



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 25. September 2023
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

A._____ **und B.**_____
Beschwerdeführer
vertreten durch RA C._____

gegen

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

2. Gemeinderat Walchwil

3. Amt für Wald und Wild des Kantons Zug

Beschwerdegegner

betreffend

Baubewilligung (WA-2018-027)

V 2022 58

A. Als Eigentümerin des in der Wohnzone W1 der Gemeinde Walchwil gelegenen, im westlichen Bereich mit einem älteren Einfamilienhaus überbauten Grundstücks GS Nr. H._____ (nachfolgend: GS H._____) stellte B.D._____ am 24. April 2018 bei der Gemeinde Walchwil ein Gesuch um Bewilligung für den Bau eines Einfamilienhauses auf dem noch nicht überbauten Teil der Parzelle. Das ab der I. _____strasse erschlossene Terrassenhaus verfügt über ein Garagengeschoss mit drei Autoabstellplätzen. Die darunter liegenden Wohngeschosse werden mit einem Lift über das Garagengeschoss erschlossen. Der Garagenvorplatz fällt mit rund 42 m² in den Waldabstand. Das Wohnhaus selbst kommt mit rund 3 m² seiner Grundfläche und mit dem Garagenvordach im Waldabstand zu liegen.

Gegen das Bauvorhaben erhoben A._____ und B._____ als Miteigentümer des benachbarten GS J._____ Einsprache. Der Gemeinderat Walchwil wies die Einsprache am 26. November 2018 ab und erteilte gleichzeitig die Bewilligung für das Bauvorhaben. Bestandteil der Baubewilligung war eine Verfügung vom 9. Oktober 2018, mit welcher die Direktion des Innern des Kantons Zug die Zustimmung für eine Ausnahmbewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands durch das geplante Bauvorhaben erteilt hatte.

Gegen die Baubewilligung der Gemeinde und die Verfügung der Direktion des Innern erhoben A._____ und B._____ Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zug. Mit Urteil V 2018 116 vom 29. Oktober 2019 hiess dieses die Beschwerde teilweise gut. Es entschied, das Dachgeschoss sei abzuändern, ohne dass dafür eine öffentliche Auflage erforderlich sei. Im Übrigen wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde ab. Die Spruchgebühr von Fr. 4'000.– auferlegte das Verwaltungsgericht in der Höhe von Fr. 3'750.– den Beschwerdeführern; die restlichen Fr. 250.– wurden der Bauherrschaft auferlegt. Die Beschwerdeführer wurden verpflichtet, der Bauherrschaft eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.– zu bezahlen.

Im Verlaufe des Verfahrens war der östliche Teil des GS H._____, auf welchem das neue Terrassenhaus geplant ist, vom Grundstück abgetrennt und neu als GS K._____ parzelliert worden.

Mit Urteil 1C_646/2019 vom 30. November 2020 trat das Bundesgericht auf eine Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten von A._____ und B._____ gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts V 2018 116 vom 29. Oktober 2019 nicht ein. Das Bundesgericht erwog, beim angefochtenen Urteil handle es sich nicht um einen End-

entscheid im Sinne von Art. 90 des Bundesgerichtsgesetzes (BGG), sondern um einen Zwischenentscheid. Die Beschwerdeführer hätten nicht dargelegt, inwiefern die Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG (nicht wieder gutzumachender Nachteil; Herbeiführen eines Endentscheids mit Ersparen eines bedeutenden Aufwands an Zeit oder von Kosten für eine weitläufiges Beweisverfahren) für eine ausnahmsweise Anfechtung des Zwischenentscheids des Verwaltungsgerichts erfüllt sein sollten.

Am 27. Juni 2022 erteilte der Gemeinderat Walchwil den Gesuchstellern A.D. _____ und B.D. _____ eine neue Baubewilligung für den Neubau Terrassenhaus I. _____ strasse. Gestützt auf den entsprechenden Entscheid des Amts für Wald und Wild des Kantons Zug vom 21. Juni 2022 erteilte der Gemeinderat Walchwil gleichzeitig eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Waldabstands.

B. Gegen die Baubewilligung erhoben A. _____ und B. _____, vertreten durch RA C. _____ am 29. Juli 2022 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit folgenden Rechtsbegehren:

- "1. Die angefochtenen Entscheide des Gemeinderates Walchwil vom 27. Juni 2022 und der Direktion des Innern vom 21. Juni 2022 seien aufzuheben.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (inkl. erster Rechtsgang) zulasten der Beschwerdegegner."

C. Den von ihnen verlangten Kostenvorschuss von Fr. 4'000.– bezahlten die Beschwerdeführer fristgerecht.

D. Mit Vernehmlassung vom 23. September 2022 stellte das Amt für Wald und Wild des Kantons Zug den Antrag, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer abzuweisen.

E. Auch die Beschwerdegegner 1 (Bauherrschaft) stellten am 26. September 2022 das Rechtsbegehren, die Beschwerde sei abzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. erster Rechtsgang und MWST) zu Lasten der Beschwerdeführer.

F. Der Gemeinderat Walchwil teilte am 26. September 2022 mit, er verzichte auf eine einlässliche Stellungnahme. Er nahm einzig zur Rüge der Beschwerdeführer betreffend Verletzung von Ausstandsvorschriften Stellung.

G. Die Beschwerdeführer replizierten am 30. November 2022, und die Beschwerdegegner 1 duplizierten am 18. Januar 2023. Bereits am 19. bzw. 20. Dezember 2022 hatten der Gemeinderat Walchwil und das Amt für Wald und Wild des Kantons Zug mitgeteilt, sie verzichteten auf eine Duplik.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1.

1.1 Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG; BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide unterer kantonaler 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 kantonaler Entscheid vom Verwaltungsgericht zu behandeln ist (§ 67 Abs. 2 lit. b PBG). Nachdem die Verfügung des Amts für Wald und Wild des Kantons Zug (AFW) vom 21. Juni 2022 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 AFW wurde zusammen mit dem Baubewilligungsentscheid des Gemeinderats Walchwil vom 27. Juni 2022 eröffnet. Die Beschwerdeführer haben als Einsprecher/Beschwerdeführer am vorinstanzlichen Verfahren und am ersten Rechtsgang teilgenommen und sind als unmittelbare Nachbarn durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt. Sie haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung. Die Beschwerde wurde zudem 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 sowie 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. Die Revision vom 22. Februar 2018 des Planungs- und Baugesetzes (nPBG; BGS 721.11) sowie die Totalrevision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (nV PBG; BGS 721.111) sind per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Das vorliegend zu beurteilende Baugesuch WA-2018-027 wurde am 24. April 2018 eingereicht. Übergangsrechtlich gelangt daher die Bestimmung von § 71a Abs. 1 lit. a PBG zur Anwendung, wonach auf Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes (1. Januar 2019) hängig sind, das bisherige Recht (aPBG und aV PBG [beide in Kraft bis 31. Dezember 2018]) Anwendung findet, es sei denn, für die Bauherrschaft sei die Beurteilung nach neuem Recht günstiger.

3. Erschliessung im Zeitpunkt der ersten Baubewilligung / Kostenverlegung im Urteil V 2018 116

3.1 Die Beschwerdeführer bringen vor, das Bundesgericht habe in einem Obiter Dictum festgehalten, dass die Beurteilung des Verwaltungsgerichts im Entscheid vom 29. Oktober 2019 (V 2018 116), wonach das Baugrundstück in öffentlich-rechtlicher Hinsicht als erschlossen gelten könne, auf einem offensichtlich unvollständigen Sachverhalt beruht habe (BGer 1C_646/2019 vom 30. November 2020 E. 5.3). Bereits diese Feststellung lege nahe, so die Beschwerdeführer, dass die gemäss Art. 22 Abs. 2 RPG erforderliche Erschliessung im Zeitpunkt der ersten Baubewilligung nicht rechtsgenügend vorgelegen habe. Definitiv bestätigt worden sei dies in der Folge dadurch, dass die Bauherrschaft sich

gezwungen gesehen habe, mittels Begründung eines Dienstbarkeitsvertrages erstmals die rechtliche Erschliessung ihres Grundstücks sicherzustellen. Die von den Beschwerdeführern im ersten Verfahrensgang vorgetragene Rüge betreffend fehlende Erschliessung des Bauvorhabens sei somit offenkundig begründet gewesen und hätte für sich alleine bereits zur vollständigen Gutheissung der damaligen Beschwerde und zur Aufhebung der Baubewilligung führen müssen. Dass die Beschwerdeführer im ersten Rechtsgang hätten obsiegen müssen, gehe auch daraus hervor, dass sich die Bauherrschaft zwischenzeitlich gezwungen gesehen habe, die von den Beschwerdeführern seit der ersten Einsprache gerügte Verletzung des Gebäudeabstandes zu korrigieren. Nebst der Prüfung der angefochtenen Entscheide habe das Verwaltungsgericht vorliegend aus den erwähnten Gründen die Kostenverlegung aus dem Zwischenentscheid vom 29. Oktober 2019 (V 2018 116) – unabhängig vom Ausgang des zweiten Rechtsganges – zu korrigieren. Die Kosten des ersten Verfahrensgangs seien vollumfänglich den Beschwerdegegnern aufzuerlegen, bereits bezahlte Kosten an die Beschwerdeführer zurückzuerstatten und es sei Letzteren für den ersten Rechtsgang ihrerseits eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 4'000.– zuzusprechen.

3.2 Die Beschwerdegegner 1 (fortan: die Bauherrschaft) führen aus, es möge zwar sein, dass gestützt auf das Obiter Dictum des Bundesgerichts in seinem Urteil BGer 1C_646/2019 vom 30. November 2020 die Erschliessung des Baugrundstücks hätte als ungenügend erachtet werden können. Diese Frage sei aber nicht letztinstanzlich entschieden worden und es werde daher bestritten, dass die Erschliessung im Zeitpunkt der ersten Baubewilligung tatsächlich ungenügend gewesen sei. Das Bundesgericht habe einzig festgehalten, dass der Sachverhalt seitens Vorinstanz ungenügend abgeklärt worden sei und hätte gestützt darauf – wenn es denn auf die Beschwerde der Beschwerdeführer überhaupt eingetreten wäre – die Sache wohl zur erneuten Beurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung reiche es aus, wenn das Bauvorhaben spätestens im Zeitpunkt der Baurealisierung über die erforderliche Erschliessung verfüge. Dies, weil die Erschliessungsanlagen sich meist ausserhalb der eigentlichen Bauparzelle befänden und die Grundeigentümer bei der Herstellung der Erschliessung auf die Träger der Erschliessungspflicht angewiesen seien (vgl. Art. 19 Abs. 2 und 3 RPG). Die Erschliessung sei folglich im Übergangsbereich zwischen Planung und Bautätigkeit anzusiedeln. Ausserdem stehe den kantonalen und kommunalen Behörden bei der Beurteilung, ob ein Grundstück als genügend erschlossen gelte, ein erhebliches Ermessen zu, in das die Gerichte nicht ohne Not eingreifen sollten. Was für die Erschliessungspflicht durch Gemeinwesen gelte, müsse denn auch für die sog. Feinerschliessung,

d.h. die eigentlichen Hausanschlüsse, gelten. Diese Auffassung entspreche der kantonalen Praxis, wonach technische Belange (wie etwa der Hausanschluss der Kanalisation) gestützt auf § 46b Abs. 2 PBG erst bei Baufreigabe erfüllt sein müssten. Es sei darum nicht davon auszugehen, dass die Beschwerdeführer mit ihren Rügen im ersten Verfahrensgang letztlich obsiegt hätten. Vielmehr habe das Verwaltungsgericht als Beschwerdeinstanz sehr klar und eindeutig entschieden, dass die Beschwerdeführer nur bezüglich der von der Bauherrschaft im Rahmen ihres Eventualantrags eingegebenen Projektänderung teilweise obsiegen würden, ansonsten aber vollumfänglich unterlägen. Dies selbst in Bezug auf die angebliche Verletzung des Gebäudeabstandes. Es sei damit – wie das Verwaltungsgericht in seinem damaligen Urteil bereits festgestellt habe – von einem praktisch vollständigen Unterliegen der Beschwerdeführer im ersten Verfahrensgang auszugehen. Die Kostenverlegung gemäss Dispositiv des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 29. Oktober 2019 sei damit nicht zu hinterfragen und nicht abzuändern.

3.3 Die Erteilung einer Baubewilligung setzt voraus, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und dass das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. a und b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [RPG; SR 700]). Land ist erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 19 Abs. 1 RPG). Die Erschliessungsanlagen müssen in der Regel beim Bezug bzw. bei der Inbetriebnahme der Bauten oder Anlagen bereitstehen, wenn nötig aber bereits bei Baubeginn. Das Erfordernis vorzeitiger Bereitstellung ist für die Wasser- und Energieversorgung in der Regel unproblematisch. Wasser und Energie werden für die Bauarbeiten, aber auch für die Erfüllung der hygienischen Anforderungen auf Baustellen ohnehin benötigt und daher regelmässig von Anfang an zugeführt. Für die Abwasserbeseitigung während der Bauphase können provisorische Vorkehrungen dienen; ein Kanalisationsanschluss ist dafür nicht verlangt. Faktisch wird die Anordnung der Erschliessung auf den Zeitpunkt des Baubeginns sich also auf die Zufahrt beziehen und die Abwicklung des Baustellenverkehrs, insbesondere dessen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit und die Nachbarschaft betreffen. Die Erschliessung ist sichergestellt, wenn genügende Anlagen bereits bestehen und die Bauherrschaft berechtigt ist, sie für ihr Bauvorhaben zu nutzen. Oder wenn ein noch erforderlicher Bau oder Ausbau der Anlagen so, wie ihn das vorgelegte Erschliessungsprojekt vorsieht, technisch und rechtlich machbar und die Anschlüsse an das öffentliche Strassen- und Leitungsnetz bewilligt sind. Für Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund ist deren

rechtliche Sicherstellung nachzuweisen (auch BGE 136 III 130 E. 3.3.2). Dazu müssen im Zeitpunkt der Baubewilligung vorliegen:

- entweder ein rechtskräftiger Überbauungs- oder Strassenplan, der die Anlagen festlegt, oder
- eine Vereinbarung zwischen den beteiligten Grundeigentümern, die der Bauherrschaft das Recht zur Erstellung und Erhaltung der Anlagen einräumt. Es genügt, wenn das Recht zur Erstellung der Anlage im Zeitpunkt der Baubewilligung vereinbart ist; erworben sein muss es erst vor Baubeginn.

(Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Bd. I, 5. Aufl. 2020, Art. 7/8 N 11 ff. mit Hinweisen auf die Regelungen in Art. 4 der Bauverordnung des Kantons Bern [BauV; BSG 721.1]).

3.4 Das Bundesgericht hielt in seinem das vorliegende Bauvorhaben betreffenden Urteil 1C_646/2019 vom 30. November 2020 fest, dass der vom Verwaltungsgericht in seinem Urteil V 2018 116 vom 29. Oktober 2019 festgestellte Sachverhalt und die in den Akten liegenden Unterlagen eine Beurteilung der von den Beschwerdeführern aufgeworfenen Rechtsfrage, ob das Bauvorhaben hinsichtlich der Abwasserleitungen genügend erschlossen sei, nicht zulassen würden. Dies zumal aus den von der Bauherrschaft eingereichten Plänen, dem angefochtenen Urteil und den vom Verwaltungsgericht eingereichten Akten nicht ausreichend ersichtlich sei, wie das Bauvorhaben entwässert werden sollte und wo sich die bestehenden öffentlichen und privaten Leitungen befänden, über welche das Bauvorhaben entwässert werden solle. Letzteres dürfte aus dem Generellen Entwässerungsplan der Gemeinde ersichtlich sein, der allerdings nicht in den Akten liege. In diesem Sinne beruhe die Beurteilung des Verwaltungsgerichts, wonach das Baugrundstück in öffentlich-rechtlicher Hinsicht als erschlossen gelten könne, auf einem offensichtlich unvollständigen Sachverhalt.

3.5 Tatsächlich sah sich die Bauherrschaft gezwungen, nachträglich, nämlich am 20. September 2021, mit den Eigentümern der südwestlich des Baugrundstücks gelegenen Grundstücke auf dem Stammgrundstück Nr. L. _____ einen Dienstbarkeitsvertrag abzuschliessen, um sich zu Gunsten der GS H. _____ sowie K. _____ und zu Lasten des GS L. _____ das Durchleitungs-, Anschluss- und Fortbestandsrecht für Schmutz- und Regenwasserleitungen einräumen zu lassen. Damit wurde es der Bauherrschaft gestattet, Schmutz- und Regenwasserleitungen für die Entsorgung ihrer Grundstücke sowie deren Anschluss an die öffentlichen Werkleitungen zu erstellen, zu unterhalten und zu erneuern und an die bestehende Leitung auf GS L. _____ anzuschliessen. Dar-

aus ergibt sich, dass die Bauherrschaft weder zum Zeitpunkt der ersten Baubewilligung (26. November 2018) noch zum Zeitpunkt des Urteils VGer ZG V 2018 116 (29. Oktober 2019) berechtigt war, die bestehenden Abwasseranlagen für ihr Bauvorhaben zu nutzen und diesbezüglich somit die für die Erteilung einer Baubewilligung erforderliche Erschliessung rechtlich noch nicht sichergestellt war. Entsprechend hätte das Verwaltungsgericht schon im ersten Rechtsgang die Beschwerde vollumfänglich gutheissen und die Baubewilligung aufheben müssen. Da dies zu Unrecht nicht erfolgt ist, ist nun zumindest die Kostenverlegung aus dem Entscheid V 2018 116 vom 29. Oktober 2019 zu ändern. Daher sind die Kosten des Verfahrens V 2018 116 von Fr. 4'000.– neu den Beschwerdegegnern 1 aufzuerlegen. Davon haben die Beschwerdegegner 1 bereits Fr. 250.– bezahlt, weshalb ihnen noch Fr. 3'750.– in Rechnung zu stellen sind. Den Beschwerdeführern war eine Spruchgebühr von Fr. 3'750.– auferlegt worden, welche sie inzwischen bezahlt haben. Sie haben daher Anspruch auf Rückerstattung dieses Betrags. Die Beschwerdegegner 1 sind zudem dazu zu verpflichten, den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.– zu zahlen und den Beschwerdeführern die diesen im Verfahren V 2018 116 auferlegte Parteientschädigung zurückzuzahlen, falls diese bereits bezahlt wurde.

3.6 Von den Parteien unbestritten ist, dass das Bauvorhaben hinsichtlich der Abwasserleitungen inzwischen genügend erschlossen ist.

4. Ausstand Gemeinderat D._____

4.1 Die Beschwerdeführer machen eine Verletzung der Ausstandsvorschriften geltend. Beim Gemeinderat D._____ und beim Vertreter der Bauherrschaft, RA E._____, handle es sich um Partner der Anwaltskanzlei G._____. Dieses enge geschäftliche – und womöglich auch freundschaftliche – Verhältnis der beiden Personen sei ohne Weiteres geeignet, den Anschein der Befangenheit zu erwecken. Indem Gemeinderat D._____ beim angefochtenen Entscheid des Gemeinderates Walchwil nicht in den Ausstand getreten sei, seien folglich die Ausstandsvorschriften verletzt worden.

4.2 Die Bauherrschaft lässt diesbezüglich entgegenen, die Beschwerdeführer brächten vorliegend nicht konkret und objektiv begründet vor, inwiefern der Gemeinderat D._____ ein persönliches Interesse am vorliegenden Verfahren haben sollte. Sie verwiesen bloss auf den Umstand der Büropartnerschaft mit RA E._____. Dies jedoch genüge nach Lehre und Rechtsprechung nicht. Wenn schon eine persönliche Bekanntschaft, eine Duzfreundschaft, ein gemeinsames Studium oder gemeinsamer Militärdienst

für sich alleine nicht für die Annahme einer Befangenheit genügen, so müsse dies erst recht bei einer blossen beruflichen Unkostengemeinschaft gelten. Schliesslich sei Gemeinderat D. _____ Teil eines Gremiums, das aus fünf Personen bestehe. Er habe folglich keine alleinige Entscheidungskompetenz. Inwiefern oder weshalb D. _____ am vorliegenden Verfahren zudem ein persönliches Interesse haben sollte, sei nicht nachvollziehbar und werde denn auch von den Beschwerdeführern nicht dargetan.

4.3 Der Gemeinderat Walchwil bringt in seiner Vernehmlassung vom 26. September 2022 vor, bei der Beurteilung des vorliegenden Baugesuchs habe Gemeinderat D. _____ keinerlei persönliche Rechte oder Interessen. Die Anwaltskanzlei G. _____ sei als Unkostengemeinschaft organisiert und es bestünden keine wirtschaftlichen Verflechtungen. Sowohl RA E. _____ als auch RA D. _____ seien wirtschaftlich voneinander unabhängig. Ein persönliches Interesse von Gemeinderat D. _____ an einer Bevorzugung der Bauherrschaft bestehe nicht. Die Praxis, dass Gemeinderat D. _____ bei Geschäften, welche durch Partner der Kanzlei G. _____ vertreten würden, nicht in den Ausstand trete, werde im Übrigen auch durch die Praxis des Regierungsrates des Kantons Zug gestützt. Im Regierungsrat befinde sich Regierungsrat N. _____ nicht im Ausstand, wenn Geschäfte von RA O. _____, seinerseits Büropartner von RA C. _____ (Sohn von Regierungsrat N. _____), behandelt würden.

4.4 Replizierend ergänzen die Beschwerdeführer, Gemeinderat D. _____ und RA E. _____ träten als Partner der Anwaltskanzlei G. _____ unter dem gleichen Kanzleinamen auf und bildeten deshalb aus wirtschaftlichen Gründen nicht nur eine Unkostengemeinschaft. Vielmehr profitierten sie gegenseitig davon, wenn unter Verwendung des Kanzleinamens (wie im vorliegenden Fall) Bewilligungsverfahren erfolgreich bestritten würden und auf diese Weise der Ruf der Kanzlei verbessert werde. Ferner sei zu beachten, dass gemäss Anwaltsrecht alle in einer Kanzlei arbeitenden Anwälte wie ein Anwalt zu behandeln seien (Art. 14 Abs. 1 Schweizerische Landesregeln des Schweizerischen Anwaltsverbandes) und bereits daraus eine besondere Nähe zwischen Gemeinderat D. _____ und RA E. _____ bestehe. Der Anschein der Befangenheit sei bei dieser Ausgangslage eindeutig gegeben. Daran ändere auch die Tatsache nichts, dass der Gemeinderat Walchwil aus fünf Personen bestehe. Bei Gemeinderat D. _____ handle es sich im konkreten Fall überdies nicht nur um einen "Beisitzer", sondern um den Vorsteher Bau/Planung, welcher das fragliche Geschäft gemeindeintern vorbereitet und dem Gemeinderat den Antrag auf Bewilligung des Bauvorhabens gestellt habe. Die Stimme von

Gemeinderat D. _____ habe folglich erhöhtes Gewicht gehabt, weshalb umso mehr sein Ausstand gefordert gewesen sei.

4.5

4.5.1 Gemäss § 10 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesezt, GG; BGS 171.1) haben die Mitglieder von Gemeindebehörden und Kommissionen sowie die gemeindlichen Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter vor allen Instanzen in den Ausstand zu treten bei der Vorbereitung, Behandlung und Erledigung von Geschäften, die betreffen:

1. persönliche Rechte oder Interessen;
2. Rechte oder Interessen des in § 20 der Kantonsverfassung umschriebenen Personenkreises;
3. Rechte oder Interessen juristischer Personen oder wirtschaftlicher Unternehmungen, an denen sie massgeblich beteiligt oder deren Organ sie sind.

Ein unter Verletzung der Ausstandspflicht gefasster Beschluss einer Gemeindebehörde ist auf Beschwerde hin aufzuheben (§ 10 Abs. 4 GG).

4.5.2 Wann die Mitglieder einer Administrativbehörde in Ausstand zu treten haben, bestimmt sich im Übrigen bereits nach den aus Art. 29 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 BV herzuleitenden Grundsätzen, wonach eine Amtsperson gleich wie durch Art. 30 Abs. 1 BV zum Ausstand verpflichtet wird, wenn Umstände vorliegen, die nach objektiven Gesichtspunkten geeignet sind, den Anschein der Befangenheit zu erwecken (vgl. BGE 139 I 121 E. 5.1; 138 I 1 E. 2.2.; 137 I 227 E. 2.1). Im Interesse einer beförderlichen Rechtspflege ist ein Ausstandsgrund aber nicht leichthin anzunehmen (BGer 1P.115/2005 vom 3. Mai 2005 E. 3.7.3). Die Ausstandspflicht steht auch in einem gewissen Spannungsverhältnis zum Anspruch auf Beurteilung durch die ordentlichen, durch Rechtssatz bestimmten Verwaltungsrechtspflegeorgane. Dies heisst, dass von der regelhaften Zuständigkeitsordnung nicht leichthin abgewichen werden soll (BGE 122 II 471 E. 3b; 105 Ia 157 E. 5c). Wie das Bundesgericht bestätigt hat, ist insofern von einem subjektiv-objektiven Massstab auszugehen, als die objektivierte Beurteilung der Befangenheit aus der Sicht der Verfahrensbeteiligten zu erfolgen hat. Es ist aber nicht etwa auf die persönliche Befindlichkeit desjenigen abzustellen, der das Ausstandsbegehren stellt. Entscheidend ist vielmehr, wie ein unbefangener und vernünftiger Dritter in der Lage des Verfahrensbeteiligten die Situation einschätzen würde (Benjamin Schindler, Die Befangenheit der Verwaltung, 2002, S. 91 f. mit zahlreichen Hinweisen). Bei Ausstandsbegehren gegen Verwaltungsbehörden ist den jeweiligen konkreten Verhältnissen in besonderem Masse Rechnung zu tragen (BGE 125 I

209 E. 8a). So wirkt sich etwa die Art der Funktion, die das abgelehnte Behördemitglied erfüllt, auf die Beurteilung des gegen ihn gerichteten Ausstandsbegehrens aus (BGE 125 I 119 E. 3f; zum Erfordernis einer funktionsbezogenen differenzierten Betrachtungsweise Benjamin Schindler, a.a.O., S. 66 ff.).

4.6 Die Ausstandsregeln haben zum Zweck, die objektive Prüfung einer Sach- oder Rechtslage durch eine unparteiische und unvoreingenommene Behörde sicherzustellen (vgl. BGE 137 II 431 E. 5.2). Sie garantieren die Unparteilichkeit jener Personen, die an der Vorbereitung und am Erlass eines individuell-konkreten Hoheitsakts mitwirken, und stellen sicher, dass keine ausserhalb des Verfahrens liegenden Umstände in sachwidriger Weise auf das Verfahren einwirken und die Behördemitglieder im Einzelfall unbefangen und unvoreingenommen entscheiden (grundlegend BGE 114 Ia 50 E. 3b und 3c; vgl. BGE 134 I 238 E. 2.1 betr. Gerichtsverfahren; 127 I 196 E. 2b; 125 I 119 E. 3b ff. betr. Verfahren vor Verwaltungsbehörden). Aus der individuellen Sicht der Parteien verbürgen die Ausstandsregeln ein korrektes und faires Verfahren und ermöglichen ihnen damit die innere Anerkennung der Anordnung. Aus der generellen Sicht der Rechtsgemeinschaft stärken sie das Vertrauen der Rechtsunterworfenen in Verwaltung und Gerichte und dienen damit letztlich deren Legitimation (vgl. BGE 137 I 227 E. 2.6.1; 114 Ia 50 E. 3c).

4.7 Wie erwähnt umfasst in Verfahren vor nichtgerichtlichen Behörden Art. 29 Abs. 1 BV zugleich das Gebot der Unbefangenheit. Es bildet einen Teilgehalt des Anspruchs auf ein faires Verfahren (BGer 2C_459/2017 vom 9. März 2018 E. 3.1.1 m.w.H.). Befangenheit liegt dann vor, wenn der Ausgang eines Entscheids oder einer Beschlussfassung bei objektiver Betrachtungsweise als vorbestimmt (und nicht als offen) erscheint. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung vermögen namentlich Vorbefassung, Eigeninteresse, enge Beziehungen und Interessenbindungen den Anschein der Befangenheit zu erwecken. Befangenheit kann zudem in persönlichen Verhältnissen beziehungsweise in persönlichem Verhalten gründen. Unter den «persönlichen Verhältnissen» sind neben Verwandtschaft auch Freund- oder Feindschaft zu verstehen. Persönliche Bekanntschaft, Duzfreundschaft, gemeinsames Studium oder gemeinsamer Militärdienst genügen für sich allein genommen jedoch nicht für die Annahme einer Befangenheit (BGE 138 I 1 E. 2.4). Zum "persönlichen Verhalten" sind etwa die Erteilung eines Ratschlags, die öffentlich kundgegebene Meinung zu einem Sachverhalt oder auch die Besprechung der Angelegenheit mit einer Partei ausserhalb des Verfahrens zu zählen.

4.8 Sowohl Gemeinderat D._____, welcher beim angefochtenen Entscheid des Gemeinderats Walchwil mitgewirkt hat, als auch RA E._____, einer der Rechtsvertreter der Bauherrschaft, sind Partner in der Anwaltskanzlei G._____, welche gemäss ihrer Homepage 17 Anwältinnen/Anwälte zählt. Es besteht eine Unkostengemeinschaft. Dies bedeutet, dass D._____ und E._____ wirtschaftlich gesehen voneinander unabhängig und je selbständig tätig sind. D._____ profitiert daher finanziell nicht, wenn der von RA E._____ vertretenen Bauherrschaft eine Baubewilligung des Gemeinderats Walchwil erteilt wird. Das Argument der Beschwerdeführer, die Rechtsanwälte D._____ und E._____ profitierten gegenseitig davon, wenn unter Verwendung des Kanzleinamens Bewilligungsverfahren erfolgreich bestritten würden und auf diese Weise der Ruf der Kanzlei verbessert werde, ist zudem sehr stark an den Haaren herbeigezogen. Die Intensität der Zusammenarbeit zwischen D._____ und E._____ ist jedenfalls zu gering, als dass im vorliegenden Fall aus dem Entscheid des (Gesamt-)Gemeinderats Walchwil ein unmittelbarer Vorteil für Gemeinderat bzw. Rechtsanwalt D._____ entstünde. Eine besondere wirtschaftliche oder ideelle Beziehungsnähe liegt nicht vor. Das von § 10 Abs. 1 GG für einen Ausstand verlangte persönliche Interesse von D._____ am Ausgang des Baubewilligungsverfahrens ist daher zu verneinen. Es kommt hinzu, dass D._____ im Baubewilligungsverfahren auftrat und die Beschwerdeführer mit Unterlagen bedienen liess. Die Beschwerdeführer wären nach Massgabe von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 BV) gehalten gewesen, Ausstandsgründe unverzüglich vorzubringen, d.h. sobald bekannt war, dass Gemeinderat D._____ als möglicherweise befangene Person an der Behandlung der Angelegenheit mitwirkte (vgl. BGE 136 I 207 E. 3.4; 134 I 20 E. 4.3.1). Das haben sie jedoch nicht gemacht. Die Rüge betreffend Verletzung der Ausstandsvorschriften erweist sich somit als unbegründet.

5. Das Bundesgericht hat in seinem Urteil 1C_646/2019 vom 30. November 2020 das Urteil des Verwaltungsgerichts V 2018 116 vom 29. Oktober 2019 als Rückweisungsentscheid und somit als Zwischenentscheid qualifiziert. In Bezug auf seine eigenen Rückweisungsentscheide geht das Bundesgericht von einer Bindung an die im ersten Rechtsgang entschiedenen Fragen aus, so dass es im zweiten Rechtsgang weder neue rechtliche Vorbringen noch seine seither ergangene Rechtsprechung berücksichtigen darf (BGE 135 III 334 E. 2). Auch das hiesige Gericht geht für seine eigenen Rückweisungsentscheide von dieser Bindungswirkung aus (VGer ZG V 2021 37 vom 13. Mai 2022 E. 2.3; V 2014 74 vom 27. August 2014 E. 4).

Über folgende für das vorliegende Verfahren ebenfalls relevante Themen hat das Verwaltungsgericht mit seinem Urteil V 2018 116 bereits entschieden: Waldabstand (E. 4), Qualifizierung des geplanten Neubaus als Terrassenhaus gemäss § 34 BO Walchwil bzw. (Nicht-)Anwendung der Bauvorschriften der Regelbauweise (E. 6), Ausnützung bzw. anrechenbare Geschossfläche (E. 7) und Gefälle der Zufahrt (E. 8). Es könnte daher grundsätzlich darauf verwiesen werden. Angesichts der Tatsachen, dass eine neue Baubewilligung erteilt wurde und die Verfahrensparteien auch im vorliegenden Verfahren ausführliche Rechtsschriften eingereicht haben, befasst sich das Gericht trotzdem noch einmal mit den hiervor erwähnten Themen. Dies rechtfertigt sich auch deshalb, weil das Gericht diesbezüglich zu keinem Ergebnis kommt, das von seinem Urteil V 2018 116 vom 29. Oktober 2019 abweicht.

6. Qualifizierung des geplanten Neubaus

6.1 Die Beschwerdeführer weisen darauf hin, dass gemäss § 24 aV PBG als Terrassenhäuser am Hang gelegene Gebäude gelten, deren Geschosse um mindestens 3 m horizontal versetzt sind. Der Begriff des Terrassenhauses werde darüber hinaus weder im kommunalen noch im kantonalen Zuger Recht weiter präzisiert. Immerhin aber enthalte Anhang 3 der Bauordnung Walchwil (BO) eine Erläuterungsskizze betreffend Terrassenhäuser. Wie das Verwaltungsgericht im ersten Verfahrensgang zu Recht festgehalten habe, korrespondiere dieses Schema mit der von der Literatur gelieferten Begriffsbedeutung, wonach Terrassenhäuser Gebäude seien, bei denen – bedingt durch die Hangneigung – horizontale Gebäudeabschnitte stufenförmig so versetzt seien, dass die Dachfläche eines vorgelagerten Gebäudeteils gleichzeitig als Terrasse für das darüber liegende Geschoss fungiere. Entscheidend für das äussere Erscheinungsbild sei die Terrassierung (Abstufung). Diese müsse als solche erkennbar sein, was heisse, dass das Verhältnis zwischen (offener) Terrassenfläche zur Wohnfläche mindestens 1:3 betragen solle. Eine solche Staffelung, so die Beschwerdeführer, liege nicht bereits vor, wenn einzelne Baukörper höhenversetzt seien, sondern nur dann, wenn ein terrassiertes Haus über durchgehende Geschosse verfüge, die teilweise übereinander lägen. Nur dann träten die für solche Bauten typischen Probleme hinsichtlich der Geschoszzählung auf, welche auch der Grund seien, dass für Terrassenhäuser von den Gemeinden separate Bestimmungen aufgestellt werden könnten, welche von den normalen Zonenvorschriften abwichen. Terrassenhäuser im umschriebenen Sinne dürften also mehr Vollgeschosse aufweisen als sonst zulässig wären, sofern diese Geschosse (Stufen) so ausreichend versetzt seien, dass jeweils nicht

mehr als die zulässige Zahl übereinander lägen. Um als Terrassenhaus zu qualifizieren, müsse ein Gebäude somit folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Es müsse am Hang gelegen sein.
- Die Geschosse müssten um mindestens 3 m horizontal versetzt sein.
- Das Verhältnis zwischen offener Terrassenfläche und Wohnfläche müsse min. 1:3 betragen.
- Die Geschosse dürften nur teilweise übereinander liegen.
- Es müssten aufgrund der versetzten Geschosse Probleme hinsichtlich der Geschoszzählung entstehen.
- Es dürften an keiner Stelle mehr Geschosse übereinander liegen, als dies nach der Grundordnung zulässig wäre.

Das projektierte Bauvorhaben weise ein gänzlich anderes Erscheinungsbild auf als das Musterterrassenhaus gemäss Schemaskizze und sei nicht mit diesem vergleichbar. Der Grund dafür liege im Wesentlichen darin, dass die Geschosse des vorliegend strittigen Bauvorhabens hangseitig nicht versetzt seien, sondern sich auf einer vertikalen Linie befänden. Wie bei gewöhnlichen Gebäuden lägen vorliegend deshalb alle Geschosse direkt übereinander. An einer horizontalen Versetzung fehle es gänzlich. Dies habe einerseits zur Folge, dass beim strittigen Bauvorhaben zwei Vollgeschosse direkt übereinanderlägen, was in einer Zone W1 gemäss § 28 BO nicht zulässig sei. Andererseits entstünden bei dieser konkreten Bauweise gerade keine Probleme bei der Geschoszzählung, zumal die Geschosse nicht versetzt angeordnet seien und sie sich deshalb einwandfrei und ohne Probleme im Sinne von § 7 Abs. 1 aV PBG bestimmen liessen. Ebendiese Problematik in der Geschoszzählung sei jedoch Grundvoraussetzung dafür, dass baurechtlich überhaupt von einem Terrassenhaus gesprochen werden könne. Mithin handle es sich vorliegend nicht um ein Terrassenhaus, sondern schlicht um ein gewöhnliches Gebäude, welches sich in Hanglage befinde. Hinzu komme, dass auch das Verhältnis der offenen Terrassenflächen zu den Wohnflächen nach wie vor nicht das Mindestmass von 1:3 und die (einseitige) Rückversetzung der Geschosse auch nicht das Mindestmass von 3 m aufwiesen. Die Bauherrschaft erreiche die kritischen Messgrössen vielmehr nur durch Anrechnung von überdachten Terrassenflächen. Im Gegensatz zur Forderung von Literatur und Praxis handle es sich bei diesen überdachten Flächen jedoch nicht um offene Terrassenflächen. Weil hinreichende offene Terrassenflächen fehlten, mangle es dem projektierten Gebäude auch am notwendigen, terrassierten Erscheinungsbild. Das umstrittene Bauvorhaben erfülle nach dem Gesagten lediglich die erste der von Lehre und Rechtsprechung geforderten

sechs Voraussetzungen. Beim projektierten Bauvorhaben handle es sich deshalb – nach wie vor – nicht um ein Terrassenhaus. Lasse man es zu, dass sich gewöhnliche Gebäude auf die privilegierten Bestimmungen für Terrassenhäuser berufen könnten, werde die vom Souverän festgesetzte Grundnutzungsordnung umgangen und geradezu aus ihren Angeln gehoben.

6.2 Gemäss § 24 aV PBG gelten am Hang gelegene Gebäude als Terrassenhäuser, deren Geschosse um mindestens 3 m horizontal versetzt sind. In der Wohnzone W1 ist gemäss § 28 BO Walchwil in Einzelbauweise ein einziges Geschoss bei einer Ausnützung von 0,32, eine Firsthöhe von 7,40 m und eine Gebäudelänge von 25 m erlaubt. Paragraph 34 BO enthält Regelungen betreffend Terrassenhäuser. Gemäss dessen Abs. 1 bestimmt der Gemeinderat die zulässige Länge von Terrassenhäusern im Einzelfall. Die Grenzabstände gegenüber den der Hangneigung folgenden Gebäudeseiten richten sich nach der Zahl der Vollgeschosse (minimal 5,0 m bei bis 4 und minimal 7,5 m bei 5 und 6 Vollgeschossen). Gemäss § 34 Abs. 2 BO können Terrassenhäuser grundsätzlich in allen Zonen erstellt werden. Die Ausnützung richtet sich nach der jeweiligen Zone. Es sind maximal sechs Vollgeschosse zulässig. Bergseitig darf maximal ein Vollgeschoss in Erscheinung treten. Mit Ausnahme von Brüstungen darf bei Terrassenhäusern kein Gebäudeteil über die Linie herausragen, die in der Gebäudeachse 8,50 m über dem gewachsenen Boden verläuft. Bei Terrassenhäusern sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zulässig (§ 34 Abs. 3 BO).

6.3 Es ist der Bauherrschaft zuzustimmen, dass gemäss den hiavor erwähnten Gesetzesbestimmungen des Kantons Zug ein Gebäude nur – aber immerhin – folgende Voraussetzungen erfüllen muss, um als Terrassenhaus zu gelten:

- Es muss am Hang gelegen sein.
- Bergseitig darf maximal ein Vollgeschoss in Erscheinung treten.
- Die Geschosse müssen um mindestens 3 m horizontal versetzt sein.
- Kein Gebäudeteil darf über die Linie hinausragen, die in der Gebäudeachse 8,50 m über dem gewachsenen Boden verläuft.

Wenn andere Kantone (wie z.B. Zürich und Aargau) diesbezüglich in ihren Baurechtserlassen sowie praxisgemäss andere bzw. zusätzliche Kriterien kennen, ist dies für den vorliegend zu beurteilenden Fall nicht massgebend. Für die Bejahung der Zulässigkeit des hier im Streit liegenden Bauvorhabens ist daher nicht zu prüfen, ob das Verhältnis zwischen offener Terrassenfläche und Wohnfläche mindestens 1:3 beträgt, die Geschosse nur teilweise übereinander liegen und aufgrund der versetzten Geschosse Probleme hinsichtlich der Geschoszzählung entstehen. Es dürfen zudem auch mehr Geschosse übereinanderliegen, als dies nach der Grundordnung zulässig wäre.

6.4 Zu prüfen sind indes die in E. 6.3 hiervoor aufgeführten Kriterien. Dabei ist Folgendes zu erwägen:

6.4.1 Unbestritten ist, dass das projektierte Gebäude am Hang zu liegen kommt. Ebenso unbestritten ist, dass bergseitig maximal ein Vollgeschoss in Erscheinung tritt.

6.4.2 Den Grundrissplänen ist zu entnehmen, dass das Obergeschoss gegenüber dem Erdgeschoss um 3,01 m und das Dachgeschoss gegenüber dem Obergeschoss um 3,00 m horizontal versetzt ist, was der Vorgabe von § 24 aV PBG entspricht. Wie aus dem Schema zu § 34 BO hervorgeht (Anhang 3 zur BO), ist hierbei massgebend, dass der Versatz von Hauptfassade zu Hauptfassade eingehalten wird. Allfällige Vordächer sind nicht zu berücksichtigen. Das Untergeschoss muss zudem nicht vorspringend sein, was denn auch vorliegend nicht der Fall ist. Im Übrigen legt die Bauherrschaft korrekt dar, dass sogar das Verhältnis von 1:3 zwischen offener Terrassenfläche zur Wohnfläche, welches im Kanton Zürich – im Gegensatz zum Kanton Zug – praxisgemäss verlangt wird (BRKE II Nr. 163 und 164/2000 vom 27. Juni 2000, in: BEZ 2001 Nr. 16), eingehalten wäre, wobei gleichzeitig darauf hinzuweisen ist, dass die Bauherrschaft nicht einmal hätte geltend machen müssen, dass im Obergeschoss die offene Terrassenfläche das Verhältnis 1:3 mit 30,90 % nur um 2,10 % [recte wohl: 2,43 % [[bis 33,33%]] nicht einhalte, verlangt doch ein Verhältnis von 1:3 lediglich eine (offene) Terrassenfläche von 25 %, bzw. die Terrasse muss mindestens ein Viertel der Wohnfläche aufweisen, was vorliegend mehr als erfüllt ist. 33,33 % würden ein Verhältnis von 1:2 bedeuten.

6.4.3 Auch die vierte Voraussetzung, wonach kein Gebäudeteil über die Linie hinausragen darf, die in der Gebäudeachse 8,50 m über dem gewachsenen Boden verläuft, ist eingehalten, was aus dem Plan "Schnitt D-D in Gebäudeaxe" hervorgeht.

6.5

6.5.1 In ihrer Replik bringen die Beschwerdeführer zusätzlich vor, dass Terrassenhäuser per definitionem der Hangneigung nach erstellte Gebäudestufen aufwiesen, wobei jede Stufe in der Regel eine selbständige Wohneinheit nach dem Modell eines Einfamilienhauses bilde. Unter der erforderlichen horizontalen Versetzung (3 m) sei bei Terrassenhäusern klarerweise eine vollständige Versetzung der einzelnen Geschosse zu verstehen; nämlich in der Art, dass jede horizontal versetzte Gebäudestufe in der Regel eine eigene Wohneinheit bilde und der Raum über der unteren Stufe als geräumiger Vorplatz, Garten oder Terrasse benützt werden könne. Da das Gebäude nicht über horizontal durchgehend versetzte Gebäudestufen verfüge, könnte es problemlos auch in der Fläche oder an jedem beliebigen anderen Ort erstellt werden. Beim projektierten Gebäude handle es sich daher auch deshalb nicht um ein Terrassenhaus, weil die einzelnen Geschosse keine selbständigen Wohneinheiten bildeten und die Terrassenflächen vorliegend nur den Charakter von üppigen bzw. überdimensionierten Balkonen hätten und nicht als geräumige Vorplätze oder Gärten dienten. Würden die Geschosse – wie in casu – bergseitig auf einer Fassade bündig angeordnet, sei das Kriterium der horizontalen Versetzung gemäss § 24 aV PBG nicht erfüllt.

6.5.2 Paragraf 34 BO schreibt nicht vor, dass ein Terrassenhaus mehr als eine Wohneinheit aufweisen muss. Es kann – wie vorliegend – auch als Einfamilienhaus konzipiert werden. Der Bauherrschaft ist zudem zuzustimmen, dass § 34 BO – nicht wie von den Beschwerdeführern gefordert – vorschreibt, dass die Geschosse auch bergseitig unter Niveau versetzt sein müssen. Ein Versatz der Geschosse muss nur talseitig, wo die Geschosse in Erscheinung treten, erkennbar sein, nicht auch am Hang, unter Terrain.

6.6

6.6.1 Die Beschwerdeführer machen schliesslich geltend, das projektierte Gebäude der Bauherrschaft sei im Erdgeschoss auf eine talseitige Auskragung angewiesen, um überhaupt ansatzweise eine horizontale Versetzung erzielen zu können. Diese talseitige Auskragung sei jedoch einem Terrassenhaus gänzlich fremd. Ein derart ausgestaltetes Gebäude gliedere sich gerade nicht dem Hangverlauf nach ins Terrain ein, sondern setze sich mit der Auskragung in einen Widerspruch dazu. Diese Auskragung führe – zusammen mit der zu hohen Festsetzung der Erdgeschossfussbodenkote – insbesondere dazu, dass das Gebäude keine abgeschwächte Front ausweise, wie es bei einem Terrassenhaus jedoch gefordert sei. Eine hinreichende Terrassierung lasse sich damit optisch nicht erzielen.

6.6.2 Auch diesbezüglich hat die Bauherrschaft recht, wenn sie darauf hinweist, dass dem bloss schematisch dargestellten Terrassenhaus in der Erläuterungsskizze im Anhang der Bauordnung nicht die Verpflichtung abgelesen werden kann, dass die unterste Ebene zwingend eine durchgehende Fassade mit dem darüber liegenden Erdgeschoss haben muss, wie das die Beschwerdeführer meinen. Auch im Schema in Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 6. Aufl. 2019, S. 1139, wird das UG beispielhaft zurückversetzt dargestellt; siehe dazu auch VGer ZG V 2018 116 E. 6e/bb. Eine talseitige Auskragung im Erdgeschoss ist damit zulässig. Dass Überdachungen bzw. die gedeckten Bereiche im Obergeschoss nicht berücksichtigt und bei der horizontalen Versetzung nicht in Abzug gebracht werden müssen, wurde zudem schon oben ausgeführt (siehe E. 6.4.2).

6.7 Aus dem Gesagten ergibt sich, dass das Bauvorhaben die Voraussetzungen eines Terrassenhauses gemäss § 24 aV PBG und § 34 BO Walchwil erfüllt und daher grundsätzlich nicht den Bauvorschriften der Regelbauweise untersteht.

7. Höhenlage des Erdgeschossfussbodens

7.1 Die Beschwerdeführer bringen vor, beim vorliegend zu beurteilenden Bauvorhaben überrage der Erdgeschossfussboden das gewachsene Terrain im südlichen Teil um bis zu 4,80 m. Das Erdgeschoss zähle bei richtiger Anwendung der Bauvorschriften gemäss § 14 Abs. 1 aV PBG als zwei Geschosse, womit das Bauvorhaben drei Vollgeschosse aufweise und in einer W1-Zone nicht bewilligungsfähig sei. Selbst wenn man das Gebäude wider Erwarten als Terrassenhaus qualifizieren dürfte, würde die Bestimmung von § 14 Abs. 1 aV PBG gleichwohl zur Anwendung gelangen, zumal es sich dabei um übergeordnetes Recht handle, welches nicht vom kommunalen Recht übersteuert werden dürfe. Angesichts der ratio legis sei es denn auch nicht nachvollziehbar, weswegen § 14 Abs. 1 aV PBG bei Terrassenhäusern keine Anwendung finden sollte. Im Gegenteil: Nachdem Terrassenhäuser in Bezug auf die Anzahl an (versetzten) Vollgeschossen ohnehin schon privilegiert seien, wäre es stossend, wenn sich Terrassenhäuser überdies auch über die Vorschriften zur Festsetzung des Erdgeschossfussbodens hinwegsetzen dürften. In der Konsequenz würden unnötig hoch aus dem Terrain ragende Bauten entstehen, welche sich nicht einordnen würden und dem Grundgedanken von § 14 Abs. 1 aV PBG zuwiderliefen. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern das Erdgeschoss eines Terrassenhauses bei der Festsetzung im Terrain anders behandelt werden müsste als das Erdgeschoss einer gewöhnli-

chen Baute. Nicht umsonst sei denn auch der Skizze gemäss Anhang 3 BO zu entnehmen, dass der Erdgeschossfussboden maximal 3,00 m über dem Terrain liegen dürfe.

7.2 Gemäss § 14 Abs. 1 aV PBG liegt der Fussboden des Erdgeschosses entweder höchstens 1,2 m über dem tiefsten oder 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade. Liegt der Fussboden des Erdgeschosses höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade, zählt das Erdgeschoss als zwei Geschosse.

7.3 Wie bereits vorangehend ausgeführt, untersteht das vorliegend zu beurteilende Bauvorhaben als Terrassenhaus grundsätzlich nicht den Bauvorschriften der Regelbauweise (vgl. BRKE II Nr. 163 und 164/2000 vom 27. Juni 2000, bestätigt mit Urteil VGer ZH VB.2000.00300 vom 14. Dezember 2000; vgl. auch Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 1140 f.). Bei Terrassenhäusern kommen damit die Sondervorschriften von § 34 BO Walchwil als *lex specialis* zur Anwendung. Paragraf 14 aV PBG ist nicht anwendbar, wie auch z.B. § 12 und § 13 aV PBG nicht. Bezüglich Höhenmasse kommt daher die Bestimmung zum Tragen, wonach mit Ausnahme von Brüstungen bei Terrassenhäusern kein Gebäudeteil über die Linie herausragen darf, die in der Gebäudeachse 8,50 m über dem gewachsenen Boden verläuft. Diese Vorschrift ist vorliegend eingehalten. Selbst wenn die Skizze zu § 34 BO überhaupt so zu verstehen wäre, dass eine maximale Höhe des Erdgeschossfussbodens von 3,00 m ab gewachsenem Terrain einzuhalten ist (der Wortlaut von § 34 BO enthält diesbezüglich keinen Hinweis), so ist diese Höhe, welche gemäss den vorstehenden Ausführungen nur in der Gebäudeachse einzuhalten ist, eingehalten. Der Erdgeschossfussboden liegt nämlich in der Gebäudeachse nur 2,78 m über dem gewachsenen Terrain (siehe Plan "Schnitt D-D in der Gebäudeaxe"). Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass gemäss § 34 Abs. 2 BO bei einem Terrassenhaus maximal sechs Vollgeschosse zulässig sind. Selbst wenn das Erdgeschoss wegen § 14 Abs. 1 aV PBG als zwei Geschosse zählen würde, wäre dies irrelevant, da die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse vorliegend eingehalten ist. Im Übrigen entspricht das Bauvorhaben auch der Vorschrift, dass bergseitig nur ein Vollgeschoss in Erscheinung treten darf.

8. Ausnahmebewilligung Gefälle Garagenvorplatz

8.1 Der Gemeinderat Walchwil erteilte der Bauherrschaft für den Garagenvorplatz eine Ausnahmebewilligung im Sinne von § 31 Abs. 1 aV PBG. Er führte aus, aufgrund der äusserst steilen Lage des Baugrundstücks könne der Vorplatz der Garage nicht mit einem Ge-

fälle von 5 % ausgestaltet werden. Eine Verschiebung der geplanten Baute zur Einhaltung der nach § 5 BO geforderten 5 % bei Ein- und Ausfahrten hätte erhebliche Auswirkungen auf die Projektierung und den Bau des Einfamilienhauses und würde zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen. Die einschlägigen Normen (VSS 40 050) liessen höhere Gefälle als 5 % zu.

Der Garagenvorplatz weist ab Strassen- bzw. Trottoirgrenze ein Gefälle von 9,6 % auf (siehe Plan "Situation Gefälle und Sichtbermen Garageausfahrt zu I. _____strasse" vom 15. Juni 2018, rev. 11. Mai 2022; GR-Beil.14).

8.2 Gemäss § 5 BO sind sämtliche Ein- und Ausfahrten so anzulegen, dass durch ihre Benützung niemand gefährdet oder behindert wird; insbesondere muss eine ausreichende Sichtweite gewährleistet werden (Abs. 1). Ein- und Ausfahrten dürfen auf einer Tiefe von 5,0 m, von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze gemessen, höchstens 5 % Steigung oder Gefälle, anschliessend höchstens 10 % Steigung oder 15 % Gefälle aufweisen (Abs. 2). Gemäss § 31 Abs. 1 aV PBG kann die zuständige Gemeinde Ausnahmegewilligungen erteilen. Eine solche erfolgt dann, wenn gemeindliche Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen oder eine unbillige Härte bedeuten würden und nachbarliche Interessen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

8.3 Der Schweizerische Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) hat unter der Referenz-Nr. VSS 40 050 eine Norm betreffend Grundstückszufahrten erlassen. In der Ausgabe mit Gültigkeit ab September 2019 werden in Tabelle 2 Richtwerte für die Gestaltung von Grundstückszufahrten normiert. Für diejenigen des Typs A (Verbindung zu Quartierschliessungsstrassen, für etwa bis zu 15 Parkplätze, vgl. Tabelle 1) werden als maximale Längsneigung innerhalb von 5 m ab Strassenrand +10% (Gefälle) resp. -8% (Steigung) empfohlen. Die Normen des VSS bilden zwar kein zwingendes Recht, in der Praxis ist aber allgemein anerkannt, dass die von privaten Organisationen aufgestellten Normen nicht ohne Grund bzw. nur ausnahmsweise ausser Acht gelassen werden sollten, weil diese die aktuellen Kenntnisse und Erfahrungen von Experten widerspiegeln. Ein Abweichen über die empfohlenen Richtwerte hinaus ist dann zulässig, wenn das geplante Projekt zweckmässig und vernünftig ist.

8.4 Die Beschwerdeführer machen geltend, den anerkannten Regeln der Baukunde und der Technik sei insbesondere bei Neubauten Nachachtung zu verschaffen und es sei nicht leichthin von diesen abzuweichen. Vorliegend sei eine Zufahrt mit einem um 100 %

zu steilen Gefälle offenkundig weder als zweckmässig noch als vernünftig zu beurteilen. Es liege auch nicht im Interesse der zukünftigen Nutzung und der Sicherheit, an einer Hanglage durch steile Zufahrten zusätzliche Gefahren zu schaffen. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne von § 31 Abs. 1 aV PBG lägen hier schlicht nicht vor. Es entstehe bei Verweigerung der Ausnahmegewilligung auch keine unbillige Härte, zumal es technische Lösungen gebe, um eine normgemässe Situation zu schaffen. Weiter liege auch deshalb keine Härte vor, weil die Bauherrschaft die Situation durch Abparzellierung ihres Grundstücks selbst verursacht habe. Bei dieser selbstverschuldeten Knappheit an Fläche dürfe keine Ausnahmegewilligung erteilt werden.

8.5 Dem Gemeinderat ist recht zu geben, dass aufgrund des steilen Baugeländes eine Verschiebung der geplanten Baute massive Konsequenzen hätte. Je nach Projekt ergäben sich grosse Aufschüttungen oder Abgrabungen des Terrains, aber nur eine unbedeutende Verbesserung der Zufahrtssituation. Die Einschätzung des Gemeinderats, dass die strikte Einhaltung von § 5 BO zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würde, ist nicht zu beanstanden. Inwiefern bei dieser baulichen Anlage die nachbarlichen Interessen erheblich beeinträchtigt – oder nur schon gar betroffen – sind, wurde im Übrigen nicht begründet. Nachdem der Gemeinderat eine Neigung ab Strassenrand bewilligt hat, welche im Rahmen der vom VSS empfohlenen Richtwerte liegt, sieht das Gericht keine Veranlassung zur Korrektur.

9. Ausnahmegewilligung Unterschreitung Waldabstand

9.1 Mit Verfügung vom 21. Juni 2022 erteilte das Amt für Wald und Wild des Kantons Zug (AFW) die Zustimmung für eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands durch das vorliegende Projekt auf GS K._____. Das AFW stützte sich hierbei auf § 14 PBG. Es führte aus, der Neubau sei in Hanglage (Hanggefälle zirka 80 %) geplant und werde bergseits von der Gemeindestrasse "I._____strasse" erschlossen, die im betroffenen Abschnitt unterhalb des Waldrands verlaufe und nördlich des Bauvorhabens den Wald teile. Der aufgrund der Hanglage beidseitig von Stützmauern begrenzte Garagenvorplatz bzw. die Zufahrt falle mit rund 42 m² in den Waldabstand. Das Wohnhaus selbst komme mit rund 3 m² seiner Grundfläche und dem Garagenvordach im Waldabstand zu liegen. Um im oberen Bereich des Grundstücks bzw. am vorgesehenen Standort einen Neubau mit Strassenerschliessung erstellen zu können, müsse ab der im Waldabstand bereits bestehenden Strasse eine Zufahrt zum Objekt geschaffen werden, die den Höhenunterschied zwischen Neubau und Strassenniveau überbrücke. Die

I. _____ strasse unterschreite den Waldabstand bereits. Da der Zugang zur I. _____ strasse am vorgesehenen Standort den Waldabstand tangiere, könne eine Zufahrt zum Terrassenhaus ohne Unterschreitung des Waldabstands somit gar nicht erfolgen. Hinzu komme, dass für den Bau und die Erschliessung des eigentlichen Wohnhauses mit den geplanten Dimensionen ausserhalb des Waldabstands die Höhendifferenz zum Strassenniveau zunehme. Für eine Realisierung allein des Wohnhauses gänzlich ausserhalb des Waldabstands müsste eine unvorteilhaft steilere Zufahrt, die mit Risiken belastet wäre, geschaffen werden. Unter dem Umstand, dass der Waldabstand heute durch die I. _____ strasse bereits unterschritten werde und durch die projektierte Garagenzufahrt mitsamt Stützmauer ohnehin unterschritten werden müsse, wäre eine solch ungünstige Umprojektierung des Hauses im Verhältnis zum Ausmass der Waldabstandsunterschreitung als eine unzweckmässige Lösung anzusehen. Ein grundsätzlicher Verzicht auf den Anschluss an die bestehende Strassenerschliessung würde zudem einer unbilligen Härte gleichkommen.

Anschliessend prüfte das AFW, ob das vorliegende Projekt auch im Hinblick auf das übergeordnete Recht, namentlich Art. 17 Abs. 2 WaG, im Waldabstand bewilligt werden könne, und bejahte dies ebenfalls. Die vom AFW vorgenommene Interessenabwägung ergab, dass das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Waldabstandsvorschrift das private Interesse der Gesuchsteller an dem Neubau nicht zu überwiegen vermöge, da das Einhalten der Waldabstandsvorschrift – wie ausgeführt wegen der baulichen Trennung von Neubau und Wald durch die I. _____ strasse sowie aufgrund der Hanglage – die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes ohnehin nicht weiter begünstigen würde.

9.2 Gemäss Art. 17 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0) sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen. Die Kantone schreiben nach Art. 17 Abs. 2 WaG einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen zum Wald vor. Die Zielsetzung liegt darin, den Wald vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung zu bewahren. Zudem soll der Waldabstand eine zweckmässige Bewirtschaftung und Erschliessung des Waldes ermöglichen, den Wald vor Feuer schützen sowie dem hohen ökologischen Wert des Waldrands Rechnung tragen (BGer 1C_119/2008 vom 21. November 2008 E. 2.4, nicht publ. in: BGE 135 II 30 aber in: URP 2009 138). Der Waldabstand hat aber auch eine baupolizeiliche Komponente, d.h. der Waldabstand soll Bauten und Anlagen vor den Gefahren des Waldes schützen (umstürzende Bäume, Waldbrände, Schatten, Feuchtigkeit). Im Kanton Zug beträgt der gesetzliche Waldabstand von Bauten

gemäss § 12 Abs. 1 PBG mindestens 12 Meter. Ausnahmsweise können Bauten und Anlagen bei Erfüllung der Voraussetzungen von § 14 PBG, wonach die zuständige Behörde Ausnahmen von den kantonalen Plänen und Bauvorschriften gewährt, falls sich sonst im Einzelfall eine offensichtlich unzweckmässige Lösung oder eine unbillige Härte ergäbe und wo das übergeordnete Recht es zulässt, im Waldabstand bewilligt werden. Auch Art. 17 Abs. 3 WaG sieht vor, dass die zuständigen Behörden die Unterschreitung des Mindestabstands unter Auflagen und Bedingungen bewilligen können.

9.3 Die Beschwerdeführer bringen vor, das AFW verkenne bei seiner Entscheid, dass die Bauherrschaft einerseits keinen uneingeschränkten Anspruch darauf habe, ihr Grundstück ökonomisch zu maximieren und sämtliche verfügbare Ausnützung zu konsumieren. Vielmehr sei dies nur gestattet, wenn die Bauvorschriften eingehalten würden. Andererseits sei vorliegend die Ausgangslage durch die Mutation und den Verkauf von GS H._____ durch die Bauherrschaft selbst geschaffen worden. Es wäre der Bauherrschaft jedoch freigestanden, das GS H._____ gesamthaft zu behalten oder dieses so aufzuteilen, dass ein Neubauvorhaben unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften hätte erfolgen können. Die zur Verfügung stehende Ausnützung hätte beispielsweise durch einen Ausbau des bestehenden Gebäudes Assek. Nr. P._____ erfolgen können. Die selbst geschaffene Ausgangslage berechtige nicht zur Inanspruchnahme von Ausnahmbewilligungen. Es dürfe zudem darauf hingewiesen werden, dass die benachbarten Gebäude Nrn. P._____, Q._____ und R._____ allesamt ohne einen direkten Strassenanschluss auskämen. Weshalb dies gerade beim Projekt der Gesuchsteller, welche ihre Situation selbst verschuldet hätten, anders beurteilt werden sollte, erschliesse sich nicht. Nachdem somit an Ort und Stelle erwiesenermassen Gebäude ohne direkten Strassenzugang erstellt werden könnten, handle es sich bei einer Umprojektierung nicht um eine offensichtlich unzweckmässige Lösung. Die Bauherrschaft habe denn auch in keiner Art und Weise aufgezeigt, weshalb eine Umprojektierung sich als offensichtlich unzweckmässig erweisen würde. Weil die Platzknappheit von der Bauherrschaft selbst verschuldet worden sei, liege überdies auch keine unbillige Härte vor. Das private Interesse der Bauherrschaft könne aus diesem Grund auch nicht als hoch bezeichnet werden. Hinzu komme, dass Grundeigentümer keinen Anspruch darauf hätten, die verfügbare Ausnutzungsziffer maximal auszuschöpfen. Sei eine Ausschöpfung aufgrund von Abstands-, Einordnungs- oder anderen Vorschriften nicht möglich, hätten Grundeigentümer dies entschädigungslos hinzunehmen. Sie könnten sich nicht auf eine Ausnahmbewilligung berufen. Bestritten werde ferner, dass Art. 17 WaG vorliegend nicht verletzt werde. Wie das AFW zutreffend festhalte, bestehe ein erhebliches öffentliches Interesse, die

Waldabstandsvorschrift einzuhalten. Nicht richtig sei sodann, dass der Waldrand vorliegend nicht zusätzlich belastet oder gefährdet werde. Durch die intensivere Nutzung (erhebliche Erhöhung der AGF und der Parkplatzzahl sowie Intensivierung der Fusswegerschliessung) entstehe gezwungenermassen eine intensivere Nutzung und damit einhergehend eine grössere Beeinträchtigung des Waldes als bisher. Es sei zudem allgemein bekannt, dass Motorfahrzeuge gelegentlich Öl oder andere Flüssigkeiten verlören und Park-/Abstellplätze in Waldnähe daher immerzu problematisch seien. Aufgrund der zu nahen Lage am Wald seien sowohl Nachteile für das Bauvorhaben (umstürzende Bäume etc.) als auch für den Wald (Gefahr von Feuer, insbesondere bei Südwind; Beeinträchtigung des Wurzelwerks) zu befürchten. Die Gefahr von umstürzenden Bäumen bestehe vorliegend umso mehr, als sich Wald und Bauvorhaben an einem steilen Hang befänden. Der Waldrand und das Wurzelwerk würden dabei von der I. _____strasse zusätzlich beeinträchtigt. Als Folge des Hangs und der Strasse fänden die am Waldrand gelegenen Bäume nur verminderten Halt und sie könnten daher bei Schnee- oder Winddruck leichter in Richtung des Bauvorhabens fallen (vgl. BGE 96 I 123 S. 129). Im zitierten Bundesgerichtsentscheid sei gar ein Waldabstand von 20 m als "an der untern Grenze" bezeichnet worden. Problematisch seien ferner die im Waldabstand zu errichtenden Parkplätze sowie der Vorplatz allgemein, zumal austretende Flüssigkeiten (Öl, Benzin etc.) zu einer unmittelbaren Verschmutzung des (Wald-)Bodens führen würden. Es sei an dieser Stelle auch in Erinnerung zu rufen, dass der Mindestabstand im Kanton Zug mit 12 m ohnehin sehr knapp bemessen sei und Ausnahmen entsprechend streng zu beurteilen seien. Dem Schutzgedanken des Waldes ebenfalls zuwider laufe die Fussgänger-Erschliessung des Bauvorhabens über den vorbestehenden Fussweg entlang der Grundstücksgrenze zu GS M. _____. Die Intensivierung der Nutzung dieses im Waldabstand gelegenen Wegs sei nicht zulässig; vielmehr habe die Bauherrschaft ihr Gebäude anderweitig und ohne Abstandsunterschreitung zu erschliessen. Aus all diesen Gründen erweise sich die Unterschreitung des Waldabstands als unzulässig. Den erheblichen öffentlichen Interessen stünden von privater Seite lediglich Interessen finanzieller Natur entgegen, zumal eine Bebauung des Baugrundstücks auch anders möglich wäre (z.B. Erschliessung mit Autolift, Verschiebung des Gebäudes). Die bei einer Umprojektierung entstehenden Mehrkosten seien kein Grund, um hier einzig aus finanziellen Beweggründen eine Ausnahmebewilligung zu sprechen. Vielmehr zeige sich durch die unmittelbar hangabwärts liegenden Gebäude, dass andere Varianten uneingeschränkt realisierbar und praxistauglich seien. Von einer offensichtlichen Unzweckmässigkeit im Sinne von § 14 Abs. 1 PBG könne hier keine Rede sein. Mithin sei für das Bauvorhaben zu Unrecht eine Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands erteilt worden.

9.4 In Ziff. A.2 der angefochtenen Verfügung des AFW wird einlässlich dargelegt, wie sich die Verhältnisse in räumlicher Hinsicht präsentieren. Die Bauherrschaft und das AFW zeigen zutreffend auf, dass sich die I. _____ strasse als gemeindliche Erschliessungsstrasse für die Zufahrt zum Bauprojekt klar anbietet. Eine talseitige Erschliessung stellt unter keinem Aspekt eine Alternative zur Anbindung des Grundstücks über die I. _____ strasse dar (keine Anbindung an eine Erschliessungsstrasse, grosse Distanz, bedeutende Höhendifferenz, bereits dichte Bebauung der talseitigen Grundstücke). Hält man sich die dem Gericht bekannten Gegebenheiten vor Augen, ist offensichtlich, dass die geplante Baute vernünftigerweise nur ab der oberhalb gelegenen Strasse her erschlossen werden kann. Diese grenzt im fraglichen Bereich direkt an den Wald und ist gegen den Waldrand mit einer Mauer gesichert. Eine Erschliessung ab I. _____ strasse, welche in diesem Bereich plus/minus um die sechs Meter breit ist, kann somit nur in Verletzung des Waldabstands erfolgen. Inwiefern mit den von den Beschwerdeführern vorgeschlagenen Varianten (Redimensionierung der Baute, Erstellen eines Autolifts) die Unterschreitung des Waldabstands vermieden werden könnte, erschliesst sich dem Gericht nicht. Würde das Haus verkleinert resp. verschoben, hätte dies eine umso grössere und v.a. noch steilere Erschliessung zur Folge. Auch ein Autolift müsste ab der I. _____ strasse zugänglich gemacht werden. Ein solcher wäre unter allen Titeln unzweckmässig und unvernünftig. Man denke nur schon an den Raum- und Strombedarf einer solchen Liftanlage. Zudem wären die Auswirkungen auf die Umwelt bzw. den Wald bei der Einfahrt in einen solchen Lift identisch mit jenen, die bei der Einfahrt in das geplante Garagengeschoss sowie bei der Nutzung der vorbestehenden Aussenparkplätze bestehen.

Das AFW hat in seiner Verfügung vom 21. Juni 2022 ausführlich die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Ausnahmegewilligung erläutert und dargelegt, weshalb sie vorliegend zu bejahen sind. Es hat aus fachlicher Sicht u.a. begründet, weshalb sich die geplante Baute nicht nachteilig auf den Wald auswirkt. Aufgrund der bestehenden Situation, namentlich der Trennung des Bauvorhabens vom Waldrand durch die Gemeindestrasse, werde der Waldabstand nicht zusätzlich verringert. Durch die bauliche Trennung des Neubaus vom Waldrand sowie aufgrund des durch die starke Hangneigung bedingten Höhenunterschiedes würden der Wald und insbesondere der Waldrand nicht zusätzlich belastet oder gefährdet. Dies gelte entsprechend für die Qualität und den landschaftlichen, biologischen und ästhetischen Wert des Waldrandes. Das geplante Bauvorhaben habe zudem keine Auswirkung auf die forstliche Erschliessung des umliegenden Waldgebiets, wodurch keine Beeinträchtigung von dessen Nutzung und Pflege entstehe. Diesen detaillierten,

verständlichen und nachvollziehbaren Erwägungen kann nur zugestimmt werden. Einerseits würde die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstands zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen; somit ist eine Ausnahmesituation im Sinne von § 14 Abs. 1 PBG zu bejahen. Andererseits wird die in der Waldgesetzgebung reglementierte Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes durch das Bauvorhaben in keiner Weise beeinträchtigt.

Die Beschwerdeführer befürchten eine weitere Gefährdung durch die intensivierete Nutzung des bestehenden Fusswegs entlang des nördlich gelegenen Waldes. Dieses Argument ist völlig an den Haaren herbeigezogen. Als Erschliessung des unterhalb gelegenen, seit längerem bestehenden Einfamilienhauses geniesst der Fussweg Bestandegarantie. Die zusätzliche Nutzung des Weges durch die Bewohner und Besucher des geplanten Einfamilienhauses bei einer Horizontaldistanz von zehn Metern bedeutet nur einen unwesentlichen Eingriff in den Wald. Ebenfalls nichts an der Zulässigkeit der Ausnahmegewilligung kann der Hinweis der Beschwerdeführer ändern, wonach Park-/Abstellplätze in Waldnähe immer problematisch seien, da es allgemein bekannt sei, dass Motorfahrzeuge gelegentlich Öl oder andere Flüssigkeiten verliessen, was zu einer unmittelbaren Verschmutzung des (Wald-)Bodens führe. An besagter Stelle bestehen bereits heute schon Parkplätze entlang der I. _____ strasse, weshalb die Gefahr von Ölflecken auch heute schon gegeben ist, was im Übrigen auch für die Fahrzeuge der Beschwerdeführer gilt, welche ebenfalls oberirdisch abgestellt werden.

9.5 Insgesamt vermag keines der Argumente der Beschwerdeführer zu überzeugen. Die vom Amt für Wald und Wild des Kantons Zug gewährte Bewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands ist korrekt.

10. Anrechenbare Geschossfläche

10.1 Schliesslich machen die Beschwerdeführer geltend, der Raum "Hobby-Raum" (16,2 m²) im Untergeschoss des bestehenden Einfamilienhauses Assek. Nr. P. _____ (von dessen GS H. _____ inzwischen GS K. _____ abparzelliert und eine Ausnutzungsübertragung im Umfang von 31,54 m² auf GS K. _____ vorgenommen wurde) sei zu Unrecht nicht angerechnet worden. Die Beschwerdeführer hätten die Nichtanrechnung dieses Raums bereits im ersten Verfahrensgang gerügt. Das Verwaltungsgericht jedoch habe diese Rüge in E. 7d/aa seines Entscheids V 2018 116 vom 29. Oktober 2019 für unbegründet gehalten, weil der Raum bereits in die Ausnutzungsberechnung einbezogen

worden sei. Das Verwaltungsgericht sei hier offensichtlich einem Irrtum unterlegen, zumal nicht der Raum "Hobby-Raum", sondern der Raum "Hobby/Spielen" im bestehenden Einfamilienhaus letztlich in die AGF-Berechnung einbezogen worden sei. Der "Hobby-Raum" jedoch sei – zu Unrecht – nach wie vor nicht angerechnet worden. Auch bei diesem "Hobby-Raum" handle es sich um einen Raum, der ohne Weiteres Wohn- und Gewerbe-zwecken dienen könne. Er sei deshalb gemäss § 16 Abs. 1 lit. c aV PBG ebenso anzurechnen wie der dem gleichen Nutzungszweck offenstehende – und deshalb bei der AGF-Berechnung berücksichtigte – Raum "Hobby/Spielen". Bei korrekter Anrechnung des entsprechenden Raums sei die maximal zulässige Ausnützungsziffer überschritten, was zur Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung führen müsse.

10.2 Paragraf 16 aV PBG enthält die Regelungen für die anzurechnenden Geschossflächen. Absatz 1 hält fest, was anzurechnen ist: So sind gemäss lit. a sämtliche Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse, einschliesslich der Treppenhäuser und Laubengänge, soweit sie der Erschliessung dienen, nicht aber die Not- oder Fluchttreppen, anzurechnen. Ebenso werden die Flächen des Untergeschosses, soweit sie Wohn- oder Gewerbe-zwecken dienen können, jedoch ohne Erschliessungsflächen, angerechnet (Abs. 1 lit. c). In § 16 Abs. 2 aV PBG wird aufgeführt, was nicht an die Geschossfläche anzurechnen ist, so gemäss dessen lit. d die Flächen von bergseitig gelegenen Keller-, Heizungs-, Wasch- und Trockenräumen bei steilem Gelände, soweit diese Räume nicht zugleich Wohn- oder Gewerbe-zwecken dienen können.

10.3 Tatsächlich hat das Verwaltungsgericht in seinem Urteil V 2018 116 vom 29. Oktober 2019 wohl eine falsche Sachverhaltsdarstellung vorgenommen, als es ausführte, der Raum "Hobby-Raum" sei in die Ausnützungsberechnung einbezogen worden. Nicht der Raum "Hobby-Raum" (16,2 m²), sondern der Raum "Hobby/Spielen" (25,97 m²) war vom Gemeinderat in die Ausnützungsberechnung einbezogen und so bei der Berechnung der Ausnützungsziffer als Geschossfläche angerechnet worden.

Die Nichtanrechnung des Raums "Hobby-Raum" erfolgte jedoch dennoch zu Recht: Die Anrechenbarkeit eines Raumes im Untergeschoss eines Gebäudes hängt nicht allein von dessen Bezeichnung in den Planunterlagen ab, denn ob ein Raum Wohn- oder Gewerbe-zwecken dienen kann, muss aufgrund seiner objektivierten Eignung beurteilt werden. Die Praxis achtet in baulicher Hinsicht vor allem auf die Grösse des Raumes, dessen Zugänglichkeit, die Grösse der Fenster und damit auf die natürliche Belichtung sowie auf die Heizung. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts wurden wiederholt Räume im Dach- oder

Untergeschoss, welche als Estrich oder Abstell- bzw. Kellerräume geplant wurden, im Zweifel als nicht anrechenbare Räume bewilligt, wenn beispielsweise die Heizung oder Belichtung oder die Zugänglichkeit eine rechtswidrige Nutzung baulich weitgehend ausgeschlossen (VGer ZG V 2020 30 vom 5. Januar 2022 E. 4.1.2.5; V 2009 175 vom 30. November 2010 E. 4e). Der hier strittige Raum "Hobby-Raum" liegt im Untergeschoss und bergseitig. Das Baugrundstück Nr. K. _____ befindet sich an einer steilen Hanglage mit einem Gefälle von ca. 80 %. Er weist ein einfach verglastes Fenster in der Grösse von 70 x 45 cm auf. Dieses ist mithin nur rund 0,3 m² gross und liegt deutlich unter der Mindestfensterfläche (1,0 m²), welche ein Raum aufweisen muss, um zu Wohn- und Gewerbe-zwecken geeignet zu sein. Weiter ist dieser Raum unbeheizt und eignet sich auch aufgrund fehlender Wärmedämmung und heizungstechnischer Installation nicht für Nutzungen zu Wohn- oder Gewerbe-zwecken. Im Gegensatz dazu verfügt der Raum "Hobby/Spielen" über eine heizungstechnische Installation. Im Weiteren verfügt der "Hobby-Raum" auch nicht über einen normgerechten Zugang, da dessen Türe im oberen Teil durch die sich darüber befindende Treppenuntersicht schräg abgeschnitten wird.

10.4 Der Hobby-Raum im Untergeschoss des bestehenden Einfamilienhauses Assek. Nr. P. _____ wurde damit im Sinne von § 16 Abs. 1 lit. c aV PBG korrekterweise nicht zur anrechenbaren Fläche gerechnet. Das Bauvorhaben überschreitet die maximal zulässige Ausnützungsziffer nicht.

11. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde unbegründet und daher abzuweisen ist. Einzig die Verlegung der Kosten und der Parteientschädigungen aus dem Verfahren V 2018 116 ist zu ändern.

12.

12.1 Entsprechend § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG sind die Kosten von Fr. 4'000.– für das vorliegende Verfahren von den Beschwerdeführern zu tragen und mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Die Beschwerdeführer sind gestützt auf § 28 Abs. 2 VRG zu verpflichten, den Beschwerdegegnern 1 eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.– (inkl. MWST und Barauslagen) zu bezahlen.

12.2 Wie in E. 3.5 ausgeführt, sind die Kosten des Verfahrens V 2018 116 von Fr. 4'000.– neu den Beschwerdegegnern 1 aufzuerlegen. Davon haben sie bereits Fr. 250.– bezahlt, weshalb ihnen noch Fr. 3'750.– in Rechnung zu stellen sind. Im Verfahren V 2018 116 wurde den Beschwerdeführern eine Spruchgebühr von Fr. 3'750.– aufer-

legt, welche sie inzwischen bezahlt haben. Diese Fr. 3'750.– sind ihnen zurückzubezahlen.

Ebenfalls in E. 3.5 wurde ausgeführt, dass die Beschwerdegegner 1 in entsprechender Änderung der im Verfahren V 2018 116 vorgenommenen Verlegung der Parteientschädigung dazu zu verpflichten sind, den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.– zu zahlen und den Beschwerdeführern die diesen im Verfahren V 2018 116 auferlegte Parteientschädigung zurückzuzahlen, falls diese bereits bezahlt wurde.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird wie folgt teilweise gutgeheissen:

Die im Verfahren V 2018 116 festgelegten Kosten von Fr. 4'000.– werden neu den Beschwerdegegnern 1 auferlegt.

In Änderung der im Verfahren V 2018 116 vorgenommenen Verlegung der Parteientschädigung werden die Beschwerdegegner 1 dazu verpflichtet, den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.– zu zahlen und den Beschwerdeführern die diesen im Verfahren V 2018 116 auferlegte Parteientschädigung zurückzuzahlen, falls diese bereits bezahlt wurde.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2. Die Kosten des vorliegenden Verfahrens von Fr. 4'000.– werden den Beschwerdeführern auferlegt und mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Gestützt auf die neue Kostenverlegung im Verfahren V 2018 116 haben die Beschwerdegegner 1 unter Berücksichtigung der bereits bezahlten Fr. 250.– noch eine Spruchgebühr von Fr. 3'750.– zu bezahlen. Fr. 3'750.– werden den Beschwerdeführern zurückbezahlt.
4. Die Beschwerdeführer haben den Beschwerdegegnern 1 eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.– (inkl. MWST und Barauslagen) zu bezahlen.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
6. Mitteilung an den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (im Doppel, Rückzahlung erfolgt nach Rechtskraft des Urteils), an die Rechtsvertretung der Beschwerdegegner 1 (im Doppel, Rechnung folgt nach Rechtskraft des Urteils), an den Gemeinderat Walchwil, an das Amt für Wald und Wild des Kantons Zug sowie zum

Vollzug der Ziffern 2 und 3 des Dispositivs an die Finanzverwaltung des Kantons Zug (nur Dispositiv).

Zug, 25. September 2023

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am