

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2018 16

Entscheid vom 27. Juli 2018

Besetzung

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

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. B. _____,

gegen

1. **Gemeinderat Freienbach**, Unterdorfstrasse 9,
Postfach 140, 8808 Pfäffikon,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C. _____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
3. **D. _____**, bestehend aus:
 - 3.1. E. _____
 - 3.2. F. _____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. G. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung Terrassenhäuser)

Sachverhalt:

A. F._____ und E._____ sind je zur Hälfte Miteigentümer am Grundstück KTN 001 Freienbach _____ von 1'538 m². Das Grundstück befindet sich in der Wohnzone W2. F._____ und E._____ beabsichtigen gemeinsam als D._____, das Grundstück KTN 001 Freienbach mit zwei Terrassenhäusern mit vier Aussenpools zu überbauen. Mit Beschluss (GRB) Nr. 48 vom 31. Januar 2013 erteilte der Gemeinderat Freienbach gestützt auf einen Gesamtentscheid des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 16. Januar 2013 die Baubewilligung und wies eine von A._____ (dem Eigentümer der süd-südöstlich [und bergwärts] gelegenen, nur durch die Strassenparzelle KTN 002 vom Baugrundstück getrennten Liegenschaft KTN 003 Freienbach) erhobene Einsprache ab. Dessen Verwaltungsbeschwerde hiess der Regierungsrat mit Beschluss (RRB) Nr. 1084 vom 19. November 2013 gut, und er hob die gemeinderätliche Baubewilligung auf. Dieser Beschluss erwuchs in Rechtskraft.

B. Am 17. Dezember 2013 reichte die D._____ beim Gemeinderat Freienbach ein überarbeitetes Baugesuch für zwei Terrassenhäuser mit vier Aussenpools auf dem Grundstück KTN 001 ein. Das Baugesuch wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. yz publiziert und öffentlich aufgelegt. Erneut erhob A._____ Einsprache gegen das Bauvorhaben. Auf Empfehlung der Hochbaukommission der Gemeinde Freienbach überarbeitete die D._____ das Bauprojekt und reichte dem Gemeinderat Freienbach am 31. März 2014 die angepassten Baupläne ein. Mit Gesamtentscheid vom 4. Juli 2014 erteilte das ARE die kantonale Baubewilligung "im Sinne der Erwägungen unter den Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stelle" (d.h. des Amtes für Militär, Feuer- und Zivilschutz). Der Gemeinderat Freienbach wies die Einsprache von A._____ mit GRB Nr. 241 vom 14. August 2014 ab und erteilte die Baubewilligung unter Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten sowie unter Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE vom 4. Juli 2014. Mit RRB Nr. 924/2015 vom 22. September 2015 hiess der Regierungsrat eine erneute Verwaltungsbeschwerde von A._____ gut und hob den GRB Nr. 241 vom 14. August 2014 auf. Eine dagegen erhobene Beschwerde der D._____ wies das Verwaltungsgericht mit VGE III 2015 189 vom 24. August 2016 im Sinne der Erwägungen ab, bestätigt durch das Bundesgericht mit Urteil 1C_476/2016 vom 9. März 2017 (vgl. auch ZBI 2017 S. 618ff.).

C. Am 7. Juli 2017 (bzw. am 11. Juli 2017: Posteingang) reichte die D._____ beim Gemeinderat Freienbach erneut ein überarbeitetes Baugesuch

für zwei Terrassenhäuser mit vier Aussenpools auf dem Grundstück KTN 001 ein, welches im kantonalen Amtsblatt Nr. xy publiziert und öffentlich aufgelegt wurde. Dagegen erhob A._____ wiederum Einsprache. Am 21. August 2017 lud die Hochbaukommission der Gemeinde Freienbach die D._____ zur Projektüberarbeitung und -ergänzung ein, woraufhin letztere am 12. September 2017 beim Gemeinderat Freienbach ergänzende Unterlagen einreichte.

D. Mit Gesamtentscheid vom 15. November 2017 erteilte das ARE die kantonale Baubewilligung "im Sinne der Erwägungen und unter den Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen" (d.h. des Amtes für Militär, Feuer- und Zivilschutz). Mit GRB Nr. 447 vom 7. Dezember 2017 wies der Gemeinderat Freienbach die Einsprache von A._____ ab und erteilte die Bewilligung für zwei Terrassenhäuser mit vier Aussenpools und gemeinsamer Einstellhalle im Sinne der Erwägungen unter Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten sowie unter gleichzeitiger Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE vom 15. November 2017.

E. Gegen diesen Gemeinderatsbeschluss liess A._____ mit Eingabe vom 4. Januar 2018 fristgerecht beim Regierungsrat Beschwerde erheben mit den folgenden Anträgen:

- 1.a. Der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Freienbach Nr. 447/7.15.4 vom 07.12.2017 (Baugesuch-Nr. 2017-0106) sowie der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 15.11.2017 (Baugesuch Nr. B2017-0901) seien samt Kanalisations- und Brandschutzbewilligung aufzuheben.
- 1.b. In Gutheissung der Einsprache des Beschwerdeführers vom 03.08.2017 sei der Beschwerdegegnerin Ziffer 1 das im Amtsblatt Nr. xy publizierte Baugesuch, nämlich «zwei Terrassenhäuser mit vier Aussenpools, 001», bzw. das später noch abgeänderte Baugesuch, nicht zu bewilligen.
2. **Eventualiter:** Der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Freienbach Nr. 447/7.15.4 vom 07.12.2017 (Baugesuch-Nr. 2017-0106) sowie der Gesamtentscheid des Amtes für Raumplanung vom 15.11.2017 (Baugesuch Nr. B2017-0901) seien samt Kanalisations- und Brandschutzbewilligung aufzuheben, und die Sache sei zur Sachverhaltsergänzung, zur Beweisergänzung und zu neuer Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter solidarischen Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner, und zwar für das erst- wie das zweitinstanzliche Verfahren.

F. Mit Verfügung vom 16. Januar 2018 überweist der Regierungsrat die Verwaltungsbeschwerde vom 4. Januar 2018 gestützt auf § 52 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 an das Verwaltungsgericht zum Entscheid.

G. Mit Vernehmlassung vom 25. Januar 2018 verzichtet das ARE auf eine explizite Antragstellung. Der Gemeinderat Freienbach lässt mit Vernehmlassung vom 9. März 2018 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werde, beantragen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers. Die Beschwerdegegner beantragen mit Beschwerdeantwort vom 20. März 2018:

1. Die Beschwerde sei abzuweisen und die erteilte Baubewilligung sei zu bestätigen.
2. Eventualiter sei die Beschwerde abzuweisen und die Baubewilligung mit zusätzlichen Nebenbestimmungen (Bedingungen/Auflagen) zu bestätigen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers.

Mit Stellungnahme vom 29. März 2018 äussert sich der Beschwerdeführer zu den Vernehmlassungen der Vorinstanzen sowie der Beschwerdegegner. Hierzu lassen sich die Beschwerdegegner mit Eingabe vom 11. April 2018 vernehmen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Es spricht nichts gegen ein Eintreten auf die Beschwerde. Der Gemeinderat konkretisiert seinen diesbezüglichen Antrag nicht. Auch die Beschwerdelegitimation des fast unmittelbaren bzw. nur durch eine Strasse vom Baugrundstück entfernten Nachbarn ist gegeben (vgl. Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin vom 20.3.2018 S. 5 Rz. 11). Die Eintretensvoraussetzungen sind gegeben.

2.1 Das Bauprojekt (das eine Fläche von rund 20 m x 47 m beschlägt) sieht ein Haus West (Haus 4) und ein Haus Ost (Haus 3) vor.

Das Haus Ost weist im Untergeschoss eine 2 ½-Zimmerwohnung (gemäss Ausnützungsberechnung/Nachweis Parkplätze vom 7.7.2017 mit einer Fläche von 86.35 m²) mit einem Wintergarten (rund 13 m²), im Erdgeschoss eine 3 ½-Zimmerwohnung (148.99 m²) mit einem Wintergarten (16.50 m²) und im 1. Ober- sowie im Dachgeschoss eine (zweigeschossige) 4 ½-Zimmer-Maisonettewohnung (1. Obergeschoss: 138.36 m² [mit Wintergarten von rund 26 m²] bzw. Dachgeschoss: 90.69 m²) auf. Im Unter-, Erd- und 1. Obergeschoss befinden sich des Weiteren verschiedene Nebenräume (Waschen/Trocknen, Geräteräume, Reduit, Basteln, Keller, Lift, externer Zugang).

Das Haus West weist im Untergeschoss Räume für Basteln, einen Veloabstellraum, einen Technikraum (insgesamt rund 160 m²), Keller sowie Lift und externen Zugang auf. Im Erdgeschoss ist eine 3 ½-Zimmerwohnung (166.76 m²) mit einem Wintergarten (rund 19 m²), im 1. Obergeschoss eine 4 ½-

Zimmerwohnung (179.35 m²) mit einem Wintergarten (rund 18 m²) und im Dachgeschoss eine 3 ½-Zimmerwohnung (169.87 m²) vorgesehen. Im Erd- und 1. Obergeschoss befinden sich des Weiteren Nebenräume (rund 140 m² bzw. 80 m², wovon rund 45 m² dem Dachgeschoss zugehörig).

Unter dem Untergeschoss beider Häuser befindet sich die Tiefgarage mit 16 Parkplätzen (neben sechs Aussenparkplätzen an der Nordseite der Tiefgarage entlang dem H._____(Weg), ab welchem im Nordostbereich der Baute in die Tiefgarage ein- und wieder ausgefahren wird; ein weiterer Aussenparkplatz befindet sich auf dem Niveau des 1. Obergeschosses an der Südwestseite des Hauses West). Die Tiefgarage befindet sich im Bereich des Hauses West vollständig, im Bereich des Hauses Ost teils unter dem (bestehenden) Terrain. Von der Tiefgarage her werden die Wohnungen der beiden Häuser je durch einen Lift erschlossen. Die Wohnungen im 1. Obergeschoss werden zudem südseitig (ebenerdig; neben der Lifterschliessung) erschlossen.

Die beiden Häuser stehen in einem Abstand von 9.13 m. Vom H._____(Weg) gelangt man in diesem Zwischenbereich auf das Niveau des Untergeschosses; von diesem Niveau führt je eine Treppe an der Ostseite des Hauses West bzw. der Westseite des Hauses Ost auf das Niveau des Erdgeschosses auf offene Vorplätze der jeweiligen Wohnungen. Hangwärts im Anschluss an die Treppen bzw. zwischen den Eingängen zu den beiden Wohnungen befindet sich ein Pflanzgarten (32.10 m²). Dieser Zwischenbereich wird auf dem Niveau des 1. Obergeschosses hangwärts durch eine (den Hang sichernde) Mauer begrenzt.

Dieses bauliche (Grund-)Konzept entsprach im Wesentlichen bereits den mit GRB Nr. 48 vom 31. Januar 2013 sowie mit GRB Nr. 241 vom 14. August 2014 bewilligten Baugesuchen.

2.2 Mit RRB Nr. 924/2015 vom 22. September 2015 erkannte der Regierungsrat, dass die Dachgeschosse beider Häuser als Attikageschosse zu qualifizieren seien und somit keine Vollgeschosse darstellten (Erw. 1.3). Er erachtete jedoch unter Bezugnahme auf den RRB Nr. 1084 vom 19. November 2013 die beiden Häuser nach wie vor als einen zusammengebauten Gebäudekomplex, der die zulässige Gebäudelänge massiv überschreite (Erw. 2.1 ff.). Die Gebäude- und Firsthöhe werde allseitig gewahrt (Erw. 3.2.2 f.). Die nicht überdachten Aussenparkplätze sowie der mit einer 1.5 m hohen Stützmauer umschlossene, jedoch nicht überdachte Containerplatz (je auf Niveau Tiefgarage) müssten keinen Grenzabstand einhalten (Erw. 3.3). Die vier Aussenpools (im Untergeschoss auf der Ostseite von Haus 3; im Erdgeschoss je im Westen und

im Osten sowie im "Zwischentrakt" zwischen den beiden Häusern im 1. Obergeschoss) seien als Anlagen zu betrachten, auf welche die Grenz- und Gebäudeabstände nicht anwendbar seien (Erw. 3.4). Ein Abstellraum auf der Südseite von Haus 3 im 1. Obergeschoss liege neu ausserhalb der Gebäudehülle und könne nun als Nebenbaute qualifiziert werden. Hierfür bestehe ein grundbuchlich eingetragenes Grenzbaurecht zum Grundstück KTN 004. Der Gemeinderat habe die Zustimmung zur Unterschreitung des für Nebenbauten massgebenden Grenzabstandes zu Recht erteilt (Erw. 3.5). Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer (AZ) müssten die Attikageschosse nunmehr nicht mehr berücksichtigt werden (Erw. 4.2). Hingegen sei ein Keller im Untergeschoss von Haus 3 von fast 22 m² bei der AZ anzurechnen, womit die zulässige Ausnützung überschritten werde (Erw. 4.4). Was die Vorschriften für behindertengerechtes Bauen, die Vorplatztiefe bei der Tiefgarageneinfahrt und die Kinderspielplätze anbelangt, hielt der Regierungsrat im Wesentlichen an seiner ersten Beurteilung (RRB Nr. 1084 vom 19.11.2013) fest (Erw. 5). Demnach sei die Vorplatztiefe mit mindestens 6 m ausreichend und die Anforderungen an behindertengerechtes Bauen erfüllt. Der Regierungsrat erachtete es als fraglich, ob das Bauprojekt die Anforderungen gemäss Art. 22 Ziff. 1 des Baureglements (BauR) der Gemeinde Freienbach vom 28. November 1993 (rev. 28.11.1999 und 26.11.2000) erfülle.

2.3 Mit Entscheid VGE III 2015 189 vom 24. August 2016 beurteilte das Verwaltungsgericht die geplanten Häuser 3 und 4 entgegen des regierungsrätlichen Beschlusses als je einzeln zu betrachtende Gebäude (Erw. 3.3). Nachdem von zwei Gebäuden mit je drei Wohnungen auszugehen sei, seien die Bestimmungen betreffend behindertengerechtes Bauen und gut besonnte Erholungsflächen nicht verpflichtend (Erw. 3.4). Indessen bestätigte das Verwaltungsgericht die Beurteilung des Regierungsrates, wonach der Keller im Untergeschoss von Haus 3 bei der AZ anzurechnen sei, womit die zulässige Ausnützung überschritten werde (Erw. 4.3.2; gestützt durch das Bundesgerichtsurteil 1C_476/2016 vom 9.3.2017). Was die Ermittlung der AZ anbelangt, könne auf die Begründung im angefochtenen RRB verwiesen werden, welche zu bestätigen sei (Erw. 4.4). Ebenfalls bestätigte das Verwaltungsgericht die weiteren Beurteilungen des Regierungsrates hinsichtlich der Gebäudelänge, Gebäude- und Firsthöhe, Grenz- und Gebäudeabstand, Strassenabstand, Kinderspielplatz/Erholungsfläche, Einfahrt in die Tiefgarage sowie Attikageschoss, soweit diese nicht einer Korrektur unterzogen worden seien.

2.4 Am 7. Juli 2017 reichte die Bauherrschaft ein neues bzw. überarbeitetes Projekt ein. An den Gemeinderat führte die Bauherrschaft aus, dass

zwischenzeitlich die Vollzugsordnung zum Baugesetz Freienbach geändert habe, was Anlass gegeben habe, das Baugesuch zum wiederholten Male zu überarbeiten. Mit diesen Anpassungen sei die Bauherrschaft einen Schritt weiter gegangen, als im zit. VGE III 2015 189 verlangt worden sei. Das Bauprojekt sei sodann mit Ausnahme der Anpassungen an die neue Vollzugsordnung (sowie mit Weglassen des umstrittenen Kellers) mit den Vorgängerprojekten identisch. Die Einsprachepunkte seien bereits mehrfach und durch mehrere Instanzen materiell beurteilt worden.

In einem (weiteren) Plansatz wurden die neuen (von dem mit RRB Nr. 924/2015 vom 22.9.2015 sowie mit VGE III 2015 189 vom 24.8.2016 beurteilten Bauvorhaben abweichenden) Bauteile rot markiert, die nicht zu realisierenden Bauteile ("Abbruch") gelb.

2.5 Mit Einsprache vom 3. August 2017 rügte der Beschwerdeführer gegenüber dem Gemeinderat, dass das Baugesuch die Formvorschriften nicht erfülle bzw. insbesondere die Baupläne nicht vollständig seien; dass keine Ausnahmebewilligung beantragt worden sei, weshalb eine solche nicht zu erteilen sei, selbst wenn Ausnahmetatbestände vorliegen würden; dass die Einfahrt in die Tiefgarage einen ungenügenden Abstand aufweise; dass mit dem H._____ (Weg) nicht die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer gewährleistet sei; dass die Abstandsvorschriften (insbesondere Grenz- und Strassenabstandsvorschriften) nicht eingehalten seien; dass die zulässige Gebäudelänge verletzt sei; dass die AZ überschritten sei; dass die Anzahl zulässiger Vollgeschosse überschritten sei; dass die Voraussetzungen gemäss Art. 22 BauR nicht erfüllt seien; und dass das Bauprojekt gegen Art. 11 Abs. 2 BauR verstosse.

2.6 Der Gemeinderat beurteilte die strassenmässige Erschliessung als hinreichend, während es der Bauparzelle an der Sicherstellung einiger Fuss-, Fahrweg- und Durchleitungsrechte fehle. Die Sicherstellung habe vor Baubeginn zu erfolgen (Erw. 2.1f.). Mit der Weiterführung der modernen Architektursprache im nahen Umfeld werde sich das Bauvorhaben gut in das Ortsbild einfügen und die Gesamtwirkung mit dem Einordnungsgebot vereinbaren lassen (Erw. 3). Die Attika-Ausgestaltung sei rechtskonform, womit das Kriterium von zwei Vollgeschossen eingehalten sei und die Attikageschosse ein ausnutzungsfreies Dachgeschoss darstellten (Erw. 4.1ff.). Die zulässige Gebäude- und Firsthöhe werde an allen Fassaden eingehalten (Erw. 4.3ff.). Die zwei Terrassenhäuser würden als eigenständige Bauten in Erscheinung treten, weshalb die Gebäudelänge für jedes Terrassenhaus separat zu beurteilen sei. Die projektierten Gebäudelängen hielten das Maximalmass von 40 m jeweils ein. Die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände würden eingehalten (Erw. 4.7ff.). Bei einer nutzbaren anrechenba-

ren Landfläche von 1'642 m² (1'538 m² + 104 m² [nachgewiesene Baubeschränkung, Ausnützungsverlagerung zulasten KTN 004]) sei maximal eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 738.90 m² zulässig, was (mit einer anrechenbaren BGF von 384.66 m² bei Haus 3 bzw. 353.67 m² bei Haus 4) mit gesamthaft 738.33 m² eingehalten werde (Erw. 4.11f.). Mit den 16 Garagenplätzen und den sieben Aussenplätzen seien hinreichend Parkplätze ausgewiesen (Erw. 5.1). Die Nebenbaute im 1. Obergeschoss erfülle die notwendigen Voraussetzungen (Erw. 5.2). Die Vorgaben zu behindertengerechtem Bauen und Kinderspielflächen gelangten beim vorliegenden Bauprojekt nicht zur Anwendung (Erw. 5.3f.). Der notwendige Abstand des Vorplatzes ab Fahrbahnrand sei eingehalten (Erw. 5.5). Bei den Aussenpools handle es sich baurechtlich um Anlagen, welche als solche keiner öffentlich-rechtlichen Grenzabstandsbeschränkung unterlägen (Erw. 5.6ff.). Die erforderlichen Sichtweiten seien ausgewiesen (Erw. 7).

Zur Einsprache wurde u.a. ausgeführt, dass die vorliegenden Planunterlagen und Beilagen eine vollständige Prüfung der Baugesuchsunterlagen ermöglichen würden. Die Vermassung sei ausreichend. Ein Modell für die Beurteilung sei nicht notwendig, ebenso wenig eine Ausnahmegewilligung, nachdem das Baugesuch sämtliche Vorgaben einhalte (Erw. 9.1f.). Die Erschliessung sei hinreichend. Die Ausbaugrösse des H. _____ (Weg) entspreche dem bewilligten und ausgeführten Strassenprojekt, in welchem kein Trottoir verlangt worden sei. Mit der Einführung der Tempo-30-Zone würden die Sichtweiten in der revidierten Eingabe hinreichend und korrekt dargestellt (Erw. 9.3f.). Bei der Einfriedung des Container-Standortes ohne Dach handle es sich um eine Anlage ohne Abstandsrelevanz nach öffentlichem Recht. Dasselbe gelte für den Sitzplatz beim Haus 3, den vierten Aussenpool sowie die Stützmauer gegen Süden beim Parkplatz Nr. 23 (Erw. 9.5f.). Hinsichtlich der Gebäudelänge hält der Gemeinderat an seiner vorstehend erwähnten Beurteilung fest (Erw. 9.8). Die Windfänge im Unter- und Erdgeschoss lägen ausserhalb des Wärmedämmperimeters und seien unbeheizt, weshalb sie nicht anzurechnen seien; ebenso der Geräteraum im Untergeschoss. Der Raum sei nicht dem Wohnen gewidmet und für eine solche Nutzung nicht verwendbar, weil die Belichtung durch das Fensterband eingeschränkt sei. Die Fläche innerhalb der Wendeltreppe im 1. Obergeschoss beim Haus 3 soll durch eine Glastrennwand vom Wohnraum und der Treppe abgetrennt werden. Es sei davon auszugehen, dass mit der Verglasung gleichzeitig die Absturzsicherung bewerkstelligt werde. Sofern diese Fläche allseitig, kraftschlüssig und ohne Öffnungsmöglichkeiten vom Wohnraum abgetrennt sei, könne eine Nutzung dieser Fläche ausgeschlossen werden. Eine solche Abtrennung sei mittels Auflage festzusetzen. Unter dieser Voraussetzung sei die BGF-Berechnung korrekt (Erw. 9.9). Im Übrigen (Anzahl Vollgeschosse, Kinderspiel- und Erholungsflächen, Ein-

ordnung in Umgebung) verweist der Gemeinderat auf seine bisherige Beurteilung (Erw. 9.10ff.).

2.7 Mit Verwaltungsbeschwerde vom 4. Januar 2018 rügte der Beschwerdeführer wie bereits mit Verwaltungsbeschwerde vom 15. September 2014 an den Regierungsrat insbesondere, dass der Gemeinderat das 2. OG nicht als Vollgeschoss qualifiziert habe und demzufolge auch die Gebäudehöhe nicht eingehalten sei. Zudem seien die zwei Terrassenhäuser zu Unrecht als zwei eigenständige Bauten qualifiziert worden. Die zulässige Gebäudelänge sei folglich überschritten. Die Ummauerung beim Containerplatz, eine Mauer östlich bei Haus 3, eine solche westlich bei Haus 4 sowie mindestens zwei der vier Pools, eine Terrasse, ein Sitzplatz, der Parkplatz südlich von Haus 4, der Raum Pooltechnik und ein nordöstlicher Wintergarten würden den Grenz-, Strassen- bzw. Gebäudeabstand nicht einhalten. Des Weiteren sei die AZ überschritten. Schliesslich weise die Einfahrt in die Tiefgarage keinen genügenden Abstand ab Fahrbahnrand auf.

3.1 Die Beschwerdegegner sowie der Gemeinderat führen zutreffend aus, dass das erkennbare Gebäudevolumen des geplanten Bauvorhabens gegenüber dem Vorgängerprojekt, welches mit RRB Nr. 924/2015 vom 22. September 2015 sowie VGE III 2015 189 vom 24. August 2016 beurteilt wurde, unverändert blieb, sowie dass lediglich die interne Raumorganisation und Bruttogeschossfläche überarbeitet bzw. angepasst wurden, was vom Beschwerdeführer nicht bestritten wird. Demnach entspreche das vorliegende Bauvorhaben praktisch dem Vorgängerprojekt. Der Gemeinderat führt weiter aus, dass die Vorgängerprojekte bereits Gegenstand von Beschwerdeverfahren waren, weshalb die betreffenden Beschwerdeentscheide beizuziehen seien. Die Beschwerdegegner machen zudem geltend, dass nicht nur die Baubewilligungsbehörde sondern auch der Regierungsrat und das Verwaltungsgericht an die bereits beurteilten Punkte gebunden seien. Da der Beschwerdeführer offensichtlich keine neuen Rügen vorbringe und sich der Regierungsrat sowie das Verwaltungsgericht bereits mit diesen Rügen befasst hätten, sei die vorliegende Beschwerde abzuweisen und die erteilte Baubewilligung zu bestätigen.

Das Bundesgericht hielt in seinem Urteil 1C_476/2016 vom 9. März 2017 (vgl. ZBI 2017 S. 618ff.) betreffend das Vorgängerprojekt des vorliegenden Bauvorhabens fest, dass bei der Durchführung eines neuen Baubewilligungsverfahrens die Baubewilligungsbehörde an die bereits beurteilten Punkte gebunden ist und eine neue Bewilligung deshalb rasch sollte erteilt werden können.

Der Regierungsrat hat in seinem Beschluss RRB Nr. 924/2015 vom 22. September 2015 festgehalten, dass das Bauvorhaben als einheitlicher Gebäudekomplex

von mindestens 54 m Länge die zulässige Gebäudelänge von 40 m immer noch massiv überschreite. Aus diesem Grund sei die Beschwerde gutzuheissen und der angefochtene Beschluss aufzuheben. Es erübrige sich deshalb, auf die weiteren Punkte der Beschwerde einzugehen. Dennoch wurden aus rein verfahrensökonomischen Gründen die weiteren Rügen des Beschwerdeführers behandelt (zit. RRB Erw. 2.4). Das Verwaltungsgericht beurteilte hingegen das Haus 3 und 4 als je einzeln zu betrachtende Gebäude, und die Gebäudelänge sowie die Bestimmungen hinsichtlich der Spiel- und Erholungsflächen sowie des behindertengerechten Bauens folglich als eingehalten. Allerdings ging es wie der Regierungsrat davon aus, dass die AZ überschritten war, weshalb die Beschwerde abgewiesen wurde. Im Übrigen bestätigte es die (weiteren, aus verfahrensökonomischen Gründen behandelten) Ausführungen und Beurteilungen des Regierungsrates im zitierten RRB. Nachdem die damaligen Beschwerdeführer mit ihrer hauptsächlichen Rüge zur Gebäudelänge durchgedrungen waren, wurden die Verfahrenskosten auf alle Verfahrensbeteiligten gleichmässig aufgeteilt.

3.2.1 Aus der höchstrichterlichen Rechtsprechung ergibt sich u.a. was folgt. Das Bundesgericht hält in einem ähnlichen Fall (in welchem die Gemeinde die Baubewilligung gestützt auf die erhebliche Überschreitung der zulässigen Ausnutzungsziffer verweigerte) fest, dass die weiteren Einwände der Einsprecher nicht mehr entscheidend waren, weshalb die Gemeinde darauf nicht einzugehen hatte. Daran änderte nichts, dass allfällige Eventualerwägungen der Gemeinde zu diesen Einwänden für den Beschwerdeführer aufgrund ihrer präjudiziellen Wirkung im Hinblick auf ein künftiges Baubewilligungsverfahren von Interesse hätten sein können. Dies weil solche Erwägungen in diesem Verfahren nicht verbindlich gewesen wären. Der Beschwerdeführer habe daher keinen Anspruch darauf, dass sich die Gemeinde in der Begründung des Bauabschlags auch zu nicht entscheidend erheblichen Einwänden der Einsprecher äussere (vgl. Bundesgerichtsurteil 1C_205/2015 vom 29.10.2015 Erw. 3.4).

3.2.2 In einem weiteren Urteil hat das Bundesgericht die Frage beurteilt, ob das Bauvorhaben als Ganzes ein weiteres Mal zu beurteilen gewesen wäre, oder ob bloss ein geringfügiger Mangel in einem Nebenpunkt vorliegt, der ohne Beeinträchtigung des Bauprojekts als Ganzem behoben und in einem nachträglichen, auf diesen Punkt beschränkten Bewilligungsverfahren bereinigt werden könnte, nachdem die Vorinstanz die Baubewilligung aufgrund eines Mangels zwar aufgehoben hatte, sich jedoch aus prozessökonomischen Gründen veranlasst sah, sämtliche Einwände der Beschwerdeführenden gegen das Bauprojekt zu überprüfen (vgl. Bundesgerichtsurteil 1C_123/2015 vom 3.6.2015 Erw. 2.4.1ff.). In diesem Fall hat das Bundesgericht festgehalten, dass

die Vorinstanz das Baugesuch nicht abschliessend abgelehnt, sondern bloss die Bewilligung aufgehoben hat, weil diese in einem Nebenpunkt nicht gesetzeskonform war, und dass die Vorinstanz die Sache an die Gemeinde zurückgewiesen hat, um es der Bauherrschaft zu ermöglichen, diesbezüglich eine Projektänderung vorzunehmen und diese bewilligen zu lassen (das Dispositiv des vorinstanzlichen Entscheides lautete: "Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird teilweise gutgeheissen und die Baubewilligung des Gemeinderates [...] vom 20. Oktober 2010 im Sinne der E. 13 aufgehoben. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist."). Aufgrund des nicht ganz klaren Dispositivs sowie den Erwägungen ging die Vorinstanz sodann gemäss Bundesgericht zu Recht (bzw. zumindest vertretbar) davon aus, dass sie mit ihrem ersten Urteil die Bewilligungsfähigkeit des Hausprojektes mit Ausnahme der Frage der Anschüttung abschliessend bejaht habe und im zweiten Verfahren bloss noch über diesen Punkt zu entscheiden war. Alsdann hielt das Bundesgericht fest, dass es sich beim Urteil des Verwaltungsgerichts bei der Auslegung, die das Gericht ohne Willkür seinem damaligen Rechtsspruch selbst gab, um einen Rückweisungsentscheid handelte.

3.2.3 Gemäss der Praxis des Bundesgerichts und des Bundesverwaltungsgerichts ist die Rechtsmittelbehörde an die entscheidungswesentlichen Erwägungen im Rückweisungsentscheid gebunden. Ausnahmen sind indes allenfalls zuzulassen, wenn andernfalls das Ergebnis höchst stossend wäre (Kölz/Häner/Bertschi, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. Aufl., Zürich 2013, Rz. 1158). Nach der Rechtsprechung zur Bindungswirkung bundesgerichtlicher Rückweisungsentscheide ergibt sich die Tragweite der Bindung von Gerichten und Parteien an die erste Entscheidung aus der Begründung der Rückweisung, die den Rahmen sowohl für die neuen Tatsachenfeststellungen als auch für die neue rechtliche Begründung vorgibt (BGE 135 III 334 Erw. 2; Bundesgerichtsurteil 1C_454/2012 vom 28.3.2013 Erw. 3.2). Von der Beurteilung im Rückweisungsentscheid kann abgewichen werden, wenn seit dem Rückweisungsentscheid eine Rechts- oder Praxisänderung erfolgt oder eine (bis dahin ungeklärte) Rechtsfrage vom Bundesgericht abweichend beurteilt worden ist, sodass der verwaltungsgerichtliche Entscheid im Falle eines Weiterzugs absehbar aufgehoben würde (Donatsch in: *Kommentar VRG*, § 64 N 24; vgl. zum Ganzen VGE III 2016 213 vom 29.3.2017 Erw. 1.2.2).

3.3 Im konkreten Fall liegt beim VGE III 2015 189 vom 24. August 2016 kein Rückweisungsentscheid bzw. keine teilweise Bewilligung vor. Das Dispositiv lautete wie folgt: "Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen."

In Erw. 5.1 wurde zwar festgehalten, dass die Beschwerde somit im Sinne der vorstehenden Ausführungen infolge Überschreitung der Ausnutzungsziffer abzuweisen ist. Indes wurde in Erw. 5.2 eine teilweise Bewilligung des Bauvorhabens explizit geprüft und verneint, was vom Bundesgericht mit Urteil 1C_476/2016 vom 9. März 2017 bestätigt wurde. Das Bundesgericht hat sodann festgehalten, dass es in solchen Fällen denkbar wäre, im Baubewilligungsentscheid keine definitive Festlegung zu treffen, sondern diese in ein späteres Verfahren zu verweisen (vgl. zit. Urteil Erw. 2.7). Durch den Erlass einer anfechtbaren Verfügung in Bezug auf den noch offenen Nebenpunkt könne dann in diesem nachgelagerten Verfahren das rechtliche Gehör und der Rechtsschutz des betroffenen Nachbarn gewahrt werden. Im konkreten Fall wurde jedoch die Baubewilligung ganz aufgehoben, weshalb die Bauherrschaft das komplette Bauprojekt und nicht nur einen Teil davon erneut einreichte. Das (überarbeitete Baugesuch) wurde vom Gemeinderat publiziert und öffentlich aufgelegt sowie beurteilt und die Baubewilligung für das gesamte Projekt erteilt. Selbst wenn jedoch beim VGE III 2015 189 vom 24. August 2016 von einem Rückweisungsentscheid auszugehen wäre, so hat die Bauherrschaft im Bericht der Architekten vom 11. Juli 2017 selbst vorgebracht, dass im geänderten Bauprojekt nicht nur der umstrittene (für die Überschreitung der AZ verantwortliche) Keller weggelassen, sondern die neue Vollzugsverordnung zum Baugesetz Freienbach berücksichtigt und somit weitere Anpassungen gemacht wurden.

Vorliegend kann offen bleiben, ob es sich beim VGE III 2015 189 vom 24. August 2016 sinngemäss um einen Rückweisungsentscheid handelte, und ob das Verwaltungsgericht an seine Ausführungen im erwähnten Entscheid gebunden ist oder nicht. Die Bauherrschaft hat erneut das gesamte Bauprojekt in abgeänderter Form eingereicht, woraufhin es vom Gemeinderat publiziert, öffentlich aufgelegt und als Ganzes bewilligt wurde. Somit ist vorliegend das ganze Projekt zu prüfen und zu beurteilen, wobei es jedoch aus dem Grundsatz der Verfahrensökonomie und unter Berücksichtigung der vom Bundesgericht erwähnten präjudiziellen Wirkung (vgl. vorstehende Erw. 3.2.1) grundsätzlich unverbindlicher weiterer Ausführungen angezeigt ist, an der Beurteilung der Grundlagen, soweit sie bereits bei den Entscheiden RRB Nr. 924/2015 vom 22. September 2015 sowie VGE III 2015 189 vom 24. August 2016 vorgelegen haben, festzuhalten, es sei denn, es ist eine Rechts- oder Praxisänderung erfolgt oder eine (bis dahin ungeklärte) Rechtsfrage vom Bundesgericht abweichend beurteilt worden. In den erwähnten Entscheiden wurde nämlich nur deshalb auf die weiteren Rügen des jeweiligen Beschwerdeführers eingegangen, damit sich die Bauherrschaft bei einem weiteren Baugesuch danach richten und so das Verfahren beschleunigt

werden kann. Der Vollständigkeit halber wird vorliegend dennoch zu den gerügten Punkten Stellung genommen, zumal der Beschwerdeführer die erwähnten Entscheide des Regierungsrates RRB Nr. 924/2015 vom 22. September 2015 sowie des Verwaltungsgerichts VGE III 2015 189 vom 24. August 2016 (zumindest) mangels Beschwer bisher nicht anfechten konnte.

4.1 Der Beschwerdeführer rügt, wie bereits in der, dem RRB Nr. 924/2015 vom 22. September 2015 zugrunde liegenden, Verwaltungsbeschwerde vom 15. September 2014, dass der Gemeinderat das 2. OG nicht als Vollgeschoss qualifiziert hat. Es sei offensichtlich, dass das 2. OG nicht um den 45°-Winkel zurückversetzt sei.

4.2 Gemäss Art. 32 Abs. 1 BauR wird die zulässige Geschosshöhe durch die Zonenvorschriften bestimmt. Für ihre Berechnung ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend. Dachgeschosse und Untergeschosse werden bei der Ermittlung der Geschosshöhe nicht angerechnet. Geschosse, die weniger als zur Hälfte zu Wohn- und gewerblichen Zwecken ausgebaut sind und nicht vollständig über Terrain liegen, sind Untergeschosse. Geschosse die in einem Dachraum liegen und eine Dachneigung von max. 45° a.T. und eine Kniestockhöhe von weniger als 1 m aufweisen, sowie Attikageschosse, die allseitig um den Winkel von 45° a.T. zurückversetzt sind, gelten als Dachgeschosse. Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern bis zu einem Drittel der Fassadenlänge sind zulässig. In Art. 24 BauR zur AZ wird im weiteren festgehalten, dass bei bestehenden Bauten, Neubauten und baulichen Erweiterungen das Dach- oder Attikageschoss bei der AZ nicht mitberechnet wird, 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).

Als massgeblicher Punkt für die Zurückversetzung um den Winkel von 45° gilt gemäss Ziff. 3.1 der Vollzugshilfen zum Baureglement der Gemeinde Freienbach (nachfolgend: Vollzugshilfen) der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses. In Anlehnung an herkömmliche Dachgeschosse (Kniestockhöhe) darf eine massive, in homogener Gestaltung mit der Fassade hochgezogene Brüstung das Mass von 1.00 m ab Oberkante Dachhaut nicht überschreiten, wobei die maximal zulässige Gebäudehöhe eingehalten bleiben muss. Ausgenommen der zulässigen Dachaufbauten dürfen keine Gebäudeteile wie Vordächer und dgl. in die 45°-Linie hineinragen, selbst wenn sie in transparenter Ausführung geplant sind. Hingegen sind Abschlussgeländer in filigraner Metall- oder Glaskonstruktion zulässig. Laut Ziff. 3.2

der Vollzugshilfen gilt als Fassadenlänge diejenige des Attikageschosses und nicht diejenige des darunterliegenden obersten Vollgeschosses. Aufbauten dürfen bis zur Fassadenecke herangeführt werden, die Anordnung Über-Eck ist jedoch nicht gestattet. Ebenfalls dürfen die Aufbauten nicht über die Fassade des darunterliegenden obersten Vollgeschosses hinausragen. Aufbauten im Attikageschoss für Lift und Treppenhaus dürfen in ihrer Länge maximal 1/3 der Fassadenlänge des darunterliegenden obersten Vollgeschosses betragen.

Die Liegenschaft KTN 001 liegt in der Wohnzone W2 der Gemeinde Freienbach. Laut Art. 33 Abs. 1 und 37 Abs. 2 BauR ist die Wohnzone W2 für zweigeschossige Wohnbauten aller Art reserviert.

4.3.1 Unbestritten ist vorliegend, dass das EG und das 1. OG im Haus Ost und West jeweils zwei Vollgeschosse bilden, sowie dass die Tiefgarage und das UG jeweils keine Vollgeschosse sind. Der Gemeinderat hat insbesondere zum UG des Hauses Ost festgehalten, dass dieses nicht vollständig über Terrain liegt sowie eine Geschossfläche von 211.19 m² aufweise, die Fläche zu Wohnzwecken 99.03 m² umfasse und somit die Vorgabe von maximal 50% gewahrt bleibe, was im Ergebnis nicht zu beanstanden ist (auch wenn die genannten Flächenangaben nicht ohne weiteres nachvollziehbar sind, so ergibt sich auch aus dem Vergleich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche [welche u.a. alle dem Wohnen und Gewerbe nicht dienenden Flächen ausschliesst] von 86.35 m² und der nicht anrechenbaren Fläche von 96.32 m², dass die Fläche zu Wohnzwecken weniger als die Hälfte der Geschossfläche beträgt).

4.3.2 Vergleicht man im konkreten Fall die revidierten Baupläne des Vorgängerprojektes vom 24. März 2014 sowie die Baupläne des vorliegenden Baugesuchs vom 7. Juli 2017 (sowohl die Schnitt- als auch die Grundrisspläne) ergibt sich, dass beim Attikageschoss keine Anpassungen gemacht wurden. Demnach kann weiterhin an den Ausführungen im RRB Nr. 924/2015 vom 22. September 2015 sowie VGE III 2015 189 vom 24. August 2016 festgehalten werden, zumal auch die Einwände des Beschwerdeführers überwiegend nach wie vor dieselben sind.

Der Regierungsrat hat im erwähnten RRB festgehalten, dass beim Haus Ost der Lift (Westen), das Treppenhaus (Süden), eine Ecke der Küche (Südosten) sowie das Wohnzimmer (Norden) in die 45°-Linie hineinragen würden. Die Westfassade messe 12.3 m und der Liftaufbau 2.48 m. Die Länge der Südfassade betrage 11.54 m, jene des Treppenhauses 3.84 m. Die Länge der Südostfassade betrage 7.72 m. Die vorspringende Ecke der Küche messe 2.56 m. Die Nordfassade habe eine Länge von 13.6 m. Das dort befindliche Wohnzimmer weise eine Länge

von 4.52 m auf. Damit werde die Drittelsregel eingehalten. Das Dachgeschoss sei allseitig, mit Ausnahme der zulässigen Aufbauten, um den Winkel von 45° zurückversetzt und gelte demzufolge nicht als Vollgeschoss. Beim Haus West ragten Lift/Treppe (Osten), das Büro (Süden), die Dusche (Südwesten) sowie das Wohnzimmer (Norden) in die 45°-Linie hinein. Die Ostfassade messe 13.9 m und der Lift/Treppen-Aufbau 4.04 m. Die Länge der Südfassade betrage 11.54 m. Das Büro weise eine Länge von lediglich 3.39 m auf. Die Südwestfassade habe eine Länge von 7.04 m, wobei die Länge der Dusche (bzw. Badezimmers) 1.86 m betrage. Die Länge der Nordfassade betrage ca. 15.1 m. Die Länge des Wohnzimmers betrage rund 5 m. Alle Gebäudeteile würden folglich die Drittelsregel einhalten. Daraus ergebe sich, dass auch das Dachgeschoss vom Haus West mit Ausnahme der zulässigen Aufbauten allseitig um den Winkel von 45° zurückversetzt sei und folglich kein Vollgeschoss darstelle. Die beiden Häuser wiesen je zwei Vollgeschosse auf (EG und 1. OG), was zulässig sei. Ausserdem müssten die Attikageschosse der beiden Häuser auch nicht bei der Gebäudehöhe mitberücksichtigt werden (zit. RRB Erw. 1.3).

Das Verwaltungsgericht hat in VGE III 2015 189 vom 24. August 2016 (Erw. 4.5) zu den Ausführungen des Regierungsrates insbesondere was folgt festgehalten:

Die regierungsrätliche (metrische) Analyse des 2. Obergeschosses auf die Qualifikation als Attikageschoss hin lässt sich aufgrund der Planunterlagen nachvollziehen und gibt entgegen der Auffassung des Beschwerdegegners keinen Anlass zu Beanstandungen; der Regierungsrat hat (auch) diesbezüglich weder den Sachverhalt verkannt noch (unter Berücksichtigung der kommunalen Vollzugshilfe; zu deren Rechtsverbindlichkeit vgl. vorstehend Erw. 4.3.1) das Recht falsch angewendet. Festzuhalten ist namentlich, dass unter den Aufbauten im Sinne von Art. 32 Abs. 1 (Satz 4) BauR nicht nur Treppenhaus und Lift zu verstehen sind. Nichts anderes ergibt sich aus der Vollzugshilfe (Ziff. 3.2), welche zwischen nicht weiter konkretisierten Aufbauten in Satz 1 (mit einer Längenbegrenzung mit Bezug auf die Fassadenlänge des Attikageschosses) und den Aufbauten für Lift und Treppenhaus im Attikageschoss (deren Länge mit Bezug auf die Fassadenlänge des unterliegenden Vollgeschosses begrenzt wird) differenziert. Entsprechend besteht kein Anlass für vom Beschwerdegegner in diesem Zusammenhang (Vernehmlassung S. 11) wie auch zu anderen Rügen beantragte Gutachten und Expertisen (u.a. Vernehmlassung S. 13, S. 15). Dadurch wird weder der Untersuchungsgrundsatz noch der Anspruch auf rechtliches Gehör des Beschwerdegegners verletzt.

An diesen Ausführungen kann vorliegend nach wie vor festgehalten werden, zumal das Bundesgericht im die gleichen Parteien betreffenden Verfahren zu KTN 004 mit Urteil 1C_260/2017 vom 15. Januar 2018, in welchem sich u.a. dieselben Fragen stellten (vgl. VGE III 2016 191 vom 29.3.2017), was folgt festgehalten hat:

2.7. Die drei in Art. 24 Abs. 1 BauR aufgezählten Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, damit bei der Ausnützungsziffer keine Anrechnung erfolgt, sind auf Dachgeschosse (d.h. Schrägdächer) zugeschnitten. Die erste bezieht sich ausdrücklich auf Dachgeschosse und die zweite nennt mit der Kniestockhöhe einen ebenfalls für Dachgeschosse geprägten Begriff. Dasselbe gilt für die in der dritten Voraussetzung beispielhaft erwähnten Dachaufbauten, den Lukarnen bzw. Gauben. Gemäss dem Ingress von Art. 24 Abs. 1 BauR bezieht sich die Bestimmung indessen sowohl auf Dach- als auch auf Attikageschosse. Damit stellt sich die Frage, unter welchen Bedingungen Letztere von der Anrechnung bei der Ausnützungsziffer befreit sind. Aus dem Entscheid des Gemeinderats, der sich ergänzend auf die Vollzugshilfen zum Baureglement stützt, geht hervor, dass Attikageschosse nach der kommunalen Praxis in Bezug auf die Ausnützungsziffer (Art. 24 BauR) und die Geschossezahl (Art. 32 BauR) gleich behandelt werden sollen. Dieser Ansatz bezweckt eine koordinierte Auslegung der beiden Bestimmungen und ist nicht zu beanstanden.

Die Kritik des Beschwerdeführers scheint hingegen insofern begründet, als nicht auf der Hand liegt, neben den in den Vollzugshilfen erwähnten Aufbauten für Lift und Treppenhaus auch den Baukörper als solchen inkl. des Wohnbereichs als "Aufbaute" zu qualifizieren. Diese Auslegung erscheint jedoch auch nicht als geradezu willkürlich, da die visuelle Wahrnehmung von Aussen nicht von der Nutzung des betreffenden Bauteils abhängt. Ob dieser zu einem Treppenhaus oder zum Wohnbereich gehört, spielt insofern keine Rolle.

Ebenfalls nicht willkürlich ist die Messung des 45°-Winkels ab der Oberkante der Brüstung, welche maximal 1 m hoch sein darf. Dies führt zu einer Gleichbehandlung mit Schrägdächern, wo der 45°-Winkel an der Oberkante des Kniestocks anzusetzen ist, wobei dieser ebenfalls nicht höher als 1 m sein darf. Dass es widersinnig ist, einerseits fassadenbündige Bauteile von 3 m Höhe zuzulassen, andererseits aber für Brüstungen eine Maximalhöhe von 1 m vorzusehen, trifft nicht zu. Angesichts des Umstands, dass eine Brüstung auf der gesamten Länge der Fassade (des unterliegenden Geschosses) zulässig ist, die Attikabaute jedoch nur zu einem Drittel ihrer eigenen Länge in die 45°-Linie hineinragen darf, ist eine unterschiedliche Behandlung gerechtfertigt.

Nicht zu überzeugen vermag schliesslich der Hinweis auf § 60 Abs. 3 lit. c PBG. Diese Bestimmung betrifft den Grenzabstand, der proportional zur Gebäudehöhe berechnet wird und für dessen Bemessung Attikageschosse unter bestimmten Voraussetzungen nicht berücksichtigt werden. Es stellt keinen Widerspruch dar, wenn diese Voraussetzungen nicht deckungsgleich sind mit denjenigen, die das BauR in Bezug auf die Ausnützungsziffer und Geschossezahl aufstellt. Dass der Grenzabstand vorliegend nicht eingehalten worden wäre, macht der Beschwerdeführer im Übrigen nicht geltend.

2.8. Insgesamt haben die Vorinstanzen Art. 24 und 32 BauR nicht willkürlich ausgelegt, wenn sie es als zulässig erachteten, dass ein Teil des Wohnzimmers, dessen Breite weniger als einen Drittel der betreffenden Seite der Attikabaute ausmacht, an den Fassadenrand gebaut wird. Auch das Ziehen der für die Platzierung und Höhe der Attikabaute massgeblichen 45°-Linie ab der Oberkante der Brüstung lässt sich auf eine willkürfreie Auslegung der beiden genannten Bestimmungen stützen.

4.3.3 Zusammenfassend ergibt sich, dass das 2. OG der geplanten Bauten nicht als Vollgeschoss zu qualifizieren ist und weder bei der AZ noch bei der Gebäudehöhe mit zu berücksichtigen ist (vgl. Art. 24 BauR; Art. 32 Abs. 1 BauR; Art. 31 Abs. 3 lit. c BauR; § 60 Abs. 3 lit. c Planungs- und Baugesetz [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987; EGV-SZ 2007, C 2.2, Erw. 4.3.2).

5.1 Der Beschwerdeführer rügt nach wie vor, dass das Bauvorhaben die zulässige Gebäudelänge, welche in der W2-Zone maximal 40 m betrage, überschreite. Die Erwägung des Gemeinderates, es handle sich bei den Häusern Ost und West um zwei eigenständige, nur unterirdisch verbundene Bauten, sei daher eine rechtsfehlerhafte Feststellung des rechtserheblichen Sachverhaltes und als Folge davon rechtsfehlerhafte Rechtsanwendung. Die Verbindung bestehe auch im EG und sogar im 1. OG nicht (nur) durch Stützmauern. Vielmehr könne man im 1. OG um den Pool herum vom Haus Ost zum Haus West gelangen. Die Verbindung sei also offensichtlich auch zeichnerisch festgehalten.

5.2 Nachdem auch diesbezüglich seit dem Vorgängerprojekt keine Änderungen erfolgt sind und diese Frage im VGE III 2015 189 vom 24. August 2016 ausführlich beurteilt wurde, kann vorliegend ebenfalls auf diese Erwägungen (3.1.1ff.) verwiesen werden. Darin wurde insbesondere festgehalten, dass bei der Beurteilung, ob ein Gebäude oder Gebäudeteil als ein oder mehrere Baukörper gilt, neben konstruktiven und funktionellen Aspekten auch aufgrund der optischen Wirkung zu entscheiden ist (BVR 2016 S. 87 mit Hinweisen, u.a. auf Bundesgerichtsurteil 1C_76/2014 vom 1.9.2014 Erw. 2.2 f.). Nach aussen nicht sichtbare Untergeschosse sind für die Beurteilung entsprechend nicht von Bedeutung. Des Weiteren wurde im zitierten VGE ausgeführt:

3.3 Es ist grundsätzlich unbestritten, dass das gemeinsame Sockelgeschoss (Tiefgarage) unter dem gewachsenen (bestehenden) Terrain liegt und bei der Bemessung der Gebäudelänge nicht berücksichtigt werden muss. Auch der Beschwerdegegner zieht zu Recht keine gegenteiligen Schlüsse (vgl. Vernehmlassung S. 3 Ziff. 4.2).

Aufgrund der Planunterlagen (Plan Nr. 2013-05-103 betr. Fassaden; Plan Nr. 2013-05-101 betr. Grundriss Untergeschoss; Plan Nr. 2013-05-102 betr. Grundrisse EG/1. OG/2. OG, alle vom 16.12.2013 rev. 24.3.2014) kann nicht gesagt werden und bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die beiden Häuser konstruktiv oder funktionell als eine Einheit betrachtet werden müssten. Vielmehr kann die eine Baute oder die andere Baute (im sichtbaren) Bereich ohne weiteres ohne die andere gedacht bzw. geplant und realisiert werden. Das Gegenteil wird, soweit ersichtlich, auch nicht geltend gemacht. Insbesondere gilt dies auch für den Zwischenbereich. Was dessen Funktion anbelangt, ist den Ausführungen der Beschwerdeführer (und des Gemeinderates) beizupflichten. Namentlich kann dem Zwischenbereich keine die beiden Häuser verbindende Funktion zugeschrieben werden. Weder führen gemeinsame Treppen noch gemeinsame Zugänge zu den

beiden Häusern; über die Treppen vom Untergeschoss wird ohnehin nur das Erdgeschoss erschlossen. Die Wohnungen im 1. Obergeschoss werden pro Haus mit einem Lift erschlossen (wie auch die anderen Wohnungen; inkl. die 2 ½-Zimmerwohnung im Untergeschoss Haus 3) und überdies durch einen ebenerdigen Zugang auf der Südseite; was entgegen der anders lautenden Darstellung des Beschwerdegegners (Vernehmlassung S. 4 Ziff. 4.8) auch planerisch (Grundrissplan wie Fassadenplan) ausgewiesen ist. Von einer geschlossenen Bauweise (d.h. zusammengebaute Häuser[reihen] ohne Zwischenräume) kann bei den geplanten beiden Häusern keine Rede sein.

Was das Kriterium der optischen Wirkung der Baute anbelangt, lässt sich allein aufgrund des (massgebenden) Planes der Fassade Nord nicht auf eine fassadenähnliche Wirkung der Nordfassaden der beiden Häuser unter Einschluss des Zwischenraumes schliessen. Hierauf hat bereits der Gemeinderat in seiner Baubewilligung vom 14. August 2014 hingewiesen. Gleichzeitig hat er auch eine farbliche Akzentuierung oder eine 3D-Darstellung angeregt, welche Abhilfe schaffen und die Eigenständigkeit der beiden Häuser bzw. das Fehlen einer fassadenähnlichen Wirkung des Zwischenbereiches illustrieren könnte. Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren haben die Beschwerdeführer eine solche 3D-Darstellung eingereicht, welche nicht nur das planerische Konzept des Zwischenbereichs erhellt, sondern insbesondere auch verdeutlicht, dass nicht von einer fassadenähnlichen Wirkung des Zwischenbereichs die Rede sein kann, sondern dass es sich vielmehr um zwei eigenständige Bauten handelt. [...] Unbesehen dieser 3D-Darstellung ergibt sich bereits aus den überarbeiteten Plänen und den verbalen – im Einklang mit den Plänen stehenden – Beschreibungen des Gemeinderates und der Beschwerdeführer, dass eine fassadenähnliche Wirkung, sofern eine solche aufgrund der beim ersten Projekt vorgesehenen höheren Stützmauer bestanden haben sollte, durch die Änderungen gebrochen wurde.

Zusammenfassend kann der Nordfassade der beiden Häuser im Verbund mit der vorgesehenen Gestaltung des Zwischenbereichs weder konstruktiv noch funktionell noch optisch eine durchgehende fassadenähnliche Wirkung zugeschrieben werden. Es handelt sich bei Haus 3 und Haus 4 um je einzeln zu betrachtende Gebäude. Anzuführen ist, dass eine Hangsicherung mit einer (durchgehenden) Mauer oder eine hangssichernde Anlage im vorgesehenen Sinne unabhängig von der Realisierung von zwei oder nur einem Gebäude erforderlich gewesen sein dürfte. An dieser Beurteilung kann der Umstand nichts ändern, dass das Untergeschoss des Hauses 4 vier Bastel- und fünf Kellerräume aufweist und es nahe liegt, dass diese teils auch von den Bewohnern der drei Wohnungen des Hauses 3 genutzt werden (wobei sämtliche Wohnungen über Bastel- und/oder Abstell-/Kellerräume verfügen).

Die vorstehenden Ausführungen lassen sich auch den Planunterlagen zum vorliegenden Bauvorhaben vom 7. Juli 2017 entnehmen. Daran vermögen auch die neuen Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach man um den Pool herum von einem Haus zum anderen gelangen kann, nichts zu ändern, zumal der vorstehend bereits erwähnte ebenerdige Zugang zum Haus Ost auf der Südseite ins 1. OG eben gerade an diesem Pool vorbei führt. Wichtig sind vielmehr u.a. die voneinander unabhängigen Zugänge zum jeweiligen Haus. Dass es

unmöglich sein soll, von einem Haus zum anderen zu gelangen, wird indes nicht verlangt.

Zusammenfassend ist die Gebäudelänge für jedes Haus separat zu beurteilen und ist die maximal zulässige Gebäudelänge jeweils eingehalten, wie der Gemeinderat in der Baubewilligung (Erw. 4.6) zutreffend festgehalten hat.

6.1.1 Der Beschwerdeführer macht erneut geltend, dass das Bauvorhaben in verschiedener Hinsicht den Grenz-, Gebäude- bzw. Strassenabstand unterschreiten würde, wobei von seinen Rügen folgende Bauteile betroffen sind: Containerplatz, Parkplätze, die Schwimmbecken, diverse Mauerteile, Sitzplatz, der Raum "Pooltechnik" und ein Wintergarten. Nachdem sich in diesen Punkten das Baugesuch seit dem Vorgängerprojekt lediglich geringfügig geändert hat (der Aussenpool im UG östlich des Hauses Ost wurde vergrössert und der Abstellraum im 1. OG des Hauses Ost wurde in "Pooltechnik" umbenannt), kann auch diesbezüglich vorliegend grundsätzlich auf die Ausführungen im RRB Nr. 924/2015 vom 22. September 2015 sowie im VGE III 2015 189 vom 24. August 2016 verwiesen werden.

6.1.2 Der Regierungsrat hat im erwähnten Beschluss festgehalten, dass er sich bereits im Beschluss Nr. 1084 vom 19. November 2013 mit der vom Beschwerdeführer gerügten Grenz- und Strassenabstandsverletzung auseinandergesetzt habe. Insbesondere habe er damals erwogen, dass es sich beim östlichen Wintergarten im UG von Haus 3 um einen abstandsprivilegierten, hervorspringenden Gebäudeteil handle. Auf diese Ausführungen könne verwiesen werden, da sich an diesem Wintergarten im Vergleich zum Vorgängerprojekt nichts geändert habe (Erw. 3.1 i.V.m. 3.6). Des Weiteren hat der Regierungsrat in Bezug auf den Strassenabstand gegenüber dem H. _____ (Weg) festgestellt, dass gemäss § 68 Abs. 3 Satz 1 PBG unter mehreren anwendbaren Abstandsvorschriften jene vorgeht, die den grösseren Abstand vorsieht. Die Tiefgarage als unterirdische Baute müsse daher gegenüber dem privaten H. _____ (Weg) einen Abstand von 3 m einhalten (§ 65 Abs. 2 PBG; Art. 21 Abs. 1 lit. a BauR). Das UG hingegen, welches nicht als unterirdische Baute gelte, müsse gegenüber dem H. _____ (Weg) den grösseren (kommunalen) Grenzabstand von 4 m einhalten (Erw. 3.1). Die Beschwerdegegner hätten die Tiefgarage und das UG im südwestlichen Bereich redimensioniert, sodass diese nun den geforderten Abstand von 4 m gegenüber dem H. _____ (Weg) einhalten würden (Erw. 3.6).

Der Regierungsrat hielt zudem in Erw. 3.3 von RRB Nr. 924/2015 fest, dass an der nördlichen Front der beiden geplanten Häuser sechs Besucherparkplätze geplant seien. An der östlichen Seite (angrenzend an KTN 005) soll ein Contai-

nerplatz errichtet werden. Es ergäbe sich aus den eingereichten Plänen eindeutig, dass die Parkplätze nicht überdacht seien. Die Parkfelder als solche müssten keinen Grenzabstand einhalten, da sie keine Fassade aufwiesen. Der Containerplatz sei östlich und nördlich mit einer rund 1.5 m hohen Stützmauer umschlossen, aber nicht überdacht. Der Containerplatz sei daher nicht als Baute, sondern als Anlage zu qualifizieren. Die Stützmauer als solche stelle aufgrund ihrer geringen Höhe weder eine Baute noch eine Anlage mit fassadenähnlicher Wirkung dar. Die Grenzabstandsvorschriften nach § 59 ff. PBG würden folglich auch für diese Stützmauer nicht zur Anwendung kommen. Das BauR enthalte keine spezifischen Abstände für Stützmauern. Die rechtliche Zulässigkeit solcher Stützmauern im Grenzbereich richte sich nach dem zivilrechtlichen Nachbarrecht (§ 52ff. Einführungsgesetz zum schweizerischen Zivilgesetzbuch [EGzZGB; SRSZ 210.100] vom 14.9.1978). Sie sei nicht Gegenstand des öffentlich-rechtlichen Baueinspracheverfahrens. Das gleiche gelte im Übrigen auch für den kleinen Fortsatz der Stützmauer an der Westseite des UG von Haus West (die vom Beschwerdeführer beanstandete "dicke" Mauer werde nicht erstellt) sowie für die Stützmauer an der Ostseite des EG von Haus Ost.

Des Weiteren führte der Regierungsrat mit Verweis auf EGV-SZ 2005, B 8.8 Erw. 2.1ff. mit Hinweisen aus (Erw. 3.4), dass Schwimmbadanlagen im Freien nicht als Bauten, sondern als Anlagen zu betrachten seien, auf welche die Grenz- und Gebäudeabstandsbestimmungen nicht anwendbar seien. Von einer fassadenähnlichen Wirkung könne nicht gesprochen werden. Die Schwimmbecken würden ebenerdig mit Bodenplatten umrandet. Die vier Aussenpools seien demnach nicht abstandsrelevant. Soweit der Beschwerdeführer geltend mache, die Mauer des Aussenpools im Westen von Haus West werde freigelegt, sei ihm Folgendes entgegenzuhalten: Aus den Bauplänen sei ersichtlich, dass für den Aussenpool das Gelände an der Westseite von Haus West aufgeschüttet und planiert werde. Die ursprünglich geplante Stützmauer werde allerdings nicht errichtet. Von Westen her betrachtet liege die nördliche Ecke des Pools rund 1.5 m über dem Niveau des H. _____ (Weg). Solche Geländeänderungen im Grenzbereich seien nichts Aussergewöhnliches, zumal das Terrain gegen Norden hin stark abfalle. Die Umgebung werde in solchen Lagen regelmässig (auch ohne Errichtung eines Schwimmbeckens) angeschüttet, damit eine horizontale, besser nutzbare Gartenfläche entstehe. Solche Geländeänderungen seien ebenfalls nach den privatrechtlichen Abstandsvorschriften zu beurteilen. Deren rechtliche Zulässigkeit müsse im vorliegenden öffentlich-rechtlichen Baueinspracheverfahren nicht geprüft werden.

Schliesslich hielt der Regierungsrat fest, dass südlich von Haus Ost und West keine "Tiefgarageneinfahrt mit Überdeckung" geplant sei. Es handle sich dabei

lediglich um einen Motorfahrzeugabstellplatz, was mit dem eingezeichneten Auto verdeutlicht werden soll. An der Südseite von Haus Ost sei im 1. OG jedoch ein Abstellraum mit einer Fläche von rund 20 m² geplant. Im Vorgängerprojekt sei dieser Raum als "Pool" bezeichnet worden und habe sich innerhalb der Gebäudehülle befunden. Im geänderten Projekt sei das 1. OG von Haus Ost redimensioniert worden. Der in Frage stehende Abstellraum liege nun ausserhalb der Gebäudehülle, soll jedoch wiederum direkt an die Grenze zu KTN 004 gebaut werden. Der Abstellraum weise eine Höhe von 3.46 m auf und sei ca. 6 m lang. Er könne daher als Nebenbaute qualifiziert werden (§ 61 Abs. 1 PBG; Art. 27 Ziff. 1 BauR). Für Nebenbauten könne die Bewilligungsbehörde bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn das Bauen bis an die Grenze gestatten (§ 61 Abs. 3 PBG; Art. 27 Ziff. 4 BauR). Für den Abstellraum bestehe ein grundbuchlich eingetragenes Grenzbaurecht zu KTN 004. Die Vorinstanz 1 habe die Zustimmung zur Unterschreitung des für Nebenbauten massgebenden Grenzabstandes in Dispositiv-Ziffer 3 des angefochtenen Beschlusses vom 14. August 2014 zu Recht erteilt.

Das Verwaltungsgericht erachtete die vorstehenden Ausführungen bereits mit VGE III 2015 189 vom 24. August 2016 als überzeugend und zutreffend (Erw. 4.5).

6.2.1 Gemäss § 59 Abs. 1 PBG ist der Grenzabstand die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade und wird senkrecht auf die Fassade, über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen. Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker etc., sowie Vordächer zu Hauseingängen und Balkone, die mit Stützen auf den gewachsenen oder gestalteten Boden abgestützt werden, werden nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt. In diesem Fall wird die Ausladung, die mehr als 1.50 m beträgt, zum Grenzabstand hinzugerechnet (vgl. § 59 Abs. 2 PBG i.V.m. § 33 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997).

Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m (§ 60 Abs. 1 PBG). Gemäss § 60 Abs. 2 PBG gilt als Gebäudehöhe das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses.

Nicht berücksichtigt werden (§ 60 Abs. 3 PBG):

- a) die Höhe des Giebeldreiecks bei Giebelfassaden;
- b) Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen;

c) Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der Schmal-
seite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit
Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer
Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind.

Bei Dachneigungen über 45 Grad wird das Mehrmass, das sich bei einem 45
Grad geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet (§ 60 Abs. 4 PBG).
Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers
gesondert bestimmt (§ 60 Abs. 5 PBG).

Die im Gesetz geregelten Messweisen sind für den Erlass kommunaler Bauvor-
schriften verbindlich. Sieht das Baureglement der Gemeinde weitere Nutzungsmasse
wie Firsthöhen usw. vor, sind für deren Messweise kantonal bereits be-
stimmte Vorgaben (Messpunkte usw.) zu verwenden (§ 31 PBV).

6.2.2 In Ergänzung zu den kantonalen Bestimmungen ist gemäss Art. 25 Abs. 2
BauR auf die Hauptfassade gegenüber der am stärksten nach der südlichen
Himmelhälfte gerichteten längeren Gebäudeseite ein grosser Grenzabstand
einzuhalten, wo die Zonenvorschriften einen solchen enthalten. Der kleine
Grenzabstand ist auf die übrigen Gebäudeseiten anzuwenden. In Zweifelsfällen
bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grenzabstand massgebliche Ge-
büudeseite. Kommt eine Fassade an eine Baulinie zu liegen, so bildet diese den
Grenzabstand. In den Wohnzonen, den Wohn- und Gewerbezonon beträgt der
kleine Grenzabstand 60%, der grosse Grenzabstand 100% der nach Art. 31 er-
rechneten Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m. Bei in der Höhe zurückgestaffel-
ten Bauten wird der Grenzabstand der einzelnen Gebäudeteile aus der entspre-
chenden zugehörigen Gebäudehöhe berechnet (Art. 25 Abs. 3 BauR). Beträgt
die Gebäudelänge mehr als 20 m, so vergrössert sich der Grenzabstand um $\frac{1}{4}$
der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m. Nebenbauten und unterirdische Bau-
ten im Sinne von Art. 27 werden für den Mehrlängenzuschlag nicht gerechnet
(Art. 26 Abs. 2 BauR).

6.2.3 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassa-
den; er entspricht der Summe der Grenzabstände gemäss § 59 ff. (§ 63 Abs. 1
PBG). Nebenbauten dürfen unter sich und zu andern Gebäuden den Gebäu-
deabstand unterschreiten. Der Abstand zwischen zwei Gebäuden auf dem glei-
chen Grundstück wird gemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge (§ 63
Abs. 2f. PBG; vgl. auch Art. 25 Abs. 5 BauR).

6.2.4 Der Abstand gegenüber öffentlichen Strassen richtet sich nach den Vor-
schriften der Strassengesetzgebung. Bei Privatstrassen, die nicht dem Gemein-
gebrauch gewidmet sind, ist zwischen Fassade und Fahrbahnrand ein Abstand

von mindestens 3 m einzuhalten (§ 65 Abs. 1 und 2 PBG). Gemäss Art. 21 Abs. 1 lit. a BauR ist in der Wohnzone W2 bei Neubauten ab Fahrbahn- bzw. Trottoirrand ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, soweit durch Baulinien keine anderen Masse vorgesehen sind.

6.2.5 Unter mehreren anwendbaren Abstandsvorschriften geht jene vor, die den grössten Abstand vorsieht. Gegenüber öffentlichen Strassen ist allein der Strassenabstand anwendbar (§ 68 Abs. 3 PBG).

6.3 Der Wortlaut der Grenz- und Gebäudeabstandsbestimmungen beschränkt sich sinngemäss auf Bauten, welche eine "Fassade" aufweisen. Allgemeine Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften für Anlagen fehlen sowohl im kantonalen wie auch im kommunalen Baurecht.

Im konkreten Fall ist beim Containerplatz sowie beim Parkplatz Nr. 16 nach wie vor keine Überdachung, sondern lediglich eine Umrahmung mittels einer ca. 1.5 m hohen Mauer vorgesehen. Bereits aufgrund der geringfügigen Höhe vermag diese Mauer keine fassadenähnliche Wirkung aufzuweisen (vgl. dazu auch VGE III 2014 140 vom 28.1.2015 Erw. 3.1.3f. m.V.a. VGE 1054/97 vom 8.4.1998 sowie VGE 1002/00 vom 26.5.2000 betr. Holzbeigen bzw. Holzlageranlagen, welche am ehesten mit einer Mauer bzw. Stützmauer verglichen werden können). Im Übrigen kann diesbezüglich – sowie auch in Bezug auf den kleinen Fortsatz der Stützmauer an der Westseite des UG und EG von Haus West und die Stützmauer an der Ostseite des EG von Haus Ost (vgl. dazu insbesondere die nachfolgenden Ausführungen betreffend die Schwimmbecken im Zusammenhang mit einer Anschüttung in Hanglagen, zumal es sich vorliegend bei den Stützmauern ebenfalls um Böschungsgestaltungen handelt, welche zum einen den Hang sichern und zum andern eine horizontale, besser nutzbare Gartenfläche ermöglichen sollen) – auf die zutreffenden Ausführungen des Regierungsrates (vgl. vorstehende Erw. 6.1.2) verwiesen werden. Auch der vom Beschwerdeführer erwähnte Sitzplatz im 1. OG bei Haus Ost weist keine fassadenähnliche Wirkung auf, zumal dieser grundsätzlich ebenerdig liegt. Der Sitzplatz überdeckt den im EG bei Haus Ost eingezeichneten Pool nur geringfügig in einem Bereich, in welchem der Grenzabstand eingehalten wird. Dieser Pool liegt sodann grösstenteils unter dem bestehenden Terrain, weshalb dafür Abgrabungen erforderlich sind, welche einer Fassadenwirkung grundsätzlich entgegenstehen.

Hinsichtlich der vier Aussenpools verweist der Regierungsrat im Beschluss Nr. 914/2015 vom 22. September 2015 zu Recht auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung in EGV-SZ 2005 (B 8.8, Erw. 2.1 ff.), wonach Schwimmbadanlagen im Freien nicht als Bauten, sondern als Anlagen zu betrachten sind, auf

welche die Grenz- und Gebäudeabstandsbestimmungen nicht anwendbar sind. Von einer fassadenähnlichen Wirkung kann vorliegend nicht gesprochen werden. Die Schwimmbecken werden ebenerdig mit Bodenplatten umrandet und sind somit nicht abstandsrelevant. Die Ausführungen des Regierungsrates sind somit nicht zu beanstanden. Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, dass es sich bei den Schwimmbecken um Bauten handelt, welche den Gebäude- und Grenzabstand einhalten müssen, wenn sie aus dem Erdreich mit Mauern über das gewachsene Terrain herausragen, kann auch diesbezüglich auf die zutreffenden Ausführungen des Regierungsrates im erwähnten Beschluss verwiesen werden. Demnach ist aus den Bauplänen ersichtlich, dass für den Aussenpool das Gelände an der Westseite von Haus West aufgeschüttet und planiert wird. Von Westen her betrachtet liegt die nördliche Ecke des Pools rund 1.5 m über dem Niveau des H. _____ (Weg). Solche Geländeänderungen im Grenzbereich sind nichts Aussergewöhnliches, zumal das Terrain gegen Norden hin stark abfällt. Die Umgebung wird in solchen Lagen regelmässig (auch ohne Errichtung eines Schwimmbeckens) angeschüttet, damit eine horizontale, besser nutzbare Gartenfläche entsteht. Die Zulässigkeit solcher Geländeänderungen ist nach den privatrechtlichen Abstandsvorschriften zu beurteilen und muss im vorliegenden öffentlich-rechtlichen Baueinspracheverfahren nicht geprüft werden (vgl. dazu auch zit. EGV-SZ 2005 B 8.8).

Auch zu der vom Beschwerdeführer gerügten angeblichen "Tiefgarageneinfahrt" südlich von Haus West und Ost hat der Regierungsrat im zitierten Beschluss bereits zutreffend Stellung genommen. Es ist keine Überdeckung geplant, was sich auch mit Blick auf den Grundriss des 2. OG erkennen lässt. Vielmehr handelt es sich dabei lediglich um einen Fahrzeugabstellplatz, welcher nicht grenzabstandsrelevant ist. Aus den Plänen ist nicht ersichtlich, dass sich ein Tor hinter dem eingezeichneten Auto schliessen soll.

Der umstrittene Abstellraum des Vorgängerprojekts im 1. OG des Hauses Ost, welcher ausserhalb der Gebäudehülle liegt, wurde im vorliegenden Baugesuch in "Pooltechnik" umbenannt. Im Übrigen blieb die Baute vom Vorgängerprojekt unverändert. Der Regierungsrat hielt in RRB Nr. 924/2015 vom 22. September 2015 fest, dass der Raum eine Höhe von 3.46 m aufweise und ca. 6 m lang sei, weshalb er als Nebenbaute qualifiziert werden könne. Der Raum weist sodann eine Fläche von rund 20 m² auf, weshalb die Beurteilung des Regierungsrates nicht zu beanstanden ist (vgl. § 61 Abs. 1 PBG; Art. 27 Ziff. 1 BauR). Daran vermögen auch die Vorbringen des Beschwerdeführers in seiner Stellungnahme vom 29. März 2018, u.a. dass die Baute von zwei Seiten zugänglich sei, nichts zu ändern. Wie bereits ausgeführt, liegt der Raum ausserhalb der Gebäudehülle und ist dem Haus Ost südlich vorgelagert. Er tritt somit als eigenständige Baute

in Erscheinung. Auf der Liegenschaft KTN 001 ist ein Grenzbaurecht für Nebenbauten zulasten von KTN 004 im Grundbuch eingetragen. Somit hat der Gemeinderat zu Recht hinsichtlich des Pooltechnikraums das Bauen bis an die Grenze gestattet (vgl. § 61 Abs. 3 PBG; Art. 27 Ziff. 4 BauR).

Mit RRB Nr. 1084/2013 vom 19. November 2013 erkannte der Regierungsrat, der östliche Wintergarten im Untergeschoss von Haus Ost könne als vorspringender und damit abstandsprivilegierter Gebäudeteil betrachtet werden. Er rage lediglich um etwa 0.74 m in den Grenzabstandsbereich hinein, was zulässig sei (Erw. 7). Auf diese Ausführungen verweist der Regierungsrat auch in RRB Nr. 924/2015 vom 22. September 2015 Erw. 3.1. Nachdem auch der erwähnte Wintergarten im konkreten Bauvorhaben mit dem Wintergarten im Vorgängerprojekt übereinstimmt, kann vorliegend auf die Beurteilung des Regierungsrates verwiesen werden, welche nicht zu beanstanden ist (vgl. auch VGE III 2015 189 vom 24.8.2016 Erw. 4.5).

7.1 Der Beschwerdeführer macht auch im vorliegenden Verfahren geltend, dass das Bauvorhaben die zulässige AZ überschreite. Folgende Räumlichkeiten erachtet er als zur AZ anrechenbar: den als Windfang bezeichneten "Schlauch" im UG Haus Ost (sowie im EG beider Häuser), den neu umbenannten "Geräte-raum für den Spielplatz" im UG Haus Ost, den Zwischenraum innerhalb der Wendeltreppe im 1. OG bei Haus Ost und die beiden Attikageschosswohnungen.

7.2 Im (in den Akten enthaltenen) VGE III 2015 189 vom 24. August 2016 (dieselben Parteien sowie dieselbe Liegenschaft betreffend) hat das Verwaltungsgericht bereits die für die Beurteilung der AZ relevanten Bestimmungen und Rechtsprechung dargelegt (Erw. 4.2.1ff.), worauf vorliegend verwiesen werden kann.

Im vorstehend zitierten Verwaltungsgerichtsentscheid wurde die Fläche des als Keller deklarierten Raums der Wohnung im UG des Hauses Ost bei der anrechenbaren Geschossfläche berücksichtigt, insbesondere aufgrund des direkten Zugangs vom Wohn-/Esszimmer her. Bei einer maximal zulässigen anrechenbaren BGF von 738.45 m² und einer – ohne Berücksichtigung des damals strittigen Kellerraumes – konsumierten BGF von 735.81 m², verblieb eine Nutzungsreserve von 2.64 m². Unter Anrechnung des fraglichen Kellerraumes von 21.55 m² war die zulässige anrechenbare BGF somit um knapp 19 m² überschritten. Das Verwaltungsgericht hielt sodann weiter fest, dass die vom (damaligen) Beschwerdegegner (vorliegend: Beschwerdeführer) vorgebrachte Kritik an der Ermittlung der AZ im Wesentlichen seinen Vorbringen im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren entsprechen würden. Es könne diesbezüglich auf die Begründung im angefochtenen Entscheid (RRB Nr. 924/2015 vom 22.9.2015 Erw. 4.2; wie [teils]

bereits auch im RRB Nr. 1084/2013 vom 19.11.2013) verwiesen werden, welche zu bestätigen sei (zit. VGE Erw. 4.3.2f.).

7.3 Im vorliegenden Baugesuch wurde der umstrittene Keller im UG des Hauses Ost weggelassen. Des Weiteren wurden geringfügige Anpassungen in der Tiefgarage gemacht; im Untergeschoss wurden die Fensterflächen der Bastelräume um mindestens die Hälfte verkleinert; der Bastelraum 1 im Haus Ost wurde in Geräteraum umbenannt; beim Abstellraum in der Wohnung 1 im UG Haus Ost wurden die Wände dicker gezeichnet; der Aussenpool im UG Haus Ost wurde vergrössert und der Wintergarten verkleinert; im EG Haus West wurden die Wände zu Keller und Bastelraum dicker gezeichnet, die Fenster im Bastelraum weggelassen und die Wände zum Windfang und zum Gartengeräteraum (welcher von Abstellraum umbenannt und dessen Türe versetzt wurde, so dass er nur noch über die Terrasse zugänglich ist) nach innen zur Wohnung dicker und nach aussen dünner gezeichnet bzw. nach aussen mit einer Glaswand versehen; im EG Haus Ost haben die Keller neu einen externen Zugang und sind nicht mehr über die Wohnung 3 zugänglich, zudem erfuhren auch hier der Windfang und der Gartengeräteraum dieselben Veränderungen wie im Haus West; auch im 1. OG Haus West wurde der Windfang angepasst und der Gartengeräteraum ist nur noch von aussen über die Terrasse zugänglich, die Wände zu Waschen und Basteln in Wohnung 4 wurden dicker gemacht und eine Türe versetzt; bei Keller und Waschräumen zur Wohnung 6 wurden die Fenster weggelassen, die Räume umbenannt und ein paar Türen und Wände versetzt bzw. neu eingesetzt; im Haus Ost 1. OG wurden beim Windfang die Wände zur Wohnung dicker gezeichnet, der Waschraum wurde zu einem Raum für Gartenmöbel umfunktioniert, welcher nur noch über den Sitzplatz zugänglich ist, und der Keller wurde neu zum Waschraum, beim Bad erfolgten einige Anpassungen und der Wintergarten wurde verkleinert; schliesslich wurde der Abstellraum in Pooltechnik umbenannt. In den Attikageschossen sind keine Änderungen erfolgt.

7.4.1 An der anrechenbaren Landfläche von KTN 001 hat sich nach wie vor nichts geändert, was unbestritten ist. Sie beträgt weiterhin 1'642 m² (1'538 m² + 104 m² aus Baubeschränkung, Ausnützungsverlagerung mit KTN 004). Bei einer zulässigen AZ von 0.45 ergibt sich somit eine maximal zulässige BGF von 738.9 m². Der Gemeinderat hat im angefochtenen Beschluss festgehalten, dass das Haus Ost eine anrechenbare BGF von insgesamt 384.66 m² (exkl. Attikageschoss) beanspruche und das Haus West eine BGF von 353.67 m² konsumiere. Mit gesamthaft 738.33 m² werde das zulässige Mass eingehalten. Wie bereits bei den Vorprojekten befinden sich auch vorliegend ausführliche und nachvollziehbare Berechnungen der AZ in den Akten.

7.4.2 Der Regierungsrat hat bereits in seinem Beschluss Nr. 1084 vom 19. November 2013 (Erw. 9.2) festgehalten, dass die unbeheizten Windfänge nicht angerechnet werden, was er im RRB Nr. 924/2015 vom 22. September 2015 (Erw. 4.1f.) bestätigte, u.a. nachdem der Gemeinderat die Bauherrschaft im Dispositiv der Baubewilligung verpflichtet hatte, die Windfänge nicht zu beheizen. Im vorliegenden Bauvorhaben werden die Windfänge weiterhin nicht beheizt und auch hier hat der Gemeinderat in Dispositiv-Ziffer 4.4 des angefochtenen Beschlusses festgehalten, dass die Windfänge zu keiner Zeit beheizt werden dürfen. Die Bauherrschaft selbst hat sodann die geplanten Windfänge noch weiter angepasst, indem vorgesehen ist, die Wände zur Wohnung hin zu verbreitern, und damit die Lage der Windfänge ausserhalb der Wärmedämmung noch offensichtlicher zu machen, sowie die Wände nach aussen hin durch Glas zu ersetzen. Entgegen den Vorbringen des Beschwerdeführers ist es Sinn und Zweck eines Windfanges, dass dieser ebenfalls mit einer Türe versehen bzw. abgegrenzt ist, um den Wind tatsächlich aufhalten zu können. Dementsprechend wurden die unbeheizten Windfänge zu Recht und entsprechend Art. 24 Abs. 2 Lemma 1 BauR nicht bei der anrechenbaren BGF berücksichtigt.

Hinsichtlich des 2. OG bzw. der Attikageschosse wurde vorstehend bereits (in Erw. 4.3.3) festgehalten, dass diese nicht der AZ anzurechnen sind.

7.4.3 Zu den Bastel- und Kellerräumen führte der Regierungsrat im RRB Nr. 924/2015 vom 22. September 2015 (Erw. 4.3) aus, dass der Zugang dazu nicht mehr von den Wohn- und Esszimmern her erfolge. Die Keller- und Bastelräume im EG von Haus West könnten nur noch vom Eingangsbereich über einen separaten Korridor erreicht werden. Der Zugang zu den Bastel- und Kellerräumen im EG von Haus Ost erfolge ausschliesslich über die Waschküche. Das gleiche gelte für den Bastelraum im 1. OG von Haus West. Der bemängelte Bastelraum im UG von Haus Ost könne nur vom Windfang her betreten werden und weise eine Fensterfläche von lediglich 2 m² auf. All diese Räume würden somit die Anforderungen des BauR an Abstell- und Bastelräume erfüllen und müssten bei der AZ nicht berücksichtigt werden.

7.4.4 Die vorstehenden Ausführungen des Regierungsrates sind auch für das konkrete Bauvorhaben nach wie vor zutreffend, zumal die Räume sogar noch weitergehend angepasst wurden, indem z.B. der Bastelraum im EG Haus West keine Fenster mehr aufweist. Zudem sind die neu in Gartengeräteräume umbenannten Abstellräume im EG Haus West und Ost sowie im 1. OG Haus West nur noch über die Terrasse (und nicht mehr über den Windfang oder sogar über die Wohnung) zugänglich. Die Kellerräume und der Waschraum im EG des Hauses Ost sind sogar neu nur noch über einen separaten (ausserhalb der Wohnung be-

findlichen) Eingang über einen neuen Korridor zugänglich. Der Bastelraum im 1. OG des Hauses West ist nach wie vor nur über den Waschraum zugänglich, wobei neu zum Waschraum selbst noch ein separater Zwischenkorridor geplant wurde und somit der Zugang nicht direkt vom Wohnungskorridor erfolgt. Bei den Wasch- und Kellerräumen der Attikawohnung im 1. OG von Haus West gibt es sodann keine Fenster mehr, weshalb die Wirkung als ausnutzungsfreie Wasch- und Abstellräume, welche bereits bejaht wurde, noch verstärkt wird. Der bisherige Waschraum im 1. OG Haus Ost ist nun als Abstellraum für Gartenmöbel nur noch vom Sitzplatz her zugänglich, während der Keller zum Waschraum umfunktioniert wurde. Auch hier wurde somit die Nichtanrechenbarkeit der grundsätzlich bereits beurteilten Räume noch verdeutlicht.

Der Beschwerdeführer bemängelt nach wie vor den (bisher als Bastelraum) neu als Geräteraum für den Spielplatz bezeichneten Raum im UG von Haus Ost. Dieser wurde ebenfalls bereits von Regierungsrat und Verwaltungsgericht beurteilt. Eine Änderung ist nur insoweit erfolgt, als die Fensterfläche auf 1 m² halbiert und die Türe des Windfangs hinter die Türe des Geräteraums platziert wurde. Somit ist der Geräteraum nur noch von ausserhalb der Wohnung zugänglich, was auch gegen die vom Beschwerdeführer befürchtete spätere Nutzung als Wohnraum spricht. Es ist sodann entgegen den Vorbringen des Beschwerdeführers nicht nachvollziehbar, was gegen die Erstellung einer 2.5-Zimmer-Wohnung spricht, zumal solche Wohnungen in Gegenden mit vielen Arbeitsplätzen (was in der Gemeinde Freienbach mit rund 14'400 Beschäftigten zutrifft, vgl. Zahlenspiegel 2017 der Schwyzer Kantonalbank) gerade für Wochenaufenthalter aber auch für Einzelpersonen im Allgemeinen attraktiv sind. Der "Geräteraum" muss somit nicht zur AZ angerechnet werden.

Der Beschwerdeführer rügt zudem, dass der Zwischenraum innerhalb der Wendeltreppe im 1. OG im Haus Ost als nicht BGF-anrechenbar ausgeschieden worden sei, was falsch sei, weil aus den Akten nicht ersichtlich sei, dass diese Fläche durch eine Glastrennwand vom Wohnraum und der Treppe abgegrenzt werden soll.

Dass innerhalb der Wendeltreppe im 2. OG des Hauses Ost eine Glastrennwand geplant ist, ergibt sich aus der blauen Markierung im Grundrissplan "EG / 1.OG / 2.OG" (Plan-Nr.: 2017-11-102 vom 7.7.2017). Aus dem Grundrissplan des 1. OG ergibt sich das jedoch nicht ohne weiteres, wie der Beschwerdeführer zutreffend geltend macht. Allerdings hat der Gemeinderat in Dispositiv-Ziffer 4.1 des angefochtenen Beschlusses ausdrücklich festgehalten, dass das Treppenauge im Haus 3 zwischen dem 1. und 2. Obergeschoss allseitig kraftschlüssig und ohne Öffnungsmöglichkeiten (auch nicht zu Reinigungszwecken) zu schliessen ist.

Diese Vorgabe ist verbindlich und von der Bauherrschaft zwingend einzuhalten. Unter diesen Umständen ist nicht zu beanstanden, dass dieser Zwischenraum, welcher so keinesfalls als Wohn- oder Arbeitsraum nutzbar ist, der BGF nicht angerechnet wird.

7.4.5 Zusammenfassend wurde die anrechenbare BGF zutreffend ermittelt, weshalb der Gemeinderat zu Recht festgehalten hat, dass die zulässige AZ im konkreten Fall eingehalten ist.

8.1 Entgegen den Vorbringen des Beschwerdeführers ist § 41 StraG bei Privatstrassen nicht anwendbar (vgl. Verwaltungsbeschwerde vom 4.1.2018 Rz. 12.1f.). Gegenüber dem privaten H._____ (Weg) (vgl. VGE III 2007 111 vom 29.8.2007 Erw. 3.4) ist der grössere (kommunale) Grenzabstand von 4 m einzuhalten (§ 68 Abs. 3 Satz 1 PBG i.V.m. § 65 Abs. 2 PBG und Art. 21 Abs. 1 lit. a BauR).

Die Abstandsvorschriften hinsichtlich der Schwimmbecken und deren allfälliger Umrandungen wurden bereits in vorstehender Erwägung 6.3 geprüft und beurteilt. Die notwendigen Abstände sind im konkreten Fall eingehalten.

8.2 Der Beschwerdeführer rügt erneut, dass die Häuser nicht behindertengerecht gebaut würden und die Vorgaben für Kinderspielplätze nicht eingehalten seien. Nachdem sich in diesem Punkt seit dem Vorgängerprojekt keine wesentlichen Änderungen ergeben haben, kann auf die weiterhin zutreffenden Ausführungen in VGE III 2015 189 vom 24. August 2016 Erw. 3.4 verwiesen werden, welche wie folgt lauteten:

Nachdem vorliegend von zwei Gebäuden mit je drei Wohnungen auszugehen ist, sind die Bestimmungen betreffend behindertengerechtes Bauen und gut besonnte Erholungsflächen nicht verpflichtend. Indessen hat der Regierungsrat bereits im RRB Nr. 1084/2013 vom 19. November 2013 festgestellt, dass die Vorschriften an behindertengerechtes Bauen "durchaus eingehalten sind" (Erw. 10.1). Hieran hat sich aufgrund des überarbeiteten Projektes nichts geändert (vgl. angefochtener Entscheid Erw. 5). Ebenso weist das Projekt im Zwischenbereich Grünflächen und einen (kleinen) Kinderspielplatz auf. Den Beschwerdeführern ist beizupflichten, dass die Anlage einer zusammenhängenden Erholungsfläche/Kinderspielplatzes angesichts der topographischen Begebenheiten – und namentlich auch aufgrund der (an und für sich wünschenswerten optimalen) baulichen Ausnützung der Bauparzelle – schwer zu realisieren ist. Was die Besonnung anbelangt, gilt es überdies die Ausrichtung der Hanglage in nördlicher Richtung zu beachten, was naturgemäss die Anlage gut besonnener Erholungsflächen erschweren kann.

8.3 Hinsichtlich der Einfahrt in die Tiefgarage, welche sich im Vergleich mit dem Vorgängerprojekt nicht geändert hat, hat der Regierungsrat in RRB Nr. 924/2015 vom 22. September 2015 (mit Verweis auf RRB Nr. 1084 vom

19.11.2013 Erw. 10.1f.) bereits zutreffend festgehalten, dass die Vorplatztiefe mit mindestens 6 m ausreichend ist (vgl. auch VGE III 2015 189 vom 24.8.2016 Erw. 4.5), was unter Berücksichtigung des Umstandes, dass der H._____ (Weg) über kein Trottoir verfügt und in Verbindung mit Art. 21 Abs. 2 BauR, nicht zu beanstanden ist.

9. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

10. Dem Verfahrensausgang entsprechend werden die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- dem Beschwerdeführer auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP).

Der Beschwerdeführer hat den beanwalteten Beschwerdegegnern sowie dem beanwalteten Gemeinderat eine Parteientschädigung 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 je Fr. 1'800.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Kosten für das Verwaltungsgerichtsverfahren (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden auf Fr. 2'500.-- festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt. Der Beschwerdeführer hat einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat den bewohnten Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung (inkl. Barauslagen und MwSt) von insgesamt Fr. 1'800.-- und dem bewohnten Gemeinderat eine Parteientschädigung (inkl. Barauslagen und MwSt) von Fr. 1'800.-- 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] vom 17.6.2005).

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:
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Gemeinde Freienbach (2/R)
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst
 - und den Regierungsrat (2).

Schwyz, 27. Juli 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: 10. August 2018