



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: Dr. iur. Aldo Elsener, Vorsitz
Dr. iur. Matthias Suter, lic. iur. Ivo Klingler, lic. iur. Adrian Willimann
und Ersatzrichterin lic. iur. Judith Fischer
Gerichtsschreiber: lic. iur. Peter Kottmann

URTEIL vom 3. März 2020 *[rechtskräftig]*

in Sachen

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

gegen

1. D. _____
2. Regierungsrat des Kantons Zug
Beschwerdegegner

weiter verfahrensbeteiligt:

Gemeinderat Oberägeri
vertreten durch RA E. _____

betreffend

Baubewilligung (Projektänderung)

V 2019 44

A. A. _____ und B. _____ sind Eigentümer des Grundstücks GS F. _____ sowie des darauf stehenden Einfamilienhauses in der Gemeinde Oberägeri. Am 29. August 2016 erteilte ihnen der Gemeinderat Oberägeri die Baubewilligung für den Umbau des bestehenden Einfamilienhauses. Das entsprechende Baugesuch war zuvor im Amtsblatt publiziert und auf der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt worden. Der Baubewilligungsentscheid erwuchs in Rechtskraft. Am 18. Mai 2017 und 6. Dezember 2017 bewilligte der Gemeinderat Oberägeri zwei Projektänderungen. Eine Publikation oder öffentliche Auflage war nicht erfolgt. Am 4. April 2018 bewilligte der Gemeinderat Oberägeri nachträglich eine dritte Projektänderung – wiederum ohne Publikation oder öffentliche Auflage. Die dritte Projektänderung betrifft zusammengefasst die Dacheindeckung, eine Vordacherweiterung, eine Erweiterung der Verglasung des Dachgeschosses an der Fassade Nordost sowie eine Änderung der Dachgestaltung mit neu runden statt rechteckigen Dachfenstern.

Mit Schreiben vom 5. Mai 2018 wandten sich die Nachbarn D. _____ an den Gemeinderat Oberägeri, nachdem sie auf der gemeindlichen Website auf die bewilligte dritte Projektänderung gestossen waren. Sie verlangten einen anfechtbaren Entscheid, in welchem begründet werde, weshalb auf die Durchführung eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens verzichtet worden sei. Mit Entscheid vom 28. Mai 2018 stellte der Gemeinderat Oberägeri fest, die im Rahmen der dritten Projektänderung vorgenommenen Änderungen berührten keine wesentlichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen und könnten im einfachen Verfahren ohne Publikation bewilligt werden.

D. _____ erhoben gegen diesen Feststellungsentscheid beim Regierungsrat des Kantons Zug Verwaltungsbeschwerde. Am 9. April 2019 hiess der Regierungsrat die Beschwerde gut, hob den Feststellungsentscheid vom 28. Mai 2018 sowie die nachträgliche Baubewilligung der dritten Projektänderung vom 4. April 2018 auf und wies die Sache an den Gemeinderat Oberägeri zur weiteren Behandlung des Baugesuchs (dritte Projektänderung) im Sinne der Erwägungen zurück. Der Regierungsrat ging davon aus, mit der dritten Projektänderung seien einerseits – durch die Erweiterung des Vordachs in den minimalen Strassenabstand hinein – öffentliche Interessen betroffen (minimaler Strassenabstand, Verkehrssicherheit) und andererseits seien durch die baulichen Massnahmen auch nachbarliche Interessen berührt. Der Gemeinderat habe daher zu Unrecht die dritte Projektänderung ohne Publikation und Auflage bewilligt. Dadurch habe er das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzt.

B. Gegen diesen Entscheid erhoben A. _____ und B. _____ am 10. Mai 2019 Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Sie stellen die Rechtsbegehren, der Entscheid des Regierungsrates vom 9. April 2019 sei aufzuheben und die Beschwerde von D. _____ sei abzuweisen; eventualiter sei die Sache unter Aufhebung des Entscheides des Regierungsrates vom 9. April 2019 an die Vorinstanz zu neuer Beurteilung zurückzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten von D. _____. Sie machen im Wesentlichen geltend, die einzelnen Projektänderungen seien für sich betrachtet sowie auch gesamthaft gesehen unwesentlich und entsprechend habe die Baubewilligungsbehörde die dritte Projektänderung zu Recht gestützt auf § 45 Abs. 4 aPBG (einfacher Fall) (sowie gestützt auf § 72 Abs. 2 aPBG [Bestandesgarantie]) ohne Publikation und Auflage bewilligt.

C. Den von ihnen verlangten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.– bezahlten die Beschwerdeführer fristgerecht.

D. In ihrer Vernehmlassung vom 5. Juli 2019 stellt die Baudirektion namens des Regierungsrats den Antrag, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführer abzuweisen. Zur Begründung verweist die Baudirektion auf die Ausführungen im angefochtenen Regierungsratsbeschluss und macht Ausführungen zu einzelnen Vorbringen in der Beschwerdeschrift.

E. Auch D. _____ reichten am 5. Juli 2019 eine Beschwerdeantwort ein. Sie beantragen, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer abzuweisen. Zusammengefasst machen sie geltend, die im Rahmen der dritten Projektänderung vorgenommenen Änderungen seien nicht unwesentlich. Sie seien daher zu publizieren bzw. es sei ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

F. Der Gemeinderat Oberägeri stellt in seiner Vernehmlassung vom 10. Juli 2019 keinen formellen Antrag. Aus der Begründung geht jedoch hervor, dass er die Rechtsauffassung der Beschwerdeführer nach wie vor teilt. Er führt aus, es habe sich um absolut marginale Projektänderungen gehandelt und es sei keine Betroffenheit der Nachbarn und ebenso wenig eine Verletzung des öffentlichen Interesses erkennbar gewesen. Das Bauvorhaben bleibe zudem in den Grundzügen vollends gewahrt. Deshalb habe der Gemeinderat die fragliche dritte Projektänderung im "einfachen" Verfahren gemäss § 45 Abs. 4 aPBG bewilligt. Angesichts der Aussagen von D. _____ anlässlich

des Augenscheins vom 9. Oktober 2018, "es gehe nicht um die materielle Beurteilung der streitgegenständlichen dritten Projektänderung", sondern – mit Blick auf das hängige Neubauprojekt (Erstellung eines weiteren Hauses auf dem GS F. _____) – "einzig um die Anwendung der richtigen Verfahrensart", erachte der Gemeinderat eine Wiederholung des Bewilligungsverfahrens als rein "formalistischen Leerlauf", der weder dem Schutz der angeblichen Privatinteressen der Nachbarn diene noch dem öffentlichen Interesse. Die absolut strenge Beurteilung, welche der Regierungsrat im angefochtenen Beschluss vom 9. April 2019 verfolge, habe auch erhebliche Präjudizwirkung auf weitere Projektanpassungen, da dannzumal im "einfachen" Verfahren wohl kaum noch kleinere oder geringfügige Anpassungen und bauliche Änderungen bewilligt werden könnten. In vielen Fällen könnte nämlich von den Nachbarn jeweils argumentiert werden, dass dadurch irgendwelche Privatinteressen – wenn auch die entferntesten – berührt bzw. tangiert würden. Eine solch strenge Praxis würde nur zu unnötigen nachbarlichen Einsprachen – wie in casu – und dadurch zwangsläufig zur Auseinandersetzung mit der Bauherrschaft führen bzw. letztendlich würden die Publikation und die Durchführung des "ordentlichen" Verfahrens sogar zu einem "formalistischen Leerlauf" degradiert. Der Gemeinderat Oberägeri befürchte denn auch, dass durch diese strenge Praxis des Regierungsrats keine Grenzziehung mehr möglich wäre, wann das "einfache" Verfahren nach § 45 Abs. 4 aPBG angewendet werden könne oder wann eine allenfalls geringfügige Projektänderung im "ordentlichen" Verfahren publiziert werden müsse. Er befürchte sodann, dass im Fall einer Projektänderung wohl nur noch 10 % der Fälle tatsächlich und problemlos im "einfachen" Bewilligungsverfahren genehmigt werden könnten und § 45 Abs. 4 aPBG somit zur reinen "Makulatur" würde. Bezüglich Ersatz Dacheindeckung sei im Übrigen betont, dass dieser weder in der Verwaltungsbeschwerde der Beschwerdegegner 1 noch am Augenschein vom 9. Oktober 2018 zur Debatte gestanden habe. Weshalb der Regierungsrat nun auch den Ersatz der Dacheindeckung für die Beurteilung miteinbeziehe, sei fragwürdig und absolut nicht nachvollziehbar.

G. In ihrer Replik vom 31. Oktober 2019 bringen die Beschwerdeführer unter anderem vor, der Regierungsrat habe mit seinem angefochtenen Entscheid ohne Not in den Ermessensspielraum der Baubewilligungsbehörde, der Ausfluss der Gemeindeautonomie sei und auch im Rechtsmittelverfahren zu wahren sei, eingegriffen. Der Regierungsrat habe keinen objektiven Massstab angewendet, sondern sich letztlich die subjektive Sichtweise der Beschwerdegegner 1 zu eigen gemacht. Die vom Regierungsrat verfügte Durchführung des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens stelle nicht nur eine unzutreffende Anwendung von § 45 Abs. 4 aPBG dar, sondern sei im

vorliegenden Falls ganz besonders stossend. Mit den Beschwerdegegnern 1 wehrten sich ausgerechnet diejenigen Nachbarn gegen die Anwendung des einfachen Verfahrens, welche auf ihrer eigenen Liegenschaft GS G. _____ bis in die neuste Zeit zahlreiche bauliche Veränderungen im einfachen Verfahren, im Bauanzeigeverfahren nach § 44a aPBG und teilweise auch ohne Baubewilligung hätten ausführen lassen.

H. Die Beschwerdegegner 1 duplizierten am 2. Dezember 2019, und die Baudirektion reichte am 4. Dezember 2019 eine Duplik ein. Der Gemeinderat Oberägeri teilte dem Gericht am 12. Dezember 2019 mit, er verzichte auf eine weitere Stellungnahme.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1.

1.1 Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 1. April 1976 (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. Die Beschwerdeführer sind vom Entscheid des Regierungsrats direkt betroffen und haben ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung des Entscheids der Vorinstanz. Die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer ist daher gestützt auf § 62 Abs. 1 VRG gegeben. Die Beschwerde ist deshalb zu prüfen.

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. Sowohl die Beschwerdeführer als auch der Gemeinderat Oberägeri beantragen einen Augenschein, um aufzeigen zu können, dass durch die fraglichen baulichen Veränderungen weder das öffentliche Interesse verletzt noch nachbarliche Interessen

betroffen werden. Die bei den Akten liegenden Pläne und die eingereichten Fotos reichen jedoch für die Beurteilung. Überdies wurde bereits im regierungsrätlichen Verfahren ein Augenschein durchgeführt. Ein weiterer Augenschein durch eine verwaltungsgerichtliche Delegation ist nicht erforderlich. Der Antrag ist abzuweisen.

3. Bei der umstrittenen, bereits realisierten dritten Projektänderung geht es um Folgendes:

Fünf runde Dachfenster

Auf dem Schrägdach wurden nachträglich fünf runde Dachfenster mit je einem Durchmesser von 60 Zentimetern bewilligt, zwei auf der nordöstlichen und drei auf der südwestlichen Dachhälfte. Sie befinden sich alle mittig und nahe am Dachfirst, ungefähr an der gleichen Stelle, an der bereits vier rechteckige Dachflächenfenster in der ursprünglichen Baubewilligung vom 29. August 2016 bewilligt worden waren. Die ursprünglich geplanten, rechteckigen Dachflächenfenster weisen eine Fläche von rund 2 Quadratmetern auf, die fünf runden Dachfenster eine solche von rund 1,4 Quadratmetern.

Ersatz der Dacheindeckung

Die ursprüngliche Dacheindeckung aus Eternit-Ziegeln wurde auf der gesamten Dachfläche durch ein Aluminiumdach mit Winkelfalz ersetzt, wobei sowohl das alte als auch das neue Dach die Farbe Anthrazit aufweisen bzw. aufwiesen.

Erweiterung der bestehenden Verglasung der Nordost-Fassade

Die Nordost-Fassade weist bereits grossflächige Verglasungen auf, wobei das Dach diese Fassade um rund 1,5 Meter überragt. Mit der dritten Projektänderung wurde die Verglasung der beiden äussersten Fassadenflächen – welche zuvor nicht verglast waren – nachträglich bewilligt. Diese beiden neuen Fenster weisen eine Fläche von je rund 1,6 Quadratmetern bzw. total rund 3,2 Quadratmetern auf.

Vergrösserung des bestehenden Vordachs beim Hauseingang

Das bestehende Vordach beim Hauseingang wurde auf der gesamten Länge um 40 Zentimeter verbreitert. Das Vordach weist eine längliche Form auf und steht rechtwinklig zur Strasse. Bereits das bestehende Vordach unterschreitet den minimalen Strassenabstand von 4 Metern um rund 2 Meter.

4. Zu prüfen ist, ob bei der dritten Projektänderung zu Recht von einer Publikation und öffentlichen Auflage des Baugesuchs abgesehen wurde.

4.1 Vorab ist zu prüfen, welches (kantonale) Recht zur Anwendung gelangt.

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 vom 20. November 2018 in Kraft (V PBG; BGS 721.111). Sie löste die V PBG vom 19. November 1999 ab (aV PBG). Im vorliegenden Fall wurde die Grundbewilligung am 29. August 2016 erteilt. Die erste und zweite Projektänderung erteilte der Gemeinderat Oberägeri am 18. Mai bzw. 6. Dezember 2017, die dritte Projektänderung wurde am 4. April 2018 erteilt. Übergangsrechtlich gelangt daher die Bestimmung von § 71a Abs. 1 lit. a PBG zur Anwendung, wonach auf Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des PBG hängig sind, das bisherige Recht Anwendung findet, es sei denn, für die Bauherrschaft ist die Beurteilung nach neuem Recht günstiger.

4.2 Nach der bundesgerichtlichen Praxis verletzt die Baubewilligungsbehörde Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) und verweigert den Einspracheberechtigten das rechtliche Gehör, wenn sie die Ausführung von Bauten oder Anlagen bewilligt, die nicht Gegenstand der öffentlichen Ausschreibung waren (Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl. 2016, S. 346, m.H.). Bundesrechtlich ist ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren ohne Ausschreibung des Baugesuchs einzig für kleine Bauvorhaben zulässig, bei denen Auswirkungen auf die Nachbarschaft ausgeschlossen sind (Hänni, a.a.O., S. 345, m.H.).

Auch § 45 Abs. 1 aPBG sieht im Grundsatz immer eine Publikation des Baugesuchs im Amtsblatt und die öffentliche Auflage der Baugesuchsunterlagen vor. Die Auflage eines Baugesuchs ist somit die Regel. Nur ausnahmsweise kann davon abgesehen werden. Die dafür massgebende Bestimmung (§ 45 Abs. 4 aPBG) lautet wie folgt: "In einfachen Fällen, insbesondere wenn keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt sind oder das nachbarliche Einverständnis vorliegt, ist von der Auflage und Publikation des Baugesuchs abzusehen."

5.

5.1 Die Beschwerdeführer machen geltend, ein abgeändertes Bauprojekt müsse nicht neu publiziert und aufgelegt werden, sofern das Bauvorhaben in den Grundzügen gewahrt bleibe und keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt würden. Ein Bauvorhaben gelte als in den Grundzügen verändert, wenn seine Hauptmerkmale wie die Erschliessung, der Standort, die äusseren Masse, die Geschosszahl, die Geschosseinteilung oder die Zweckbestimmung wesentlich geändert würden (vgl. Urteil BGer 1C_376/2011 E. 2.3 m.H.), was vorliegend nicht der Fall sei, weshalb die dritte Projektänderung zu Recht ohne Publikation und Auflage bewilligt worden sei.

5.2 Es ist jedoch dem Regierungsrat zuzustimmen, dass die rechtliche Figur "Wahrung der Grundzüge eines Bauvorhabens", auf welche sich die Beschwerdeführer mit Hinweis auf das Urteil des Bundesgerichts 1C_376/2011 beziehen, auf Neubauprojekte zugeschnitten ist. Bei Neubauprojekten fallen Projektänderungen weniger ins Gewicht, zumal ein Neubauprojekt aufgrund der damit verbundenen grossen baulichen Änderung und Auswirkung auf den Raum im Gelände deutlich erkennbar profiliert wird. Die Nachbarschaft muss sowieso mit grossen Änderungen rechnen. Hier besteht viel mehr Spielraum, Projektänderungen nicht noch ein zweites Mal zu publizieren bzw. zu profilieren, zumal der Unterschied an der Profilierung — bei kleinen Änderungen — kaum erkennbar ist. Im Gegensatz dazu fallen Projektänderungen an bestehenden Gebäuden stärker ins Gewicht und es kommt die Figur "Wahrung der Grundzüge eines Bauvorhabens" grundsätzlich nicht zur Anwendung. Vorliegend kommt hinzu, dass es sich nur bei den Dachfenstern um eigentliche Projektänderungen handelt (anstelle von neuen rechteckigen Dachflächenfenster wurden runde Dachfenster eingebaut). Bei den drei anderen baulichen Massnahmen der dritten Projektänderung handelt es sich um zusätzliche, ursprünglich nicht geplante Änderungen am bestehenden Gebäude. Ein einfacher Fall gemäss § 45 Abs. 4 aPBG liegt somit nicht bereits dann vor, wenn die Grundzüge des Bauvorhabens gewahrt bleiben, sondern erst, wenn keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt werden.

6.

6.1 Sowohl die Beschwerdeführer wie auch der Gemeinderat Oberägeri bringen vor, der Regierungsrat und – in noch viel stärkerem Masse – die Beschwerdegegner 1 hätten sich von sachfremden und unzutreffenden Gesichtspunkten leiten lassen. Gegen die Grundbewilligung des Umbaus vom 29. August 2016 hätten die Beschwerdegegner 1 keine Einsprache erhoben und sich z.B. an den heute kritisierten Veränderungen in der

Befensterung des Dachgeschosses nicht gestört. Am Augenschein vom 9. Oktober 2018 habe die Beschwerdegegnerin 1 bestätigt, es gehe ihr nicht um die materielle Beurteilung der streitgegenständlichen Projektänderung, sondern – mit Blick auf das hängige Neubauprojekt – um die Anwendung der richtigen Verfahrensart. Gerade deswegen und da es sich um absolut marginale Projektänderungen gehandelt habe und keine Betroffenheit der Nachbarn und ebenso wenig eine Verletzung des öffentlichen Interesses erkennbar gewesen sei, habe der Gemeinderat die fragliche dritte Projektänderung im "einfachen" Verfahren gemäss § 45 Abs. 4 aPBG bewilligt. Der Gemeinderat erachte angesichts dieser Aussagen der Beschwerdegegnerin 1 anlässlich des Augenscheins vom 9. Oktober 2018 eine Wiederholung des Bewilligungsverfahrens als rein "formalistischen Leerlauf", der weder dem Schutz der angeblichen Privatinteressen der Nachbarn diene noch dem öffentlichen Interesse.

6.2 Dazu ist festzustellen, dass die Motive, die jemanden zur Einreichung einer Beschwerde veranlassen, nicht entscheidend sind, sofern sie nicht rechtsmissbräuchlicher Art sind. Eine Beschwerde kann durchaus auch einzig aus formellen Gründen erhoben werden, zum Beispiel wie vorliegend, um feststellen zu lassen, welches das richtige Verfahren ist. Das Gericht hat keinen Anlass, je nach Beweggründen, welche zur Einreichung einer Beschwerde geführt haben, § 45 Abs. 4 aPBG anders anzuwenden bzw. vom Regierungsrat zu verlangen, dass er § 45 Abs. 4 aPBG je nachdem anders anwendet. Wie die Beschwerdeführer und der Gemeinderat selber fordern, ist dabei ein objektiver Massstab anzuwenden. Ob sich der Regierungsrat bei der Beurteilung der Verwaltungsbeschwerde – wie behauptet wird – von sachfremden und unzutreffenden Gesichtspunkten leiten liess, wird zu prüfen sein.

6.3 Ebenfalls nicht entscheidend ist, ob auch den Beschwerdegegnern 1 bauliche Veränderungen ein oder mehrere Male auf ihrer Liegenschaft GS G._____ (die Beschwerdegegner 1 sind im Rahmen von Stockwerkeigentum Miteigentümer an GS G._____) im einfachen Verfahren bewilligt wurden oder sie Veränderungen im Bauanzeigeverfahren oder auch ohne Baubewilligungen haben ausführen lassen. Die Beschwerdeführer legen fünf Veränderungen auf dem GS G._____ dar, welche seit dem Jahr 2002 im einfachen Baubewilligungsverfahren bzw. im Bauanzeigeverfahren ohne Ausschreibung im Amtsblatt durchgeführt worden seien. Zudem gingen die Beschwerdeführer auf vier weitere bauliche Veränderungen auf dem GS G._____ ein, für welche sich in den Akten der Gemeinde Oberägeri überhaupt keine Bewilligung finde. Weiter argumentieren die Beschwerdeführer, Rechtsvorkehren ohne

Rechtsschutzinteresse seien nicht zu schützen und das Rechtsmissbrauchsverbot sei auch im Rechtsmittelverfahren zu beachten. Der Regierungsrat weist nun aber zu Recht darauf hin, dass diese Bauvorhaben nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind. Sofern diese fälschlicherweise nicht im korrekten Verfahren durchgeführt worden wären, machen die Beschwerdeführer letztlich eine Gleichbehandlung im Unrecht geltend. Anspruch auf eine Gleichbehandlung im Unrecht besteht gestützt auf Art. 8 BV nur ausnahmsweise, nämlich dann, wenn eine Behörde in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht und zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht gesetzeskonform zu entscheiden gedenke (vgl. BGE 136 I 65 E. 5.6). Es fehlt an Hinweisen, dass der Gemeinderat Oberägeri eine allenfalls rechtswidrige Praxis fortsetzen wird. Vielmehr ist davon auszugehen, dass er seine Praxis anpassen wird, falls er im vorliegenden Verfahren unterliegen würde. Deshalb besteht für die Beschwerdeführer kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht. Das Gericht kann im Vorgehen der Beschwerdegegner 1 zudem auch keinen Rechtsmissbrauch erkennen.

7. Anschliessend sind nun die vier im Rahmen der dritten Projektänderung vorgenommenen baulichen Veränderungen vor dem Hintergrund von § 45 Abs. 4 aPBG zu beurteilen und zu prüfen, ob der Regierungsrat Recht verletzt hat – und nur das unterliegt der gerichtlichen Prüfung –, indem er festgestellt hat, dass der Gemeinderat Oberägeri nicht hätte von einer Publikation und öffentlichen Auflage des entsprechenden Baugesuchs absehen dürfen, weshalb die Baubewilligung vom 4. April 2018 sowie der Feststellungsentscheid vom 28. Mai 2018 aufzuheben seien.

8.

8.1 Der Regierungsrat führt in seinem Beschluss vom 9. April 2019 aus, durch die Vergrösserung des Vordachs im Eingangsbereich komme zusätzlich eine Fläche von rund 0,4 Meter x 2 Meter innerhalb des Strassenabstands zu liegen. Der Strassenabstand entspreche einem öffentlichen Interesse. Ziel sei es, den seitlichen Strassenraum u.a. aus sicherheitstechnischen Gründen von Bauten und Anlagen frei zu halten. Bereits aus diesem Grund seien die Voraussetzungen der Ausnahmeregelung von § 45 Abs. 4 aPBG nicht erfüllt. Öffentliche Interessen seien vorliegend betroffen und es sei deshalb zu Unrecht von einer Publikation und Auflage des Baugesuchs abgesehen worden. Der Gemeinderat Oberägeri gehe zudem zu Unrecht davon aus, dass die Vergrösserung des Vordachs immer noch von der Bestandesgarantie (§ 72 Abs. 2 aPBG) gedeckt sei. Im vorliegenden Fall werde stärker vom geltenden Recht abgewichen, weshalb die Erweiterung nicht vom geltenden Recht gedeckt sei. Im Gegenteil: Diese Erweiterung

könne nur dann erstellt bzw. nachträglich bewilligt werden, wenn die Vorinstanz dafür eine Ausnahmegewilligung erteile. Eine Verbreiterung um 40 Zentimeter könne auch nicht als vernachlässigbar bezeichnet werden, zumal selbst bei Gebäudevergrösserung für Wärmedämmungen – welche gestützt auf § 72 Abs. 4 aPBG privilegiert würden – nur eine Abweichung von 20 Zentimetern zulässig sei.

8.2 Die Beschwerdeführer entgegnen, die Verkehrssicherheit sei durch die verhältnismässig geringe Erweiterung des Vordachs nicht tangiert. Entsprechend sei festzuhalten, dass kein öffentliches Interesse erkennbar sei, welches ein ordentliches Baubewilligungsverfahren erfordern würde. Im Übrigen sei die Erweiterung des Vordachs von der Bestandesgarantie gemäss § 72 Abs. 2 aPBG erfasst. Da das bestehende Vordach unbestrittenermassen rechtmässig erstellt worden sei und zonenkonform sei, könne es gemäss § 72 Abs. 2 aPBG erweitert werden, sofern dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen werde. In Bezug auf die Frage, ob mit der Erweiterung des Vordachs stärker vom geltenden Recht abgewichen werde, sei gemäss höchstrichterlicher Rechtsprechung festzuhalten, dass es darauf ankomme, ob die Baurechtswidrigkeit durch die Änderung in bedeutendem Mass verstärkt werde oder nicht (vgl. Urteil BGer 1C_396/2011 vom 28. März 2012 E. 5.4 in fine zu einem Fall aus der Gemeinde Walchwil). Eine allfällige durch das Vordach bewirkte heutige Baurechtswidrigkeit werde allein durch die strassenseitige Verbreiterung des Vordachs um 40 Zentimetern nicht in bedeutendem Masse verstärkt, weshalb die Erweiterung gestützt auf § 72 Abs. 2 aPBG zulässig sei.

8.3 Auch der Gemeinderat Oberägeri ist der Auffassung, dass die fragliche Vordacherweiterung einerseits keine nachteiligen Auswirkungen gegenüber der Strasse verursache und dadurch andererseits ebenso wenig die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werde. Zudem könne nicht gesagt werden, dass durch die vorgesehene Erweiterung des Vordaches über der bestehenden Hauseingangsfläche um 0,40 Meter irgendwelche nachbarlichen Interessen berührt würden. Festgestellt sei, dass das bestehende Vordach, welches um 0,40 Meter entlang der Strasse verbreitert werden solle, bereits denselben Strassenabstand einhalte und die geringfügige Erweiterung somit sicherlich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehr bzw. die Verkehrssicherheit habe. Anders argumentieren würde bedeuten, dass bereits der heutige Zustand bezüglich des Vordachs die Verkehrssicherheit tangieren würde. Dies sei aber in keiner Weise der Fall, da es sich bei der Strasse H. um eine Privatstrasse handle und durch die bewilligte Erweiterung des Vordachs um 0,40 Meter ein späterer Ausbau aufgrund des heute bestehenden Vordachs

kaum verhindert oder beeinträchtigt werde. Weiter sei der Gemeinderat Oberägeri nach wie vor der klaren Ansicht, dass durch die zusätzliche Vordachfläche von 0,80 Quadratmetern nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen werde und diese Erweiterung somit von der Bestandesgarantie abgedeckt sei. Dies eben auch gerade, weil das bestehende Vordach einen gleichen Unterabstand zur Strasse einhalte und durch die marginale Flächenerweiterung keine grössere Abweichung vom geltenden Recht zu befürchten sei.

8.4 Der gesetzliche Bauabstand von öffentlichen Strassen hat vor allem verkehrspolizeiliche und wohnhygienische Bedeutung. Er gewährleistet die Verkehrsübersicht, schützt die Anwohner vor lästigen Auswirkungen des Strassenverkehrs (Lärm, Staub, Abgase, Erschütterungen, Lichteinwirkungen) und die Strassenbenützer vor Gefährdungen aus den anstossenden Grundstücken. Der Strassenabstand ersetzt den Grenzabstand zur Strassenparzelle und erfüllt für Bauten, die sich über die Strasse hinweg gegenüberliegen, die Funktion des Gebäudeabstandes (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Bd. I, 4. Aufl. 2013, Art. 12 N. 15 und Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, S. 1052). Das zugerische Gesetz über Strassen und Wege vom 30. Mai 1996 (GSW; BGS 751.14) verlangt in § 17 Abs. 1 einen Mindestabstand von 6 Metern gegenüber Kantonsstrassen und von 4 Metern gegenüber Gemeindestrassen. Im vorliegenden Fall ist unbestritten, dass grundsätzlich ein Strassenabstand von 4 Metern einzuhalten ist. Das bestehende Vordach unterschreitet diesen Strassenabstand um 2 Meter.

8.5 Das Gericht schliesst sich der Auffassung der Beschwerdeführer und des Gemeinderats Oberägeri an, dass die fragliche Vordacherweiterung weder nachteilige Auswirkungen gegenüber der Strasse verursacht noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigt wird. Das vorbestehende Vordach wies gegenüber der Strasse eine Breite von 1,51 Metern auf. Es wurde entlang der Strasse um 0,40 Meter auf 1,91 Meter verbreitert (siehe Vorakten Baudirektion B29, Beil. 9). Das hat zur Folge, dass der bisherige Unterabstand nicht vergrössert wird. Das Gericht kann nicht erkennen, dass sich durch die zusätzlichen 40 Zentimeter Vordachbreite, die nun in den Strassenabstand hineinragen, die Verkehrssicherheit verschlechtert hat. Es sind daher aus der Vordacherweiterung keine öffentlichen Interessen erkennbar, welche berührt sein könnten und daher gemäss § 45 Abs. 4 aPBG ein ordentliches Baubewilligungsverfahren erfordern würden.

8.6 Im Übrigen würde die Vergrösserung des bestehenden Vordachs beim Hauseingang auch von § 72 Abs. 2 aPBG (Bestandesgarantie) gedeckt. Gemäss § 72 Abs. 2 aPBG dürfen Bauten und Anlagen, falls sie der Zone entsprechen, nicht aber den Bauvorschriften, unterhalten, erneuert und, soweit dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen wird, auch umgebaut oder erweitert werden. In E. 5.4 seines Urteils 1C_396/2011 vom 28. März 2012 führt das Bundesgericht in Auslegung von § 72 Abs. 2 aPBG/ZG aus, eine zusätzliche Baurechtswidrigkeit sei nur dann nicht zulässig, wenn die heutige Baurechtswidrigkeit in bedeutendem Mass verstärkt werde. Im konkreten Fall hielt das Bundesgericht in Bezug auf ein baurechtswidriges Satteldach eines Terrassenhauses fest, dass die Baurechtswidrigkeit allein durch das Anheben eines Dachs um 32 Zentimeter kaum in bedeutendem Masse verstärkt werde. Im vorliegenden Fall kann mit den Beschwerdeführern und dem Gemeinderat Oberägeri festgestellt werden, dass die Verbreiterung eines Vordachs, das bisher auf der Strassenseite 1,51 Meter und auf der gegenüberliegenden Seite 1,10 Meter breit war, um 0,40 Meter die bisherige Baurechtswidrigkeit nicht in bedeutendem Masse verstärkt und daher gestützt auf § 72 Abs. 2 aPBG zulässig ist. Bereits bisher ragte das Vordach auf einer Breite von 1,51 Metern in den Strassenabstand hinein, neu sind es 1,91 Meter, ohne dass damit der Strassenabstand verkleinert wird. Nicht gefolgt werden kann dem Regierungsrat, wenn er argumentiert, eine Verbreiterung um 40 Zentimeter könne auch deshalb nicht als vernachlässigbar bezeichnet werden, da selbst bei Gebäudevergrösserung für Wärmedämmungen – welche gestützt auf § 72 Abs. 4 PBG privilegiert würden – nur eine Abweichung von 20 Zentimetern zulässig sei. Einerseits ist unter erneutem Hinweis auf das Urteil 1C_396/2011 festzustellen, dass dort das Bundesgericht ein Anheben des Dachs um 32 Zentimeter als zulässiges Mass erachtet hat. Andererseits kann eine Gebäudevergrösserung mit einer Wärmedämmung, die grossflächig eine oder mehrere Fassaden betrifft, nicht mit der Verbreiterung eines Vordachs mit einer Dicke von lediglich rund 20 Zentimetern und an einer einzigen Stelle verglichen werden.

8.7 Als Zwischenergebnis ist somit festzustellen, dass der Regierungsrat bezüglich der Vordacherweiterung § 45 Abs. 4 und § 72 Abs. 2 aPBG, soweit es um die Fragen geht, ob öffentliche Interessen berührt sind und ob damit nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen werde, unzutreffend angewandt hat.

9.

9.1 Gemäss dem Regierungsrat sind für die Frage, ob ein einfacher Fall vorliegt und ob keine nachbarlichen Interessen tangiert sind, die Auswirkungen auf die Nachbarschaft

als Ganzes zu betrachten. Vorliegend sei die gesamte Dachfläche ersetzt worden, zwar mit einer ähnlichen Farbe wie zuvor, die Materialisierung sei jedoch komplett geändert worden wie auch die Form der einzelnen Dacheindeckungselemente (vorher Ziegel, nachher flächige Aluminiemelemente). Die geplanten Dachflächenfenster seien durch fünf runde Dachfenster ersetzt worden, welche eine deutlich andere wahrnehmbare Form hätten und deutlich aus dem Dach herausragten und damit an der Grenze zu einer Dachaufbaute stünden, da ab 30 Zentimetern gemäss konstanter Praxis des Regierungsrats von einer Dachaufbaute ausgegangen werde (RRB vom 19. März 1996 i.S. H.T. gegen Gemeinderat Unterägeri). Zudem seien auch in der Fassade zwei neue Fenster mit einer Fläche von insgesamt rund 3,2 Quadratmetern geschaffen worden. Und schliesslich sei auch das Vordach entlang der gesamten Länge (rund 6 Meter) um 40 Zentimeter verbreitert worden. Diese baulichen Massnahmen beträfen zudem ausnahmslos die äussere Hülle des Gebäudes und wirkten daher entsprechend deutlich auf die Nachbarschaft. Bei dieser Sachlage, insbesondere

- aufgrund der Vielzahl der baulichen Veränderungen;
- aufgrund des Umstands, dass die Veränderungen die äussere Hülle des Gebäudes beträfen;
- weil die runden Dachfenster deutlich wahrnehmbar aus dem Dach herausragten;
- weil doch verhältnismässig grosse Flächen verändert worden seien (insbesondere gesamte Dacheindeckung und 3,2 Quadratmeter neue Fensterfläche);

könne nicht mehr von einem einfachen Fall gesprochen werden und könne keine Rede davon sein, dass keine nachbarlichen Interessen tangiert würden.

9.2 Für die Beschwerdeführer sind sämtliche Änderungen für sich alleine betrachtet im einfachen Verfahren zu bewilligen. Nur weil sich die Beschwerdeführer entschieden hätten, mehrere Projektänderungen in einer Eingabe zusammenzufassen, könne sich ihrer Meinung nach, kein anderes Resultat ergeben. Die beanspruchte Fläche der Dachfenster sei gegenüber den ursprünglich bewilligten vier Dachfenstern erheblich reduziert worden. Zudem überragten die runden Dachfenster die Firsthöhe an keinem Punkt und sie seien auch deutlich niedriger als der Kamin. Entsprechend sei schlicht nicht ersichtlich, inwiefern nachbarliche Interessen tangiert sein sollten. Auch das geringfügige Vorstehen des Fensterrahmens eines Dachfensters gegenüber dem Niveau der Dachfläche vermöge hieran nichts zu ändern. Komme hinzu, dass aus Sicht der Nachbarn pro Hausseite jeweils nur zwei bzw. drei Dachfenster in Erscheinung träten. Es handle sich nicht um Dachaufbauten. Die runden Dachfenster entsprächen dem Einordnungsgebot von Art. 40 Abs. 5 BO Oberägeri. Es handle sich um weit verbreitete Fenstervarianten und es werde

wohl niemand behaupten wollen, dass der Charakter eines Quartiers durch die Form der Dachfenster geprägt werde. Die Grundzüge des Umbauvorhabens blieben auch mit den runden Dachfenstern anstelle der bewilligten rechteckigen Dachfenster gewahrt.

Anlässlich des Augenscheins habe der Vorsitzende ausgeführt, "...dass die Bauherrschaft das anthrazitfarbene Ziegeldach durch ein Metaldach in gleicher Farbe ersetzt hat". Im angefochtenen Entscheid versuche die Vorinstanz nunmehr die am Augenschein gemachten Feststellungen zu relativieren und blende vollkommen aus, dass die Beschwerdegegner 1 überhaupt keinen Anstoss an der Anpassung der Dacheindeckung genommen hätten. Die Anpassung der Dacheindeckung sei auch in der summarischen Beurteilung der Baudirektion nicht erwähnt worden (vgl. Protokoll des Augenscheins, S. 5 f.). Die Dacheindeckung sei weder am Augenschein noch in den Rechtsschriften ein Thema gewesen. Der Augenschein habe klar gezeigt, dass weder die Beschwerdegegner 1 noch die Baudirektion die sich lediglich in Bezug auf das Material unterscheidende neue Dacheindeckung, welche im Übrigen auch nicht reflektiere, in irgendeiner Form beanstandet hätten. Entsprechend sei auch klar ersichtlich, dass die neue Dacheindeckung in der gleichen Farbe wie das vormalige Ziegeldach keine nachbarlichen Interessen berühre und ohne Weiteres bewilligungsfähig sei.

Die Fassade Nordost sei bereits gemäss der Grundbewilligung vom 29. August 2016 vornehmlich durch eine raumhohe Fensterfront definiert gewesen und die Erweiterung um eine zusätzliche Verglasung auf beiden Seiten bewirke keine wesentliche Änderung des Fassadenbilds. Im Verhältnis zur bereits bestehenden Verglasung sei die Erweiterung der Verglasung um 3,2 Quadratmeter als marginal zu bezeichnen. Entsprechend sei denn auch nicht ersichtlich, inwiefern die marginale Erweiterung nachbarliche Interessen tangieren sollte.

9.3 Auch der Gemeinderat Oberägeri ist der Meinung, dass für sich alleine betrachtet alle Änderungen im "einfachen" Verfahren nach § 45 Abs. 4 aPBG hätten bewilligt werden können. Wenn schon nicht die einzelnen Änderungen keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen tangierten, so gelte dies freilich auch nicht in deren Summe. Schliesslich sei zu bemerken, dass das Bauvorhaben bei einer "Gesamtbeurteilung" und "-betrachtung" aller bewilligten Einzelprojektänderungen in seinen Grundzügen gewahrt werde und dadurch die Erschliessung, der Standort, die äusseren Masse, die Geschosshöhe, die Geschosseinteilung und die Zweckbestimmung generell unverändert blieben. Da weder öffentliche noch nachbarliche Interessen berührt würden, habe der

Gemeinderat Oberägeri die fraglichen baulichen Änderungen der dritten Projektänderung im "einfachen" Baubewilligungsverfahren nach § 45 Abs. 4 aPBG bewilligen können. Eine Rückweisung und Durchführung eines "ordentlichen" Baubewilligungsverfahrens würde selbstredend einen "formellen Leerlauf" darstellen und nur unnötigen Aufwand bzw. Kosten verursachen. Zu Recht hielten die Beschwerdeführer fest, dass den Beschwerdegegnern 1 in Bezug auf ihre Einwände und aufgrund ihrer Argumentation am Augenschein vom 9. Oktober 2018 für die Erhebung einer Beschwerde das "Rechtsschutzinteresse" fehle. Bei den vorgesehenen Projektänderungen bleibe das Bauvorhaben in seinen Grundzügen zweifellos gewahrt. Die vom Gemeinderat Oberägeri bewilligten Projektänderungen verschafften dem ursprünglichen Projekt ebenso wenig eine veränderte Identität. Generell werde in Lehre und Praxis verlangt, dass durch eine Projektänderung, damit sie im "ordentlichen" Baubewilligungsverfahren zu publizieren sei, wesentliche öffentliche oder private Rechte berührt werden müssten, was in casu nicht der Fall sei (vgl. Mischa Berner, Luzerner Planungs- und Baurecht, Bern 2012, N. 1035; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Diss. Zürich 1991, Rz. 231, mit weiteren Hinweisen auf die Judikatur). Gerade in der zitierten Literatur würden denn auch beispielsweise Bauten oder Änderungen mit Baukosten unter Fr. 80'000.– sowie Veränderungen der Fassade in Gestaltung oder Farbe als solche Anpassungen bezeichnet, die nicht als wesentlich gälten und dadurch auch keine privaten oder öffentlichen Interessen tangiert würden (Berner, a.a.O., N. 1036). Explizit werde in der Literatur ebenfalls erwähnt (Mäder, a.a.O.), dass z.B. der Einbau von zusätzlichen Fenstern oder Türen, der Einbau von solchen in Fassaden, die bereits Fenster oder Türen enthielten, ohne vorausgehende Publikation und Planaufgabe bewilligt werden könnten.

Bei der Prüfung, ob aufgrund der Änderung der Dachfenster in fünf runde Fenster, nachbarliche Privatinteressen oder öffentliche Interessen tangiert würden, sei vorab die Situation massgebend gewesen, dass durch die nun auszuführenden runden Dachfenster die Firsthöhe in keinem Punkt überschritten werde und die Dachfenster auch niedriger als der Kamin seien. Aufgrund dessen sei der Gemeinderat Oberägeri zur Auffassung gelangt, dass durch diese Projektänderung keine Privatinteressen beeinträchtigt würden. Auch die Frage der Einordnung dieser fünf runden Dachfenster habe der Gemeinderat Oberägeri unter Berücksichtigung der Regelung von Art. 10 BO eingehend geprüft und sei dabei zum Schluss gekommen, dass die bauliche Anpassung weder öffentliche noch private Interessen berührten. Die geplanten Anpassungen stünden auch in einem angemessenen Einklang mit der Umgebung.

Überrascht und erstaunt sei der Gemeinderat Oberägeri sodann darüber, dass nun plötzlich auch der "Ersatz der Dacheindeckung" ein Grund für die Durchführung eines "ordentlichen" Baubewilligungsverfahrens darstellen sollte. Diese Änderung sei bislang weder von den Beschwerdegegnern 1 gerügt noch anlässlich des Augenscheins vom 9. Oktober 2018 diskutiert und beurteilt worden. Tatsache sei, dass die Bauherrschaft ursprünglich ein Ziegeldach geplant und dann mit einem Metaldach in gleicher Anthrazit-Farbe ersetzt habe. Der Gemeinderat sei der Auffassung, dass durch diese Änderung auch unter Berücksichtigung der Regelung von Art. 10 BO weiterhin eine befriedigende Gestaltung des Bauvorhabens gewährleistet sei und dadurch weder öffentliche Interessen noch die Privatinteressen der Nachbarschaft tangiert würden.

Die Erweiterung der Fassade Nordost um eine zusätzliche Fensterverglasung auf beiden Seiten stelle nach Auffassung des Gemeinderats Oberägeri keine wesentliche Veränderung des Fassadenbildes dar und es würden keine Privatinteressen der Beschwerdegegner 1 betroffen.

9.4 Bereits in Erwägung 5.2 hat das Gericht ausgeführt, dass ein einfacher Fall gemäss § 45 Abs. 4 aPBG nicht bereits dann vorliegt, wenn die Grundzüge des Bauvorhabens gewahrt bleiben. Ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren ohne Auflage und Publikation des Baugesuchs ist einzig für kleine Bauvorhaben zulässig, bei denen Auswirkungen auf die Nachbarschaft ausgeschlossen sind. Wie in Erwägung 4.2 dargestellt, ist die Auflage und Publikation eines Baugesuchs somit die Regel, sei es für Neubauten oder für Umbauten von bestehenden Gebäuden bzw. für Änderungen von bewilligten Umbauvorhaben. Es ist den Beschwerdeführern zu widersprechen, dass bei der Beurteilung der Frage, ob öffentliche oder nachbarliche Interessen betroffen sind, der Grundsatz gilt, dass, wenn die jeweiligen Änderungen für sich alleine betrachtet keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berühren, dies auch in der Summe gilt. Vielmehr sind die einzelnen Projektänderungen zusammengefasst zu würdigen und gestützt darauf zu beurteilen, ob sie in ihrer Gesamtheit insbesondere nachbarliche Interessen berühren. Wenn der Gemeinderat Oberägeri im Übrigen gestützt auf eine Kommentierung des Luzerner Baurechts (Mischa Berner, Luzerner Planungs- und Baurecht, 2012, N. 1035 f.) vorbringt, es müssten durch eine Projektänderung wesentliche öffentliche oder private Rechte berührt werden, damit sie im ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu publizieren ist, kann daraus nichts zugunsten der Beschwerdeführer abgeleitet werden. Zum einen erlaubt die Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern vom 29. Oktober 2013 (PBV; SRL 736) in § 53 Abs. 2

das vereinfachte Baubewilligungsverfahren nach § 198 des luzernischen Bau- und Planungsgesetzes vom 7. März 1989 (SRL 735) dann, wenn keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen dagegensprechen. Das PBG des Kantons Zug sieht aber in seinem § 45 Abs. 4 den Verzicht auf Auflage und Publikation des Baugesuchs nicht bereits dann vor, wenn keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen dagegensprechen, sondern erst, wenn solche Interessen überhaupt nicht berührt sind. Die Hürde dafür ist somit im Kanton Zug höher als im Kanton Luzern. Zum anderen hilft dem Gemeinderat Oberägeri bzw. den Beschwerdeführern auch der Hinweis nicht weiter, dass gemäss der zitierten Literatur zum Luzerner Baurecht beispielweise Veränderungen der Fassaden in Gestaltung oder Farbe nicht als wesentlich gelten und dadurch auch keine wesentlichen privaten und öffentlichen Interessen tangiert werden (siehe dazu auch § 53 Abs. 2 lit. d PBV/LU). Dieser Aussage kann einerseits im Grundsatz durchaus zugestimmt werden; andererseits ist zu beachten, dass im vorliegenden Fall die baulichen Massnahmen der dritten Projektänderung wesentlich weiter gehen, als sie eine blosser Veränderung der Fassaden in Gestaltung und Farbe darstellen würde. Ebenso unbehelflich ist die Tatsache, dass die PBV/LU in § 53 Abs. 2 lit. e im Grundsatz das vereinfachte Baubewilligungsverfahren bei Bauten, Anlagen und Änderungen mit Baukosten unter 80'000 Franken zulässt. Das Zuger Baurecht enthält keine entsprechende Regelung. Abgesehen davon sind im vorliegenden Fall die Kosten, die der mit der dritten Projektänderung vorgesehene Umbau verursacht hat, nicht bekannt. Es kommt hinzu, dass auch im Kanton Luzern das vereinfachte Baubewilligungsverfahren bei Kosten unter 80'000 Franken nicht per se zur Anwendung gelangt, sondern nur, wenn keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen dagegensprechen.

9.5 Die Beurteilung der von den Beschwerdeführern mit der dritten Projektänderung vorgenommenen baulichen Massnahmen durch das Gericht ergibt nun Folgendes: Zwar sind die fünf runden Dachfenster mit gesamthaft rund 1,4 Quadratmetern flächenmässig kleiner als die ursprünglich geplanten rechteckigen Dachflächenfenster mit einer Fläche von rund 2 Quadratmetern. Sie ragen jedoch um einiges aus dem Dach heraus, schätzungsweise 30 Zentimeter, und haben eine deutlich andere wahrnehmbare Form als die rechteckigen Dachfenster (siehe Vorakten Baudirektion B27, Beil. 7). Sie überragen allerdings die Firsthöhe (knapp) nicht. Weiter wurden die bisherigen Eternit-Ziegel auf der gesamten Dachfläche durch ein Aluminiumdach mit Winkelfalz ersetzt (allerdings lehnt sich die Farbe der neuen Dacheindeckung an die bisherige Farbigkeit des Dachs an [Anthrazit], siehe Vorakten Baudirektion B29, Beil. 9). Dass die Dacheindeckung bis zum Beschluss des Regierungsrats vom 9. April 2019 nicht diskutiert und beurteilt und von den

Beschwerdegegnern 1 nicht gerügt wurde, bedeutet nicht, dass sie der Regierungsrat bei der Beurteilung der Frage, ob es sich hier um einen einfachen Fall gemäss § 45 Abs. 4 aPBG handelt, nicht zu berücksichtigen hatte. Es gilt die Untersuchungsmaxime. Es sind daher alle baulichen Veränderungen zu beurteilen, dazu gehört auch die neue Dacheindeckung. Ebenfalls nicht von Bedeutung bei der Frage, ob es sich um einen einfachen Fall handelt, ist es, wenn der Gemeinderat Oberägeri bezüglich der runden Dachfenster und der Dacheindeckung bereits die Beurteilung vorgenommen hat, dass sich diese baulichen Massnahmen so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht, und somit die Voraussetzungen von Art. 10 der Bauordnung Oberägeri bezüglich Einordnung erfüllt sind. Diese Beurteilung hat unabhängig von § 45 Abs. 4 aPBG zu erfolgen. Auch bezüglich der Vergrösserung der Fensterfläche der Fassade Nordost ist schliesslich festzustellen, dass diese entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer und des Gemeinderats Oberägeri nicht als marginal zu bezeichnen ist. Die Beschwerdegegner 1 gehen von einer Vergrösserung der Fensterfläche um 35 % aus, was unwidersprochen blieb und als Minimum ohne weiteres angenommen werden kann. Die Erweiterung der Fensterfläche um das genannte Mass verändert das Bild der Nordost-Fassade des Hauses der Beschwerdeführer wesentlich. Zu diesen drei baulichen Massnahmen kommt noch die in Erwägung 8 bereits dargelegte Verbreiterung des Vordachs hinzu.

9.6 Das Gericht kommt zum Ergebnis, dass die vier im Rahmen der dritten Projektänderung vorgenommenen Veränderungen am Haus der Beschwerdeführer – zumindest in ihrer Gesamtheit – wesentlich sind. Sie betreffen ausnahmslos die äussere Hülle des Gebäudes und haben Einfluss auf die Nachbarschaft bzw. berühren nachbarliche Interessen. Der Regierungsrat hat kein Recht verletzt, indem er festgestellt hat, dass nicht mehr von einem einfachen Fall gesprochen werden kann. Er hat deshalb zu Recht den Feststellungsentscheid des Gemeinderats Oberägeri vom 28. Mai 2018 sowie die nachträgliche Baubewilligung der dritten Projektänderung vom 4. April 2018 aufgehoben und die Sache an den Gemeinderat Oberägeri zur weiteren Behandlung des Baugesuchs (dritte Projektänderung) im Sinne seiner Erwägungen (insbesondere Publikation und öffentliche Auflage im ordentlichen Verfahren) zurückgewiesen. Soweit die Beschwerdeführer dem Regierungsrat vorwerfen, er greife ohne Not in den aus der Gemeindeautonomie fliessenden Ermessensspielraum des Gemeinderats Oberägeri ein, muss festgestellt werden, dass der Regierungsrat im Verwaltungsbeschwerdeverfahren volle Kognition hat, d.h. er kann den Entscheid des Gemeinderats nicht nur im Hinblick auf Rechtsfehler sondern auch auf die Handhabung des Ermessens überprüfen und in der

Sache selber neu entscheiden. Der von den Beschwerdeführern im Zusammenhang mit dem gerügten Eingriff in den Ermessensspielraum der Gemeinde genannte BGE 145 I 52 ff. ist nicht einschlägig. Dort ging es um einen Eingriff des Rekursgerichts Zürich in den durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum im Rahmen eines Einordnungsentscheids der kommunalen Baubehörde. Im vorliegenden Fall handelt es sich aber nicht um einen Einordnungsentscheid bzw. um die Anwendung eines unbestimmten Rechtsbegriffs, bei dem Fragen zu beantworten sind, welche die lokalen Umstände betreffen, mit denen die kommunale Behörde vertraut ist, sondern um die Frage der Einhaltung des korrekten Verfahrens. Dabei spielen die örtlichen Verhältnisse keine zentrale Rolle. Die Frage, ob es sich in casu um einen einfachen Fall handelt, kann im Wesentlichen unabhängig von den örtlichen Verhältnissen beurteilt werden. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und muss abgewiesen werden.

10.

10.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die unterliegenden Beschwerdeführer gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG kostenpflichtig. Die Spruchgebühr wird auf Fr. 3'000.– festgesetzt und in dieser Höhe mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

10.2 Den nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnern 1 wird keine Parteientschädigung zugesprochen. Dem in seinem amtlichen Wirkungsbereich tätigen Regierungsrat wird gestützt auf § 28 Abs. 2a VRG keine Parteientschädigung zugesprochen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Den Beschwerdeführern wird eine Spruchgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt, welche in dieser Höhe 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 der Beschwerdeführer (im Doppel), an die Beschwerdegegner 1, an den Regierungsrat des Kantons Zug (dreifach), an den Rechtsvertreter des Gemeinderats Oberägeri (im Doppel) und zum Vollzug von Ziffer 2 im Dispositiv an die Finanzverwaltung des Kantons Zug.

Zug, 3. März 2020

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am