

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2017 225

Entscheid vom 15. Mai 2018

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Monica Huber-Landolt, Richterin
MLaw Joëlle Sigrist, Gerichtsschreiberin

Parteien

1. A. _____,
2. B. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwältin N. _____,

gegen

1. **Gemeinderat Freienbach**, Unterdorfstrasse 9, Postfach 140,
8808 Pfäffikon,
vertreten durch Rechtsanwalt O. _____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. D. _____,
5. E. _____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt P. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. E._____ ist Eigentümer des in der Wohnzone W2 gelegenen Grundstückes KTN 001. Auf dem Nordrand des in Richtung Osten schmaler werdenden Grundstückes, das sonst unbebaut ist, verläuft in west-östlicher Richtung auf einer Länge von rund 95 m die C._____ (Strasse). Die westliche Seite des Grundstückes beträgt rund 26 m. Die C._____ (Strasse) endet auf dem westlich angrenzenden Grundstück KTN 002 in einer Sackgasse. In östlicher Richtung gabelt sich die C._____ (Strasse) nach rund zwei Dritteln der Grundstückslänge von KTN 001: einerseits führt ein Zweig (F._____ (Weg)) weiter in östlicher Richtung bis zur (nach rund 220 m) G._____ (Strasse) und H._____ (Strasse), andererseits zweigt ein Ast (C._____ (Strasse)) nach Norden ab, dreht in einer Kurve nach Westen und mündet (nach rund 150 m) in die I._____ (Strasse). Miteigentümer zu je einem Zweitel des durch diese Kurve umfassten und begrenzten Grundstückes KTN 003 das nördlich an KTN 001 angrenzt, sind B._____ und A._____.

B. Am 17. Juli 2015 (Datum des Eingangs) reichten D._____ und E._____ bei der Gemeinde Freienbach das Baugesuch für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Aussenpool auf KTN 001 ein. Dieses Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. xy publiziert und öffentlich aufgelegt. Innert Frist liessen B._____ und A._____ mit Eingabe vom 7. August 2015 Einsprache erheben. Am 24. August 2015 reichte die Bauherrschaft abgeänderte Projektunterlagen ein; diese Projektänderung wurde im Amtsblatt Nr. yz publiziert und öffentlich aufgelegt. Auch gegen dieses geänderte Bauprojekt liessen B._____ und A._____ mit Eingabe vom 11. September 2015 Einsprache erheben.

Die Bauherrschaft reichte am 4. Januar 2016 und 7. März 2016 wiederum abgeänderte Projektunterlagen ein, worauf B._____ und A._____ jeweils mit Eingaben vom 29. Januar 2016 und 29. März 2016 an ihrer Einsprache festhalten liessen.

C. Mit Gesamtentscheid vom 23. September 2016 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung "im Sinne der Erwägungen und unter den Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen gemäss Kap. II, Ziffern 1 ff." (Disp.-Ziff. 1). Die Gemeinde wurde "eingeladen, die Empfehlungen der kantonalen Stellen (Kap. II, Ziffern 1 ff.) zu prüfen und allenfalls als Auflagen in die kommunale Baubewilligung aufzunehmen" (Disp.-Ziff. 3 zweiter Satz).

Mit Beschluss (GRB) Nr. 302 vom 29. September 2016 erteilte der Gemeinderat Freienbach die Baubewilligung unter gleichzeitiger Eröffnung des Gesamtentscheids des ARE wie folgt:

1. Die Einsprache von A._____ und B._____ wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Die Baubewilligung für den Neubau des Einfamilienhauses mit Aussenpool, KTN 001, wird unter folgenden Auflagen und Bedingungen erteilt:
(2.1-2.15 verschiedene Auflagen, Bedingungen und Vorbehalte).
(3.-7. Eröffnung verschiedener Dokumente; Baubeginn; Beiträge/Gebühren; Rechtsmittelbelehrung; Zufertigung).

D. Gegen diese Baubewilligung liessen B._____ und A._____ mit Eingabe vom 31. Oktober 2016 Beschwerde beim Regierungsrat erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss des Gemeinderates Freienbach Nr. 302 vom 29.09.2016 sei aufzuheben.
2. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. yz, für das Grundstück KTN 001 Grundbuch Freienbach, publizierte Baugesuch sei abzuweisen.
3. Eventualiter ist die Sache zur Durchführung des ordnungsgemässen Verfahrens an die Vorinstanz zurück zu weisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner.

E. Mit Beschluss (RRB) Nr. 844/2017 vom 7. November 2017 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird insoweit teilweise gutgeheissen, als die Tür vom nördlichen Sitzplatz zum "Keller/Abstellraum/Technik" (33 m²) im Erdgeschoss nicht verglast sein darf. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1600.-- werden zu drei Vierteln (Fr. 1200.--) den Beschwerdeführern auferlegt (...). Zu je einem Achtel (Fr. 200.--) werden die Verfahrenskosten den Beschwerdegegnern (unter solidarischer Haftbarkeit) und der Gemeinde Freienbach auferlegt (...).
3. Die Beschwerdeführer haben der Gemeinde Freienbach eine Parteientschädigung von Fr. 800.-- und den Beschwerdegegnern eine solche von Fr. 1200.-- zu bezahlen, dies unter solidarischer Haftbarkeit.
(4.-6. Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

F. Gegen diesen Regierungsratsbeschluss vom 7. November 2017 (Versand am 14.11.2017) liessen B._____ und A._____ mit Eingabe vom 5. Dezember 2017 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss des Regierungsrates des Kantons Schwyz Nr. 844/2017 vom 07.11.2017 sei aufzuheben.
2. Der Beschluss des Gemeinderates Freienbach Nr. 302 vom 29.09.2016 sei aufzuheben.
3. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. yz, für das Grundstück KTN 001 Grundbuch Freienbach, publizierte Baugesuch sei abzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner.

Zudem wird die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt.

G. Mit Schreiben vom 7. Dezember 2017 verzichtet das ARE auf eine explizite Antragsstellung. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 18. Dezember 2017, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer abzuweisen. Der Gemeinderat lässt vernehmlassend am 4. Januar 2017 beantragen, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer bei solidarischer Haftbarkeit. Die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer bei solidarischer Haftbarkeit beantragen mit Vernehmlassung vom 15. Januar 2018 auch die Beschwerdegegner.

H. Mit Schreiben vom 6. Februar 2018 teilen die Beschwerdeführer ihren Verzicht auf eine mündliche öffentliche Verhandlung mit und ersuchen um eine Fristerstreckung für die Einreichung einer schriftlichen Replik. Mit Replik vom 3. April 2018 halten sie an ihren Anträgen fest. Die Beschwerdegegner halten ihrerseits mit Duplik vom 10. April 2018 ebenfalls am Antrag auf vollumfängliche Abweisung der Beschwerde fest.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Die geplante Baute befindet sich im westlichen Teil des Grundstückes KTN 001. Sie weist eine Länge von 25.45 m sowie eine Breite von 9.8 m auf. Der Swimming Pool auf der Westseite misst 7.5 m x 3.0 m. Im Untergeschoss (UG) befinden sich fünf Autoeinstellplätze, Veloparkplätze, Heizung, Waschen- und Trockenraum, Korridor, Treppenhaus und Lift. Die Zufahrt in die Garage erfolgt im westlichen Teil aus nördlicher Richtung von der C. _____ (Strasse) her. Das Erdgeschoss (EG) weist auf seiner Nordseite neben dem gedeckten Vorplatz zum Eingang/Entrée vier Zimmer und auf der Südseite ein Gästezimmer, zwei Badezimmer, Treppenhaus/Lift, einen (blinden) Abstellraum, Keller/Schlupf sowie auf der Westseite (neben dem Zimmer im Nordbereich) Keller/Abstellraum (33.0 m²) mit Technik Schwimmbad sowie einen Abstellraum (24.0 m²) auf. Ein

Sitzplatz (15.0 m²) sowie Garten/Sitzplatz (29.0 m²) befinden sich auf der Nordseite im westlichen Bereich bzw. auf der Ostseite. Im Obergeschoss (OG) sind Essen/Küche, Wohnen, Vorrat/Abfälle/Weinkühler, ein Büro, ein WC Gäste, Treppenhaus/Lift sowie an der Nordostseite ein gedeckter Sitzplatz (16.0 m²) und auf der Westseite eine Gartenhalle (53.0 m²) sowie das Schwimmbad vorgesehen. Das Dachgeschoss (DG; auch "Attikageschoss") umfasst neben der Dachterrasse (147 m²) eine Mastersuite mit Ankleide, einen Raum Arbeiten/Büro, einen Abstellraum sowie ein Bad.

1.2 Die Beschwerdeführer rügen, der geplante Neubau überschreite die zulässige Ausnützung und weise ein unzulässiges Vollgeschoss auf (Beschwerde S. 5 Ziff. 4.2). Durch die Anordnung von ausschliesslich als "nicht der Bruttogeschossfläche anrechenbar" bezeichneten Räumen an der Westfassade soll der Bau künstlich in die Länge gezogen werden, um ein möglichst grosses, ausnutzungsprivilegiertes Attikageschoss (d.h. das Dachgeschoss) zu erstellen. Eine gut ausgebaute und rege befahrene Strasse werde zur anrechenbaren Landfläche hinzugerechnet. Durch untergeordnete planerische Massnahmen an der Westfassade soll die Fassadenwirkung nicht von der Gebäudehülle, sondern von der nicht an die Bruttogeschossfläche anrechenbaren Gartenhalle ausgehen, damit das Attikageschoss möglichst weit in die Länge gezogen werden könne (Beschwerde S. 6 Ziff. IV.1).

2.1.1 Das Planungs- und Baugesetz (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 enthält keine Bestimmungen zur Ausnützung(sziffer). Es hält in § 21 Abs. 2 lit. a PBG nur fest, dass das Baureglement unter anderem mindestens Vorschriften über das Ausmass der Nutzung in den einzelnen Zonen enthalten muss.

Art. 24 des kommunalen Baureglements (BauR) vom 28. November 1993 (rev. 28.11.1999 und 26.11.2000; genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 557 vom 29.3.1994, RRB Nr. 152 vom 1.2.2000 und RRB Nr. 346 vom 13.3.2001) regelt die Ausnützung. Die bauliche Ausnützung eines Grundstückes wird durch die Ausnützungsziffer (AZ) bestimmt. Die AZ ist das Verhältnis der Summe aller anrechenbaren BGF zur anrechenbaren Landfläche (Abs. 2 Sätze 1 und 2). Als anrechenbare BGF gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte (Abs. 2 Satz 3). Hievon werden nicht angerechnet (Abs. 2 Satz 4):

- Alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B. Keller-, Zivilschutz-, Estrich-, Abstell-, Trocken- und Bastelräume sowie Waschküchen, Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen, unbeheizte Windfänge;

- Offene, gewerblich nicht genutzte Erdgeschosshallen;
- Überdeckte offene Dachterrassen;
- Balkone, verglaste Balkone und Veranden, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich zu nicht anrechenbaren Räumen führen;
- Räume im Dachgeschoss mit einer Stehhöhe von weniger als 2.20 m;
- Aussenisolationen an bestehenden Bauten;
- Wintergärten gemäss Art. 28 BauR.

Bei bestehenden Bauten, Neubauten und baulichen Erweiterungen wird das Dach- oder Attikageschoss bei der Ausnutzungsziffer nicht mitberechnet, sofern das Dachgeschoss über dem obersten zulässigen Vollgeschoss liegt und die Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben usw.) in ihrer Länge maximal 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge betragen (gemessen in 1.50 m Höhe ab Dachgeschossboden) (Art. 24 Abs. 1 erstes und drittes Lemma BauR). Im Weiteren hält Art. 32 BauR (betreffend die Berechnung der Geschosszahl) in Absatz 1 Unterabsatz 4 fest, dass Attikageschosse, die allseitig um den Winkel von 45° ab Traufe zurückversetzt sind, als Dachgeschosse gelten. Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern bis zu einem Drittel der Fassadenlänge sind zulässig.

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, noch nicht ausgenützten Grundstücksflächen und Grundstücksteile, abzüglich (unter anderem) "der für eine hinreichende Erschliessung notwendigen Fahrbahnfläche, sofern mehr als vier Wohneinheiten erschlossen werden" (Art. 24 Abs. 3 erstes Lemma BauR).

2.1.2 In VGE III 2011 87 vom 18. August 2011 hat sich das Verwaltungsgericht mit der Auslegung von Art. 34 Abs. 2 lit. b des Baureglements des Bezirks Küssnacht vom 1. November 2006 auseinandergesetzt. Gemäss dieser Bestimmung werden bei der anrechenbaren Landfläche nicht angerechnet "die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten handelt". Das Verwaltungsgericht führte aus (Erw. 4.1 ff.), für die Begriffe "die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnfläche" und "eigentliche Hauszufahrt" fänden sich weder im kantonalen Planungs- und Baugesetz noch im kommunalen Baureglement entsprechende Definitionen. Unter (verkehrsmässiger) Erschliessung verstehe man die für die betreffende Nutzung genügende Zugänglichkeit. Sie setze eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt, ausnahmsweise einen blossen Zugang voraus. Die von der Gemeinde zu erstellende Groberschliessung bestehe in der Ausstattung des Baugebietes mit dem Hauptstrang der

Strassenanlage. Die von den Grundeigentümern zu erstellende Feinerschliessung verbinde die einzelnen Baugrundstücke mit den Anlagen der Groberschliessung (§ 37 PBG). Da eine Definition der "eigentlichen Hauszufahrt" fehle, sei eine Abgrenzung zur "für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnflächen" aufgrund des blossen Wortlautes der kantonalen und kommunalen Erschliessungsbestimmungen nicht möglich. Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer komme der anrechenbaren Landfläche eine entscheidende Bedeutung zu. Um die Nutzungsdichte einigermassen verlässlich zu ermitteln bzw. planerisch zu lenken, sei grundsätzlich die unmittelbar dem Zonenzweck bzw. den berechtigten Nutzern (Grundeigentümer, Mieter) dienende Landfläche anrechenbar. Dieser teleologische Ansatz habe zur Folge, dass für die Auslegung der Begriffe "die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnfläche" bzw. "eigentliche Hauszufahrt" das Verkehrsaufkommen als Kriterium nicht auszuschliessen sei. Eine auf den Strassencharakter bzw. die Strassenhierarchie fokussierte Begriffsauslegung gehe von einem (dogmatischen) Idealzustand aus; ab der Feinerschliessungsstrasse würden über die "eigentliche Hauszufahrt" "eine Liegenschaft bzw. ein Haus" erschlossen. In der Realität gebe es aber Bauliegenschaften mit unterschiedlichen Grössen und Parzellierungen. Im Rahmen der Zonenvorschriften seien zudem unterschiedliche Überbauungsformen möglich (insbesondere Einfamilien-, Doppelseinfamilien-, Mehrfamilien-, Reihen- und Terrassenhäuser) mit gemeinsamen oder separaten Erschliessungsanlagen. Dieser Umstand rechtfertige den regierungsrätlichen Standpunkt, dass im Einzelfall weitere Kriterien wie das Verkehrsaufkommen, die örtlichen Verhältnisse und die Zweckbestimmung der Fahrbahnfläche mit zu berücksichtigen seien, andernfalls zu stark kategorisiert und der Einzelfall zu wenig berücksichtigt werde, was einer rechtsverletzenden Ermessensunterschreitung gleichkomme. Dabei erweise sich der vom Regierungsrat aufgestellte Grundsatz, dass eine Strasse, die dem öffentlichen Verkehr diene, nicht als Hauszufahrt angesehen werden könne, auf der anderen Seite wohl aber eine rein private Zufahrt, die nur von einigen wenigen, ganz bestimmten Berechtigten benutzt werden dürfe, grundsätzlich als sachgerecht und praktikabel. Die bezirksrätliche Praxis, wonach dem Verkehrsaufkommen bei der "virtuellen" Quantifizierung der nichtanrechenbaren "für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnflächen" Rechnung zu tragen sei, überzeuge hingegen nicht. Eine solche Differenzierung ergebe sich weder aus dem Wortlaut noch aus dem Zweck von Art. 34 Abs. 2 lit. b BauR. Vielmehr sei bei der Anrechenbarkeit von der tatsächlichen Fahrbahnfläche auszugehen, zumal sich das eine "eigentliche Hauszufahrt" ausschliessende

Verkehrsaufkommen auf der tatsächlichen und nicht auf einer virtuellen Fahrbahnfläche abspiele.

2.1.3 Die Ausnützungsziffer ist ein Begriff des kommunalen Baurechts (vgl. VGE III 2011 154 vom 8.2.2012 Erw. 4.2). Die Gemeindeautonomie schliesst die Auslegung und Anwendung des Gemeinderechts mit ein. Sie hat jedoch dort ihre Grenzen, wo sich eine Auslegung mit dem Wortlaut sowie mit Sinn und Zweck des Gesetzes nicht mehr vereinbaren lässt (vgl. Häuptli, in: A. Baumann u.a., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 13 N 23). Auch wenn die übergeordnete Behörde bei der Auslegung von kommunalem Recht sich in Berücksichtigung der Gemeindeautonomie bei der Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen insofern Zurückhaltung aufzuerlegen hat, als dass sie vertretbare Entscheidungen der kommunalen Behörden zu akzeptieren hat (vgl. VGE 961/02 und 962/02 vom 21.5.2003 Erw. 9b/bb und cc), bedeutet dies mithin nicht, dass die Kommunalbehörde bei der Anwendung des vom kommunalen Gesetzgeber aufgestellten und vom Regierungsrat genehmigten Rechts frei ist. Sie ist an das kommunale Recht gebunden (Selbstbindung; VGE III 2016 151 + 152 vom 25.4.2017 Erw. 7.1.2; VGE III 2015 51 vom 26.8.2015 Erw. 2.4; VGE III 2014 116+129 vom 25.11.2014 Erw. 6.9; VGE III 2013 218 vom 24.9.2014 Erw. 2.2 [EGV-SZ 2014 B 8.12]).

2.1.4 Auch Private können sich auf die Gemeindeautonomie berufen, soweit diese Garantie eine Auswirkung auf ihre rechtliche oder tatsächliche Stellung haben kann. Voraussetzung hierfür ist lediglich, dass die Gemeinde hoheitlich gehandelt hat bzw. in ihrer Stellung als Hoheitsträger berührt ist; ob ihr im fraglichen Bereich Autonomie zusteht und ob diese verletzt worden ist, ist eine Frage der materiellen Beurteilung (BGE 135 I 43 Erw. 1.2; Bundesgerichtsurteil 1C_53/2013 vom 7.5.2013 Erw. 1.1).

2.2.1 Im ersten Baugesuch (vgl. Plan Kataster 1:500/Grundrisse 1:100 vom 10.6.2015) hat die Bauherrschaft eine anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) von 362 m² ermittelt, indem sie von der Grundstückfläche von 1'352 m² eine Fahrbahnfläche von 418 m² (entsprechend 934 m²) in Abzug gebracht, die gemäss Anhang A BauR für die W2 massgebende Ausnützungsziffer (AZ) von 0.45 AZ (entsprechend 420 m²) angewendet und einen Ausnützungstransfer von KTN 001 auf KTN 004 und KTN 005 von insgesamt 58 m² berücksichtigt hat. Bei einer projektierten anrechenbaren BGF (ohne DG) von 346 m² bestand eine Ausnützungsreserve von 16 m².

Mit Schreiben vom 27. Juli 2015 ans Bauamt korrigierte das Architekturbüro den Nutzungstransfer von 58 m² auf 73 m², womit eine anrechenbare BGF von

347 m² und eine Ausnützungsreserve von 1 m² resultierte (vgl. auch Plan Kataster 1:500/Grundrisse 1:100 rev. 13.8.2015; Vernehmlassung des Architekturbüros vom 24.8.2015 S. 2 f. Ziff. 2; Stellungnahme des Architekturbüros vom 28.9.2015 zum Protokollauszug der Hochbaukommission vom 31.8.2015; Plan Kataster 1:500/Grundrisse 1:100, rev. 28.9.2015; Plan Kataster 1:500/Grundrisse 1:100 rev. Eingabe vom 29.10.2015; E-Mail des Architekturbüros ans Bauamt vom 20.10.2015).

Die Hochbaukommission äusserte sich hierzu im erwähnten Protokollauszug vom 31. August 2015 nicht, monierte indessen eine massive Überschreitung der zulässigen Ausnutzung, weil ausnutzungsrelevante Räume nicht berücksichtigt worden waren.

2.2.2 Mit Eingabe und revidierten Planunterlagen vom 4. Januar 2016 (Plan Kataster 1:500/Grundrisse 1:100 rev. 19.12.2015) wurde neu nur noch eine Strassenfläche von 304 m² als nicht anrechenbar bezeichnet. Die anrechenbare Bruttogeschossfläche wurde auf 398.6 m² ermittelt (1'352 m² abzüglich Strassenfläche von 304 m² = 1'048 m²; AZ 0.45 entsprechend 471.6 m² abzüglich Ausnutzungstransfer von 73 m²); das überarbeitete Projekt wies neu (bei nicht anrechenbarem DG) eine Ausnutzung von 397.8 m² auf.

Die Bauherrschaft äusserte sich wie folgt zu dieser Reduktion der nicht anrechenbaren Strassenfläche:

- Die Fläche des F. _____ (Weg) auf KTN 001 werde von nicht mehr als vier Wohneinheiten als hinreichende Erschliessung benötigt. Konkret diene der F. _____ (Weg) nur einer einzigen Wohneinheit (KTN 006) als notwendige hinreichende Erschliessung; dieses Grundstück habe nur ein Fahrwegrecht auf der C. _____ (Strasse) auf KTN 001, nicht jedoch auf der weiteren neuen C. _____ (Strasse) auf KTN 007.
- Wohl besäßen noch zusätzliche weitere drei Wohneinheiten (KTN 010, 002, 001) ein Fahrwegrecht auf dem F. _____ (Weg) (KTN 001), dies jedoch nur als Hauszufahrt bzw. als reine Zweiterschliessung, die für eine baupolizeilich hinreichende Erschliessung nicht notwendig sei.
- Die Einfamilienhausparzelle KTN 005 erschliesse sich zum Teil ebenfalls über die Fläche des F. _____ (Weg) auf KTN 001, dies aber nur als Hauszufahrt ab der C. _____ (Strasse) auf KTN 007 und KTN 001 mit entsprechendem Fahrwegrecht. Diese Parzelle KTN 005 habe keine Fahrwegrechte auf dem weiteren F. _____ (Weg) über KTN 008, 011 bis 012 und 013 Richtung Dorf. Der Neubau auf KTN 005 habe auch keinen Strassenabstand gemäss Art. 21 BauR zum F. _____ (Weg) einhalten müssen.

- Die Parzellen KTN 014, 015 und 016 hätten kein Wegrecht auf KTN 001; sie seien über die neue C. _____ (Strasse) auf KTN 007 erschlossen. Die Parzelle KTN 004 werde über die neue C. _____ (Strasse) auf KTN 002, KTN 001 und KTN 007 erschlossen, besitze auf dem F. _____ (Weg) jedoch auf KTN 001 und fortfolgend (KTN 008 und weitere) keine Fahrwegrechte.
- Die Parzelle KTN 009 werde teilweise über die neue C. _____ (Strasse) auf KTN 002, KTN 001 und KTN 007 und teilweise nur über die untere C. _____ (Strasse) auf KTN 007 erschlossen. Auf dem F. _____ (Weg) auf KTN 001 und fortfolgend (KTN 008 und weitere) besitze KTN 009 kein Fahrwegrecht.
- Die beiden Einfamilienhausparzellen KTN 002 und KTN 010 mit zusammen zwei Wohneinheiten würden über die neue C. _____ (Strasse) auf KTN 002 und KTN 001 sowie anschliessend auf KTN 007 erschlossen; der F. _____ (Weg) über KTN 001 stelle für diese beiden Parzellen keine notwendige hinreichende Erschliessung dar, sondern werde höchstens als baupolizeilich nicht notwendige zusätzliche Zweiterschliessung und als Radweg zum Dorf J. _____ hin benützt.
- Das neue Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit auf KTN 001 werde baupolizeilich ebenfalls über die neue C. _____ (Strasse) auf KTN 001 und 007 erschlossen, welche auch für diese Neuüberbauung als notwendige, hinreichende Erschliessung erstellt worden sei, da dafür der in seiner Fortsetzung nur rund 2 m breite F. _____ (Weg) nicht genüge. Die Bauparzelle besitze zwar auch das Wegrecht auf dem F. _____ (Weg) über KTN 008 und fortfolgende, dies jedoch lediglich als baupolizeilich nicht notwendige Zweiterschliessung.

2.2.3 Die Hochbaukommission brachte gemäss Protokoll Nr. 2 vom 1. Februar 2016 (und ebenso Protokoll Nr. 4 vom 22.3.2016, je S. 6 Ziff. 5.13) "für die hinreichende Erschliessung" eine Strassenfläche von 304 m² in Abzug; der östliche F. _____ (Weg) hingegen bedürfe keines Abzugs, da er nicht mehr als vier Wohneinheiten erschliesse.

Der Gemeinderat übernahm diese Beurteilung in die Baubewilligung vom 29. September 2016 (S. 7 Ziff. 6.8).

2.2.4 Der Regierungsrat bestätigte die gemeinderätliche Beurteilung (Erw. 3.4). Es sei unbestritten, dass die Parzelle KTN 006 mit aktuell einer Wohneinheit über den F. _____ (Weg) erschlossen werde, weil kein Fahrwegrecht für die C. _____ (Strasse) (KTN 007) bestehe. Allfällige weitere künftige Wohneinhei-

ten auf KTN 006 seien vorliegend nicht zu berücksichtigen. Zusätzliche Wohneinheiten auf dieser Parzelle müssten wohl über die gut ausgebaute C._____ (Strasse) und nicht den F._____ (Weg) erfolgen. Auf dem Grundstück KTN 005, welches ein Fahrwegrecht zu Lasten von KTN 001 habe und zu welchem offenbar über den F._____ (Weg) gefahren werde, befänden sich zwei Wohneinheiten. Die Parzellen KTN 010 und KTN 002 hingegen verfügten über ein Fahrwegrecht für die C._____ (Strasse) und würden nicht über den F._____ (Weg) erschlossen. Mithin würden über den F._____ (Weg) auf KTN 001 drei Wohneinheiten erschlossen. Diese Fläche müsse daher nicht angerechnet werden bzw. sei zu Recht abgezogen worden.

2.2.5 Die Beschwerdeführer bringen vor (Beschwerde S. 13 ff. Ziff. 3; vgl. auch Replik S. 7 f. Ziff. 2), die nordöstliche C._____ (Strasse) (d.h. der F._____ (Weg)) sei eine Verbindungsstrasse zwischen dem Gebiet C._____ und dem Dorf J._____. Im Bereich von KTN 001 sei sie auf eine Breite von 3.5 m ausgebaut und im weiterführenden östlichen Teil auf eine Breite von rund 2.85 bis 3.40 m. Die Strasse werde von einer breiten Öffentlichkeit befahren (wie Fotos dokumentierten). Sie habe Verbindungsfunktion zum Dorfkern, sei die kürzeste Verbindung, werde häufig als Abkürzung genutzt, und auch Navigationsgeräte leiteten die Fahrzeuge über die nordöstliche C._____ (Strasse). Ferner diene die Strasse den Kirchgängern als Fusswegverbindung zur reformierten Kirche. Auch Lastwagen wichen auf dem Weg zum K._____ (Verkaufsgeschäft) oft vom L._____ (Weg) auf die C._____ (Strasse) aus und nutzten dann die C._____ (Strasse) in diesem Bereich zum Wenden, da die Strasse in eine Sackgasse bei KTN 002 münde und sich die Verkehrstafel "Sackgasse" genau auf der Höhe von KTN 001 befinde. Dieser Umstand sei durch eine für den unteren Teil der C._____ (Strasse) KTN 007 aufgestellte Fahrverbotstafel verstärkt worden. Es sei nicht korrekt, dass die Grundstücke KTN 010 und KTN 002 ausser Betracht fielen. Der Begriff der hinreichenden Erschliessung beziehe sich auf das Mass der nicht anrechenbaren Fahrbahnfläche. Würden mehr als vier Wohneinheiten erschlossen, so sei die Strasse in dem Masse nicht anrechenbar, als es für eine hinreichende Erschliessung erforderlich sei. Schliesslich variere die Fahrbahnfläche je nachdem, wie viele Wohneinheiten darüber erschlossen würden. Aus Art. 24 Abs. 3 BauR gehe also nicht hervor, dass einzig die Wohneinheiten zu berücksichtigen seien, für welche die Strasse die hinreichende und einzige Erschliessung darstelle. Vielmehr seien dem klaren Wortlaut entsprechend alle Wohneinheiten, die über die Strasse erschlossen würden, zu berücksichtigen. Zum gleichen Ergebnis führe die teleologische Auslegung. Verfüge ein Grundstück nämlich über verschiedene Erschliessungsmöglichkeiten, werde faktisch nicht nur eine Erschliessungsmög-

lichkeit genutzt. Die auf die Strassenfläche entfallende Nutzung werde unabhängig davon, ob sie als Primär- oder Sekundärererschliessung genutzt werde, durch die Strassenbenützer konsumiert und stehe den Bauherren deshalb nicht mehr zur Disposition. Sowohl KTN 010 als auch KTN 002 verfügten über ein Fuss- und Fahrwegrecht über die nordöstliche C. _____ (Strasse) auf KTN 001. Dasselbe gelte für das Baugrundstück KTN 001. Im Übrigen seien die Grundstücke KTN 010 und KTN 002 bereits überbaut gewesen, bevor die westliche C. _____ (Strasse) auf KTN 001 und KTN 007 erstellt und ausgebaut worden sei.

2.2.6 Der Gemeinderat macht vernehmlassend geltend (S. 4 Ziff. 3), er habe weder Art. 24 Abs. 3 BauR falsch ausgelegt noch diese Bestimmung verletzt. Der F. _____ (Weg) diene nur der Liegenschaft KTN 006 mit einer Wohneinheit und der Liegenschaft KTN 005 mit höchstens zwei Wohneinheiten als für eine hinreichende Erschliessung notwendige Fahrbahnfläche. Alle anderen Liegenschaften seien nicht auf diese Erschliessung angewiesen.

Die Beschwerdegegner halten an ihrer Darstellung fest (Vernehmlassung S. 10 f. Ziff. 3.2), dass der nordöstliche F. _____ (Weg) auf KTN 001 nur für das Grundstück KTN 006 mit einer Wohneinheit die für eine hinreichende Erschliessung notwendige Fahrbahnfläche bilde. Die Parzelle KTN 005 besitze kein Fahrwegrecht auf dem weiteren F. _____ (Weg) Richtung Dorf J. _____; der F. _____ (Weg) sei für dieses Grundstück keine nötige Erschliessungsstrasse. Der Neubau auf KTN 005 habe deshalb gemäss der Baubewilligung vom 25. Mai 2000 auch keinen Strassenabstand wahren müssen.

2.3.1 Der Sinngehalt von Art. 24 Abs. 3 erstes Lemma BauR ist aufgrund seines Wortlautes nicht ohne weiteres fassbar und folglich auslegungsbedürftig. Diese Bestimmung stellt kommunales Recht dar, womit ihre Auslegung in den Autonomiebereich der Gemeinde fällt. Eine eigentliche Auslegung nahm der Gemeinderat (wie auch die die Baubewilligung vorbereitende Hochbaukommission) nicht vor. Indessen lässt sich die Auslegung dieser Bestimmung bzw. der dieser Bestimmung seitens der kommunalen Behörden zugeordnete Sinngehalt von deren Beurteilung des vorliegenden konkreten Falles her erschliessen.

2.3.2 Die Auslegungsbedürftigkeit betrifft namentlich den Zusammenhang zwischen dem Erfordernis der "für eine hinreichende Erschliessung" notwendigen Fahrbahnfläche einerseits und dem Erfordernis, dass "mehr als vier Wohneinheiten erschlossen werden" müssen, damit die betreffende Landfläche abzuziehen ist andererseits.

Das Baugrundstück KTN 001 wird ab der öffentlichen I. _____ (Strasse) über die private C. _____ (Strasse) auf KTN 007 erschlossen. Die C. _____ (Strasse) ist rund 4.5 m breit und weist ein Trottoir von rund 1.8 m auf (Baubewilligung S. 4 Ziff. 3.1; Vernehmlassung der Beschwerdegegner S. 15 Ziff. 3.5). Die fragliche Fläche des F. _____ (Weg) von 104 m² auf KTN 001 ist für eine hinreichende Erschliessung der projektierten Baute nicht erforderlich. Mithin könnte bereits hieraus geschlossen werden, dass die fragliche Fläche nicht anzurechnen ist.

Indes kann es kaum Sinn und Zweck von Art. 24 Abs. 3 erstes Lemma BauR entsprechen, dass dieser Umstand allein es rechtfertigt, die fragliche Landfläche nicht von der anrechenbaren Landfläche abziehen zu müssen. Die beiden Erfordernisse von Art. 24 Abs. 3 erstes Lemma BauR können nicht alternativ verstanden werden, was die (einschränkende) Konjunktion "sofern" zeigt. Vielmehr ist das Erfordernis der Fahrbahnfläche, die für eine hinreichende Erschliessung notwendig ist, (auch) auf die mehr als vier Wohneinheiten, die damit erschlossen werden (müssen), zu beziehen.

Hiervon gehen offensichtlich auch die Parteien aus. In Anlehnung an das vorerwähnte Präjudiz (vorstehend Erw. 2.1.2), in welchem die von der anrechenbaren Landfläche nicht abzuziehende Fahrbahnfläche mit "Hauszufahrt" umschrieben wird (der Begriff "Zufahrt" wird vorliegend immerhin im Anhang des BauR zur Illustration der anrechenbaren Fläche verwendet), kann mithin gesagt werden, dass eine Fahrbahnfläche, welche für die hinreichende Erschliessung von mehr als vier Wohneinheiten notwendig ist, nicht mehr als (blosse) (Haus-)Zufahrt definiert werden kann, die zur anrechenbaren Landfläche zu zählen ist.

2.3.3 Der Begriff der "hinreichenden Erschliessung" in Art. 24 Abs. 3 BauR lehnt sich an § 37 Abs. 3 PBG an, wonach eine genügende Zugänglichkeit eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt, ausnahmsweise einen blossen Zugang voraussetzt. Technisch hinreichend ist eine Zufahrt, wenn sie verkehrssicher und so beschaffen ist, dass sie der zu erwartenden Beanspruchung durch Benützer und öffentliche Dienste gewachsen ist. Mit dieser Bestimmung wird der unbestimmte Rechtsbegriff der "hinreichenden Zufahrt" gemäss Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 im kantonalen Recht umgesetzt. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (1C_178/2014 vom 2.5.2016 [i.S. A. AG] Erw. 4.4) sind bei der Beurteilung der rechtsgenügelichen Erschliessung eines konkreten Bauprojektes die Kapazitäten für die künftige Erschliessung von noch unüberbautem Bauland nicht miteinzuberechnen. Aus dieser Rechtsprechung, die analog auch mit Blick auf (teils) bereits überbautes Bauland mit Ausbau- und Erweiterungskapazitäten

seine Gültigkeit hat, ergibt sich im Sinne des gebotenen einheitlichen Begriffsverständnisses, dass sich die "hinreichende Erschliessung" am Ist-Zustand zu messen hat, da die rechtsgenügende Erschliessung nicht abstrakt, sondern erst anhand eines konkreten Bauprojektes und mit Bezug auf dieses zu prüfen ist. Dass nicht von möglichen ("virtuellen"), sondern von den im Beurteilungszeitpunkt tatsächlichen Quantifizierungen auszugehen ist, wurde im vorzitierten Präjudiz (vorstehend Erw. 2.1.2) vom Verwaltungsgericht bereits mit Bezug auf die Fahrbahnfläche festgehalten.

2.3.4 Aufgrund der Akten (und der Vorbringen der Parteien) ist erstellt, dass einzig die Parzelle KTN 006, welche kein Fahrwegrecht über KTN 007 verfügt, ausschliesslich über den F. _____ (Weg) erschlossen wird (mit entsprechenden Fahrwegrechten über KTN 008, KTN 011 und die östlich anschliessenden Grundstücke) und somit zwingend auf die Benützung auch der Fahrbahnfläche von 104 m² auf KTN 001 angewiesen ist. Es ist unbestritten, dass sich auf dieser Parzelle nur eine Wohneinheit befindet. Aus welchen Gründen es dieser Parzelle KTN 006 an einem Fahrwegrecht über KTN 007 gebricht (vgl. Replik S. 8), ist für die Beurteilung irrelevant.

Des Weiteren hat der Gemeinderat dieses Wegstück auch für KTN 005 als für eine hinreichende Erschliessung notwendige Fahrbahnfläche beurteilt. Auf dieser Parzelle befinden sich zwei Wohneinheiten. Anders als der Parzelle KTN 006 steht der Parzelle KTN 005 kein Fahrwegrecht über den F. _____ (Weg) zu. Die fragliche Fahrbahnfläche von 104 m² hat für dieses Grundstück somit die Funktion einer Hauszufahrt.

Die Liegenschaften KTN 010 und KTN 002 (wie auch die Bauliegenschaft KTN 001) verfügen zwar ebenfalls über Fahrwegrechte über den F. _____ (Weg) zu Lasten der betreffenden Grundstücke (KTN 008, KTN 011 und östlich anschliessende); indessen verfügen sie ebenfalls über das Fahrwegrecht zulasten KTN 007. Weder der F. _____ (Weg) noch die fragliche Fahrbahnfläche von 104 m² über KTN 001 sind für eine hinreichende Erschliessung dieser Parzellen notwendig. Hieran ändert sich nichts, dass diese Liegenschaften über Erschliessungsalternativen verfügen und in ihrer Nutzungsfreiheit dieser Fahrbahnfläche nicht eingeschränkt werden.

Die Schlussfolgerung der Vorinstanzen, dass die fragliche Fahrbahnfläche nur für die hinreichende Erschliessung von drei Wohneinheiten notwendig ist, erweist sich mithin als rechtmässig und ist nicht zu beanstanden.

2.3.5 Zu ergänzen ist, dass gemäss den aktenkundigen Grundbuchauszügen (vgl. Beilagen 2, 3, 7, 9 und 10 zur Eingabe der Beschwerdegegner vom

4.1.2016 [Eingang bei der Baubewilligungsbehörde]) die Fuss- und Fahrwegrechte zu Lasten von KTN 007 und zu Gunsten der Parzellen KTN 001, KTN 002 und KTN 010 (und weiterer wie KTN 009) gleichzeitig am 25. November 2004 eingetragen wurden. In diesem Umstand lässt sich ein Indiz dafür erkennen, dass die (hauptsächliche) Erschliessung neu ausgerichtet wurde über die belastete Strassenparzelle KTN 007 und die I. _____ (Strasse). Dies leuchtet angesichts des Ausbaustandards der C. _____ (Strasse), welche den baureglementarischen Vorgaben für Wohnzonen bis 300 PW entspricht, ohne weiteres ein (Anhang D [Richtlinien für Strassenbreiten] zum BauR). Demgegenüber liegt die Breite des F. _____ (Weg) von weniger als 3 m im westlichen Bereich unter den Mindestvorgaben der Richtlinien. Es mag durchaus vorkommen, dass ein Fahrzeug - aus welchen Gründen auch immer - den F. _____ (Weg) benutzt. Soweit es nicht um die Zufahrt zu einer mit einem Fahrwegrecht begünstigten Parzelle geht, müssten solche Fahrten jedoch als unrechtmässig beurteilt werden. Jedenfalls können solche (Irr-)Fahrten nicht dazu führen, dass die fragliche Fahrbahnfläche von 104 m² von der anrechenbaren Landfläche abzuziehen ist. Indessen ist im Sinne der vorstehend zitierten Rechtsprechung (Erw. 2.1.2) davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen auf dem F. _____ (Weg) angesichts der Rahmenbedingungen (enge Strassenverhältnisse; Zweckbestimmung; Sackgassencharakter) gering ist und namentlich eine Benutzung der fraglichen Fahrbahnfläche auf KTN 001 die Ausnahme bleibt.

2.3.6 Schliesslich ist auch festzuhalten, dass die Strassenflächen von 304 m² (nicht anrechenbar) und 108 m² (anrechenbar) auf KTN 001 planerisch ausgewiesen sind (vgl. Situationsplan 1:500 der M. _____ AG vom 16.11.2015 = Beilagen 1 zur Eingabe der Beschwerdegegner vom 4.1.2016 [Eingang bei der Gemeinde] = Beilage 3 zur Eingabe der Beschwerdegegner an die Gemeinde vom 21.6.2016 sowie E-Mail der M. _____ AG vom 7.7.2016 zur Erklärung der Differenz von 304 m² gegenüber der früheren Angabe von 308 m²). Diese metrischen Angaben sind im verwaltungsgerichtlichen Verfahren auch unbestritten. Die Frage, wie die für eine hinreichende Erschliessung notwendige Fahrbahnfläche zu bestimmen/messen ist, falls eine solche Fahrbahnfläche anders als vorliegend noch nicht ausgeschieden wurde, ist vorliegend folglich so oder anders irrelevant.

2.4 Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, soweit die Nichtanrechenbarkeit der Fahrbahnfläche von 104 m² auf KTN 001 bei der für die Ausnutzung massgebenden anrechenbaren Landfläche geltend gemacht wird.

3.1 Die Beschwerdeführer betrachten den Keller/Abstellraum/Technik von 33 m² im Erdgeschoss als anrechenbare BGF. Der Regierungsrat habe zwar verfügt, dass die Baubewiligung mit der Auflage zu versehen sei, dass die Tür vom Sitzplatz her nicht mehr verglast sein dürfe. So sei der Raum objektiv betrachtet nicht mehr zu Wohnzwecken verwendbar. Das sei nicht korrekt. Die Gesamtwürdigung ergebe, dass der Raum nicht der in den Plänen dargestellten Nutzung, sondern der Wohnnutzung diene. Die Entstehungsgeschichte dieses Raumes im Rahmen der Planung zeige, dass er stets als Wohnraum vorgesehen gewesen und das Ergebnis der sukzessiven Verkleinerung des anfänglich grosszügigen Aupair-Zimmers mit dazugehörigem Bad sei. Der Raum werde von der thermischen Isolation des Wohnhauses umfasst, er übertreffe mit 33 m² Bodenfläche und einer Raumhöhe von 2.40 m die wohngygienischen Anforderungen betreffend Raumgrösse gemäss Art. 17 Abs. 1 BauR und sei von der Eingangshalle her betretbar. Er bilde die einzige Verbindung zwischen dem Sitzplatz an der Nordfassade und dem übrigen Wohnraum. Als Technikraum für den Pool sei er ungeeignet, da er vom Pool her nicht zugänglich sei. Er eigne sich ideal als ergänzender Wohnraum zum Aupair-Zimmer, da er über einen eigenen Zugang von der C._____ (Strasse) her verfüge. Der Raum werde durch die grosse Fensterfläche im Entrée sowie den Lichthof belichtet und belüftet. Der geplante Neubau weise auch überdurchschnittlich viele nicht anrechenbare BGF auf (Beschwerde S. 8 ff. Ziff. 2.3 ff.; vgl. Replik S. 5 ff. Ziff. V.1 und VI.1).

3.2.1 Nicht an die anrechenbare BGF angerechnet werden unter anderem alle dem Wohnen nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B. Keller- und Abstellräume (vgl. vorstehend Erw. 2.1.1; Art. 24 Abs. 2 erstes Lemma BauR). Irrelevant ist in diesem Zusammenhang die Rüge der Beschwerdeführer, das Zimmer im Erdgeschoss mit einer Fläche von 11.5 m² verfüge über keine Balkontür zum nördlichen Sitzplatz (Replik S. 5 Ziff. V.1). Zum einen halten die Beschwerdegegner zu Recht entgegen, dass das bodenebene Fenster (wie bei anderen Sitzplätzen) auch als (Fenster-)Türe dient (Duplik S. 2 Ziff. III.1.1), zum andern wurde dieses Zimmer, soweit ersichtlich, bei der anrechenbaren Bruttogeschossfläche mitberücksichtigt (vgl. auch angefochtener Entscheid Erw. 4.3).

3.2.2 Vorab ist festzuhalten, dass es im Gegensatz zum Verhältnis zwischen anrechenbarer Bruttogeschossfläche und anrechenbarer Landfläche (= Ausnützungsziffer) keine verbindliche Verhältniszahl für die Beziehung zwischen nichtanrechenbarer und anrechenbarer Bruttogeschossfläche bzw. maximaler Geschossfläche und Parzellengrösse gibt. Das Verwaltungsgericht akzeptierte in VGE III 2007 173 vom 24. Januar 2008 (Erw. 3.5.2) ein Verhältnis von 1 zu 4. Im

VGE III 2010 104 vom 21. September 2010 betrug das Verhältnis von nicht anrechenbaren Flächen zur Bruttogeschossfläche etwa 1 zu 2. Angesichts dieses Zahlenverhältnisses, des konkreten Überbauungskonzeptes sowie der Situierung innerhalb der Wohnräumlichkeiten beurteilte das Verwaltungsgericht die (zusätzliche) Anerkennung eines als "Keller" bezeichneten Raumes im Erdgeschoss als nicht anrechenbare Geschossfläche als sehr fraglich. Entscheidend für die Beurteilung der Anrechenbarkeit eines Raumes ist indes dessen objektive Eignung für die Nutzung als Wohn- oder Arbeitsraum (VGE III 2016 191 vom 29.3.2017 Erw. 4.1; VGE III 2007 173 vom 24.1.2008 Erw. 3.5.2 mit Hinweis auf Fritzsche/Bösch[/Wipf], Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. Aufl., Zürich, 2006, Ziff. 11.1.3.4 und 5. Aufl., Zürich 2011, Ziff. 14.1.4.4).

Es darf des Weiteren gemäss der Rechtsprechung nicht kategorisch verlangt werden, dass sich ein Stau- oder Abstellraum - was zwar normalerweise der Fall ist - im Keller- oder Dachgeschoss befinden muss. Es sind auch andere Überbauungsformen denkbar, bei denen nicht anrechenbarer, weil nicht zu Wohn- und Arbeitszwecken verwendbarer oder hierzu unmittelbar dienender Abstellraum auf der Wohngeschossebene platziert wird. Bei der Prüfung der Verwendbarkeit als Wohn- und Arbeitsräume sind die wohngygienischen Bestimmungen beizuziehen (VGE III 2015 189 vom 24.8.2016 Erw. 4.2.2 mit Zitierung von VGE III 2010 104 vom 21.9.2010 Erw. 5.2 ff; VGE III 2007 173 vom 24.1.2008 Erw. 3.2.1/3.2.2 = EGV-SZ 2008, B 8.9).

Gemäss Art. 17 Abs. 1 BauR müssen Wohn- und Schlafräume eine Mindestbodenfläche von 8 m² aufweisen. Die lichte Raumhöhe muss mindestens 2.20 m betragen. Im Dachgeschoss muss dieses Mass über mindestens 6 m² Raumbodenfläche vorhanden sein. Alle Wohnungen müssen ausreichend besonnt werden. Alle Wohn-, Arbeits-, und gewerblichen Räume müssen durch Fenster belichtet und belüftet sein. Die Fensterfläche eines jeden solchen Raumes muss mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen, wenigstens aber 1 m² (Art. 17 Abs. 2 BauR).

3.3 Vorliegend wird für das UG eine anrechenbare BGF von 17.53 m², für das EG von 194.02 m² und für das OG von 186.55 m² ausgewiesen; die nutzungs-freie BGF des DG beträgt 131.47 m² (vgl. Plan Kataster 1:500/Grundrisse 1:100 rev. 4.3.2016). Die gesamte BGF wird, soweit ersichtlich, nicht gesondert ausgewiesen. Gemäss dem angefochtenen RRB (Erw. 4.4) und dem Grundrissplan weist das UG (neben der Einstellhalle von 159 m²) keine eigentlichen Kellerräume aus, sondern lediglich einen Waschraum (23.5 m²), einen Trockenraum (30.5 m²) und einen Heizungsraum (13.5 m²) auf. Im OG sind keine nicht anrechenbaren Abstellräume vorgesehen. Im EG ist neben dem strittigen Abstellraum

von 33.0 m² ein weiterer Abstellraum (24.0 m²) und ein "Keller/Schlupf" (3.5 m²) vorgesehen.

Die gesamte BGF von EG, OG und DG beträgt somit 512.04 m² bzw. ohne DG 380.57 m²; die nicht anrechenbare Fläche (ohne DG und Einstellhalle) beträgt 128 m² bzw. (mit DG) 259.47 m². Für EG, OG und DG resultiert somit (unter Ausklammerung des UG) ein Verhältnis von nicht anrechenbarer zu anrechenbarer BGF von rund 2 zu 3 ($259.47 \text{ m}^2 : 380.57 \text{ m}^2 = 0.682$), was im Vergleich mit den erwähnten Beispielen als sehr hoch qualifiziert werden müsste und grundsätzlich für eine zurückhaltende Beurteilung nicht anrechenbarer BGF spricht. Werden hingegen nur - was vorliegend an und für sich interessiert - die nicht zu Wohnzwecken nutzbaren Flächen (128 m² [unter Ausklammerung der Einstellhalle]) der gesamten zu Wohnzwecken nutzbaren BGF von EG, OG und DG von 512.04 m² bzw. ohne DG von 380.57 m² gegenübergestellt, beträgt die Verhältniszahl rund 1 zu 4 bzw. 1 zu 3, was durchaus im Rahmen liegt. Es kann dem Regierungsrat mithin beigespflichtet werden, der die Fläche der Abstellräume im EG von insgesamt 60.5 m² im Vergleich zur gesamten BGF von 529.57 m² (unter Einbezug der anrechenbaren BGF von 17.53 m² im UG) als nicht überdimensioniert erachtete (Erw. 4.4).

3.4.1 Der "Keller/Abstellraum/Technik" im EG befindet sich (grösstenteils unterirdisch) hangseitig im Südwestteil, innerhalb des wärmegeprägten Bereiches des Gebäudes (vgl. Pläne Baueingabe Kataster 1:500 / Grundriss 1:100 rev. 4.3.2016; Baueingabe Fassaden / Schnitt 1:100 rev. 4.3.2016 [Nord- und Westfassaden]). Der Zugang erfolgt vom nördlich gelegenen Sitzplatz her, woher er auch belichtet wird (Fensterfläche von rund 2.5 m²). Dieser Raum kann zudem auch an der Südostecke durch eine Türe vom Entrée/Eingangshalle (22.0 m²) her betreten werden.

Der Gemeinderat hat die Anrechenbarkeit (unter anderem) dieses Raumes unter Hinweis auf Art. 24 Abs. 2 BauR verneint. Indes hat er auflagenweise zur Sicherstellung, dass dieser Raum nicht zu Wohnzwecken verwendet wird, angeordnet, dass die Fensterlichtfläche insgesamt nicht mehr als 1 m² umfasst (S. 11 Ziff. 11.4.5; Disp.-Ziff. 2.2).

Der Regierungsrat hat festgestellt (Erw. 4.5), dass der Abstellraum die wohnhygienischen Anforderungen nur teilweise einhalte. Zwar weise er eine Bodenfläche von mehr als 8 m² auf und sei durch das nördliche Fenster belichtet und belüftet. Dieses Fenster müsste für eine genügende Belichtung jedoch eine Mindestfläche von 3.3 m² aufweisen. Zudem führe zu diesem Fenster nur ein rund 1.7 m schmaler Gang. Zur ungenügenden Belichtung komme hinzu, dass im Abstellraum Technikanlagen untergebracht seien, was die Bewohnbarkeit zusätzlich

einschränke. Angesichts der Grösse des Abstellraumes und der Tatsache, dass ein Zugang vom Wohnbereich her bestehe, sei die Gefahr, dass er zu Wohnzwecken (z.B. als Fernsehzimmer) verwendet werde, trotzdem nicht von der Hand zu weisen. Daher müsse die angefochtene Baubewilligung mit der Auflage versehen werden, dass die Tür vom Sitzplatz her in den Abstellraum nicht verglast sein dürfe, womit er gar nicht mehr belichtet sei. Unter Einhaltung dieser Auflage sei der Abstellraum objektiv betrachtet nicht mehr zu Wohnzwecken verwendbar.

3.4.2 Die regierungsrätliche Beurteilung erweist sich nicht als rechtsfehlerhaft. Auch wenn Fensterlosigkeit nicht zwangsläufig bedeutet, dass der betreffende Raum objektivermassen nicht unmittelbar auch dem Wohnen dienen kann und daher trotz fehlender natürlicher Beleuchtung zur anrechenbaren BGF zu zählen ist (vgl. VGE III 2007 173 vom 24.1.2008 Erw. 3.5.3; VGE III 2009 66/67 vom 27.8.2009 Erw. 5.2.1; Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, Ziff. 14.1.4.2), wird vorliegend zum einen durch die Auflage, dass die Tür vom Sitzplatz her nicht verglast sein darf, doch sichergestellt, dass der Raum die wohnhygienischen Anforderungen nicht erfüllt. Zum andern zeigt der Grundrissplan, dass im Südwestteil des Abstellraumes (hier die Pool-Technikanlagen) sowie entlang der östlichen Mauer (Elektro-)Installationen vorgesehen sind, was ebenfalls als ein gewichtiges Indiz gegen eine objektive Eignung zur Wohnnutzung spricht. Des Weiteren weist das Sicherheitsdepartement vernehmlassend (S. 2 Ziff. 2; vgl. auch Vernehmlassung der Beschwerdegegner S. 8 Ziff. 2.6) zu Recht darauf hin, dass sich allein im Erdgeschoss fünf Zimmer befinden, die sich ohne weiteres (auch) zum Fernsehen eignen (was grundsätzlich auch ohne Abdunkelung des Raumes möglich ist, zumal sich vier dieser Zimmer auf der Nordseite befinden). Bereits wurde auch erwähnt, dass die gesamte Fläche an Abstellräumen, die sich im Wesentlichen im EG befinden, absolut zwar durchaus beträchtlich ist, im Verhältnis zur gesamten zu Wohnzwecken bestimmten Fläche sich indes durchaus im Rahmen hält. Es ist denn auch davon auszugehen, dass (Einfamilien-)Häuser mit einer grossen Wohnfläche und grossen Zimmerzahl (sowie zusätzlich mit Schwimmbad und grossem Umschwung) in der Regel auch einen erhöhten Bedarf an Abstell- und Stauflächen haben. Ob diese Abstellfläche effektiv (beständig) zweckgemäss Verwendung findet oder unbenutzt bleibt, ist dabei jedoch genau so unerheblich wie es auch hinsichtlich der Anrechenbarkeit von objektiv zu Wohnzwecken geeigneten Räumen irrelevant ist, ob sie tatsächlich genutzt werden oder nicht. Vergleichbares gilt auch mit Blick auf die baurechtlich vorgeschriebene Anzahl von Parkplätzen (vorliegend acht Parkplätze), die sich nach der Bruttogeschossfläche richtet (vgl. Art. 19 Abs. 1 BauR), unabhängig vom effektiven Bedarf eines Einfamilienhauses. Dem Gemeinderat ist beizupflichten, dass bei der Bauabnahme die Kontrolle der be-

stimmungsgemässen Nutzung auch des Abstellraumes durchaus möglich ist (vgl. Vernehmlassung S. 3 Ziff. III.2). Soweit die Beschwerdeführer die Bauhistorie ansprechen und hieraus auf eine (beabsichtigte) Wohnnutzung schliessen wollen, halten die Beschwerdegegner zu Recht entgegen, dass frühere Planungsphasen nicht relevant sind (Vernehmlassung S. 5 Ziff. 2.4). Für den Fall einer späteren baubewilligungswidrigen Nutzung käme als (zusätzliche) Massnahme das Zumauern der Zugangstüre vom Entrée/Eingangshalle in Frage, womit dieser Abstellraum nur noch von aussen her zugänglich wäre. Die vorausseilende Anordnung einer entsprechenden Auflage drängt sich angesichts der dargestellten fehlenden objektiven Eignung des Raumes zu Wohnzwecken indes nicht auf und müsste daher als unverhältnismässig qualifiziert werden.

Die Beschwerde erweist sich mithin auch in diesem Punkt als unbegründet.

4.1 Die Beschwerdeführer halten auch an ihrer Auffassung fest, dass nicht die Stützpfeiler sowie die Brüstung der Gartenhalle und des Attikageschosses die massgebliche Westfassade bildeten, sondern die Gebäudehülle des Gebäudekörpers (Beschwerde S. 19 ff. Ziff. 4; Replik S. 9 Ziff. 3; vgl. Verwaltungsbeschwerde S. 17 f. Ziff. 2). Entgegen dem Dafürhalten der Vorinstanz träten die Eckpfeiler der Gartenhalle mit je 80 cm bei einer Fassadenlänge von knapp 10 m nur untergeordnet in Erscheinung. Auch die rund 1 m hohe Brüstung der Gartenhalle, welche sich nur über die Hälfte der Fassadenlänge erstreckte, sei untergeordneter Natur. Ohnehin gehe es nicht an, dass man sich planerisch nicht anrechenbarer Räume (i.c. Gartenhalle) bediene, um optisch eine neue Fassadenwirkung zu erzielen und so ein möglichst grosses Attikageschoss zu erstellen; dies insbesondere dann, wenn die eigentliche Fassade über 5 m weiter hinten liege. So werde der Fassadenbegriff ad absurdum geführt. Entsprechend sei das Attikageschoss nicht um 45° zurückversetzt, womit es als Vollgeschoss gelte. Die zulässige Vollgeschosshöhe (Art. 37 Abs. 2 und 3 BauR [zwei Geschosse]) werde somit überschritten.

4.2.1 Die Fassade ist einerseits von Bedeutung für die Bemessung des Grenzabstandes, der gemäss § 59 Abs. 1 PBG als kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade definiert wird, wobei über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker etc., wie auch Vordächer zu Hauseingängen und Balkone, die mit Stützen auf den gewachsenen oder gestalteten Boden abgestützt werden, nur insoweit mitberechnet werden, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt (vgl. § 59 Abs. 2 PBG; § 33 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [SRSZ 400.111; PBV] vom 2.12.1997). Andererseits ist sie massgeblich zur Beurteilung, ob ein Attikageschoss bei der Gebäu-

dehöhe (§ 60 Abs. 3 lit. c PBG) sowie bei der Ausnützung (Art. 24 Abs. 1 BauR) und bei der Geschosszahl (Art. 32 Abs. 1 BauR) zu berücksichtigen ist.

4.2.2 Der Begriff der Fassade wird im Gesetz nicht definiert. Die Fassade im baurechtlichen Sinne ist die Umfassungswand eines Gebäudes (vgl. A. Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Bern 2007, Art. 12 N 8). Die Fassade ist die Aussenhaut eines Gebäudes (also in der Regel die wärmedämmte, feste Mauer, welche das Gebäude umschliesst und trägt; vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, a.a.O., Ziff. 16.4.3.3). Vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. werden nicht zur Fassade gezählt; sie sind jedoch bei der Grenzabstandsbemessung mit zu berücksichtigen, soweit ihre Ausladung 1.50 m übersteigt (§ 59 PBG).

Der Begriff der Fassade ist oft unklar, insbesondere wenn die Fassade gestaffelt verläuft oder ihr Balkone, Laubengänge, Wintergärten usw. vorgelagert sind. Primär ist auf das sichtbare Bauvolumen abzustellen: Tritt ein vorgelagerter Teil derart in Erscheinung, dass die Fassade als gestaffelt erscheint (z.B. vorspringender Erschliessungstrakt), ist die vordere Fassadenflucht massgebend. Umgekehrtes gilt, wenn der sichtbare Gebäudekörper insgesamt auf einem in der Fassadenansicht untergeordneten vorspringenden Gebäudesockel platziert oder z.B. ein eingeschossiger Anbau (etwa ein Wintergarten) vorgelagert wird. Massgebend ist dann allein die hintere (Haupt)fassade. Die Fassade wird vorne gemessen. Balkone oder andere privilegierte Gebäudevorsprünge können indessen nicht massgebend sein. Sie sind eben der Fassade "vorgelagert" und nicht Bestandteil derselben, auch wenn sie das privilegierte Mass überschreiten. Ebenso sind - umgekehrt - einkragende Balkone wie auch Laubengänge nicht fassadenbildend (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, a.a.O., Ziff. 16.4.3.3; VGE III 2016 15 vom 28.6.2016 Erw. 4.2.2; VGE III 2013 172 vom 24.4.2014 Erw. 5.2).

4.3.1 Der Gemeinderat hat sich in der Baubewilligung nicht explizit zum Verlauf der Westfassade geäussert. Seine Ausführungen zum Attikageschoss wie auch zum Grenzabstand (S. 5 Ziff. 6.1.1 und S. 11 Ziff. 11.5 bzw. S. 6 Ziff. 6.4.2) in Verbindung mit den Planunterlagen zeigen, dass er die westliche Fassade mit der westlichen Seite der Gartenhalle (in der vertikalen Fortsetzung der westlichen [unterirdischen] Fassade der Keller/Abstellraumes/Technik von 33.0 m² und des Abstellraumes von 24 m²) gleichsetzte.

4.3.2 Der Regierungsrat führt im angefochtenen Entscheid (Erw. 1.4) aus, die Gartenhalle im OG mit einer Fläche von 53 m² sei auf der Nord- und Südseite durchgehend verglast; auf der Westseite sei sie offen. In der nördlichen und süd-

lichen Ecke der Gartenhalle seien massive Stützpfiler vorgesehen. Diese seien von Westen her gesehen je rund 80 cm breit. Oberhalb der Gartenhalle verlaufe die Westfassade auf einer Höhe von 1.6 m bis zum Abschluss der Balkonbrüstung (Balkon im Attikageschoss bzw. DG). Dieser obere Teil zusammen mit den Stützpfilern bilde die massgebende Westfassade. Hiervon sei die Gartenhalle als zurückspringender Gebäudeteil zu betrachten. Es spiele keine Rolle, dass diese massgebende Westfassade nicht wärmegeklämt sei. Das EG sei von Westen her nur zu einem kleinen Teil sichtbar; es sei der Westfassade vorgelagert.

4.3.3 Die sachverhaltliche Beschreibung des Regierungsrates lässt sich anhand der Planunterlagen verifizieren (Baueingabe Kataster 1:500/Grundrisse 100 rev. 4.3.2016 und Baueingabe Fassaden/Schnitt 1:100, rev. 4.3.2016) und führt in der Beurteilung der Festlegung der Fassaden - auch auf der Westseite - zu keinem von der Baubewilligung abweichenden Ergebnis. Eine Korrektur des angefochtenen Entscheides drängt sich auch in dieser Hinsicht nicht auf.

Einerseits bildet die nord- und südseitig verglaste Gartenhalle einen kompakten und integrierten Teil der Nord- und Südfassade. Aus diesen beiden Richtungen (d.h. von Norden und von Süden her) deutet nichts darauf hin, dass es sich um eine teils offene (Garten-)Halle bzw. eine Art gedeckten grossen Sitzplatzes handelt, der nicht innerhalb der wärmegeklämten Mauern liegt; eine andere architektonische Lesart fällt ausser Betracht. Von der Westseite her ist zwar angesichts des Fehlens einer Verglasung erkennbar, dass es sich um eine offene (Garten-)Halle bzw. eine Art gedeckten Sitzplatzes handelt. Dies ändert jedoch nichts daran, dass die (vordere) westliche Seite der (Garten-)Halle mit den rund 80 cm breiten seitlichen Mauern und der Brüstung (welche die Fortsetzung des Mauerwerks des Erdgeschosses bildet, das im nördlichen Bereich der Westfassade das gewachsene Terrain übersteigt) sowie der obere Abschluss, der mit der Brüstung des Attikageschosses eine Einheit bildet, als Hausfassade in Erscheinung treten. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer gilt dies namentlich auch für die Eckpfiler (so gemäss der Diktion der Beschwerdeführer, bzw. "massive Stützpfiler" nach der Terminologie des angefochtenen Entscheides), die eine Einheit mit dem Mauerwerk und den Brüstungen bilden und im Gesamtbild wie auch für sich nicht nur untergeordnet in Erscheinung treten. Die Gartenhalle bildet mithin optisch wie auch architektonisch einen vom übrigen Bauvolumen und Baukörper nicht gesondert denkbaren Bauteil. Jedenfalls lässt sich die Gartenhalle keineswegs mit einem bloss über die Fassade vorspringenden Bauteil vergleichen. Eine solche Betrachtungsweise lässt sich weder von der Nord- noch der Süd- oder der

Westseite vertreten. Die Umschliessung durch eine wärme gedämmte, feste Mauer stellt kein für den Fassadenbegriff und die Bestimmung des Fassadenverlaufes unabdingbares Kriterium dar, wie auch die Beispiele der einkragenden Balkone und der Gartenlauben zeigen, welche nicht zwingend zu einer "Rückverschiebung" der Fassade führen. Wenn mithin grundsätzlich bereits bei einem einkragenden Balkon die Fassade vorne gemessen wird, so muss dies erst recht für die vorliegende Gartenhalle gelten. Unbeachtlich ist auch, ob der betreffende, unmittelbare Raum hinter der Fassade zur bei der Ausnützung anrechenbaren BGF zählt oder nicht.

Mithin erweist sich die Beschwerde auch in diesem Punkt als unbegründet.

4.4 Die Masse (namentlich betreffend Rückversetzung des DG von der Fassade des unterliegenden EG als Voraussetzung für die Nichtanrechenbarkeit als Vollgeschoss; Grenzabstand) sind im verwaltungsgerichtlichen Verfahren, soweit ersichtlich, unbestritten und vor allem ebenfalls planerisch ausgewiesen. Sie entsprechen den gesetzlichen Vorgaben und geben zu keinen Beanstandungen Anlass. Es kann (auch) diesbezüglich auf die zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen (insbesondere angefochtener Entscheid 1.1 f. und 1.4) verwiesen werden.

5.1 Die Beschwerde erweist sich insgesamt im Sinne der vorstehenden Erwägungen als unbegründet und ist daher abzuweisen.

5.2 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- sind dem Verfahrensausgang entsprechend den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

5.3 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend haben die Beschwerdeführer (unter solidarischer Haftbarkeit) den bewalteten Beschwerdegegnern sowie der bewalteten Gemeinde je eine Parteienschädigung auszurichten. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 2'000.-- (Beschwerdegegner) und Fr. 1'000.-- (Gemeinde) (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie haben einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe bezahlt, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Die Beschwerdeführer haben unter solidarischer Haftbarkeit den beanwalteten Beschwerdegegnern für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2'000.-- und der beanwalteten Gemeinde von Fr. 1'000.-- (je inkl. Barauslagen und MwSt.) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, BGG, SR 173.110).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

5. Zustellung an:
 - die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderats Freienbach (2/R)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst
 - und das kantonale Amt für Raumentwicklung.

Schwyz, 15. Mai 2018

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 17. Mai 2018