

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2018 2

Entscheid vom 17. Mai 2018

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

1. **A.** _____,
2. **B.** _____,
3. **C.** _____,
Beschwerdeführer,
alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. D. _____,

gegen

1. **Gemeinderat Altendorf**, Dorfplatz 3, Postfach 155, 8852 Altendorf,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **E.** _____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. F. _____,
5. **G.** _____,
Beigeladene,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Auf dem Grundstück KTN 00Z._____ (387 m²; Eigentümerin G._____), Gemeinde Altendorf, welches in der Wohnzone W2 liegt, befinden sich derzeit sieben Garagenboxen. Mit Eingabe vom 16. Juni 2015 ersuchte E._____ den Gemeinderat Altendorf um eine Baubewilligung für den Abbruch der bestehenden Garagenboxen sowie den Neubau eines Einfamilienhauses (bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dach- bzw. Attikageschoss). Das Baugesuch wurde im Amtsblatt 2015 (...) publiziert und öffentlich aufgelegt. Innert Frist erhoben H._____, B._____ und C._____ sowie eine weitere Person je separat Einsprache beim Gemeinderat Altendorf. Nach Überarbeitung des Projektes erteilte der Gemeinderat Altendorf mit Beschluss (GRB) vom 2. Februar 2016 gestützt auf den Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 15. Dezember 2015 die Baubewilligung und wies die Einsprachen ab. Für die Abweichungen betreffend Bestimmungen zum Attikageschoss und zum Strassenabstand wurden Ausnahmen bewilligt. Auf Beschwerde von H._____, B._____ und C._____ sowie der weiteren Person hin hob der Regierungsrat den gemeinderätlichen Baubewilligungsbeschluss und den Gesamtentscheid des ARE mit Beschluss (RRB) Nr. 962/2016 vom 29. November 2016 auf.

B. Mit Eingabe vom 20. Dezember 2016 reichte E._____ beim Gemeinderat Altendorf ein neues Baugesuch für den Abbruch der bestehenden Garagenboxen und den Neubau eines Einfamilienhauses auf KTN 00Z._____ ein. Dieses Baugesuch wurde im Amtsblatt 2016 (...) publiziert und öffentlich aufgelegt. Auch gegen dieses Baugesuch erhoben H._____, B._____ und C._____ am 12. Januar 2017 Einsprache beim Gemeinderat Altendorf. Am 13. Februar 2017 reichte E._____ angepasste Projektpläne ein, wozu die Einsprecher am 20. März 2017 Stellung nahmen. Am 30. März 2017 reichte der Bauherr wiederum überarbeitete Pläne ein.

C. Mit Gesamtentscheid vom 1. Mai 2017 erteilte das ARE die kantonale Baubewilligung unter Abweisung der Einsprachen, soweit kantonale Zuständigkeit bestand. Mit GRB Nr. 337 vom 9. Juni 2017 erteilte der Gemeinderat Altendorf die Baubewilligung unter gleichzeitiger Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE wie folgt:

Einsprachen

1. Die Einsprache von H._____, B._____ und C._____, alle v.d. RA Dr. D._____, wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

Ausnahmebewilligung

2. Für die Unterschreitung des kommunalen Strassenabstandes durch den Neubau wird im Sinne der Erwägungen aus ortsbaulichen Gründen eine Ausnahmegewilligung erteilt.
- (3.- Besondere Bedingungen und Auflagen; Gebühren; Rechtsmittelbelehrung; Mitteilung).

D. Gegen diese Baubewilligung erhoben A. _____, welcher das im Südosten an das Baugrundstück angrenzende Grundstück KTN 00Y. _____ am 24. Mai 2017 von H. _____ erworben hatte, B. _____ und C. _____ mit Eingabe vom 4. Juli 2017 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit dem Antrag auf Aufhebung des GRB Nr. 337 vom 9. Juni 2017 unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdegegners.

E. Mit RRB Nr. 919/2017 vom 5. Dezember 2017 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1'500.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt (...).
3. Dem Beschwerdegegner wird eine Parteienschädigung von insgesamt Fr. 1'200.-- zugesprochen, welche von den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) zu tragen ist.

(4./5. Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

F. Gegen diesen Regierungsratsbeschluss (Versand am 12.12.2017) lassen A. _____, B. _____ und C. _____ mit Eingabe vom 29. Dezember 2017 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde erheben mit den folgenden Anträgen:

1.
 - a) Der Beschluss Nr. 919/2017 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 05.12.2017 sei aufzuheben.
 - b) Die mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.06.2017 erteilte Baubewilligung (...) sei aufzuheben.
 - c) Die Baubewilligung sei zu verweigern.
2. Unter Kosten und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdegegners.

G. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 12. Januar 2018, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer abzuweisen. Das ARE teilte am 15. Januar 2018 seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung und eine explizite Antragsstellung mit. Der Beschwerdegegner beantragt am 24. Januar 2018 die vollumfängliche Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unter Kostenfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer. Ebenso beantragt der Gemeinderat Altendorf mit Stellungnahme vom 15. Februar 2018

die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne, unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer.

H. Mit Eingabe vom 19. April 2018 verweisen die Beschwerdeführer für die Rechtsbegehren auf ihre Beschwerde vom 29. Dezember 2017. Hierzu äussert sich der Beschwerdegegner am 27. April 2018. Mit Schreiben vom 11. Mai 2018 verzichten die Beschwerdeführer auf weitere Bemerkungen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Das Baugrundstück grenzt im Osten an KTN 00X._____, und im Südosten an KTN 00Y._____, die sich im Eigentum der Beschwerdeführer Ziff. 3 bzw. 1 befinden. Nördlich von KTN 00Z._____ – und von diesem an der nördlichen Ecke nur durch einen schmalen Streifen des Grundstückes KTN 00X._____ getrennt – liegt das Grundstück KTN 00W._____, welches sich im Eigentum des Beschwerdeführers Ziff. 2 befindet.

Das Baugrundstück hat die Form eines einseitigen (oder rechtwinkligen) Trapezes. Die beiden (parallelen) Grundseiten verlaufen in Südost-Nordwest-Richtung. Die Südwestseite, welche ans Grundstück KTN 00V._____ angrenzt, als kürzere der beiden parallelen Seiten misst rund 12 m. In diesem Bereich verläuft der J._____weg über das Baugrundstück. Die Nordostseite (Trapezbasis) misst rund 35 m. Die Südostseite, welche ans Grundstück KTN 00Y._____ angrenzt, bildet den im rechten Winkel zu den parallelen Grundseiten stehenden (kürzeren) Trapezschenkel mit einer Länge von gut 16 m. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende (längere) Trapezschenkel, der an die I._____strasse (Grundstück KTN 00U._____, im Eigentum der Gemeinde) anstösst, misst rund 27 m.

Die geplante Baute nimmt mit ihren Grundrissen im Wesentlichen den Grundstückverlauf auf (vgl. Situationsplan [Plan-Nr. A3-201] 1:500 vom 19.12.2016, rev. 30.1.2017 und 27.3.2017; Grundrissplan [Plan-Nr. 202] 1:100 vom 19.12.2016, rev. 30.1.2017 und 27.3.2017). Sie besteht aus Unterschoss (UG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG).

Im UG, welches 8.76 m x 9.40 m misst, befinden sich der Technikraum sowie drei Kellerräume.

Das EG umfasst eine Garage (mit Zufahrt von Nordwesten her), den Eingang (von Südwesten her) mit Korridor und Treppenhaus, zwei (Kinder-)Zimmer (12.23 m² und 12.40 m²), eine Nasszelle und einen Veloraum (an der Südostseite). Auf der Südwestseite befindet sich (teils auf dem Flachdach des UG) ein

Aussenabstellplatz, der teils vom OG überdacht wird. Die Nordostfassade (Längsfassade) des EG weist beim Übergang vom Wohnbereich zur Garage eine leichte Abknickung (in westliche Richtung) auf, was zur Folge hat, dass das OG, dessen Nordostfassade diese Abknickung nicht aufweist, das EG in diesem Bereich auf einer Länge von rund 5 m bis (maximal) 1.07 m überkragt.

Im OG befinden sich (neben Treppenhaus und Korridor) der Wohnraum (21.76 m²), zwei Zimmer (Elternschlafzimmer, 21.96 m²; Kinderzimmer, 13.35 m²) zwei Nasszellen sowie ein Waschraum. Dieses ein Fünfeck bildende OG liegt in einem Rechteck von 8.76 m (Südostseite) x 14.80 m (Nordostseite). Die Südwestseite weist nach 6.66 m einen Knick (Ecke) auf, ab welcher sie in nördlicher Richtung parallel zur I. _____strasse verläuft; diese Westseite misst rund 10 m. Die entsprechend schmale Nordwestseite misst 3.92 m.

Das DG beinhaltet neben dem Treppenhaus einen Koch-/Essraum (40.76 m²), eine Büronische (3.64 m²) sowie an der Südwestseite und Nordwestseite Terrassen von 11.32 m² bzw. 22.12 m². Im nördlichen Bereich der Nordostseite schliesst das DG auf einer Länge von 4.76 m (entsprechend weniger als ein Drittel der gesamten Seitenlänge von 14.80 m) bündig ans OG an (vgl. erwähnte Planunterlagen sowie Baubeschrieb des Baueingabedossiers vom 19.12.2016).

Das Dach präsentiert sich aus nordwestlicher Richtung als Flachdach mit Abschrägung (Schrägdach) auf der Südwestseite nach rund 6 m. Aus südöstlicher Richtung weist das Dach infolge von Abschrägungen auf der Südwest- wie der Nordostseite einen "abgeschnittenen Giebel" auf; der diesbezügliche Flachdachbereich misst knapp 4 m (Breite). Die südwestliche Terrasse im DG ist in die schräge Dachfläche eingeschnitten. Aus nordöstlicher Blickrichtung ist die nordwestliche Terrasse des DG (mit einer Länge von 5.44 m), das Flachdach des DG (4.76 m) sowie das Schrägdach (4.60 m) erkennbar (was die erwähnte totale Länge von 14.80 m ergibt).

Gemäss dem Baueingabedossier vom 14. Februar 2017 (RR-act. III B 8) beträgt das gesamte Bauvolumen 1'182 m³. Die gesamte Bruttogeschossfläche beträgt 359 m². Die anrechenbare Bruttogeschossfläche wurde von der Bauherrschaft auf 162.6 m² ermittelt. Die mögliche Bruttogeschossfläche von 166.4 m² wurde auf der Basis einer total anrechenbaren Landfläche von 387 m² und einer für Einzelbauweise in der Wohnzone W2 zulässigen Ausnützungsziffer (AZ) von 0.43 (Art. 48 des kommunalen Baureglements 1996 [BauR] vom 11.1.1991/ 1.5.1997) errechnet.

2. Die Beschwerdelegitimation (§ 37 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [SRSZ 234.110; VRP] vom 6.6.1974) der Beschwerdeführer als Eigentümer von

Grundstücken im unmittelbaren Umfeld des Baugrundstückes ist offenkundig gegeben. Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient praxisgemäss die räumliche Distanz zum umstrittenen Bauvorhaben. Die Rechtsprechung bejaht meistens die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 Metern befinden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_139/2017 vom 6.2.2018 Erw. 1.3). Die (räumlich bedingte) Möglichkeit einer Beeinträchtigung genügt, um die Einsprache- bzw. Beschwerdebefugnis zu begründen. Ob tatsächlich eine Beeinträchtigung besteht, ist dann im Sachentscheid zu beurteilen. Es bedarf keiner Legitimation zum Argument (vgl. VGE III 2008 12 vom 24.4.2008 Erw. 2.4.3; VGE III 2014 35 vom 29.10.2014 Erw. 2.2 f.).

Der mit dem Abweisungsantrag verbundene Eintretensvorbehalt wird vom Gemeinderat denn auch nicht begründet. Der Beschwerdegegner bestreitet zwar, "dass die Einsprecher in irgendeinem der zur Begründung ihrer Einsprachelegitimation vorgetragenen Interessen und Rechte behelligt werden" (Vernehmlassung S. 2 lit. A.3); mithin bestreiten sie das schutzwürdige Interesse der Beschwerdeführer. Einen entsprechenden Antrag auf ein Nichteintreten stellen sie jedoch zu Recht nicht.

Ebenso sind die übrigen in § 27 Abs. 1 VRP normierten Entscheidungsvoraussetzungen gegeben. Auf die Beschwerde ist daher vorbehaltlos einzutreten.

3.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Entscheid erwogen, das geplante DG halte die in Art. 23 Abs. 3 lit. a BauR normierten Voraussetzungen, um nicht als Vollgeschoss zu gelten, ein (Erw. 3.3). Die Baute wahre die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände (Erw. 4 und 5). Insbesondere sei nicht zu beanstanden, dass der Gemeinderat die Westfassade als für die Wahrung des grossen Grenzabstandes massgebliche Längsfassade qualifiziert habe, auch wenn eine andere Auffassung ebenfalls vertretbar wäre (Erw. 4.1.4). Die Überkrugung des OG über das EG im Bereich der Garage stelle einen abstandsprivilegierten Vorsprung gemäss § 59 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 und Art. 24 Abs. 5 BauR dar und sei beim hier zu wahrenden (kleinen) Grenzabstand unbeachtlich (Erw. 4.2.1 ff.). Gegenüber KTN 00V. _____ sei der Beschwerdegegner gemäss einem Dienstbarkeitsvertrag berechtigt, seine Hauptbaute bis 3 m an die Grenze zu stellen; dieser Abstand werde gewahrt (Erw. 4.3). Die I. _____ strasse sei eine öffentliche Strasse, womit nur der Strassenabstand massgeblich sei. Der gemäss Art. 30 Abs. 1 BauR zu wahrende Abstand von fünf Metern werde um etwa einen Meter unterschritten (Erw. 5.2). Hierfür könne eine Ausnahmegewilligung erteilt werden (Erw. 5.3 ff.). Die Verkehrssicherheit der Grundstückszufahrt zum Baugrundstück

sei gewahrt (Erw. 6). Die AZ werde nicht überschritten. Beim J. _____weg handle es sich um eine von der Bruttogeschossfläche (BGF) nicht abzuziehende Hauszufahrt, was der Regierungsrat bereits in Erw. 5 ff. des RRB Nr. 962 vom 29. November 2016 ausführlich begründet habe (Erw. 7.).

3.2 Die Beschwerdeführer bleiben auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren bei ihrer Auffassung, eine Ausnahmesituation, welche die Unterschreitung des Strassenabstandes gegenüber der I. _____strasse rechtfertigen könne, sei nicht gegeben. Eine vernünftige Überbauung sei auch unter Wahrung des Strassenabstandes möglich (Beschwerde S. 6 ff. Ziff. III.6 Rz. 9 ff.). Das DG sei effektiv ein Attikageschoss. Der Regierungsrat habe sich mit ihrer diesbezüglichen Rüge, es handle sich um eine "Schrägdachattrappe", nicht auseinandergesetzt. Das Attikageschoss sei vorliegend als Vollgeschoss zu betrachten (S. 10 ff. Ziff. 7 Rz. 18 ff.). Die Beschwerdeführer halten auch an ihrer Rüge fest, der grosse Grenzabstand sei auf der falschen Seite zugelassen worden. Dieser müsse an der Ost- oder Südseite zur Anwendung kommen, wo sich die Wohn- und Schlafräume befänden; die Westseite komme unter keinen Umständen in Betracht (S. 11 ff. Ziff. 8 Rz. 22 ff.). Schleierhaft sei, wie die Vorinstanzen die Ostfassade im nördlichen Bereich des OG als vorspringend bezeichnen könnten; diese wirke absolut dominant. Der Grenzabstand sei in diesem Bereich unterschritten (S. 14 f. Ziff. 9 Rz. 29 ff.). Beim J. _____weg handle es sich nicht um eine Hauszufahrt, sondern um eine für die Erschliessung notwendige Fahrbahnfläche im Sinne von Art. 20 Abs. 5 lit. b BauR, welche nicht zur für die Ausnützung anrechenbaren Fläche gezählt werden dürfe. Die anrechenbare Ausnutzungsfläche sei daher um 60 m² zu reduzieren. Anrechenbar seien 327 m², womit die maximale Ausnutzung bei einer AZ von 0.43 noch 140.61 m² betrage. Diese sei folglich überschritten (S. 15 ff. Ziff. 10 Rz. 33 ff.).

4.1.1 Das PBG enthält keine Bestimmungen zur Ausnutzung(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. 20 BauR regelt die Ausnutzung. Die AZ ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (Abs. 1). Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte (Abs. 2). Die anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche, soweit sie in bezug auf die Ausnutzung noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt (Abs. 4). Nicht angerechnet werden unter anderem die für die Erschliessung notwendigen

Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten handelt (Abs. 5 lit. b).

4.1.2 Der Gemeinderat hat in der Baubewilligung den J._____weg als eine eigentliche Hauszufahrt betrachtet (Erw. 4.e; 4.k).

Der Regierungsrat hat sich hierzu bereits im RRB Nr. 962/2016 vom 29. November 2016 geäußert, worauf er im angefochtenen Entscheid verweist (Erw. 7). Er hat dargelegt (Erw. 5.2), das rund 50 m lange Strassenstück des J._____wegs erschliesse nur die Grundstücke KTN 00Z._____ und KTN 00Y._____, nicht aber KTN 00T._____, das über die I._____strasse und den Abzweiger "K._____" erschlossen werde. Die Qualifizierung als Hauszufahrt sei zutreffend; gegenüber der Zufahrt sei auch kein Strassenabstand einzuhalten.

Der Beschwerdegegner legt vernehmlassend (S. 9 Ziff. 23) dar, dass der J._____weg nach der Aufhebung der Strassenparzelle als Strasse aufgehoben worden sei und aus dem Erschliessungsplan entfernt worden sei. Die frühere Strassenparzelle sei auf die Grundstücke KTN 00Z._____, KTN 00V._____ und KTN 00T._____ verteilt worden. Für die Hauszufahrt zu KTN 00Y._____ sei eine Dienstbarkeit (Fuss- und Fahrwegrecht) eingeräumt worden (vgl. auch Tauschvertrag vom 2.2.2005 zwischen der Gemeinde und den drei Eigentümern der betreffenden Liegenschaften [Beilage 2 zur Einsprache vom 12.2.2017]; Mutation Nr. 00P._____ Gemeinde Altendorf; Situationsplan 1:200 Verlegung J._____weg vom 10.11.2003).

4.1.3 Gemäss dem Grundbuchauszug vom 4. Dezember 2014 (vgl. Baueingabedossier der L._____ AG vom 19.12.2016) lastet auf KTN 00Z._____ (und KTN 00V._____) ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten von KTN 00Y._____ und KTN 00T._____. Angesichts der Aktenlage ist erstellt, dass im Sinne der Sachverhaltsdarstellung des Beschwerdegegners und der regierungsrätlichen Beurteilung neben dem Baugrundstück nur das Grundstück KTN 00Y._____ auf den J._____weg angewiesen ist. Die Beschwerdeführer bezeichnen denn zu Recht den J._____weg mit Blick auf KTN 00V._____ und KTN 00T._____ (und ebenso - wenn wohl auch zu Unrecht - bezüglich KTN 00Y._____) als Zweiterschliessung (Beschwerde S. 16 Ziff. 36), wobei zu präzisieren ist, dass - soweit ersichtlich - zu Gunsten von KTN 00V._____ und zu Lasten von KTN 00Z._____ kein Fuss- und Fahrwegrecht besteht. Die Beschwerdeführer sprechen an der gleichen Stelle entsprechend auch nur von "beide[n] Grundstücke[n]", welche über entsprechende Fuss- und Fahrwegrechte verfügen.

Das Baureglement spricht indessen von für die Erschliessung "notwendigen" Fahrbahnflächen. Dies trifft jedenfalls auf den J._____weg hinsichtlich KTN 00T._____ nicht zu. Auf Google Street View ist auch klar erkennbar, dass KTN 00T._____ ab der I._____strasse (Zufahrt zur Garage) erschlossen wird. Es ist denn auch naheliegend und plausibel, dass mit der Aufhebung des J._____weges als Strassenparzelle eine (Haupt-)Erschliessung von KTN 00T._____ über die I._____strasse einherging. Die Ausführungen der Beschwerdeführer zu den verwandtschaftlichen Beziehungen des Beschwerdegegners und den Eigentümern von KTN 00T._____ können daher nicht verfangen. Nachdem der J._____weg nur für die Erschliessung von KTN 00Y._____ und des Baugrundstücks eine notwendige Fahrbahnfläche darstellt, ist die Qualifikation als Hauszufahrt nicht zu beanstanden.

4.2.1 In der Wohnzone W2 (Einzelbauweise) sind zwei Vollgeschosse (Art. 23 Abs. 1 i.V.m. Art. 48 Abs. 1 BauR) und eine Gebäudehöhe von 7 m erlaubt. Der kleine Grenzabstand beträgt 50 % der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 4 m, der grosse Grenzabstand 70 % der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 6 m (Art. 48 Abs. 1 BauR).

4.2.2 Bei der Ermittlung der Geschosshöhe nicht angerechnet werden (Art. 23 Abs. 3 BauR) Dachgeschosse, wenn sie eine Dachneigung von max. 45 Grad alte Teilung (a.T.) und eine Kniestockhöhe von weniger als 1 m aufweisen, sowie allfällige Dachaufbauten, die bis maximal 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge betragen (gemessen in 1.50 m Höhe ab fertig Geschossboden), sofern die Bestimmungen des kantonalen PBG eingehalten werden können (lit. a) sowie Attikageschosse, die allseitig um den Winkel von 45 Grad a.T. zurückversetzt sind (lit. b).

4.2.3 Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen (§ 59 Abs. 1 PBG). Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. werden nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt (§ 59 Abs. 2 PBG). Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50 % der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m (§ 60 Abs. 1 PBG).

Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses (§ 60 Abs. 2 PBG; Art. 25 Abs. 2 BauR). Nicht berücksichtigt werden gemäss § 60 Abs. 3 PBG die Höhe des Giebeldreiecks bei Giebelfassaden (lit. a; Art. 25 Abs. 3 lit. a BauR), Aufbauten

bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen (lit. b; Art. 25 Abs. 3 lit. b BauR) sowie Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebdreiecks 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 (lit. c bzw. Art. 25 Abs. 3 lit. c BauR: das Attikageschoss und die Dachbrüstung, "sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt sind").

4.2.4 Art. 24 BauR normiert den Grenzabstand im kommunalen Recht. Abs. 1 entspricht § 59 Abs. 1 PBG. Der grosse Grenzabstand ist in der Regel gegenüber der am meisten nach Süden ausgerichteten Längsfassade, der kleine gegenüber allen andern Fassaden einzuhalten. Der Gemeinderat kann die für den grossen Abstand massgebende Fassade anders bestimmen, wenn dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse oder der Beschaffenheit der Baute erforderlich ist (Abs. 2). In den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbezone beträgt der kleine Grenzabstand 50 % der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4 m, und der grosse Grenzabstand beträgt 70 % der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 6 m. Bei den in der Höhe zurückgestaffelten Bauten wird der Grenzabstand der einzelnen Gebäudeteile aus der entsprechenden zugehörigen Gebäudehöhe berechnet (Abs. 4). Vorbauten wie Dachvorsprünge, Erker, Balkone, Wintergärten usw. dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand um höchstens 1.50 m unterschreiten, sofern sie, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten (Abs. 5).

4.2.5 Der Abstand gegenüber öffentlichen Strassen richtet sich nach den Vorschriften der Strassengesetzgebung. Fehlen Baulinien ist für Gebäude und ähnlich wirkende Anlagen an Verbindungsstrassen und Groberschliessungsstrassen nach § 23 PBG ein Strassenabstand von 4.00 m einzuhalten (§ 41 Abs. 1 lit. a zweites Lemma des Strassengesetzes [StraG; SRSZ 442.110] vom 15. 9.1999). Unter mehreren Abstandsvorschriften geht jene vor, die den grössten Abstand vorsieht. Gegenüber öffentlichen Strassen ist indes allein der Strassenabstand anwendbar (§ 68 Abs. 3 PBG).

4.3 Art. 6 BauR regelt die Dachgestaltung. Wo es das kantonale PBG zulässt, sind Dachaufbauten bei Schrägdächern bis zu einer maximalen Länge von einem Drittel der zugeordneten Fassadenlänge gestattet, gemessen in 1.50 m Höhe ab fertig Geschossboden (Abs. 1). Attikageschosse über Flachdächern sind vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut allseitig gegenüber dem obersten Vollgeschoss um 45° a.T. zurückzusetzen (Abs. 2).

4.4.1 Der Gemeinderat hat sich zur Rüge der Beschwerdeführer, die von der Bauherrschaft gewählte Dachform existiere nicht, in der Baubewilligung (Erw. 4) geäußert. Er hat ausgeführt, vorliegend sei aus dem Plan Nr. 203A, Querschnitt, ersichtlich, dass es sich um ein Schrägdach mit einer Neigung von 45° und einer Kniestockhöhe von weniger als ein Meter handle. Dass der First abgeschnitten sei, sei unerheblich. Bei der Terrasse im Bereich des Schrägdaches handle es sich um einen Dacheinschnitt. Weder das BauR und noch das PBG kennen einschränkende Vorschriften bezüglich Dacheinschnitte. Nirgendwo sei vorgeschrieben, welche Dachformen zulässig beziehungsweise verboten seien. Einschränkungen ergäben sich allenfalls durch Vorschriften bezüglich Gebäudehöhe, Geschossigkeit, Dachaufbauten oder Ausnützung sowie durch Anforderungen an die Gestaltung.

Weiter hat der Gemeinderat ausgeführt, weil es sich bei der Dachform nicht um ein Flachdach, sondern um ein Schrägdach mit Einschnitt handle, gelange Art. 6 Abs. 1 BauR zur Anwendung. Die ostseitige Fassadenlänge betrage 14.80 m. Die ungefähr mittig angeordnete Dachaufbaute messe in der Breite 4.76 m und somit weniger als ein Drittel der zugeordneten Fassadenlänge. Westseitig werde das Schrägdach im Bereich des Knicks in der Fassade angeschnitten und die Fassade werde somit ansteigend. Dieser Teil entspreche ebenfalls einer Dachaufbaute. Die zugeordnete Fassadenlänge in diesem Bereich betrage 9.47 m. Die Dachaufbaute mit einer Breite von 3.14 m messe weniger als einen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge. Art. 6 Abs. 1 BauR werde eingehalten.

Da es sich um ein Schrägdach mit einer Neigung von 45° und einer Kniestockhöhe von weniger als ein Meter handle und die Dachaufbauten weniger als ein Drittel der zugeordneten Fassadenlänge betrügen, werde auch Art. 23 Abs. 3 lit. a BauR eingehalten. Das Dachgeschoss sei daher bei der Geschosszahl nicht anzurechnen.

4.4.2 Der Regierungsrat führte aus (angefochtener Entscheid Erw. 3.3), die Dächer des Bauvorhabens seien zur West- und Ostfassade hin abgeschrägt und mündeten oben in einen Flachdachabschluss. Die Dächer wiesen somit kein Giebeldreieck, wohl aber ein Giebeltrapez auf. Dass diese Dachform angeblich nicht einer anerkannten Dachform entspreche, sei grundsätzlich unerheblich. Bei der vorliegend geplanten Dachkonstruktion handle es sich um ein Schrägdach; dass es sich nicht um ein Attikageschoss mit Flachdach handle, sei unbestritten. Die Kniestockhöhe betrage 0.9 m. Auch der 45°-Winkel sei in den Plänen ausgewiesen. An der Ostseite des Dachgeschosses sei sodann eine Dachaufbaute geplant. Deren Länge mache weniger als einen Drittel der zugeordneten Fassade aus. Das geplante Dachgeschoss sei demzufolge im Sinne von Art. 23 Abs. 3

lit. a BauR nicht als Vollgeschoss zu betrachten (angefochtener Entscheid Erw. 3.3).

4.4.3 Diese vorinstanzlichen Beurteilungen sind nicht zu beanstanden. Es ist zwar nicht übersehbar, dass die Dachlandschaft der geplanten Baute nicht den gängigen Vorstellungen eines Daches entspricht. Indes besteht kein *numerus clausus* der zulässigen Dachformen. Nichts anderes lässt sich auch den baureglementarischen Vorgaben zur Dachgestaltung in Art. 6 BauR entnehmen. Ob mithin ein Dachgeschoss bei der Geschosshöhe (wie auch bezüglich der Gebäudehöhe) zu berücksichtigen ist oder nicht, ist anhand der Kriterien von Art. 23 BauR (bzw. Art. 25 BauR) zu prüfen. Im konkreten Fall kann bereits aufgrund des Erscheinungsbildes des Dachgeschosses, wie es sich aus dem Plan Nr. 203 (Fassaden/Schnitte, rev. 27.3.2017) ergibt, nicht auf ein Attikageschoss geschlossen werden. Von Süden her präsentiert sich ein Giebeldach mit abgeschnittenem Giebel (womit ein Giebeltrapez resultiert), von Norden her ein Flachdach, das auf der Westseite abgeschrägt ist, mit vorgelagerter Dachterrasse auf dem OG. Von der Westseite her zeigt sich, dass das abgeschrägte Dach (mit einer Länge von 9.36 m) einen grossen Dacheinschnitt aufweist, womit in diesem Bereich eine Terrasse gebildet wird; die nordwärts anschliessende Terrasse auf dem OG misst 5.44 m. Der Gebäudeknick im Bereich der Südwestseite nach 6.66 m hat zur Folge, dass die Dachtraufe ab hier schräg nach oben verläuft. Von Osten her weist die Baute im südlichen Bereich auf einer Länge von 4.60 m das Schrägdach auf, an welche die Dachaufbaute (4.76 m) (welche im DG das Treppenhaus und die Büronische umfasst) und die Terrasse (5.44 m) folgen. Eingehalten werden auch die baureglementarischen Vorgaben an die Masse, damit diese Dachform bzw. das DG nicht als Vollgeschoss anzurechnen ist. Es betrifft dies namentlich den 45°-Winkel und die Kniestockhöhe von weniger als 1 m (Westseite) sowie die maximale Länge der Dachaufbaute von 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge (Ostseite).

Die Rüge betreffend die Dachgestaltung erweist sich mithin als unbegründet. Dies gilt auch für das (sinngemässe) Vorbringen, der Regierungsrat sei in dieser Hinsicht seiner Begründungspflicht nicht nachgekommen. Der Regierungsrat hat sich mit der Kritik der Beschwerdeführer rechtsgenügend auseinandergesetzt, auch wenn er den von den Beschwerdeführern verwendeten Begriff der Schrägdachattrappe nicht explizit aufgegriffen hat. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass sich ein Dachgeschoss / Schrägdach nicht zwangsläufig über die gesamte Fläche des unterliegenden OG erstrecken muss. Wird beispielsweise ein Satteldach "aufgeschnitten", womit ein Teil der Decke des unterliegenden Geschosses als Terrasse nutzbar wird, wird damit das Satteldach nicht zu einer Attrappe.

4.5.1 Sinn und Zweck der Ausnahmeregelung von § 59 Abs. 2 PBG (und Art. 24 Abs. 5 BauR) ist es, vorspringende Gebäudeteile, die für sich in der Regel keine wahrnehmbaren zusätzlichen Auswirkungen bezüglich Licht, Aussicht usw. auf die Nachbargrundstücke haben, andererseits aber der Bauästhetik häufig förderlich sind, von der Abstandseinhaltung (teilweise) auszunehmen. Nicht von privilegierten vorspringenden Gebäudeteilen kann gesprochen werden, wenn sie so gestaltet sind, dass man einerseits kaum mehr erkennt, dass es sich um von der Fassade vorspringende Gebäudeteile handelt, und diese andererseits ein Ausmass annehmen, dass nicht mehr von keinerlei zusätzlichen Einwirkung auf das Nachbargrundstück gesprochen werden kann, wobei "keinerlei" nicht absolut verstanden werden darf, zumal nur im Regelfall keine wahrnehmbaren zusätzlichen Auswirkungen gefordert werden (VGE III 2007 173 vom 24.1.2008 Erw. 4.6.2; VGE III 2012 151 vom 13.2.2013 Erw. 3.1 ff.; VGE III 2017 172 vom 20.12.2017 Erw. 4.1). Diesfalls ist eine (teilweise) Ausnahme von den Abstandsvorschriften grundsätzlich nicht gerechtfertigt (EGV-SZ 1998 Nr. 7).

Massgebend ist somit insbesondere auch die Qualifikation als Fassade resp. als vorspringender Gebäudeteil. 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. Im baurechtlichen Sinne ist die Fassade die Umfassungswand, die Aussenhaut eines Gebäudes, also in der Regel die wärme gedämmte, feste Mauer, welche das Gebäude umschliesst und trägt (vgl. A. Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Bern 2007, Art. 12 N 8; Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 933).

Ob vorspringende Gebäudeteile abstandsrelevant oder abstandsprivilegiert sind, hängt im Wesentlichen von ihrer optischen Erscheinung, insbesondere ihren horizontalen und vertikalen Dimensionen und der Relation zur Gebäudefront ab und muss im konkreten Einzelfall beurteilt werden. Je dominanter solche Vorbauten in Erscheinung treten, umso mehr bilden sie Teil der Fassade und umso weniger können sie dem Abstandsprivileg des § 59 Abs. 2 PBG unterliegen (vgl. EGV-SZ 2009 C.2.3 S. 140). Die Nutzung des vorspringenden Gebäudeteils ist nicht von Belang (VGE III 2007 173 vom 24.1.2008 Erw. 4.6.1). Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

Mit dem erwähnten VGE III 2017 172 vom 20. Dezember 2017 wurden als Erker bezeichnete Wintergärten (von rund 10 m²) auf drei Vollgeschossen (EG, 1. und 2. OG) in einer Gebäudeecke nicht als vorspringender Gebäudeteil beurteilt. Der Regierungsrat schrieb diesem Erker eine dominante Wirkung zu. Zudem sollte er direkt über der Einfahrt in eine Tiefgarage erstellt werden, weshalb er optisch von keiner Fassadenseite her als freiauskragender Gebäudevorsprung bzw. wie ein

Erker in Erscheinung trat. Das Verwaltungsgericht bestätigte diese Beurteilung (Erw. 4.3.1 ff.). Mit VGE III 2013 172 vom 24. April 2014 Erw. 5.3 bestätigte das Verwaltungsgericht die vorinstanzliche Beurteilung, dass die Auskragung eines Obergeschosses von 1.0 m zur Fassadenlänge hinzuzuzählen ist, "weil dieser Bauteil optisch klar als Hauptfassade in Erscheinung" trat; das Verwaltungsgericht war ebenfalls der Auffassung, dass die Auskragung "sichtbar zum Erscheinungsbild der Nordfassade" beitrug.

4.5.2 Vorliegend kann die Auffassung der Vorinstanzen, der nordöstliche Bereich des OG könne als vorspringender (oder auskragender), im Sinne des Gesetzes abstandsprivilegierter Gebäudeteil qualifiziert werden, nicht geteilt werden. Die planerische Ansicht der Ostfassade (Plan Nr. 203, Fassaden/Schnitte, rev. 27.3.2017) lässt selbst bei weit gefasstem Verständnis eines vorspringenden Gebäudeteils keinen anderen Eindruck zu, als dass das OG in diesem Bereich zusammen mit der weiteren Hausfront des OG, EG und DG die massgebende Fassadenflucht bildet. Demgegenüber stellt das EG in diesem Bereich, welches die Garage beinhaltet, offenkundig einen rückspringenden Gebäudeteil ohne jegliche fassadenbildende Gestaltungskraft dar. Mangels fassadenbildender Wirkung kann ihm konsequenterweise auch keine Relevanz hinsichtlich des Grenzabstandes zukommen. Dies hat zur Konsequenz, dass der erforderliche Grenzabstand von 4 m bis rund 1 m unterschritten wird.

Die geplante Bauteil erweist sich folglich als nicht bewilligungsfähig. Der angefochtene RRB sowie die gemeinderätliche Baubewilligung wie auch der Gesamtscheid des ARE sind daher aufzuheben.

4.6 Das Verwaltungsgericht hat verschiedentlich festgehalten, dass es bei Baubewilligungsangelegenheiten einer Erfahrungstatsache entspricht, dass die Bemühungen, eine Baubewilligung zu erhalten, trotz eines negativen Beschwerdeentscheides in der Regel weitergehen und die bisherigen Beurteilungsergebnisse in allfällige Projektmodifikationen oder neue Projekte einfließen. Insofern hat die Bauherrschaft ein erhebliches Interesse an der Beurteilung der weiteren Rügen. Aus Gründen der Verfahrensökonomie und bei liquidem Sachverhalt kann eine zusätzliche Mitbeurteilung weiterer Rügen in Betracht gezogen werden, wobei diese verfahrensökonomisch begründeten (Zusatz-)Beurteilungen klarerweise als nicht abschliessend zu gelten haben (VGE III 2014 183 vom 19.5.2015 Erw. 4 mit Hinweisen; VGE III 2010 159 + 160 vom 18.11.2010 Erw. 4.4 ff.).

Auch wenn die Beschwerde infolge Unterschreitung des Grenzabstandes im Nordostbereich gutzuheissen ist, rechtfertigt es sich im Folgenden, auf die weite-

ren Rügen der Beschwerdeführer, insbesondere betreffend den grossen Grenzabstand und den Strassenabstand sowie die erteilte Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes einzugehen. Vorliegend thematisieren die Beschwerdeführer zum einen im Wesentlichen die gleichen Rügen, die der Regierungsrat bereits zu prüfen hatte und auch geprüft hat bzw. prüfen musste. Der Sachverhalt ist denn auch (unbestrittenermassen) liquid. Zum andern fällt ins Gewicht, dass zwar die Unterschreitung des Grenzabstandes im Nordostbereich bauplanerisch verhältnismässig leicht zu korrigieren wäre, während es jedoch gleichzeitig fraglich ist, ob das konkrete Bauvorhaben nicht auch aus anderen Gründen als nicht bewilligungsfähig beurteilt werden müsste. Folglich drängt sich eine (vorläufige) Beurteilung der erwähnten weiteren Rügen auch im Zeichen der Verfahrensökonomie und im Interesse der Bauherrschaft auf.

5.1 Der grosse Grenzabstand ist in der Regel gegenüber der am meisten nach Süden ausgerichteten Längsfassade, der kleine gegenüber allen andern Fassaden einzuhalten. Der Gemeinderat kann die für den grossen Abstand massgebende Fassade anders bestimmen, wenn dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse oder der Beschaffenheit der Baute erforderlich ist (Art. 24 Abs. 2; vgl. vorstehend Erw. 4.2.4). An Verbindungs- und Erschliessungsstrassen gilt bei Neubauten ab Fahrbahn- bzw. Trottoirrand ein Abstand von mindestens 5 m (Art. 30 Abs. 1 BauR). Bei Quartierstrassen, die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind, ist zwischen Fassade und Fahrbahnrand ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten (Art. 30 Abs. 2 BauR).

5.2.1 Gemäss der Beurteilung des Gemeinderates (Baubewilligung Erw. 4.g) handelt es sich bei der am meisten nach Süden ausgerichteten Fassade (süd-südost) um eine kurze Giebelseite mit einer Breite von 8.765 m. Die am meisten nach Süden ausgerichtete Seite sei jedoch die längere Traufseite mit Ausrichtung west-südwest von 18.60 m. Entgegen der Auffassung der Einsprecher (vorliegend Beschwerdeführer) verhalte sich die Bauherrschaft nicht rechtsmissbräuchlich, weil dadurch der gegenüber dem grossen Grenzabstand kleinere Strassenabstand gelte. Der grosse Grenzabstand diene der Wohnhygiene, indem alle Liegenschaften ausreichend natürliches Licht in Hauptwohnrichtung hätten. Dies sei strassenseitig der Fall. Für die Unterschreitung des kommunalen Strassenabstandes von 5 m um einen Meter - und dies nur teils - könne eine Ausnahmegewilligung erteilt werden. Die meisten umliegenden Bauten lägen näher an der Strasse als erlaubt. Die I. _____ strasse werde nicht viel befahren; die Verkehrssicherheit bleibe gewahrt und werde durch die Erstellung eines Trottoirs auf dem Baugrundstück sogar verbessert. Der kantonalrechtliche Strassenabstand von 4.0 m gemäss § 41 Abs. 1 lit. a zweites Lemma des Strassenge-

setzes (StraG; SRSZ 442.110) vom 15. September 1999 werde eingehalten (Erw. 4.j).

5.2.2 Der Regierungsrat schloss sich, was die für den grossen Grenzabstand massgebende Gebäudeseite betrifft, dem Gemeinderat an (angefochtener Beschluss Erw. 4.1.4). Er relativierte dies indes insofern, als er darauf hinwies, dass auch auf der Westseite infolge des Knicks der Fassade nicht von einer einheitlichen Fassade gesprochen werden könne mit einer etwas längeren Westfassade als Südwestfassade. Eine andere Auffassung erachtete er angesichts der internen Raumaufteilung ebenfalls als vertretbar. Unhaltbar sei die Rechtsauffassung des Gemeinderates jedoch nicht. Ebenso bestätigte der Regierungsrat das Vorliegen einer Ausnahmesituation zur Unterschreitung des kommunalen Strassenabstandes, indes mit anderer Begründung (Erw. 5.6). Das Baugrundstück weise eine eher ungünstige Form auf. Da der J._____weg darüber verlaufe, werde der Beschwerdegegner bei der Überbauung nicht unerheblich eingeschränkt. Bei Einhaltung des geforderten Strassenabstandes könnte das Grundstück wohl gar nicht mehr regelkonform bzw. in einer ortsbaulich sinnvollen Weise überbaut werden. Eine solche unzumutbare Härte gelte es zu vermeiden.

5.2.3 Unbestritten ist - wie bereits vor dem Regierungsrat (angefochtener Entscheid Erw. 5.2) - dass gegenüber der I._____strasse nur der Strassenabstand zu wahren ist (vgl. vorstehend Erw. 4.2.5). In diesem Zusammenhang weist der Beschwerdegegner mit Eingabe vom 27. April 2018 unter Bezugnahme auf ein entsprechendes Vorbringen der Beschwerdeführer in der Eingabe vom 19. April 2018 (S. 4 Ziff. III.1) zu Recht darauf hin, dass für die Unterschreitung des Strassenabstandes durch das Untergeschoss (mit einem Abstand von 2.60 m) mit dem Formular Z15 eine Ausnahmewilligung beantragt wurde. Hierzu lassen sich den vorinstanzlichen Beurteilungen, soweit ersichtlich, keine Angaben entnehmen. Für den Ausgang des vorliegenden Verfahrens ist dies indes nicht weiter von Bedeutung.

5.3.1 Der grosse Grenzabstand bezweckt einen schematisch-abstrakten Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen ideeller Art wie vor einem optisch erdrückenden Anblick einer in unmittelbarer Nähe hochragenden Fassade oder einem damit verbundenen Schattenwurf. Es liegt im Interesse des Bauherren und der Nachbarn, zwischen Gebäude und Grenze auf jener Seite mehr Raum zu schaffen, zu der sich das Gebäude orientiert. Ihm kommt auch eine wohn- und arbeitshygienische Bedeutung zu und er trägt zur Verhinderung einer übermässigen Überbauungsdichte bei. Bei der Auslegung des kommunalen Rechts im Zusammenhang mit dem im kantonalen Recht nicht vorgesehenen grossen

Grenzabstand kommt dem Gemeinderat ein grosser Beurteilungsspielraum zu, wobei dem Wortlaut der konkreten Bauvorschrift primäre Beachtung zu schenken ist (VGE III 2015 166 vom 18.2.2016 Erw. 1.2 mit Hinweisen). Namentlich der Aspekt der Wohnhygiene legt ein Abstellen auf die Hauptwohnseite, welche in der Regel nach Süden oder Westen gerichtet ist, nahe (VGE III 2015 166 vom 18.2.2016 Erw. 3.1). Für die Bestimmung der Hauptwohnseite ist nicht zwingend die Anzahl der Zimmer ausschlaggebend, sondern die Häufigkeit der Nutzung der Räumlichkeiten (in der Regel Wohn-, Esszimmer, Aufenthaltsräume; vgl. VGE III 2014 191 vom 28.1.2015 Erw. 4.4; VGE 1035/05 vom 27.10.2005 Erw. 2.3).

5.3.2 Zur Bestimmung der Seite, auf welcher der grosse Grenzabstand gelten soll, kommen gemäss Art. 24 Abs. 2 BauR grundsätzlich zwei Kriterien zur Anwendung. Zum einen ist zu prüfen, welche Gebäudeseite am stärksten nach der südlichen Himmelshälfte ausgerichtet ist, zum andern ist bei den nach Süden ausgerichteten Gebäudeseiten auf die längere Gebäudeseite abzustellen, wobei das Verhältnis zwischen diesen beiden Kriterien nicht geregelt wird. Wenn der Gemeinderat die massgebende Fassade aufgrund der örtlichen Verhältnisse oder der Beschaffenheit der Baute anders bestimmen kann, steht dies für das erhebliche Ermessen des Gemeinderates bei der Anwendung und Auslegung von Art. 24 Abs. 2 BauR (vgl. VGE III 2012 150 vom 17.1.2013 Erw. 1.3 mit Hinweis auf VGE III 2011 172 vom 21.3.2012 Erw. 1.2).

Im mit VGE III 2012 150 vom 17. Januar 2013 zu beurteilenden Fall hatte der Gemeinderat Altendorf den grossen Grenzabstand auf die Südseite angewendet. Dies begründete er im Wesentlichen damit, dass es bei der Liegenschaft KTN 00S. _____ schlicht keine nach "Süden gerichtete Längsfassade" gebe. Die Längsfassaden des geplanten Gebäudes würden praktisch parallel zur Nord-Südachse verlaufen, weshalb die Ausrichtung des grossen Grenzabstandes nach Süden nicht zu beanstanden sei, auch wenn die Südfassade rund 25 % kürzer sei als die Längsfassaden. Zudem seien im Erdgeschoss die Sitzplätze auf der Südseite vorgesehen und direkt über die im Süden angeordneten Wohnflächen zu erreichen. Bei der Wohnung im Dachgeschoss seien Terrassenflächen gegen Süden, Westen und Norden vorhanden. Die weitaus grösseren Sitzplätze würden sich im Süden der Liegenschaft befinden. Die von der Besonnung her schlechtere Nordseite biete die Aussicht auf den See und die von der Besonnung her ideale Südseite weise die grösseren Freiflächen auf (Erw. 1.5). Das Verwaltungsgericht wies ergänzend darauf hin, dass die Grundstücksform die Überbaubarkeit in dem Sinne einschränkte, als praktisch ein Längsbau in Nord-Süd-Ausrichtung vorausgesetzt wurde (Erw. 1.6).

Eine ähnliche Konstellation hatte das Verwaltungsgericht mit VGE 1035/05 vom 27. Oktober 2005 in Anwendung von Art. 25 Abs. 2 des kommunalen Baureglements der Gemeinde Freienbach zu beurteilen. Gemäss dieser Bestimmung ist "auf die Hauptfassade gegenüber der am stärksten nach der südlichen Himmels-hälfte gerichteten längeren Gebäudeseite ein grosser Grenzabstand einzuhalten. Der kleine Grenzabstand ist auf die übrigen Gebäudeseiten anzuwenden. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite." Die Vorinstanzen hatten eine Ausnahmewilligung zur Verlegung des grossen Grenzabstandes von der südwestlichen Längs-seite zur schmalen Südostseite erteilt. Diese wurde ebenfalls insbesondere mit der Gestalt der Bauparzelle begründet, die bei einer Breite von knapp 15 Metern eine Gebäudebreite von weniger als 5 m erlaube, wenn nach Westen der grosse Grenzabstand und gegen Osten ein (kleiner) Grenzabstand gewahrt werden müsse. Bei einer Verkleinerung der Gebäudehöhe würde sich zwar der einzu-haltende grosse Grenzabstand reduzieren, hingegen könnte kaum mehr eine zweistöckige Baute realisiert werden, wie dies in der Zone W2 vorgesehen sei (Erw. 1.2). Konkret war die Gebäudelänge mit 20 m rund dreimal so lang wie die Schmalseite mit einer Breite von 6.90 m. Im Südteil befanden sich (als ein zu-sammenhängender Raum) Küche sowie Wohn- und Esszimmer. Gegen Süden wurde das Wohnzimmer durch eine Fensterfront abgeschlossen und im Südost-bereich war zudem ein gedeckter Gartensitzplatz geplant. Im Obergeschoss wa-ren an der Westseite ein Büro (Nordwestecke) sowie zwei (Schlaf-)Zimmer und ein Bad vorgesehen sowie im Südteil zwei weitere (Schlaf-)Zimmer. Angesichts dieser Raumanordnung pflichtete das Verwaltungsgericht den Vorinstanzen bei, dass die Südostseite mit Wohn-/ Esszimmer und Gartenterrasse als Hauptwohn-seite zu definieren war (Erw. 2.4), wobei das Verwaltungsgericht offen lassen konnte, ob angesichts des grossen Spielraumes ("in Zweifelsfällen") des Ge-meinderates überhaupt eine Ausnahmewilligung für die Qualifikation der kurz-en Südseite als für den grossen Grenzabstand massgebende Fassade erforder-lich war, da eine Ausnahmesituation bejaht werden konnte (Erw. 3.3).

5.3.3 Dem Gemeinderat ist im Sinne der Rechtsprechung auch vorliegend bei der Auslegung von Art. 24 Abs. 2 BauR zweifelsohne ein erhebliches Ermessen zuzugestehen. Dies bedeutet indessen gleichzeitig auch, dass bei der Bestim-mung der für den grossen Grenzabstand massgebenden Fassade nicht gewis-sermassen zwingend auf eine Längsfassade abzustellen ist. Dies käme einer unzulässigen Beschränkung des Ermessens gleich (zur Unterschreitung des Er-messens vgl. Bundesgerichtsurteil 2P.101/2005 vom 25.7.2005 [i.Sa. U. vs. Be-zirksschulrat Höfe] Erw. 2.1 f.; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungs-recht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016 Rz. 439-441). Dass auch der Gemeinderat

ein Abstellen auf eine Längsfassade nicht als zwingend erachtet, belegt das zitierte, seine Gemeinde betreffende Präjudiz. Insbesondere darf bei der Bestimmung der für den grossen Grenzabstand massgebenden Fassade nicht dessen Zweck (vorstehend Erw. 5.3.1) aus den Augen verloren werden. Diesen Zweck hat der Gemeinderat Altendorf im zitierten Fall denn auch zu Recht in den Vordergrund gerückt.

Analog zum Grundstück des erwähnten Präjudizes weist auch die Bauliegenschaft KTN 00Z._____ keine nach Süden gerichtete Längsfassade auf. Die am meisten nach Süden gerichtete Längsfassade ist die - indes "geknickte" - Westfassade mit Südost-/Nordwest-Ausrichtung (südlicher Bereich) bzw. Süd-Nordausrichtung (nördlicher Bereich). Zu korrigieren ist allerdings die Feststellung des Gemeinderates, die längere Traufseite mit Ausrichtung west-südwest weise eine Länge von 18.60 m auf; vielmehr beträgt diese Länge nur 14.80 m (vgl. Grundrissplan [Plan-Nr. 202] 1:100, rev. 27.3.2017; 18.60 m misst die Distanz vom nördlichen Gebäuderand bis zur südlichen Grundstücksgrenze).

Die Südfassade misst 8.76 m, die Südwestfassade 6.66 m (bis zum "Knick") und die Westfassade (ab dem "Knick" in nördlicher Richtung) 9.47 m. Mithin relativieren sich zum einen die metrischen Unterschiede dieser Fassaden. Insbesondere erweist sich die Differenz zwischen der Südfassade und der Westfassade nur noch als minim - im Gegensatz zum (unzutreffenden) Zahlenvergleich des Gemeinderates (Baubewilligung Erw. 4.g [8.765 m gegenüber 18.60 m]), womit grundsätzlich nichts dagegen sprechen würde, die Südseite als für den grossen Grenzabstand massgebende Fassade zu bestimmen (sofern sie als Hauptwohnseite zu qualifizieren ist). Zum andern ist es höchst fraglich, ob bei der Westfassade noch von der am meisten nach Süden ausgerichteten Längsfassade gesprochen werden kann. Gesetzt den Fall, dass ein Grundstück ebenfalls eine Trapezform mit Basis - und folglich der längsten Fassade - auf der Nordseite aufwiese, könnte wohl unbestreitbar nicht mehr von der "am meisten nach Süden gerichteten Längsfassade" gesprochen werden. Mithin käme in diesem Fall Art. 24 Abs. 2 Satz 2 BauR zur Anwendung und könnte der grosse Grenzabstand dennoch bei gegebenen Voraussetzungen (örtliche Verhältnisse, Beschaffenheit der Baute) und unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung des grossen Grenzabstandes auf der Nordseite gewährt werden. Nicht anders verhält es sich grundsätzlich, wenn sich die Längsfassade auf der Ostseite (oder Westseite) befindet. Zu prüfen ist mithin, wo der Hauptwohnbereich zu lokalisieren ist.

5.3.4 Den Planunterlagen lässt sich folgende Anordnung der Räumlichkeiten entnehmen (vgl. auch vorstehend Erw. 1):

Im Südteil befinden sich im EG zwei Zimmer, die Fenster auf der Ost- und Westseite aufweisen. Ans südöstliche Zimmer angebaut ist der Veloraum (Nebengebäude mit Zugang nur von der Südseite); nördlich ans südwestliche Zimmer schliesst - gegenüber diesem um rund 2 m zurückversetzt - der Hauseingang an. Im OG befinden sich der Wohnraum (Südosten) mit je einem Fenster gegen Süden und Osten und ein Zimmer (Südwesten) mit einem Fenster nach Westen. Der Koch-/Essraum im DG hat ein Fenster gegen Süden und zwei Fenster/Fenstertüre gegen die (eingeschnittene) Terrasse sowie ein Fenster/Fenstertüre auf die nördliche Terrasse. Alle diese Wohnräume und Fenster/Fenstertüren auf der Westseite wie auch der Hauseingang befinden sich im Bereich der Westfassade mit Südost-/Nordwest-Ausrichtung, d.h. vor dem "Knick" der Fassade (d.h. bei der Südwestfassade).

Im Bereich der Westfassade nördlich des "Knicks" befindet sich im Aussenbereich des EG ein Autoabstellplatz, im Hausinnern das Treppenhaus/Korridor (mit Fenster auf der Ostseite) und weiter (im Nordteil) die Garage. Das OG umfasst in diesem Bereich Dusche/WC mit einem Fenster auf der Westseite sowie (im Nordteil) ein Zimmer mit Fenstern auf der West-, der Nord- und der Ostseite. Über diesem Zimmer liegt im DG die Terrasse.

Als Hauptwohnseite ist folglich zweifelsohne der südliche Bereich der Baute zu qualifizieren, der im Wesentlichen durch das von der Süd- und der Südwestseite (bis zum "Knick") gebildete Rechteck umschlossen wird und in welchem sich bis auf das (Schlaf-)Zimmer im Nordteil des OG sämtliche Wohnzimmer befinden. In diesem Bereich findet zwangsläufig auch die (mit Abstand) hauptsächliche Wohnnutzung statt.

5.3.5 In Würdigung dieser konkreten Umstände (Ausrichtung der Fassaden, metrische Verhältnisse, Situierung der hauptsächlich genutzten Räumlichkeiten) sowie im Lichte der dargelegten Rechtsprechung kann dem Regierungsrat auch unter Respektierung des kommunalen Ermessensspielraumes nicht mehr gefolgt werden, dass die gemeinderätliche Qualifikation der Westseite als massgebliche Längsfassade noch vertretbar und nicht unhaltbar ist. Im Vordergrund als für den grossen Grenzabstand massgebende Fassade steht mithin die Südwestfassade. Weil das konkrete Bauvorhaben den grossen Grenzabstand von 6 m offenkundig auch in diesem Fall nicht wahren würde, dürfte allerdings ebenfalls eine Ausnahmegewilligung erforderlich sein.

5.4.1 Unter dem Titel einer Ausnahmegewilligung steht vorliegend die Härtefallklausel (§ 73 Abs. 1 lit. a PBG) im Vordergrund: Die zuständige Bewilligungsbehörde kann für Bauten oder Anlagen innerhalb der Bauzonen Ausnahmen von

den im PBG oder in den Bauvorschriften der Gemeinde festgelegten Bestimmungen bewilligen, wenn und soweit besondere Verhältnisse es rechtfertigen, insbesondere wenn sonst eine unzumutbare Härte einträte. Es kann diesbezüglich grundsätzlich auf die Ausführungen rechtlicher Art im angefochtenen Entscheid (Erw. 5.5) verwiesen werden. Zu betonen ist, dass der Zweck der Ausnahmegewilligung nicht darin besteht, einem Bauherrn zu einer optimalen Lösung zu verhelfen oder eine maximale Ausnützung zu ermöglichen. Es sollen weder Idealvorstellungen noch Maximalwünsche ermöglicht werden (vgl. VGE III 2015 55 vom 16.7.2015 Erw. 3.2). Der unbestimmte Rechtsbegriff der besonderen Verhältnisse ist mit der Einschränkung "wenn und soweit" verknüpft. Die Umschreibung der Ausnahmesituation enthält mithin auch ein begrenzendes Moment. Es ist somit anhand des konkreten Projektes und allenfalls weiterer Umstände zu prüfen, ob eine unzumutbare Härte oder eine Ausnahmesituationsvoraussetzung gegeben ist (VGE III 2015 172 vom 27.1.2016 Erw. 5.1.2, mit Hinweisen, u.a. auf VGE III 2013 193 + 194 vom 22.5.2014 Erw. 8.4, VGE III 2014 22 vom 11.5.2014 Erw. 3.1.2, EGV-SZ 2010 B 8.10 Erw. 3.1.5; VGE 1048/97 vom 6.2.1998 Erw. 7 = EGV-SZ 1998 Nr. 8 Erw. 7).

5.4.2 Gemäss dem Baubeschrieb vom 14. Februar 2017 (RR-act. III B 8) beträgt die anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) bei einer anrechenbaren Landfläche von 387 m² (entsprechend der gesamten Grundstücksfläche) und einer Ausnützungsziffer (AZ) von 0.43 166.4 m². Das Bauprojekt schöpft 162.6 m² aus. Die gesamte Geschossfläche beträgt 359 m² (UG: 83 m²; EG: 101 m²; OG: 111 m²; DG: 64 m²). Des Weiteren enthält der Baubeschrieb auch die kubische Berechnung. Das Volumen gemäss SIA 416 beträgt 1'045 m³, gemäss SIA 116 1'182 m³.

5.4.3 Die grundsätzlich ungünstige Form des eher kleinen Baugrundstückes ist nicht zu übersehen. Dennoch ist den Beschwerdeführern beizupflichten (Beschwerde S. 6 ff. Ziff. III.6 Rz. 9 ff.), dass die geplante Baute volumen- und flächenmässig als grosses Einfamilienhaus qualifiziert werden kann. Die AZ wird ebenfalls nahezu vollständig ausgeschöpft. Mit einer Ausnahmegewilligung soll indessen, wie erwähnt, nicht eine Maximierung oder Optimierung ermöglicht werden, sondern (u.a.) insbesondere ein Härtefall verhindert werden. Ein solcher Härtefall tritt indes erst ein, wenn eine sinnvolle zonenkonforme Überbauung eines (wenn auch kleineren) Grundstückes ohne Ausnahmegewilligung nicht mehr möglich ist.

Hingegen kann den Beschwerdeführern nicht gefolgt werden, wenn sie (sinn- gemäss) einen Anspruch des Beschwerdegegners auf eine Überbauung des "so kleinen nicht überbauten Grundstückes" (mindestens hypothetisch) absprechen

(S. 8 f. Rz. 15). Aufgrund der Dimensionierung des Baugrundstückes ist ohne weiteres von dessen Eignung für eine Überbauung auszugehen. Hieran ändert sich auch nichts, wenn - aufgrund der eher ungünstigen Form des Grundstückes - eine Ausnahmegewilligung erforderlich sein sollte.

Den für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung erforderlichen Nachweis eines Härtefalles hat die Bauherrschaft zu erbringen; die blosser Vermutung, eine regelkonforme Überbauung sei andernfalls wohl gar nicht möglich (vgl. vorstehend Erw. 5.2.1), genügt hierfür nicht. Dabei ist - wie dargelegt - eine gewisse Redimensionierung ohne weiteres zumutbar und begründet die Baute in den geplanten Dimensionen noch keinen Härtefall. Wie weit sich eine Neukonzeption des Bauvorhabens (wobei auch eine Hauptwohnseite und Beanspruchung des grossen Grenzabstandes gegen Süden eine Option sein kann, vgl. vorstehend Erw. 5.3.1 ff.) aufdrängt oder ob eine Redimensionierung des konkreten Bauprojektes in Frage kommt, wird daher die Bauherrschaft zu prüfen haben. Ebenso liegt es nicht am Verwaltungsgericht zu definieren, was im konkreten Fall noch als sinnvolle zonenkonforme Überbauung gelten kann.

5.5 Zusammenfassend ist die Beschwerde gutzuheissen. Der angefochtene RRB Nr. 919/2017 vom 5. Dezember 2017 sowie die Baubewilligung vom 9. Juni 2017 (GRB Nr. 337) und der Gesamtentscheid des ARE vom 1. Mai 2017 werden aufgehoben.

6.1.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 1'500.-- neu je zur Hälfte (je Fr. 750.--) dem Beschwerdegegner und der Gemeinde aufzuerlegen.

6.1.2 Die beanwalteten Beschwerdeführer haben für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren Anspruch auf eine Parteientschädigung zu Lasten des Beschwerdegegners und der Gemeinde von je Fr. 600.-- (insgesamt Fr. 1'200.--).

6.2.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 3'000.-- werden je zu einem Drittel (je Fr. 1'000.--) dem Beschwerdegegner, der Gemeinde Altendorf und dem Kanton Schwyz auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP).

6.2.2 Der Beschwerdegegner, die Gemeinde Altendorf und der Kanton Schwyz haben den beanwalteten Beschwerdeführern 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. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), insgesamt also Fr. 3'000.-- festgelegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In Gutheissung der Beschwerde werden der angefochtene RRB Nr. 919/2017 vom 5. Dezember 2017 sowie die Baubewilligung (GRB Nr. 337) vom 9. Juni 2017 und der Gesamtentscheid des ARE vom 1. Mai 2017 aufgehoben.
- 2.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 1'500.-- werden neu je zur Hälfte dem Beschwerdegegner und der Gemeinde Altendorf (je Fr. 750.--) auferlegt.
- 2.2 Der Beschwerdegegner und die Gemeinde Altendorf haben den beanwalteten Beschwerdeführern für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren neu eine Parteientschädigung von je Fr. 600.-- (insgesamt Fr. 1'200.--) zu entrichten.
3. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 3'000.-- werden je zu einem Drittel (je Fr. 1'000.--) dem Beschwerdegegner, der Gemeinde Altendorf und dem Kanton Schwyz auferlegt.

Die Beschwerdeführer haben einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, der ihnen aus der Gerichtskasse zurückzubezahlen ist.

Die Gemeinde Altendorf sowie der Beschwerdegegner haben ihre Betreffnisse von je Fr. 1'000.-- innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu bezahlen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

4. Der Beschwerdegegner, die Gemeinde Altendorf sowie der Kanton haben den beanwalteten Beschwerdeführern für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung (inkl. Barauslagen und MwSt) von je Fr. 1'000.-- (insgesamt Fr. 3'000.--) zu bezahlen.
5. 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 Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

6. Zustellung an:

- den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (4/R)
- den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 11.5.2018)
- die Beigeladene (R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 11.5.2018)
- den Gemeinderat Altendorf (R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 11.5.2018)
- den Regierungsrat (EB)
- das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 11.5.2018)
- und das Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 11.5.2018).

Schwyz, 17. Mai 2018

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***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: 12. Juni 2018