



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: MLaw Patrick Trütsch, Vorsitz
lic. iur. Jacqueline Iten-Staub, Dr. iur. Matthias Suter
lic. iur. Ivo Klingler und lic. iur. Adrian Willimann
Gerichtsschreiber: lic. iur. Thomas Kreyenbühl

U R T E I L vom 25. Oktober 2024
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

1. A. _____
2. B. _____
3. C. _____

Beschwerdeführer
vertreten durch RA lic. iur. Peter Niederberger, Alpenstrasse 11/Zugerhof,
6302 Zug

gegen

1. D. _____
vertreten durch RA lic. iur. Adrian Moos, Dorfstrasse 16, Postfach 1154,
6341 Baar

2. **Gemeinderat Hünenberg**
3. **Regierungsrat des Kantons Zug**
Beschwerdegegner

betreffend

Abbruch Einfamilienhaus / Neubau Zweifamilienhaus (E. _____)

V 2023 117

A. D._____ sind Eigentümer des Grundstücks Nr. F._____, Gemeinde Hünenberg, und des darauf erstellten Gebäudes (Assek-Nr. G._____) an der H._____ (Gde-act. 2). Die Liegenschaft ist der Wohnzone 2b zugewiesen. Am 10. März 2022 reichten D._____ bei der Gemeinde ein Baugesuch ein (Nr. E._____). Geplant ist der Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und der Neubau eines Zweifamilienhauses. Das Gesuch wurde öffentlich aufgelegt sowie am I._____ im Amtsblatt publiziert (Gde-act. 64b). Gegen das Gesuch erhoben am 5. April 2022 unter anderem A._____, B._____ und C._____ Einsprache (Gde-act. 6a–e). Am 8. Juli und 4. Oktober 2022 erfolgten Projektänderungen (vgl. RR-act. 14, Gde-act. 63I). Am 13. Dezember 2022 erteilte der Gemeinderat Hünenberg unter Auflagen und Bedingungen die Baubewilligung für den Abbruch des Einfamilienhauses Assek-Nr. G._____ und den Neubau des Zweifamilienhauses. Mit gleichem Beschluss wies er die Einsprachen vollumfänglich ab (Gde-act. 64a). Gegen diesen Beschluss erhoben unter anderem A._____, B._____ und C._____ am 9. Januar 2023 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Zug (RR-act. 1). Am 31. März 2023 führte die Baudirektion einen Augenschein durch (RR-act. 8). Mit Beschluss vom 14. November 2023 wies der Regierungsrat die Beschwerde ab (RR-act. 14).

B. Dagegen erhoben A._____, B._____ und C._____ am 18. Dezember 2023 Beschwerde mit folgenden Anträgen (act. 1 S. 2):

1. Es sei der Beschluss des Regierungsrates des Kantons Zug vom 14. November 2023 aufzuheben.
2. Es sei der Beschluss des Gemeinderates Hünenberg vom 13. Dezember 2022 betreffend Abweisung der Einsprache und Erteilung der Baubewilligung aufzuheben.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich 7.7 % bzw. 8.1 % MWST zu Lasten der Beschwerdegegner.
4. In verfahrensmässiger Hinsicht werde der Beizug aller vorinstanzlichen Akten sowie die Durchführung eines Augenscheins ausdrücklich beantragt.

C. Am 9. Januar 2024 leisteten die Beschwerdeführer den ihnen auferlegten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 4'500.– innert der angesetzten Frist (act. 2 f.).

D. Die Gemeinde Hünenberg beantragte mit Vernehmlassung vom 23. Januar 2024 die Abweisung der Beschwerde (act. 5).

E. D. _____ stellten in der Vernehmlassung vom 1. Februar 2024 folgende Anträge (act. 6 S. 2):

1. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 18. Dezember 2023 sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Es sei in der Angelegenheit kein Augenschein durchzuführen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer zuzüglich der aktuellen Mehrwertsteuer (8.1 %).

F. Der Regierungsrat des Kantons Zug beantragte mit Vernehmlassung vom 6. Februar 2024, es sei die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 18. Dezember 2023 unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführer vollumfänglich abzuweisen (act. 7 S. 1).

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1.

1.1 Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 2 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz [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 Beschwerdeführer 1–3 haben sowohl am Einsprache- als auch am Verwaltungsbeschwerdeverfahren teilgenommen. Die Beschwerdeführer 1 und 2 sind Gesamteigentümer der Liegenschaft J. _____, GS K. _____, in der Gemeinde Hünenberg. Diese Liegenschaft wird durch ihre nutzniessungsberechtigten Eltern, die Beschwerdeführer 3, bewohnt (act. 1 S. 3 und Gde-act. 64a S. 4). Die Beschwerdeführer, deren Liegenschaft sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum GS F. _____ der Beschwerdegegner 1 befindet, sind vom Bauvorhaben besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung des Entscheids des Regierungsrats. Die Beschwerdeberechtigung ist folglich gestützt auf § 62 Abs. 1 VRG gegeben. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wurde im Übrigen frist- und formgerecht (§ 64 und 65 VRG) eingereicht, weshalb sie zu prüfen ist. 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 des Planungs- und Baugesetzes vom 22. Februar 2018 (nPBG; BGS 721.11) sowie die Totalrevision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 20. November 2018 (nV PBG; BGS 721.111) sind per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Das vorliegend zu beurteilende Baugesuch Nr. E. _____ wurde am 10. März 2022 eingereicht (Gde-act. 64b). Am 13. Dezember 2022 wurde die Baubewilligung erteilt (Gde-act. 64a). Übergangsrechtlich gelangt vorliegend § 71a lit. b nPBG zur Anwendung, wonach für 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 (in Kraft bis zum 31. Dezember 2018) gilt (nachfolgend PBG und V PBG).

3. Nachdem die Parteien im vorinstanzlichen Verfahren vor dem Regierungsrat zahlreiche Einwände gegen das geplante Bauvorhaben der Beschwerdegegner 1 geltend gemacht haben, mit denen sich der Regierungsrat im angefochtenen Beschluss vom 14. November 2023 (RR-act. 14) eingehend auseinandergesetzt hat, ist nunmehr noch streitig und zu prüfen, ob eine Verletzung von Art. 27 Abs. 4 der Bauordnung der Gemeinde Hünenberg (BO; SRS 7.1-1) und/oder ein Verstoss gegen § 8 Abs. 2 lit. b V PBG vorliegen.

4.

4.1 Die Beschwerdeführer machen zunächst geltend, dass das Attikageschoss des geplanten Zweifamilienhauses nordseits bündig zur Hausfassade sei. Dessen Länge betrage 9.54 m, was 78.97 % der Fassadenlänge des Obergeschosses ausmache. Das Attikageschoss nehme somit deutlich mehr als ein Drittel der Fassadenlänge ein, was gegen Art. 27 Abs. 4 BO verstosse. Die Beschwerdegegner würden zu Unrecht davon ausgehen, dass die Treppe und der Lift bei der Drittelsberechnung gemäss Art. 27 Abs. 4 BO nicht eingerechnet werden müssten. Geplant seien nämlich nicht separate Treppen- und Liftaufbauten, die bei der Bestimmung der zulässigen Fassadenlänge des Attikageschosses ausser Acht bleiben müssten, sondern eine im Attikageschoss vollständig integrierte Treppe-

pe und ein vollständig integrierter Lift. Die Fassade werde vom Norden her deshalb als vollflächig wahrgenommen. Konsequenterweise sei gemäss Art. 27 Abs. 4 BO daher ein um 2.50 m erhöhter Grenzabstand zu fordern. Grenzabstandsvorschriften seien ihrem Zweck entsprechend auszulegen. Sie sollten private Interessen des Nachbarn wahren, indem die zahlreichen Einflüsse von Bauten und ihrer Benutzung auf die Nachbarschaftsgrundstücke wie Beeinträchtigung von Besonnung und Belichtung, Belüftung und Aussicht, Schattenwurf, Einsehbarkeit, Lärm, Erschütterungen, Gerüche usw. gemindert werden sollten. All diesen Gesichtspunkten trage die Auslegung von Art. 27 Abs. 4 BO durch den Gemeinderat nicht ansatzweise Rechnung (act. 1 S. 3 ff.).

4.2

4.2.1 Gemäss Art. 27 Abs. 4 BO ist der Grenzabstand um 2.50 m zu erhöhen, wenn das Attikageschoss näher als 1.50 m zur Fassade steht und es mit Ausnahme von Treppen- und Liftaufbauten mehr als ein Drittel der Fassadenlänge einnimmt.

4.2.2 Die Gesetzesbestimmungen sind in erster Linie nach ihrem Wortlaut auszulegen. An einen klaren Gesetzeswortlaut ist die rechtsanwendende Behörde gebunden. Abweichungen vom klaren Wortlaut sind indessen zulässig oder sogar geboten, wenn triftige Gründe zur Annahme bestehen, dass er nicht dem wahren Sinn der Bestimmung entspricht. Solche Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte der Norm, aus ihrem Sinn und Zweck oder aus dem Zusammenhang mit anderen Vorschriften ergeben. Vom klaren Wortlaut kann ferner abgewichen werden, wenn die grammatikalische Auslegung zu einem Ergebnis führt, das der Gesetzgeber nicht gewollt haben kann. Im Übrigen sind bei der Auslegung alle herkömmlichen Auslegungselemente zu berücksichtigen, wobei das Bundesgericht einen pragmatischen Methodenpluralismus befolgt und es ablehnt, die einzelnen Auslegungselemente einer Prioritätsordnung zu unterstellen (BGE 143 IV 122 E. 3.2.3 m.w.H.).

4.3 Die Argumentation der Beschwerdeführer vermag nicht zu überzeugen. Denn der Wortlaut von Art. 27 Abs. 4 BO ist hinreichend klar und es muss deshalb nicht nach der wahren Tragweite der Bestimmung gesucht werden. Treppen- und Liftaufbauten sind bei der Berechnung der zulässigen Länge eines Attikageschosses ausgenommen (vgl. dazu auch den Regierungsratsbeschluss vom 4. Juli 2023 E. 6c; RR-act. 0). Ob es sich dabei um externe bzw. separate oder um interne Treppen- und Liftaufbauten handelt, ist nicht von Bedeutung. Wäre dies von Belang, ist anzunehmen, dass der Gesetzgeber eine entsprechende Unterscheidung vorgenommen hätte. Es erschliesst sich dem Gericht nicht,

weshalb eine separate Treppen- oder Liftaufbaute anders beurteilt werden müsste, als wenn sie im Attikageschoss direkt integriert sind. Der Beschwerdegegner 3 wies in E. 6c des angefochtenen Beschlusses überdies zutreffend darauf hin (RR-act. 14 S. 12), dass Treppen- und Liftaufbauten primär der Erschliessung dienen. Es handelt sich dabei nicht um Wohnflächen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen gedacht sind oder permanent benützt werden. Ein erhöhtes nachbarschaftliches Schutzbedürfnis ist aufgrund dieser Ausbauten deshalb nicht auszumachen. Grundsätzlich trifft zwar zu, dass Grenzabständen auch eine nachbarschützende Funktion zukommt (vgl. etwa BGer 1C_365/2022 vom 8. Dezember 2022 E. 7.4.3, mit Hinweis auf BGE 127 I 44 E. 2d). Hierbei ist mit dem Regierungsrat aber darauf hinzuweisen, dass die Zuger Rechtspraxis weder einen Aussichtsschutz noch ein Recht auf Besonnung und Belichtung noch einen expliziten Schutz vor Schattenwurf kennt (act. 7 S. 4). Ferner ist zu bemerken, dass Attikawohnungen nicht selten als Maisonette-Wohnungen ausgestaltet sind, bei denen die Erschliessung – so wie hier – intern erfolgt. Würde man mit den Beschwerdeführern davon ausgehen, dass bei solchen Attikageschossen, die näher als 1.50 m zur Fassade stehen, Wohnraum, Treppe und Lift maximal ein Drittel der Fassadenlänge ausmachen dürften, wäre deren Erstellung auf kleineren Gebäuden – ohne erhebliche Erhöhung des Grenzabstandes – im Übrigen kaum je möglich.

Es kann demzufolge auf die Planunterlagen (Gde-act. 64r und 64v; Plannr. BG-06 und BG-19) abgestellt werden, aus welchen hervorgeht, dass die Fassade des geplanten Zweifamilienhauses auf der Nordseite eine Länge von 12.08 m aufweist. Das Attikageschoss verfügt über eine Länge von 9.53 m und ist auf der gesamten Länge bündig zur Hausfassade. Das Treppenhaus und der Lift machen zusammen 6.01 m aus. Die Länge des Attikageschosses ohne Treppen- und Liftaufbauten beträgt demnach 3.52 m. Ein Drittel der Gesamtlänge von 12.08 m ist rund 4.03 m. Folglich wird die 1/3-Regel von Art. 27 Abs. 4 BO eingehalten und der Grenzabstand muss nicht erhöht werden.

5.

5.1 Im Weiteren machen die Beschwerdeführer geltend, dass die Glasüberdachung über dem Eingangsbereich des Obergeschosses nicht zur Deckenfläche hinzugerechnet werden dürfe. Die Deckenfläche des Obergeschosses betrage deshalb nicht 149.2 m², sondern lediglich 143.3 m². Die Limite der erlaubten Dachfläche des Attikageschosses von 114.64 m² (80 % der Deckenfläche des obersten Vollgeschosses) werde damit überschritten. Das Attikageschoss müsse somit als Vollgeschoss gelten und die zulässige

Geschosszahl in der Wohnzone 2b gemäss BO werde überschritten (act. 1 S. 3 ff.; vgl. auch Gde-act. 6e).

5.2 § 8 Abs. 2 V PBG (in der vorliegend anwendbaren, vom 1. Juli 2012 bis zum 31. Dezember 2018 gültig gewesenen Fassung) hält fest, dass ein Dachgeschoss über einem Flach- oder unter einem Mansarden- oder Tonnendach liegt. Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn seine Dachfläche mehr als 80 % der Deckenfläche des obersten Vollgeschosses beträgt (lit. b).

5.3 Wie aus den Planunterlagen ersichtlich ist (Gde-act. 64q und 64v; Plannr. BG-05 und BG-19), überdacht das Glasdach des Obergeschosses den Eingangsbereich, der zum Wohnraum gehört, vollständig. Mit dem Regierungsrat ist einig zu gehen, dass das Glasdach damit die Funktion einer Decke wahrnimmt. Entgegen den Darlegungen der Beschwerdeführer ist dabei nicht massgebend, ob es sich um eine einteilige, zweischichtige oder dreiteilige Deckenkonstruktion handelt und ob das Glasdach die Last zu den stützenden Bauteilen weiterleitet (act. 1 S. 9 f.). Die Beschwerdeführer geben zwar den Wikipedia-Artikel korrekt wieder, wonach beim Bau einer Decke die Nutzlast in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung des über der Decke liegenden Geschosses zu beachten sei. Allerdings unterschlagen sie zahlreiche weitere Funktionen der Decke wie etwa Schutz vor Witterung, Kälte bzw. Hitze, Lärm und Feuer. Je nach Art der geplanten Nutzung darüber kann mithin auch eine Glasdecke vollauf genügen, zumal vorliegend die Glasüberdachung im Eingangsbereich keine speziellen Funktionen wahrnehmen muss (vgl. Gde-act. 64s). Wie der Beschwerdegegner 3 in E. 5c des angefochtenen Beschlusses zutreffend feststellte (RR-act. 14), ist vielmehr entscheidend, ob die Fläche tatsächlich als Flächendecke dient. Dies ist vorliegend demnach der Fall. Die Art der Materialisierung spielt dabei keine entscheidende Rolle. Das Glasdach gehört folglich zur Deckenfläche des Obergeschosses.

Es kann somit wiederum auf die Planunterlagen abgestellt werden (Gde-act. 64v; Plannr. BG19), gemäss welchen die Deckenfläche des Obergeschosses inkl. Glasdach 149.2 m² beträgt. Die Dachfläche des Attikageschosses beträgt 117.41 m². Da diese bei einer Deckenfläche des Obergeschosses von 149.2 m² höchstens 119.36 m² (149.2 m² x 0.8) betragen darf, wird die maximal erlaubte Dachfläche vorliegend nicht überschritten. Die Beschwerdegegner 1 haben die genannte 80%-Regel von § 8 Abs. 2 lit. b V PBG eingehalten.

6. Zu ergänzen ist, dass die Baudirektion am 31. März 2023 bereits einen Augenschein durchgeführt hat (vgl. Augenscheinprotokoll inkl. Fotodokumentation, RR-act. 8). Die Durchführung eines neuerlichen Augenscheins bzw. weitere Sachverhaltsabklärungen sind – insbesondere bei der Beurteilung rechtlicher Fragen – nicht erforderlich.

7. Der angefochtene Entscheid erweist sich somit als rechtmässig, was zur Abweisung der Beschwerde führt.

8. Da die Beschwerdeführer vollständig unterliegen, sind ihnen gestützt auf § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG die Kosten aufzuerlegen. Die Spruchgebühr wird auf Fr. 2'000.– festgelegt und mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Mehrbetrag von Fr. 2'500.– wird den Beschwerdeführern nach Rechtskraft des Urteils zurückerstattet. Gleichzeitig werden sie gestützt auf § 28 Abs. 2 VRG verpflichtet, den obsiegenden Beschwerdegegnern 1 eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 1'700.– (inkl. MWST und Barauslagen) zu bezahlen. Den Beschwerdegegnern 2 und 3 ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (§ 28 Abs. 2a VRG).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Den Beschwerdeführern wird eine Spruchgebühr von Fr. 2'000.– auferlegt. Diese wird mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Mehrbetrag von Fr. 2'500.– wird den Beschwerdeführern nach Rechtskraft des Urteils zurück-erstattet.
3. Die Beschwerdeführer werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, den Be-schwerdegegnern 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 Beschwerdegegner 1 (im Doppel), an den Gemeinderat Hü-nenberg, an den Regierungsrat des Kantons Zug (dreifach) sowie zum Vollzug von Ziffer 2 des Dispositivs an die Finanzverwaltung des Kantons Zug (nur Dispo-sitiv).

Zug, 25. Oktober 2024

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am