



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: MLaw Patrick Trütsch, Vorsitz

lic. iur. Adrian Willimann und lic. iur. Judith Fischer

Gerichtsschreiber: MLaw Luca Bernasconi

U R T E I L vom 17. März 2026

gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

1. **AA.**_____ **und AB.**_____

2. **B.**_____

vertreten durch Rechtsanwältin Marie-Anne Dähler, Zwicky & Partner
Rechtsanwälte und Notare, Gartenstrasse 4, Postfach, 6302 Zug
Beschwerdeführer

gegen

1. **C.**_____ **ag**

vertreten durch Rechtsanwalt Peter M. Studer, Baarerstrasse 2, 6300 Zug

2. **Gemeinderat Oberägeri**, Alosenstrasse 2, 6315 Oberägeri

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

Beschwerdegegner

betreffend

Baubewilligung

(OA-2021-115)

V 2024 22

A.

A.a DA._____ und DB._____ sind Eigentümer der der Zone W2b zugewiesenen Grundstücke Nr. D._____ (Adresse: F._____ 9a, 6315 Oberägeri) und E._____ (Adresse: F._____ 9b, 6315 Oberägeri), Grundbuch Oberägeri. Am 22. September 2021 (Eingangsdatum) reichte die C._____ ag bei der Einwohnergemeinde Oberägeri ein Baugesuch ein zur Erstellung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf Grundstück Nr. D._____ (OA-2021-115) (RR-act. B30/56). Ein Baugesuch desselben Inhalts, eingereicht von DA._____ und DB._____, vertreten durch G._____, ging bei der Standortgemeinde gleichentags auch betreffend das Grundstück Nr. E._____ ein (OA-2021-116) (RR-act. B30/57). Gegen das Bauvorhaben auf Grundstück Nr. D._____ erhoben AA._____ und AB._____, B._____ sowie HA._____ und HB._____ am 20. Oktober 2021 Einsprache (RR-act. B30/39 ff.). Gleichzeitig erhoben AA._____ und AB._____ sowie B._____ am 20. Oktober 2022 Einsprache gegen das Bauvorhaben auf Grundstück Nr. E._____ (RR-act. B28/36 f. [Akten V 2024 21]). In der Folge nahmen die C._____ ag resp. DA._____ und DB._____, vertreten durch G._____, zu den Einsprachen gegen die Bauvorhaben Stellung und reichten überarbeitete Unterlagen ein (RR-act. B30/19 ff.; RR-act. B28/19 ff. [Akten V 2024 21]), worauf sich AA._____ und AB._____ sowie B._____ erneut äusserten (RR-act. B30/7 und 13; RR-act. B28/7 und 13 [Akten V 2024 21]). Am 30. Mai 2022 bewilligte der Gemeinderat Oberägeri die beiden Baugesuche unter Bedingungen und Auflagen (RR-act. B30/4; RR-act. B28/4 [Akten V 2024 21]).

A.b Am 22. Juni 2022 erhoben (die damals noch separat vertretenen) B._____ sowie AA._____ und AB._____ Verwaltungsbeschwerde gegen die Bewilligung vom 30. Mai 2022 betreffend das Gesuch OA-2021-115 (RR-act. B1 f.). Am 22. bzw. 23. Juni 2022 erhoben sie beim Regierungsrat auch Verwaltungsbeschwerde gegen die Baubewilligung vom 30. Mai 2022 betreffend das Gesuch OA-2021-116 (RR-act. B28/1 f. [Akten V 2024 21]). Im Wesentlichen beantragten sie jeweils die Aufhebung der Baubewilligung. AA._____ und AB._____ beantragten zudem jeweils die Vereinigung der Beschwerdeverfahren. Die mit der Verfahrensinstruktion betraute Baudirektion führte den Schriftenwechsel und einen Augenschein vor Ort durch (RR-act. B5 ff.; RR-act. B7 ff. [Akten V 2024 21]). Mit zwei Beschlüssen vom 19. Dezember 2023 (pro Baugesuch einer) wies der Regierungsrat die (vier) Beschwerden ab; die von B._____ erhobene Aufsichtsbeschwerde nahm er jeweils nicht an die Hand (RR-act. B24; RR-act. B24 [Akten V 2024 21]).

B. Betreffend die Baubewilligung OA-2021-115 liessen AA._____ und AB._____ sowie B._____ mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 7. Februar 2024 folgende Rechtsbegehren stellen:

- "1. Der angefochtene Entscheid des Regierungsrates vom 19. Dezember 2023 betreffend Baubewilligung OA-2021-115, Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern.
2. Evt. sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Das Baugesuchsverfahren OA-2021-115 sei mit dem Baugesuchsverfahren OA-2021-116 zu vereinigen und in einem Verfahren zu beurteilen.
4. Es sei ein Augenschein durchzuführen.
5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Auslagen und MWST zu Lasten der Vorinstanzen resp. der Beschwerdegegnerin."

Zusammenfassend wird die Beschwerde damit begründet, dass das Bauvorhaben verschiedene baurechtliche Bestimmungen verletze und damit zu Unrecht bewilligt worden sei (act. 1).

C. Den verlangten Kostenvorschuss von Fr. 3'500.– leisteten die Beschwerdeführer fristgerecht (act. 4).

D. In der Stellungnahme vom 25. März 2024 beantragte die Gemeinde Oberägeri die kostenfällige Abweisung der Beschwerde (act. 6).

E. Mit Stellungnahme vom 15. April 2024 liess die C._____ ag die vollumfängliche Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde beantragen, eventualiter die Erteilung der Baubewilligung mit der Auflage, dass das freischwebende Obergeschoss bei der Südfassade mit zwei Stützen auf der Terrasse des Erdgeschosses zu versehen sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich 8,1 % MWST, zulasten der Beschwerdeführer (act. 9).

F. Im Auftrag des Regierungsrats nahm die Baudirektion mit Eingabe vom 23. April 2024 Stellung. Mit grundsätzlichem Verweis auf die Ausführungen im Beschluss vom 19. Dezember 2023 beantragte sie die vollumfängliche Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer (act. 10).

G. Die Beschwerdeführer liessen am 17. Juli 2024 eine Replik einreichen (act. 14), worauf die C. _____ ag am 30. August 2024 eine Duplik einreichen liess (act. 19). Die Parteien hielten an ihren (Haupt-)Anträgen fest. Daneben stellten die Beschwerdeführer neue Beweisanträge.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1.

1.1 Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG; BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide des Regierungsrats die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit die Gesetzgebung den Weiterzug nicht ausnahmsweise ausschliesst. Ein solcher Ausschluss liegt hier nicht vor. Die Beschwerde wurde fristgerecht eingereicht und entspricht den formellen Anforderungen von § 65 VRG. Die Beschwerdeführer haben sowohl am Einsprache- als auch am Verwaltungsbeschwerdeverfahren teilgenommen. Als Eigentümer der unmittelbar neben dem streitgegenständlichen Grundstück liegenden Grundstücke sind sie vom Bauvorhaben besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung des Entscheids der Vorinstanz. Die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer ist daher gestützt auf § 62 Abs. 1 VRG gegeben. Die Beschwerde ist deshalb zu prüfen.

Die Beurteilung erfolgt auf dem Zirkulationsweg gemäss § 29 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichts (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).

Nach dem Rügeprinzip prüft das Gericht nur die vorgebrachten Beanstandungen und untersucht nicht, ob sich der angefochtene Entscheid unter schlechthin allen in Frage kommenden Aspekten als korrekt erweist. Im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht hat die beschwerdeführende Partei darzutun, in welchen Punkten und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird (BGE 119 V 347 E. 1a). Die Pflicht der Rechtsmittelinstanz, die Einwände der Beschwerdeführenden anzuhören, zu prüfen und bei der Entscheidfindung zu berücksichtigen, bedeutet nicht, dass sie sich in ihrer schriftlichen Urteilsbegründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jede Rüge ausdrücklich widerlegen müsste. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (BGE 134 I 83 E. 4.1).

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 wurde am 22. September 2021 eingereicht. Am 20. Mai 2022 wurde die Baubewilligung erteilt. Übergangsrechtlich gelangt daher die Bestimmung von § 71a lit. b nPBG zur Anwendung, wonach auf Baugesuche und Sondernutzungspläne in denjenigen Gemeinden, welche ihre Zonenpläne und Bauvorschriften noch nicht an die sich an der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) orientierenden Baubegriffe und Messweisen angepasst haben (namentlich die Einwohnergemeinde Oberägeri), das bisherige Recht Anwendung findet. Nachfolgend werden die Bestimmungen in der bis zum 31. Dezember 2018 gültig gewesenen Fassung zitiert.

3. **Prozessuale Anträge**

3.1 Der Regierungsrat hat den Antrag auf Vereinigung der Verwaltungsbeschwerde resp. des Beschwerdeverfahrens gegen die Baubewilligung betreffend Grundstück Nr. D._____ mit derjenigen bzw. demjenigen gegen die Baubewilligung betreffend Grundstück Nr. E._____ abgelehnt (während er die Beschwerden gegen die Baubewilligung betreffend Grundstück Nr. D._____ und diejenigen betreffend das Grundstück Nr. E._____ je in einem Beschluss behandelt hat). Die Beschwerdeführer beanstanden das Vorgehen der Vorinstanz und verlangen, "immerhin" für das Gerichtsverfahren seien die beiden Bauvorhaben zu vereinen und als ein einziges Bauvorhaben zu beurteilen (act. 1 Rz. 21 ff.).

Richtig ist zwar, dass beide Grundstücke im Eigentum von DA._____ und DB._____ stehen und sich die beabsichtigten Bauten optisch und masslich ergänzen (sollen). Vorliegend wurden aber zwei Baugesuche (eines für die Bebauung des Grundstücks Nr. D._____ und eines für die Bebauung des Grundstücks Nr. E._____) von jeweils unterschiedlichen Gesuchstellern eingereicht (so ist auch die Beschwerdegegnerschaft in den jeweiligen Verfahren eine unterschiedliche). Diese wurden von der Standortgemeinde entsprechend in separaten Verfahren beurteilt. Wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, sind die beabsichtigten Bauten sodann auch baulich und organisatorisch voneinander unabhängig. Es handelt sich entgegen der Darstellung der Beschwerdeführer mithin nicht um "ein einziges Bauvorhaben". Unerheblich ist auch, ob mit dem Bau der Bauten nur gleichzeitig begonnen würde. Nachvollziehbarerweise hat die Vorinstanz die *Beschwerden gegen die jeweilige Baubewilligung* jeweils in einem Verfahren behandelt. Eine Beurteilung der *beiden Baubewilligungen* in einem Verfahren drängt(e) sich nach dem Gesagten indes nicht zwingend auf, zumal der Entscheid über die Verfahrensvereinigung im Ermessen der Rechtsmittelbehörde liegt (vgl. etwa VGer ZH VB.2018.00760 vom 8. Juli 2020 E. 3.1.2).

3.2 Die Vorinstanz hat am 14. Dezember 2022 einen Augenschein durchgeführt (RR-act. B14). Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, dieser sei nicht verwertbar, weshalb das Gericht ebenfalls einen Augenschein durchzuführen habe (act. 1 Rz. 31 ff.).

Widersprüchlich mutet zunächst an, wenn die Beschwerdeführer monieren, eine Korrektur resp. Ergänzung des Protokolls sei aufgrund der langen Dauer zwischen Durchführung des Augenscheins und Zustellung des Protokolls erheblich erschwert resp. praktisch unmöglich geworden, führen sie doch gleichzeitig aus, sie bzw. AA._____ und AB._____ hätten von der Möglichkeit, Ergänzungen und Berichtigungen zum Protokoll anzubringen, Gebrauch gemacht. Ohnehin ist ein Wortprotokoll nicht vorgeschrieben, die Ergebnisse des Augenscheins sind ihrem wesentlichen Inhalt nach schriftlich zu protokollieren (BGer 1C_325/2021 vom 25. Oktober 2021 E. 3.2). Die Beschwerdeführer zeigen nicht ansatzweise auf, inwiefern das Augenscheinprotokoll nicht den wesentlichen Inhalt wiedergeben würde. Damit ist nicht dargetan, weshalb der von der Vorinstanz durchgeführte Augenschein nicht verwertbar sein soll. Eine unterschiedliche Ansicht hinsichtlich der Einordnung reicht jedenfalls nicht. Inwiefern das im Recht liegende 3D-Modell sodann einen erneuten Augenschein zeitigen sollte, leuchtet nicht ein, ändert dies doch nichts an den dokumentierten *tatsächlichen* Verhältnissen. Ferner ist auch nicht ersichtlich, weshalb

im Kontext der Einordnung ein Augenschein zu einer anderen Jahreszeit [wohl: Frühling oder Sommer] durchzuführen wäre, nachdem die Grünflächen trotz der winterlichen Verhältnisse identifizierbar waren (vgl. RR-act. B14 Anhang und so die Beschwerdeführer auch selber [act. 1 Rz. 76]) und diese grundsätzlich auch im von den Beschwerdeführern erwähnten offiziellen Geoinformationsportal des Kantons Zug, ZugMap (Bodenbedeckungsarten/Gartenanlage bzw. 3D-Ansicht), ersichtlich sind (vgl. zur Einordnung resp. zur Frage der Begrünung E. 5.2.3.2 unten). Auf die Erkenntnisse aus dem von der Vorinstanz durchgeführten Augenschein kann demnach abgestellt werden. Folglich ist der Antrag auf Durchführung eines Augenscheins durch das Gericht abzulehnen, zumal dieses in den Verfahren V 2009 175 und V 2014 79 ebenfalls Ausführungen zur Einordnung gemacht hat. Entsprechend ist auch der Antrag zur Einholung eines Gutachtens betreffend die Einordnung (act. 14 Rz. 6 f.) abzuweisen, zumal es sich bei der Frage der Einordnung bzw. der Ästhetikklausel mit der Bauherrschaft (act. 19 Rz. 8) um einen unbestimmten Rechtsbegriff und folglich um eine Rechtsfrage handelt (BGer 1C_349/2018 vom 8. Februar 2019 E. 3.3).

4. Formelle Rügen

In formeller Hinsicht rügen die Beschwerdeführer, anlässlich der Publikation des Bauvorhabens hätten sowohl die Vollmacht der Grundeigentümer als auch die Absichtserklärung für ein Grenzbaurecht sowie auch die Vereinbarung betreffend Ausnützungsübertragung für ein Grenzbaurecht nicht bei den Akten gelegen. Selbst der Grundbuchauszug habe gefehlt. Erst aufgrund der Rügen in den jeweiligen Einsprachen seien die geforderten Unterlagen zugestellt worden, wobei die fehlenden Vollmachten und die Grundbuchauszüge erst mit Gewährung des rechtlichen Gehörs im Januar 2022 zugänglich gemacht worden seien. Es sei nachgewiesen, dass ihnen verschiedene für das Bauvorhaben massgebende Unterlagen während der ersten Auflage nicht zur Einsicht zur Verfügung gestanden und erst auf ausdrückliche Rüge hin zur Verfügung gestellt worden seien. Dies stelle eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar, welche inzwischen geheilt worden sei. Das Vorgehen der Baubewilligungsbehörde habe jedoch zu einem zusätzlichen Aufwand geführt, der ohne Weiteres hätte vermieden werden können. Der Regierungsrat wäre deshalb gehalten gewesen, diesen Umstand festzustellen und bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen. Weiter werde der im Aussenbereich geplante Swimmingpool in den Ausschreibungsunterlagen nicht aufgeführt, obwohl er ein wesentlicher Bestandteil des Bauvorhabens sei. Die von der Poolanlage betroffenen Nachbarn hätten ohne explizite Einsichtnahme nichts von dem geplanten Pool gewusst, wodurch ihnen die Möglichkeit genommen worden sei, das Bauvorhaben hinsichtlich Aussenpool eingehend zu prüfen. Die fehlerhafte Amtsblattpubli-

kation stelle eine Verletzung des formellen Anspruchs auf rechtliches Gehör dar, welche weder im Rahmen des Verfahrens vor dem Regierungsrat noch in demjenigen vor dem Gericht geheilt werden könne (act. 1 Rz. 38 ff.).

Wieso die nachträgliche Gewährung des vollständigen rechtlichen Gehörs durch die Gemeinde im Vorverfahren eine Kostenpflicht für diese hätte nach sich ziehen müssen, ist nicht ersichtlich. Die Beschwerdeführer erhielten noch vor Erteilung der Baubewilligung sämtliche Baugesuchsunterlagen (inkl. revidierte Pläne), wozu sie sich auch noch äussern konnten, was sie im Übrigen auch getan haben (vgl. RR-act. B30/7 und 13). Ferner widmeten sie dem Thema in ihrer Einsprache vom 20. Oktober 2021 gerade mal zwei kleine Absätze (RR-act. B30/39 Rz. 5 f. sowie 40 Rz. 5 f.). Dabei handelt es sich um einen geringfügigen Aufwand. Es waren sodann notabene die Beschwerdeführer, die im Vorverfahren unterlagen, weshalb ihnen die Verfahrenskosten auferlegt wurden (§ 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG) und keine Parteientschädigung zugesprochen wurde (§ 28 Abs. 2 VRG). Dass die Gemeinde im Verfahren vor dem Regierungsrat unnötigerweise Kosten verursacht hätte, ist ferner weder dargetan noch ersichtlich (§ 23 Abs. 3 VRG). Mit den Beschwerdegegnern ist weiter festzuhalten, dass der geplante Swimmingpool nicht explizit im Kurzbeschrieb resp. Ausschreibungstext erwähnt werden musste. Wie die Beschwerdeführer selber ausführen, muss dieser nämlich keine Details enthalten. Das Auflageverfahren ist gerade dazu da, dass sich Betroffene ein detailliertes Bild vom Bauprojekt machen können. Der Swimmingpool war schon im ursprünglichen Grundrissplan (Massstab 1:100) und Umgebungsplan (Massstab 1:100) unbestrittenermassen ersichtlich (RR-act. B30/56). Aber selbst wenn die Umschreibung des Bauprojekts ungenügend gewesen wäre, ist den Beschwerdeführern daraus kein Nachteil entstanden – gegen den Aussenpool bringen sie denn auch nichts vor –, und soweit Dritte resp. andere Betroffene dadurch vom Einreichen einer Einsprache abgehalten worden wären, hätten diese die Wiederherstellung der Einsprachefrist verlangen oder die Baubewilligung nachträglich wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs anfechten können (vgl. BGer 1C_150/2009 vom 8. September 2009 E. 4.2.2 mit Hinweisen). Die formellen Rügen erweisen sich nach dem Gesagten als unbegründet.

5. **Materielle Rügen**

5.1 **Ausnützung**

5.1.1 Der Regierungsrat führte aus, Grundstück Nr. D._____ weise eine anzurechnende Landfläche von 579 m² auf, was bei einer Ausnützungsziffer von 0,4 eine anzurechnende Geschossfläche von 231,6 m² ergebe. Projektiert seien 281,02 m², was eine fehlende anzurechnende Geschossfläche von 49,42 m² ausmache. Im Rahmen eines

Ausnützungstransfers sollen von Grundstück Nr. I. _____ insgesamt 57,9 m² übertragen werden. Damit würden nicht mehr als 25 % der Ausnützungsziffer von 0,4 in der Zone W2b übertragen. Grundstück Nr. I. _____ sei die Strassenparzelle J. _____, welche eine Fläche von insgesamt 1'542 m² aufweise. Der J. _____ führe vom Grundstück Nr. K. _____ weg bis zur Einfahrt in die L. _____ strasse. Grundstück Nr. I. _____ liege zur Hälfte in der Wohnzone W2b und zur Hälfte in der Wohnzone W2c. Die Zonenart sei damit dieselbe wie jene des Baugrundstücks (Wohnzone). Das Strassengrundstück J. _____ befinde sich in lediglich 30 m Entfernung zur Grundstücksgrenze des Bauvorhabens und gehöre damit zweifellos zur Nachbarschaft. Der J. _____ sei eine Privatstrasse. Zugunsten der Einwohnergemeinde Oberägeri beständen keine Fuss- und Fahrwegrechte. Die Übertragung von anzurechnender Geschossfläche von Grundstück Nr. I. _____ auf Grundstück Nr. E. _____ sei damit ohne Weiteres zulässig. Die Strassenfläche liege eine Häuserzeile vom Bauvorhaben entfernt und sei damit in der Nachbarschaft. Gemäss Dispositiv-Ziffer 1.5 der Baubewilligung sei die Ausnützungsübertragung im Grundbuch einzutragen. Die Ausnützungsübertragung entspreche mithin den Voraussetzungen von § 19 V PBG und sei demnach grundsätzlich zulässig (BF-act. 4 S. 6 f.).

5.1.2 Die Beschwerdeführer machen geltend, zwischen Grundstück Nr. I. _____ und E. _____ bestehe keine genügend enge nachbarschaftliche Beziehung. Es bestehe kein Sichtbezug zwischen den beiden Grundstücken; der J. _____ grenze nicht an die Bauparzelle und diene auch nicht dessen Erschliessung. Der vorliegende Ausnützungstransfer führe auch zu einer unzulässigen Konzentration der Bausubstanz. Das Gesetz gewähre einzig die Möglichkeit, Ausnützung von einem Grundstück auf ein anderes zu transferieren. Es bestehe jedoch kein Anspruch auf deren Inanspruchnahme, wenn dadurch die ortsplanerischen Vorgaben verletzt würden; der Ausnützungstransfer von 25 % sei nicht mit den ortsplanerischen Vorgaben vereinbar. Bei einer Grundstücksfläche der beiden Grundstücke Nr. E. _____ und D. _____ von insgesamt 1'159 m² und einer zu realisierenden Wohnfläche von insgesamt 570,52 m² anrechenbarer Grundfläche sowie zusätzlich 72,81 m² Geschossfläche im Attikageschoss des Grundstücks Nr. D. _____ resp. 73,67 m² im Attikageschoss des Grundstücks Nr. E. _____ sei die Übernutzung der beiden Grundstücke augenfällig. Wie übernutzt die beiden Grundstücke seien, zeige sich auch daran, dass sie mit einer Fläche von insgesamt 1'159 m² gerade einmal die Hälfte der Fläche aufweisen würden, welche für einen einfachen Bebauungsplan gefordert werde, wobei dort – bei Grundstücken von mindestens 2'000 m² – ein Bonus von maximal 20 % an Ausnützung gewährt werde. Der Transfer sei auch deshalb zu

Unrecht bewilligt worden, weil dadurch Sinn und Zweck der Ausnützungsziffer, nämlich die gleichmässige Verteilung der Baudichte, ausgehebelt worden sei und die Einordnungsklausel der Bauordnung verletzt werde, was wiederum § 19 Abs. 1 lit. c V PBG widerspreche. Sollte der Ausnützungstransfer wider Erwarten als rechtmässig angesehen werden, sei dieser auf die tatsächlich benötigte Ausnützung – 49,42 m² – zu beschränken (act. 1 Rz. 53 ff.).

5.1.3 Mit den Beschwerdegegnern ist zunächst festzuhalten, dass die Grundstücke Nr. D._____ und I._____ im Sinne von § 19 Abs. 1 Satz 1 V PBG benachbart sind. Beide Parzellen befinden sich im primär über die Eggstrasse erreichbaren M._____quartier (vgl. dazu auch E. 5.2.3.2 unten). Die Grundstücke sind nicht einmal 30 m voneinander entfernt. Immerhin ist bspw. für die Beschwerdelegitimation eine räumliche Distanz von 100 m ausreichend, um als Nachbar zu gelten, der von einem Bauvorhaben betroffen ist (vgl. statt vieler: BGer 1C_487/2020 vom 12. November 2021 E. 4.3.1). Deshalb hat das Verwaltungsgericht in seinem Urteil V 2016 43 vom 30. Mai 2017 bei einer Luftliniendistanz von 170 m eine nachbarschaftliche Beziehung verneint und § 19 Abs. 1 V PBG die Anwendung versagt. Zur Erfüllung der Nachbareigenschaft bedarf es sodann weder eines direkten Sichtbezugs noch einer direkten Angrenzung noch einer funktionalen Beziehung insofern, als ein beteiligtes Strassengrundstück das andere erschliessen müsste. Die Beschwerdeführer bringen zudem zu Recht nicht vor, die Ausnützungsziffer auf dem begünstigten Grundstück Nr. D._____ werde um mehr als 25 % erhöht. Unbestritten ist auch, dass die involvierten Grundstücke der gleichen Zonenart angehören. Damit sind die Voraussetzungen von § 19 V PBG erfüllt. Inwiefern die Darlegungen in dem im Recht liegenden Privatgutachten vom 20. Juni 2022 (vgl. dazu auch E. 5.2.3.2 unten), die zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts oder die Raumentwicklungsstrategie Oberägeri etwas daran ändern sollten, wird weder verständlich dargetan noch ist dies ersichtlich. Eine unzulässige Nutzungsübertragung kann auch nicht daraus abgeleitet werden, dass die Übernutzung "augenfällig" sei bzw. im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans nach § 32 f. PBG unter Umständen das Nutzungsmass um maximal 20 % erhöht werden darf bzw. zusammen mit dem Bauprojekt auf Grundstück Nr. E._____ eine Ausnützungsziffer von 0,68 resultiert. Eine Erhöhung um 25 % wurde vom Verordnungsgeber explizit so gewollt. Durch das Deckeln bleibt auch gewährleistet, dass es nicht zu einer unzulässigen Konzentration der Bausubstanz kommt. Soweit die Beschwerdeführer in Bezug auf die Ausnützungsübertragung schliesslich § 19 Abs. 1 lit. c V PBG verletzt sehen, ist dies unter dem Titel der Einordnung zu prüfen (siehe sogleich), zumal die genannte Bestimmung keine eigentliche Voraussetzung der Ausnützungsübertragung darstellt. Im Übrigen ist

darauf hinzuweisen, dass im Kanton Zürich im Gegensatz zum Kanton Zug die Nutzungsübertragung offenbar nicht gesetzlich geregelt ist. Im hiesigen Recht wird das Ausmass der möglichen Nutzungsübertragung durch § 19 Abs. 1 lit. a V PBG gedeckelt. Schon deshalb ist die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich bezüglich Ausnützungsübertragung "auf Vorrat" nicht von Relevanz.

5.2 Einordnung

5.2.1 Hinsichtlich Einordnung erwog die Vorinstanz, es handle sich vorliegend um ein Baubewilligungs- und nicht um ein Planungsverfahren. Es sei die bestehende Umgebung mit bereits vorhandenen Bauten in die Beurteilung miteinzubeziehen. Es sei nicht zwingend, die beiden geplanten Bauten [auf Grundstück Nr. D. _____ und E. _____] als Einheit zu betrachten. Das M. _____ quartier sei von verschiedenen Baustilen geprägt, welche sich nicht auf eine kleinteilige Bebauung beschränkten. In der Umgebung fänden sich stattliche Bauten bzw. Villen, welche in der Architektursprache sowie in der Gestaltung der Aussenräume unterschiedlich seien. In Richtung Norden fänden sich grossvolumige Flachdachbauten bzw. flach geneigte Schrägdächer und ein Schmetterlingsdach. Die direkt benachbarten Villen würden verschiedene architektonische Elemente aufweisen und seien nicht mit übermässigen Grünflächen zum J. _____ hin adressiert. Die Vorplätze seien zu einem grossen Teil mit Pflastersteinen ausgestaltet. Die Begrünung der Vorplätze und Garageneinfahrten der direkt benachbarten Villen am J. _____ erfolge mit Topfpflanzen, einzelnen Bäumen und Hecken. Ein vergleichbares Bild zeige sich auf der Privatstrasse F. _____ südlich der Bauvorhaben bei den Liegenschaften F. _____ 14 und 16 sowie beim Vorplatz der Liegenschaften F. _____ 5 und 7. Die Adressierung des umstrittenen Bauvorhabens erfolge über die Zufahrtsstrasse im Süden der Baute, wo sich die Garageneinfahrten befänden. Die begrüneten Umgebungsflächen im Süden befänden sich auch aufgrund der Hanglage im Wesentlichen auf einem erhöhten Niveau oberhalb der Garageneinfahrt. Die Garageneinfahrt soll mit einem Baum vor dem Entrée aufgewertet werden. Die Baumkrone soll in die oberliegende Begrünung mittels Aussparung im Vordach eingebunden werden. Der Baum bzw. die Baumkrone werde die Südfassade damit auch auf dem Niveau des Erdgeschosses auf. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bauvorhaben seien die Vorplätze für die Zufahrt der Fahrzeuge mit Beton sowie Pflaster- oder Rasengittersteinen ausgestaltet. Ansonsten sei die Umgebung der Bauten von Grünflächen, Pflanzungen und befestigten Flächen geprägt. Die geplante Baute F. _____ 9a weise ein rückversetztes Erdgeschoss auf. Das Obergeschoss rage über das Erdgeschoss hinaus und dessen Fensterflucht gegen Süden weise einen Abstand von rund 8,7 m auf. Die Auskragungen oberhalb der Einfahrten seien begrünt und würden die betonier-

ten Deckenflächen kaschieren bzw. die Grünflächen ungefähr auf das Niveau des Erdgeschosses heben. Die auf den Vordächern der Garageneinfahrt geplante Bepflanzung sei mit einer Brüstung vom Erdgeschoss abgegrenzt und diene keinem anderen Zweck als der Begrünung. Die Architektursprache sei modern und weise mit dem auskragenden Obergeschoss bzw. der gedeckten Terrasse ein spezielles Element auf. Diese würden mit den Aussparungen an den Seiten bzw. den Durchgängen weniger massiv wahrgenommen. Auskragende Bauteile bzw. Wohnelemente seine keine neuen architektonischen Elemente. Auskragende, gedeckte Elemente verkörperten vielmehr einen modernen Architekturstil, welcher in Oberägeri mehrfach bewilligt und gebaut worden sei. Die bestehende Architektursprache müsse im Quartier nicht übernommen werden. Zur optischen Volumenreduktion sei auf Stützen an den Ecken des Obergeschosses verzichtet worden. Das Attikageschoss verzichte weitgehend auf Vordächer. Bis auf die gedeckte Fläche im Süden von rund 9 m² entspreche der Grundriss des Attikageschosses dessen Dachfläche. Das Quartier sei geprägt von verschiedenen Architekturstilen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bauvorhaben fänden sich sowohl moderne Villen als auch kleinere Bauten aus den 1970-er Jahren. Hinsichtlich der Volumina greife ein Vergleich mit den Bauten aus dieser Zeit zu kurz, zumal der Gesetzgeber dem M. _____ quartier keinen besonderen Schutz hat zukommen lassen und sich Ersatzbauten für kleinere Häuser an der geltenden Zonierung orientieren würden. Die neuen Villen würden sich der neu bebauten Struktur der in den letzten 20 bis 30 Jahren erstellten, modernen Bauten angleichen. Positiv zu werten sei, dass die beiden Bauvorhaben zusammen geplant und die Bauten aneinander in deren Architektursprache angeglichen würden. So entstünden auf den beiden Grundstücken zwei selbständig organisierte Bauten, welche sich an einem stimmigen Gesamtkonzept orientierten. Das Bauvorhaben erfülle damit die Voraussetzung einer guten Einordnung (BF-act. 4 S. 7 ff.).

5.2.2 Die Beschwerdeführer verneinen das Vorliegen der Einordnungsvoraussetzungen und bringen dazu im Wesentlichen wie schon vor der Vorinstanz vor, die beiden Baugesuche (betreffend die Grundstücke Nr. D. _____ und E. _____) müssten als ein Bauprojekt betrachtet werden, da nur so deutlich werde, wie ungeheuer mächtig die Neubauten seien. Mit Hinweis auf das eingereichte 3D-Modell monieren sie, "das Doppelhaus" weiche von den vorhandenen [wohl: gestalterischen] Prinzipien massiv ab und etabliere mit den geschossweise versetzten Grundflächen im Vergleich zu den bestehenden Bauten ein anderes Architekturprinzip. Als massgeblichen Perimeter in Bezug auf die Einordnung sehen sie allein den Weg F. _____; dieser sei als eigenes Quartier mit einem eigenen Gesicht zu qualifizieren, welches durch grosszügige und begrünte Gartenbereiche auffalle,

welche die Blicke von den Gebäuden ablenkten und zudem eine hohe Privatsphäre garantierten, wobei keines der Gebäude vorherrschend sei. Dass das N._____ [wohl: das Areal um den Weg F._____] einen parkähnlichen Charakter habe, bestätigte auch die gutachterlich vorgenommene Ortsbildanalyse. Die beiden Grundstücke, so die Beschwerdeführer weiter, sollen komplett mit den Einfamilienhäusern, den Garagen und Treppenzugängen sowie Nebenbauten überbaut werden; Platz für eine Grünfläche oder eine dem Quartier angemessene Umgebungsgestaltung bestehe nicht mehr. Mit den geplanten Neubauten würde auch der bis anhin mögliche Durchblick zwischen den Liegenschaften verwehrt (act. 1 Rz. 63 ff.).

5.2.3

5.2.3.1 Gemäss Art. 10 der Bauordnung der Einwohnergemeinde Oberägeri (in der bis 21. Mai 2025 in Kraft gewesenen Fassung; nachfolgend BO) müssen Gebäude sich hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenräume so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht (Abs. 1). Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebungen, Reklamen und Antennen müssen sich insbesondere gut in Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder einfügen (Abs. 2). Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine positive ästhetische Generalklausel, die sich nicht in einem Verunstaltungsverbot erschöpft, das lediglich verlangt, dass ein Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bildet oder auffallend störend in Erscheinung tritt. Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Bei der Beantwortung der Frage, welche architektonische Gestaltung sich gut in eine Umgebung einordnet, kann nicht auf ein beliebiges subjektives Empfinden abgestellt werden, sondern es muss im Einzelnen dargelegt werden, weshalb mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für das Bauvorhaben noch für die Umgebung eine gute Gestaltung erzielt werden kann. Dieser Beurteilung unterliegen alle Bauten, auch wenn die übrigen Bau- und Zonenvorschriften eingehalten sind. Die Gestaltungsvorschrift darf aber nicht dazu führen, dass für ein bestimmtes Gebiet die Zonenvorschriften ausser Kraft gesetzt werden. Erweisen sich nämlich die Auswirkungen der Zonenvorschriften als gestalterisch unbefriedigend, so sind die Pläne und Vorschriften zu ändern. Das Einordnungsgebot kann nicht bedeuten, dass die Bauherrschaft bei einem Neu- oder Umbau auf die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung verpflichtet werden kann. Die Einordnung in die Umgebung und die gute Gesamtwirkung entfallen nicht bereits mit der Einführung einer neuen Formensprache in das einheitliche Bild einer älteren Überbauung. Zu beachten ist nämlich, dass es das verfassungsrechtliche Prinzip der Verhältnismässigkeit verbietet, dass

die Anwendung von Gestaltungsvorschriften für ein ganzes Gebiet die zonenkonformen Bebauungsmöglichkeiten ausser Kraft setzt (vgl. hierzu BGE 114 Ia 343 E. 4b). Die Ästhetik-Klausel bietet grundsätzlich keine Handhabe dafür, einem Bauherrn die Ausschöpfung der Begrenzungsnormen der Bauordnung zu untersagen, nur weil andere Bauten in der Umgebung diese nicht voll beanspruchen. Für die Definition der relevanten Umgebung im Sinne von Art. 10 BO sind einerseits topographische Gegebenheiten, die Siedlungsstruktur und die vorhandenen Bauten und Anlagen heranzuziehen, andererseits die Gemeinsamkeiten der involvierten Bauten in Bezug auf die Nutzungsordnung. Als Abgrenzung bieten sich Strassen, Bach- und Flussläufe, Geländeeinschnitte wie Gräben und Tobel an, die räumliche Trennungen herbeizuführen vermögen (vgl. VGer ZG V 2014 79 vom 23. Dezember 2014 E. 4a). Der kommunalen Baubewilligungsbehörde kommt bei der Beurteilung der Einordnung eines Bauprojekts in Bezug auf die ästhetische Würdigung der örtlichen Verhältnisse ein durch die Gemeindeautonomie geschützter Entscheidungs- und Ermessensspielraum zu (BGer 1C_116/2018 vom 26. Oktober 2018 E. 4.4; 1C_5/2016 vom 18. Mai 2016 E. 5.3; 1C_92/2015 vom 18. November 2015 E. 3.1.3). Ist der Einordnungsentscheid einer kommunalen Behörde nachvollziehbar, beruht er mithin auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so haben die Rechtsmittelinstanzen diesen zu respektieren und dürfen das Ermessen der kommunalen Behörde nicht durch ihr eigenes ersetzen (BGer 1C_39/2012 vom 2. Mai 2012 E. 2.3.2; 1C_495/2011 vom 14. März 2012 E. 4.3)

5.2.3.2 Das streitgegenständliche Grundstück liegt zwischen O._____ und P._____ im Gebiet des Q._____ in der Wohnzone W2b. Gemäss Art. 52 BO gilt dort eine Ausnützung von 0,40. Die maximale Firsthöhe darf 10,00 m und die maximale Gebäudelänge 30,00 m betragen. Dabei sind ein kleiner Grenzabstand von 5,00 m und ein grosser von 9,00 m einzuhalten. Weitere spezifische, über das Einordnungsgebot nach Art. 10 BO hinausführende Gestaltungsvorschriften sieht die BO nicht vor.

Nur schon aufgrund der Topografie ist grundsätzlich der gesamte Bereich zwischen O._____ und P._____ – nördlich begrenzt durch die L._____ strasse, südlich durch die R._____ strasse – als relevante Umgebung anzusehen. Jedenfalls bilden der Weg F._____, der J._____ und der S._____ ein Quartier (das M._____ quartier), was auch anhand des eingereichten 3D-Modells deutlich sichtbar ist (die rote Linie, welche den Weg F._____ isoliert, wurde auf dem 3D-Modell notabene nachträglich angebracht [vs. BF-act. 11]). Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, zeigt sich im M._____ quartier in gestalterischer bzw. architektonischer Hinsicht (schon seit vielen

Jahren) ein heterogenes Bild (vgl. die Urteile VGer ZG V 2009 175 vom 30. November 2010 E. 6d; V 2014 79 vom 23. Dezember 2014 E. 4c). Von einem durchgehenden Architekturkonzept, gleichen Dachformen oder einer einheitlichen Umgebungsgestaltung kann keine Rede sein. Mit Verweis auf das Protokoll des Augenscheins hat die Bauherrschaft zudem richtig festgehalten, dass sich die Bauten im M. _____ quartier insbesondere auch hinsichtlich Material, Farbe und Dimension unterscheiden (act. 9 Rz. 44). Der projektierte Bau – mit kubischen Elementen und klaren Linien, neutraler Farbgebung und punktuellen Grünflächen – wirkt deshalb keineswegs als Fremdkörper, zumal die Bauherrschaft bei einem Neubau wie gesagt nicht auf eine traditionelle Architektur oder herkömmliche Quartiergestaltung verpflichtet werden könnte. Die Vorinstanz schützte den gemeindlichen Entscheid sodann nicht aufgrund der Ähnlichkeit zum Bauprojekt, das Gegenstand des Verfahrens V 2014 79 war. Auch der Einwand der Überdimensionierung ist unbegründet. Der projektierte Bau hält die gesetzlich vorgesehenen Massvorschriften unbestrittenermassen ein. Die Bauprojekte auf den Grundstücken Nr. D. _____ und E. _____ sind entgegen dem wiederholt vorgebrachten Ansinnen der Beschwerdeführer nicht als ein einziges Bauprojekt zu beurteilen (vgl. auch obige E. 3.1). Aber selbst wenn doch, käme man zu keinem anderen Ergebnis, da die masslichen Grundvorgaben auch dann eingehalten wären (act. 9 Rz. 41). Wie die Bauherrschaft zudem ebenfalls richtig festhält (und auch auf dem 3D-Modell ersichtlich ist), wäre das "Doppelhaus" notabene südseitig immer noch weniger lang als die Liegenschaft der Beschwerdeführerin 2. Zu wiederholen ist hier, dass ein Einordnungsgebot grundsätzlich nicht dazu führen kann, der Bauherrschaft die Ausschöpfung der Begrenzungsnormen der Bauordnung zu untersagen, nur weil andere Bauten in der Umgebung diese nicht voll beanspruchen. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass das Bauprojekt im Vergleich zu den meisten Liegenschaften im Quartier zwar eine kleinere (reine) Rasen- resp. Gartenfläche vorsieht. Die BO definiert aber kein Mindestmass an Begrünung, woran auch die entsprechenden Ausführungen in dem von AA. _____ in Auftrag gegebenen "Fachgutachten Ortsbild" nichts ändern. Sowieso bringt das Gutachten in Bezug auf die Frage der Einordnung keinen wirklichen Mehrwert. Zur Architektur des projektierten Baus an sich z.B. wird darin nicht konkret Stellung genommen. Das Augenmerk wird hauptsächlich auf eine Begrünung der Vorplätze, der Flachdächer, des Wegnetzes und der Strassen gelegt. Mit den in den Urteilen des Verwaltungsgerichts V 2009 175 vom 30. November 2010 und V 2014 79 vom 23. Dezember 2014 gemachten Feststellungen zum Ort- und Quartierbild setzt sich das Gutachten mit keinem Wort auseinander. Nur schon aufgrund dieser Unvollständigkeit ist ihm der Beweiswert abzuspochen. Dass die in diesem "Fachgutachten Ortsbild" gemachten Ausführungen sodann lediglich als Parteibehauptungen zu werten sind, bestätigt der Autor im

Übrigen gleich selbst, gibt er doch einleitend an, das Gutachten diene der Auftraggeber-schaft als Begründungshilfe im laufenden Einspracheverfahren (RR-act. B27/BB 5). Schliesslich liegt auf der Hand, dass mit der Realisierung der projektierten Baute die be-nachbarten Grundeigentümer resp. die Bewohner der entsprechenden Liegenschaften beim Blick nach vorne, rechts, links oder hinten neu ein Wohnhaus wahrnehmen würden und mithin der Durchblick "verwehrt" würde.

5.2.3.3 Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz kein Recht verletzt, indem sie das fragli-che Bauvorhaben im Sinne von Art. 10 BO als eingeordnet betrachtet hat. Die Beurteilung der Einordnung durch die Vorinstanzen und damit insbesondere durch die kommunale Baubewilligungsbehörde ist folglich nachvollziehbar und beruht auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände. Es liegen keinerlei Gründe vor, in deren Ermessen einzugreifen. Nur der Vollständigkeit halber sei im Kontext des Vorwurfs an die Vorinstanz bzgl. einer ungenügenden Sachverhaltsfeststellung (Beurteilung der Einord-nung anhand des 3D-Modells resp. Einholen eines solchen) gesagt, dass in Art. 25 Abs. 3 BO (in der seit 22. *Mai 2025* geltenden Fassung) zwar explizit erwähnt wird, dass die Ge-meinde von den Gesuchstellern als aussagekräftige Unterlagen u.a. ein Modell verlangen kann. Dies heisst aber nicht, dass dies im Rahmen der Sachverhaltsfeststellung generell erforderlich wäre (und schon gar nicht, dass dies allein genügen würde oder Vorrang vor anderen Beweismitteln hätte).

5.3 Erkergrösse

5.3.1 In Bezug auf den westseitig geplanten Erker hielt der Regierungsrat fest, im Plan Nr. 2103a-2-02b vom 22. Dezember 2021 weise die Bauherrschaft die Fassadenlänge der Westfassade mit 15,20 m aus. Nicht dazugerechnet worden sei der auskragende Bauteil an der Nordfassade mit einer Breite von 5,00 m sowie derjenige Teil der Auskragung im südseitigen Obergeschoss, welcher die Fensterflucht überrage und einen Teil der gedeck-ten Terrasse beinhalte. Bei der Ermittlung der Fassadenlänge würden einspringende Ge-schosse grundsätzlich unberücksichtigt bleiben. Die Umfassung eines Gebäudes bestim-me sich nach den äussersten Fassadenfluchten. Konsequenterweise sei diese Fassaden-länge auch bei der Berechnung der Drittelsregelung massgebend. Die Berechnung der Bauherrschaft sei damit nicht zu beanstanden. Die Auskragung bzw. der Erker auf der Westseite mit einer Breite von 4,98 m überschreite damit einen Drittel der Fassadenlänge von 15,20 m nicht (BF-act. 4 S. 11 f.).

5.3.2 Die Beschwerdeführer machen geltend, das Obergeschoss verfüge gegen Süden in Richtung See über eine die ganze Länge verlaufende Auskragung. Diese Auskragung sei, da sie freischwebend sei und nicht mittels Säulen abgestützt werde, nicht zur Fassadenlänge hinzuzurechnen. Das flächenkleinste Rechteck befinde sich damit im Erdgeschoss. Die Fassadenlänge entlang der Westfassade betrage demnach nicht 15,20 m, sondern lediglich 12,18 m. Der Erker entlang der Westfassade weise eine Länge von 4,98 m auf. Da die Fassade nur 12,18 m aufweise, betrage die maximal zulässige Länge für einen Erker gemäss Drittelsregelung 4,06 m. Der projektierte Erker sei damit um 0,92 m zu lang (act. 1 Rz. 97 f.).

5.3.3 Zehn der elf gemeindlichen Bauordnungen kennen die Regel, wonach auskragende Bauteile bis zu einem gewissen Grad in den vorschriftsgemässen Grenz- oder Gebäudeabstand hinein- oder über die Baulinie hinausragen dürfen, solange (in masslicher Hinsicht) die "Drittelsregel" eingehalten wird. Neben der BO (Art. 57) ist dabei nur in der Bauordnung der Gemeinde Cham (vgl. § 43 [SRS 7.1-1]) von "Fassadenlänge" als Bezugsgrösse die Rede. Damit muss aber – wie es in den anderen acht Bauordnungen steht und auch die Gemeinde in ihrer Vernehmlassung ausgeführt hat (act. 6 S. 4) – die Gebäudelänge gemeint sein, zumal weder das PBG noch die V PBG den Begriff der "Fassadenlänge" kennen. Die Gebäudelängen werden an den Seiten des flächenkleinsten Rechtecks gemessen, welches das Gebäude umfasst. An das Gebäude angebaute selbständige Kleinbauten und auskragende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone usw. werden nicht berücksichtigt (§ 6 Abs. 1 und 2 V PBG; vgl. illustrativ hierzu die Grafik in act. 10 S. 10). Bei dem (südwärts gelegenen) Teil des Obergeschosses, der gemäss Plan Nr. 2103a-2-02b vom 22. Dezember 2021 als Esszimmer bzw. Büro dienen soll, handelt es sich nicht um eine Auskragung im Sinne der Verordnung, sondern vielmehr um einen fassadenbildenden Gebäudeteil, weshalb als Bezugsgrösse die Gebäudelänge von 15,20 m heranzuziehen ist. Folglich wird mit dem projektierten Erker mit einer Länge von 4,98 m die "Drittelsregel" eingehalten. Die Beschwerde ist entsprechend auch in diesem Punkt unbegründet.

5.4 Erschliessung

Im Übrigen haben die Beschwerdeführer im Rahmen des Schriftenwechsels zu Recht eingesehen, dass das Grundstück Nr. E. _____ genügend erschlossen ist (act. 14 Rz. 49).

6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführer mit ihren Rügen nicht durchdringen. Der vorinstanzliche Entscheid ist nicht zu beanstanden. Dies führt zur vollumfänglichen Abweisung der Beschwerde.

7. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG kostenpflichtig. Ihnen wird eine Spruchgebühr von Fr. 3'500.– auferlegt, welche umständehalber – dem vorliegenden Verfahren und dem Verfahren V 2024 21 liegen im Wesentlichen die gleichen materiellen Fragen zugrunde – auf Fr. 2'500.– reduziert wird. Im Rechtsmittelverfahren ist der ganz oder teilweise obsiegenden Partei zulasten der unterliegenden Partei eine Parteientschädigung nach Massgabe ihres Obsiegens zuzusprechen (§ 28 Abs. 2 VRG). Die vollständig unterliegenden Beschwerdeführer haben der C. _____ ag folglich eine ermessensweise festgelegte Parteientschädigung von Fr. 4'500.– (inkl. MWST und Barauslagen) zu bezahlen. Der Regierungsrat resp. die Gemeinde Oberägeri obsiegen in ihrem amtlichen Wirkungskreis, weshalb ihnen keine Parteientschädigung zuzusprechen ist (§ 28 Abs. 2a VRG).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Den Beschwerdeführern wird eine Spruchgebühr von Fr. 2'500.– auferlegt, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet wird. Franken 1'000.– werden ihnen zurückerstattet.
3. Die Beschwerdeführer haben der C. _____ ag unter solidarischer Haftbarkeit eine Parteientschädigung von Fr. 4'500.– (inkl. MWST und Barauslagen) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
5. Mitteilung an die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer (dreifach), an den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin C. _____ ag (zweifach), an den Gemeinderat von Oberägeri, an den Regierungsrat des Kantons Zug (dreifach) und – zum Vollzug von dessen Ziffer 2 – im Dispositiv an die Finanzverwaltung des Kantons Zug.

Zug, 17. März 2026

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am