



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: Dr. iur. Aldo Elsener, Vorsitz
lic. iur. Jacqueline Iten-Staub, lic. iur. Adrian Willimann
Ersatzrichter lic. iur. Roger Grünvogel und Ersatzrichter lic. iur. Jakob Senn
Gerichtsschreiberin: MLaw Andrea Henggeler

U R T E I L vom 11. August 2023 *[rechtskräftig]*
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

A._____ **und B.**_____
Beschwerdeführer
vertreten durch RA lic. iur. C._____ und/oder RA MLaw D._____

gegen

1. E._____
vertreten durch RA MLaw F._____

2. Gemeinderat Oberägeri, Alosenstrasse 2, 6315 Oberägeri

3. Regierungsrat des Kantons Zug, Regierungsgebäude, 6301 Zug
Beschwerdegegner

betreffend

Baubewilligung (Ersatz Holzpalisade mit Geröllbetonmauer)

V 2022 54

A. E. _____ ist Eigentümerin des Grundstücks G. _____ (GS G. _____) sowie des darauf stehenden Einfamilienhauses am H. _____ in der Gemeinde Oberägeri. Am 14. Juni 2021 reichte E. _____ (nachfolgend auch Bauherrin) ein Baugesuch betreffend "Ersatz Holzpalisade mit Geröllbetonmauer" (OA-2021-072) ein. Das Baugesuch wurde am 18. und 25. Juni 2021 im Amtsblatt publiziert und öffentlich aufgelegt. Dagegen erhoben A. _____ und B. _____, Eigentümer des Grundstücks I. _____ (GS I. _____), am 6. Juli 2021 Einsprache.

Am 17. August 2021 zog E. _____ das Baugesuch OA-2021-072 zurück und reichte gleichentags eine das gleiche Bauvorhaben betreffende Bauanzeige (OA-2021-102) ein. Zur Begründung brachte sie vor, das bisherige Vorgehen der Gemeinde Oberägeri sei formell unrichtig gewesen. Das fragliche Bauprojekt hätte mit einer Bauanzeige, eventuelter im vereinfachten Baubewilligungsverfahren erledigt werden müssen. Es hätte namentlich nie zu einer öffentlichen Auflage im ordentlichen Baubewilligungsverfahren kommen dürfen. Mit Entscheid vom 6. September 2021 wurden die Verfahrensbeteiligten betreffend das Baugesuch OA-2021-072 darüber informiert, dass dieses von E. _____ zurückgezogen worden sei und dass sich die Baubewilligungsbehörde mit einem neuen Verfahren befasse, welches das gleiche Bauvorhaben betreffe; die Einsprecher würden informiert. Schliesslich wurden das Baugesuch OA-2021-072 infolge Rückzugs als erledigt sowie die Einsprache von A. _____ und B. _____ als gegenstandslos abgeschrieben. Dieser Beschluss erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

Am 5. Oktober 2021 wurde das Baugesuch OA-2021-102 betreffend "Ersatz Holzpalisade mit Geröllbetonmauer" vom Gemeinderat Oberägeri im vereinfachten Verfahren ohne öffentliche Auflage und ohne Publikation bewilligt. Nach Eintritt der Rechtskraft wurde am 28. Oktober 2021 die Erteilung der Baubewilligung auf der Internetseite der Gemeinde Oberägeri publiziert. Gegen die Baubewilligung vom 5. Oktober 2021 reichten A. _____ und B. _____ am 17. November 2021 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Zug ein und beantragten darin deren Aufhebung. Zudem solle die Vorinstanz verpflichtet werden, das Baugesuch OA-2021-102 im ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu behandeln und entsprechend öffentlich aufzulegen. Am 14. Juni 2022 wies der Regierungsrat die Beschwerde ab. Die Spruchgebühr von Fr. 1'600.– sowie die der Bauherrin zugesprochene Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 2'400.– wurden infolge festgestellter Verletzung des rechtlichen Gehörs je zur Hälfte auch dem Gemeinderat Oberägeri auferlegt (Ziff. 2 und 3).

B. Gegen diesen Beschluss liessen A. _____ und B. _____ am 18. Juli 2022 Verwaltungsgerichtsbeschwerde einreichen und beantragen, der Entscheid des Regierungsrats des Kantons Zug vom 14. Juni 2022 sei aufzuheben und die Sache sei zur Durchführung des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens an den Gemeinderat Oberägeri zurückzuweisen. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an den Regierungsrat zurückzuweisen; unter solidarischer Kosten- und Entschädigungsfolge (inkl. MWST) zu Lasten der Beschwerdegegner.

C. Der Kostenvorschuss von Fr. 2'500.– wurde rechtzeitig bezahlt.

D. Mit Vernehmlassung vom 22. August 2022 beantragte der Gemeinderat Oberägeri die Aufhebung von Ziff. 2 des vorinstanzlichen Entscheids und die Auferlegung der gesamten Spruchgebühr an A. _____ und B. _____. Im Übrigen sei die Beschwerde kostenfällig abzuweisen. Die Bauherrin liess mit Vernehmlassung vom 30. August 2022 unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Beschwerdeführer die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde beantragen, soweit überhaupt darauf einzutreten sei. Auch der Regierungsrat des Kantons Zug beantragte mit Vernehmlassung vom 23. September 2022 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführer.

E. Mit Replik vom 19. Dezember 2022 liessen die Beschwerdeführer vollumfänglich an ihren Rechtsbegehren festhalten.

F. Der Regierungsrat des Kantons Zug verzichtete mit Schreiben vom 3. Januar 2023 auf die Einreichung einer Duplik. Der Gemeinderat Oberägeri reichte am 23. Januar 2023 eine Duplik ein. Die Bauherrin liess sich nicht mehr vernehmen. Auf die Ausführungen in den Rechtsschriften ist – soweit notwendig – in den Erwägungen einzugehen.

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 sind als Adressaten des Regierungsratsbeschlusses vom 14. Juni 2022 vom angefochtenen Entscheid besonders berührt. Zudem ist die besondere Beziehungsnähe zum Streitgegenstand in räumlicher Hinsicht zu bejahen. Das Grundstück der Beschwerdeführer grenzt zwar nicht unmittelbar an das GS G._____, auf welchem sich das strittige Bauvorhaben befindet, liegt doch dazwischen noch die Parzelle Nr. J._____. Die kürzeste Distanz zwischen dem Grundstück der Beschwerdeführer und der Geröllbetonmauer beträgt indes lediglich rund 35 m. Die Beantwortung der Frage schliesslich, ob auch die tatsächliche oder rechtliche Situation der Beschwerdeführer durch den Ersatz der Holzpalisade durch eine Geröllbetonmauer auf GS G._____ tatsächlich beeinflusst werden kann, braucht in Anbetracht des Ausgangs des vorliegenden Verfahrens an dieser Stelle nicht entschieden zu werden. Insofern kann auch offengelassen werden, ob der Regierungsrat nicht hätte auf die Verwaltungsbeschwerde eintreten sollen, weil es den Beschwerdeführern an einem schutzwürdigen Interesse fehlt, wie dies der Gemeinderat Oberägeri und die Bauherrin geltend machen.

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 (nPBG; BGS 721.11) sowie die Totalrevision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (nVPBG; BGS 721.111) sind per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Das vorliegend zu beurteilende Baugesuch OA-2021-102 wurde am 17. August 2021 eingereicht. Am 5. Oktober 2021 wurde die Baubewilligung erteilt. Übergangsrechtlich gelangt daher die Bestimmung von § 71a lit. b nPBG 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. E. _____ reichte am 17. August 2021 (Baudirektion-act. B16/8) bei der Abteilung Bau und Sicherheit eine Bauanzeige betreffend den Ersatz einer Holzpalisade mit Geröllbetonmauer auf GS G. _____ ein. Daraufhin antwortete die Abteilung Bau und Sicherheit mit Schreiben vom 30. August 2021 (Baudirektion-act. B16/7), dass nachbarliche und öffentliche Interessen berührt sein könnten, weshalb ein Baugesuch samt den erforderlichen Unterlagen einzureichen sei. Nach Empfang der eingeforderten Dokumente (Baugesuchsformular, Plan Grundriss Böschung, Plan Schnitt Böschung, Plan Ansicht, Zustimmungserklärung GS K. _____ [Baudirektion-act. B16/6 sowie 10–14]) informierte die Abteilung Bau und Sicherheit am 28. September 2021 (Baudirektion-act. B16/5) darüber, dass das Baugesuch aufgrund nachbarlichen Einverständnisses im vereinfachten Baubewilligungsverfahren beurteilt werden würde. Eine Behandlung als Bauanzeige komme demgegenüber nicht in Frage, da Auflagen an die Baubewilligung geknüpft würden und das Bauvorhaben nach Bauende durch die Abteilung Bau und Sicherheit abgenommen werde. Am 5. Oktober 2021 (Baudirektion-act. B16/4) folgte die Baubewilligung, an welche seitens Vorinstanz Auflagen (Begrünung der Geröllbetonmauer, Verkehrssicherheit, Baukontrolle) geknüpft wurden. Damit steht fest, dass der Gemeinderat Oberägeri das Baugesuch ohne öffentliche Auflage und Publikation bewilligte. Die Baubewilligung ist rechtskräftig und das Bauvorhaben auch bereits ausgeführt. Während die unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Nachbarn (GS K. _____, L. _____, M. _____ und J. _____) ihre Zustimmung zum Baugesuch erteilten (Baudirektion-act. B16/13), waren die Beschwerdeführer nicht am Baugesuchsverfahren beteiligt. Grund hierfür ist, dass der Gemeinderat Oberägeri das Bauvorhaben als Fall gemäss § 45 Abs. 4 aPBG behandelte. Nachfolgend ist somit die Frage zu klären, ob beim Bauvorhaben betreffend "Ersatz Holzpalisade mit Geröllbetonmauer" das richtige Verfahren gewählt, mithin zu Recht von einer Publikation und öffentlichen Auflage abgesehen wurde.

3.1 Nach der bundesgerichtlichen Praxis verletzt die Baubewilligungsbehörde Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) und verweigert den Einspracheberechtigten das rechtliche Gehör, wenn sie die Ausführung von Bauten oder Anlagen bewilligt, die nicht Gegenstand der öffentlichen Ausschreibung waren. Bundesrechtlich ist ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren ohne Ausschreibung des Baugesuchs nur zulässig für kleine Bauvorhaben wie minimale Innenumbauten, bei denen Auswirkungen auf die Nachbarschaft ausgeschlos-

sen sind bzw. bei denen die Beeinträchtigung von Interessen Dritter nahezu zweifelsfrei ausgeschlossen ist (BGer 1C_5/2019 vom 12. Juni 2019 E. 3.2.1 f.).

Auch § 45 Abs. 1 aPBG sieht im Grundsatz immer eine Publikation des Baugesuchs im Amtsblatt und die öffentliche Auflage der Baugesuchsunterlagen vor. Die Auflage eines Baugesuchs ist somit die Regel. Nur ausnahmsweise kann davon abgesehen werden. Die dafür massgebende Bestimmung (§ 45 Abs. 4 aPBG) lautet wie folgt: "In einfachen Fällen, insbesondere wenn keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt sind oder das nachbarliche Einverständnis vorliegt, ist von der Auflage und Publikation des Baugesuchs abzusehen."

3.2

3.2.1 Der Regierungsrat bejahte in seiner Entscheidung vom 14. Juni 2022 zwar die Bewilligungspflicht des Bauvorhabens der Beschwerdegegnerin 1, verneinte indessen die Notwendigkeit der Durchführung eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens mit Publikation des Baugesuches, da das Einverständnis aller anstossenden Nachbarn vorliege. Zudem solle die Geröllbetonmauer eine alte Holzpalisade bzw. Stützkonstruktion aus Holzpfählen ersetzen und sei hinsichtlich ihrer Positionierung und ihres Ausmasses mit der früheren Konstruktion vergleichbar. Der Regierungsrat stützte seinen Entscheid auf § 45 Abs. 4 aPBG.

3.2.2 Die Beschwerdeführer bringen dagegen vor, der Regierungsrat führe selber aus, dass das strittige Bauvorhaben Auswirkungen auf den Hang und die sich darauf befindlichen Liegenschaften haben könnte. Dementsprechend sei der erste Anwendungsfall von § 45 Abs. 4 aPBG (keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen betroffen) zum vornherein ausgeschlossen. Zudem reiche die Zustimmung einzig der direkten Anstösser nicht aus, damit der zweite Anwendungsfall von § 45 Abs. 4 aPBG (Vorliegen des nachbarlichen Einverständnisses) erfüllt sei. Vielmehr hätten sämtliche Personen, welche vom vorliegend interessierenden Bauvorhaben betroffen seien, ihre Zustimmung abgeben müssen. Andernfalls bestünde zwischen den beiden genannten Anwendungsfällen eine Lücke, indem sich die direkten Anstösser der Bauherrschaft über die berechtigten Interessen von betroffenen Dritten hinwegsetzen könnten, ohne dass das dafür vorgesehene ordentliche Verfahren durchlaufen würde. Schliesslich sei zu berücksichtigen, dass eine rudimentäre und vor allem kaum erkennbare Holzkonstruktion bestehend aus in den Boden eingelassenen Holzbrettern (Höhe max. ca. 20 cm), welche punktuell und nicht über die gesamte Länge der bestehenden Hauptstützmauer angebracht sei, durch einen massiven, sich fa-

rblich abhebenden Geröllbetonbau über die gesamte Länge der bestehenden Hauptstützmauer ersetzt respektive gar ergänzt werden solle. Es handle sich damit mitnichten "einzig" um einen gleichartigen Ersatz einer bestehenden Konstruktion. Die räumlichen Auswirkungen der Geröllbetonmauer würden jene der genannten Holzkonstruktion markant überschreiten. Damit handle es sich denn auch nicht um ein geringfügiges Bauvorhaben. Mit diesem Vorbringen habe sich der Regierungsrat im angefochtenen Entscheid überhaupt nicht auseinandergesetzt.

3.2.3 Der Gemeinderat Oberägeri stellt sich auf den Standpunkt, das einfache Verfahren sei kein Ausnahmeverfahren. Es sei immer dann zu wählen, wenn es um einen einfachen Fall gehe – gemeint sei ein wenig bedeutendes Bauvorhaben – und wo es die Interessenlage von Nachbarschaft und Öffentlichkeit zulasse. Keineswegs gehe es in der Bestimmung von § 45 Abs. 4 aPBG um eine weitere Nachbarschaft als jene der direkten Anstösser. Explizit ausgedrückt habe dies § 61 des Aargauischen Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen. Der Begriff dieser Nachbarschaft, der in der Umschreibung "nachbarliches Einverständnis" erscheine, könne jedenfalls nicht mit der schematischen Frage gleichgesetzt werden, wer von einem Vorhaben berührt sein könnte. Wolle man dies zulassen, wäre das einfache Verfahren toter Buchstabe. Es wäre keiner Bauherrschaft zuzumuten, nachbarliches Einverständnis im Umkreis von 100 m von einer Baustelle einzuholen, zumal in verdichtet überbauten Zonen mit einer Masse von Personen zu rechnen wäre, die angefragt werden müssten. Um dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit auch künftig in der Verfahrenswahl entsprechen zu können, sei mit dem Gesetzgeber darauf abzustellen, dass in den einfachen Fällen die Zustimmung von direkten Nachbarn als eine der Voraussetzungen genüge, um ein Bauvorhaben bewilligen zu können. Weiter führte der Gemeinderat Oberägeri aus, der Regierungsrat habe festgehalten, dass es bei Erstellung der Mauer zu Hangrutschen kommen könnte. Indem ein Baugesuch verlangt worden sei, sei den Sicherheitsinteressen Rechnung getragen worden. Darüber hinaus könne nachbarliches Einverständnis das einfache Verfahren erleichtern. Die Wortwahl in § 45 Abs. 4 aPBG lasse jedoch Spielraum, weil nicht eingeschränkt, sondern nur "insbesondere" in den umschriebenen Fällen dieses einfache Verfahren zum Zuge komme. Voraussetzung sei jedes Mal, dass ein einfacher Fall vorliege, zum Beispiel eine Stützmauer von geringer Höhe als Ersatz einer bestehenden Stützkonstruktion. Die Stützmauer sei inzwischen gebaut. Eine Gefahr stelle sie nicht dar, im Gegenteil, sie diene ihrem Zweck.

3.2.4 Auch die Bauherrin ist der Auffassung, dass die extensive Auslegung des Begriffs "Nachbar" nicht dem Sinn und Zweck von § 45 Abs. 4 aPBG entspreche. Die Beschwerde-

führer würden sogar selbst festhalten, dass Sinn und Zweck der genannten Bestimmung die Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens sei. Es liege auf der Hand, dass bei der Uminterpretation des Begriffs "Nachbar" nicht von einer Vereinfachung des Verfahrens gesprochen werden könne. Im Gegenteil. Diese Uminterpretation würde dazu führen, dass man von sämtlichen in einem ordentlichen Baubewilligungsverfahren beschwerdeberechtigten Personen vorgängig die Zustimmung zu einem Bauvorhaben erhalten müsste. Im vorliegenden Fall wären dies mehr als 30 benachbarte Parzellen. Diese Auslegung würde faktisch dazu führen, dass das vereinfachte Verfahren nie mehr angewendet werden könnte, toter Buchstabe wäre. Es würde zu einer massiven Erschwerung und Verkomplizierung führen. Notwendig werdende Unterhaltsarbeiten an bereits bestehenden Bauteilen, welche im Interesse der direkten Nachbarschaft liegen und innert nützlicher Frist umgesetzt werden müssten (wie die vorliegende Hangsicherung), würden massiv verkompliziert und verzögert. Dass mit dem Begriff "Nachbar" nichts anderes gemeint sei als die direkten Anstösser, ergebe sich auch aus den Gesetzestexten der Nachbarkantone. Angesichts dessen, dass nicht ersichtlich sei, inwiefern die Beschwerdeführer vom vorliegenden Bauvorhaben in irgendeiner Weise betroffen sein sollen, bestehe auch kein Grund, das Zustimmungserfordernis auf sie zu erweitern. Die Beschwerdeführer würden in ihrer Rechtschrift immer wieder behaupten, dass das marginale Bauvorhaben Auswirkungen auf die Nachbarschaft hätte. Sie würden aber mit keinem Wort ausführen, was für Auswirkungen das sein sollen. Sie seien nicht in der Lage, eine aus dem Bauvorhaben resultierende besondere Betroffenheit zu belegen. Im Übrigen seien die Feststellungen der Vorinstanz, dass das Bauvorhaben nur geringfügig sei, nicht zu beanstanden. Fakt sei, dass eine alte, morsche Holzkonstruktion (Holzpalisade) durch eine neue, stabile Geröllbetonmauer ersetzt worden sei, welche nach vollendeter, vollständiger Begrünung fast nicht mehr in Erscheinung trete. Es sei nicht nachvollziehbar, wie man den Ersatz einer bereits bestehenden, hölzernen Stützwand gestalterisch besser hätte umsetzen sollen als mit dem vorliegenden Bauvorhaben; insbesondere an einer solchen steilen Hanglage. Komme hinzu, dass die Lebensdauer der Geröllbetonmauer die Lebensdauer einer neuen Holzkonstruktion massiv überschreite. Eine neue Holzkonstruktion hätte vermutlich in rund zwölf Jahren wieder ersetzt werden müssen. Aufgrund dessen, dass die Geröllbetonmauer wieder vollständig begrünt worden sei, ordne sie sich – genau gleich wie die ursprüngliche Holzkonstruktion – gut in die Umgebung und das Quartier ein und trete fast nicht in Erscheinung.

3.3 Einleitend ist festzustellen, dass die Motive, die jemanden zur Einreichung einer Beschwerde veranlassen, nicht entscheidend sind, sofern sie nicht rechtsmissbräuchlicher Art sind. Eine Beschwerde kann durchaus auch einzig aus formellen Gründen erhoben

werden, zum Beispiel wie vorliegend, um feststellen zu lassen, welches das richtige Verfahren ist. Das Gericht hat keinen Anlass, je nach Beweggründen, welche zur Einreichung einer Beschwerde geführt haben, § 45 Abs. 4 aPBG anders anzuwenden bzw. vom Regierungsrat zu verlangen, dass er § 45 Abs. 4 aPBG je nachdem anders anwendet.

3.4 Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass das vereinfachte Baubewilligungsverfahren – entgegen der Auffassung des Gemeinderats Oberägeri – die Ausnahme bleibt, während die Auflage und Publikation eines Baugesuchs die Regel ist (vgl. E. 3.1 hiavor).

3.4.1 Wie den Akten entnommen werden kann, geht es beim vorliegend zu beurteilenden Bauvorhaben um die Erstellung einer Geröllbetonmauer als Ersatz für eine morsch gewordene Holzpalisade. Gemäss den Baugesuchsunterlagen stützt die neue Mauer einen auf GS G._____ bestehenden Fussweg. Das Bauprojekt erstreckt sich in etwa über die gesamte Grundstückslänge und weist eine maximale Höhe von 95 cm auf. Die Geröllbetonmauer erfüllt somit die gleiche Stützfunktion wie die vorherige Holzpalisade. Zudem weist der Ersatzbau eine geringe Höhe auf und er ist hinsichtlich Positionierung mit der zu ersetzenden Holzkonstruktion vergleichbar. Was die Materialisierung und Farbgebung anbelangt, trifft es zwar zu, dass sich die Geröllbetonmauer von der zuvor bestehenden Holzpalisade unterscheidet. Die Beschwerdeführer übersehen jedoch, dass die erteilte Baubewilligung mit der Auflage versehen wurde, die Geröllbetonmauer extensiv zu begrünen (vgl. Ziff. 1.3 der Baubewilligung vom 5. Oktober 2021). Dieser Auflage ist die Bauherrin offensichtlich nachgekommen, erfolgte doch am 24. Juni 2022 die Bauabnahme, womit festgestellt wurde, dass der Bau der erteilten Baubewilligung entspreche (vgl. Bg1-act. 2). Aus der E-Mail der Abteilung Bau und Sicherheit vom 11. November 2021 (Baudirektion-act. B16/1) geht sodann hervor, dass auch die Bepflanzung abzunehmen war, wurde die Bauabnahme (Mauer und Bepflanzung) aufgrund der erst im Frühjahr erfolgten Bepflanzung extra erst auf diesen Termin hin vorgenommen und nicht bereits bei Fertigstellung der Geröllbetonmauer Anfang November 2021. Nachdem die zu ersetzende Holzpalisade ebenfalls durch die Begrünung definiert war, bewirkt der Ersatz durch eine Geröllbetonmauer trotz unterschiedlicher Materialisierung und Farbgebung keine wesentliche Änderung des äusseren Erscheinungsbildes. Durch die extensive Begrünung ist sodann sichergestellt, dass die Geröllbetonmauer nach aussen fast nicht mehr in Erscheinung tritt, sodass eine störende Wirkung dieser Anlage nicht vorhanden ist. Eine überwachsene bzw. begrünte Geröllbetonmauer ist – im Gegensatz zu einer blanken Geröllbetonmauer – nicht von weither sichtbar und beeinträchtigt daher das Landschaftsbild in keiner Art und Weise. Die optischen Auswirkungen des Bauvorhabens sind für die Nachbar-

schaft äusserst marginal. Dies ergibt sich auch aus den aktenkundigen Fotografien (vgl. Bg1-act. 4). Sowohl aus der Perspektive der direkten Anstösser als auch aus derer der Beschwerdeführer ist die Geröllbetonmauer – insbesondere nach vollständiger Begrünung – fast nicht mehr erkennbar bzw. es bietet sich ihnen im Wesentlichen dasselbe Bild wie bereits zuvor bei der nun zu ersetzenden Holzpalisade. Da die Geröllbetonmauer sodann als Ersatz für eine bisherige Konstruktion erstellt wurde, entstehen auch in voluminöser Hinsicht keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen. Vor diesem Hintergrund und auch aufgrund der Tatsache, dass sich an gleicher Stelle schon zuvor eine Stützkonstruktion befunden hat, ist der Vorinstanz zu folgen, wonach das Bauvorhaben als geringfügig zu bezeichnen ist. Daran ändert auch der Hinweis auf das Urteil VGer ZG V 2019 44 vom 3. März 2020 nichts. Mit dem Gemeinderat Oberägeri ist festzustellen, dass Gegenstand des vorliegend zu beurteilenden Bauprojekts ein einziges Bauvorhaben – Ersatz Holzpalisade mit Geröllbetonmauer – ist, während dem zitierten Entscheid vier im Rahmen der dritten Projektänderung vorgenommene Veränderungen am Haus der Beschwerdeführer, die zumindest in ihrer Gesamtheit wesentlich waren, zugrunde lagen. Damit gingen die baulichen Massnahmen wesentlich weiter als im vorliegenden Fall. Aus dem Umstand, dass im genannten Entscheid nicht mehr von einem einfachen Fall gesprochen werden konnte und dementsprechend ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen war, können die Beschwerdeführer für das vorliegende Verfahren somit nichts zu ihren Gunsten ableiten.

Weiter zog der Regierungsrat in die Würdigung mit ein, dass es sich bei der Geröllbetonmauer um einen Ersatzbau handelt, der sich an einer Hanglage befindet und somit die Möglichkeit besteht, dass es bei der Erstellung zu Hangrutschen kommen könnte. Die mögliche Tangierung der öffentlichen Sicherheit war denn auch der Grund, weshalb das Vorhaben – völlig zu Recht – nicht als Bauanzeige behandelt werden konnte. Indem der Gemeinderat Oberägeri ein Baugesuch mit den notwendigen Unterlagen verlangt, dieses geprüft und die Baubewilligung schliesslich mit Auflagen versehen hat, hat er den Sicherheitsinteressen ausreichend Rechnung getragen. Allfällige weitere nachteilige Auswirkungen des Bauvorhabens sind nicht erkennbar und werden von den Beschwerdeführern auch nicht geltend gemacht. Dementsprechend ist dem Regierungsrat zuzustimmen, dass keine Gründe – insbesondere keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen – dagegensprechen, das Bauvorhaben als einfachen Fall zu beurteilen.

3.4.2 Hinzu kommt, dass die Eigentümer der Parzellen K._____, L._____, M._____ und J._____ die Planunterlagen unterzeichnet und damit ihre Zustim-

mung zum Bauvorhaben erteilt haben (vgl. Baudirektion-act. B16/13). Damit liegen die Zustimmungserklärungen der unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundeigentümer vor. Sofern die Beschwerdeführer die Auffassung vertreten, es hätten auch die umliegenden Nachbarn dem Bauvorhaben zustimmen müssen, kann ihnen nicht gefolgt werden. In § 45 Abs. 4 aPBG ist die Rede von "nachbarlichem Einverständnis"; dies im Unterschied zu den vom Gemeinderat Oberägeri und der Beschwerdegegnerin 1 zitierten ausserkantonalen Gesetzesbestimmungen, die von "direkten Anstössern" oder "betroffenen Grundeigentümern" sprechen. Die Nachbarschaft reicht so weit wie die allfälligen nachteiligen Auswirkungen des zu beurteilenden Bauvorhabens. Daraus folgt, wovon auch der Regierungsrat ausgeht, dass der Umfang des nachbarlichen Einverständnisses jeweils einzelfallbezogen anhand der räumlichen Auswirkungen des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen ist. Wie bereits dargelegt, bringt die Geröllbetonmauer aufgrund ihrer Positionierung, Grösse und Ausgestaltung lediglich geringfügige Veränderungen mit sich. Die optischen und räumlichen Auswirkungen sind als marginal zu bezeichnen. Dies gilt bereits für die direkt an das betroffene Baugrundstück angrenzenden Grundstücke und hat umso mehr für das Grundstück der Beschwerdeführer zu gelten, grenzt dieses doch nicht direkt an die Bauparzelle; dazwischen liegt die Parzelle Nr. J. _____. Für das Gericht ist jedenfalls nicht ersichtlich, inwiefern sich das Bauvorhaben auf die Beschwerdeführer auswirken sollte. Die Beschwerdeführer selbst erwähnen neben den optischen Auswirkungen des Bauvorhabens denn auch lediglich die Möglichkeit eines Hangrutsches. Diesbezüglich ist ihnen jedoch entgegenzuhalten, dass davon vielmehr der direkt unterhalb der Bauparzelle liegende Nachbar (GS L. _____) betroffen wäre. In diesem Zusammenhang ist denn auch mit der Beschwerdegegnerin 1 darauf hinzuweisen, dass gerade dieser Nachbar an einer professionellen, stabilen Hangsicherung interessiert ist. Die Interessen der Beschwerdeführer werden durch das vorliegend zu beurteilende und inzwischen bereits realisierte Bauvorhaben indessen in keiner Weise betroffen. Angesichts dessen müssen die abgegebenen Zustimmungen der unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundeigentümer im vorliegenden Fall als ausreichend bezeichnet werden.

3.4.3 Eine Gesamtbetrachtung aller im vorliegenden Fall massgebenden Elemente und involvierten Interessen ergibt somit, dass es sich hier um ein geringfügiges Bauvorhaben handelt, das die nachbarlichen und die öffentlichen Interessen nicht entscheidend berührt und zu dem die unmittelbar angrenzenden Grundeigentümer ihr Einverständnis erklärten. Dementsprechend hat der Regierungsrat kein Recht verletzt und auch sein Ermessen weder missbraucht noch überschritten, indem er die Durchführung des vereinfachten Baube-

willigungsverfahrens als ausreichend betrachtet hat. Eine Publikation und öffentliche Auflage des Bauvorhabens war unter diesen Umständen jedenfalls nicht erforderlich.

4. Im Weiteren steht fest, dass die erteilte Baubewilligung vom 5. Oktober 2021 den Beschwerdeführern nicht zur Kenntnis gebracht worden ist.

4.1 Der Regierungsrat sieht darin eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Er begründet dies damit, dass sich die Beschwerdeführer am Baubewilligungsverfahren OA-2021-072 durch Erhebung einer Einsprache beteiligt und damit ihr Rechtsschutzinteresse am Bauvorhaben betreffend "Ersatz Holzpalisade mit Geröllbetonmauer" bekundet hätten. Angesichts dessen hätte der Gemeinderat Oberägeri die Beschwerdeführer mit dem Entscheid zum Baugesuch OA-2021-102, welches dasselbe Bauvorhaben zum Inhalt habe, bedienen müssen. Dies insbesondere auch deshalb, weil im Abschreibungsentscheid vom 6. September 2021 darauf hingewiesen worden sei, dass die Einsprechenden informiert würden. Damit stehe fest, dass die Beschwerdeführer zu Unrecht keine Möglichkeit erhalten hätten, am Baubewilligungsverfahren zu Baugesuch OA-2021-102 teilzunehmen. Weiter stellte der Regierungsrat fest, dass der Verfahrensmangel spätestens im Verwaltungsbeschwerdeverfahren geheilt worden sei, indem die Baudirektion den Beschwerdeführern die fragliche Baubewilligung nachträglich zugesandt und ihnen die Möglichkeit gegeben habe, sich inhaltlich dazu zu äussern. Die begangene Gehörsverletzung durch den Gemeinderat Oberägeri berücksichtigte der Regierungsrat schliesslich bei der Kostenverteilung, indem die Spruchgebühr von Fr. 1'600.– sowie die der Bauherrin zugesprochene Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 2'400.– je zur Hälfte auch dem Gemeinderat Oberägeri auferlegt wurden.

4.2 Der Gemeinderat Oberägeri bestreitet, sich einer Gehörsverletzung schuldig gemacht zu haben. Wenn das einfache Baubewilligungsverfahren der korrekte Verfahrensweg sei, könne nicht eine andere Partei als die Baugesuchstellerin ein Rechtsmittel ergreifen. Die Beschwerdeführer würden keine Parteistellung aus einem rechtskräftig abgeschlossenen Verfahren gewinnen. Sie müssten diese im neuen Verfahren erst wieder neu besetzen, was das Gesetz hier jedoch ausschliesse. Auch die Zusage der gemeindlichen Baubehörde, sie über die Bausache zu informieren, verschaffe ihnen diese Parteistellung nicht, weil die Gemeinde das kantonale Verfahrensrecht nicht erweitern könne. Im Übrigen habe die Gemeinde ihre Zusage eingehalten. Sie habe die Baubewilligung nach Genehmigung auf ihrer Internetseite veröffentlicht und damit auch den Beschwerdeführern die Information zugänglich gemacht. Davon hätten sie offensichtlich Kenntnis genommen. Dem

Gemeinderat Oberägeri könne daher keine Säumnis vorgeworfen werden. Schon gar nicht lasse es das Gesetz zu, dass eine im einfachen Verfahren erteilte Baubewilligung auch Dritten eröffnet werde. Die Zustellung erfolge an die Verfahrensbeteiligten, das seien hier die Baugesuchsteller.

4.3 Auch die Bauherrin bestreitet einen durch die Baubewilligungsbehörde begangenen Verfahrensfehler.

4.4 Tatsache ist, dass am 14. Juni 2021 bei der Gemeinde Oberägeri ein "erstes" Baugesuch betreffend "Ersatz Holzpalisade mit Geröllbetonmauer" eingereicht wurde (Baubewilligungsverfahren OA-2021-072). Gegen dieses Baugesuch haben die Beschwerdeführer Einsprache erhoben (Baudirektion-act. B14/4). Auch wenn das Baugesuch OA-2021-072 schliesslich infolge Rückzugs als erledigt abgeschrieben wurde und dieser Beschluss vom 6. September 2021 (Baudirektion-act. B14/5) unangefochten in Rechtskraft erwachsen ist, ist dem Regierungsrat Recht zu geben, dass die Beschwerdeführer durch Erhebung der Einsprache ein Rechtsschutzinteresse am Bauvorhaben betreffend "Ersatz Holzpalisade mit Geröllbetonmauer" bekundet haben. In einem solchen Fall müssen die mitbeteiligten "Dritten" über ein neues, das gleiche Bauvorhaben betreffendes Baugesuch informiert werden (vgl. VGer V 2009 174 vom 28. April 2010, in: GVP 2010 144). Daran ändert der Umstand nichts, dass das Bauvorhaben im vereinfachten Baubewilligungsverfahren, mithin ohne Publikation und öffentliche Auflage beurteilt werden durfte. In diesem Zusammenhang ist im Übrigen auf das E-Mail der Gemeinde Oberägeri vom 10. Juni 2021 (Baudirektion-act. B14/2) zu verweisen, wird darin doch gerade ein Informationsbedürfnis der Beschwerdeführer selbst bei Nichtdurchführung des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens anerkannt. Nach dem Dargelegten ist mit dem Regierungsrat einig zu gehen, dass die Beschwerdeführer über den Ausgang des Baubewilligungsverfahrens OA-2021-102 hätten informiert werden müssen. Eine entsprechende Information war schliesslich auch im Abschreibungsentscheid vom 6. September 2021 (Baudirektion-act. B14/5) vorgesehen. Unbeachtlich ist in diesem Zusammenhang der Hinweis auf die Homepage der Gemeinde Oberägeri, da darauf "nur" der Titel der Baubewilligung, nicht aber die Baubewilligung selbst publiziert wurde (vgl. Baudirektion-act. B14/1) und damit im Übrigen keine gesonderte Information der Beschwerdeführer erfolgte.

Dass die Information der Beschwerdeführer unterlassen wurde, ist ein grober Verfahrensfehler. Gleichzeitig wurde damit das rechtliche Gehör verletzt. Diese Gehörsverletzung wurde jedoch im Verwaltungsbeschwerdeverfahren geheilt, indem die Baudirektion den

Beschwerdeführern die fragliche Baubewilligung nachträglich zugestellt hat (vgl. Baudirektion-act. B8). Es kann in diesem Zusammenhang auf die zutreffenden Erwägungen 3a, 3b und 7 der Vorinstanz verwiesen werden.

5. In materieller Hinsicht bringen die Beschwerdeführer vor, die wuchtige Geröllbetonmauer ordne sich nicht in die Umgebung und das Quartier ein. Die klumpenartige Vorbetonierung ohne jegliche professionelle gestalterische Planung nehme keinerlei Rücksicht auf die vorhandene Topografie. Einen architektonischen Anspruch lasse das Bauvorhaben gänzlich vermissen. In diesem Zusammenhang rügen die Beschwerdeführer sodann eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs, die sie darin erblicken, dass sich der Regierungsrat mit dem Gebot der Einordnung und den von ihnen dagegen vorgebrachten Argumenten nicht vertieft auseinandergesetzt habe.

5.1 Gemäss Art. 10 Abs. 2 der Bauordnung Oberägeri vom 24. September 2006 (nachfolgend BO Oberägeri) müssen sich Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebungen, Reklamen und Antennen insbesondere gut in Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder einfügen. Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine positive ästhetische Generalklausel, die sich nicht in einem Verunstaltungsverbot erschöpft, das lediglich verlangt, dass ein Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bildet oder nicht auffallend störend in Erscheinung tritt. Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Die Anforderungen an das Bauvorhaben sind sorgfältig zu begründen, und es darf dabei nicht auf ein beliebiges subjektives Empfinden abgestellt werden. 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 (GVP 2002 117 mit Verweis auf Hans Hagmann, Kommentar zur Bauordnung der Stadt Zug, 1998, S. 70 f.). Das Einordnungsgebot kann nicht bedeuten, dass die Bauherrschaft bei einem Neu- oder Umbau auf die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung verpflichtet werden kann (VGer ZG V 2009 3 vom 27. März 2009, in: GVP 2009 144 f.).

5.2 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).

5.3 Die Rüge der Beschwerdeführer, der Regierungsrat sei seiner Begründungspflicht nicht nachgekommen, ist nicht berechtigt. In Erwägung 6 des angefochtenen Beschlusses vom 14. Juni 2022 setzte sich der Regierungsrat hinreichend mit dem Einwand des Verstosses gegen Art. 10 BO Oberägeri auseinander und zeigte auf, weshalb von einer mangelhaften Einpassung in die Umgebung nicht die Rede sein kann. Der Regierungsrat wies darauf hin, dass das Bauvorhaben eine alte Holzpalisade bzw. Stützkonstruktion aus Holzpfählen ersetzen solle. Gemäss Angaben der Bauherrin werde sich die Geröllbetonmauer im Erscheinungsbild insbesondere mit der vorgesehenen (extensiven) Begrünung in geringem Masse davon unterscheiden. An dieser Aussage sei insoweit kein Zweifel begründet, als auch die Vorinstanz das Bauvorhaben als Unterhaltsarbeiten qualifiziert und deren Einordnung in die Umgebung mit der Auflage der extensiven Begrünung bejaht habe. Es sei somit nicht davon auszugehen, dass die neue Geröllbetonmauer in der Umgebung ein anderes Erscheinungsbild zu schaffen vermöge. Bereits die alte, zu ersetzende Konstruktion habe bei der damaligen Bewilligung der Einordnungsprüfung offenbar standgehalten. Von einer mangelhaften Einpassung in die Umgebung könne vorliegend also nicht die Rede sein. Im Gegenteil: der Ersatz der morsch gewordenen Holzpalisade werde wohl eher zu einer Aufwertung des Grundstücks und somit zu einer Aufwertung der Umgebung beitragen. Damit hat sich der Regierungsrat ausreichend mit den in diesem Zusammenhang zu behandelnden Fragen befasst und ist seiner Begründungspflicht hinreichend nachgekommen.

5.4 Bei der Frage der Einordnung gemäss § 10 Abs. 2 BO Oberägeri ist insbesondere Folgendes zu beachten: Das Baugrundstück liegt im Gebiet N._____ in der Wohnzone 2b. Es befindet sich in einer Hanglage. Soweit sich die Einwände der Beschwerdeführer

gegen die Stützmauerkonstruktion als Ganzes bzw. deren Höhe richten, können sie nicht gehört werden. Die Stützmauer an sich wurde bereits im Jahr 2009 bewilligt und ist daher nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Indem die Baubewilligung im Jahr 2009 erteilt wurde, hat die dazumal erstellte Stützmauer inkl. Holzpalisade der Einordnungsprüfung standgehalten. Des Weiteren ist auf das bereits unter Erwägung 3.4.1 Festgestellte zu verweisen, wonach es vorliegend lediglich um den Ersatz der morsch gewordenen Holzkonstruktion durch eine Geröllbetonmauer mit einer maximalen Höhe von 95 cm geht. Mit der Planung des Bauvorhabens wurde das Architekturbüro O._____ beauftragt. Aufgrund der Auflage in Ziff. 1.3 der Baubewilligung ist die Geröllbetonmauer – genau gleich wie die vorherige Holzpalisade – wiederum extensiv zu begrünen. Dadurch ist sichergestellt, dass sich die an einer Hanglage mit vorherrschender Begrünung befindende Betonmauer gut in das Quartierbild einfügt und optisch fast nicht mehr in Erscheinung tritt. Für das Gericht gibt es keinen Grund, in den dem Gemeinderat Oberägeri bei der Beurteilung der Einordnung des Bauprojekts zukommenden Entscheidungs- und Ermessensspielraum einzugreifen. Der Regierungsrat hat jedenfalls kein Recht verletzt, wenn er dem Bauvorhaben eine gute Einordnung attestiert und damit die Voraussetzungen von Art. 10 Abs. 2 BO Oberägeri als erfüllt angesehen hat.

6. Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben "Ersatz Holzpalisade mit Geröllbetonmauer" (OA-2021-102) zu Recht im vereinfachten Verfahren i.S.v. § 45 Abs. 4 aPBG bewilligt wurde. Ebenfalls zu keinen Beanstandungen Anlass geben die Feststellungen der Vorinstanz hinsichtlich der guten Einordnung i.S.V. § 10 Abs. 2 BO Oberägeri. Die dagegen erhobene Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

7.

7.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG die Kosten des vorliegenden Verfahrens zu tragen. Diese werden auf Fr. 2'500.– festgelegt und mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

7.2 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. 1'700.– (inkl. MWST) als angemessene Entschädigung für das Honorar und die notwendigen Barauslagen des berufsmässigen Vertreters der obsiegenden Beschwerdegegnerin 1. Sie ist von

den Beschwerdeführern zu bezahlen. Als unterliegende Partei haben die Beschwerdeführer keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung. Den Beschwerdegegnern 2 und 3 ist ebenfalls keine Parteientschädigung zuzusprechen, weil sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (§ 28 Abs. 2a VRG).

7.3 Da das Verwaltungsgericht den Entscheid des Regierungsrats auch hinsichtlich Gehörsverletzung durch die Gemeinde Oberägeri bestätigt (vgl. E. 4.4 hiervor), erweist sich die Kostenverteilung im regierungsrätlichen Verfahren (E. 7 des angefochtenen Beschlusses) ebenfalls als rechtmässig. Der Antrag des Gemeinderats Oberägeri auf Aufhebung von Ziff. 2 des vorinstanzlichen Entscheids und Auferlegung der gesamten Spruchgebühr an die Beschwerdeführer ist daher abzuweisen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Den Beschwerdeführern wird eine Spruchgebühr von Fr. 2'500.– auferlegt und mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin 1 eine Parteientschädigung von Fr. 1'700.– (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 der Beschwerdeführer (im Doppel), an den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 1 (im Doppel), an den Gemeinderat Oberägeri, an den Regierungsrat des Kantons Zug (dreifach) sowie zum Vollzug von Ziffer 2 im Dispositiv an die Finanzverwaltung des Kantons Zug.

Zug, 11. August 2023

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Die Gerichtsschreiberin

versandt am