

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2019 119

## Entscheid vom 18. Dezember 2019

---

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident  
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin  
Dr.oec. Andreas Risi, Richter  
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

---

Parteien

1. **A.** \_\_\_\_\_,
2. **B.** \_\_\_\_\_ **AG**,  
Beschwerdeführer,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. C. \_\_\_\_\_,

### gegen

1. **Gemeindepräsident bzw. Gemeinderat Lachen**,  
Alter Schulhausplatz 1, Postfach 263, 8853 Lachen,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. D. \_\_\_\_\_,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,  
Postfach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,
3. **E.** \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegnerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt M.A. F. \_\_\_\_\_,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baustopp)

## Sachverhalt:

**A.** Mit Beschluss (GRB) Nr. 235 vom 28. September 2017 erteilte der Gemeinderat Lachen (nachfolgend: Gemeinderat), unter gleichzeitiger Eröffnung des kantonalen Gesamtentscheides B2015-1697 vom 14. August 2017, A.\_\_\_\_\_ und der B.\_\_\_\_\_ AG die Bewilligung für den Abbruch der bestehenden Einfamilienhäuser auf den Parzellen KTN 001.\_\_\_\_\_ und 002.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_weg 3 und 5 in Lachen und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage (Beilagen in Vi-act. II.-01 Bel. 2). Diese Baubewilligung ist unangetroffen in Rechtskraft erwachsen. Am 27. August 2018 bewilligte der Gemeinderat im Meldeverfahren die Verkleinerung der Tiefgarage um zwei Parkplätze (Beilage in Vi-act. II.-01 Bel. 2).

**B.** Am 15. Oktober 2018 berichtete E.\_\_\_\_\_ dem Gemeinderat, A.\_\_\_\_\_ und die B.\_\_\_\_\_ AG seien in mehrfacher Hinsicht von der Baubewilligung abgewichen (Abänderung der Tiefgaragenrampe, Erhöhung der Kellerdecke) und verlangte die Anordnung eines sofortigen Baustopps (Vi-act. I.-01 Bel. 6). Am 17. Oktober 2018 führte die Bauverwaltung der Gemeinde Lachen (nachfolgend: Bauverwaltung) einen Augenschein (Baustellenbesichtigung) durch und der Gemeindepräsident der Gemeinde Lachen ordnete mit Präsidialverfügung vom 18. Oktober 2018 was folgt an (Vi-act. I.-01 Bel. 1):

- 1 Die B.\_\_\_\_\_AG (...) und A.\_\_\_\_\_ (...) werden als Bauherrschaft je einzeln wie auch gemeinsam aufgefordert, die Bauarbeiten an der Tiefgaragenrampe mitsamt dem seitlichen Abschluss (Stahlschwert) entlang der Strasse G.\_\_\_\_\_weg sowie an der Kellerdecke der nordseitigen unterirdischen Baute beim sich im Bau befindlichen Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage am G.\_\_\_\_\_weg 3, 8853 Lachen, gestützt auf § 87 PBG sofort einzustellen. Die besagte nordseitige Kellerdecke darf auch nicht aufgeschüttet werden.
- 2 Die B.\_\_\_\_\_AG und A.\_\_\_\_\_ haben innert 20 Tagen seit Erhalt dieser Verfügung der Baubewilligungsbehörde den Nachweis zu erbringen, dass nach den bewilligten Plänen gebaut worden ist, oder aber für die bereits ohne eine Baubewegung getätigten Projektänderungen ein nachträgliches Baubewilligungsgesuch einzureichen. Aufgrund dieses nachträglichen Gesuches erfolgt die materiell-rechtliche Beurteilung der Projektänderungen.
- 3-4 (Androhung von Vollstreckungsmassnahmen, Vollzug)
- 5 Die Kosten dieses Verfahrens in der Höhe von CHF 400.00 gehen zu Lasten der Bauherrschaft und sind innert 30 Tagen fällig.
- 6 Gegen diesen Beschluss kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Regierungsrat des Kantons Schwyz nach den Vorschriften über die Verwaltungsrechtspflege schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden. (...)
- 7-9 (Genehmigung, Zustellung).

**C.** Mit "Einsprache und Stellungnahme" vom 26. Oktober 2018 ersuchten A.\_\_\_\_\_ und die B.\_\_\_\_\_ AG beim Gemeinderat um die kostenfällige Aufhebung des Baustopps der Präsidualverfügung vom 18. Oktober 2018 (Vi-act. I.-01 Bel. 4).

**D.** Mit GRB Nr. 307 vom 5. November 2018 genehmigte der Gemeinderat 2018 die Präsidualverfügung vom 18. Oktober 2018 (Vi-act. I.-01 Bel. 2). Die Einsprache von A.\_\_\_\_\_ und der B.\_\_\_\_\_ AG vom 26. Oktober 2018 wurde zur Kenntnis genommen, Beschwerdeinstanz gemäss der Verfügung vom 18. Oktober 2018 sei jedoch der Regierungsrat und nicht der Gemeinderat.

**E.** Mit Beschwerde vom 8. November 2018 (Verfahren I, VB 235/2018) beantragten A.\_\_\_\_\_ und die B.\_\_\_\_\_ AG beim Regierungsrat des Kantons Schwyz (nachfolgend: Regierungsrat) die sofortige Aufhebung des mit Präsidualverfügung vom 18. Oktober 2018 und GRB Nr. 307 vom 5. November 2018 verfügten Baustopps und die Verweigerung des Gesuchs um vorsorgliche Massnahmen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (Vi-act. I.-01).

**F.** Mit Schreiben vom 8. und 23. November 2018 forderte die Bauverwaltung A.\_\_\_\_\_ und die B.\_\_\_\_\_ AG auf, für die bei der Garageneinfahrt geplante Schallschutzwand sowie für weitere Abänderungen von den bewilligten Plänen beim Podest beim Haupteingang ebenfalls Baubewilligungsgesuche einzureichen (Beilagen in Vi-act. II.-01 Bel. 3).

**G.** Am 26. Dezember 2018 nahmen A.\_\_\_\_\_ und die B.\_\_\_\_\_ AG Stellung zu den Themenfeldern: Tiefgarageneinfahrt (inkl. seitlicher Abschluss), Kellerdecke der nordseitigen unterirdischen Baute und Podest beim Haupteingang (Beilage in Vi-act. II.-02).

**H.** Die Bauverwaltung erklärte mit Schreiben vom 9. Januar 2019, dass der Baustopp weiterhin gelte und eine Verletzung der Bausperre habe festgestellt werden müssen. Sie erinnerte an die eingeforderten, nachträglich einzureichenden Baugesuche (Beilagen in Vi-act. II.-02). Am 17. Januar 2019 orientierte sie über die hierfür benötigten Unterlagen (Vi-act. II.-03).

**I.** Am 28. Februar 2019 reichten A.\_\_\_\_\_ und die B.\_\_\_\_\_ AG beim Gemeinderat ein nachträgliches Baugesuch für mehrere Projektänderungen ein (Beilagen in Vi-act. VI.-02).

**J.** Mit GRB Nr. 89 vom 1. April 2019 (Versand: 3.4.2019) verfügte der Gemeinderat was folgt (Vi-act. II.-09):

- 1 Der präsidial verfügte Baustopp vom 18. Oktober 2018 bzw. der vom 5. November 2018 vom Gesamtgemeinderat genehmigte Baustopp beim Mehrfamilienhaus G.\_\_\_\_\_weg 3, Lachen, in Bezug auf die Kellerbetondecke der nordseitigen unterirdischen Baute sowie der Tiefgaragenzufahrtsrampe mitsamt dem seitlichen Abschluss (Stahlschwert) bzw. der Betonstützmauer entlang der Strasse G.\_\_\_\_\_weg, wird hiermit aufgehoben.
  - 1.1 Sowohl die bereits ausgeführte Kellerdecke als auch die noch nicht fertig erstellte Tiefgaragenzufahrtsrampe mitsamt der seitlichen Betonstützmauer inklusive des geplanten Schallschutzelementes und inklusive der erforderlichen Absturzsicherung (Geländer) werden bewilligt.
  - 1.2 Die übrigen Projektänderungen gemäss den Aufzählungen unter Ziffer 3.1 der Erwägungen sind kein Bestandteil dieser Bewilligung. Diese werden erst nach Vorliegen der erforderlichen Stellungnahmen/Bewilligungen der externen Fachstellen (...) sowie des kommunalen Feuerschauers (...) behandelt.
  - 1.3 "Allgemeine Baubedingungen" vom 29. September 2016 (gemäss Beilage).
- 2 Vorbehalte und Auflagen
  - 2.1 Die am 28. Februar 2019 eingereichten Pläne (...) sind für die Ausführung verbindlich.
  - 2.2 An den vom Baustopp betroffenen Gebäudeteilen bzw. Anlagen darf erst nach Eintritt der Rechtskraft dieses Gemeinderatsbeschlusses weitergebaut werden.
- 3 Gebühren und Kosten
 

Die nachfolgend aufgeführten Gebühren und Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft und sind innert 30 Tagen fällig:

Bearbeitungsgebühren, Bewilligungsgebühren CHF 1'502.00 (...)
- 4-6 (Rechtsmittel, Zustellung).

**K.** Gegen diesen GRB Nr. 89 vom 1. April 2019 liessen A.\_\_\_\_\_ und die B.\_\_\_\_\_ AG am 24. April 2019 Beschwerde (Verfahren II, VB 77/2019) beim Regierungsrat erheben, mit den Anträgen (Vi-act. VI.-01):

1. Ziffer 1.1 des Gemeinderatsbeschlusses sei aufzuheben.
2. Ziffer 3 des Gemeinderatsbeschlusses sei insoweit aufzuheben, als die Gebühren und Kosten der Bauherrschaft auferlegt werden. Die Gebühren und Kosten seien der Anzeigerstatterin E.\_\_\_\_\_ aufzuerlegen, eventualiter von der Gemeinde zu übernehmen.
3. Den Beschwerdeführern sei entgegen Ziffer 2.2 des Gemeinderatsbeschlusses zu gestatten, die Bauarbeiten bei den vom (aufgehobenen) Baustopp betroffenen Gebäudeteilen und Anlagen ab sofort, d.h. bereits während der Dauer des vorliegenden Beschwerdeverfahrens, wieder aufzunehmen und fortzusetzen, und einer allfälligen Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen diese Anordnung sei die aufschiebende Wirkung zu entziehen.
4. Die vollständigen Akten des hängigen Beschwerdeverfahrens VB 235/2018 seien beizuziehen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten von E.\_\_\_\_\_ und der Gemeinde.

**L.** Mit Beschluss (RRB) Nr. 365/2019 vom 21. Mai 2019 (versandt am 28.5.2019) entschied der Regierungsrat wie folgt (Bf-act. 1):

1. Die Beschwerde I wird abgewiesen, soweit diese nicht als gegenstandslos abgeschrieben wird. Die Beschwerde II wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1800.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt und mit den von ihnen in den beiden Verfahren geleisteten Kostenvorschüssen (je Fr. 1500.--) verrechnet. (...)
3. Der Gemeinde Lachen wird eine Parteientschädigung von Fr. 1600.-- und der Beschwerdegegnerin eine solche von Fr. 1100.-- zugesprochen, welche von den Beschwerdeführern zu tragen sind (unter solidarischer Haftbarkeit).
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

**M.** Gegen den RRB Nr. 365/2019 vom 21. Mai 2019 lassen A. \_\_\_\_\_ und die B. \_\_\_\_\_ AG mit Eingabe vom 21. Juni 2019 fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben und beantragen:

1. Der Beschwerdeentscheid RRB Nr. 365/2019 des Regierungsrates vom 21. Mai 2019 sei aufzuheben.
2. Ziffer 1.1. des Beschlusses Nr. 89 des Gemeinderats Lachen vom 1. April 2019 sei aufzuheben.
3. Ziffer 3. des Beschlusses Nr. 89 des Gemeinderats Lachen vom 1. April 2019 sei aufzuheben und den Beschwerdeführern seien keine Gebühren und Kosten aufzuerlegen. Die Verfahrenskosten seien der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen, eventualiter von der Gemeinde Lachen zu tragen.
4. Ziffer 4. der Präsidialverfügung des Gemeindepräsidenten der Gemeinde Lachen vom 18. Oktober 2018 sowie insoweit auch der Genehmigungsbeschluss Nr. 307 des Gemeinderates Lachen vom 5. November 2018 seien aufzuheben und den Beschwerdeführern seien keine Kosten aufzuerlegen. Die Verfahrenskosten seien der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen, eventualiter von der Gemeinde Lachen zu tragen.
5. Die Kosten für die regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren in der Höhe von Fr. 1'800.00 seien der Gemeinde Lachen und der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen und den Beschwerdeführern sei für die regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 1'600.00 zuzusprechen.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt.) zu Lasten der Vorinstanzen und der Beschwerdegegnerin.

**N.** Das instruierende Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 4. Juli 2019 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde zu Lasten der Beschwerdeführer. Die Beschwerdegegnerin lässt am 15. Juli 2019 die Abweisung beantragen, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Beschwerdeführer bei solidarischer Haftbarkeit.

Die Vorinstanz Ziff. 1 schliesst mit Eingabe vom 18. Juli 2019 auf Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

O. Die Beschwerdeführer lassen mit Replik vom 29. Juli 2019 sinngemäss an ihren Anträgen aus der Beschwerde vom 21. Juni 2019 festhalten. Das instruierende Sicherheitsdepartement verzichtet mit Schreiben vom 2. August 2019 auf die Einreichung einer Duplik. Die Beschwerdegegnerin lässt mit Duplik vom 8. August 2019 sinngemäss ihre Anträge aus der Stellungnahme vom 15. Juli 2019 bekräftigen. Die Vorinstanz Ziff. 1 lässt mit Duplik 20. August 2019 an ihren Anträgen aus der Vernehmlassung vom 18. Juli 2019 festhalten. Die Beschwerdeführer lassen sich mit Triplik vom 28. Oktober 2019 dazu äussern. Die Vorinstanz Ziff. 1 lässt am 4. November 2019 ihren Verzicht auf eine weitere Eingabe erklären, ebenso die Beschwerdegegnerin am 12. November 2019.

#### **Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

1. Im Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 wird die Verfahrensvereinigung nicht ausdrücklich erwähnt. Nach konstanter Rechtsprechung können Beschwerden vereinigt werden, wenn die zuständige Behörde für zwei oder mehrere Verfahren in der gleichen Verfahrensart zuständig ist und sich die verschiedenen Beschwerden im Wesentlichen auf die gleichen Tatsachen (Sachverhalt) und die gleichen Rechtsgründe (Rechtsfragen) stützen (vgl. VGE III 2011 151+155 vom 18.1.2012 Erw. 1; VGE III 2011 72+83 vom 20.7.2011 Erw. 1). Der Regierungsrat hat die beiden Beschwerdeverfahren VB 235/2018 und VB 77/2019 im angefochtenen RRB Nr. 365/2019 vom 21. Mai 2019 (Bf-act. 1 Erw. 1) aufgrund des engen sachlichen Zusammenhangs und ähnlicher sich stellenden Rechtsfragen vereinigt und einen - beide Verfahren betreffenden - Beschwerdeentscheid gefällt, welcher Anfechtungsobjekt für das vorliegende Verfahren bildet. Dies ist nicht zu beanstanden.

**2.1** Bauten und Anlagen dürfen gemäss Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 sowie § 75 Abs. 1 Satz 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Die Bewilligung wird im Melde-, vereinfachten oder ordentlichen Verfahren erteilt (§ 75 Abs. 1 Satz 1 PBG).

Die Baubewilligung ist die behördliche Erklärung, dass dem projektierten Bau, für den ein Baugesuch eingereicht wurde, keine Hindernisse aus dem Planungs- und Baurecht entgegenstehen. Gebaut werden darf aber nur, was auch Gegenstand der Bewilligung war. Der Umfang der bewilligten Bauarbeiten ergibt sich einerseits aus dem Wortlaut der Verfügung, andererseits aus den bewilligten Plä-

nen, welche Bestandteil der Baubewilligung sind und mit deren Dispositiv eine Einheit bilden. Die Bauausführung muss strikte nach den bewilligten Plänen erfolgen (vgl. Michael Hagenbuch, Kontrolle, Vollstreckung und Vollzug von Verfügungen im Baurecht, in: EGV-SZ 1998, S. 179 ff., Ziff. 2.4 S. 187 f. m.w.H.).

**2.2** Nach § 87 Abs. 1 Satz 1 PBG verfügt die Bewilligungsbehörde die Einstellung von Bauarbeiten, die der erteilten Bewilligung widersprechen oder ohne Bewilligung in Angriff genommen worden sind.

Der Baustopp und das nachträgliche Baubewilligungsverfahren hängen sachlich eng zusammen. Sie setzen voraus, dass bei der Baukontrolle die formelle Rechtswidrigkeit einer Baute oder Anlage festgestellt wird, d.h. die Bauausführung trotz bestehender Bewilligungspflicht nicht vollumfänglich durch eine Baubewilligung gedeckt ist, oder wenn beim Bauen von einer erteilten Baubewilligung abgewichen wurde und die Abweichung bewilligungspflichtig ist (vgl. Hagenbuch, a.a.O., Ziff. 3.1 S. 188; Ziff. 3.3.1 S. 191 m.w.H.; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, 1991, N 614). Nicht bewilligte Arbeiten sind regelmässig zu unterbinden (VGE III 2009 114 vom 8.6.2009 Erw. 1.3.3; Urs Beeler, Die widerrechtliche Baute, 1983, S. 58; EGV-SZ 2008 B 8.1 Erw. 2.3.1 ff. S. 108 f.).

**2.3** Beim Baustopp handelt es sich um eine vorsorgliche Verwaltungsmassnahme, die nur vorübergehende Wirkung entfaltet und durch eine definitive Massnahme abgelöst werden muss. Dadurch wird der Verfügungsadressat verpflichtet, formell oder materiell widerrechtliche Bauarbeiten sofort einzustellen, damit nicht bis zur endgültigen Beurteilung eines nachträglichen Baugesuchs oder bis zum Erlass einer Abänderungs- oder Beseitigungsverfügung vollendete Tatsachen geschaffen werden.

Für den Erlass einer Baueinstellung genügt, dass objektive Anhaltspunkte für eine formelle Baurechtswidrigkeit vorliegen (vgl. Andreas Baumann, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, § 60 N 92, § 159 N 31; Magdalena Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, 1998, S. 98; Urs Beeler, Die widerrechtliche Baute, 1983, S. 56 f.; VGE III 2018 120 vom 21.1.2019 Erw. 3.2.1). Ob eine solche vorsorgliche Massnahme angeordnet wird, liegt nicht im Belieben der Behörde. Vielmehr ist nach pflichtgemäsem Ermessen zu handeln.

Die tatsächliche Verletzung der Pflicht zur Einholung einer Baubewilligung oder der Umfang der Überschreitung einer Baubewilligung wird beim Erlass vorsorglicher Massnahmen nicht umfassend geprüft. Die Kontrolle erfolgt im nachfolgenden Hauptverfahren, so dass sich die Baubewilligungsbehörde, welche vorsorgliche Massnahmen erlässt, mit einer summarischen Untersuchung des Sachver-

halts begnügen kann (vgl. Baumann, a.a.O., § 60 N 95; Mischa Berner, Luzerner Planungs- und Baurecht, 2012, N 1068; Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl. 2013, Art. 46 N 6b; Beeler, a.a.O., S. 56 f.; Urteil des BGer 1C\_166/2019 vom 17.7.2019 Erw 2.2).

Ob der Verdacht eines Verstosses gegen formelles öffentliches Baurecht begründet ist, hat das nachfolgende nachträgliche Baubewilligungsverfahren oder allenfalls ein Rechtsmittelverfahren gegen den Baustopp zu zeigen. Wird im Rechtsmittelverfahren gegen den Baustopp auf Grund der eingereichten Planunterlagen festgestellt, dass die Bautätigkeit nicht der Bewilligungspflicht unterliegt, so muss beim Entscheid über die Verfahrenskosten und allfällige Parteientschädigungen darauf abgestellt werden, ob zum Zeitpunkt des Erlasses des Baustopps hinreichende Anhaltspunkte dafür bestanden, dass die Bautätigkeit bewilligungspflichtig ist (vgl. Hagenbuch, a.a.O., Ziff. 3.3.1 S. 192 und Fn 69).

**2.4** Ist der Gemeinderat als Bewilligungsbehörde für den Erlass eines Baustopps zuständig und kann er nicht rechtzeitig einberufen werden, so ist der Gemeindepräsident zu vorsorglichen Anordnungen verpflichtet. Präsidial erlassene Verfügungen sind an der nächsten Sitzung dem Gemeinderat zur Genehmigung zu unterbreiten. Grundsätzlich ist der Betroffene vor dem Baustopp oder dem Nutzungsverbot als einer vorsorglichen Massnahme anzuhören, wenn die Umstände es erlauben. Bei besonderer Dringlichkeit darf jedoch darauf verzichtet werden (vgl. Hagenbuch, a.a.O., Ziff. 3.3.1 S. 191 f.; Ziff. 3.4 S. 197 f. m.w.H.). Gegen einen von der zuständigen Behörde als vorsorgliche Massnahme angeordneten Baustopp ist die Beschwerde an den Regierungsrat zulässig, soweit eine solche Verfügung nicht mit Einsprache angefochten werden kann (§ 36 Abs. 1 lit. b Ziff. 4 i.V.m. § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 2 VRP; § 87 Abs. 1 PBG). Hat die Behörde jedoch gestützt auf § 23 Abs. 2 VRP in einem dringlichen Falleinen Baustopp als vorsorgliche Massnahme ohne Anhörung des Betroffenen sofort, d.h. superprovisorisch angeordnet, so kann der Betroffene gegen diese Anordnung Einsprache bei der erlassenden Behörde erheben. Mit diesem Einspracheverfahren soll die zuvor unterlassene Anhörung des Betroffenen nachgeholt und danach die superprovisorische Verfügung (gegebenenfalls) durch eine ordentliche vorsorgliche Massnahme ersetzt werden (vgl. VGE III 2019 37 vom 18.2.2019 Erw. 2.4; Hansjörg Seiler, in: Waldmann/Weissenberger, Praxiskommentar VwVG, 2. Aufl. 2016, Art. 56 N 69 f.; Kölz/Häner/Bertschi, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Aufl., 2013, N 573; Kiener/Rütsche/Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. Aufl. 2015, N 485; Hagenbuch, a.a.O., Ziff. 3.4 S. 198).

**2.5** Nach Einreichung der Gesuchsunterlagen für das nachträgliche Bewilligungsverfahren entscheidet die Behörde, ob die Bautätigkeit tatsächlich der Bewilligungspflicht unterliegt oder nicht. Ist dafür eine Baubewilligung nicht erforderlich, so hebt sie die Baueinstellung ganz oder teilweise auf. Wird hingegen die Bewilligungspflicht und damit die Notwendigkeit eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens definitiv bejaht, ist auch darüber zu entscheiden, ob dieses im Meldeverfahren, vereinfachten oder ordentlichen Verfahren durchgeführt werden muss. Reicht der Bauherr trotz entsprechender Aufforderung in der Baustoppverfügung kein Gesuch für ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren ein, so muss die Behörde diesen unter Hinweis auf die Säumnisfolgen an seine Mitwirkungspflichten erinnern und ihn nochmals zur Einreichung eines solchen Gesuches auffordern (vgl. Hagenbuch, a.a.O., Ziff. 3.3.3 S. 193).

#### **A. Verfahren VB 235/2018**

**3.1** Die Beschwerdeführer haben am 8. November 2018 (Vi-act. I.-01) beim Regierungsrat Beschwerde gegen den am 18. Oktober 2018 präsidial angeordneten (Vi-act. I.-01 Bel. 1) und mit GRB Nr. 307 vom 5. November 2018 vom Gemeinderat genehmigten (Vi-act. I.-01 Bel. 2) Baustopp an der Tiefgaragenrampe mitsamt dem seitlichen Abschluss (Stahlschwert) entlang der Strasse G. \_\_\_\_\_weg sowie an der Kellerdecke der nordseitigen unterirdischen Baute bei dem sich im Bau befindlichen Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage am G. \_\_\_\_\_weg 3, 8853 Lachen erhoben (Verfahren VB 235/2018; vgl. Ingress lit. B, D und E hiervor). Während der Anhängigkeit dieses Beschwerdeverfahrens hat der Gemeinderat mit GRB Nr. 89 vom 1. April 2019 (Bf-act. 1 Disp.-Ziff. 1) diesen Baustopp aufgehoben (vgl. Ingress lit. J. hiervor).

Soweit mit der Beschwerde vom 8. November 2018 (Vi-act. I.-01) die Aufhebung dieses Baustopps (Vi-act. I.-01 Bel. 1 und 2) beantragt worden ist, ist das Verfahren VB 235/2018 somit gegenstandslos geworden und vom Regierungsrat mit RRB Nr. 365/2019 vom 21. Mai 2019 (Erw. 2.2) diesbezüglich zu Recht als gegenstandslos abgeschrieben worden (so auch die Beschwerdeführer in der Beschwerde vom 21.6.2019 Ziff. III. 1.1 und der Eingabe im Verwaltungsbeschwerdeverfahren vom 7.5.2019 auf S. 1 = Vi-act. I.-07).

**3.2** Die Beschwerdeführer haben mit der Beschwerde vom 8. November 2018 (Vi-act. I.-01 Ziff. IV. und V.A S. 2 f.) indes auch gerügt, dass sie vor Anordnung des Baustopps am 18. Oktober 2018 (Vi-act. I.-01 Bel. 1) weder angehört noch über den am 17. Oktober 2018 anberaumten Augenschein orientiert, sondern vor vollendete Tatsachen gestellt worden seien, ohne dass hierfür eine zeitliche Dringlichkeit bestanden habe. Zudem hätten sie keine Gelegenheit zur Einspra-

che gegen diese Verfügung erhalten und es seien ihnen Kosten auferlegt worden, ohne dass sie sich dazu hätten äussern können. Mit ihrer (gleichwohl erhobenen) Einsprache und Stellungnahme vom 26. Oktober 2018 (Vi-act. I.-01 Bel. 4) hätten sie aufgezeigt, wieso es sich nicht um rechtswidrige Bauten oder baubewilligungspflichtige Projektänderungen gehandelt habe. Mit dem GRB Nr. 307 vom 5. November 2018 (Vi-act. I.-01 Bel. 2) seien die Vorbringen der Beschwerdeführer jedoch nicht gewürdigt worden, was eine Verletzung des rechtlichen Gehörs und des Anspruchs auf ein faires Verfahren darstelle.

Mit Replik vom 19. Februar 2019 (Vi-act. I.-06) bekräftigten die Beschwerdeführer (Ziff. 2 S. 3 f.) mit Hinweis auf die Schreiben der Bauverwaltung vom 9. Januar 2019 (Vi-act. II.-02 Bel. 4 und 5), dass ihnen das rechtliche Gehör zum superprovisorisch angeordneten Baustopp weiterhin verweigert werde bzw. keine Prüfung der Argumente der Beschwerdeführer gegen den Baustopp erfolgt sei, obschon sie am 26. Dezember 2018 nochmals unter Beilage des Planes Bestandsaufnahmen der H. \_\_\_\_\_ AG vom 27. November 2018 sowie eines erläuternden Planes vom 17. Dezember 2018 (vgl. Vi-act. II.-02 Bel. 2 mit dortiger Beilage) dargestellt hätten, weshalb es sich bei den vom Baustopp betroffenen Themenfeldern nicht um bewilligungspflichtige Abweichungen gehandelt habe.

Mit Eingabe vom 7. Mai 2019 (Vi-act. I.-07) beharrten die Beschwerdeführer darauf, dass das Verfahren VB 235/2018 bezüglich der Kosten- und Entschädigungsfolgen für beide Instanzen nicht als gegenstandslos geworden abgeschrieben werden könne. Der Verfahrensablauf ohne Gewährung der Einsprachemöglichkeit zum (unberechtigten) Superprovisorium sei so oder anders nicht korrekt.

**3.3** Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 365/2019 vom 21. Mai 2019 die Beschwerde VB 235/2018 abgewiesen, soweit sie nicht als gegenstandslos geworden abzuschreiben war (Disp.-Ziff. 1 Satz 1). Er hat dazu u.a. ausgeführt (Erw. 3.2), die Vorinstanz Ziff. 1 mache zwar Dringlichkeit dafür geltend, die Beschwerdeführer nicht vorgängig des angeordneten Baustopps angehört zu haben, begründe diese aber nicht (Erw. 3.1). Für diesen Fall hätten sie den Beschwerdeführern zumindest die Einsprachemöglichkeit gemäss § 23 Abs. 2 VRP einräumen müssen. Allerdings hätten die Beschwerdeführer von sich aus am 26. Oktober 2018 bei der Vorinstanz Ziff. 1 Einsprache erhoben. Dadurch hätten sie ihre Argumente bei der Vorinstanz Ziff. 1 vorgebracht, bevor diese mit Beschluss Nr. 307 vom 5. November 2018 (Vi-act. I.-01 Bel. 2) die Präsidialverfügung vom 18. Oktober 2018 (Vi-act. I.-01 Bel. 1) genehmigt und den Baustopp bestätigt habe. Unter diesen Umständen sei nicht zu bemängeln, dass die Vorinstanz Ziff. 1 den Beschwerdeführern (moderate) Kosten von Fr. 400.-- auferlegt

habe (zumal davon auszugehen sei, dass der von der Vorinstanz Ziff. 1 angeordnete Baustopp wohl auch materiell gerechtfertigt gewesen sei).

**4.1** Die Beschwerdeführer haben sich bei der Bauausführung nicht strikte an die mit der Baubewilligung vom 28. September 2017 bewilligten Pläne (Beilagen in Vi-act. II.-01 Bel. 2) gehalten, sondern sind unstrittig bei der Kellerdecke der nordseitigen unterirdischen Baute sowie bei der Tiefgaragenrampe mitsamt dem seitlichen Abschluss entlang der Strasse G. \_\_\_\_\_weg davon abgewichen (vgl. dazu insb. die am 28.9.2017 bewilligten Pläne: Westfassade und Schnitt A-A vom 9.1.2017 [Pläne Nr. 1506-09 und Nr. 1506-11] = Beilagen in Vi-act. II.-01 Bel. 2 versus die Pläne: Projektänderung Westfassade und Schnitt A-A vom 4.2.2019 [Pläne Nr. 1506-09 und Nr. 1506-11] = Vi-act. I.-06 Bel. 3 und 4 sowie die am 28.9.2017 bewilligten Pläne: Untergeschoss und 1. Wohngeschoss vom 17.3.2017 [Pläne Nr. 1506-02 und Nr. 1506-3] = Beilagen in Vi-act. II.-01 Bel. 2 versus die Pläne: Projektänderung Untergeschoss und 1. Wohngeschoss vom 4.2.2019 [Pläne Nr. 1506-02 und Nr. 1506-03] = Vi-act. I.-06 Bel. 5 und 6).

Mit diesen Abweichungen haben die Beschwerdeführer objektive Anhaltspunkte für ein Einschreiten der Baubehörde - auf Anzeige der Beschwerdegegnerin vom 15. Oktober 2018 (Vi-act. I.-01 Bel. 6) hin - geschaffen (vgl. Erw. 2.1 f. hiervor). Spezielle Umstände, wie ganz erhebliche öffentliche oder private Interessen (vgl. Baumann, a.a.O., § 60 N 98) oder insbesondere eine besondere Dringlichkeit, welche es gerechtfertigt hätten, die Beschwerdeführer nicht vorgängig des am 18. Oktober 2018 superprovisorisch angeordneten Baustopps (Vi-act. I.-01 Bel. 1) anzuhören, sind dagegen nicht zu erkennen. Vielmehr wäre es in casu nach Eingang der Anzeige der Beschwerdegegnerin vom 15. Oktober 2018 geboten und der Bauverwaltung wie dem Gemeindepräsidenten auch ohne weiteres möglich gewesen, die Beschwerdeführer zum Augenschein vom 17. Oktober 2018 einzuladen und/oder vorgängig des am Folgetag präsidial angeordneten Baustopps anzuhören. Im Übrigen dokumentiert der Umstand, dass die Beschwerdegegnerin mehrere Tage verstreichen liess, bevor sie die festgestellten Abweichungen von der erteilten Baubewilligung dem Gemeinderat am 15. Oktober 2018 zur Anzeige gebracht hat (vgl. Vi-act. I.-01 Bel. 6 N 21 S. 6), dass auch sie wohl nicht von einer besonderen Dringlichkeit ausging - auch wenn sie in ihrer Anzeige um superprovisorische Anordnung einer Baueinstellung ersucht hat (Vi-act. I.-01 Bel. 6 Antrag-Ziff. 3).

**4.2** Durch die falsche Rechtsmittelbelehrung in der Präsidialverfügung vom 18. Oktober 2018 (vgl. Erw. 2.3 letzter Absatz und Erw. 3.2 hiervor) sowie insbesondere das anschliessende Beharren des Gemeinderats in GRB Nr. 307 vom 5. November 2018 (Vi-act. I.-01 Bel. 2 Erw. 3 und Beschluss-Ziff. 3) auf der Zustän-

digkeit des Regierungsrates und die damit verbundene Weigerung, die Einsprache der Beschwerdeführer vom 26. Oktober 2018 gegen den superprovisorisch verhängten Baustopp (Vi-act. I.-01 Bel. 4) über die blosser Kenntnisnahme hinaus materiell zu hören und zu behandeln, wurden die Beschwerdeführer von der Vorinstanz Ziff. 1 entgegen der gesetzlich vorgesehenen Verfahrensabfolge (vgl. vorstehend Erw. 2.4) ins Verwaltungsbeschwerdeverfahren (VB 235/2018) vor dem Regierungsrat verwiesen (vgl. Ingress lit. E hiervor). Dieses Beschwerdeverfahren ist mit anderen Worten nicht Folge des Abweichens der Beschwerdeführer von der Baubewilligung, sondern der gemeinderätlichen Weigerung geschuldet, den Beschwerdeführern die ihnen (durch Verfassung [Art. 29 BV] und Gesetz [§ 23 Abs. 2 VRP]) garantierten Parteirechte zu gewähren, womit der Gemeinderat zugleich auch die unmittelbare Ursache für die in diesem Verfahren angefallenen Kosten gesetzt hat. Mithin hat der Gemeinderat einerseits das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer (§ 21 Abs. 1 und 2 VRP) und andererseits seine Pflicht verletzt, die den Beschwerdeführern nach ausdrücklicher gesetzlicher Vorschrift zustehende Einsprache gegen den superprovisorisch verfügten Baustopp zu behandeln und mittels Entscheid über eine ordentliche vorsorgliche Massnahme abzuschliessen (§ 21 Abs. 3 lit. b VRP i.V.m. § 23 Abs. 2 VRP; vgl. vorstehende Erw. 2.4 letzter Absatz; Seiler, a.a.O., Art. 56 N 69 f.; Baumann, a.a.O., § 60 N 98; Kölz/Häner/Bertschi, a.a.O., N 573; Gregor Bachmann, Anspruch auf Verfahren und Entscheid, 2019, S. 122).

**4.3** Entgegen der Ansicht des Regierungsrates im angefochtenen RRB Nr. 365/2019 vom 21. Mai 2019 (Erw. 3.2) verbietet es sich, den GRB Nr. 307 vom 5. November 2018 und die darin bestätigten Verfahrenskosten damit zu rechtfertigen und zu bestätigen, dass die Beschwerdeführer ihre Argumente mit Einsprache vom 26. Oktober 2018 vorgetragen haben. Der Gemeinderat hat die Einsprache und Stellungnahme zwar "zur Kenntnis genommen" (GRB Nr. 307 vom 5.11.2018 Erw. 3). Auf die vorgebrachten Argumente ist er jedoch unter Hinweis auf die - unzutreffende - Rechtsmittelbelehrung der Präsidialverfügung nicht eingegangen. Insoweit wurde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer in schwerwiegender Weise verletzt, was sich mit der unzutreffenden Rechtsmittelbelehrung nicht relativieren lässt. Eine Heilung dieses Verfahrensfehlers kann nur mit grosser Zurückhaltung - und insbesondere mit der Folge der Kostenfreiheit der Betroffenen - in Betracht gezogen werden (vgl. Kölz/Häner/Bertschi, a.a.O., N 549 und N 554; Markus Müller, Bernische Verwaltungsrechtspflege, 2. Aufl. 2011 S. 67; Urteile des BGer 1C\_41/2014 vom 24.7.2014 Erw. 7.3; 1C\_564/2013 vom 30.8.2013 Erw. 2.3).

Die Beschwerde vom 8. November 2018 (Verfahren VB 235/2018) war demnach jedenfalls insofern begründet, als die Beschwerdeführer gerügt haben, dass ih-

nen die Vorinstanz Ziff. 1 sowohl vor als auch nach Anordnung des superprovisorischen Baustopps das Recht vorenthalten hat, dazu angehört zu werden. Richtigerweise wäre - abstellend auf den Stand der Streitsache vor Eintritt der Gegenstandslosigkeit (vgl. dazu Urteil des BGer 1P.493/2005 + 1P.515/2005 vom 6.10.2005 Erw. 3.3 mit Hinweisen auf Kölz/Häner, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 2. Aufl., N 698 S. 247 f.; Art. 72 des Bundesgesetzes über den Bundeszivilprozess [BZP; SR 273] vom 4.12.1947 und BGE 106 Ib 294 Erw. 3) - auf die Beschwerde vom 8. November 2018 (Verfahren VB 235/2018) nicht einzutreten und der Gemeinderat anzuhalten gewesen, die Einsprache der Beschwerdeführer vom 26. Oktober 2018 (allenfalls unter Berücksichtigung der Beschwerde vom 8.11.2018) zu behandeln und mittels Entscheid über eine ordentliche vorsorgliche Massnahme abzuschliessen (vgl. analog VGE III 2016 143+148 vom 24.2.2017 Erw. 2.1).

Es ist daher sachgerecht, die Beschwerde vom 21. Juni 2019 insoweit gutzuheissen, als die Kosten des Beschwerdeverfahrens VB 235/2018 dem Gemeinderat bzw. der Gemeinde aufzuerlegen sind, welche dieses Verfahren und die daraus angefallenen Kosten zu verantworten hat (§ 72 Abs. 4 i.V.m. § 72 Abs. 3 VRP; VGE 596/92 vom 27.10.1992 Erw. 2a; Kölz/Häner/Bertschi, a.a.O., N 554 Urteile des BGer 1C\_94/2019 vom 18.7.2019 Erw. 2; 1C\_564/2013 vom 30.8.2013 Erw. 2.3 je m.w.H.) sowie der Beschwerdegegnerin, welche die Abweisung der Beschwerde im vorinstanzlichen Verfahren VB 235/2018 beantragt hatte. Entsprechend rechtfertigt es sich ebenso, die erstinstanzliche Auferlegung der Verfahrenskosten von Fr. 400.-- an die Beschwerdeführer (Vi-act. I.-01 Bel. 1 Beschluss-Ziff. 5 und Vi-act. I.-01 Bel. 2 Beschluss-Ziff. 2) aufzuheben. Dabei ist insbesondere auch dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Baueinstellung und die hierfür auferlegten Kosten superprovisorisch angeordnet wurden, obwohl die Voraussetzungen hierfür, namentlich eine besondere Dringlichkeit, nicht gegeben waren (vgl. Erw. 4.1 hiervor). Anzuführen ist, dass aus einer unrichtigen Rechtsmittelbelehrung den Betroffenen keine Nachteile entstehen dürfen (vgl. Hensler, *Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde im Kanton Schwyz*, 1980 S. 74); dies muss auch hinsichtlich der Kosten gelten.

## **B. Verfahren VB 77/2019**

**5.1** Die Beschwerdeführer haben am 28. Februar 2019 ein nachträgliches Baugesuch für mehrere Projektänderungen eingereicht (Beilagen in Vi-act. VI.-02 und Vi-act. I.-06 Bel. 1-6).

In der Folge hat der Gemeinderat mit GRB Nr. 89 vom 1. April 2019 (Vi-act. II.-09) sowohl für die bereits ausgeführte Kellerdecke als auch die noch nicht fertig

erstellte Tiefgaragenzufahrtsrampe mitsamt der seitlichen Betonstützmauer inkl. des geplanten Schallschutzelementes und der erforderlichen Absturzsicherung (Geländer) die (nachträgliche) Baubewilligung erteilt (Disp.-Ziff. 1.1.) und den Baustopp aufgehoben (Disp.-Ziff. 1). Die Bearbeitungs- und Bewilligungsgebühren hat er den Beschwerdeführern auferlegt (Disp.-Ziff. 3).

'Zum Thema Kellerdecke' hat der Gemeinderat in Erw. 4.1 im Wesentlichen ausgeführt, aufgrund der Terrinaufnahmen durch einen unabhängigen Geometer (der H. \_\_\_\_\_ AG vom 27.11.2018 = Vi-act. I.-06 Bel. 1 und Beilage in Vi-act. II.-02 Bel. 2) sowie dem Projektänderungsplan Schnitt A-A Mst. 1:100 vom 4. Februar 2019 (Plan Nr. 1506-09 = Vi-act. I.-06 Bel. 4) rage die Oberkante der rohen Betondecke der nordseitigen Kellerräume nicht mehr als 1 m über das gewachsene Terrain hinaus. Die Höhe zwischen Oberkante roher Betondecke und dem gewachsenen Terrain bewege sich zwischen 0.85 m bis 0.91 m. Somit handle es sich bei diesen Kellerräumen im Anschluss an die Tiefgarage um eine unterirdische Baute, welche gemäss § 61 Abs. 2 PBG bis 1 m an die Grenze heranreichen dürfe. Die Kellerräume zur Nordgrenze würden diesen Grenzabstand einhalten. Als unterirdische Baute müsse die Innengrundfläche dieser Kellerräume nicht zur Flächennutzungsziffer (FNZ) angerechnet werden (Art. 11 Abs. 1 des Planungs- und Baureglements der Gemeinde Lachen [PBR] vom 29.9.1995).

'Zum Thema Tiefgaragenzufahrtsrampe / seitliche Betonstützmauer bzw. Stahlschwert' hat der Gemeinderat in Erw. 4.2 ff. u.a. festgehalten, beim G. \_\_\_\_\_ weg handle es sich gemäss RRB Nr. 809 vom 13. November 2018 (= Beilage zur Duplik des Gemeinderates vom 20.8.2019) um eine nicht dem Gemeingebrauch gewidmete Privatstrasse. Damit sei zwischen Fassade und Fahrbahnrand ein Abstand von mind. 3 m einzuhalten (§ 65 Abs. 2 PBG). Bei der Tiefgaragenrampe mitsamt der seitlichen Betonstützmauer inkl. Schallschutzelement und Absturzsicherung handle es sich um Anlagen, für welche gegenüber der nicht dem Gemeingebrauch gewidmeten Privatstrasse das Einführungs-gesetz zum schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGzZGB; SRSZ 210.100) vom 14. September 1978 zur Anwendung komme. Nach § 53 Abs. 1 EGzZGB betrage der Grenzabstand bei Abgrabungen mind. 0.5 m. Stützmauern und Einfriedungen bis zu 1.2 m dürften an die Grenze gestellt werden (§§ 55 Abs. 1 und 57 Abs. 1 EGzZGB). Gemäss dem Projektänderungsplan Untergeschoss Mst. 1:100 vom 4. Februar 2019 (Plan Nr. 1506-02 = Vi-act. I.-06 Bel. 5) betrage der Grenzabstand ab der Strassenparzellengrenze bis Hinterkante der Betonstützmauer mitsamt dem innen angerachten Schallschutzelement, mithin also bis zur Abgrabung, genau 0,5 m. Die neue Betonstützmauer rage nur wenig Zentimeter über das Strassenniveau des G. \_\_\_\_\_ wegs hinaus. Gemäss dem Projektänderungsplan Westfassade Mst. 1:100 vom 4. Februar 2019 (Plan Nr. 1506-09 = Vi-act. I.-

06 Bel. 3) bemesse sich die Höhe der Absturzsicherung (Staketen-Geländer) auf der Betonstützmauer (inkl. von der Strasse sichtbare Betonaufbordung) nicht mehr als 1.2 m.

Sowohl die nordseitige Kellerdecke als auch die Tiefgaragenzufahrtsrampe mit- samt der seitlichen Betonstützmauer inklusive der darauf geplanten Absturzsicherung (Geländer) seien bewilligungsfähig.

**5.2** Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 365/2019 vom 21. Mai 2019 u.a. ausgeführt (Erw. 5.2.2), aus den mit GRB Nr. 235 vom 28. September 2017 bewilligten Plänen Ostfassade und Schnitt A-A vom 9. Januar 2017 (Pläne Nr. 1506-08 und Nr. 1506-11 = Beilagen in Vi-act. II.-01 Bel. 2) gehe hervor, dass die Oberkante der Decke des (nördlichen) Kellers 0.15 m tiefer liege als jene der angrenzenden Garage. Ohne diese Herabsetzung würde es sich beim Keller nicht mehr um eine unterirdische Baute handeln, was Auswirkungen auf die Einhaltung des Grenzabstandes sowie der Flächennutzungsziffer hätte (vgl. Erw. 5.1 dritter Absatz hiervor). Beim Augenschein vom 17. Oktober 2018 sei festgestellt worden, dass die Oberkante der Kellerdecke an der in den Plänen vorgesehenen Stelle keinen Absatz aufgewiesen habe (Vi-act. I.-01 Bel. 1 Erw. 1). Es habe nicht zum vornhinein ausgeschlossen werden können, dass mit dieser Änderung eine Verletzung des Grenzabstandes und der Flächennutzungsziffer einhergehen könne. Insbesondere sei unklar gewesen, ob die Oberkante der Decke des Kellers höher- oder diejenige der angrenzenden Garage tiefergelegt worden sei. Die Vorinstanz Ziff. 1 habe deshalb zu Recht einen Baustopp erlassen und die Beschwerdeführer aufgefordert, ein nachträgliches Baugesuch für diese bereits ausgeführte Projektänderung einzureichen. Aus dem revidierten Plan Schnitt A-A Mst. 1:100 vom 4. Februar 2019 (Plan Nr. 1506-09 = Vi-act. I.-06 Bel. 4) sei ersichtlich, dass die Oberkante der Betondecke des nördlichen Kellers nach wie vor nicht mehr als einen Meter über das gewachsene Terrain rage (§ 61 Abs. 2 PBG). In der Folge habe die Vorinstanz Ziff. 1 diese (baubewilligungspflichtige) Projektänderung am 1. April 2019 zu Recht bewilligt. Gestützt auf diese Ausführungen treffe es jedoch nicht zu, dass die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens nicht notwendig gewesen wäre.

Im seitlichen (westlichen) Abschluss an der Tiefgaragenrampe entlang des G. \_\_\_\_\_ wegs mittels einer Stahlplatte (Stahlschwert) vermochte der Regierungsrat keinen anderen Zweck als eine provisorische Sicherungsmassnahme zur Verhinderung von Rutschungen und Senkungen während der Bauzeit erkennen, die gemäss § 75 Abs. 5 PBG ohne Baubewilligung erstellt werden darf (Erw. 5.3.2). Allerdings hätten die Beschwerdeführer in Abweichung von den mit der Baubewilligung Nr. 235 vom 28. September 2017 bewilligten Planunterlagen

(Plan Untergeschoss vom 17.3.2017 Nr. 1506-02 = Beilage in Vi-act. II.-01 Bel. 2) auf der westlichen Seite der Zufahrtsrampe eine Betonmauer (inkl. Schallschutzelement und Absturzsicherung) erstellt (rev. Plan Untergeschoss vom 4.2.2019 Nr. 1506-02 = Vi-act. I.-06 Bel. 5). Die Stützmauer grenze direkt an den G. \_\_\_\_\_ weg, bei welchem es sich um eine nicht dem Gemeingebrauch gewidmete Privatstrasse handle (RRB Nr. 809 vom 13.11.2018 Erw. 4.5). Die Vorinstanz Ziff. 1 habe in Bezug auf diese Projektänderung zu Recht ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt und in diesem geprüft, ob die von den Beschwerdeführern vorgenommenen baulichen Änderungen Einfluss auf die Einhaltung der materiellen Bauvorschriften hätten (auch wenn sich die rechtliche Zulässigkeit der Stützmauer im Grenzbereich letztlich nach dem zivilrechtlichen Nachbarrecht richte).

Da die Vorinstanz Ziff. 1 für die beiden erwähnten Projektänderungen zu Recht ein nachträgliches Baugesuch durchgeführt habe, sei es auch gerechtfertigt, dass sie den Beschwerdeführern Gebühren auferlegt habe (Art. 43 Abs. 2 PBR i.V.m. Ziff. 2 der Abgaben- und Gebührenordnung für das Bauwesen der Gemeinde Lachen vom 15.3.2013), welche in masslicher Hinsicht nicht bestritten worden seien (Ziff. 5.4).

**5.3** Die Beschwerdeführer machen in ihrer Beschwerde vom 21. Juni 2019 dagegen u.a. geltend (Ziff. 3.2), wenn sie zum Augenschein vom 17. Oktober 2018 eingeladen worden wären, hätte an Ort und Stelle geklärt werden können, ob die Oberkante der Decke des Kellers höher- oder diejenige der angrenzenden Garage tiefergelegt worden sei. Um aufzuzeigen, dass die Höhe von 1 m deutlich eingehalten sei, hätte man lediglich einen Meterstab gebraucht, weil das gewachsene Terrain rund um die Baugrube nach wie vor bestanden habe und insbesondere entlang der gemeinsamen Grenze zum Grundstück KTN 003. \_\_\_\_\_ gut erkennbar gewesen sei. Zudem hätten die Beschwerdeführer den Plan abgeben können, welche der Beschwerde an den Regierungsrat vom 8. November 2018 als Beilage beigelegt worden sei. Allenfalls hätte man auch einen Geometer zum Augenschein aufbieten können, um die Höhenkoten am Bau zu überprüfen.

Dadurch, dass die Beschwerdeführer nicht an den Augenschein vom 17. Oktober 2018 eingeladen worden seien, seien sie in ein unnötiges Baustoppverfahren mit nachträglichem Baubewilligungsverfahren gezwungen worden, für welches sie nun auch noch die Kosten tragen sollen. Bei Einhaltung des korrekten Verfahrens mit Anhörung am Augenschein hätte sich der Baustopp von Anfang an erübrigt, zumal keine bewilligungspflichtige Änderung vorliege. Sodann hätte der Gemeinderat bei korrekter Behandlung ihrer Einsprache vom 26. Oktober 2018 auf-

grund der Vorbringen der Beschwerdeführer zum Schluss kommen müssen, dass der Baustopp zu Unrecht angeordnet worden sei (Ziff. 3.3). Mit Eingabe vom 26. Dezember 2018 hätten die Beschwerdeführer der Gemeinde u.a. den Höhengenaufnahmeplan der H. \_\_\_\_\_ AG vom 27. November 2018 (Vi-act. II.-02 Bel. 2 mit dortiger Beilage) eingereicht. Bei dessen Prüfung hätte der Gemeinderat feststellen können, dass die Höhen deutlich eingehalten seien. Statt den Baustopp aufzuheben, habe er abermals ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren gefordert (Ziff. 3.4). Vorliegend sei nicht ersichtlich, worin die baubewilligungspflichtige Änderung bestehen soll. Selbst wenn von der Zulässigkeit des Baustopps ausgegangen würde, sei die geringfügige Änderung des Absatzes bei der Kellerdecke ohne Einfluss auf den Grenzabstand und die Flächennutzungsziffer nicht bewilligungspflichtig. Deshalb gebe es hier nichts nachträglich zu bewilligen (Ziff. 3.5).

Der Regierungsrat bestätige, dass für die Stahlplatte entlang des G. \_\_\_\_\_ wegs kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren nötig gewesen sei. Soweit er den Baustopp und ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren insofern als gerechtfertigt erachte, als die Beschwerdeführer in Abweichung von den bewilligten Planunterlagen auf der Westseite der Zufahrtsrampe zur Tiefgarage eine Betonmauer mit Schallschutzelement und Absturzsicherung erstellt hätten, verkenne der Regierungsrat, dass der Baustopp nicht aufgrund der Betonmauer, sondern nur und stets mit dem Stahlschwert begründet worden sei (vgl. Ziff. 3.6 f.). Die vom Regierungsrat erstmals als Begründung für den Baustopp genannte Betonmauer sei bereits in den bewilligten Plänen vorhanden gewesen und im GRB Nr. 235 vom 28. September 2017 (Disp.-Ziff. 4.2) bewilligt worden. Zudem wäre eine nachträglich andere Begründung des Baustopps nicht zulässig (vgl. Ziff. 3.6 f.).

**6.1.1** Grundsätzlich ist es nicht zu beanstanden, dass die Bauverwaltung am 17. Oktober 2018 - als Reaktion auf die Anzeige der Beschwerdegegnerin vom 15. Oktober 2018, wonach in mehrfacher Hinsicht von der Baubewilligung abgewichen worden sei - eine Kontrolle (Augenschein) vorgenommen hat. Indes wäre es geboten gewesen, die Beschwerdeführer zu diesem Augenschein einzuladen (vgl. Erw. 4.1 hiervor), die allenfalls auch einen Geometer beigezogen hätte, wozu die Bauverwaltung angesichts der grundsätzlich nur summarischen Prüfung des Sachverhaltes (vgl. vorstehend Erw. 2.3) nicht gehalten gewesen wäre.

**6.1.2** Mit den festgestellten Abweichungen von den bewilligten Plänen bei der Ausführung der Betondecke des nördlichen Kellers (nicht ausgeführter Absatz beim Übergang Tiefgarage/Keller resp. Tieferlegung der Kellerdecke gegenüber der Garagendecke, vgl. Pläne Ost-, Westfassade und Schnitt A-A vom 9.1.2017

[Pläne Nr. 1506-08, Nr. 1506-09 und Nr. 1506-11] = Beilagen in Vi-act. II.-01 Bel. 2) lagen objektive Anhaltspunkte für eine formelle und materielle Baurechtswidrigkeit als Voraussetzung für den Erlass eines Baustopps vor, zumal die Höhe dieser Kellerdecke sowohl hinsichtlich des Grenzabstandes als auch der Flächennutzungsziffer von Bedeutung war/ist (vgl. dazu Erw. 5.1 hiervor; GRB Nr. 235 vom 28.9.2017 = Beilage in Vi-act. II.-01 Bel. 2 Erw. 5.3).

**6.1.3** Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführer hätte sich resp. hat sich der (durch die Abweichung bei der Bauausführung von den bewilligten Plänen) begründete Verdacht auf eine formelle und materielle Baurechtswidrigkeit nicht ohne Weiteres durch ein einfaches Nachmessen ausräumen lassen. Wie aus den am 17. Oktober 2018 erstellten Fotoaufnahmen (Beilagen in Vi-act. II.-01 Bel. 3) ersichtlich wird, war das gewachsene Terrain auf KTN 001.\_\_\_\_\_ entlang der Westfassade des nördlichen Kellers sowie zwischen der - der Nordfassade des nördlichen Kellers vorangestellten - Stützmauer auf KTN 001.\_\_\_\_\_ und der Grenze KTN 003.\_\_\_\_\_ abgetragen, d.h. nicht mehr vorhanden. Gemäss dem Terrainverlauf auf den Plänen Ostfassade und Schnitt A-A vom 9. Januar 2017 (Pläne Nr. 1506-08 und Nr. 1506-11 = Beilagen in Vi-act. II.-01 Bel. 2) sowie den Höhenangaben zum gewachsenen Terrain auf dem Plan 1. Wohngeschoss vom 17. März 2017 (Plan Nr. 1506-03 = Beilagen in Vi-act. II.-01 Bel. 2) fällt das gewachsene Terrain in Richtung Norden leicht ab, wobei die Kote im Bereich der nordöstlichen Ecke des nördlichen Kellers mit 409.90 um 7 cm höher angegeben ist, als mit 409.83 auf den Plänen Untergeschoss vom 17. März 2017 und Liegenschaftsentwässerung vom 11. August 2017 (Pläne Nr. 1506-02 und Nr. 1505-15 = Beilagen in Vi-act. II.-01 Bel. 2; vgl. dazu die Legende im Plan Bestandsaufnahmen der H.\_\_\_\_\_AG vom 27.11.2018 = Vi-act. I.-06 Bel. 1). Zur Höhe des gewachsenen Terrains im unmittelbaren Grenzbereich zwischen KTN 003.\_\_\_\_\_/001.\_\_\_\_\_ finden sich (soweit ersichtlich) keine Angaben in den Akten. Somit liessen Messungen ab dem vorhandenen Terrain bei der Grenze auf KTN 003.\_\_\_\_\_ keine zuverlässigen Aussagen zu, ob die - gegenüber den massgeblichen Plänen veränderte - Betondecke des ein Meter südlich auf KTN 001.\_\_\_\_\_ situierten (nördlichen) Kellers, das gewachsene Terrain um nicht mehr als 1 m übersteige.

**6.1.4** Der Planausschnitt: 'Neue Situation Decke über UG' 1:50, datiert vom 29. Oktober 2018 mit der rot kolorierten (abgeänderten) Ausführung der Decke über einem Teil der Tiefgarage und dem nördlichen Keller, welcher der Einsprache der Beschwerdeführer vom 26. Oktober 2018 beigelegt worden war (Beilage in Vi-act. II.-01 Bel. 3), gibt die in den Fotoaufnahmen vom 17. Oktober 2018 (Beilagen in Vi-act. II.-01 Bel. 3) dokumentierte (weitere) Abweichung von den

bewilligten Plänen bei der nördlichen Stützmauer (veränderte Höhe; vgl. Plan Projektänderung Schnitt A-A vom 4.2.2019 [Plan Nr. 1506-11] = Vi-act. I.-06 Bel. 4) nicht wieder. Damit wäre dieser Planausschnitt, welcher die tatsächliche Bauausführung offensichtlich nicht korrekt abbildet, nicht geeignet gewesen, die Bauverwaltung resp. die Vorinstanz Ziff. 1 davon zu überzeugen, dass die am 17. Oktober 2018 festgestellten Abweichungen von der erteilten Baubewilligung kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren erforderlich machen. Vielmehr wäre darin ein zusätzlicher Anhaltspunkt für die Berechtigung der Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zu erblicken gewesen (vgl. Erw. 2.2 hiervor).

**6.2.1** In der Präsidialverfügung vom 18. Oktober 2018 (Vi-act. I.-01 Bel. 1) wurde in Erw. 1 ausgeführt, der Leiter Hochbau habe festgestellt, dass der seitliche Abschluss (Stahlschwert) der Tiefgaragenrampe zum G.\_\_\_\_\_weg den Abstand gemäss § 41 des Strassengesetzes (StraG; SRSZ 442.110) vom 15. September 1999 nicht einhalte. Der Strassenabstand zum G.\_\_\_\_\_weg werde in diesem Bereich verletzt. In der Beschluss-Ziff. 1 wurde u.a. die Einstellung der Bauarbeiten an der Tiefgaragenrampe mitsamt dem seitlichen Abschluss (Stahlschwert) entlang der Strasse G.\_\_\_\_\_weg angeordnet. Auch wenn beim besagten seitlichen Abschluss der Tiefgaragenrampe zum G.\_\_\_\_\_weg die hier angebrachte Stahlplatte hervorgehoben d.h. in Klammern als "Stahlschwert" erwähnt worden ist, wurde der Baustopp diesbezüglich grundsätzlich damit begründet, dass der seitliche Abschluss der Tiefgaragenrampe zum G.\_\_\_\_\_weg den von § 41 geforderten Strassenabstand von mind. 0.5 m nicht einhalte. Die Begründung beschränkte sich mithin nicht auf das 'Stahlschwert', sondern bezog sich auf den seitlichen Abschluss der Tiefgaragenrampe zum G.\_\_\_\_\_weg als solchen.

**6.2.2** Gemäss dem bewilligten Plan Westfassade vom 9. Januar 2017 (Plan Nr. 1506-09 = Beilage in Vi-act. II.-01 Bel. 2) waren weder eine Stahlplatte noch eine Betonmauer geplant, welche unmittelbar neben dem G.\_\_\_\_\_weg das Strassenniveau überragen. Demgegenüber wird aus den am 17. Oktober 2018 erstellten Fotoaufnahmen (Beilagen in Vi-act. II.-01 Bel. 3) ersichtlich, dass unmittelbar vor dem 'Stahlschwert' eine Betonmauer (als Teil des seitlichen Abschlusses der Tiefgaragenrampe zum G.\_\_\_\_\_weg) erstellt worden ist, welche - in Abweichung von den bewilligten Bauplänen (vgl. dazu auch die bewilligten Pläne Untergeschoss und 1. Wohngeschoss vom 17.3.2017 [Pläne Nr. 1506-9-02 und Nr.1506-03] = Beilagen in Vi-act. II.-01 Bel. 2) - gegenüber dem G.\_\_\_\_\_weg einen Abstand von deutlich weniger als 0.5 m einhält und das Niveau dieser Strasse an ihrem nördlichen Abschluss deutlich (ca. 0.12 m aus

dem Plan gemessen) überragt (vgl. Pläne Projektänderung Westfassade; Untergeschoss und 1. Wohngeschoss vom 4.2.2019 [Pläne Nr. 1506-09, 1506-9-02 und 1506-03] = Vi-act. I.-06 Bel. 3, 5 und 6).

Damit war die Begründung der Vorinstanz Ziff. 1 in Erw. 1 der Präsidialverfügung vom 18. Oktober 2018, wonach der seitliche Abschluss der Tiefgaragenrampe zur Strasse G.\_\_\_\_\_weg den von § 41 StraG geforderten Strassenabstand von mind. 0.5 m (§ 41 Abs. 1 lit. c StraG) nicht einhalte, zumindest hinsichtlich der besagten Betonmauer entlang dem G.\_\_\_\_\_weg grundsätzlich zutreffend. Dass diese Betonmauer, als Teil des seitlichen Abschlusses der Tiefgaragenrampe zur Strasse G.\_\_\_\_\_weg, in der Präsidialverfügung vom 18. Oktober 2018 (Sachverhalt lit. D und Erw. 1) nicht (auch) analog zum "Stahlschwert" in Klammern hervorgehoben worden ist, vermag daran entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer (Beschwerde vom 21.6.2019 Ziff. 3.8) nichts zu ändern. Die Darstellung der Beschwerdeführer, dass eine solche Betonmauer bereits in den bewilligten Plänen vorhanden gewesen sei (Beschwerde vom 21.6.2019 Ziff. 3.7), finden in den einschlägigen Planunterlagen (vgl. Beilagen in Vi-act. II.-01 Bel. 2; vgl. auch vorstehender Absatz) keine Entsprechung. Dass und inwieweit diese - planmässig nicht ausgewiesene - Betonmauer durch den Vorbehalt in Disp.-Ziff. 4.2 des GRB Nr. 235 vom 28. September 2017 (Beilage in Vi-act. II.-01 Bel. 2) bewilligt worden sein sollte, ist nicht ersichtlich.

**6.2.3** Nicht zu beanstanden ist, dass die Vorinstanz Ziff. 1 zum Zeitpunkt des Erlasses des Baustopps am 18. Oktober 2018 gegenüber dem G.\_\_\_\_\_weg die Einhaltung des von § 41 StraG geforderten Strassenabstandes als notwendig erachtete. Zum einen wurde die Baubewilligung GRB Nr. 235 vom 28. September 2017 (Erw. 7.3 f.) unter der Prämisse erteilt, dass es sich beim G.\_\_\_\_\_weg um eine öffentliche Strasse handle (vgl. RRB Nr. 809 vom 13.11.2018 Erw. 3.1.2 f.) und daher alleine die Abstandsvorschriften des Strassengesetzes gegenüber dem G.\_\_\_\_\_weg anwendbar seien (§§ 65 Abs. 1 und 68 Abs. 3 PBG). Zum Anderen war die am 8. Januar 2018 von den Beschwerdeführern erhobene Verwaltungsbeschwerde gegen das Bauprojekt auf der Liegenschaft KTN 003.\_\_\_\_\_ der Beschwerdegegnerin (Verfahren VB 11/2018), in welchem u.a. der Status des G.\_\_\_\_\_wegs zu klären war (vgl. RRB Nr. 809 vom 13.11.2018 [versendet am 20.11.2018]), noch hängig. Bei dieser Ausgangslage war zum Zeitpunkt des Erlasses des Baustopps am 18. Oktober 2018 die kommunale Bestimmung von Art. 46 Abs. 1 lit. c PBR für den Abstand des seitlichen Abschlusses der Tiefgaragenrampe zur Strasse G.\_\_\_\_\_weg nicht einschlägig, sondern § 41 StraG (vgl. § 68 Abs. 3 Satz 2 PBG).

**6.3.1** Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Zeitpunkt des Erlasses des Baustopps sowohl aufgrund der Abweichungen von den genehmigten Plänen bei der Bauausführung der Betondecke des nördlichen Kellers als auch beim seitlichen Abschluss der Tiefgaragenrampe zum G.\_\_\_\_\_weg hinreichend objektive Anhaltspunkte dafür bestanden haben, dass diese von der erteilten Baubewilligung nicht gedeckten Bautätigkeiten bewilligungspflichtig sind (vgl. Erw. 2.2, Erw. 6.1.1 ff. und Erw. 6.2.1 ff. hiervor).

Ob diese Abweichungen von den genehmigten Bauplänen tatsächlich bewilligungspflichtig waren, resp. die Pflicht zur Einholung einer Baubewilligung tatsächlich verletzt wurde, war nicht in diesem Stadium umfassend zu prüfen, sondern nach Einreichung der einschlägigen Gesuchsunterlagen im nachfolgenden nachträglichen Baubewilligungsverfahren zu kontrollieren (vgl. Erw. 2.4 f. hiervor). Das nachträgliche Baubewilligungsverfahren ist mit anderen Worten aufgrund der Abweichungen bei der Bauausführung der Betondecke des nördlichen Kellers und beim seitlichen Abschluss der Tiefgaragenrampe zum G.\_\_\_\_\_weg erforderlich geworden, für welche die Beschwerdeführer nicht vorgängig ein entsprechendes Bewilligungsgesuch eingereicht haben (vgl. dazu Allg. Baubedingungen vom 29.9.2016 [recte 2017] Ziff. 2 im Anhang zum GRB Nr. 235 vom 28.9.2017 = Beilage in Vi-act. II.-01 Bel. 2; Erw. 6.1.1 ff. und Erw. 6.2.1 ff. hiervor). Die vorstehend erkannten Verfahrensmängel/ Gehörsverletzungen (vgl. Erw. 3.1 ff. und Erw. 4.1 ff. hiervor) sind dagegen nicht kausal dafür, dass ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren erforderlich wurde. Namentlich trifft es auch nicht zu, dass sich ohne Weiteres und umgehend hätte widerlegen lassen, dass die Abweichung von der Bauausführung nicht bewilligungspflichtig oder allenfalls bewilligungsfähig waren (vgl. Erw. 6.1.3 f. und Erw. 6.2.3 hiervor). Eine Prüfung mittels eines nachträglichen Baugesuchs anhand der vollständigen Gesuchs- und Planunterlagen war aufgrund der von den Beschwerdeführern zu verantwortenden Abweichungen bei der Bauausführung von der erteilten Baubewilligung geboten. Es ist daher auch ohne praktische Relevanz, dass der Gemeinderat diese Abweichungen von der Bauausführung mit GRB Nr. 89 vom 1. April 2019 bewilligt hat oder ob er nach Prüfung der Unterlagen allenfalls eine (formelle) Bewilligung nicht für erforderlich erachtet hätte. Aus dem Umstand, dass die Beschwerdeführer ein nachträgliches Baugesuch mit den erforderlichen Gesuchs- und Planunterlagen erst am 28. Februar 2019, nach erneuerter Aufforderung (Beilagen in Vi-act. II.-02), eingereicht haben (Beilagen in Vi-act. VI.-02) lässt sich nichts zu ihren Gunsten ableiten.

**6.3.2** Aus einer Aufhebung der Beschluss-Ziff. 1.1 des GRB Nr. 89 vom 1. April 2019 würde sich für die Beschwerdeführer auch kein Nutzen in verfahrensrechtli-

cher Hinsicht ergeben. Für die Kostenverteilung des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens ist entscheidend, dass der Gemeinderat aufgrund der von den Beschwerdeführern zu verantwortenden Abweichungen bei der Bauausführung von den genehmigten Plänen resp. den sich darauf ergebenden, objektiven Anhaltspunkten für eine formelle (und materielle) Baurechtswidrigkeit im Zeitpunkt des Erlasses des Baustopps zu Recht auf die Notwendigkeit eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens erkannt hat und die Beschwerdeführer zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs verpflichtet hat. Damit rechtfertigt sich ohne Weiteres, dass den Beschwerdeführern mit GRB Nr. 89 vom 1. April 2019 Beschluss-Ziff. 3 die Verfahrenskosten für das nachträgliche Baubewilligungsverfahren auferlegt worden sind, unabhängig davon, ob im Rahmen dieser Prüfung die erfolgten Abweichungen bei der Bauausführung von den genehmigten Plänen bewilligt werden konnten oder ob (anhand der nunmehr eingereichten Gesuchs- und Planunterlagen) allenfalls darauf hätte erkannt werden können, dass für diese Abweichungen keine Bewilligungspflicht erforderlich sei. Dies macht für die Beschwerdeführer im Ergebnis keinen Unterschied aus. Bezüglich der beantragten Aufhebung der Beschluss-Ziff. 1.1 des GRB Nr. 89 vom 1. April 2019 mangelt es mithin genau betrachtet an einem schutzwürdigen Interesse (§ 37 Abs. 1 lit. c VRP), weswegen insoweit auf die Beschwerde nicht einzutreten ist.

**6.3.3** Betreffend die Rechtmässigkeit des angeordneten Baustopps muss es, wie vorerwähnt (Erw. 2.2 f. und Erw. 6.3 hiavor) für den Erlass einer Baueinstellung genügen, dass hinreichend objektive Anhaltspunkte für eine formelle Baurechtswidrigkeit vorliegen. Eine umfassende Kontrolle im Rahmen des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens anhand der vollständigen Gesuchs- und Planunterlagen kann durchaus zu einer anderen Beurteilung hinsichtlich der Bewilligungspflicht einer festgestellten Abweichung von einer erteilten Baubewilligung führen, als aufgrund der objektiven Anhaltspunkte zum Zeitpunkt des Erlasses des Baustopps angenommen werden durfte. Daraus lässt sich jedoch nicht folgern, dass die Anordnung des Baustopps anhand der objektiven Anhaltspunkte zum Erlasszeitpunkt unrechtmässig erfolgt wäre.

## **C. Zusammenfassung; Kosten**

**7.1** In teilweiser Gutheissung der Beschwerde vom 21. Juni 2019 ist der angefochtene RRB Nr. 365/2019 vom 21. Mai 2019 insoweit aufzuheben, als damit die Beschwerde I (VB 235/2018) abgewiesen wurde, soweit sie nicht gegenstandslos geworden ist und die Verfahrenskosten für das gemeinderätliche Verfahren bestätigt wurden (vgl. Disp.-Ziff. 1 Satz 1 i.V.m. Erw. 3.2). Dies bedeutet

die Aufhebung der Beschluss-Ziff. 5 der Präsidialverfügung vom 18. Oktober 2018 (Vi-act. I.-01 Bel. 1) sowie der Beschluss-Ziff. 2 des GRB Nr. 307 vom 5. November 2018 (Vi-act. I.-01 Bel. 2) (vgl. insb. Erw. 4.3 hiervor).

Soweit sich die Beschwerde vom 21. Juni 2019 dagegen richtet, dass mit dem angefochtenen RRB Nr. 365/2019 vom 21. Mai 2019 die Beschwerde II (VB 77/2019) abgewiesen wurde, erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vgl. insb. Erw. 6.3.1 f. hiervor).

**7.2.1** Diesem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) des vorliegenden Verfahrens von insgesamt Fr. 2'000.-- zur Hälfte (Fr. 1'000.--) den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) und je zu einem Sechstel der Gemeinde Lachen (Fr. 335.--), der Beschwerdegegnerin (Fr. 335.--) und dem Kanton Schwyz (Fr. 330.--) aufzuerlegen.

**7.2.2** Die Parteikosten der beanwalteten Beschwerdeführer einerseits und des beanwalteten Gemeinderats und der beanwalteten Beschwerdegegnerin andererseits werden wettgeschlagen.

Der Kanton hat den beanwalteten Beschwerdeführern eine reduzierte Parteientschädigung zu bezahlen. 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 Fr. 500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) festgelegt.

**7.3** Die Kosten und Entschädigungen des regierungsrätlichen Verfahrens RRB Nr. 365/2019 vom 21. Mai 2019 (Disp.-Ziff. 2 und 3) sind neu zu regeln.

**7.3.1** Die Verfahrenskosten von Fr. 1'800.-- gehen entsprechend dem Verfahrensausgang neu je zu einem Viertel (je Fr. 450.--) zu Lasten der Gemeinde Lachen und der Beschwerdegegnerin (Verfahren VB 235/2018) (vgl. Erw. 4.3 hiervor) und zur Hälfte zu Lasten der unter sich solidarisch haftenden Beschwerdeführer (Fr. 900.--; Verfahren VB 77/2019) (vgl. Erw. 6.3.2 hiervor).

**7.3.2** Die Parteientschädigungen für das Verfahren VB 235/2018 zu Gunsten der Beschwerdeführer resp. zu Lasten der Gemeinde Lachen und der Beschwerdegegnerin (vgl. Erw. 4.3 hiervor; Urteil des BGer 1C\_94/2019 vom 18.7.2019 Erw. 2 m.H.a. BGE 125 V 373 Erw. 2a) werden mit den Parteientschädigungen

für das Verfahren VB 77/2019 zu Gunsten der Gemeinde Lachen und der Beschwerdegegnerin resp. zu Lasten der Beschwerdeführer wettgeschlagen.

## **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Disp.-Ziff. 1 Satz 1 des RRB Nr. 365/2019 vom 21. Mai 2019 insoweit im Sinne der Erwägungen (insbesondere Erw. 7.1) aufgehoben, als die Verfahrenskosten für das gemeinderätliche Verfahren (vgl. Disp.-Ziff. 5 der Präsidialverfügung vom 18. Oktober 2018 und Disp.-Ziff. 2 des GRB Nr. 307 vom 5. November 2018) den Beschwerdeführern auferlegt wurden. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 2.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Beschwerdeverfahrens RRB Nr. 365/2019 vom 21. Mai 2019 von insgesamt Fr. 1'800.-- werden neu je zu einem Viertel (je Fr. 450.--) der Gemeinde Lachen und der Beschwerdegegnerin sowie zur Hälfte (Fr. 900.--) den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) auferlegt.
- 2.2 Die Parteientschädigungen für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren RRB Nr. 365/2019 vom 21. Mai 2019 werden wettgeschlagen.
- 3.1 Die Kosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 2'000.-- werden zur Hälfte (Fr. 1'000.--) den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) und je zu einem Sechstel der Gemeinde Lachen (Fr. 335.--), der Beschwerdegegnerin (Fr. 335.--) und dem Kanton Schwyz (Fr. 330.--) auferlegt.

Die Beschwerdeführer haben am 3. Juli 2019 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- geleistet, so dass ihnen aus der Gerichtskasse Fr. 1'000.-- zurückzuerstatten sind.

Die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde Lachen haben ihren Kostenanteil von je Fr. 335.-- innert 30 Tagen nach Erhalt dieses Entscheids auf das Konto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts einzuzahlen.

Hinsichtlich des Kantonsanteils wird auf die kantonsinterne Verrechnung verzichtet.
- 3.2 Der Kanton hat den beanwalteten Beschwerdeführern für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu bezahlen. Die Parteientschädigungen der beanwalteten Beschwerdeführer einerseits und der beanwalteten Gemeinde sowie der beanwalteten Beschwerdegegnerin andererseits werden wettgeschlagen.

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 82 ff. 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. 113 ff. BGG).

5. Zustellung an:
- den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (3/R; unter Beilage der Eingaben des Gemeinderates vom 4.11.2019 sowie der Beschwerdegegnerin vom 12.11.2019)
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R; unter Beilage der Eingabe des Gemeinderates vom 4.11.2019)
  - den Gemeinderat Lachen (R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 12.11.2019)
  - den Regierungsrat (EB)
  - das Sicherheitsdepartement (EB; unter Beilage der Eingaben des Gemeinderates vom 4.11.2019 sowie der Beschwerdegegnerin vom 12.11.2019)
  - und das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB).

Schwyz, 18. Dezember 2019

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: 8. Januar 2020