

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2020 199

Entscheid vom 13. April 2021

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Irene Thalman, Richterin
Monica Huber-Landolt, Richterin
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

A._____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwältin lic.iur. **B.**_____,

gegen

1. **Gemeinderat Feusisberg**, Dorfstrasse 38, Postfach 68,
8835 Feusisberg,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. **C.**_____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **D.**_____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. **E.**_____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. D. _____ sind die Eigentümer der Grundstücke KTN __01 (735 m²; F. _____-strasse __), Feusisberg, sowie - westlich angrenzend - KTN __02 (516 m²; F. _____-strasse __), Feusisberg.

Im Amtsblatt Nr. __ vom ____ 2019 (S. ____) publizierte die Gemeinde Feusisberg das Baugesuch (in: Vi-act. III-01/B5) von D. _____ (nachstehend: Bauherrschaft) für den "Abbruch und Neubau Einfamilienhaus" auf KTN __01 und legte das Baugesuch gleichzeitig öffentlich auf. Gegen dieses Baugesuch erhoben neben anderen A. _____ am 27. November 2019 öffentlich-rechtliche Einsprache beim Gemeinderat (in: Vi-act. III-01/B8). Am 7. Januar 2020 sowie 11. Februar 2020 gingen bei der Gemeinde überarbeitete bzw. ergänzende Baugesuchsunterlagen ein (Vi-act. III-01/B6 f.), was den Einsprechern angezeigt wurde (vgl. Vi-act. III-01/B10, B12).

B. Mit Gesamtentscheid vom 5. März 2020 (Vi-act. III-01/B2) erteilte das ARE die kantonale Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen (Disp.-Ziff. 1). Auf die Einsprachen wurde aus kantonaler Sicht nicht eingetreten (Disp.-Ziff. 2). Mit Beschluss (GRB) Nr. 2019-0093 (Reg.-Nr. 05.03.00) vom 26. März 2020 entschied der Gemeinderat wie folgt über das Baugesuch und die Einsprachen (in: Vi-act. II-03, Baumappe Baugesuch Nr. BG 2019-0093):

1. Die Einsprachen von A. _____ sowie (...) werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Baubewilligung wird im Sinne der Erwägungen und unter nachstehenden Auflagen und Vorbehalten erteilt. Die von der Bauherrschaft eingereichten Unterlagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung. (Weitere integrierende Bestandteile der Baubewilligung, u.a. Gesamtentscheid des ARE vom 5.3.2020).
3. (Bauausführung).
4. Der Aussenparkplatz Besucher wird nicht bewilligt (...).
5. Vor Baufreigabe sind folgende Unterlagen dem Bauamt vorzulegen (Material- und Farbkonzept; Dienstbarkeitsvertrag Ungleichverteilung Grenzabstand mit L-Nr. __02; [...]).
- 6.-12. (Gebühren und Kosten; Beginn Bauarbeiten; Geltungsdauer Baubewilligung; Rechtsmittel und Zustellung).

C. Gegen diesen GRB erhoben A. _____ mit Eingabe vom 16. April 2020 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen (Vi-act. I-01):

1. Es sei die angefochtene Baubewilligung vom 26. März 2020 des Gemeinderates Feusisberg aufzuheben und dem Bauvorhaben die Bewilligung zu verweigern.
2. Eventualiter: Es sei die Angelegenheit zur Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts zu neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen zurückzuweisen.
3. Es sei ein Augenschein durchzuführen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner.

D. Am 3. September 2020 führte das mit der Verfahrensinstruktion beauftragte Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst, unter Anwesenheit der Parteien einen Augenschein vor Ort in Feusisberg durch (Vi-act. V-09 f.).

E. Mit Beschluss (RRB) Nr. 768/2020 vom 27. Oktober 2020 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 2000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt (...).
3. Die Beschwerdeführer haben der Gemeinde Feusisberg und den Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung von jeweils Fr. 1200.-- zu bezahlen.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

F. Gegen diesen RRB (Versand am 3.11.2020) lassen A. _____ mit Eingabe vom 20. November 2020 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und es sei dementsprechend die Baubewilligung aufzuheben.
2. Es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen sowohl für das Beschwerdeverfahren vor Regierungsrat als auch für das vorliegende Beschwerdeverfahren zulasten der Beschwerdegegner.

G. Das ARE teilt mit Schreiben vom 2. Dezember 2020 seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung und Antragsstellung mit. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 4. Dezember 2020 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Der Gemeinderat beantragt am 15. Januar 2021 die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit. Die Beschwerdegegner beantragen mit Vernehmlassung bzw. Be-

schwerdeantwort vom 16. Februar 2021 die Abweisung der Beschwerde, soweit auf das Rechtsmittel eingetreten werde, und die Erteilung der nachgesuchten Baubewilligung, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer.

H. Mit Stellungnahme (Replik) vom 23. März 2021 zu den Vernehmlassungen halten die Beschwerdeführer an den mit der Beschwerde vom 20. November 2020 gestellten Anträgen fest. Ergänzend stellen sie folgendes Editionsbegehren:

Die Vorinstanz 1, der Gemeinderat der Gemeinde Feusisberg, sei aufzufordern, die Baugesuchs- und Bewilligungsakten aus dem Jahre 2001 für das bestehende Einfamilienhaus auf Kat.-Nr. __01 (vormals G._____, heute Liegenschaft der Beschwerdegegner) zu edieren.

sowie den verfahrensrechtlichen Antrag, die vom Gemeinderat Feusisberg zu edierenden Akten seien vom Verwaltungsgericht für die Beurteilung der Beschwerdesache zu berücksichtigen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1.1 Das Baugrundstück KTN __01 befindet sich (wie das Grundstück der Beschwerdegegner) in der "Ein- und Zweifamilienhauszone, zwei Geschosse" (E2; vgl. Zonenplan Feusisberg vom 23.9.2018 [einsehbar in WebGIS SZ sowie <https://www.geoportal.ch/feusisberg>], ÖREB-Kataster [S. 3/5; vgl. WebGIS SZ]; vgl. Art. 40 des kommunalen Baureglements [BauR] vom 25.9.2005) und ist mit einem Einfamilienhaus überbaut. Das südwestlich an das ebenfalls im Eigentum der Bauherrschaft stehende Grundstück KTN __02 angrenzende Baugrundstück grenzt im Südosten an die Strasse "F._____-strasse" (KTN __03). In nordöstlicher Richtung anstossend liegt das im Eigentum der Beschwerdeführer befindliche und ebenfalls mit einem Einfamilienhaus überbaute Grundstück KTN __04; im Nordwesten grenzt das Baugrundstück an die ebenfalls überbauten Grundstücke (von Südwest nach Nordost) KTN __05, __06 sowie __07. Diese Grundstücke befinden sich ebenfalls in der Zone E2. Strassenmässig ist das Baugrundstück heute über die "F._____-strasse" erschlossen, woran sich nichts ändern soll. Die genannten Grundstücke sind in einer von Nord(-west) nach Süd(-ost) ansteigenden Hanglage situiert, welche grundsätzlich einen Blick auf den rund 2 km (Luftlinie gemessen ab Baugrundstück) entfernten Zürichsee ermöglicht.

1.1.2 Gemäss der am 24. Oktober 2019 eingegangenen Baueingabe (bzw. den nachgereichten Unterlagen; vgl. die Planunterlagen) soll anstelle des heutigen Einfamilienhauses ein Einfamilienhausneubau realisiert werden. Das Projekt

sieht drei Ebenen vor (vgl. hierzu bzw. zu den nachfolgenden Ausführungen insbesondere Plan Nr. 0513-102, Grundrisse Baueingabe 1:100; Plan Nr. 0513-103, Schnitte, Einfahrtsneigung und Dachaufsicht mit Grenzabständen 1:100; Plan Nr. 0513-104, Ansichten Baueingabe 1:100, alle vom 18.12.2019, in der Bau-
mappe sowie Vi-act. III-01/B6):

Im Erdgeschoss (EG) sind neben den Räumen "Waschen", "Technik", "Keller", "Schopf Gartengeräte", "Abstellraum" u.a. ein Saunaraum, ein Büro, eine Dusche und zwei weitere "Zimmer" geplant; im Obergeschoss (OG) sind u.a. eine Garage mit 4 Autoabstellplätzen, die Räume "Velo / Moto" und "Garderobe", ein Entrée, ein Raum "Eltern" ohne Abtrennung mit "Ankleide / Verteiler", ein Elternbad und ein Büro, ein Treppenhaus mit Lift sowie ein Balkon vorgesehen; im Dachgeschoss (DG) sind neben zwei Terrassen, WC und Réduit insbesondere "Wohnen / Essen / Küche" verbunden mit "Spielen" geplant. Das Dach ist so geplant, dass sich die beiden Dachhälften einerseits mit einem (Innen-)Winkel von je 40° gegenseitig zuneigen. Andererseits treffen sich die beiden Dachhälften nicht wie bei einem klassischen Satteldach in einem (spitzen) First; vielmehr zeichnet sich das Dach durch ein auf 686.52 m.ü.M. zu liegen kommendes, ca. 3 m breites und sich über die ganze Gebäudelänge erstreckendes "Flachdach" aus (vgl. GRB vom 26.3.2020 S. 3 unten: "dem Mansardendach ähnliche Konstruktion"). Sowohl die westliche Hälfte der Garage bzw. der darunter befindliche "Schopf Gartengeräte" als auch der östlichste Teil des Veloraums werden von diesem senkrecht nach unten projizierten Dach, welches bündig - ohne Dachvorsprung - an die Aussenfassade anschliesst, nicht überdacht, weisen eine der Fassade der (Haupt-)Baute (um 5.81 m bzw. 0.7 m) vorgelagerte Fassade auf und sind - zumindest gemäss den aktenkundigen Visualisierungen - anders materialisiert.

1.2 Der Gemeinderat hielt in der Baubewilligung u.a. - namentlich zur Beurteilung der eingegangenen Einsprachen (Erw. 4) - fest, die Abweichungen vom ursprünglichen Terrain, das im Jahr 2001 aufgeschüttet worden sei, seien erkennbar. Das Abstellen auf den aktuellen Geländeverlauf führe aber zu keinem unhaltbaren baupolizeilichen Ergebnis und sei daher zu Recht erfolgt (S. 2 [unten] f.). An der Nordfassade würden eine Gebäudehöhe von 7.49 m sowie eine Firsthöhe von 10.49 m ausgewiesen, weshalb die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen von 7.5 m bzw. 10.5 m, je inkl. Hangzuschlag von 0.5 m, eingehalten würden. Der Grenzabstand an der Ostfassade sei ebenfalls eingehalten. Richtig sei die Behauptung in der Einsprache, ein Grundbucheintrag hinsichtlich Ungleichverteilung des Grenzabstands mit KTN __02 fehle; die entsprechende Dienstbarkeit sei vor Baubeginn im Grundbuch einzutragen, was auflagenweise in der Baubewilligung formuliert werde (S. 3 Mitte). Das Dachgeschoss gelte nicht

als Vollgeschoss; die zulässige Anzahl an Vollgeschossen sei nicht überschritten. Mit den geschaffenen 253.12 m² aBGF bei der anrechenbaren Landfläche von 735 m² sei die zulässige Ausnutzungsziffer von 0.35 eingehalten (S. 4 oben). Auch das Einordnungsgebot betrachtete der Gemeinderat als erfüllt, weshalb das Bauvorhaben insgesamt den geltenden Vorschriften entspreche (Erw. 4 in fine S. 4).

1.3 Der Regierungsrat erwog im angefochtenen RRB Nr. 768/2020 vom 27. Oktober 2020 im Wesentlichen und sinngemäss, vor dem Bau des bestehenden Einfamilienhauses im Jahr 2001 sei KTN __01 noch unbebaut gewesen. Damals sei das Terrain gleichmässig von Süd nach Nord abgefallen. Gleichzeitig mit dem Bau des Einfamilienhauses sei das Terrain im Jahr 2001 im unteren bzw. nördlichen Bereich der Parzelle um bis zu 2 m aufgeschüttet worden. Das Terrain verlaufe heute nördlich des bestehenden Hauses praktisch flach und falle anschliessend steil ab. Damals sei bei der Bemessung der Gebäudehöhe auf das ursprüngliche Terrain abgestellt worden (Erw. 2.4). Auch die Beschwerdeführer hätten ihr Terrain auf KTN __04 westlich des Einfamilienhauses aufgeschüttet. Insgesamt sei das Terrain auf der Bauparzelle an diejenigen der übrigen Parzellen der "F. _____-strasse" angeglichen und rage nicht aus diesen hervor; das Kriterium der Angepasstheit könne bejaht werden, was umso mehr gelte, als dass diesem Kriterium angesichts der mehr als 10 Jahre zurückliegenden Aufschüttung nur noch abgeschwächte Bedeutung zukomme (Erw. 2.5). Das Abstellen auf das gestaltete Terrain führe zu keinen baupolizeilich unhaltbaren Ergebnissen (Erw. 2.6).

Die Hangneigung in der Gebäudegrundfläche des Einfamilienhauses betrage 17% und es würden somit Hangzuschläge von 50 cm für die Nord- und von 25 cm für die West- und Ostfassade gelten. An allen vier Fassaden würden die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen eingehalten (Erw. 3.2).

Gemäss BauR gelten Dach- und Attikageschosse als Vollgeschosse, wenn die innerhalb der lichten Höhe von 1.8 m liegende Grundfläche mehr als zwei Drittel derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses betrage (Erw. 4.1). Das BauR definiere den Begriff der Grundfläche eines Geschosses nicht näher. Bei der "Geschossgrundfläche" handle es sich um die senkrechte Projektion auf ein Geschoss. Dazu zählten folglich auch Nebenbauten, nicht aber offene Balkone, Vordächer oder Dachvorsprünge (Erw. 4.3). Das Dachgeschoss dürfe eine Grundfläche von 150.15 m² (zwei Drittel von 225.23 m²) aufweisen. Tatsächlich umfasse die Grundfläche des Dachgeschosses innerhalb der lichten Höhe von 1.8 m lediglich 125.3 m². Selbst wenn der südliche Balkon im Dachgeschoss zur Gebäudegrundfläche des Dachgeschosses hinzugezählt werden müsste, sei die

maximale Grundfläche der zulässigen zwei Drittel für das Dachgeschoss nicht überschritten. Das Dachgeschoss zähle nicht als Vollgeschoss; das Einfamilienhaus halte die zulässige Anzahl Vollgeschosse ein (Erw. 4.4).

Für die Frage der Ausnützung sei beim Dachgeschoss nicht die Grundfläche innerhalb der lichten Höhe von 1.8 m, sondern die aBGF massgebend. Vorliegend sei die aBGF des Dachgeschosses aber identisch mit dessen Grundfläche und betrage 125.3 m² und sei nicht höher als zwei Drittel der Grundfläche des Obergeschosses. Der Gemeinderat habe die Fläche des Dachgeschosses zu Recht nicht zur aBGF gezählt; die Ausnützungsziffer werde eingehalten (Erw. 5.3).

Das (geplante) Einfamilienhaus füge sich in das bestehende Quartierbild ein, woran dessen Ostfassade nichts ändere, zumal diese die maximal zulässige Fassadenlänge von 24 m nicht überschreite und nicht alleine deswegen störend wirke, weil sie wenige Fenster aufweise. Der Regierungsrat sehe sich nicht veranlasst, korrigierend einzugreifen (Erw. 6.5).

1.4 Die Baugesuchsakten aus dem Jahre 2001 befinden sich bei den regierungsrätlichen Akten, d.h. sie waren von der Gemeinde schon im Verwaltungsverfahren eingereicht worden. Dem Editionsbegehren der Beschwerdeführer (vgl. vorstehend Ingress lit. H) wurde somit Rechnung getragen.

2.1 Die Beschwerdeführer rügen zunächst unter dem Titel "Massgebendes Terrain", die Vorinstanzen seien in aktenwidriger Beurteilung von einer Mehrhöhe an der Nordfassade des Einfamilienhauses von 0.34 m ausgegangen. Gemäss den Baugesuchsakten überrage die Neubaute den abzubrechenden Altbau bei der Firsthöhe um mehr als 1 m. Gestützt auf diese falsche Annahme könne die Beeinträchtigung der Beschwerdeführer nicht nachvollziehbar als gering beurteilt werden. Die Vorinstanz nehme nicht Stellung zum beschwerdeführerischen Argument, dass die Firsthöhe an der Nordfassade rund 1.92 m höher sei, als wenn auf das ursprünglich gewachsene Terrain abgestellt würde. Die Vorinstanz missachte die tatsächlichen Verhältnisse (Beschwerde S. 4). Das natürlich gewachsene Terrain an der Nordfassade liege bei 674.28 m ü. M; die Beschwerdegegner würden den Punkt +/-0.00 mit 676.20 m. ü. M. angeben. Die Mehrhöhe von 1.92 m sei für die Beschwerdeführer ein baupolizeilich unhaltbares Ergebnis. Es könne zudem nicht angehen, dass die Auswirkungen auf das beschwerdeführerische Grundstück allein bzgl. der vertikalen Dimensionen unter Vernachlässigung der horizontalen Erweiterung beurteilt würden (Beschwerde S. 4 [unten] f.; vgl. Replik S. 3 ff. Ziff. II.1, S. 9 f. Ziff. 4.1 ff.).

2.2.1 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 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987; vgl. Art. 36 Abs. 2 BauR).

2.2.2 Die zulässige Gebäude- und Firsthöhe wird durch die Zonenordnung festgelegt. Bei Flachdachbauten ohne Attikageschosse entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe (Art. 36 Abs. 1 BauR). Die Firsthöhe ist die Distanz zwischen dem gewachsenen Boden gemäss Art. 36 Abs. 2 BauR und dem höchsten Punkt des Schrägdaches bzw. des Attikageschosses (Art. 36 Abs. 4 BauR).

2.2.3 Der Begriff des "ausgemittelten gewachsenen Bodens" (vgl. vorstehend Erw. 2.2.1) ist im Gesetz nicht näher umschrieben; es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der auslegungsbedürftig ist. Klar ist, dass grundsätzlich pro Fassade eine Gebäudehöhe zu ermitteln, mithin pro Fassade jeweils das gewachsene Terrain auszumitteln ist.

Gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts (vgl. angefochtener RRB Erw. 2.3) verliert die Frage der Eruiierbarkeit sowie der Angepasstheit einer Aufschüttung oder Abgrabung an das umgebende Gelände mit fortschreitender Zeitdauer an Bedeutung. Als Zeitdauer wurden rund zehn Jahre oder länger erachtet, ohne dass im Einzelfall starr auf eine solche Richtdauer abgestellt werden darf. Vorbehalten bleibt, dass die Abweichung des geschaffenen (bestehenden) Terrains als "gewachsenes Terrain" vom ursprünglichen Geländeverlauf nicht offensichtlich ist und - kumulativ - ein Abstellen auf das geschaffene Terrain nicht zu einem baupolizeilich unhaltbaren Ergebnis führt (vgl. EGV-SZ 2005 B 8.9; VGE III 2015 114 vom 18.2.2016 Erw. 1.5). Das Bundesgericht hat eine gegen diesen zit. VGE III 2015 114 vom 18. Februar 2016 erhobene Beschwerde abgewiesen (Urteil 1C_157/2016 vom 6.9.2016, nicht 6.12.2019, vgl. Replik S. 4 [vgl. insbesondere Erw. 3.4.1 ff.]). Dabei hat es unter anderem zum einen erwogen, die fragliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts erscheine durchaus als nachvollziehbar und entbehre nicht einer gewissen Logik. Zum andern komme der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005, welche auch Bestimmungen zum gewachsenen Terrain enthält, keine positive Vorwirkung zu (Erw. 3.4.4). Mit Bezug auf den konkret zu beurteilenden Fall führte das Bundesgericht weiter aus (Erw. 3.4.5), dem Beschwerdeführer wäre beizupflichten, dass es stossend wäre, wenn die Bauherrschaft das Grundstück relativ kurze Zeit vor Baubeginn aufgeschüttet hätte, um damit zu einer besseren Nutzung zu gelangen. In diesem Falle könnte es willkürlich sein, die Aufschüttung bei der Ermittlung des Geländeverlaufs zu berücksichtigen. Die Aufschüttungen seien jedoch vor mehr als 30 Jahren vorgenommen worden, als vom heutigen Bauprojekt noch keine Rede gewesen sei.

Unter diesen Umständen sei nicht ersichtlich, dass die von der Vorinstanz verfolgte Interpretation des einschlägigen kantonalen und kommunalen Rechts dem Sinn der entsprechenden Bestimmungen völlig widerspräche. Die Auslegung führe auch nicht zu einem baupolizeilich unhaltbaren Ergebnis, selbst wenn sie mit baulichen Mehrhöhen verbunden sei. Darin liege keine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft.

2.2.4 Ein unhaltbares Ergebnis ist nicht leichthin anzunehmen. Im Vordergrund steht die Erkenntnis, dass nach einem gewissen Zeitablauf der tatsächliche Terrainverlauf und das rechtlich massgebende gewachsene Terrain nicht mehr auseinanderklaffen sollten. Als baupolizeilich unhaltbar müssten gemäss der dargelegten Rechtsprechung vor allem solche Bauvorhaben bezeichnet werden, die wegen des Abstellens auf das - vor Jahren - gestaltete Terrain die nachbarlichen Interessen massiv beeinträchtigen würden (vgl. dazu auch VGE III 2007 57 vom 29.8.2007; VGE III 2007 156 vom 30.10.2007 Erw. 4.2; VGE III 2009 215 vom 24.2.2010 Erw. 3.4.1 ff.). Ein Gleiches hätte auch zu gelten, wenn infolge des Abstellens auf das gestaltete Terrain das Orts- und Landschaftsbild in erheblichem Masse beeinträchtigt wäre (vgl. zum Ganzen VGE III 2017 105 vom 24.10.2017 Erw. 5.2 und Erw. 6.2 m.H.a. EGV-SZ 2005 B 8.9 Erw. 4.1).

2.3 Im Rahmen der zweiten von drei Etappen der Teilrevision des PGB soll die IVHB ins kantonale Recht überführt werden. Der IVHB kommt aber nach wie vor keine Vorwirkung zu. Dass die IVHB als Auslegungshilfe herangezogen werden darf (vgl. Replik S. 5, S. 6 f. Ziff. 3.1, S. 11 Ziff. 4.5), kann angesichts des erwähnten Bundesgerichtsurteils 1C_157/2016 vom 6.9.2016 nicht bestritten werden, ändert jedoch an der Beurteilung nichts. An der vorerwähnten (kantonalen) Rechtsprechung (Erw. 2.2.3 f.) ist (somit auch vor diesem Hintergrund) und trotz der in der gemeinderätlichen Vernehmlassung geäusserten Kritik (vgl. S. 3 f. Ziff. 4) festzuhalten, zumal diese Rechtsprechung auch vom Bundesgericht nicht in Frage gestellt wurde. Die beiden Kriterien, welche kumulativ gegeben sein müssen, damit das geschaffene (bestehende) Terrain nicht als "gewachsenes Terrain" gelten kann, finden ihre Berechtigung gerade in der Tatsache, dass es heutzutage die technischen Möglichkeiten (wie auch die Archivierung/Digitalisierung der Planunterlagen) erlauben, frühere Terrainverläufe auf für erheblich längere Zeiträume als bloss eine Richtdauer von zehn Jahren zu rekonstruieren. Was die IVHB anbelangt, wird als "massgebendes Terrain" der "natürlich gewachsene Geländeverlauf" definiert. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen (Ziff. 1.1 von Anhang 1 zur IVHB). Gemäss den IVHB-Erläuterungen wird mit dieser Definition bezweckt, dass auf den seit

Langem bestehenden, weitgehend durch natürliche Prozesse entstandenen Geländeverlauf abgestellt wird und nicht auf einen Geländeverlauf, der auf menschliche Eingriffe wie frühere Abgrabungen und Aufschüttungen zurückgeht. Es leuchte ein, dass niemand sich durch künstliche Eingriffe ins Gelände Vorteile beim Bauen verschaffen können soll. Die kantonale Praxis habe bisher in der Regel verlangt, dass das gewachsene bzw. massgebende Terrain während mindestens 10 bis 20 Jahren unverändert geblieben ist (mit Hinweis auf das Urteil BGer 1C_492/2010 vom 23.3.2011). Eine solche Frist kenne das Konkordat nicht. Wie also auf den natürlichen Geländeverlauf geschlossen werde, bleibe der kantonalen Praxis überlassen. Auf Anhieb kann also nicht gesagt werden, die dargelegte kantonale Rechtsprechung sei mit der IHVB nicht zu vereinbaren, was im konkreten Fall jedoch infolge der erwähnten (vorläufig noch) fehlenden Anwendbarkeit der IHVB bedeutungslos ist.

2.4 Für das bestehende (und zum Abbruch vorgesehene) Wohnhaus auf KTN __01 war im Jahr 2001 die Baubewilligung erteilt worden (vgl. Baubewilligung vom 10.5.2001, in: Vi-act. II-03/Baumappte Nr. 2001-03 bzw. 2001-003). Es ist daher festzuhalten, dass das heutige Terrain seit rund 20 Jahren besteht (vgl. angefochtener RRB Erw. 2.4; Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements vom 4.12.2020 Ziff. 1; vgl. auch GRB vom 26.3.2020 S. 2 und Beschwerde S. 2, wo von 18 Jahren die Rede ist). Ebenso wurden die südwestlich und nordöstlich angrenzenden Parzellen offensichtlich im gleichen Zeitraum zwischen 2001 und 2002 überbaut (<https://map.geo.admin.ch>, Geokatalog, Grundlagen und Planung, Basiskarten bzw. Luft-, Satellitenbilder, "Zeitreise Kartenwerke" bzw. "SWISS-IMAGE Zeitreise", vgl. WebGIS, Geokategorie "Luft-/Satellitenbilder", Zeitreise). Der Regierungsrat hielt sodann gestützt auf die Erkenntnisse des Augenscheins vom 3. September 2020 fest, das Terrain der Bauparzelle KTN __01 sei an dasjenige der übrigen Parzellen der "F. _____-strasse", mithin auch jenes der Beschwerdeführer auf KTN __04, angeglichen und rage nicht aus diesen hervor (vgl. angefochtener RRB Erw. 2.5). Dem Protokoll des Augenscheines lässt sich denn auch entnehmen, dass sowohl auf dem Baugrundstück wie dem Grundstück der Beschwerdeführer Aufschüttungen, wenn auch in unterschiedlichem Masse, vorgenommen wurden. Angesichts der Hanglage sind solche Aufschüttungen zwecks einer gewissen Nivellierung nicht unüblich bzw. können sogar notwendig werden.

Bei dieser Sachlage - verstrichener Zeitraum von gegen 20 Jahren sowie Terrainveränderungen im Rahmen der Erstellung der Bauten auf den umliegenden Grundstücken mit Angleichung der jeweiligen Terrains - besteht grundsätzlich kein Anlass, nicht vom heute bestehenden Terrain als massgeblichem gewach-

senen Boden auszugehen (vgl. VGE III 2020 163 vom 22.1.2021 Erw. 3.1.4). Zwar hat bereits der Gemeinderat in der Baubewilligung anerkannt, dass die sich (auch) aus den Bauakten 2001 ergebenden Aufschüttungen und die Abweichungen zum ursprünglichen Terrain erkennbar sind (S. 2 Erw. 4). Indessen ist den Vorinstanzen beizupflichten, dass entscheidend ist, dass nicht erkennbar ist, dass bzw. wie ein Abstellen auf das aktuelle Terrain als gewachsenes Terrain zu einem baupolizeilich unhaltbaren Ergebnis, das - wie erwähnt (vorstehend Erw. 2.2.4) - nicht leichthin anzunehmen ist, führt bzw. führen könnte. Dabei ist nicht auf eine subjektive Wahrnehmung von Nachbarn abzustellen; vielmehr ist eine objektivierte Betrachtungsweise massgebend (VGE III 2015 114 vom 18.2.2016 Erw. 1.5).

Die Beschwerdeführer legen nichts Substantiiertes dar, was für eine baupolizeiliche Unhaltbarkeit spricht. Soweit sie eine Mehrhöhe von 1.92 m geltend machen, ist dem entgegenzuhalten, dass selbst wenn diese - von den Beschwerdegegnern bestrittene (vgl. Vernehmlassung vom 16.2.2021 S. 2 Rz. 6) - Berechnung zutreffen sollte, nach entsprechend langer Zeitdauer gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung (geltend gemachte) "Überschreitungen"/"Mehrhöhen" von "rund 1 m [...] bzw. 2 m" (EGV-SZ 2005 B 8.9 Erw. 4.2), "von 1.60 m und 0.70 m" (VGE III 2015 114 vom 18.2.2016 Erw. 1.5) oder "Aufschüttungen von teilweise über 2 m" (vgl. VGE III 2019 137 vom 23.1.2020 Erw. 6.1, 6.2.2) nicht (zwingend) derart sind, dass man einen baupolizeilich unhaltbaren Zustand annehmen müsste. Demgegenüber kann der Beurteilung des Regierungsrates (vgl. auch Vernehmlassung der Beschwerdegegner S. 5 Rz. 18) beigespflichtet werden, dass die Häuser an der F. _____-strasse nach Norden (seeseitig) ausgerichtet sind, dem Blick der Beschwerdeführer gegen die Westseite hin eine untergeordnete Bedeutung zukommt, und ein besonders veränderter Schattenwurf oder eine anders geartete (ideelle) Immission nicht zu erwarten ist.

Was den Höhenvergleich der alten Baute mit dem Neubau anbelangt, weist der Gemeinderat vernehmlassend (S. 4 Rz. 5) zu Recht darauf hin, dass sich die neue Baute nicht am gleichen Standort wie die zu ersetzende befindet. Der Vergleich der Situationspläne der bestehenden Baute vom 9. Februar 2001 mit demjenigen des Bauprojekts vom 21. Oktober 2019 (beide im Massstab 1:500) zeigt denn auch, dass die neue Baute bis rund 3 m an die "F. _____-strasse" gegenüber rund 5.5 m bei der bestehenden Baute gerückt und gegen Norden um rund 5 m verlängert wird. Demgegenüber wird die neue Baute in der Ost-West-Ausrichtung um rund 3 m verschmälert (neu 11 m gegen bestehend [bis] 14.30 m). Bei zulässigen Baumassen in der E2, die gemäss dem damals geltenden Baureglement vom 4. Juli 1993 (rev. 31.5.1996 und 21.2.1997) soweit ersichtlich mit den aktuell geltenden identisch waren (vgl. Art. 44 aBauR mit An-

hang 1), wurden bei der bestehenden Baute auch die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen entgegen der anderslautenden Darstellung der Beschwerdeführer (vgl. Replik S. 5 f. Ziff. 2.1 und S. 12 Ziff. 4.9) offensichtlich nicht voll ausgeschöpft. Dabei ist insbesondere auch zu beachten, dass gemäss Art. 43 Abs. 4 aBauR i.V.m. Art. 43 Abs. 4 aBauR ein Hangzuschlag erst ab 20% und nicht bereits ab 15% gewährt wurde. Wie sich dem Plan "Fassaden+Schnitte" vom 18. Oktober 2001 entnehmen lässt, wurde die maximale Gebäudehöhe von 7 m (ohne Hangzuschlag) nur an der Nord(west-)Fassade bei einer Firsthöhe von 9.65 m ausgeschöpft, während die anderen Fassaden Gebäude- bzw. Firsthöhen von 6.52 m bzw. 9.17 m ([Nord-]Ost-Fassade) und 6.15 m bzw. 8.80 m ([Süd-]Westfassade) auswiesen (für die Süd[ost-]Fassade weist der Plan keine Höhen aus). Insofern sind auch die von den Beschwerdeführern angestellten Zahlenvergleiche (erheblich) zu relativieren. Bei der von den Beschwerdeführern gerügten gemeinderätlichen Ermittlung einer Mehrhöhe von 0.34 m (vgl. vorstehend Erw. 2.1; Baubewilligung S. 2 f. Erw. 4) handelt es sich um eine hypothetische Berechnung, welcher keine entscheidende Bedeutung zukommt und die deswegen wenig Sinn macht, weil mit den vom Gemeinderat hypothetisch ermittelten Gebäude- und Firsthöhen von 7.84 m und 10.84 m die an der Nordfassade maximal zulässigen - unter Gewährung des Hangzuschlages - Gebäude- und Firsthöhen von 7.5 m und 10.5 m überschritten würden. Dies ist jedoch nicht der Fall.

Zu ergänzen ist, dass auch unter dem Aspekt der Einordnung vorliegend nicht von einem baupolizeilich unhaltbaren Zustand ausgegangen werden kann (hierzu auch nachfolgend Erw. 5).

3.1 Die Beschwerdeführer machen geltend, beim Dachgeschoss handle es sich um ein Vollgeschoss, d.h. die vorinstanzliche Auslegung von Art. 32 Abs. 3 BauR sei unhaltbar.

3.2.1 Art. 44 Abs. 3 BauR (vgl. Anhang 1 BauR) erlaubt in der Zone E2 höchstens zwei Vollgeschosse. Gemäss Art. 32 Abs. 3 BauR (mit Anhang 6b) gelten Dach- und Attikageschosse als Vollgeschosse, wenn die innerhalb der lichten Höhe von 1.80 m liegende Grundfläche mehr als zwei Drittel derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

3.2.2 Gemäss § 15 Abs. 3 PBG sind die Gemeinden bei der Erfüllung ihrer Planungspflicht im Rahmen der Vorschriften und der übergeordneten Interessen des Bundes und des Kantons frei, und es steht ihnen auch bei der Anwendung ihres kommunalen Rechts ein gewisser Spielraum zu. Daraus ergibt sich, dass den Schwyzer Gemeinden im Bereich des Bau- und Planungsrechts eine gewisse

Autonomie zusteht (Urteil BGer 1C_2/2009 vom 19.6.2009 Erw. 3.4 i.Sa. B. vs. Gemeinderat Wollerau).

Die Gemeindeautonomie schliesst die Auslegung und Anwendung des Gemeinerechts mit ein. Sie hat jedoch dort ihre Grenzen, wo sich eine Auslegung mit dem Wortlaut sowie mit Sinn und Zweck des Gesetzes nicht mehr vereinbaren lässt (vgl. Häuptli, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 13 N 23). Auch wenn die übergeordnete Behörde bei der Auslegung von kommunalem Recht sich in Berücksichtigung der Gemeindeautonomie bei der Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen insofern Zurückhaltung aufzuerlegen hat, als dass sie vertretbare Entscheidungen der kommunalen Behörden zu akzeptieren hat (vgl. VGE 961/02 und 962/02 vom 21.5.2003 Erw. 9b/bb und cc), bedeutet dies mithin nicht, dass die Kommunalbehörde bei der Anwendung des vom kommunalen Gesetzgeber aufgestellten und vom Regierungsrat genehmigten Rechts frei ist. Sie ist ans kommunale Recht gebunden (Selbstbindung; VGE III 2014 116+129 vom 25.11.2014 Erw. 6.9; VGE III 2013 218 vom 24.9.2014 Erw. 2.2; vgl. auch VGE III 2015 235+240 vom 23.11.2016 Erw. 4.3.1 f.).

3.2.3 Für den Begriff der "Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses" im Sinne von Art. 32 Abs. 3 BauR gibt es wie für den Begriff der Ausnützung im dem kommunalen übergeordneten Recht keine verbindliche Definition (vgl. betr. Ausnützung statt Vieler VGE III 2015 189 vom 24.8.2015 Erw. 4.2.2 ff.; EGV-SZ 2008 B 8.9 Erw. 3.1). Die diesbezügliche Auslegung fällt somit grundsätzlich in den Autonomiebereich der Gemeinde.

3.3.1 Der Gemeinderat führte in der Baubewilligung unter dem Untertitel "Ausnützungsziffer und Vollgeschosse" zunächst Art. 28 Abs. 3 BauR (betr. anrechenbare Bruttogeschossfläche) an. Gemäss dieser Bestimmung kann in Wohnbauten innerhalb der Wohn- sowie der Wohn- und Gewerbezonon der Dachraum ausgebaut werden, ohne dass die entsprechende Geschossfläche zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt wird, sofern die übrigen Bauvorschriften eingehalten werden und (lit. a) die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt (wobei nur die Bodenflächen mit einer lichten Raumhöhe ab 1.80 m gezählt werden). Hierbei sei vom darunterliegenden Vollgeschoss nicht die anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF), sondern die Grundfläche massgebend. Diese betrage beim OG 248.44 m². Die aBGF im Dachgeschoss messe 125.45 m² und somit deutlich weniger als $\frac{2}{3}$ des darunterliegenden Vollgeschosses.

Der Gemeinderat hat sich für diese als massgebend erachteten Grundflächen des Obergeschosses und Dachgeschosses offensichtlich auf die Pläne Nr. 0513-108 "SIA 116/416 Schemata 1:200" der Bauherrschaft vom 18. Dezember 2019 (Flächen 03 bis 08 sowie BZ01 und BZ02 des Obergeschosses) sowie Nr. 0513-109 "SIA AZ (Ausnutzung) Schemata 1:200" (Flächen 8 bis 11 des Dachgeschosses entsprechend 125.45 m²) abgestützt (beide Pläne: Vi-act. III-01/B6), ohne beim Dachgeschoss die südliche wie auch die nördliche Terrasse anzurechnen.

Entgegen der Meinung der Einsprecher (d.h. vorliegende Beschwerdeführer) sei das oberste Geschoss als DG und nicht als Attikageschoss zu beurteilen, auch wenn es sich beim DG nicht um ein klassisches Satteldach, sondern eher um eine dem Mansardendach ähnliche Konstruktion handle. Die für DG geltenden Vorgaben würden vollumfänglich eingehalten. Das DG gelte somit nicht als Vollgeschoss.

3.3.2 Der Regierungsrat führte im angefochtenen RRB aus (Erw. 4.3 f.), das BauR definierte den Begriff der Grundfläche eines Geschosses nicht näher. Baureglemente anderer Gemeinden umschrieben den Begriff der Gebäudegrundfläche im Zusammenhang mit der Überbauungsziffer als senkrechte Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung unter Ausklammerung beispielsweise offener Balkone, Dachvorsprünge, Vordächer oder Anlagen (z.B. Art. 35 Abs. 1 BauR Einsiedeln vom 9.2.2014; vgl. Art. 8.4 IVHB: "Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie"). Analog handle es sich bei der Geschossfläche um die senkrechte Projektion auf ein Geschoss.

Der Gemeinderat habe bei der Berechnung der Grundfläche des Obergeschosses den offenen nördlichen Balkon (23.65 m²) berücksichtigt, bei derjenigen des Dachgeschosses habe er jedoch den offenen nördlichen (46.47 m²) und den südlichen Balkon (16.65 m²) nicht hinzugezählt. Dieser Berechnung könne nicht zugestimmt werden, da es sich bei beiden nördlichen Balkonen um offene, auskragende Balkone handle, die weder im OG noch im DG bei der Grundflächenberechnung zu berücksichtigen seien.

Doch auch bei einer korrekten Berechnung der beiden Grundflächen zähle das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss. Die Grundfläche des Obergeschosses setze sich zusammen aus:

Garage	75.42 m ²
Veloraum	9.65 m ²
Wohnbereichen	15.36 m ²
	11.70 m ²
	60.61 m ²
	52.49 m ²
Total	225.23 m ²

Das Dachgeschoss dürfe also eine Fläche von 150.15 m² (zwei Drittel von 225.23 m²) aufweisen. Tatsächlich umfasse die Grundfläche des DG innerhalb der lichten Höhe von 1.8 m (gemäss dem Plan "SIA AZ Ausnützung Schemata 1:200 vom 18.12.2019) nur 125.3 m² (45.82 m² + 15.33 m² + 28.29 m² + 35.86 m²). Ob es sich beim südlichen Balkon im Dachgeschoss (16.65 m²), welcher Richtung Osten und Westen eingewandert sei, tatsächlich um einen offenen Balkon handle oder nicht, könne letztlich offengelassen werden. Selbst wenn er zur Gebäudegrundfläche des Dachgeschosses hinzugezählt werden müsste, wäre die maximale Grundfläche von 150.15 m² für das Dachgeschoss nicht überschritten.

3.3.3 Die Beschwerdeführer rügen, zu Unrecht seien die über das Hauptgebäude hinausragenden Teile der Garage und des Veloraums in die Berechnung mit einbezogen worden. Es gehe nicht an, bei einer Nord/Süd ausgerichteten Hauptbaute die in Ost/West-Richtung auskragenden Nebenbauten ebenfalls zu berücksichtigen. Massgebend für die Berechnung des erlaubten Dachgeschosses sei vielmehr, dass es die Grenze von zwei Dritteln der darunterliegenden Geschossfläche nicht überschreite. Aus diesem Grund sei die Garage nur zur Hälfte (37.71 m²) und der Veloraum mit ca. 7.65 m² den unbestrittenen Flächen der Wohnbereiche von 140.16 m² zuzuschlagen. Es resultiere ein Total von 185.52 m² bzw. erlaubte zwei Drittel für die Dachgeschossfläche von 123.68 m². Die vorinstanzlich dargelegte Dachgeschossfläche von 125.3 m² überschreite folglich die erlaubten zwei Drittel des unterliegenden Geschosses. Das Dachgeschoss sei somit als unerlaubtes Vollgeschoss zu qualifizieren. Zudem sei - was die Vorinstanz unterlassen habe - auch der südliche Balkon mit 16.65 m² "der errechneten Überschreitung des zulässigen Masses hinzuzurechnen".

3.4.1 Die Berechnungen lassen sich in metrischer Hinsicht aufgrund der erwähnten Baugesuchsunterlagen verifizieren.

3.4.2 Die Beschwerdeführer anerkennen in der Beschwerde (S. 5 Ziff. 3), dass zur Grundfläche auch Flächen von ausnützungsbefreiten Nebenbauten wie Garagen und Veloräumen zu zählen sind (vgl. auch Vernehmlassung des Gemein-

derats vom 15.1.2021 S. 6 Ziff. 11 f.). Ihre Auffassung, dass beim Obergeschoss die Garage und der Veloraum nur teils der "darunter liegenden Geschossfläche" des Obergeschosses zuzuschlagen seien, findet im BauR keine Stütze. Massgebend ist entgegen dieser Auffassung gemäss Art. 32 Abs. 3 BauR vielmehr die (gesamte) Grundfläche des unter dem Dachgeschoss liegenden Vollgeschosses, wozu mithin auch die Teile der Garage wie des Veloraums zu zählen sind, deren Fassaden derjenigen der Hauptbaute vorgelagert sind. Es besteht diesbezüglich kein Anlass, von der Beurteilung des Gemeinderates abzuweichen (vgl. Vernehmlassung des Gemeinderats vom 15.1.2021 S. 6 f. Ziff. 11 ff.).

Der Regierungsrat erkannte bei seiner Überprüfung der gemeinderätlichen Beurteilung, dass selbst unter Einrechnung des südlichen Balkons im Dachgeschoss (mit 16.65 m²) - was insofern den beschwerdeführerischen Vorbringen vor Verwaltungsgericht entspricht - zur übrigen Grundfläche des Dachgeschosses (von 125.3 m² innerhalb der lichten Höhe von 1.8 m) die Dachgeschoss-Grundfläche nicht mehr als 2/3 derjenigen des Obergeschosses beträgt; das Dachgeschoss gilt demnach auch so nicht als Vollgeschoss.

Diese regierungsrätlichen Beurteilungen sind nicht zu beanstanden bzw. sind zu bestätigen. Das BauR definiert nicht, wie die gemäss Art. 32 Abs. 3 BauR massgebliche Grundfläche des Dachgeschosses resp. des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen ist. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind jedenfalls aber nicht nur Wohn-, sondern auch ausnutzungsbefreite Nebenflächen/Räume i.S.v. Art. 28 Abs. 1 BauR mitzubersichtigen, was unbestritten ist (vgl. Beschwerde S. 5 Ziff. 3; Vernehmlassung des Gemeinderats S. 6 Ziff. 11). Zu Recht weist der Gemeinderat darauf hin, dass in Art. 32 Abs. 3 BauR explizit nicht verlangt wird, dass es auf die anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) der Geschosse ankommt (Vernehmlassung des Gemeinderats S. 6 Ziff. 11). Die Differenzierung zwischen Geschoss(grund)fläche und aBGF entspricht der gesetzgeberischen Absicht, wie der Wortlaut von Art. 28 Abs. 3 lit. a BauR zeigt, wonach in Wohnbauten innerhalb der Wohn- sowie der Wohn- und Gewerbezone der Dachraum ausgebaut werden kann, ohne dass die entsprechende Geschossfläche zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt wird, sofern die übrigen Bauvorschriften eingehalten werden und "die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht mehr als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt (wobei nur die Bodenflächen mit einer lichten Raumhöhe ab 1.80 m gezählt werden)". Die Begriffe "Grundfläche" und "anrechenbare Bruttogeschossfläche" sind also nicht gleichzusetzen. Vielmehr geht es bei Art. 32 Abs. 3 BauR eben gerade nicht um die Nutzungsintensität (zur Ausnutzung vgl. Erw. 4.1 ff. hiernach), wie bei Art. 28 BauR, sondern um die Volumetrie und damit letztlich um die optische Erscheinung einer Baute. Dies gilt auch für die Bestimmung der

Grundflächen im Dachgeschoss (vgl. auch Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern V 08 230_1 vom 7.7.2009 Erw. 3 f).

3.4.3 Dementsprechend ist auch die (grundsätzliche) Anrechenbarkeit der (ausnützungsbefreiten [vgl. Art. 28 Abs. 1 lit. e BauR]) Garage sowie des Veloraums erstellt. Fraglich ist derweil das Vorgehen in Bezug auf die Balkone/Terrassen. Das Verwaltungsgericht erachtete in Bezug auf Art. 37 Abs. 5 des Baureglements des Bezirks Küssnacht, wonach das Dach- oder Attikageschoss als Vollgeschoss gilt, wenn die innerhalb der lichten Höhe von mehr als 1.50 m liegende Grundfläche mehr als 60% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt, die Praxis des Bezirksrats, überdachte Terrassen von Attikageschossen bei der Grundfläche des Dachgeschosses generell nicht zu berücksichtigen, auch bei Beachtung des kommunalen Spielraums bei Auslegung und Anwendung des kommunalen Rechts als "zumindest fraglich", ohne diese Frage aber beantworten zu müssen (VGE III 2018 190+191+192 vom 29.8.2019 Erw. 10.4.4. [S. 52 f. insbesondere]; Frage ebenso offengelassen in VGE III 2010 115 vom 18.11.2010 Erw. 6.2).

Die Balkone bzw. Terrassen haben vorliegend je eine ca. 1 m hohe verglaste Brüstung (vgl. Pläne Nr. 0513-105 vom 10.10.2019 [Visualisierungen Projekt] und Nr. 0513-104 vom 18.12.2018) und sind vollständig (Balkon im Obergeschoss sowie südl. Terrasse im Dachgeschoss) bzw. teilweise (nördl. Terrasse im Dachgeschoss) überdacht. Berücksichtigt man im Sinne der regierungsrätlichen (Doppel-)Begründung die südliche Terrasse im Dachgeschoss bei der Grundflächenberechnung, müsste konsequenterweise auch der Balkon im Obergeschoss (23.65 m²) bei der Grundflächenberechnung mitberücksichtigt werden (zutreffend Vernehmlassung des Gemeinderats vom 15.1.2021 S. 7 Ziff. 13). Die dergestalt vorgenommene Berechnung ergibt eine Grundfläche im Obergeschoss von 248.44 m² (davon 2/3 = 165.63 m²) sowie im Dachgeschoss innerhalb der lichten Höhe von 1.8 m eine solche von 141.95 m² (125.3 m² [vgl. vorstehend Erw. 3.4.2] plus 16.65 m²). Entsprechend ist das Dachgeschoss auch nach dieser Berechnungsweise nicht als Vollgeschoss zu beurteilen, da die Grundfläche des Dachgeschosses weniger als 2/3 derjenigen des Obergeschosses beträgt.

Im Gegensatz zum erwähnten südlichen Balkon im Dachgeschoss machen die Beschwerdeführer nicht geltend, die nördliche, teilweise überdachte Terrasse im Dachgeschoss sei ebenfalls der Grundfläche zuzurechnen. Damit anerkennen sie zumindest konkludent die im angefochtenen RRB (Erw. 4.4) vertretene Auffassung des Regierungsrats. Selbst wenn aber die überdachte und innerhalb der lichten Höhe von 1.8 m liegende Fläche (bzw. Terrassengrundfläche ohne Berücksichtigung der aufgrund der Dachöffnungen nicht überdachten Fläche) der

nördlichen teilweise überdachten Terrasse im Dachgeschoss von ca. 23 m² (gerichtliche Messung anhand des Planes Nr. 0513-109 vom 18.12.2019) der Grundfläche des Dachgeschosses zugerechnet würde, ist davon auszugehen, dass diese Fläche von total 164.95 m² (= 141.95 m² + 23.00 m²) 2/3 der Grundfläche des Obergeschosses (165.63 m²) nicht überschreitet.

4.1 Die Beschwerdeführer bringen schliesslich vor, die gesamte Fläche des unzulässigen Dachgeschosses müsse zur Ausnutzungsberechnung hinzugezogen werden. Das Grundstück sei demnach klarerweise übernutzt.

4.2.1 Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (Art. 27 Abs. 1 BauR). Als aBGF gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte (Art. 28 Abs. 1 BauR). Gemäss Art. 28 Abs. 3 BauR kann in Wohnbauten innerhalb der Wohn- sowie der Wohn- und Gewerbezone der Dachraum ausgebaut werden, ohne dass die entsprechende Geschossfläche zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt wird, sofern die übrigen Bauvorschriften eingehalten werden und (lit. a) die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht mehr als 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt (wobei nur die Bodenflächen mit einer lichten Raumhöhe ab 1.80 m gezählt werden), (lit. b) die Kniestockhöhe höchstens 1.20 m beträgt (gerechnet ab OK rohe Decke bis Schnittlinie Fassade OK Dachfläche) und (lit. c) die Dachneigung weniger als 45° beträgt, wobei bei Attikageschossen die 45°-Linie ab zulässiger Gebäudehöhe nur auf einer Gebäudelängsseite um maximal 1/3 der Fassadenlänge überschritten werden darf.

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 (Art. 29 Abs. 1 BauR).

4.2.2 In der E2 beträgt die Ausnutzungsziffer 0.35 (Art. 44 Abs. 3 BauR; vgl. Anhang 1 BauR).

4.3.1 Die Beschwerdeführer begründen ihren Standpunkt nicht weiter; namentlich zeigen sie keine entsprechende Berechnung i.S.v. Art. 28 Abs. 3 lit. a BauR auf.

4.3.2 Es wird nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich, dass die Kniestockhöhe mehr als 1.20 m beträgt und dass die Dachneigung mehr als 45° beträgt. Namentlich nicht in Zweifel zu ziehen sind die Angaben im Plan Nr. 0513-104, Ansichten Baueingabe, vom 18.12.2019, wo die Kniestockhöhe mit 0.825 m

und die Dachneigung mit 40° ausgewiesen werden. Art. 28 Abs. 3 lit. b und c BauR erweisen sich vor diesem Hintergrund als erfüllt.

Die aBGF des Dachgeschosses wurde vom Regierungsrat (gestützt auf den Plan Nr. 0513-109, SIA AZ [Ausnutzung] Schemata 1:200, vom 18.12.2019, in: Vi-act. III-01/B6) auf 125.3 m² veranschlagt (angefochtener RRB Erw. 4.4 i.V.m. Erw. 5.3), was nicht zu beanstanden ist (vgl. immerhin Baubewilligung S. 3 unten mit vernachlässigbarer Abweichung: 125.45 m² aBGF; vgl. auch "Ausnutzungsziffer - Berechnung", in: Vi-act. III-01/B6). Der Regierungsrat erkannte in der Folge zu Recht (Erw. 5.3), dass diese aBGF des Dachgeschosses nicht höher ist als zwei Drittel der Grundfläche des Obergeschosses. Es kann hierfür auf die vorstehenden (Erw. 3.4.3) Berechnungen verwiesen werden. Art. 28 Abs. 3 lit. a BauR ist damit ebenfalls erfüllt, sodass die entsprechende Geschossfläche des Dachgeschosses nicht zur aBGF zu zählen ist.

4.3.3 Gemäss der amtlichen Vermessung weist das Baugrundstück KTN __01 eine Gesamtfläche von 735 m² auf (vgl. WebGIS Kanton Schwyz; "Ausnutzungsziffer - Berechnung", in: Vi-act. III-01/B6; angefochtener RRB Erw. 5.1). Die anrechenbare Landfläche beträgt mithin 735 m². Es besteht kein Anlass, von dieser im Grundbuchauszug vom 14.10.2019 (in: Vi-act. III-01/B5) eingetragenen Parzellenfläche abzuweichen, zumal die Beschwerdeführer diese Zahl wie die gesamte AZ-Berechnung - abgesehen von der unbegründeten Rüge hinsichtlich Anrechenbarkeit des Dachgeschosses - nicht beanstanden. Die grundbuchamtlich festgestellte Landfläche gilt grundsätzlich als Berechnungsgrundlage (VGE III 2019 242 vom 18.6.2020 Erw. 4.5.2 m.H.a. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., S. 920). Von dieser anrechenbaren Landfläche ausgehend und in Berücksichtigung der aBGF von 253.12 m² (total aBGF Erdgeschoss und Obergeschoss, ohne Dachgeschoss) resultiert eine AZ von 0.344. Damit wird die zulässige Ausnutzung (AZ von 0.35) nicht überschritten bzw. eingehalten. Der angefochtene RRB (Erw. 5.1 i.V.m. Erw. 5.3 in fine) ist mithin auch insofern nicht zu beanstanden.

5. An den weiteren Vorbringen im Verwaltungsbeschwerdeverfahren halten die Beschwerdeführer nicht mehr fest. Namentlich ist auch nicht erkennbar, inwiefern das geplante Gebäude auf KTN __01 das bereits uneinheitliche Umgebungs-/ Quartierbild, in welchem keine erhöhten gestalterischen Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung gestellt werden (vgl. Art. 9 BauR), stören würde (die für [exponierte] Hanglagen vorgesehenen erhöhten Anforderungen zielen auf Terrassenhäuser ab [vgl. Art. 9 lit. b BauR i.V.m. Art. 38 f. BauR]). Ein Widerspruch zur baulichen Umgebung, welcher es gestützt auf das Einordnungsgebot rechtfertigen könnte, von den Beschwer-

degegnern eine Herabsetzung des nach Baureglement und Zonenplan zulässigen Bauvolumens zu verlangen, ist weder aufgrund der Dimension noch der Form der geplanten Baute gegeben. Es lässt sich daher nicht beanstanden, dass der Regierungsrat in casu bestätigte, der Gemeinderat habe zum Schluss kommen dürfen, dass sich das geplante Einfamilienhaus ins Orts- und Quartierbild einfüge (Erw. 6.5 i.f.), zumal dem Gemeinderat diesbezüglich ein erheblicher Beurteilungsspielraum zusteht (vgl. angefochtener RRB Erw. 6.2; statt vieler VGE III 2017 126 vom 20.12.2017 Erw. 2.6). Der Regierungsrat hatte keinen Grund, korrigierend einzugreifen.

6. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist daher im Sinne der Erwägungen abzuweisen.

7.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

7.2 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend haben die Beschwerdeführer dem beanwalteten Beschwerdegegner und dem beanwalteten Gemeinderat eine Parteientschädigung auszurichten (§ 74 Abs. 1 VRP). 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 im Falle der Beschwerdegegner als auch im Falle des Gemeinderats auf insgesamt je Fr. 1'800.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie haben am 25. November 2020 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe bezahlt, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Die Beschwerdeführer haben unter solidarischer Haftbarkeit den beanwalteten Beschwerdegegnern und dem beanwalteten Gemeinderat eine Parteientschädigung von je Fr. 1'800.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

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

5. Zustellung an:
 - die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (2/R; unter Beilage der Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 23.3.2021)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderates Feusisberg (2/R; unter Beilage der Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 23.3.2021)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement (EB; unter Beilage der Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 23.3.2021)
 - und das Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 23.3.2021).

Schwyz, 13. April 2021

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: 29. April 2021