bereits mit Lüftungseinrichtungen ausgestattet. Vergleiche man die mit den eingelegten Lüftungsbestandteilen möglichen Umwälzungen mit den Daten aus der SIA-Norm 2024 über Raumnutzungsdaten für Energie- und Gebäudetechnik, offenbare sich, dass in weitaus grösserem Mass gelüftet werde, als dies für einen blossen Neben- oder Lagerraum eigentlich notwendig wäre. Wie dem Plan zu entnehmen sei, enthalte der nordöstliche Kellerraum zwei grosse Zuluftdüsen und vier Abluffassungen. Diese Lüftung mache keinen Sinn für einen Lagerraum, zumal diese Räume in aller Regel konstante Temperatur und Luftfeuchtigkeit bedingten. Demgegenüber gestatte eine solch leistungsfähige Lüftung ohne weiteres die Benutzung des Raumes für ausnützungsrelevante Zwecke. Mit einer leistungsstarken Lüftung und besonders guter Wärmedämmung sei eine Heizung alsdann auch nicht zwingend notwendig. Heute existierten bereits sogenannte Passivhäuser, welche dank guter Wärmedämmung und entsprechender Lüftungsinstallationen überhaupt kein aktives Heizsystem benötigten.

Die nachträgliche Bewilligung für das tiefere Niveau des Untergeschosses als ursprünglich bewilligt habe das Amt für Umwelt (AFU) einerseits damit begründet, dass das Belassen des Kellers im vorliegenden Zustand einen geringeren gewässerschutzrelevanten Eingriff in den Untergrund bedeute, als es der Rückbau in den rechtmässigen Zustand tun würde. Das AFU bleibe in der Bewilligung leider genaue Ausführungen schuldig, mithin sei die

Begründung als willkürlich anzusehen. Soweit ersichtlich seien weder von der Gemeinde noch vom AFU irgendwelche Möglichkeiten in Betracht gezogen worden, ob ein Rückbau des Kellers auch in schonender oder alternativer Weise möglich sei. Der Rückbau der besagten Räumlichkeiten wäre allerdings durchaus in Betracht zu ziehen, zumal die Bauherrschaft den Zustand bewusst in widerrechtlicher Weise herbeigeführt habe und diese nachweislich sowie offensichtlich bösgläubig gewesen sei.

C. Den von ihm verlangten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.– bezahlte der Beschwerdeführer fristgerecht.

D. In ihrer Beschwerdeantwort vom 6. April 2021 liess die Bauherrschaft beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten des Beschwerdeführers. Es wurde ausgeführt, der östliche Kellerraum von 68,1 m<sup>2</sup> habe weder eine Heizung noch eine natürliche Belichtung. Zudem sei der Keller auch in der rechtskräftigen Baubewilligung Nr. F. \_\_\_\_\_ unbestritten als Keller ausgelegt und bewilligt worden. Die Tieferlegung des Kellers ändere an dieser rechtskräftigen Beurteilung nichts und könne keinen Einfluss auf die Beurteilung der Ausnützung haben. Die strittige Kellerfläche werde in Zukunft als Weinkeller/(Wein-)Lagerraum privat genutzt, was auf den Plänen ersichtlich sei. Demnach hätten die Kellerflächen weder einen Wohn- noch Gewerbezweck. Das Lagern von Gegenständen per se in einem Untergeschoss erfordere, dass die Räume belüftet werden könnten, ansonsten sich infolge der Luftfeuchtigkeit Schimmel/Fäulnis an den Wänden und/oder an den im Raum befindenden Gegenständen bilden würde. Ein natürliches Lüften sei aufgrund der fehlenden Fenster und der unterirdischen Lage der strittigen Räumlichkeiten ausgeschlossen. Die Installation einer Lüftungsanlage sei vernünftig und bei Lagerzwecken praxisgemäss. Den Keller nicht oder massiv schlechter zu isolieren als den Rest des Gebäudes wäre unsinnig und nicht umweltfreundlich. Vielmehr würden heute Untergeschosse bei Neubauten gut isoliert und befänden sich im Dämmperimeter.

Bestritten sei, dass der geforderte Rückbau verhältnismässig sei. Vielmehr sei es so, dass die Baubehörde und das AFU ausgeführt hätten, der Rückbau des Kellers hätte eine grössere Grundwassergefährdung zur Folge als dessen Belassen im aktuellen Zustand. Gestützt darauf komme aus gewässerschutzrechtlichen Gesichtspunkten ein Rückbau des Kellers nicht in Frage und wäre daher auch unverhältnismässig.

E. Auch das AFU hatte in seiner Stellungnahme vom 22. März 2021 bereits ausgeführt, mit der eigenmächtig ohne Bewilligung ausgeführten Tieferlegung des ersten Untergeschosses habe keine nachteilige Verminderung der schützenden Überdeckung über dem Grundwasser stattgefunden. Der vom Beschwerdeführer geforderte Rückbau, d.h. das Aufbrechen der Fundamente im Bereich des tiefer gelegten Kellerbodens, die Auffüllung des Volumens mit Kies, Sand oder einem anderen natürlichen Material sowie das Betonieren einer neuen Bodenplatte auf Höhe des bewilligten Kellerbodens gemäss dem Baugesuch Nr. F. \_\_\_\_\_ sei aus Gewässerschutzsicht weder sinnvoll noch erforderlich, sondern nachteilig für den Gewässerschutz. Damit würde im Untergrund unter der Bodenplatte ein gegenüber dem natürlichen Untergrund durchlässigerer Bereich geschaffen.

F. In seiner Vernehmlassung vom 20. April 2021 beantragte der Gemeinderat Baar, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen; alles unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers. Die Fläche des östlichen Kellerraumes sei nicht zur Geschossfläche anzurechnen. Es handle sich um einen unbeheizten und fensterlosen Raum im Untergeschoss, der sich nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen eigne. Somit seien gewisse Kriterien baulicher Art nicht vorhanden, die darauf schliessen würden, dass der Raum künftig dem Wohnen dienen könne. Auch liessen weder die Dämmung noch die angeblichen Lüftungsleitungen darauf schliessen, dass der umstrittene Raum einer Wohn- oder Gewerbenutzung zugeführt werde bzw. als solche genutzt werden könne.

G. Am 21. Mai 2021 liess der Beschwerdeführer eine Replik einreichen. Am 27. bzw. 28. Mai 2021 teilten das AFU und der Gemeinderat Baar mit, sie verzichteten auf eine Duplik. Am 23. Juni 2021 liess die Bauherrschaft eine Duplik einreichen.

H. Mit Beschluss vom 13. April 2021 hatte der Regierungsrat des Kantons Zug die Beschwerde von A. \_\_\_\_\_ gegen den Entscheid der Abteilung Planung / Bau der Gemeinde Baar vom 29. Oktober 2019, keinen vollumfänglichen Baustopp zu verfügen, abgewiesen. In einem obiter dictum verneinte dabei der Regierungsrat die Pflicht zur Anrechnung der von der Bauherrschaft vorgesehenen Kellerräume an die Ausnützung. Der Regierungsratsbeschluss wurde rechtskräftig.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1.

1.1 Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide unterer kantonalen Verwaltungsbehörden die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit sich ihre Entscheide auf Bundesrecht stützen und die Gesetzgebung keinen Weiterzug an den Regierungsrat oder an das Bundesverwaltungsgericht vorsieht. Beschwerden gegen Baubewilligungsentscheide des Gemeinderats sind gemäss § 40 Abs. 2 VRG und § 67 Abs. 2 lit. a des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) im Normalfall beim Regierungsrat einzureichen. Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderats über Baugesuche und Baueinsprachen sind aber dann als Verwaltungsgerichtsbeschwerden zu behandeln, wenn in derselben Sache ein kantonalen Entscheid vom Verwaltungsgericht zu behandeln ist (§ 67 Abs. 2 lit. b PBG). Nachdem die Verfügung des Amtes für Umwelt des Kantons Zug (AFU) vom 23. Oktober 2020 ebenfalls angefochten wurde, liegt ein Anwendungsfall von § 67 Abs. 2 lit. b PBG vor. Weil keine Beschwerdemöglichkeit an den Regierungsrat oder an das Bundesverwaltungsgericht besteht, kann die entsprechende Beschwerde direkt beim Verwaltungsgericht eingereicht werden. Der Entscheid des AFU wurde zusammen mit dem Baubewilligungsentscheid des Gemeinderats Baar vom 15. Dezember 2020 eröffnet. Die Beschwerde wurde gemäss § 64 VRG fristgerecht eingereicht und entspricht den formellen Anforderungen gemäss § 65 VRG, weshalb sie zu prüfen ist. Nebst Rechtsverletzungen unterliegt auch die unrichtige Handhabung des Ermessens der gerichtlichen Beurteilung (§ 63 Abs. 3 VRG).

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

1.3 Kommt der Rechtsmittelinstanz volle Kognition zu, ist sie verpflichtet, diese voll auszuschöpfen. Beschränkt sie ihre Überprüfung auf eine reine Rechtskontrolle oder gar eine blosser Willkür, so begeht sie eine formelle Rechtsverweigerung (BGE 130 II 449 E. 4.1). Nach der Rechtsprechung hat sie aber in Ermessensfragen einen Entscheidungsspielraum der Vorinstanz zu respektieren. Sie hat eine unangemessene Entscheidung zu korrigieren, kann aber der Vorinstanz die Wahl unter mehreren angemessenen Lösungen überlassen (BGE 133 II 35 E. 3). Unangemessen ist eine Anordnung dann, wenn sie zwar innerhalb des Ermessensspielraumes liegt und die allgemeinen Verfassungsprinzipien so-wie den Sinn und Zweck der gesetzlichen Ordnung

beachtet, das Ermessen aber unzweckmässig ausgeübt wird (Marco Donatsch, in: Kommentar zum VRG des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, § 20 N 50).

2. Zu prüfen ist vorerst, in welchem Umfang der Beschwerdeführer beschwerdeberechtigt ist.

2.1 Gemäss § 62 Abs. 1 VRG ist zur Erhebung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde berechtigt, wer a) vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat, b) durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist und c) ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Die im Gesetz aufgeführten drei Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.

2.2 Der Beschwerdeführer hat als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Als unmittelbarer Nachbar des Baugrundstücks weist er zudem die erforderliche räumliche Beziehungsnähe auf, weshalb er durch die angefochtenen Entscheide besonders berührt ist. Fraglich ist jedoch sein schutzwürdiges Interesse an der Rechtsmittelerhebung bezüglich der Kellererweiterung.

2.3 Der Beschwerdeführer kann als Nachbar die Überprüfung des Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf seine Stellung auswirken, dass ihm im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht. Ein solcher Nutzen kann darin bestehen, dass die geplante Baute im den Nachbarn belastenden Bereich nicht oder anders realisiert wird als geplant. Die innere Ausgestaltung der Baute belastet den Nachbarn nur, wenn sie Auswirkungen auf seine Situation hat. Dies kann beim Einbau einer zusätzlichen Wohnung zutreffen, welche eine intensivere Nutzung der Baute ermöglicht. Dagegen wurden bezüglich der Grösse von unterirdischen Gebäudeteilen oder der Ausgestaltung hausinterner Treppen relevante Auswirkungen auf einen Nachbarn verneint. Der Nachbar erleidet auch keine solchen Nachteile, wenn entlang einer von seinem Grundstück aus nicht sichtbaren Garageneinfahrt für Behinderte möglicherweise ein Treppenlift erstellt werden muss. Detailfragen der Erschliessung, die mit einer Auflage korrigiert werden können, haben ebenfalls keine relevanten Auswirkungen auf Nachbarn (BGer 1C\_378/2019 vom 17. Juni 2020 E. 1.2 mit zahlreichen Hinweisen). Die Wahrnehmung der Interessen Dritter oder öffentlicher Interessen genügt nicht (BGE 131 II 587 E. 3). Nicht zulässig ist zudem das Vorbringen von Beschwerdegründen, mit denen einzig ein allgemeines öffentliches

Interesse an der Anwendung des Rechts verfolgt wird, ohne dass dem Beschwerdeführer im Falle des Obsiegens ein Vorteil entsteht (BGE 137 II 30 E. 2.2.3; 133 II 249 E. 1.3.2).

2.4 Im vorliegenden Fall begründet der Beschwerdeführer sein schutzwürdiges Interesse damit, dass verhindert werden müsse, dass sein Grundstück durch die widerrechtliche gewerbliche oder wohnliche Nutzung des benachbarten Kellers und die damit verbundenen zusätzlichen Emissionen in Mitleidenschaft gezogen wird. Ebenso habe er ein Interesse an der vorschriftsgemässen Schonung der Grundwasserschutzzone, in welcher sein Grundstück liege.

Mit Letzterem macht der Beschwerdeführer lediglich ein öffentliches Interesse geltend. Eine allfällige Verschmutzung von Wasser auf seinem Grundstück durch die Kellererweiterung hat er nicht zu befürchten, zumal sein Grundstück oberhalb des Baugrundstücks liegt. Diesbezüglich würde ihm daher im Falle des Obsiegens kein Vorteil entstehen. Dass durch die Tieferlegung des östlichen Kellers um ca. 1,4 m (entgegen den ursprünglichen Einschätzungen der Gemeinde Baar ist davon auszugehen, dass die Tieferlegung nicht 1,75 m, sondern ca. 1,4 m beträgt; s. Plan Nr. 1910-4014 "Aenderungseingabe Keller" vom 18. November 2019, GR-Beil. 5) zusätzliche Emissionen entstehen könnten, ist an den Haaren beigezogen. Mit einem erhöhten Personenaufkommen in Form von Gästen oder Kunden, wie dies der Beschwerdeführer vorbringt, ist beim besten Willen nicht zu rechnen, zumal keine gewerbliche Nutzung vorgesehen und auch nicht bewilligt ist. Die Tieferlegung tritt optisch nicht in Erscheinung, sie hat keine Aussenwirkung und mit ihr geht keine Nutzungsänderung einher. Die Kellererweiterung wirkt sich weder rechtlich noch tatsächlich in dem Sinne auf die Stellung des Beschwerdeführers aus, dass ihm im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entstehen könnte. Er wird dadurch in keiner Weise belastet. In Bezug auf die Tieferlegung des Kellers fehlt daher dem Beschwerdeführer ein schutzwürdiges Interesse und damit seine Beschwerdelegitimation, weshalb diesbezüglich auf seine Beschwerde nicht einzutreten ist.

2.5 Im Übrigen schliesst sich das Gericht vollumfänglich der Einschätzung des AFU an, wonach mit der Tieferlegung des ersten Untergeschosses keine nachteilige Verminderung der schützenden Überdeckung über dem Grundwasser stattgefunden hat und ein Rückbau, d.h. das Aufbrechen der Fundamente im Bereich des tiefer gelegten Kellerbodens, die Auffüllung des Volumens mit Kies, Sand oder einem anderen natürlichen Material sowie das Betonieren einer neuen Bodenplatte auf Höhe des

bewilligten Kellerbodens gemäss dem Baugesuch Nr. F. \_\_\_\_\_ aus Gewässerschutzsicht weder sinnvoll noch erforderlich sei, sondern nachteilig für den Gewässerschutz wäre. Aber auch das ledigliche Auffüllen des Kellers auf die ursprünglich bewilligte Höhe führt vorliegend zu überhaupt keiner Verbesserung des Gewässerschutzes. Die Überwachung der Quelle J. \_\_\_\_\_ Nr. K. \_\_\_\_\_ mit der kontinuierlichen Erfassung der Trübung, des pH-Werts, der elektrischen Leitfähigkeit sowie mit den chemischen Spurenstoffmessungen und der mikrobiologischen Erfassung der Trübung des Quellwassers belege, dass die Tiefbauten des Projekts L. \_\_\_\_\_ keine Gefährdung für das in der Quelle J. \_\_\_\_\_ Nr. K. \_\_\_\_\_ genutzte Grundwasser verursacht hätten. Auch mit der Tieferlegung des ersten Untergeschosses sei keine nachteilige Verminderung der schützenden Überdeckung entstanden (vgl. Kurzbericht der M. \_\_\_\_\_, vom 20. Januar 2020; AFU-Beil. 6). Daraus ergibt sich für das Gericht, dass ohne weiteres festzustellen wäre, dass die Behörden die gewässerschutzrechtliche Zustimmung zur ausgeführten partiellen Tieferlegung des Kellerbodens beim ersten Untergeschoss zu Recht erteilt haben, falls auf die entsprechende Rüge überhaupt einzutreten gewesen wäre.

2.6 Was die Frage betrifft, ob Teile des Kellers, insbesondere des östlichen Kellerraums von 68,1 m<sup>2</sup>, an die Ausnützung anzurechnen sind, ist die Beschwerdeberechtigung des Beschwerdeführers jedoch zu bejahen. Würde er nämlich mit seiner diesbezüglichen Rüge durchdringen, könnte das Bauvorhaben nicht wie geplant realisiert werden, womit dem Beschwerdeführer ein praktischer Nutzen entstehen würde. Auf diese Thematik ist daher einzutreten.

3. Die Revision vom 22. Februar 2018 des PBG sowie die Totalrevision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG; BGS 721.111) sind per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Das vorliegend zu beurteilende Baugesuch Nr. I. \_\_\_\_\_ wurde am 3. September 2019 eingereicht. Übergangsrechtlich gelangt daher die Bestimmung von § 71a Abs. 1 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.

4.

4.1 Gemäss § 16 Abs. 1 lit. c aV PBG sind bei der Berechnung der Ausnützungsziffer die Flächen unterhalb des Erdgeschosses, soweit sie Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen können, jedoch ohne die Erschliessungsflächen, als Geschossfläche anzurechnen. Laut der in den Erläuterungsskizzen der Baudirektion zum V PBG publizierten Zuger Praxis zur anrechenbaren Geschossfläche nach § 16 aV PBG dürfen die nicht anrechenbaren Räume "keine grossen Fensterflächen (max. 1 m<sup>2</sup>)" aufweisen und müssen "unbeheizt" sein. Für die Beurteilung der Frage, welche Räume Wohn- und Gewerbebezwecken dienen können, ist die bauliche Gestaltung der jeweiligen Räume entscheidend. Insbesondere sind die Grösse der Räume, ihre Lage, ihre Zugänglichkeit sowie ihre natürliche Belichtung und ihre Beheizung zu würdigen. Kaum von Bedeutung sind die Bezeichnung der Räume in den Bauplänen und ein allfälliger Verweis darauf, dass die Baupolizei zu kontrollieren habe, ob die Räume den Angaben entsprechend genutzt würden. Nicht anrechenbar sind reine Vorratsräume, Wasch- und Trocknungsräume, Heizungsräume, Maschinenräume sowie Räume für das Einstellen von Motorfahrzeugen (Garagen), Velos, Kinderwagen und Kehrrechtbehältern (vgl. VGer ZG V 2010 20 vom 28. September 2010 E. 6a; V 2020 43 vom 14. Juni 2021 E. 5.4).

4.2 Der beanstandete östliche Kellerraum entspricht mit Ausnahme dessen teilweiser Tieferlegung noch immer der rechtskräftigen Baubewilligung vom 16. Dezember 2015 (Baugesuch Nr. F.\_\_\_\_\_). Der Keller ist in dieser Bewilligung unbestritten als Keller bzw. als Weinkeller/(Wein-)Lagerraum ausgewiesen und bewilligt worden. Es ist daher fraglich, ob auf die Frage der Ausnützung dieses Kellerraums bzw. auf die Frage, ob seine Fläche oder Teile davon hätten zur Ausnützung hinzugerechnet werden müssen, überhaupt zurückgekommen werden kann, umso mehr als man durchaus die Ansicht vertreten kann, bei der Tieferlegung handle es sich um eine nachträgliche Änderung mit untergeordnetem Charakter an einem rechtskräftig bewilligten Bauprojekt, wofür das einfache Baubewilligungsverfahren vorgesehen ist. Die Frage kann jedoch offengelassen werden, da nachfolgend aufgezeigt wird, dass der Gemeinderat Baar den östlichen Kellerraum ohnehin zu Recht nicht zur Ausnützung angerechnet hat.

4.3 Der Kellerraum befindet sich im Untergeschoss. Er verfügt über keine natürliche Belichtung mittels Fenster oder Lichtschächten, was den wohnhygienischen Anforderungen nicht entspricht. Der Raum weist auch keine Heizung auf. Damit ist eine rechtswidrige Nutzung baulich so gut wie ausgeschlossen. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass sich der Raum im Dämmperimeter befindet. Dies ist heutzutage durchaus üblich und aus Energiespargründen auch erwünscht. Zudem können damit

Schäden an gelagerten Gütern vermieden werden, die bei zu tiefen Temperaturen entstehen könnten. Auch die bereits rechtskräftigen Pläne haben im Übrigen den Einbezug aller Räume im 1. Untergeschoss in den Dämmperimeter schon vorgesehen. Auch ist nicht zu bemängeln, wenn die Bauherrschaft sich aus verschiedenen Gründen entschieden hat, den Keller mit einer technischen Lösung gut zu belüften, zumal der Raum über keine natürliche Lüftung verfügt. Jedenfalls kann daraus nicht abgeleitet werden, dass erfolge nur im Hinblick auf eine spätere unzulässige Nutzung. Unter diesen Umständen hat der Gemeinderat Baar den Kellerraum zu Recht nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt. Der entsprechende Vorwurf an die Gemeindebehörde geht daher ins Leere.

5.

5.1 Der Beschwerdeführer erachtet die Durchführung eines Augenscheins als zwingend notwendig, um sich vor Ort ein klares Bild über die Ausgangslage machen zu können, zumal es vorliegend insbesondere um die Beurteilung der Nutzung bzw. der Nutzungsmöglichkeiten für die gemäss aktueller Ausführung bewohnbaren Kellerräume gehe. Die Räumlichkeiten seien bereits erstellt, und auch die Zuleitungen für die Lüftung seien schon gelegt worden, weshalb ohne weiteres geprüft werden könne, wie die besagten Räumlichkeiten künftig verwendet werden sollen bzw. welche Möglichkeiten der Bauherrschaft im Anschluss an die Abnahme der fertiggestellten Baute ausserhalb der Kontrollfunktionen der Gemeinde noch zustehen würden.

5.2 Aus folgenden Gründen kann von der Durchführung eines Augenscheins abgesehen werden: Das Gericht anerkennt durchaus das Vorhandensein einer leistungsstarken Lüftung sowie von weiteren technischen Installationen im Keller. Zudem ist die Tatsache unbestritten, dass sich der gesamte Keller innerhalb des Dämmperimeters befindet. Das Gericht zieht aus diesen Umständen jedoch andere Schlussfolgerungen als der Beschwerdeführer, was sich auch nach Durchführung eines Augenscheins nicht ändern würde. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Baudirektion des Kantons Zug am 17. Dezember 2019 in der Verwaltungsbeschwerdeangelegenheit betreffend Baustopp / vorsorgliche Massnahmen bereits einen Augenschein durchgeführt hat, an welchem insbesondere der hier strittige Kellerraum besichtigt wurde. Das entsprechende Protokoll liegt dem Gericht vor (GR-Beil. 26). Und schliesslich sind die Gegebenheiten vor Ort aus den Bauplänen ersichtlich.

6. Auf den vom Beschwerdeführer gestellten Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde musste nicht eingetreten werden, weil der Gemeinderat Baar gar keinen Entzug der aufschiebenden Wirkung verfügt hat, weshalb mit der Einreichung der Beschwerde der vom Gemeinderat teilweise gelockerte Baustopp in Kraft blieb.

7. Aus diesen Gründen erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist.

8.

8.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG die Kosten des Verfahrens zu tragen. Diese werden auf Fr. 3'000.– festgelegt und mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

8.2 Im Rechtsmittelverfahren ist der ganz oder teilweise obsiegenden Partei zulasten der unterliegenden Partei eine Parteientschädigung nach Massgabe ihres Obsiegens zuzusprechen (§ 28 Abs. 2 VRG). Das Gericht erachtet im vorliegenden Fall Fr. 3'500.– (inkl. MWST) als angemessene Entschädigung für das Honorar und die notwendigen Barauslagen des berufsmässigen Vertreters der obsiegenden Beschwerdegegner 1 und 2. Sie ist vom Beschwerdeführer zu bezahlen. Als unterliegende Partei hat der Beschwerdeführer keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung. Den Beschwerdegegnern 3 und 4 ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, weil sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (§ 28 Abs. 2a VRG).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

---

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Dem Beschwerdeführer wird eine Spruchgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt und mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegnern 1 und 2 eine Parteientschädigung von Fr. 3'500.– (inkl. MWST und Barauslagen) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
5. Mitteilung an den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (im Doppel), an den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner 1 und 2 (im Doppel), an den Gemeinderat Baar, an das Amt für Umwelt des Kantons Zug sowie zum Vollzug von Ziffer 2 im Dispositiv an die Finanzverwaltung des Kantons Zug.

Zug, 3. Januar 2022

Im Namen der  
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER  
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am