



# VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

---

## VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: Dr. iur. Aldo Elsener, Vorsitz  
lic. iur. Jacqueline Iten-Staub, Dr. iur. Matthias Suter  
lic. iur. Ivo Klingler und lic. iur. Adrian Willimann  
Gerichtsschreiber: lic. iur. Peter Kottmann

URTEIL vom 1. Juli 2020 *[rechtskräftig]*  
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

**A.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer  
vertreten durch RA B. \_\_\_\_\_

gegen

- 1. Stockwerkeigentümergeinschaft C. \_\_\_\_\_, GS D. \_\_\_\_\_,  
Walchwil**
- 2. Gemeinderat Walchwil**
- 3. Regierungsrat des Kantons Zug  
Beschwerdegegner**

betreffend

Baubewilligung

V 2019 116

A. A. \_\_\_\_\_, Walchwil, ist Eigentümer der Grundstücke Nrn. E. \_\_\_\_\_ und F. \_\_\_\_\_, Walchwil. Das Nachbargrundstück GS D. \_\_\_\_\_, Walchwil, steht im Eigentum der Stockwerkeigentümergeinschaft C. \_\_\_\_\_ (nachfolgend: STWEG C. \_\_\_\_\_). Mit Eingabe vom 27. Juli 2016 reichte A. \_\_\_\_\_ für seine beiden Parzellen eine Änderungseingabe zu seinem bereits früher eingereichten und bewilligten Baugesuch, das den Abbruch der bestehenden Villa und den Bau einer neuen Villa betrifft, ein. Gemäss den Unterlagen im neuen Baugesuch sollte dabei auch die Umgebung angepasst werden. Gegen dieses Baugesuch (WA-2012-024.04) erhob die STWEG C. \_\_\_\_\_ am 3. August 2016 Einsprache. Mit Vereinbarung vom 24. Oktober 2016 räumte die STWEG C. \_\_\_\_\_ A. \_\_\_\_\_ das Recht ein, die Grenzmauer (Blocksteinmauer) entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze an mehreren Stellen über die gesetzlich vorgesehene Höhe hinaus zu erstellen. Im Gegenzug verpflichtete sich A. \_\_\_\_\_, die Umgebung im Bereich der gemeinsamen Grenze gemäss dem Umgebungsplan vom 8. August 2016 – welcher integrierender Bestandteil der Vereinbarung bildete – auszuführen sowie die Kosten für die Anschlussarbeiten auf GS D. \_\_\_\_\_ zu übernehmen. Gestützt auf die erwähnte Vereinbarung zog die STWEG C. \_\_\_\_\_ ihre Einsprache gegen das Baugesuch WA-2012-024.04 zurück. Die vom Gemeinderat Walchwil am 12. Dezember 2016 erteilte Baubewilligung wurde mit Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zug vom 27. Juni 2017 (V 2017 8) rechtskräftig. Die Blocksteinmauer wurde im Frühling 2017 erstellt. Am 20. Dezember 2018 stellte die Abteilung Bau und Planung der Gemeinde Walchwil fest, dass entlang der Grenze zum GS D. \_\_\_\_\_ auf der bestehenden Blocksteinmauer eine dunkle, 1,8 Meter hohe Sichtschutzwand erstellt wurde. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2018 verfügte die Abteilung Bau und Planung die Einstellung sämtlicher Arbeiten an der Sichtschutzwand zu GS D. \_\_\_\_\_. Der Baustopp werde, so die Abteilung Bau und Planung, aufgehoben, sobald ein bewilligungsfähiges Baugesuch eingereicht und genehmigt worden sei. Mit Eingabe vom 20. Mai 2019 reichte A. \_\_\_\_\_ ein nachträgliches Baugesuch ("Sichtschutzwand u.a. zu Grenze GS D. \_\_\_\_\_; Einfriedungen Umgebung") ein. Gegen dieses Baugesuch WA-2012-24.07 erhob die STWEG C. \_\_\_\_\_ am 20. Juni 2019 Einsprache und beantragte dessen Abweisung. Zur Begründung machte sie geltend, dass die zu bewilligende und bereits erstellte Sichtschutzwand entlang der Grenze von GS D. \_\_\_\_\_ und E. \_\_\_\_\_ die Bestimmungen der kommunalen Bauordnung verletze sowie gegen die Vereinbarung vom 24. Oktober 2016 verstosse. Mit Beschluss vom 29. Juli 2019 wies der Gemeinderat Walchwil das nachträgliche Baugesuch WA-2012-024.07 ab. Gleichzeitig verfügte er den Rückbau der bereits erstellten Sichtschutzwand inkl. des nachträglich ebenfalls bereits erstellten berankten Metallzauns

entlang der Grenze zum GS D. \_\_\_\_\_ sowie die Wiederherstellung der bewilligten Umgebungsgestaltung gemäss Baugesuch WA-2012-024.04. Gegen den Entscheid des Gemeinderats Walchwil vom 29. Juli 2019 erhob A. \_\_\_\_\_ am 12. August 2019 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Zug mit dem Antrag, der Beschluss des Gemeinderates Walchwil vom 29. Juli 2019 sei aufzuheben und dieser sei anzuweisen, die Baubewilligung zu erteilen. Der Regierungsrat wies die Beschwerde mit Beschluss vom 19. November 2019 ab.

B. Gegen den Beschluss des Regierungsrats vom 19. November 2019 erhob A. \_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführer) am 23. Dezember 2019 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit folgenden Anträgen:

- "1. Es sei der Beschluss des Regierungsrats des Kantons Zug vom 19. November 2019 vollumfänglich aufzuheben und es sei dem Beschwerdeführer die Baubewilligung für den Zaun und die Holz(Absturzsicherungs)wand gemäss Baugesuch Nr. WA-2012-024.07 vom 20. Mai 2019 zu erteilen.
2. Eventualiter sei die Baubewilligung für das Baugesuch WA-2012-024.07 mit Auflagen zu erteilen.
3. Subeventualiter sei die Bewilligung betreffend den Metallzaun zu erteilen und das Verfahren betreffend den Holzzaun bis zur Anpassung der BO Walchwil an die V PBG zu sistieren.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MWST zu Lasten der STWEG C. \_\_\_\_\_, der Gemeinde Walchwil und des Regierungsrats des Kantons Zug."

Die Beschwerde enthält im Wesentlichen folgende drei Begründungen: Erstens seien der Metallzaun und der Holzzaun unter Verweis auf SIA Norm 358/2010 Ziff. 211, 212 sowie 311 als Absturzsicherungen zu qualifizieren. Da die Absturzhöhe entlang der Stützmauer an der Grenze zu GS D. \_\_\_\_\_ mehr als 1 Meter betrage, sei die Erstellung einer Absturzsicherung im Bereich der Stützmauer unumgänglich. Andernfalls läge ein offensichtlicher Werkmangel mit potenziellem Haftungsrisiko für den Beschwerdeführer als Werkeigentümer vor. Selbst wenn dies einen Verstoss gegen die Vereinbarung vom 24. Oktober 2016 mit der STWEG C. \_\_\_\_\_ darstellen würde, was bestritten werde, müsse das öffentlich-rechtliche Interesse an der Einhaltung von Sicherheitsvorschriften allfälligen

nachbarrechtlichen Vereinbarungen vorgehen. Unter Verweis auf § 25 BO Stadt Zug seien Absturzsicherungen nicht auf die maximal zulässige Höhe der Stützmauer anzurechnen. Müsste die BO Walchwil entsprechend den Skizzen zu §§ 32 und 33 BO Walchwil eingehalten werden, müsste die Absturzsicherung zum Haus verschoben werden, wodurch eine ungesicherte begehbare Fläche zwischen der Aussenkante der Blocksteinmauer und der Absturzsicherung entstünde, womit diese ihren Sicherungszweck nicht erfüllen würde. Zweitens – falls der Qualifikation Absturzsicherung statt Einfriedung nicht gefolgt würde – müsste die maximal zulässige Höhe der Einfriedung ab dem neu bewilligten Terrain gemessen werden, weil die Messweise ab gewachsenem Terrain z.B. für die Bestimmung der Geschosshöhe an der Fassade zwar nachvollziehbar und sachgerecht sei, jedoch bei Einfriedungen nicht zu überzeugen vermöge. Ein Grundeigentümer habe das Recht (und teilweise gar die Pflicht), sein Grundstück einzufrieden. Es müsse möglich sein, auch nach einer bewilligten Aufschüttung ein Grundstück entlang der Grundstücksgrenze einzufrieden. Die zulässige Höhe für Einfriedungen nach § 102a EG ZGB werde vorliegend eingehalten. Drittens sei die zulässige Höhe vorliegend auch bei Messung ab gewachsenem Terrain eingehalten, wobei der Grenzabstand dem Grenzverlauf folgend diagonal ab dem Grenzpunkt auf dem tieferen Terrain bis zum Fuss des Metall- bzw. Holzzauns zu messen sei. Die so ermittelten Höhen wären auch unter Anwendung der BO Walchwil zulässig. Diese sei jedoch vorliegend nicht anwendbar. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz habe § 71a PBG nicht die materielle Anpassung an die neue V PBG, sondern an die IVHB zum Gegenstand. Im Übrigen sei heute unklar, wie die an die V PBG angepasste BO Walchwil sich zur zulässigen Höhe äussern werde. Aus diesem Grund sei eine Abweisung der Beschwerde unverhältnismässig. Der Metallzaun halte die zulässige Höhe gemäss § 33 BO Walchwil ein. Das Verfahren betreffend den Holzzaun sei bis zur Anpassung der BO zu sistieren.

C. Den von ihm verlangten Kostenvorschuss von Fr. 2'500.– zahlte der Beschwerdeführer fristgerecht am 31. Dezember 2019.

D. Mit Schreiben vom 20. Januar 2020 teilte der Gemeinderat Walchwil dem Verwaltungsgericht mit, er verzichte auf eine Vernehmlassung und verweise auf die Vorakten.

E. Mit Vernehmlassung vom 30. Januar 2020 äusserte sich die STWEG C. \_\_\_\_\_ zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde, ohne Anträge zu stellen. Auf ihre Vorbringen wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

F. Mit Vernehmlassung vom 26. Februar 2020 beantragte die Baudirektion des Kantons Zug namens des Regierungsrats die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge. Sie verwies auf den angefochtenen Beschluss vom 19. November 2019 und ergänzte Folgendes: Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers handle es sich auch bei einer Absturzsicherung im Grenzbereich um eine Einfriedung. Einfriedungen würden u.a. auch der Abgrenzung gefährlicher Bereiche sowie der Verhütung von Unfällen bei gefährlichen Stellen dienen. Unter Verweis auf die regierungsrätliche Praxis (RRB vom 2. Dezember 1997) sei auch die Absturzsicherung resp. Einfriedung bei der Beurteilung, ob die maximal zulässige Höhe der Stützmauer eingehalten wurde, mitzubersichtigen. Würden Einfriedungen auf Stützmauern gestellt, so dürften diese zusammen die zulässige Maximalhöhe nicht überschreiten. Gemäss der Fachbroschüre "Geländer und Brüstungen" der Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) sei der Beschwerdeführer nicht zwingend auf eine Absturzsicherung im Bereich der Stützmauer angewiesen. Mithin sei es dem Beschwerdeführer ohne Weiteres möglich sowie zumutbar, die Absturzsicherung entsprechend zurückzusetzen, sodass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden könnten. Dazu brauche es allerdings eine neue Baueingabe. Schliesslich bilde den Ausgangsmesspunkt sowohl gemäss RRB vom 2. Dezember 1997 als auch nach dem Wortlaut des § 33 BO Walchwil das gewachsene Terrain. Die vom Beschwerdeführer vorgeschlagene [diagonale] Messweise sei im Übrigen nicht verständlich. Das gewachsene Terrain könne anhand der bei den Akten liegenden Pläne nachvollzogen werden.

G. Am 4. Mai 2020 reichte der Beschwerdeführer eine Replik ein. Auf die Ausführungen darin ist – soweit erforderlich – in den Erwägungen einzugehen.

H. Die STWEG C. \_\_\_\_\_ und die Baudirektion verzichteten darauf zu duplizieren. Der Gemeinderat Walchwil reichte am 25. Mai 2020 eine Duplik ein. Auf die Ausführungen darin ist – soweit erforderlich – in den Erwägungen einzugehen.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1.

1.1 Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG; BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide des Regierungsrats die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit die Gesetzgebung den Weiterzug nicht ausnahmsweise ausschliesst. Ein solcher Ausschluss liegt hier nicht vor. Die Beschwerde wurde fristgerecht eingereicht und entspricht den formellen Anforderungen gemäss § 65 VRG. Der Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren war auch Beschwerdeführer im Verwaltungsbeschwerdeverfahren, und der Regierungsrat hat seine Beschwerde abgewiesen. Er ist vom Entscheid des Regierungsrats besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung. Seine Beschwerdeberechtigung ist daher gestützt auf § 62 VRG zu bejahen, und seine Beschwerde ist zu prüfen.

Die Beurteilung erfolgt auf dem Zirkulationsweg gemäss § 29 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtes (GO VG; BGS 162.11).

1.2 Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann jede Rechtsverletzung gerügt werden. Als solche gelten die Nichtanwendung und die unrichtige Anwendung eines Rechtssatzes, die unrichtige rechtliche Beurteilung einer Tatsache, der Missbrauch oder die Überschreitung des Ermessens, die Verletzung einer wesentlichen Verfahrensvorschrift sowie die Rechtsverweigerung und -verzögerung. Nicht gerügt werden kann die unrichtige Handhabung des Ermessens (§ 63 VRG).

2. Die Revision vom 22. Februar 2018 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) ist per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Ebenfalls am 1. Januar 2019 trat die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz in Kraft (V PBG; BGS 721.111). Sie löste die V PBG vom 19. November 1999 ab (aV PBG). Im vorliegenden Fall wurde das nachträgliche Baugesuch, mit welchem u.a. die Sichtschutzwand und der Metallzaun entlang der Grenze zum GS D. \_\_\_\_\_ hätten bewilligt werden sollen, am 20. Mai 2019 eingereicht. Gemäss der übergangsrechtlichen Regelung in § 71a lit. b PBG findet das bisherige (bis 31. Dezember 2018 geltende) Recht Anwendung in denjenigen Gemeinden, welche ihre Zonenpläne und Bauvorschriften noch nicht an die sich an der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) orientierenden Baubegriffe und Messweisen angepasst haben. Das aktuelle

PBG und die entsprechende V PBG haben die Bestimmungen der IVHB aufgenommen. In den zurzeit bei den Zuger Gemeinden laufenden Ortsplanungsrevisionen werden die Zonenpläne und Bauvorschriften den neuen Bestimmungen des aktuellen PBG und der V PBG und damit auch der IVHB angepasst. Auch die Ortsplanungsrevision in der Gemeinde Walchwil ist noch am Laufen, weshalb das vorliegende Baugesuch nach bisherigem Recht, insbesondere nach der Bauordnung der Gemeinde Walchwil (nachfolgend: BO Walchwil), zu beurteilen ist. Der Regierungsrat hat in seinem Beschluss im Übrigen korrekt dargelegt und begründet, warum im vorliegenden Fall die BO Walchwil und nicht das Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches für den Kanton Zug (EG ZGB; BGS 211.1) zur Anwendung gelangt. Darauf kann verwiesen werden. Der Beschwerdeführer bringt denn auch in seiner Verwaltungsgerichtsbeschwerde keine Argumente dagegen vor, sondern macht einzig erneut geltend, die BO Walchwil sei vorliegend nicht anwendbar und sowohl der Holz- als auch der Metallzaun hielten die zulässige Höhe der Einfriedungen nach § 102a EG ZGB ein. (Der Beschwerdeführer forderte im Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat insbesondere die Anwendung von § 102a EG ZGB ["Tote Einfriedungen"].)

3. Der Beschwerdeführer errichtete auf der im Einvernehmen mit der STWEG C.\_\_\_\_\_ über die gesetzlich vorgesehene Höhe hinaus erstellten Stützmauer entlang der Grenze zum GS D.\_\_\_\_\_ eine Sichtschutzwand aus Holz und in deren Verlängerung einen berankten Metallzaun. Die Sichtschutzwand beginnt kurz vor der östlichen Ecke des GS D.\_\_\_\_\_ und verläuft Richtung Südwesten, hat eine Höhe von 1,80 m und ist 13,70 m lang. Sie hält zum GS D.\_\_\_\_\_ einen Abstand von 70 cm. Der berankte Metallzaun ist 1,00 m hoch und 17,27 m lang. Sein Abstand zum GS D.\_\_\_\_\_ beträgt 50 cm. Streitig und zu prüfen ist, ob die Sichtschutzwand und der berankte Metallzaun tatsächlich die massgebenden Höhen- und Abstandsvorschriften verletzen und die Feststellung des Regierungsrats korrekt ist, dass daher der Gemeinderat Walchwil das nachträgliche Baugesuch zu Recht abgewiesen habe.

4. Gemäss dem im vorliegenden Fall anwendbaren § 33 Abs. 1 BO Walchwil (siehe E. 2) dürfen Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern an die Grenze gestellt werden, sofern sie, vom gewachsenen Terrain gemessen, nicht höher als 1,50 m sind. Höhere Mauern und Böschungen sind um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze abzurücken, sofern sich die Nachbarn schriftlich nicht anders einigen. Im vorliegenden Fall liegen die Oberkanten sowohl der Sichtschutzwand als auch des berankten Metallzauns, vom gewachsenen Terrain gemessen, höher als dies § 33 Abs. 1 BO Walchwil zulässt, sofern

man die Stützmauer und die vom Beschwerdeführer darauf erstellten Vorrichtungen zusammenrechnet. Eine Zustimmung der STWEG C. \_\_\_\_\_ für die entsprechende Mehrhöhe liegt nicht vor.

5. Der Beschwerdeführer macht zunächst geltend, der Metallzaun und der Holzzaun seien als Absturzsicherung, nicht als Einfriedung, zu qualifizieren. Daher seien sie nicht auf die maximal zulässige Höhe der Stützmauer anzurechnen. Dies ergebe sich nicht explizit aus der BO Walchwil, aber z.B. aus § 25 der BO der Stadt Zug. Es bestehe eine Absturzgefahr, da die Blocksteinstützmauer durchgehend mehr als 1 Meter hoch sei. Die Absturzsicherung könne ihre Funktion aber nicht mehr erfüllen, wenn sie zur Höhe der Stützmauer zu rechnen wäre.

5.1 Unter den Begriff der Einfriedungen fallen alle Vorrichtungen, die ein Grundstück gegen aussen abschliessen, absperren, nicht lediglich abgrenzen. Ihr Zweck kann mannigfach sein: Verhindern des Zutrittes, des Einblickes, des Entlaufens oder Eindringens von Tieren, Verhüten von Unfällen bei gefährlichen Stellen, Windschutz, Verhindern des Abschwemmens von Erde usw. Als Einfriedungen gelten: Mauern; Zäune aus Holz, Eisen oder Draht; lebende Hecken, Gräben (Erich Zimmerlin, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl. 1985, § 72 N. 7). Im Wikipedia-Eintrag, welcher vom Beschwerdeführer für die Begriffsumschreibung herangezogen wird, wird festgehalten, dass "eine Einfriedung eine Anlage an oder auf einer Grundstücksgrenze ist, die dazu bestimmt ist, ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen und nach außen abzuschirmen, um unbefugtes Betreten oder Verlassen oder sonstige störende Einwirkungen abzuwehren. Einfriedungen sollen vor unbefugtem Betreten oder Verlassen und Einsicht schützen sowie gegen Witterungs- und Verkehrseinwirkungen (Wind- und Sonnenschutz, Lärm, Schmutz) dienen. Sie stellen eine optische Grundstücksgrenze dar, die die grundstücksrechtliche Grenze für jedermann markieren soll. An Einfriedungen sind auch zuweilen Schilder angebracht, die das unbefugte Betreten der Grundstücke ausdrücklich verbieten. Außerdem haben sie den Zweck, Wildtiere abzuwehren, fremdes Nutzvieh abzuhalten, gefährliche Bereiche abzugrenzen oder innerhalb der Einfriedung befindliche Haus- oder Nutztiere am Entlaufen zu hindern."

5.2 Es ist der von der Baudirektion in ihrer Vernehmlassung geäußerten Ansicht zuzustimmen, dass es sich auch bei einer Absturzsicherung im Grenzbereich um eine Einfriedung handelt. Eine Absturzsicherung an oder auf einer Grundstücksgrenze stellt nicht etwas anderes als eine Einfriedung, sondern lediglich eine Unterart der Einfriedung

dar, welche zudem mehreren Zwecken dienen kann – insbesondere die vorliegende Holzwand dient sowohl dem Sichtschutz als auch der Umschliessung des Grundstücks und dem Absturzschutz. Da es sich somit bei der vom Beschwerdeführer geltend gemachten Absturzsicherung entlang der Grundstücksgrenze um eine Einfriedung handelt, hat diese die Vorgaben von § 33 BO Walchwil einzuhalten. Die Vorrichtung (Absturzsicherung bzw. Einfriedung) ist zudem bezüglich ihrer zulässigen Höhe mit der Stützmauer zusammenzurechnen. Werden Einfriedungen auf Stützmauern gestellt, so dürfen diese Bauten zusammen die zulässige Maximalhöhe nicht überschreiten (Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl. 2013, Art. 12 N. 14e; vgl. auch Urteil ZK2 2014 11 des Kantonsgerichts Schwyz vom 12. Dezember 2014 E. 5b und c). Dies entspricht auch der Praxis des Regierungsrats, welche die Baudirektion überprüfbar dargelegt hat. Der Beschwerdeführer hat somit die auf der Stützmauer erstellte Einfriedung gemäss § 33 BO Walchwil weiter als die aktuellen 70 bzw. 50 cm von der Grenze des GS D. \_\_\_\_\_ abzurücken. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers bedeutet das nicht, dass keine Vorkehren zur Verhinderung von Stürzen über die Stützmauer getroffen werden können. Gemäss der Fachbroschüre "Geländer und Brüstungen" der Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) kann nach der Norm SIA 358 "Geländer und Brüstungen" bei Absturzhöhen bis 150 cm der Schutz auch darin bestehen, dass die Zugänglichkeit des Randes begehbare Flächen durch geeignete Massnahmen, wie Bepflanzung oder dgl., erschwert wird. Sollte im Übrigen im vorliegenden Fall nicht die Norm SIA 358, sondern die VSS-Norm SN 640 568 "Passive Sicherheit im Strassenraum – Geländer" zur Anwendung gelangen, wie dies der Gemeinderat Walchwil geltend macht, ist bei der herrschenden Situation (Aufprallstelle weiche Ebene, max. Absturzhöhe 3,0 m, urbane Umgebung, Fussgängerverkehr weniger als 20 Personen pro Tag [Nutzung Einfamilienhaus]) auch gemäss dieser VSS-Norm eine Absturzsicherung nicht zwingend notwendig.

5.3 Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Definition und damit verbunden der Zweck der vorliegend zu beurteilenden Bauten seitens des Beschwerdeführers im Verlaufe des Verfahrens seit Einreichung des nachträglichen Baugesuchs beim Gemeinderat Walchwil am 20. Mai 2019 einem gewissen Wandel unterlag. In seinem Baugesuch sprach der Beschwerdeführer nur von einer Sichtschutzwand bzw. einer "Baueingabe Einfriedungen" und nie von einer Absturzsicherung. In der Verwaltungsbeschwerde vom 12. August 2019 war immer noch die Rede von einer Sichtschutzwand sowie mehrfach die Rede von einer (toten) Einfriedung. Der Begriff Absturzsicherung fiel in der Verwaltungsbeschwerde ein einziges Mal, und auch nur in

indirekter Rede als Wiedergabe der Auffassung des Gemeinderats Walchwil, nicht des Beschwerdeführers. In der Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist nun plötzlich überhaupt nicht mehr die Rede von einer Sichtschutzwand, sondern nur noch von einer Absturzsicherung. Dies deutet darauf hin, dass die (Neu-)Qualifikation der Bauten entlang des GS D. \_\_\_\_\_ durch den Beschwerdeführer einzig in der Absicht erfolgte, die Anwendung der Abstandsregelungen von § 33 BO Walchwil zu verhindern, was, wie aufgezeigt, nicht gelingt.

5.4 Auch ist dem Beschwerdeführer nicht zu folgen, wenn er in seinem Eventualantrag fordert, die Baubewilligung für das Baugesuch WA-2012-024.07 sei aus Gründen der Verhältnismässigkeit mit Auflagen zu erteilen. Er meint damit die Auflage, die Konstruktion der Sichtschutzwand so anzupassen, dass zwischen den Holzlatten mehr Freiräume geschaffen würden. Zum einen enthält die BO Walchwil keine dem vom Beschwerdeführer erwähnten § 25 der Bauordnung der Stadt Zug entsprechende Bestimmung, wonach durchsichtige Absturzsicherungen auf Stützmauern und mauerartigen Böschungen bei der Festlegung ihrer zulässigen Höhe an der Grenze nicht angerechnet werden. Zum andern wurde bereits dargelegt, dass es sich im vorliegenden Fall eben nicht nur um eine Absturzsicherung, sondern vor allem auch um eine Einfriedung handelt, welche bei der Frage, ob die Vorgaben von § 33 BO Walchwil eingehalten sind, entsprechend der geltenden Lehre und Praxis mit der Stützmauer zusammenzurechnen ist, sowie dass die Vorrichtung auch dann dem Zweck der Verhinderung von Abstürzen dient, wenn sie stärker von der Grenze abgerückt wird, als dies aktuell der Fall ist.

6. Weiter bringt der Beschwerdeführer vor, die maximal zulässige Höhe der Vorrichtungen hinter der Grenze müsse ab dem neu bewilligten Terrain gemessen werden. Die Messweise ab dem gewachsenen Terrain sei z.B. für die Bestimmung der Geschosshöhe an der Fassadenflucht nachvollziehbar und sachgerecht. Dies insbesondere auch nach einer bewilligten Aufschüttung, solle doch damit verhindert werden, dass Grundeigentümer nach einer Aufschüttung mit einer höheren Baute (bzw. einer höher gelegenen Baute) "belohnt" würden. Bei Einfriedungen vermöge diese Messweise demgegenüber nicht zu überzeugen, denn ein Grundeigentümer habe das Recht (und teilweise gar die Pflicht) auf Einfriedung seines Grundstücks. Damit müsse es auch nach einer bewilligten Aufschüttung möglich sein, ein Grundstück der Grundstücksgrenze entlang einzufrieden.

Dem ist entgegenzuhalten, dass § 33 Abs. 1 BO Walchwil ausdrücklich vorsieht, dass der zulässige Standort von Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern von ihrer vom gewachsenen Terrain – somit nicht vom aufgeschütteten Terrain – gemessenen Höhe abhängt. Diese Messweise spricht dem Beschwerdeführer nicht das Recht ab, sein Grundstück einzufrieden – er hat einzig die Einfriedung gemäss den Vorgaben von § 33 Abs. 1 BO Walchwil von der Grenze abzurücken. Eine privilegierte Messweise ist bei Einfriedungen nicht anzuwenden. Es war schliesslich der Beschwerdeführer selber, der das Gelände aufgeschüttet hat.

7. Auch ist dem Beschwerdeführer nicht zu folgen, wenn er verlangt, der Grenzabstand sei ab dem gewachsenen Terrain diagonal bis zum Fuss des Metall- bzw. Holzzauns zu messen, womit in den Schnittpunkten A-A und B-B (Umgebungsplan) eine Mehrhöhe von 1,8 m (A-A) bzw. 1,5 m (B-B) erlaubt sei. Damit unterschritten, so der Beschwerdeführer, der Holzzaun bzw. der Metallzaun die so ermittelte zulässige Höhe von gesamthaft 3,6 m (A-A) bzw. 3,3 m (B-B); die zulässige Höhe werde selbst dann eingehalten, wenn man die BO Walchwil zur Anwendung bringe (A-A: 3,3 m; B-B: 3 m).

Abstände, insbesondere Grenzabstände, sind horizontal, nicht – wie vom Beschwerdeführer verlangt – diagonal, zu messen. Im vorliegenden Fall beträgt der richtig (horizontal) gemessene Grenzabstand des Holzzauns 70 cm, derjenige des Metallzauns 50 cm, womit die an diesen Standorten zulässigen (Gesamt-)Höhen nicht die vom Beschwerdeführer genannten Ausmasse erreichen bzw. die beiden Vorrichtungen die tatsächlich zulässigen (Gesamt-)Höhen überschreiten.

8. Aus diesen Erwägungen ergibt sich, dass der Beschluss des Regierungsrats vom 19. November 2019 nicht zu beanstanden ist. Die dagegen eingereichte Beschwerde erweist sich als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. Auch macht die Tatsache, dass die Anpassung der BO Walchwil an die neuen Bestimmungen des aktuellen PBG und der V PBG sowie der IVHB noch bevorsteht, die Abweisung der Beschwerde nicht unverhältnismässig. Zum einen ist davon auszugehen, dass die Anpassung, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgt, erst in einigen Jahren in Kraft tritt; zum anderen gibt es keinerlei Anzeichen dafür, dass die vom Beschwerdeführer erstellten Vorrichtungen dannzumal den neuen Vorschriften entsprechen werden. Somit ist auch dem Subeventualantrag des Beschwerdeführers, wonach das Verfahren betreffend den Holzzaun bis zur Anpassung der BO Walchwil an die V PBG zu sistieren sei, nicht zu folgen.

9.

9.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der unterliegende Beschwerdeführer gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG kostenpflichtig. Die Spruchgebühr wird auf Fr. 2'500.– festgesetzt und mit dem in dieser Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

9.2 Im Rechtsmittelverfahren ist der ganz oder teilweise obsiegenden Partei zulasten der unterliegenden Partei eine Parteientschädigung nach Massgabe ihres Obsiegens zuzusprechen (§ 28 Abs. 2 VRG). Mit der Parteientschädigung werden die Aufwendungen für die berufsmässige Parteivertretung abgegolten. Da die obsiegende Beschwerdegegnerin 1 nicht anwaltlich vertreten ist, wird ihr keine Parteientschädigung zugesprochen, welche im Übrigen auch nicht beantragt wurde. Auch den obsiegenden Beschwerdegegnern 2 und 3 ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis tätig sind und keine Gründe für ein Abweichen von der in § 28 Abs. 2a VRG genannten Regel erkennbar sind.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

---

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Dem Beschwerdeführer wird eine Spruchgebühr von Fr. 2'500.– auferlegt, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet wird.
3. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
5. Mitteilung an den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (im Doppel), an die Beschwerdegegnerin 1, an den Gemeinderat Walchwil, an den Regierungsrat des Kantons Zug (dreifach) und zum Vollzug von Ziffer 2 im Dispositiv an die Finanzverwaltung des Kantons Zug.

Zug, 1. Juli 2020

Im Namen der  
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER  
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am