

VA 24 2

Beschwerde beim BGer hängig

Entscheid vom 16. September 2024
Verwaltungsabteilung

Besetzung

Präsidentin Livia Zimmermann, Vorsitz,
Verwaltungsrichter Pascal Ruch,
Verwaltungsrichter Hubert Rüttimann,
Verwaltungsrichter Andreas Stump,
Verwaltungsrichter Beat Schneider,
Gerichtsschreiber Florian Marfurt.

Verfahrensbeteiligte

1. A.____,

2. B.____,

beide vertreten durch die Rechtsanwälte lic. iur. Urs
Hofstetter-Arnet und/oder MLaw Stefan Mundhaas,
Hofstetter Advokatur & Notariat AG, Pilatusstrasse 26,
Postfach, 6002 Luzern,

Beschwerdeführer,

gegen

1. C.____,

2. D.____,

beide vertreten durch lic. iur. Florian Grendelmeier, Rechts-
anwalt, Würsch-Müller Grendelmeier Advokatur & Notariat,
Dorfplatz 9, Postfach, 6371 Stans,

Beschwerdegegner,

und

Regierungsrat des Kantons Nidwalden,

vertreten durch den Rechtsdienst des Kantons Nidwalden,
Dorfplatz 2, Postfach 1246, 6371 Stans,

Vorinstanz,

sowie

Einwohnergemeinde __,

vertreten durch den Gemeinderat __,

Baubewilligungsbehörde.

Gegenstand

Baubewilligung

Beschwerde gegen den Beschluss des Regierungsrates des
Kantons Nidwalden vom 12. Dezember 2023 (RRB Nr. 671).

Sachverhalt:

A.

A.____ und B.____ («Beschwerdeführer»/«Gesuchsteller») reichten am 7. Juni 2021 beim Gemeinderat der politischen Gemeinde ____ («Baubewilligungsbehörde») ein Baugesuch für die Erstellung eines Carports und eines Gartenhauses sowie die Neugestaltung der Umgebung auf der Parzelle Nr. ____, Grundbuch («GB») ____, ein (vi-VI1-A-1). Dagegen erhoben C.____ sowie D.____ («Beschwerdegegner») Einwendungen und beantragten, das Baugesuch sei abzuweisen, eventualiter sei es zur Überarbeitung an die Gesuchsteller zurückzuweisen (vi-VI1-A-15). Mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 137 vom 9. Mai 2022 erteilte die Baubewilligungsbehörde den Beschwerdeführern die Baubewilligung für den Neubau des Carports und des Gartenhauses sowie die Neugestaltung der Umgebung auf der Parzelle Nr. ____ unter Bedingungen und Auflagen (vi-VI1-A-12). Gleichentags wies sie die von den Beschwerdegegnern erhobenen Einwendungen gegen das Bauprojekt mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 138 ab (vi-VI1-A-34).

Die Beschwerdegegner erhoben daraufhin am 9. Juni 2022 beim Regierungsrat («Vorinstanz») Verwaltungsbeschwerde (vi-BF1-A). Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 671 vom 12. Dezember 2023 («RRB Nr. 671») beschloss die Vorinstanz das Nachfolgende (BF-Bel. 2):

- «1. Die Beschwerde wird gutgeheissen.
2. Die Baubewilligung des Gemeinderates ____ vom 9. Mai 2022 (Nr. 137) sowie der Abweisungsentscheid des Gemeinderates ____ vom 9. Mai 2022 (Nr. 138) betreffend Neubau Carport und Gartenhaus sowie Neugestaltung Umgebung, ____, Parz. Nr. __ GB __ werden aufgehoben.
3. Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens betragen insgesamt Fr 3'000.00 (inkl. Auslagen) und gehen im Betrag von:
 - 3.1 Fr. 600.- (20 Prozent) zu Lasten der Vorinstanz 1 (Gemeinderat ____) und werden direkt dem Kontokorrent der Gemeinde ____ belastet;
 - 3.2 Fr. 2'400.- (80 Prozent) zu Lasten der Beschwerdegegner (A.____ und B.____) und sind binnen 30 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheides auf das Konto IBAN CH_____, Kanton Nidwalden, Finanzverwaltung, Bahnhofplatz 3, 6371 Stans, zu überweisen. Als Zahlungszweck ist die Nummer des Regierungsratsbeschlusses (RRB Nr. gemäss Seite 1) zu vermerken. Es erfolgt keine separate Rechnungsstellung.

Im Übrigen gehen die amtlichen Kosten zu Lasten des Staates.

4. Eine Parteientschädigung aufgrund dieses Beschwerdeverfahrens haben ausserrechtlich zu leisten:
 - 4.1 die Vorinstanz 1 (Gemeinderat __) mit Fr. 1'335.30 (20 Prozent von Fr. 6'676.55) zu Gunsten der Beschwerdeführer (C.__ sowie D.__);
 - 4.2 die Beschwerdegegner (A.__ und B.__) mit Fr. 5'341.25 (80 Prozent von Fr. 6'676.55) zu Gunsten der Beschwerdeführer (C.__ sowie D.__);
 - 4.3 die Vorinstanz 1 (Gemeinderat __) mit Fr. 993.95 (20 Prozent von Fr. 4'969.75) zu Gunsten der Beschwerdegegner (A.__ und B.__).
5. [Rechtsmittelbelehrung]»

B.

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer am 22. Januar 2024 Verwaltungsgerichtsbeschwerde und stellten folgende Anträge (amtl. Bel. 1):

- «1. Der Entscheid Nr. 671 des Regierungsrates vom 12. Dezember 2023 sei aufzuheben.
2. Der Baubewilligungsentscheid Nr.137 (2021-120) des Gemeinderates __ vom 9. Mai 2022 sowie der Abweisungsentscheid Nr. 138 (2021-120) des Gemeinderates __ vom 9. Mai 2022 seien zu bestätigen.
3. Eventualiter ist die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt.) zu Lasten der Beschwerdegegner, allenfalls der Vorinstanz.»

Den angeforderten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 5'000.– bezahlten die Beschwerdeführer innert angesetzter Frist (amtl. Bel. 2).

C.

Die Baubewilligungsbehörde beantragte mit Vernehmlassung vom 28. März 2024 die Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde (amtl. Bel. 6). In der Beschwerdeantwort vom 20. März 2024 beantragten die Beschwerdegegner die kostenpflichtige Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde, eventualiter sei diese an die Vorinstanz zurückzuweisen (amtl. Bel. 7). Die Vorinstanz beantragte mit Eingabe vom 21. März 2024 die Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne (amtl. Bel. 8).

D.

Ein zweiter Schriftenwechsel wurde nicht angeordnet (amtl. Bel. 9). Trotzdem replizierten die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 29. April 2024 und hielten an ihren Anträgen fest (amtl. Bel. 10). Die Vorinstanz und die Beschwerdegegner erneuerten daraufhin ihrerseits ihre bisherigen Anträge (amtl. Bel. 12, 14), während die Baubewilligungsbehörde auf eine weitere Stellungnahme verzichtete (amtl. Bel. 13).

Damit war der Rechtsschriftenwechsel abgeschlossen (amtl. Bel. 15). Die beschwerdeführerischen sowie -gegnerischen Rechtsvertreter reichten sodann aufforderungsgemäss ihre Kostennoten ein.

E.

Die Verwaltungsabteilung des Verwaltungsgerichts Nidwalden hat die vorliegende Streitsache anlässlich ihrer Sitzung vom 16. September 2024 abschliessend beurteilt. Auf die Ausführungen der Parteien wird – soweit erforderlich – in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Erwägungen:**1.****1.1**

Angefochten ist der Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 671 vom 12. Dezember 2023, mit dem die Vorinstanz die Verwaltungsbeschwerde der Beschwerdegegner guthiess und die zuvor erteilte Baubewilligung an die Beschwerdeführer aufhob. Letztinstanzliche Entscheide einer Verwaltungsbehörde – worunter der Regierungsrat fällt (Art. 4 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Ziff. 2 VRG) – können mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden (Art. 89 Abs. 1 VRG). Zuständig ist die Verwaltungsabteilung, die in Fünferbesetzung entscheidet (Art. 31, Art. 33 Ziff. 3 und Art. 38 Abs. 1 GerG [NG 261.1]). Das Verwaltungsgericht Nidwalden ist somit örtlich wie sachlich zuständig. Zur Beschwerde ist berechtigt, wer formell und materiell beschwert ist, d.h. wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (Art. 70 Abs. 1 Ziff. 1 VRG), durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist (Ziff. 2) und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides hat (Ziff. 3). Die Beschwerdeführer sind Gesuchsteller und Eigentümer des vom Baugesuch betroffenen Grundstücks Nr. __, GB __, denen die

Baubewilligung mit dem vorinstanzlichen Entscheid verweigert worden ist. Sie stehen damit ohne Weiteres in einer besonderen Beziehungsnähe zur Streitsache und weisen ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids auf. Die Beschwerdeführer waren überdies bereits im vorinstanzlichen Verfahren als Partei beteiligt. Sie sind daher zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert.

Nachdem die Verwaltungsgerichtsbeschwerde form- und fristgerecht eingereicht wurde und die übrigen verfahrensrechtlichen Voraussetzungen zu keinen Bemerkungen Anlass geben, ist auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde einzutreten und in der Sache zu entscheiden (vgl. Art. 54 f. VRG).

1.2

Da die Beschwerdeführer ihr Baugesuch am 7. Juni 2021 und damit nach Inkrafttreten des PBG am 1. Januar 2015 eingereicht haben, sind auf das vorliegende Verfahren die Bestimmungen des PBG und dessen Vollzugsverordnung (PBV [NG 611.11]) anwendbar (vgl. Art. 174 Abs. 1 PBG). Die Mehrheit der Bestimmungen des PBG und der PBV sind für alle Gemeinden am 1. Januar 2015 respektive bis 1. Oktober 2018 in Kraft getreten, wobei die entsprechenden Bestimmungen des BauG (NG 611.01) und der dazugehörigen Bauverordnung (BauV; NG 611.011) ausser Kraft gesetzt wurden (vgl. Art. 178 Abs. 1 und Art. 207 PBG i.V.m. Ziff. 1 des Regierungsratsbeschlusses vom 18. September 2018 über das Inkrafttreten der Planungs- und Baugesetzgebung [RRB über das Inkrafttreten der Planungs- und Baugesetzgebung; NG 611.111]). Die übrigen Bestimmungen des PBG und der PBV, d.h. die Art. 2, 3, 16, 35 – 37, 42a, 46 – 68, 69a, 73, 75, 76, 94 – 98, 100 – 120, 123 – 140, 175, 176, 177a – 177c PBG und die §§ 6, 7, 9 – 12, 31 – 39, 62a des PBV sowie die Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; NG 611.2) treten gemeindeweise in Kraft, wobei die entsprechenden Bestimmungen des BauG und der BauV im gleichen Zeitpunkt gemeindeweise ausser Kraft treten (Art. 178 Abs. 1 i.V.m. Art. 207 Abs. 2 und 4 PBG und Ziff. 2 RRB über das Inkrafttreten der Planungs- und Baugesetzgebung). In der vorliegend massgebenden Gemeinde __ sind diese übrigen Bestimmungen noch nicht in Kraft (Ziff. 2 Abs. 1 RRB über das Inkrafttreten der Planungs- und Baugesetzgebung).

1.3

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können nur Rechtsverletzungen gerügt werden, wobei Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens ebenfalls als Rechtsverletzung gelten (Art. 90 VRG). Da das Verwaltungsgericht als einzige richterliche Behörde im innerkantonalen Verfahren eingesetzt ist, können sich Beschwerdeführer auch darauf berufen, die angefochtene Verfügung oder der angefochtene Entscheid beruhe auf einem unrichtig oder unvollständig festgestellten Sachverhalt (Art. 110 BGG [SR 173.110]). Die Parteien sind nach Massgabe des kantonalen Verfahrensrechts verpflichtet, Anträge zu stellen und in tatsächlicher Hinsicht ausreichend zu begründen, was folglich die Anwendung des Rügegrundsatzes nicht ausschliesst (Bernhard Ehrenzeller, in: Basler Kommentar zum Bundesgerichtsgesetz, 3. Aufl. 2018, N. 8 und N. 17 ff. zu Art. 110 BGG). Im Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht können die Parteien und die Vorinstanz neue Tatsachen geltend machen und sich auf neue Beweismittel berufen (Art. 91 Abs. 1 VRG). Das Verwaltungsgericht ist verpflichtet, den angefochtenen Entscheid zu überprüfen, die Sache zu entscheiden oder zum neuen Entscheid an die zuständige Instanz zurückzuweisen (Art. 88 Abs. 2 VRG). Die im vorinstanzlichen Verfahren zur Sache gestellten Anträge können die Parteien hingegen nicht ausdehnen oder inhaltlich anpassen (Art. 91 Abs. 2 VRG). Das Verwaltungsgericht darf über die zur Sache gestellten Parteianträge nicht hinausgehen (Art. 94 VRG).

2.

Streitig und zu prüfen ist, ob die Vorinstanz die Baubewilligung für den Neubau eines Carports und eines Gartenhauses sowie die Neugestaltung der Umgebung am __, Parzelle Nr. __, GB __, zu Recht aufgehoben hat. Die Beschwerdeführer rügen zunächst, der Abstand des Carports zur Strasse entspreche bei richtiger Betrachtung den gesetzlichen Vorschriften und sei eingehalten, so dass keine Ausnahmegewilligung notwendig sei (E. 4). Ausserdem habe der Regierungsrat die Grundlagen zur Berechnung der Überbauungsziffer falsch ermittelt (E. 5). Schliesslich habe die Vorinstanz eine Ausnützungsübertragung zu Unrecht bei der Berechnung der Überbauungsziffer berücksichtigt (E. 6).

3.

Die einleitenden Ausführungen der Beschwerdeführer zur ihrer Ansicht nach überlangen Verfahrensdauer und nicht nachvollziehbaren verfahrensleitenden Massnahmen (amtl. Bel. 1 Ziff. 10 f.) werden weder mit einem konkreten Antrag verbunden noch wird eine Rechtsverletzung geltend gemacht, womit es vorliegend sein Bewenden haben kann.

4.

4.1

Der Regierungsrat erwog betreffend den Strassenabstand des Carports im angefochtenen Entscheid im Wesentlichen, diesbezüglich argumentiere die Baubewilligungsbehörde mit der Ausnahme von § 60 Abs. 1 Ziff. 3 BauV. Es sei den Plänen allerdings nicht zu entnehmen, inwiefern der geplante Carport die hierfür geforderte Mindesthöhe von 3 m über dem Strassenniveau erreiche. Der Carport sei lediglich mit einer Höhe von 2,73 m eingezeichnet. Die Vorinstanz begründe ihren Ansatz nicht weiter und verletze damit die Begründungspflicht, da ihre Schlussfolgerungen für die Einhaltung des Abstandes ungenügend begründet seien (RRB Nr. 671 E. 2.2.4.1). Es sei bei den ursprünglich eingereichten Plänen nicht möglich, den Strassenabstand zu eruieren (E. 2.2.4.2 f.). Aus den vom Regierungsrat im Verlauf des vorinstanzlichen Verfahrens eingeforderten Plänen sei der Strassenabstand zur fiktiven Fassadenlinie des Carports hingegen ersichtlich und eingehalten. Der als Dachvorsprung bezeichnete Teil desselben erfülle die Voraussetzungen nach § 60 Abs. 1 Ziff. 3 BauV jedoch nicht, da weiterhin nicht erkennbar sei, dass dieser 3 m über dem Strassenniveau liege, womit er nicht als vorspringender Gebäudeteil eingestuft werden könne (E. 2.2.5.2). Der vorgeschriebene Strassenabstand von 4 m werde daher unterschritten, weshalb eine Ausnahmegewilligung nach Art. 157 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 28 Abs. 3 des Gesetzes über den Bau und Unterhalt der Strassen (StrG; NG 622.1) notwendig sei. Die Voraussetzung der unbeeinträchtigten Verkehrssicherheit werde vom Dach des Carports erfüllt (E. 2.2.5.3): Weder rage es in die Strasse hinein noch beeinflusse es die Sichtweiten in relevanter Weise. Der ___ sei eher tief frequentiert und werde im fraglichen Bereich nicht mit der maximalen Geschwindigkeit von 50 km/h befahren. Die Verkehrssicherheit oder -entwicklung würden nicht beeinträchtigt. Die Baubewilligung sei unter der Auflage erteilt worden, dass die Autos nur vorwärts in den ___ einmünden dürften, was der Verkehrssicherheit ebenfalls zuträglich sei. Weiteren Zwecken des Strassenabstandes (genügend Licht, Luft und Sonne, Schutz der Bewohner, Siedlungsgestaltung) werde durch das Bauvorhaben nicht widersprochen und das Interesse der Beschwerdeführer sei ausgewiesen. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung sei daher grundsätzlich möglich.

4.2

Die Beschwerdeführer legen zunächst unter Bezugnahme auf die Planunterlagen dar, weshalb ein Teil des Carports als vorspringender Gebäudeteil im Sinn eines Dachvorsprungs einzustufen und deshalb keine Ausnahmegewilligung notwendig sei (amtl. Bel. 1 Ziff. 13 ff.). Als Eventualbegründung für den Fall, dass diesen Ausführungen nicht gefolgt werden könne, stimmen sie jedoch den Feststellungen der Vorinstanz zu, wonach die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung erfüllt seien. Die Frage nach der Qualifikation eines Teils des Carports als Dachvorsprung bzw. vorspringender Gebäudeteil sei jedoch weiterhin entscheidend, da dieser auch für die Berechnung der Überbauungsziffer Bedeutung zukomme (amtl. Bel. 1 Ziff. 25 und 30). Als Dachvorsprung sei nämlich eine Fläche von 11,86 m² nicht zu der für die Überbauungsziffer massgebenden überbauten Grundfläche hinzuzuzählen.

Wie nachfolgend allerdings zu zeigen sein wird, ist die Qualifikation für die Frage nach der Einhaltung der Überbauungsziffer im vorliegenden Fall nicht von Relevanz. Die Bestimmungen zum Strassenabstand stehen der Erteilung der Baugewilligung aufgrund der Möglichkeit einer Ausnahmegewilligung ebenfalls nicht entgegen (vgl. sogleich E. 4.3 f.). Da die Einstufung als vorspringender Gebäudeteil im Sinn von § 60 BauV demnach am Ausgang des Verfahrens so oder anders nichts ändert, erübrigen sich Weiterungen dazu.

4.3

4.3.1

Die Beschwerdegegner äussern sich ebenfalls zum Strassenabstand und mit Blick darauf zur Einordnung des Carportdachs unter § 60 BauV. Auf diese Qualifikation ist nach dem Vorgesagten nicht weiter einzugehen. Abweichend von der Vorinstanz und der Eventualbegründung der Beschwerdeführer erachten die Beschwerdegegner jedoch die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 157 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 28 Abs. 3 StrG als nicht gegeben (amtl. Bel. 7 Ziff. 9). Zusammengefasst hätte im Hinblick auf die Verkehrssicherheit keine Ausnahmegewilligung erteilt werden dürfen. So seien die Sichtwinkel auf die Strasse in den Unterlagen nirgends erkennbar und auch keine sonstigen Sachverhaltsabklärungen durchgeführt worden. Die Kantonspolizei habe ebenso ausgeführt, dass die Hecke westseitig des Grundstücks sichtbehindernde Auswirkungen habe.

4.3.2

Wie bereits erwähnt, vertrat die Vorinstanz der Ansicht, die Sichtweiten würden durch den Dachvorsprung nicht derart beeinflusst, dass die Verkehrssicherheit beeinträchtigt wäre (vgl. vorstehende E. 4.1). Aufgrund der vorhandenen Planunterlagen ist dem vom Regierungsrat Gesagten vollumfänglich beizupflichten. Inwiefern die Erstellung des Carports die Sichtweiten in für die Verkehrssicherheit relevanter Weise tangieren soll, oder wieso die Planunterlagen zur Beurteilung dieser Frage ungeeignet und weitere Abklärungen nötig wären, zeigen die Beschwerdegegner nicht auf. Der angerufenen Stellungnahme der Kantonspolizei Nidwalden vom 18. Mai 2021 lässt sich darüber hinaus entnehmen, dass dem Bauprojekt in der damaligen Form zugestimmt werden könne (vi-VI1-A-11). Die tiefe Frequentierung und gemässigte Geschwindigkeit auf der Quartierstrasse legen diesen Schluss ebenfalls nahe. In der Baubewilligung wurde zudem die von der Kantonspolizei Nidwalden als sinnvoll erachtete Auflage verfügt, dass Autos ausschliesslich vorwärts in den __ einmünden dürften, was die Verkehrssicherheit erhöht. Die sowohl von den Beschwerdegegnern als auch der Kantonspolizei Nidwalden bemängelte Hecke an der Westseite des Grundstücks wird von der Erstellung des Carports nicht berührt. Die Kantonspolizei beurteilte die Situation jedoch trotz ungünstiger Auswirkungen auf die Sicht durch die fragliche Hecke als unproblematisch und stimmte dem Projekt zu. Ohnehin scheint die Hecke aber bereits seit geraumer Zeit entfernt worden zu sein (amtl. Bel. 10 Ziff. 6). Die Interessenabwägung spricht daher nicht gegen die Erteilung einer Ausnahmegewilligung.

4.4

Nach dem Gesagten erweist sich die vorinstanzliche Beurteilung als korrekt, wonach eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 157 Abs. 3 i.V.m. Art. 28 Abs. 3 Ziff. 3 StrG erteilt werden kann. Auf die von den Beschwerdegegnern diesbezüglich beantragte Rückweisung zur weiteren Sachverhaltsabklärung kann daher verzichtet werden, da der Sachverhalt bereits hinreichend erstellt ist.

5.

5.1

Umstritten ist weiter die Einhaltung der Überbauungsziffer. Die Beschwerdeführer bemängeln insbesondere die von der Vorinstanz hierfür als einschlägig betrachteten masslichen Grundlagen (nachfolgende E. 5.3 ff.) sowie das Verhältnis zur Ausnutzungsziffer sowie der Ausnutzungsübertragung (E. 6).

5.2

5.2.1

Zur Bestimmung der zulässigen maximalen oder minimalen Nutzung in den Bauzonen können im Bau- und Zonenreglement Bauziffern festgelegt werden (Art. 35 Abs. 1 BauG). Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Gesamtheit der anrechenbaren Geschossflächen der Bauten und der anrechenbaren Grundstückfläche (Art. 36 Abs. 1 BauG). Die Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der überbauten Grundfläche und der anrechenbaren Grundstückfläche (Art. 37 Abs. 1 BauG).

5.2.2

Das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde ___ vom 25. Juni 2004 (Fassung vom 9. Juni 2017) schreibt in Art. 7 für die vorliegend interessierende zweigeschossige Wohnzone die Einhaltung einer Ausnützungsziffer (0,4) als auch einer Überbauungsziffer (0,3) vor.

5.3

Uneinigkeit herrscht zunächst bezüglich der Frage, welche masslichen Grundlagen für die Ermittlung der Überbauungsziffer beizuziehen sind. Die Vorinstanz stellte dabei für die überbaute Grundfläche und die anrechenbare Grundstückfläche auf die Angaben in den amtlichen Dokumenten zur Parzelle Nr. ___, GB ___, ab (RRB Nr. 671 E. 2.6.4.1). Zusammengefasst kam sie zum Schluss, es sei nicht erkennbar oder begründet worden, weshalb die Parteien und Baubewilligungsbehörde von abweichenden Werten ausgingen. Die überbaute Grundfläche setze sich gemäss den amtlichen Dokumenten und Planunterlagen aus der Gebäudefläche (131 m²), dem geplanten Gartenhaus (9 m²) und Carport (56,09 m²) zusammen und betrage 196,09 m². Als anrechenbare Grundstückfläche resultiere 743 m², berechnet aus der Grundstückfläche (928 m²) abzüglich des Anteils der Strasse (185 m²).

5.4

5.4.1

Die Beschwerdeführer kritisieren diesbezüglich eine unrichtige Feststellung der anrechenbaren Grundstückfläche (amtl. Bel. 1 Ziff. 26 ff.). Dem ÖREB-Kataster könne entnommen werden, dass die Strassenfläche auf dem Grundstück Nr. ___, GB ___, dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnet sei und 164 m² betrage. Die von der Vorinstanz von der Grundstückfläche in Abzug gebrachten 185 m² umfassten sowohl die Strasse als auch den Weg auf der Westseite

des Grundstücks, welcher eine Fläche von 21 m² aufweise. Dieser gehöre ebenfalls zur anrechenbaren Grundstückfläche, welche folglich insgesamt 764 m² betrage.

5.4.2

Als anrechenbare Grundstückfläche gilt gemäss § 10 Abs. 1 BauV die zusammenhängende Fläche eines Grundstückes innerhalb einer Bauzone, inbegriffen die grundstücksinternen Wege und Zufahrten sowie die offenen Abstellplätze für Fahrzeuge und Boote. Eine Grundstückfläche gilt laut Abs. 2 der Bestimmung auch dann als zusammenhängend, wenn sie durch Fusswege, Radwege, kleine Gewässer und kleine bewaldete Flächen beziehungsweise in Industrie- und Gewerbezonem auch durch Strassen und Anschlussgeleise unterbrochen ist. Nicht als Grundstückfläche anrechenbar sind aufgrund von Abs. 3 Wald (Ziff. 1), offene Gewässer (Ziff. 2) und bestehende, oder in einem eigentümergebundenen Plan beziehungsweise Projekt vorgesehene Fahrbahnflächen von Strassen, einschliesslich Radstreifen (Ziff. 3).

5.4.3

Die Grundstückstatistik gemäss amtlicher Vermessung, von welcher die Vorinstanz ausging, weist auf der Parzelle Nr. __, GB __, eine Fläche von 185 m² als «Strasse_Weg» aus (vgl. BF-Bel. 4). Die dem ÖREB-Kataster zu entnehmende Darstellung der Nutzungsplanung bezeichnet dagegen einzig die auf dem Grundstück befindliche Strasse als «Übriges Gemeindegebiet» und beziffert hierfür den Flächenanteil auf 164 m² (BF-Bel. 3). Der Weg an der Westseite der Parzelle gehört gemäss dem ÖREB-Kataster nicht dem übrigen Gemeindegebiet an. Entscheidend für die Einstufung als anrechenbare Grundstückfläche ist jedoch nicht die nutzungsplanerische Einteilung des Grundstücks, sondern der vorher zitierte § 10 BauV. Darin werden in Abs. 1 unter anderem die grundstücksinternen Wege als Teil der anrechenbaren Grundstückfläche definiert und Fusswege werden, anders als Strassen und Radstreifen, auch von Abs. 3 nicht ausdrücklich von der Grundstücksfläche ausgeschlossen. Hingegen macht Abs. 2 deutlich, dass eine ansonsten zusammenhängende Grundstückfläche unter anderem durch Fusswege unterbrochen werden kann, was nicht der Fall wäre, wenn die Fusswege in jedem Fall zur anrechenbaren Grundstückfläche gehörten. Damit ist die Definition als «grundstücksintern» gemäss Abs. 1 der Bestimmung entscheidend, ob ein (Fuss-)Weg zur anrechenbaren Grundstückfläche nach § 10 BauV zählt oder nicht.

Vorliegend führt der fragliche Weg gemäss den Karten der öffentlich einsehbaren GIS-Datenbank von der – auf der Parzelle selbst liegenden – Strasse (__) an der westseitigen Grenze des Grundstücks entlang auf die Nachbarparzelle Nr. __, GB __. Er verbindet den __ mit dem

Vordermühlebach, einer südlich gelegenen Strasse. Der Fussweg führt nicht noch zusätzlich zur Liegenschaft der Beschwerdeführer hin, zum Betreten desselben müssen sie ebenfalls den Zugang über eine der Strassen verwenden. Einen in dem Sinn «grundstücksinternen» Zweck erfüllt der Fussweg damit nicht. Er dient einzig einer unbestimmten Öffentlichkeit als Verbindungsweg zwischen zwei benachbarten Strassen, wofür ein Fusswegrecht zugunsten der «Öffentlichkeit __» besteht (vi-VI1-A-2). Dass er auf der Parzelle selbst (ab der Strasse) entspringt und von da aus zur Nachbarparzelle führt, qualifiziert ihn deshalb noch nicht als grundstücksintern. Der westseitige Weg von der Fläche 21 m² gehört damit wie die Strasse mit Fläche 164 m² nicht zur anrechenbaren Grundstückfläche.

Damit ist im Einklang mit § 10 BauV mit der Vorinstanz von einer anrechenbaren Grundstückfläche von 743 m² (gesamte Grundstückfläche von 928 m² abzüglich Strasse und nicht grundstücksinterner Weg mit Fläche von 185 m²) auszugehen.

5.5

Nicht nachvollziehbar ist, dass der Regierungsrat entgegen seinen Ausführungen in RRB Nr. 671 E. 2.6.4.1 später ohne erkennbare Begründung anstelle von 131 m² neu von 131,8 m² (vgl. E. 2.6.4.5) als bereits überbauter Gebäudefläche ausging. Diesbezüglich führte er zunächst zu Recht aus, es sei nicht ersichtlich, weshalb die Parteien hierfür von 133 m² (richtig wohl 133,8 m², vgl. vi-VI1-A-8) anstatt 131 m² gemäss amtlicher Vermessung ausgingen, welche sie als massgeblich erachtete (E. 2.6.4.1). Wieso die Vorinstanz sodann anlässlich der konkreten Berechnung der Überbauungsziffer den Wert von 131,8 m² verwendete, bleibt unklar. Da es – wie vom Regierungsrat selbst angeführt – keinen Grund gibt, von den Angaben der amtlichen Vermessung abzuweichen, ist die bereits überbaute Gebäudefläche nachfolgend mit 131 m² zu veranschlagen, wie es der Grundstückstatistik zu entnehmen ist (vi-VI1-A-2; BF-Bel. 4).

5.6

Die Baubewilligungsbehörde bringt in diesem Zusammenhang in ihrer Vernehmlassung vor, der gedeckte Gartensitzplatz an der Südwestseite des Hauses sei im Umfang von 4,37 m² ebenfalls zur bereits überbauten Grundfläche hinzuzuzählen (amtl. Bel. 6 S. 4). Sie verweist dabei auf einen in ihrer Eingabe abgedruckten Planausschnitt, welcher offenbar die südwestliche Ecke des bestehenden Gebäudes auf der Höhe Erdgeschoss zeigt. Der verwendete Ausschnitt kann jedoch keinem der bei den Akten liegenden Pläne zugeordnet werden. Dem Plan «Grundriss Erdgeschoss» ist zu entnehmen, dass in diesem Bereich beim jetzigen

Bauvorhaben neu lediglich Betonblockstufen realisiert werden sollen, der Gartensitzplatz besteht jedoch bereits (vi-VI1-A-5 und A-22). Damit ist weiterhin auf die Werte der Grundstückstatistik abzustellen.

5.7

Bereits ausgeführt wurde (vgl. vorstehende E. 4.2), weshalb vorliegend offenbleiben kann, ob ein Teil des Carports von der Fläche von 11,84 m² in die Berechnung der überbauten Grundfläche miteinbezogen werden darf oder nicht (amtl. Bel. 1 Ziff. 30). Wie sogleich aufzuzeigen ist, hat diese Frage keinen Einfluss auf die Einhaltung der Überbauungsziffer.

6.

6.1

Die Beschwerdeführer bemängeln die Berücksichtigung einer im Grundbuch angemerkten Ausnutzungsübertragung bei der Ermittlung der Überbauungsziffer. Die Vorinstanz führte hierzu im Wesentlichen aus, auf der Parzelle Nr. __, GB __, sei eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt (RRB Nr. 671 E. 2.6.3.1). Es sei zu prüfen, ob und in welchem Umfang die im Jahr 1978 erfolgte Übertragung der Ausnutzung auch bei der Berechnung der Überbauungsziffer angerechnet werden müsse (E. 2.6.4.2). Unter Verweis auf den Inhalt der hinterlegten Belege hielt die Vorinstanz fest, es werde nirgends explizit festgehalten, dass die Fläche zukünftig ausschliesslich (Hervorhebung im Original) bei der Ausnutzungsziffer berücksichtigt werden müsse, nicht jedoch bei der Überbauungsziffer. In der gemeinderätlichen Baubewilligung von 1978 werde festgehalten, dass das ab der Parzelle Nr. __, GB __, zur Verfügung gestellte Land im Grundbuchblatt anzumerken sei und es später bei der Überbauung der Parzelle nicht mehr angerechnet werden dürfe. Würde die übertragene Fläche vorliegend nicht berücksichtigt, könnten die Beschwerdeführer so bauen, als ob nie ein Ausnutzungstransfer erfolgt sei. Faktisch würde die für die Nutzungsziffer übertragene Grundstückfläche gleichzeitig auf beiden Parzellen in Anspruch genommen. Dies würde zu kaum mehr nachvollziehbaren Nutzungsübertragungen führen, wobei die Vorschriften zur Ausnutzungsübertragung auch für die Überbauungsziffer gälten. Es sei festzustellen, dass die Nutzungsübertragung aus dem Jahr 1978 angerechnet werden müsse. Für die Frage, welche Flächenübertragung sich die Bauparzelle bei der Berechnung der Überbauungsziffer anrechnen lassen müsse, wandte die Vorinstanz die Regelung gemäss § 62a Abs. 3 PBV sinngemäss an (E. 2.6.4.4). Die so ermittelte Fläche von 34,5 m² zählte sie bei der überbauten Grundfläche hinzu, womit sich diese auf 231,39 m² erhöhe (E. 2.6.4.5). Ausgehend davon

werde im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstückfläche von 743 m² die zulässige Überbauungsziffer von 0,3 bei einem Wert von 0,31 überschritten.

6.2

Gegen dieses Vorgehen machen die Beschwerdeführer sinngemäss geltend, bei der Ausnützungs- und der Überbauungsziffer handle es sich um zwei verschiedene Rechtsinstitute, die unabhängig voneinander zu behandeln und zu berechnen seien (amtl. Bel. 1 Ziff. 31 ff.). Da in der Gemeinde ___ sowohl die Einhaltung einer Ausnützungs- als auch Überbauungsziffer vorgeschrieben sei, werde klar, dass diese Bauziffern unterschiedlicher Natur seien und jeweils andere Zwecke und Ziele verfolgten. Es könne aus dem Verweis in § 19 BauV nicht geschlossen werden, dass eine Ausnützungsübertragung immer auch eine Übertragung überbaubarer Grundfläche zur Folge habe. Die Eigentumsbeschränkung im Parzellierungsbegehren vom 30. Mai 1980 beziehe sich einzig auf die Ausnützung. In der dazugehörigen Baubewilligung vom 18. Dezember 1978 werde die Übertragung unter dem Titel «Ausnützung» festgehalten. In den Jahren 1978/80 hätte das Rechtsinstitut der Überbauungsziffer ohnehin noch nicht existiert. Es sei damals keine anrechenbare Grundstückfläche, sondern anrechenbare Bruttogeschossfläche übertragen worden. Eine doppelte Beanspruchung der übertragenen Fläche finde nicht statt. Durch die Ausnützungsübertragung könne nicht die überbaubare Grundfläche auf dem erhaltenden Grundstück erhöht werden, da hierzu überhaupt kein Bedarf bestanden habe, was für eine Übertragung von überbaubarer Grundfläche jedoch nötig gewesen wäre.

6.3

Die Beschwerdegegner leiten anders als die Vorinstanz oder die Beschwerdeführer aus den im Grundbuch hinterlegten Belegen ab, die Eigentumsbeschränkung sei erfolgt, weil Land von einer Parzelle zur Überbauung einer anderen zur Verfügung gestellt worden sei (amtl. Bel. 7 Ziff. 11). Im gemeinderätlichen Beschluss vom 18. Dezember 1978 sei explizit «*neu 173 m² als Minimalfläche» festgehalten, welche später bei der Überbauung der Parzelle Nr. ___, GB ___, nicht mehr angerechnet werden dürfe. Die Beschränkung in der gemeinderätlichen Baubewilligung als auch Ziff. V des Parzellierungsbegehrens bezögen sich folglich eindeutig auf die Bezugsgrösse der anrechenbaren (Land-)Fläche und somit auf die anrechenbare Grundstückfläche. Diese sei Bezugsgrösse sowohl der Ausnützungs- als auch der Überbauungsziffer. Die übertragene Fläche sei sowohl bei der Berechnung beider Ziffern in Abzug zu bringen.

6.4

6.4.1

Die Parteien untermauern ihre gegenteiligen Ansichten jeweils zunächst mit dem Wortlaut der Anmerkung im Grundbuch sowie der dazugehörigen Belege. Gemäss Grundbuchblatt der Parzelle Nr. __, GB __, besteht auf dem Grundstück eine Anmerkung bezeichnet als «Öffentl.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Baubewilligung (Ausnützung) 04.06.1980 Beleg 968» (vi-VI1-A-2).

Angemeldet wurde die Eintragung mit dem Parzellierungsbegehren vom 30. Mai 1980, welches die Parzelle Nr. __, GB __, betraf (vi-W1-A). In Ziff. V des Begehrens wird Nachfolgendes ausgeführt:

«In Zusammenhang mit der Überbauung des Stammgrundstückes GB __, P. __ ergab sich in Bezug auf die Ausnützung eine fehlende Landfläche von 173 m². Es wurde vereinbart, dass diese Fläche via Grundstück GB __, P. __ zur Verfügung gestellt wird. Entsprechend reduziert sich die anrechenbare Fläche der P. __ zur späteren Ausnützung um 173 m². [...] Ergänzend erfolgt der Verweis auf den entsprechenden Beschluss des Gemeinderates __ laut Baubewilligung Nr. 325 vom 18. Dezember 1978 [...]»

Die gemeinderätliche Baubewilligung vom 18. Dezember 1978 über ein Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. __, GB __, lautet unter Ziff. 3.2 mit dem Titel «Ausnützung» wie folgt:

«Gemäss Baueingabe ergibt sich aus der Parz. __ eine anrechenbare Landfläche von 2'244 m². Ergänzend stellt die Bauherrschaft ab der Parz. __ 322 m² Land zur Verfügung, total somit 2'566 m². Die anrechenbare Bruttogeschossfläche beträgt 4 (richtig: 3) x 322,23 = 966,7 m². Bei einer Ausnützung von 0,4 ergibt sich daraus eine erforderliche Landfläche von 2'417 m². Die Ausnützungsziffer ist damit eingehalten. Vor Baubeginn ist das ab der Parz. __ zur Verfügung gestellte Land von *322 m² im entsprechenden Grundbuchblatt anzumerken. Es darf später bei der Überbauung der Parz. __ nicht mehr angerechnet werden. *neu 173 m² als Minimalfläche.»

6.4.2

Die angemeldete Eigentumsbeschränkung im Parzellierungsbegehren vom 30. Mai 1980 lautend auf «Öffentl.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Baubewilligung (Ausnützung)» (vi-W1-A) legt nahe, dass sich der Eintrag inhaltlich einzig um die Ausnützung dreht. Anderweitige Implikationen sind daraus nicht ersichtlich. Allerdings ist diesbezüglich darauf hinzuweisen, dass die Anmerkung im Grundbuch in Bezug auf die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung lediglich deklaratorische Bedeutung hat (BGE 144 III 88 E. 5.3). Die Rechtsverhältnisse, Verfügungs- oder Eigentumsbeschränkungen bestehen unabhängig von ihrer Anmerkung (Jürg Schmid/Ruth Arnet, in: Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch [BSK-ZGB], Band II, 7. Aufl. 2023, N. 71 zu Art. 946 ZGB), weshalb allein aus dem Grundbucheintrag vorliegend nur wenig abgeleitet werden kann.

6.4.3

Laut Ziff. V des Parzellierungsbegehrens des Grundstücks Nr. __, GB __, vom 30. Mai 1980 «ergab sich inbezug auf die Ausnützung eine fehlende Landfläche von 173 m²» woraufhin vereinbart worden sei, «dass diese Fläche via [Parzelle Nr. __, GB __] zur Verfügung gestellt» werde. Der nachfolgende Satz präzisiert, dass «sich die anrechenbare Fläche der P. __ zur spätern Ausnützung um 173 m²» verringere. Erneut wird nur die Ausnützung thematisiert. Die anrechenbare Fläche soll sich einzig hierfür reduzieren. Die Übertragung von anrechenbarer Grundstückfläche, wie es die Beschwerdegegner vorbringen und auch die Überbauungsziffer betreffen könnte, geht aus der Anmeldung nicht hervor.

Der Vorinstanz kann zudem nicht gefolgt werden, wenn sie sich auf den Standpunkt stellt, in den damaligen Unterlagen sei nirgends explizit festgehalten worden, dass die übertragene Fläche künftig ausschliesslich bei der Ausnützungsziffer, nicht jedoch bei der Überbauungsziffer, berücksichtigt werden dürfe. Genauso wenig wird nämlich das Gegenteil festgehalten, dass die Fläche künftig bei der Überbauungsziffer in Anrechnung gebracht werden sollte. Angesichts dessen, dass in Ziff. V des Parzellierungsbegehrens vom 30. Mai 1980 (wie auch in der gemeinderätlichen Baubewilligung vom 18. Dezember 1978) eine Überbauungsziffer noch nicht einmal sinngemäss angetönt worden ist, erscheint es aber ohnehin nicht naheliegend anzunehmen, der Wille der Parteien oder die Verfügung der Behörden hätten sich in der einen oder anderen Form auf die Überbauungsziffer bezogen. Der mehrfache ausdrückliche Bezug auf die Ausnützungsziffer lässt keinen anderen Schluss zu, dass es sich einzig um eine Übertragung der zulässigen Ausnützung handelte.

6.4.4

Wie erwähnt, interpretieren die Beschwerdegegner insbesondere die gemeinderätliche Baubewilligung vom 18. Dezember 1978 dahingehend, das zur Verfügung gestellte Land beziehe sich auf die anrechenbare Grundstückfläche, wie sie im vorliegend anwendbaren BauG als Verhältnisgrösse für die Ermittlung verschiedener Bauziffern dient. Dieses Gesetz trat jedoch erst auf den 1. Januar 1989 in Kraft. Der Begriff der anrechenbaren Grundstückfläche kannte das vorangehende Baugesetz vom 30. April 1961 ausserdem noch nicht. Die gemeinderätliche Baubewilligung vom 18. Dezember 1978 behandelte die Übertragung denn auch unter der Ziffer 3.2 mit dem Titel «Ausnützung». Der Gemeinderat berechnete die Einhaltung der Ausnützungsziffer sodann nicht ausgehend von einer anrechenbaren Grundstückfläche, sondern von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche des Bauvorhabens, was auch nach dem hier anwendbaren BauG massgebende Grösse der Ausnützungsziffer darstellt. Daraus ermittelte

der Gemeinderat eine «erforderliche Landfläche», welche durch die Parzelle Nr. __, GB __, zur Verfügung gestellt worden sei.

Unter den Parteien besteht zu Recht Einigkeit darüber, dass es sich trotz dieser Formulierung um eine Ausnutzungsübertragung handelte und nicht etwa Landfläche im Rahmen einer Landumlegung oder Ähnlichem abgetreten worden ist. Auch das Begehren vom 30. Mai 1980 betraf nicht die Parzellierung des Grundstücks Nr. __, GB __. Es wurde also keine eigentliche Grundstückfläche übertragen, wie die Vorinstanz ebenfalls korrekt ausführte (vgl. RRB Nr. 671 E. 2.6.4.3 zweiter Absatz; vgl. auch nachfolgende E. 6.6). Da inhaltlich eine Übertragung der Ausnutzung stattfand und die anrechenbare Grundstückfläche (insbesondere im Sinn des späteren BauG) nicht erwähnt wurde, gibt es letztlich keinen Anhaltspunkt dafür, dass sich die Grundstückfläche über die Ausnutzung hinaus für andere oder gar sämtliche künftig möglichen Bauziffern vermindern sollte. Derselbe Schluss drängt sich angesichts der sodann vom Gemeinderat im Titel «Ausnutzung» angeordnete Anmerkung der verfügten Eigentumsbeschränkung auf, welche – wie erwähnt – die Bedeutung der Beschränkung in Ziff. V des Parzellierungsbegehrens vom 30. Mai 1980 ausdrücklich dahingehend präzisiert, dass sich die anrechenbare Fläche zur späteren Ausnutzung reduziere.

Der Wortlaut von Grundbucheintrag, Parzellierungsbegehren und gemeinderätlicher Baubewilligung spricht nach dem Gesagten für die Ansicht der Beschwerdeführer, wonach die Ausnutzungsübertragung keinen direkten Einfluss auf die Berechnung der Überbauungsziffer hat.

6.5

Unzutreffend ist jedenfalls die Annahme der Vorinstanz, dass, würde die Ausnutzungsübertragung in der gemeinderätlichen Baubewilligung vom 18. Dezember 1978 bzw. Anmeldung der Eigentumsbeschränkung im Parzellierungsbegehren vom 30. Mai 1980 nicht bei der Überbauungsziffer berücksichtigt, das gebende Grundstück bauen könnte, als ob nie ein Ausnutzungstransfer erfolgt sei. Die Parzelle Nr. __, GB __, hat bei sämtlichen Bauvorhaben weiterhin die durch die Ausnutzungsübertragung verminderte Möglichkeit zur Ausnutzung zu beachten. Die übertragene Fläche wird damit auch nicht faktisch zweimal in Anspruch genommen: Nur das erhaltende Grundstück profitiert von der Möglichkeit einer höheren Ausnutzung, während in diesem Umfang umgekehrt eine Ausnutzungsbeschränkung für das gebende Grundstück besteht.

Anders gestaltete sich die Ausgangslage etwa dann, wenn das Institut der Ausnutzungsziffer im Rahmen einer Ortsplanungsrevision abgeschafft worden wäre. In diesen Fällen bestünde die von der Vorinstanz implizit angetönte Gefahr, dass ein erhaltendes Grundstück (bzw. eine

darauf befindliche Liegenschaft) von einer Ausnutzungsübertragung profitiert hat, das gebende Grundstück jedoch später mit dem Wegfall der Ausnutzungsnummer plötzlich ebenfalls uneingeschränkt bauen könnte, was nicht beabsichtigt oder gerechtfertigt wäre. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall. Die Gemeinde ___ hat von der in Art. 35 Abs. 1 BauG vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch gemacht und schreibt in ihrem Bau- und Zonenreglement die Einhaltung sowohl einer Ausnutzungs- als auch eine Überbauungsnummer vor, sodass die früher ergangene Ausnutzungsübertragung unverändert Berücksichtigung findet.

6.6

Aus der Systematik des Gesetzes (Art. 35 ff. BauG) und der Verordnung (§ 12 ff. BauV) ist darüber hinaus ersichtlich, dass es sich bei der Ausnutzungs- und Überbauungsnummer um zwei unterschiedliche Bauzahlen handelt, welche unterschiedlich berechnet werden. Zwar beschränken beide die maximal mögliche bauliche Nutzung eines Grundstücks, bedienen sich hierfür jedoch je einer anderen Herangehensweise. So begrenzt die Ausnutzungsnummer die maximal möglichen Geschossflächen (§ 12 f. BauV), während die Überbauungsnummer die überbauten Grundflächen (§ 17 f. BauV) eingrenzt. Weshalb mit Blick darauf eine Ausnutzungsübertragung mit der Erhöhung der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche immer auch eine Übertragung überbauter Grundfläche bedeuten sollte, ist nicht einzusehen und auch nicht begründet worden.

Dass die beiden Bauzahlen sich durch das Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche definieren, bedeutet ebenfalls noch keine voraussetzungslose Gleichschaltung, wie es die Beschwerdegegner behaupten (amtl. Bel. 6 Ziff. 13). Einerseits wurde – wie die Vorinstanz selbst richtig ausführte (RRB Nr. 671 E. 2.6.4.3 zweiter Absatz) – mit der Ausnutzungsübertragung 1978/80 nur die Ausnutzung (im Umfang von 69,2 m² an Bruttogeschossfläche) und nicht eine Grundstücksfläche übertragen (vgl. auch den diesbezüglich klarer formulierten – wenn auch vorliegend nicht anwendbaren – Art. 105 Abs. 1 PBG). Damit änderte sich die Verhältnisgrösse der anrechenbaren Grundstücksfläche entgegen der Vorinstanz (E. 2.6.4.3 erster Absatz a.E., E. 2.6.4.6) und den Beschwerdegegnern gerade nicht, sondern einzig das zulässige Mass an Ausnutzung des Grundstücks im Sinn der Bruttogeschossflächen. Auf die Berechnung der Überbauungsnummer hat dies keinen Einfluss.

Der von der Vorinstanz pauschal angerufene § 14 Abs. 1 Ziff. 3 BauV, wonach sich durch die Ausnutzungsübertragung die zulässige Bruttogeschossfläche um höchstens einen Fünftel erhöhen darf, liefert keinen Hinweis zur Natur der Ausnutzungsübertragung und ihren Einfluss auf andere Bauzahlen. Hingegen spricht entgegen der Ansicht von Vorinstanz und

Beschwerdegegner § 19 BauV gerade nicht für eine zwangsläufige Anrechnung von Nutzungsübertragungen bei der Überbauungs- oder den übrigen Bauziffern. Gemäss dieser Bestimmung gelten die Vorschriften zur Ausnützungsübertragung nach § 14 ff. BauV auch für die Übertragung überbaubarer Grundflächen. Einerseits verdeutlicht die separate Regelung, dass eine Ausnützungsübertragung nicht automatisch die Übertragung überbaubarer Grundfläche (oder anrechenbarer Grundstückfläche) für die Überbauungsziffer bedeutet. Andererseits benennt § 19 BauV die für die Überbauungsziffer massgebende Grösse der überbaubaren Grundflächen – und gerade nicht die anrechenbaren Grundstückflächen – als Gegenstand einer Übertragung bei der Überbauungsziffer. Das gleiche gilt für § 22 BauV, welche bei der Übertragung von Bauvolumen gemäss der Baumassenziffer nach § 38 BauG die dort massgebende Grösse des umbauten Raums als Gegenstand der Übertragung bezeichnet (ebenfalls unter Verweis auf die Vorschriften zur Ausnützungsübertragung). Gegenstand der Ausnützungsübertragung sind folglich die anrechenbaren Bruttogeschossflächen (vgl. das Urteil 7H 14 364/7H 15 1 des Kantonsgerichts Luzern vom 26. Januar 2016 E. 4.4 zu den vergleichbar formulierten gesetzlichen Bestimmungen). Der Verweis auf die Ausnützungsübertragung in § 19 und 22 BauV bezieht sich offensichtlich bloss auf die Zulässigkeit und die Form derselben.

Die Übertragung der Ausnutzung bedeutet folglich keine eine automatische Verschiebung überbaubarer Grundflächen oder anrechenbarer Grundstückflächen. Nach Lesart der Beschwerdegegner, wonach sich die anrechenbare Grundstückfläche transferiere, änderten sich durch die Ausnützungsübertragung auch die Überbauungs-, Baumassen- und Grünflächenziffer nach Art. 39 BauG, die sich allesamt – wie die Ausnutzungsziffer – durch das Verhältnis unterschiedlicher Messgrössen (überbaute Grundfläche, oberirdisch umbauter Raum, Grünfläche) zur anrechenbaren Grundstückfläche definieren. Einen Grund für eine derartige Ausweitung der Ausnützungsübertragung ist (zumindest im vorliegenden Fall) nicht ersichtlich. Im Übrigen ist für die Grünflächenziffer die Möglichkeit einer Übertragung überhaupt nicht vorgesehen, was deshalb auch nicht über die Ausnützungsübertragung bewirkt werden kann. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem von der Vorinstanz angeführten § 11 PBV, wonach die anrechenbare Grundstückfläche für die Berechnung der gleichen Bauziffer nur einmal benützt werden darf. Die Formulierung der Bestimmung verdeutlicht erneut die getrennte Behandlung der verschiedenen Bauziffern, spricht sie doch ausdrücklich von der Benützung für die gleiche Bauziffer. Die Verwendung einer Grundstückfläche für die Ausnutzung auf einem fremden Grundstück beschlägt demnach einzig die Ausnutzungsziffer und keine andere Bauziffer. Die

von den Beschwerdegegnern vorgebrachte voraussetzungslose Gleichschaltung ist auch unter diesen Gesichtspunkten zu verneinen.

6.7

Nichts am Gesagten zu ändern vermag der Verweis der Beschwerdegegner auf die E-Mail des Gemeindehochbauamtes __ vom 8. Februar 2019, in welcher die Ausnützungsübertragung auch bei der Überbauungsziffer berücksichtigt wurde (vi-VI1-A-9). Diese Auslegungsweise wird in der E-Mail nicht näher begründet. Die Baubewilligungsbehörde hielt denn auch anlässlich ihrer Baubewilligung sowie der Abweisung der Einwendungen der Beschwerdegegner gemäss Beschlüssen vom 9. Mai 2022 selbst nicht länger an dieser Sichtweise fest (vi-VI1-A-12 und A-34).

6.8

Aus dem zuvor Ausgeführten ergibt sich, dass die Ausnützungsübertragung im vorliegenden Fall bei der Ermittlung der überbauten Grundfläche nicht zu beachten ist. Einer anrechenbaren Grundstückfläche von 743 m² (vgl. E. 5 hiervor) steht folglich eine überbaute Grundfläche in der Höhe von 131 m² (bestehendes Gebäude), 56,09 m² (Carport) und 9 m² (Gartenhaus), insgesamt 196,09 m², gegenüber. Die vorliegend anwendbare Überbauungsziffer von 0,3 ist damit eingehalten (196,09 m² / 743 m²).

6.9

Klarzustellen ist, dass es sich – wie bereits angetönt – in Ausnahmefällen durchaus aufdrängen kann, dass Eigentumsbeschränkungen wie eine Ausnützungsübertragung in angemessener Form bei anderen Bauziffern berücksichtigt werden, gerade im Fall einer veränderten Rechtslage. Diese Notwendigkeit ist etwa bei Übertragungen von Bauziffern offensichtlich, wenn eine dadurch begünstigte Baute oder Anlage in grösseren Dimensionen weiterbesteht, das gebende Grundstück durch einen revisionsweisen Wegfall der Bauziffer aber ebenfalls nicht länger eingeschränkt wäre. Da dies jedoch im vorliegenden Fall, in welchem sowohl eine Ausnützung- als auch eine Überbauungsziffer zu beachten bleibt, nicht aktuell ist, rechtfertigt sich auch kein entsprechendes Eingreifen.

7.

Zusammenfassend kann vorliegend offenbleiben, ob und welche Teile des Carports als vorspringende Gebäudeteile im Sinn von § 60 BauV zu qualifizieren sind. Der Strassenabstand ist in jedem Fall dank einer Ausnahmegewilligung nach Art. 157 Abs. 3 i.V.m. Art. 28 Abs. 3 Ziff. 3 StrG gewährt, welche ohne Weiteres erteilt werden kann. Während die Vorinstanz zur Ermittlung der anrechenbaren Grundstücksfläche zu Recht von den Daten der amtlichen Vermessung ausging, berücksichtigte sie unzulässigerweise einen Anteil der Ausnutzungsübertragung aus den Jahren 1978/80 bei der Berechnung der Überbauungsziffer. Bei richtiger Ermittlung der überbauten Grundfläche wird die Überbauungsziffer durch das vorliegende Bauvorhaben eingehalten.

Folglich ist die Beschwerde gutzuheissen und der angefochtene Beschluss RRB Nr. 671 des Regierungsrates vom 12. Dezember 2023 aufzuheben.

8.

Die Kosten des Verfahrens umfassen die amtlichen Kosten (Gebühren und Auslagen) sowie die Parteientschädigung (Art. 115 VRG).

8.1**8.1.1**

Im verwaltungsinternen Rechtsmittelverfahren richtet sich die Erhebung der amtlichen Kosten unter Vorbehalt der Kostentragung nach der Gebührengesetzgebung (Art. 116 Abs. 2 Satz 1 VRG). Die Partei hat die amtlichen Kosten im Rechtsmittelverfahren zu tragen, wenn sie unterliegt, auf ihr Rechtsmittel nicht eingetreten wurde oder wenn sie das Rechtsmittel zurückgezogen hat (Art. 122 Abs. 1 VRG).

Von Gemeinwesen werden gemäss Art. 121 Abs. 1 VRG keine amtlichen Kosten erhoben, ausser bei einer Streitsache mit vermögensrechtlichen Interessen. Die kantonalen Rechtsmittelinstanzen können den Gemeinden und anderen dem Kanton nachgeordneten Gemeinwesen nach Abs. 2 der Bestimmung amtliche Kosten auferlegen, wenn ihren Behörden grobe Verfahrensmängel oder offenbare Rechtsverletzungen zur Last fallen.

8.1.2

Mit Beschluss RRB Nr. 671 vom 12. Dezember 2023 hiess der Regierungsrat die Beschwerde der Beschwerdegegner gut. Die amtlichen Kosten von insgesamt Fr. 3'000.– auferlegte er zu 20 % (Fr. 600.–) der Baubewilligungsbehörde und zu 80 % (Fr. 2'400.–) den Beschwerdeführern. Hierzu führte er aus, die Baubewilligungsbehörde habe ihre Schlussfolgerungen betreffend Strassenabstand ungenügend begründet (RRB Nr. 671 E. 2.8.2.2). Dadurch sei nicht nachvollziehbar, wie die Baubewilligungsbehörde den Strassenabstand als richtig und korrekt taxiert habe. Sie habe deshalb ungenügend und nicht korrekt argumentiert, damit die Begründungspflicht und somit das rechtliche Gehör verletzt. Ausserdem habe sie es unterlassen, eine Ausnahmegewilligung zum Strassenabstand zu prüfen bzw. zu erteilen, was sie sich ebenfalls anlasten müsse. Es könne nicht Aufgabe der Rechtsmittelinstanz sein, die Verletzung des rechtlichen Gehörs zu heilen, da bzw. indem die Baubewilligungsbehörde wesentliche Aspekte nicht genügend prüfe. Hiermit habe sie Verfahrensmängel begangen, die es rechtfertigten, ihr die amtlichen Kosten im Umfang von 20 % aufzuerlegen.

8.1.3

In diesem Zusammenhang bringen die Beschwerdegegner sinngemäss vor, ihr Anspruch auf rechtliches Gehör sei durch die unbrauchbaren Planunterlagen als auch mit der gemeinderätlichen Begründung im Einwendungs- und Baubewilligungsverfahren verletzt worden (amtl. Bel. 7 Ziff. 9 und 14 Ziff. 6). Letztere hätten sich nicht ansatzweise mit ihren Einwendungen auseinandergesetzt. Auch seien keine neuen Pläne eingefordert worden, obwohl sie dies mehrfach verlangt hätten. Bei der mangelnden Begründung kombiniert mit der Weigerung, offensichtlich notwendige Planunterlagen nachzufordern, sei es angebracht, dass der Baubewilligungsbehörde amtliche Kosten und Parteientschädigungen auferlegt worden seien (amtl. Bel. 7 Ziff. 12). Daran ändere sich auch nichts, wenn die vorliegende Verwaltungsgerichtsbeschwerde wider Erwarten gutgeheissen und die Baubewilligung erteilt würde.

8.1.4

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) ergibt sich, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich zu hören, prüfen und in der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen hat, woraus die Verpflichtung folgt, die Entscheide zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die

Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (Urteil des Bundesgerichts 9C_608/2022 vom 13. November 2023 E. 5.1.1 mit Hinweisen).

8.1.5

Entgegen der Ansicht der Vorinstanz und der Beschwerdegegner begründete die Baubewilligungsbehörde die Einhaltung des Strassenabstands sowohl im Beschluss Nr. 137 als auch Nr. 138, beide vom 9. Mai 2022, mit Blick auf die vorzitierte Rechtsprechung hinreichend. Gemäss den dortigen Ausführungen liegt der Carport mehr als 3 m über dem Strassenniveau, weshalb § 60 Abs. 1 Ziff. 3 BauV anwendbar sei (vi-VI1-A12 Ziff. 4.4 und A34 Ziff. 5.C). Ausserdem betrage gemäss den Plänen der Mindestabstand des Carports 5,26 m zur Strasse und halte den Strassabstand somit ein.

Die Baubewilligungsbehörde hat sich demnach mit den durch die Beschwerdegegner aufgeworfenen Fragen auseinandergesetzt und diese mit Verweis auf die planerischen Grundlagen beantwortet. Der Umstand, dass die Vorinstanz die Schlussfolgerungen der Baubewilligungsbehörde zur Höhe des Carports gestützt auf die vorliegenden Pläne als falsch beurteilte (RRB Nr. 671 E. 2.2.4.1), beschlägt nicht die Begründungspflicht oder das rechtliche Gehör, sondern die inhaltliche Korrektheit der – gerade vorhandenen – Begründung. Wenn die Vorinstanz bemängelt, es sei nicht nachvollziehbar, wie die Baubewilligungsbehörde zum Schluss komme, die Anforderung von 3 m sei eingehalten, wenn in den Plänen die Höhe von 2,73 m deklariert sei (vgl. aber dazu § 60 Abs. 1 Ziff. 3 BauV, wonach 3 m ab Strassenniveau massgebend sind), macht sie gerade deutlich, dass eine inhaltlich auf ihre Richtigkeit überprüfbare Begründung vorliegt, selbst wenn sie diese als nicht korrekt betrachtet. Das Vorliegen einer solchen genügt gemäss der vorzitierten Rechtsprechung den Anforderungen an die Begründungspflicht.

Der ebenfalls erhobene Vorwurf der fehlenden Prüfung einer Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands leuchtet zudem nicht ein, da die Baubewilligungsbehörde den Strassenabstand – ungeachtet dessen, ob inhaltlich korrekt oder nicht – als eingehalten beurteilt hatte. Weshalb sie vor diesem Hintergrund eine Ausnahmegewilligung zur Einhaltung des Strassenabstands hätte prüfen müssen, ist nicht einzusehen. Jedenfalls begründet dies noch keinen groben Verfahrensmangel oder offenbare Rechtsverletzung, wie es für die Auferlegung amtlicher Kosten gemäss Art. 121 Abs. 2 VRG nötig wäre. Eine Auferlegung

der Kosten zulasten der Vorinstanz wegen einer Verletzung der Begründungspflicht war demnach nicht zulässig.

8.1.6

Es bleibt zu klären, ob der Baubewilligungsbehörde ansonsten offenbare Rechtsverletzungen oder grobe Verfahrensmängel vorzuwerfen sind, die eine Auflage der Kosten zu rechtfertigen vermag (Art. 121 Abs. 2 VRG), insbesondere mit Blick auf die verwendeten Planunterlagen.

Zum Vorwurf der Beschwerdegegner, die Baubewilligungsbehörde habe sich zu Unrecht geweigert, neue Pläne einzuholen, geht aus den Eingaben im Einwendungsverfahren hervor (vi-VI1-A-15, A-24 und A-32), dass die Beschwerdegegner die Planunterlagen zwar verschiedentlich als nicht nachvollziehbar oder unvollständig bemängelten. Sie stellten für ihre rechtliche Argumentation jedoch weiterhin darauf ab. Einen ausdrücklichen Antrag zur Einholung neuer Pläne wird nur im Zusammenhang mit dem Baugruben- und Aushubkonzept und dem Baustelleninstallationsplan gestellt (vi-VI1-A-15 Ziff. 17 und 21). Ein Baugruben- und Aushubkonzept war für das Bauvorhaben der Beschwerdeführer jedoch nicht notwendig und der Baustelleninstallationsplatz kann gemäss Praxis der Baubewilligungsbehörde bis spätestens vier Wochen vor Baubeginn nachgereicht werden (Beschluss Nr. 138 vom 9. Mai 2022, vi-VI1-A34 Ziff. 5.F f.). Eine unzulässige Weigerung zur Sachverhaltsabklärung der Baubewilligungsbehörde ist daher nicht erkennbar. Es lag damit auch kein Fall vor, in dem die Beschwerdegegner mangels Behandlung ihrer (Beweis-)Anträge praktisch zur Beschwerde gezwungen worden wären (vgl. Urteil des Bundesgerichts 9C_670/2013 vom 4. Februar 2014 E. 3.3.3). Der Verzicht auf die Einforderung – nicht notwendiger oder nicht beantragter – neuer Pläne erscheint daher nicht als grober Verfahrensmangel oder offenbare Rechtsverletzung im Sinn von Art. 121 Abs. 2 VRG.

Dasselbe gilt für den Umstand, dass die Baubewilligungsbehörde für mit Blick auf den Strassenabstand von den ursprünglich eingereichten Plänen ausgegangen war, auf welchen der Abstand nicht – wie in Anhang 6 BauV vorgesehen – rechtwinklig zur Strasse bemessen worden ist (vi-VI1-A-4 und A-5), was die Vorinstanz zur Einholung neuer Planunterlagen veranlasste. Die Baubewilligungsbehörde qualifizierte nämlich das Dach des Carports noch als vorspringenden Gebäudeteil nach § 60 BauV, weshalb dieser für den Strassenabstand unbeachtlich war. Bei dieser Ausgangslage (deren Korrektheit vorliegend offengelassen werden konnte, vgl. E. 4.2 hiervor) erachtete sie den einzuhaltenden Strassenabstand von mindestens 4 m aufgrund des in den Plänen dokumentierten Abstands von 5,26 m ohne Weiteres als gegeben. Selbst wenn überhaupt kein vorspringender Gebäudeteil im Sinn von § 60 BauV vorliegen

sollte, erreicht das Abstützen auf die ersten Versionen der Pläne noch nicht die von Art. 121 Abs. 2 VRG für eine Kostenaufgabe geforderte Ausmass einer Rechtsverletzung.

8.1.7

Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens sind die amtlichen Kosten grundsätzlich den Beschwerdegegnern aufzuerlegen (Art. 122 Abs. 1 VRG). Diese bringen dagegen sinngemäss vor, sie verlangten eventualiter eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz, ihnen dürften daher im vorinstanzlichen Verfahren keine Kosten auferlegt werden (amtl. Bel. 7 Ziff. 12).

Da vorliegend die Verwaltungsgerichtsbeschwerde jedoch gutzuheissen ist, die Baubewilligung zu erteilen und keine Rückweisung vorzunehmen ist, unterliegen die Beschwerdegegner im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vollumfänglich und hätten bereits im vorangehenden Rechtsmittelverfahren, in welchem Art. 122 Abs. 1 VRG ebenfalls anwendbar ist, unterliegen müssen. Der Umstand, dass die Beschwerdegegner einen Eventualantrag auf Rückweisung gestellt haben, vermag daran nichts zu ändern, weshalb sie Kostenfolgen zu tragen haben.

8.1.8

Die amtlichen Kosten des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens von insgesamt Fr. 3'000.– (inkl. Auslagen) sind von keiner Seite beanstandet worden. Wie ausgeführt, sind die Kosten grundsätzlich durch die Beschwerdegegner zu bezahlen. Wie von der Vorinstanz zu Recht festgehalten, muss aber der nachträglichen Einholung von Plänen bei der Kostenverteilung ebenfalls Rechnung getragen werden (RRB Nr. 671 E. 2.2.4.4).

Zur Zahlung der amtlichen Kosten (wozu auch die Auslagen gehören, Art. 3 Abs. 1 des Gesetzes über die amtlichen Kosten [GebG; NG 265.5]) ist im verwaltungsinternen Rechtsmittelverfahren verpflichtet, wer eine Amtshandlung veranlasst oder verursacht hat (Art. 15 Abs. 1 GebG). Gemäss Art. 6 Abs. 1 Ziff. 2 GebG gelten unter anderem die Kosten für Beweiserhebungen, besondere Prüfungen oder die Beschaffung von Unterlagen als Auslagen. Mit Schreiben vom 24. August 2023 führte die Vorinstanz eine Parteibefragung durch, anlässlich derselben sie die Beschwerdeführer zur Einreichung neuer Planunterlagen aufforderte (vi-RR-6). Da die Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren sämtliche Kosten tragen mussten, erübrigte sich eine genaue Bezifferung dieser Auslagen für die Vorinstanz, was angesichts des Obsiegens der Beschwerdeführer jedoch nachzuholen ist. Eine Parteibefragung als Anordnung im Rechtsmittelverfahren rechtfertigt gemäss Anhang § A1-0 Tarif-Nr. 0.4.4 der Verordnung zum Gesetz über die amtlichen Kosten (GebV; NG 265.51) die Erhebung eines Betrags zwischen Fr. 300.– bis Fr. 1'000.–. Da keine eigentliche Befragung durchgeführt worden war

und die Pläne durch die Beschwerdeführer erstellt werden mussten, erscheint ein Betrag von Fr. 300.– vorliegend angemessen. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer (amtl. Bel. 1 Ziff. 16 ff.) war die Einholung rechtskonformer Pläne zur Feststellung des Strassenabstands (gemessen ab einem rechten Winkel zur Strasse gemäss Anhang 6 der BauV) zur Beurteilung der vorliegenden Streitsache nicht zu beanstanden, weshalb ihnen dieser Betrag trotz des vollständigen Obsiegens als Teil der amtlichen Kosten im vorinstanzlichen Verfahren aufzuerlegen ist. Die genaue Bezifferung des Kostenanteils für die ebenfalls durchgeführte Parteibefragung der Beschwerdegegner (vgl. vi-RR-5) kann vorliegend unterbleiben, da diese ohnehin den Rest der amtlichen Kosten zu tragen haben.

8.1.9

Nach dem Gesagten sind die Beschwerdegegner zu verpflichten, die amtlichen Kosten des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens im Umfang von Fr. 2'700.– binnen 30 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheids auf das Konto IBAN CH12 0900 0000 6001 2525 3, Kanton Nidwalden, Finanzverwaltung, Bahnhofplatz 3, 6371 Stans, zu überweisen. Als Zahlungszweck ist die Nummer des Regierungsratsbeschlusses (RRB Nr. 671) zu vermerken. Es erfolgt keine separate Rechnungsstellung.

Die Beschwerdeführer sind zu verpflichten, die amtlichen Kosten des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens im Umfang von Fr. 300.– binnen 30 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheids auf das Konto IBAN CH12 0900 0000 6001 2525 3, Kanton Nidwalden, Finanzverwaltung, Bahnhofplatz 3, 6371 Stans, zu überweisen. Als Zahlungszweck ist die Nummer des Regierungsratsbeschlusses (RRB Nr. 671) zu vermerken. Es erfolgt keine separate Rechnungsstellung.

Der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass dem Kontokorrent der Baubewilligungsbehörde kein Anteil an den amtlichen Kosten von Fr. 600.– zu belasten ist (vgl. RRB Nr. 671 Dispositiv-Ziff. 3.1).

8.1.10

Für das Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht beträgt die Gerichtsgebühr Fr. 100.– bis Fr. 7'000.– (Art. 17 des Prozesskostengesetzes [PKoG; NG 261.2]). Die Partei hat die amtlichen Kosten im Rechtsmittelverfahren zu tragen, wenn sie unterliegt, auf ihr Rechtsmittel nicht eingetreten wurde oder wenn sie das Rechtsmittel zurückgezogen hat (Art. 122 Abs. 1 VRG).

Die ordentliche Gerichtsgebühr für den vorliegenden Entscheid wird angesichts des Umfangs der Prozesshandlungen sowie dem Zeitaufwand für die Verfahrenserledigung (Art. 2 Abs. 1 PKoG) auf pauschal Fr. 4'000.– festgelegt (Art. 17 PKoG). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten von den Beschwerdegegnern zu tragen.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 4'000.– ist dem von den Beschwerdeführern geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu entnehmen und ist bezahlt.

Die Beschwerdegegner werden angewiesen, den Beschwerdeführern den Gerichtskostenvorschuss von Fr. 4'000.– intern und direkt zu ersetzen.

Die Gerichtskasse Nidwalden wird angewiesen, den Beschwerdeführern die Restanz von Fr. 1'000.– zurückzubezahlen.

8.2

8.2.1

Im Rechtsmittelverfahren ist der ganz oder teilweise obsiegenden Partei eine angemessene Entschädigung zulasten der unterliegenden Partei zuzusprechen (Art. 123 Abs. 2 VRG). Im verwaltungsinternen und im verwaltungsgerichtlichen Rechtsmittelverfahren richtet sich die Festlegung der Parteientschädigung nach der Gesetzgebung über die Prozesskosten (Art. 116 Abs. 2 und 3 VRG). Die Anwaltskosten umfassen das Honorar (ordentliches Honorar und Zuschläge), die notwendigen Auslagen und die Mehrwertsteuer (Art. 31 Abs. 1 PKoG). Im verwaltungsinternen Rechtsmittelverfahren sowie dem Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht als Kollegialgericht beträgt das ordentliche Honorar Fr. 400.– bis Fr. 6'000.– (Art. 46 Abs. 1 und 47 Abs. 2 PKoG).

8.2.2

Für das vorinstanzliche Verfahren verpflichtete der Regierungsrat die Beschwerdeführer, die Beschwerdegegner ausserrechtlich mit Fr. 5'341.25 (80 % von Fr. 6'676.55) zu entschädigen. Indes hätten die Beschwerdeführer bereits vor dem Regierungsrat obsiegen müssen, womit nicht die Beschwerdegegner, sondern die Beschwerdeführer entschädigungsberechtigt sind.

8.2.3

Der Rechtsbeistand der Beschwerdeführer legte für das vorinstanzliche Verfahren zunächst zwei Honorarnoten ein, womit er ein Honorar von Fr. 4'105.04 (Fr. 3'042.52 + Fr. 1'062.52) zuzüglich Auslagen von Fr. 123.16 (Fr. 91.28 + Fr. 31.88) und MWST von Fr. 325.57 (Fr. 241.30 + Fr. 84.27; von der Vorinstanz fälschlicherweise mit Fr. 325.– beziffert), total Fr. 4'553.77, geltend machte (vi-BG1-C). Mit Nachträgen vom 22. Juni und 6. September 2023 gab er weitere Aufwendungen im Umfang von 2,5 Stunden à Fr. 250.– (Fr. 625.–) zuzüglich Auslagen zu 3 % (Fr. 18.75) und MWST zu 7,7 % (Fr. 49.55), total Fr. 693.30, sowie 3 Stunden à Fr. 250.– (Fr. 750.–) zuzüglich Auslagen zu 3 % (Fr. 22.50) und MWST zu 7,7 % (Fr. 59.50), total Fr. 832.–, an (vi-BG1-D und E). Das Honorar betrug damit insgesamt Fr. 5'480.04 (21,92 Stunden à Fr. 250.–), die Auslagen Fr. 164.41 und die MWST Fr. 434.57. Die Vorinstanz zog hiervon eine Stunde an Aufwand à Fr. 250.– für die Stellungnahme zur Parteibefragung der Beschwerdegegner als übersetzt ab und kürzte die auf dem Honorar basierende Auslagenpauschale und Mehrwertsteuer entsprechend (vgl. RRB Nr. 671 E. 2.8.3.3). Darüber hinaus verneinte sie einen Anspruch auf eine Parteientschädigung für die Erstellung der nachträglich eingeforderten Planunterlagen. Daraus resultierte eine Parteientschädigung (inkl. Auslagen und MWST) in der Höhe von Fr. 4'969.77.

Die Beschwerdeführer beanstanden die Kürzung ihrer Parteientschädigung im vorinstanzlichen Verfahren nicht (amtl. Bel. 1 Ziff. 43 f.), womit es bezüglich Höhe derselben sein Bewenden hat. Die Beschwerdegegner bringen hingegen auch betreffend Parteientschädigung vor, da sie eventualiter eine Rückweisung an die Vorinstanz beantragten, dürften ihnen daher im vorinstanzlichen Verfahren per se keine Kosten auferlegt werden und die damals zugesprochenen Parteientschädigungen seien zu bestätigen. Wie bereits unter der vorstehenden E. 8.1.7 ausgeführt, vermag der Eventualantrag angesichts des vollständigen Unterliegens nichts an der Pflicht zur Ausrichtung einer Parteientschädigung im vorinstanzlichen Verfahren zu ändern.

Die Beschwerdegegner sind demnach zu verpflichten, den Beschwerdeführern für das vorinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 4'969.77 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.

8.2.4

Im Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht legte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer ebenfalls zwei Honorarnoten auf (Rechnungen vom 7. Februar und 30. April 2024, amtl. Bel. 15). Die Rechnungen betragen (inkl. Auslagen und MWST) Fr. 4'560.65 und Fr. 3'050.54, insgesamt Fr. 7'611.19. Auch unter Korrektur des teilweise die gesetzlich vorgesehenen Stundenansätze nach Art. 34 Abs. 2 PKoG überschreitenden Honorars von maximal Fr. 250.– (vgl. Positionen zu Fr. 340.– vom 8. und 19. Januar 2024 sowie 24. und 29. April 2024) übersteigt das geltend gemachte Honorar den gemäss Art. 47 Abs. 2 PKoG vorgesehenen Rahmen für das ordentliche Honorar von maximal Fr. 6'000.–. In Anbetracht der Bedeutung der Sache für die Parteien und der Schwierigkeit der Sache sowie des Zeitaufwands, rechtfertigt sich im vorliegenden Fall eine Kürzung des Honorars auf das Maximum von Fr. 6'000.–. Ein Zuschlag nach Art. 50 PKoG wurde vom Anwalt nicht verlangt und ist auch nicht zuzusprechen. Ebenso besteht kein Missverhältnis zwischen Arbeitsaufwand und dem vorgegebenen Honorarrahmen im Sinn von Art. 34 Abs. 1 PKoG. Mithin wird die Parteientschädigung des Rechtsvertreters der Beschwerdeführer für das vorliegende Beschwerdeverfahren gerichtlich auf insgesamt Fr. 6'740.32 (Honorar Fr. 6'000.–; Auslagen Fr. 236.31; MWST zu 7,7 % von Fr. 6'236.31, berücksichtigt im Umfang von 4,57 % [entsprechend dem MWST-Anteil von Fr. 25.83 aus dem Jahr 2023 gemäss Kostennote vom 7. Februar 2024] Fr. 21.95; MWST zu 8,1 % von Fr. 6'236.31, berücksichtigt im Umfang von 95,43 % [entsprechend den MWST-Anteilen von Fr. 314.66 und Fr. 224.74 aus dem Jahr 2024 gemäss den eingereichten Kostennoten] Fr. 482.06).

Die Beschwerdegegner sind demnach zu verpflichten, den Beschwerdeführern für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 6'740.32 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.

8.2.5

Betreffend Auferlegung einer Parteientschädigung (sowohl zugunsten der Beschwerdeführer als auch der Beschwerdegegner) zulasten der Baubewilligungsbehörde aufgrund grober Verfahrensfehler oder offenbaren Rechtsverletzungen (Art. 123 Abs. 3 VRG) kann auf das bereits vorstehend Erwogene verwiesen werden (E. 8.1.2 ff.). Die Baubewilligungsbehörde hat vorliegend keine Parteientschädigung auszurichten.

8.2.6

Den am Verfahren beteiligten Gemeinwesen wird auch keine Parteientschädigung zugesprochen (Art. 123 Abs. 4 VRG).

Demgemäss erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Entscheid RRB Nr. 671 des Regierungsrates vom 12. Dezember 2023 aufgehoben.

2. Die amtlichen Kosten werden wie folgt festgesetzt und verlegt:

2.1 Die amtlichen Kosten des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens (RRB Nr. 671) betragen Fr. 3'000.– (inkl. Auslagen) und werden im Umfang von Fr. 2'700.– den Beschwerdegegnern und im Umfang von Fr. 300.– den Beschwerdeführern auferlegt.

Die Beschwerdegegner sind verpflichtet, die amtlichen Kosten des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens im Umfang von Fr. 2'700.– binnen 30 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheids auf das Konto IBAN CH12 0900 0000 6001 2525 3, Kanton Nidwalden, Finanzverwaltung, Bahnhofplatz 3, 6371 Stans, zu überweisen. Als Zahlungszweck ist die Nummer des Regierungsratsbeschlusses (RRB Nr. 671) zu vermerken. Es erfolgt keine separate Rechnungsstellung.

Die Beschwerdeführer sind verpflichtet, die amtlichen Kosten des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens im Umfang von Fr. 300.– binnen 30 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheids auf das Konto IBAN CH12 0900 0000 6001 2525 3, Kanton Nidwalden, Finanzverwaltung, Bahnhofplatz 3, 6371 Stans, zu überweisen. Als Zahlungszweck ist die Nummer des Regierungsratsbeschlusses (RRB Nr. 671) zu vermerken. Es erfolgt keine separate Rechnungsstellung.

2.2 Die amtlichen Kosten des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens werden auf Fr. 4'000.– festgesetzt und gehen ausgangsgemäss zu Lasten der Beschwerdegegner.

Die Gebühr wird mit dem von den Beschwerdeführern geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet und ist bezahlt. Die Beschwerdegegner haben den Beschwerdeführern die ordentliche Gerichtsgebühr von Fr. 4'000.– intern und direkt zu erstatten. Die Gerichtskasse Nidwalden wird angewiesen, den Beschwerdeführern die Restanz von Fr. 1'000.– zurückzubezahlen.

3. Die Parteientschädigungen werden wie folgt festgesetzt und verlegt:
 - 3.1 Die Beschwerdegegner haben den Beschwerdeführern für das vorinstanzliche Beschwerdeverfahren (RRB Nr. 671) eine Parteientschädigung von Fr. 4'969.77 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.
 - 3.2 Die Beschwerdegegner haben den Beschwerdeführern für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 6'740.32 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.
4. Den am Verfahren beteiligten Gemeinwesen wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
5. [Zustellung].

Stans, 16. September 2024

VERWALTUNGSGERICHT NIDWALDEN
Verwaltungsabteilung
Die Präsidentin

lic. iur. Livia Zimmermann
Der Gerichtsschreiber

Florian Marfurt

Versand: _____

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Art. 82 ff. i.V.m. Art. 90 ff. BGG; SR 173.110). Die Beschwerde hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angeführten Urkunden sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat (Art. 42 BGG). Für den Fristenlauf gelten die Art. 44 ff. BGG.