

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2020 62

Entscheid vom 16. Juli 2020

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Monica Huber-Landolt, Richterin
Irene Thalmann, Richterin
MLaw Aaron Steiner, a.o. Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. B. _____,

gegen

1. **Gemeinderat R. _____**, Alter Schulhausplatz 1,
Postfach 263, 8853 R. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C. _____,
Felsenstrasse 4, Postfach 3, 8808 Pfäffikon,
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. _____ AG**, St. Gallerstrasse 58, 8853 R. _____,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt M.A. E. _____,
Oberdorfstrasse 12, E. _____, 8853 R. _____,
5. F. _____, S. _____, 8853 R. _____,
Beigeladene,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Am 3. April 2017 reichte die D._____ AG ein Baugesuch für den Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück GB G._____, S._____, in R._____ ein. Innert Frist und nach Publikation im Amtsblatt (Abl. ...) erhoben A._____ und die Q._____ AG Einsprache. Der Gemeinderat R._____ wies die Einsprache mit Beschluss Nr. 341 vom 18. Dezember 2017 ab und erteilte die Baubewilligung. Mit Beschluss (RRB) Nr. 809 vom 13. November 2018 hiess der Regierungsrat des Kantons Schwyz die von A._____ und der Q._____ AG gegen die kommunale Baubewilligung erhobene Beschwerde teilweise gut und knüpfte die Baubewilligung an folgende (Suspensiv-)Bedingung (Disp.-Ziff. 1 und Erw. 6.4):

Die D._____ AG wird im Sinne einer Bedingung aufgefordert, dem Gemeinderat R._____ einen Dienstbarkeitsvertrag einzureichen, in welchem die Eigentümer der Liegenschaft GB H._____ auf einen Grenzabstand von mindestens 0.97 m verzichten. Vor Erfüllung dieser Bedingung kann keine Baufreigabe erfolgen.

Die Verfahrenskosten von insgesamt Fr. 1'500.-- wurden zu zwei Dritteln (Fr. 1'000.--) A._____ und der Q._____ AG (Beschwerdeführer) und zu je einem Sechstel (je Fr. 250.--) der Gemeinde und der D._____ AG (Beschwerdegegnerin) auferlegt (Disp.-Ziff. 2). Dieser wurde zudem zu Lasten von A._____ und der Q._____ AG eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 800.-- zugesprochen (Disp.-Ziff. 3).

B. Mit Eingabe vom 18. Juli 2019 reichte die D._____ AG ein überarbeitetes Baugesuch ein. Dieses wurde als "Projektänderung beim bewilligten Bauprojekt Abbruch und Neubau Einfamilienhaus mit Nebenbauten" erneut im Amtsblatt publiziert (Abl. ...) und öffentlich aufgelegt. A._____ und die Q._____ AG erhoben gegen dieses Baugesuch wiederum öffentlich-rechtliche Einsprache.

C. Mit Beschluss Nr. 407 vom 17. Dezember 2019 wies der Gemeinderat R._____ die Einsprache im Sinne der Erwägungen ab und erteilte die Baubewilligung im Sinne der Projektänderung.

D. Gegen diesen Beschluss erhoben A._____ und die Q._____ AG am 8. Januar 2020 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat.

E. Mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 165/2020 (Verfahren VB 7/2020) vom 10. März 2020 (Versand am 17.3.2020) wies der Regierungsrat die Beschwerde ab, soweit darauf eingetreten werden konnte (Disp.-Ziff. 1). Die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.-- wurden A._____ und der Q._____ AG aufer-

legt (Disp.-Ziff. 2). Diese wurden zudem verpflichtet, der Gemeinde R. _____ eine Parteientschädigung von Fr. 800.-- und der D. _____ AG eine solche von Fr. 400.-- zu bezahlen (Disp.-Ziff. 3).

F. Dagegen erhebt A. _____ mit Eingabe vom 7. April 2020 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen Beschwerde:

1. Der Beschluss Nr. 165/2020 des Regierungsrates vom 10. März 2020 sei aufzuheben und die Baubewilligung für den Abbruch und Neubau Einfamilienhaus mit Nebenbauten sei zu verweigern.
2. Subeventualiter sei der Beschluss Nr. 165/2020 des Regierungsrates vom 10. März 2020 aufzuheben und zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Die vorinstanzlichen Verfahrensakten seien beizuziehen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. 7.7% MwSt.) zu Lasten der Vorinstanzen und der Beschwerdegegnerin.

G. Mit Schreiben vom 14. April 2020 teilt das Amt für Raumentwicklung (ARE) seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung und Antragsstellung mit. Das Sicherheitsdepartement beantragt vernehmlassend am 17. April 2020, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers abzuweisen. Der Gemeinderat lässt am 22. April 2020 seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung mitteilen. Mit Vernehmlassung vom 27. April 2020 stellt die Beschwerdegegnerin folgende Rechtsbegehren:

1. Die Beschwerde vom 07.04.2020 sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist und der Entscheid der Vorinstanz Nr. 165/2020 vom 10.03.2020 betreffend die Projektänderung des beschwerdegenerischen Bauvorhabens, ausgeschrieben im Amtsblatt ..., vom ... sei zu bestätigen.
2. Eventualiter sei die bewilligte Projektänderung gemäss Antrag Ziff. 1 mit folgender aufschiebenden Bedingung zu ergänzen: " Die Baugesuchstellerin hat dem Gemeinderat R. _____ im Meldeverfahren einen ergänzten Grundrissplan einzureichen, in welchem das Vordach im Erdgeschoss eine Ausladung von maximal 1.5 m aufweist. Vor der Erfüllung dieser Auflage kann keine Baufreigabe erfolgen." Im Übrigen sei die Beschwerde vom 07.04.2020 abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWST) zulasten des Beschwerdeführers.

H. Mit Replik vom 18. Juni 2020 hält der Beschwerdeführer an seinen Ausführungen und Anträgen in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde fest.

I. Mit Eingabe vom 30. Juni 2020 verzichtet die Beschwerdegegnerin auf eine weitere Stellungnahme.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1.1 Die Bauliegenschaft KTN J._____ (397 m²) liegt gemäss dem kommunalen Zonenplan in der Wohnzone W3, welche der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II zugeteilt ist. Das Baugrundstück grenzt im Norden an das Grundstück KTN K._____ im Osten an das Grundstück KTN L._____ und im Süden an das Grundstück KTN M._____ (welches im Eigentum des Beschwerdeführers steht), westlich grenzt die Bauliegenschaft an das Grundstück KTN N._____ (Strassengrundstück I._____weg). Die Grundstücke KTN L._____ und KTN M._____ befinden sich ebenfalls in der Zone W3, das Grundstück KTN K._____ in der Wohngewerbezone WG3. Das Quartier ist durch das Strassengrundstück I._____weg KTN N._____ ab der T._____strasse erschlossen und ist an einer von Süd nach Nord kaum wahrnehmbar abfallenden Hanglage situiert. Ein Blick auf den nahe gelegenen Zürichsee ist daher kaum, respektive nur aus höher gelegenen Stockwerken möglich. Das Baugrundstück bildet in etwa ein Rechteck (bzw. leichtes einseitiges Trapez) mit einer Dimensionierung von rund 20 m (West-Ost-Ausrichtung [Breite]) auf 18 m bzw. 21 m (westliche bzw. östliche Nord-Süd-Ausrichtung [Länge]) (vgl. Situationsplan Nr. 651-001, 1:500, vom 31.3.2017, rev. 17.7.2019).

1.1.2 Gemäss der Projektänderung vom 18. Juli 2019 (vgl. die Planunterlagen) soll anstelle des heutigen 4-Zimmer Einfamilienhauses ein 6-Zimmer Einfamilienhaus realisiert werden. Es nimmt die Form des Grundstückes auf und misst 11.90 m (Breite) auf 11.53 m bzw. 13.00 m (Länge; unter Einschluss eines offenen Carports auf der Südseite). Die Gesamtfläche, die überbaut wird, beträgt 188 m², wovon die Innenfläche 114.1 m² und die befestigten Aussenflächen 73.9 m² ausmachen, der Rest - 192.4 m² ist als Grünfläche vorgesehen (vgl. insbesondere "Beilagedossier Baueingabe Projektänderung" vom 18.7.2019, in: Vi-act. III-01/B4)

Auf der Nordseite ist im Ostbereich eine Anbaute (Veloraum) vorgesehen, welche gemäss dem Situationsplan eine Nord-Süd-Ausdehnung von 2.50 m und eine West-Ost-Ausdehnung von 6.02 m aufweist (offensichtlich unter Einschluss des Vordaches über dem westlich des Veloraumes gelegenen Hauseinganges), gemäss dem Plan "Grundriss" (Plan Nr. 651-002, 1:100, vom 31.3.2017, rev. 17.7.2019) hingegen von 3.52 m (der Plan Nr. 651-003 "Fassaden/Schnitte" weist für die Fassaden nur die abzubrechenden Bauteile [gelb] auf und weist die Höhe der geplanten Baute aus). Der offene Carport auf der Südseite erstreckt sich über die gesamte Breite und misst in der Nord-Süd-Ausrichtung 2.50 m (vgl. Grundrissplan). Im Erdgeschoss (EG) befinden neben der Garage/Carport Infrastrukturräume, im ersten Obergeschoss (1. OG) Wohnraum, Zimmer und Dusche

sowie Lift/Treppenhaus. Im Südwestbereich des 1. OG befindet sich - über dem Carport - eine gedeckte Terrasse. Im 2. OG sind neben Lift/Treppenhaus ein Duschraum sowie zwei Zimmer und Ankleideraum vorgesehen, im Dachgeschoss (DG) insbesondere ein Raum "Essen/Küche".

Der Neubau hält zum westlichen Strassengrundstück I. _____weg KTN N. _____ einen Abstand von 3 m ein, gegenüber dem südlichen Grundstück KTN M. _____ (ohne Berücksichtigung des Carports) und gegenüber dem nördlichen Grundstück KTN K. _____ von 5.00 m sowie gegenüber KTN L. _____ von 5.03 m

1.2 Mit RRB Nr. 809/2018 vom 13. November 2018 betreffend das erste Projekt führte der Regierungsrat im Wesentlichen unter anderem aus, den Beschwerdeführern (d.h. A. _____ und der Q. _____ AG) habe der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 235 vom 28. September 2017 die Baubewilligung für den Abbruch von zwei Einfamilienhäusern und den Neubau von zwei zusammengebauten Mehrfamilienhäusern auf den südlich des Baugrundstückes gelegenen Grundstücken KTN M. _____ und KTN O. _____ erteilt.

Dabei sei der Gemeinderat - wie in der Baubewilligung vom 18. Dezember 2017 (vgl. vorstehend Ingress lit. A) - davon ausgegangen, dass es sich beim I. _____weg um eine öffentliche Strasse handle und lediglich der Strassenabstand von 3 m einzuhalten sei. Jene Bewilligung habe indes ein anderes Grundstück betroffen, womit keine abgeurteilte Sache vorliege. Der Regierungsrat könne daher nicht verpflichtet werden, beim vorliegenden Baugesuch gleich zu entscheiden (Erw. 3.1.2). Der I. _____weg sei als Feinerschliessungsstrasse zu qualifizieren, was vermutungsweise für eine Privatstrasse spreche (Erw. 4.4). Der kleine und der grosse Grenzabstand gemäss Art. 7 Abs. 1 und 2 des kommunalen Planungs- und Baurechts (PBR) vom 29. September 1995 mit 5 bzw. 7.4 m wie auch der kantonale Grenzabstand gemäss § 59 und § 60 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 gingen gemäss § 68 Abs. 3 PBG grundsätzlich vor; der Gemeinderat sowie die Bauherrschaft gingen hingegen primär von der Einhaltung des Strassenabstandes von 3 m aus (Erw. 4.5). Die Bauherrschaft berufe sich dabei zu Recht auf den Grundsatz der Gleichbehandlung im Unrecht, nachdem auch im Falle der den Beschwerdeführern erteilten Baubewilligung der I. _____weg als öffentliche Strasse eingestuft worden sei. Zudem berufe sich der Gemeinderat auf eine kommunale Praxis, wonach Feinerschliessungsstrassen grundsätzlich dem Gemeingebrauch zugänglich seien; dieser Praxis stünden keine gewichtigen öffentlichen oder schutzwürdigen Interessen Dritter gegenüber. Hinzu komme, dass gemäss Art. 7

Abs. 4 PBR in anderen Zonen als der Zone W2 einheitliche Gebäudefluchten zwingend seien und den Abstandsvorschriften in der Regel vorgingen (Erw. 4.6).

Der südliche Anbau sei hauptsächlich als Carport vorgesehen. Die Nutzung der (ungedeckten) Terrasse sei als nebensächlich zu qualifizieren; insgesamt sei die Terrassenfunktion der der Carportfunktion untergeordnet. Auf eine Gesetzesumgehung deute nichts hin. Der Gemeinderat sei zu Recht von einer Nebenbaute ausgegangen (Erw. 5.4).

Gegenüber KTN K._____ werde der erforderliche Grenzabstand von 5.17 m um 0.97 m unterschritten. Zwar verfüge das Baugrundstück über ein Näherbaurecht. Es sei jedoch unklar, ob das Mehrfamilienhaus auf KTN K._____ tatsächlich einen entsprechend um 0.97 m grösseren Grenzabstand einhalte. Die Baubewilligung sei mit einer Suspensiv-Bedingung zu versehen, wonach die Eigentümer der Liegenschaft KTN K._____ auf einen Grenzabstand von 0.97 m verzichteten (Erw. 6.4). Weiter bestätigte der Regierungsrat die Richtigkeit der Berechnung der Flächennutzungsziffer (Erw. 7).

1.3 Mit der im Nachgang zu diesem RRB Nr. 809/2018 vom 13. November 2018 eingereichten Projektänderung (vgl. vorstehend Erw. 1.1.2) wird unter anderem gegenüber der Liegenschaft KTN K._____ der kommunale Grenzabstand von mindestens 5 m gewahrt, was mittels Massreduktionen erfolgte. Auf allen Seiten wurden die Gebäudehöhen um 35 cm reduziert. An der Ost- und Südfassade wurde die Oberkante des Dachrandes des Carports um 15 cm reduziert. Die Nutzungen wurden ebenfalls reduziert (minus 100 m³ Inhalt; minus total 12.8 m² Fläche). Der Veloeinstellraum wurde von der Ostseite an die Nordfassade verlegt. Gemäss der Beurteilung des Gemeinderates hätte die Projektänderung auch im vereinfachten Verfahren behandelt werden können; angesichts der Einsprachen gegen das erste Projekt habe es sich jedoch gerechtfertigt, das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen (vgl. Baubewilligung vom 17.12.2019 S. 2 f. Erw. 2).

1.4 Mit dem vorliegend angefochtenen RRB Nr. 165/2020 erachtete es der Regierungsrat als fraglich, ob im Vergleich mit dem zunächst bewilligten Bauprojekt vom gleichen Sachverhalt bzw. einer abgeurteilten Sache (so der Gemeinderat, vgl. Baubewilligung vom 17.12.2019 S. 5 f. Erw. 8) ausgegangen werden könne; er könne die Frage jedoch offenlassen, da die Beschwerde ohnehin abzuweisen sei (Erw. 2.3). Betreffend die Grenzabstände verwies der Regierungsrat auf seinen ersten Entscheid (Erw. 3). Näher prüfte er die Einhaltung des Grenzabstandes gegenüber KTN K._____, was er bejahte (Erw. 4.1 f.). Ebenso bejahte er die rechtsgenügende Erschliessung des Grundstückes mit Wasser-, Abwasser-

und Stromleitungen (Erw. 5.1 f.). Als rechtmässig beurteilte der Regierungsrat auch die Ausgestaltung der Markisen als ein Nebenpunkt in einem späteren Verfahren als Voraussetzung für die Baufreigabe (Erw. 6.2).

2.1.1 Mit seiner Beschwerde vom 7. April 2020 rügt der Beschwerdeführer zunächst, das vorliegende Baugesuch enthalte erhebliche Änderungen in der Gebäudeform, der Masse, dem Volumen sowie der Geschosseinteilung. Die Nord-, Ost- und Westfassaden würden massgeblich umgestaltet. Der Dachfirst werde verschoben und die Dachaufbauten anders positioniert. Zusammenfassend würden beinahe sämtliche Aussen- und Innenmauern sowie Böden verschoben, weshalb auch die Bauvisiere hätten verschoben und praktisch sämtliche Gesuchsunterlagen hätten neu erarbeitet werden müssen. In der Gesamtbeurteilung handle es sich folglich um ein neues Bauvorhaben und nicht um eine Projektänderung (Ziff. 3 ff.).

2.1.2 Die Beschwerdegegnerin ist der Auffassung, die Rügen des Beschwerdeführers seien mit Ausnahme derjenigen betreffend den nördlichen Grenzabstand bereits rechtskräftig entschieden. Die entsprechenden Erwägungen des Regierungsrates im RRB Nr. 809/2018 vom 13. November 2018 seien ohne Widerspruch in Rechtskraft erwachsen. Es fehle dem Beschwerdeführer daher an der Beschwerdebefugnis im Sinne von § 37 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (SRSZ 234.110; VRP) vom 6. Juni 1974 (Vernehmlassung S. 6 ff. Rz. 9 ff.).

2.2.1 Die materielle Rechtskraft eines Urteils bewirkt insbesondere, dass die Parteien grundsätzlich mit Klagen bzw. Begehren ausgeschlossen sind, die den bereits beurteilten Streitgegenstand (res iudicata) betreffen (BGE 139 III 126 Erw. 3.1 mit Hinweisen). Bei der Prüfung der Identität der Begehren ist nicht ihr Wortlaut, sondern ihr Inhalt massgebend. Das neue Begehren ist deshalb trotz abweichender Umschreibung vom beurteilten nicht verschieden, wenn es in diesem bereits enthalten war oder wenn im neuen Verfahren das kontradiktorische Gegenteil zur Beurteilung gestellt wird (BGE 139 III 126 Erw. 3.2.3 mit Hinweisen; vgl. Bundesgerichtsurteil 1C_673/2014 vom 7.3.2014 Erw. 5.2). Grundsätzlich gilt die Rechtsbeständigkeit eines Urteils (res iudicata) nur bezüglich derjenigen Parteien, die am Verfahren beteiligt waren (vgl. Rhinow/Koller/Kiss/Thurnherr/Brühl-Moser, Öffentliches Prozessrecht, 2. Aufl., Basel 2010, Rz. 955; BGE 139 III 126 Erw. 3.1). Allerdings steht die Rechtskraft der früheren Verfügung einer neuen Prüfung so lange entgegen, als der seinerzeit beurteilte Sachverhalt sich in der Zwischenzeit nicht verändert hat (für den Bereich des Sozialversicherungsrechts vgl. bereits BGE 109 V 264 Erw. 3; BGE 98 Ib 489 Erw. 2 [betr. Kan-

ton SZ]). Es besteht dann auch kein Anlass, vom ersten Entscheid abzuweichen, sondern es kann vielmehr auf diesen verwiesen werden (vgl. Imboden/Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Bd. I: Allgemeiner Teil, Basel 1976, Nr. 42 B.I; Rhinow/Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel 1990, Nr. 42 B.I.a).

2.2.2 Im Bereich des Baubewilligungsverfahrens bescheinigt die Baubewilligung dem Adressaten bzw. einem allfälligen Rechtsnachfolger, dass das Projekt einschliesslich der genehmigten Pläne und die vorgesehene Nutzung der Rechtsordnung entsprechen (Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 440). Müssen Abweichungen bei der Bauausführung in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren auf ihre Bewilligungsfähigkeit überprüft werden, ist dies der Beurteilung einer Projektänderung vergleichbar und sind - ohne dass von einer eigentlichen *res iudicata* gesprochen werden kann - die bereits beurteilten Fragen grundsätzlich nurmehr neu zu beurteilen, soweit sich zwischenzeitlich neue Erkenntnisse ergeben haben, die nicht schon bei der Bewilligungserteilung bekannt oder bei genügender Sorgfalt erkennbar waren, oder wenn vergleichbare Umstände ein Zurückkommen auf die rechtskräftige Beurteilung gebieten (vgl. VGE III 2009 183 vom 19.11.2009 Erw. 3.2.3). In vergleichbarer Weise braucht sich eine Behörde bei der erneuten Einreichung eines Baugesuchs nur beim Vorliegen von Revisionsgründen oder bei einer wesentlichen Änderung der Sach- bzw. Rechtslage ein zweites Mal mit dem gleichen Baugesuch zu befassen. Sinngemäss gilt das gleiche für ein Wiedererwägungsgesuch (Mäder, a.a.O., Rz. 271; vgl. Rz. 333).

2.2.3 Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen. Durch Nebenbestimmungen wie Auflagen können mithin lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Diese Möglichkeit entfällt, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern (vgl. Urteil BGer 1C_266/2018 vom 12.4.2019 Erw. 3.3 mit Hinweisen, u.a. auf Urteil BGer 1C_37/2011 vom 14.4.2011 Erw. 3.3; Mäder, a.a.O., Rz. 461).

Eine Bedingung liegt vor, wenn die Rechtswirksamkeit einer Verfügung von einem künftigen ungewissen Ereignis abhängig gemacht wird. Bei der Suspensivbedingung tritt die Rechtswirksamkeit der Verfügung erst ein, wenn die Bedingung erfüllt ist. Bei der Resolutivbedingung endigt die Rechtswirksamkeit der Verfügung mit Eintritt der Bedingung (vgl. EGV-SZ 2008 B 8.2 Erw. 3.3; VGE III

2013 103 vom 19.2.2014 Erw. 2.4.1; VGE III 2009 89 vom 27.10.2009 Erw. 4.1, je mit Hinweisen). Bei der Suspensivbedingung wird die Rechtswirksamkeit der Baubewilligung von der Beseitigung der Rechtsverletzung abhängig gemacht (Stalder/Tschirky, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 2.47). Eine Suspensivbedingung stellt beispielsweise der geforderte Nachweis einer hinreichenden Erschliessung im Zeitpunkt des Baubeginns dar (EGV-SZ 2008 B 8.2 Erw. 3.3). Die Baubewilligung wird zwar erst mit der Erfüllung der Suspensivwirkung rechtswirksam, die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung richtet sich jedoch nach dem Eintritt der formellen Rechtskraft der Baubewilligung, welcher seinerseits nicht vom Eintritt einer Suspensivbedingung abhängt. Eine Baubewilligung erlischt deshalb, sofern innert der Bewilligungsdauer eine Suspensivbedingung nicht eintritt und deshalb die Baubewilligung nicht rechtswirksam, d.h. nicht vollstreckbar wird (EGV-SZ 2008 B 8.2 Erw. 3.3; vgl. VVGE 1976 und 1977 Nr. 54).

2.3 Vor dem Hintergrund der dargestellten Rechtslage sind hinsichtlich der Frage, ob und inwieweit eine *res iudicata* vorliegt und welche Rügen (noch) zu prüfen sind, folgende Schlüsse zu ziehen:

2.3.1 Zum einen wurde mit dem RRB Nr. 809/2018 vom 13. November 2018 die Baubewilligung an eine Suspensivbedingung geknüpft. Im Sinne der dargelegten Rechtsprechung beschlägt eine Suspensivbedingung den Eintritt der formellen Rechtskraft nicht. Dies wurde mit dem RRB auch dadurch klargestellt, dass die Bedingung "nur" als Voraussetzung für die Baufreigabe vorliegen muss. Dieser RRB Nr. 809/2018 ist nicht angefochten worden; es ist mithin davon auszugehen, dass er in (formelle) Rechtskraft erwachsen ist. Hieraus ergibt sich, dass das Baugesuch, soweit es keine Veränderungen erfahren hat, grundsätzlich keiner Prüfung mehr zu unterziehen ist.

2.3.2 Das überarbeitete Bauprojekt wurde als "Projektänderung beim bewilligten Bauprojekt" publiziert (vgl. vorstehend Ingress lit. B). Der vom Gemeinderat aufgelistete Katalog der Änderungen (vgl. Baubewilligung vom 17.12.2019 S. 2 f. Erw. 2) erscheint zwar erheblich, beinhaltet bei genauer Betrachtung indessen im Wesentlichen Reduktionen (vgl. vorstehend Erw. 1.3). Insofern liegt kein als ein "aliud" zu qualifizierendes Baugesuch vor und ist dem Gemeinderat beizupflichten, dass die Projektänderung nicht zwingend in einem ordentlichen Baubewilligungsverfahren (mit Publikation und öffentlicher Auflage) beurteilt werden müsste (vgl. VGE III 2013 113 vom 27.11.2013 Erw. 2.3.2; VGE III 2010 194 vom 20.1.2011 Erw. 1.3.2). Vielmehr ist die Projektänderung als ein "in maiore minus" zu qualifizieren, was zu einem Absehen von einer erneuten Publikation berechtigen würde (vgl. VGE III 2014 253 vom 16.7.2015 Erw. 3.1.1 mit zahlreichen Hin-

weisen, u.a. auf VGE III 2014 103 vom 28.8.2014 Erw. 3.2.2; VGE III 2009 3 vom 20.5.2009 Erw. 3.3.1 mit weiteren Hinweisen; vgl. auch EGV-SZ 2005 B.2 und EGV-SZ 2002, Nr. C.10.1, S. 210, je betr. Verzicht auf Wiederholen des Auflageverfahrens bei einer als Minus zu qualifizierenden Änderung eines Gestaltungsplanes, die keinerlei Auswirkungen auf Dritte zeitigen).

Die Zulässigkeit, eine Projektänderung an und für sich im vereinfachten Verfahren zu prüfen und zu bewilligen, heisst indes nicht gleichzeitig, dass von einer res iudicata auch betreffend nur geringfügig veränderte Bauteile ausgegangen werden kann. In jedem Fall gilt es - von Amtes wegen oder auf Rüge hin - den jeweiligen auch nur leicht veränderten Sachverhalt in tatsächlicher Hinsicht wie auch auf seine Rechtskonformität hin zu prüfen. Indes ist es in solchen Konstellationen ohne weiteres gerechtfertigt, auf die Begründung der vorangegangenen Baubewilligung/Entscheid zu verweisen oder diese zu wiederholen, womit es sein Bewenden haben kann. Es drängt sich auch der Vergleich mit der erneuten Einreichung eines Baugesuchs auf; eine Befassung ist grundsätzlich nur geboten bei einer (wesentlichen) Änderung der Sachlage. Solche Änderungen weist die vorliegende Projektänderung auf. Die Frage der Wesentlichkeit betrifft dabei weniger die Prüfung(sdicte) als vielmehr die Frage des anwendbaren Bewilligungsverfahrens.

Zu ergänzen ist zum einen, dass die vorliegend zu beurteilende Konstellation nicht mit einer (an und für sich im vereinfachten Verfahren bewilligungsfähigen) Projektänderung vergleichbar ist, welche jedoch im Rahmen eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens vorgenommen wird und die nicht ein bereits rechtskräftig bewilligtes Bauvorhaben betrifft. In diesem Fall eröffnet die Projektänderung einem Dritten, der es versäumt hat, rechtzeitig Einsprache gegen das ursprüngliche Projekt zu erheben (und der auch keinen Fristwiederherstellungsgrund geltend machen kann), grundsätzlich nicht die Möglichkeit, auf diesem Weg doch noch Einwände gegen das ganze aktuelle Bauvorhaben vorzubringen (vgl. VGE III 2014 253 vom 16.7.2015 Erw. 3.1.2).

Zum andern ist klarzustellen, dass es sich beim RRB Nr. 809/2018 vom 13. November 2018 nicht um einen Rückweisungsentscheid handelt, dem gegenüber der Vorinstanz (Baubewilligungsbehörde) regelmässig eine Bindungswirkung zukommt und den Regierungsrat selbst bindet, soweit die Grundlagen des Rückweisungsentscheids unverändert bleiben (vgl. Donatsch, in: Kommentar VRG, § 64 N 19 ff.; besonders N 23 f.; VGE III 2014 228 vom 25.3.2015 Erw. 2.1.2).

2.4 Der Beschwerdeführer hält im Weiteren daran fest, dass gegenüber dem I. _____ weg (KTN N. _____) der grosse Grenzabstand zu wahren sei (Beschwerde S. 6 ff. Rz. 7ff.), dass der südliche Grenzabstand nicht gewahrt sei,

weil die teilweise überdachte Terrasse auf dem Carport zur Hauptbaute zu rechnen sei (Beschwerde S. 9 ff. Rz. 14 ff.), dass der Grenzabstand auch gegenüber KTN K._____ verletzt sei, weil ein Grenzabstand von 2.50 m für die Überdachung des Eingangsbereichs als Bestandteil der Hauptbaute nicht genüge (Beschwerde S. 15 f. Rz. 22 f.), dass die Erschliessung mit Wasser- und Abwasserleitungen sowie Elektroleitungen nicht hinreichend sei (Beschwerde S. 16 f. Rz. 24. Ff.) und dass die Markisen bei den Dachterrassen im Baugesuch nicht hinreichend konkretisiert worden seien (Beschwerde S. 17 f. Rz. 27 ff.).

3.1 Die kantonalen Bauvorschriften gelten als Mindestvorschriften in allen Gemeinden. Abweichende kantonale Bestimmungen bleiben vorbehalten. Die Gemeinden können grössere Masse als in den kantonalen Mindestvorschriften vorschreiben (§ 52 Abs. 1 und 2 Satz 1 PBG). Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen. Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. werden nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt (§ 59 PBG). Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50 % der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m (§ 60 Abs. 1 PBG). Der Abstand gegenüber öffentlichen Strassen richtet sich nach den Vorschriften der Strassengesetzgebung (§ 65 Abs. 1 PBG). Bei Privatstrassen, die nicht dem Gemeindegebrauch gewidmet sind, ist zwischen Fassade und Fahrbahnrand ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten (§ 65 Abs. 2 PBG). Gemäss § 41 Abs. 1 lit. a des Strassengesetzes (StraG; SRSZ 442.110) vom 15. September 1999 gelten beim Fehlen von Baulinien (vgl. § 40 StraG) Abstände für Gebäude und ähnlich wirkende Anlagen an Hauptstrassen von 6.00 m, an Verbindungs- und an Groberschliessungsstrassen nach § 23 PBG von 4.00 m und an Nebenstrassen von 3.00 m. Unter mehreren anwendbaren Abstandsvorschriften geht jene vor, die den grössten Abstand vorsieht. Gegenüber öffentlichen Strassen ist allein der Strassenabstand anwendbar (§ 68 Abs. 3 PBG).

Gemäss Art. 7 Abs. 1 (Satz 1 und 2) PBR werden Grenz- und Gebäudeabstände von Bauten nach kantonalem Recht bestimmt. In den Wohn- und Wohngewerbebezonen beträgt der Grenzabstand mindestens 5 m. In den Wohn- und Wohngewerbebezonen gilt ein grosser Grenzabstand von 150% des kantonalen Abstandes, dessen Ausrichtung von der Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung häuslicher Bodennutzung und ortsbaulicher Strukturen bestimmt wird (Art. 7 Abs. 2 PBR). Einheitliche Gebäudefluchten ausserhalb der Zone W2 sind zwingend und gehen den Abstandsvorschriften in der Regel vor (Art. 7 Abs. 4 PBR).

3.2.1 Gemäss dem RRB Nr. 809/2018 vom 13. November 2018 ist auf der Westseite des Bauvorhabens, wo grundsätzlich der grosse Grenzabstand zu wahren ist, der kleinere Strassenabstand von 3.00 m einzuhalten. Bei diesem Abstand handelt es sich gleichzeitig um den gesetzlich zulässigen Minimalabstand. Die Projektänderung, welche eine Reduktion der Höhe von 9.87 m auf 9.49 m vornimmt, kann keine Auswirkungen auf die vorinstanzliche Beurteilung der Anwendbarkeit des Strassenabstandes zeitigen. Es kann mithin nicht von einem veränderten Sachverhalt gesprochen werden. Insofern ist auf diese Rüge an und für sich nicht weiter einzugehen.

3.2.2 Der Regierungsrat hat sich im RRB Nr. 809/2018 einlässlich mit der Frage des Grenz-/Strassenabstandes auf der Westseite auseinandergesetzt. Unter anderem hat er dargelegt (Erw. 4.4 ff.), dass es sich beim I. _____weg gemäss dem kommunalen Erschliessungsplan nicht um eine Groberschliessungsstrasse handle, sondern dass er lediglich die angrenzenden sieben Parzellen erschliesse und im Eigentum einer Erbgemeinschaft stehe. Vom Durchgangsverkehr werde der I. _____weg nicht frequentiert. Er sei als Feinerschliessungsstrasse zu qualifizieren, was vermutungsweise auf eine Privatstrasse schliessen lasse. Der Umstand, dass die Gemeinde die Unterhaltungspflicht des privaten Strassenträgers wahrnehme, mache die Strasse nicht zu einer öffentlichen im Sinne der Planungs- und Baugesetzgebung. Der Öffentlichkeitsbegriff gemäss dem SVG stimme nicht ohne weiteres mit dem Öffentlichkeitsbegriff des PBG überein. Der I. _____weg sei im Sinne von § 65 Abs. 2 PBG als Privatstrasse zu betrachten. Somit müsse der grössere Grenzabstand (sowohl der grosse wie der kleine) beachtet werden. Indessen berufe sich die Bauherrschaft auf die Gleichbehandlung im Unrecht, was als Vorbedingung einen identischen oder zumindest ähnlichen Sachverhalt voraussetze. Bereits mit GRB Nr. 235 vom 28. September 2017 habe die Gemeinde bei der Erteilung einer Baubewilligung für zwei zusammengebaute Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken KTN M. _____ und KTN O. _____ den I. _____weg als öffentliche Strasse betrachtet und jenes Neubauprojekt habe auch nur den Strassenabstand von 3 m wahren müssen. Zudem berufe sich die Gemeinde auf eine kommunale Praxis, wonach Feinerschliessungsstrassen grundsätzlich dem Gemeingebrauch zugänglich seien. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern dieser Praxis vorliegend gewichtige öffentliche oder schutzwürdige Interessen Dritter entgegenstehen sollten, zumal die Eigentümer des Appertweges keine Einsprache erhoben hätten. Hinzu komme, dass gemäss Art. 7 Abs. 4 PBR in anderen Zonen als der W2 einheitliche Gebäudefluchten zwingend seien und den Abstandsvorschriften in der Regel vögingen. Insgesamt habe der Beschwerdeführer im vorliegenden Einzelfall Anspruch auf Gleichbehandlung.

3.2.3 Diese Beurteilung des Regierungsrates, sofern denn auf die Rüge einzutreten wäre, erweist sich als vertretbar. Dies gilt namentlich hinsichtlich des Argumentes der Gleichbehandlung im Unrecht.

Art. 8 BV normiert den Grundsatz der Rechtsgleichheit. Dieser Grundsatz verlangt, dass Rechte und Pflichten der Betroffenen nach dem gleichen Massstab festzusetzen sind: Gleiches ist nach Massgabe seiner Gleichheit gleich, Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln. Das Gleichheitsprinzip untersagt unterschiedliche Regelungen, denen keine rechtliche Unterscheidung zugrunde liegt. Andererseits verbietet es aber auch die Gleichbehandlung von Fällen, die sich in tatsächlicher Hinsicht wesentlich unterscheiden (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 565, 572). Es besteht kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht. Wenn eine Behörde in einem Fall eine vom Gesetz abweichende Entscheidung getroffen hat, gibt das den Privaten, die sich in der gleichen Lage befinden, grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend von der Norm behandelt zu werden. Anderes gilt nur, wenn eine Behörde eine ständige gesetzeswidrige Praxis verfolgt und sich weigert, diese aufzugeben (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 599 mit Hinweisen). Die Gleichbehandlung im Unrecht setzt voraus, dass die zu beurteilenden Fälle in den massgeblichen Sachverhaltselementen übereinstimmen (identisch oder zumindest ähnlich, vgl. BGE 126 V 390 Erw. 6.a, Urteil BGer 1C_276/2008 vom 22.12.2008 Erw. 3.1), dass dieselbe Behörde in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht und zudem zu erkennen gibt, auch inskünftig nicht gesetzeskonform entscheiden zu wollen. Schliesslich dürfen keine überwiegenden Gesetzmässigkeitsinteressen oder Interessen Dritter bestehen (vgl. Urteil des BGer 2C_345/2012 vom 27.9.2012 Erw. 3.2 mit Verweis auf BGE 136 I 65 Erw. 5.6; 126 V 390 Erw. 6; vgl. auch Pierre Tschannen, Gleichheit im Unrecht: Gerichtsstrafe im Grundrechtskleid, ZBI 112/2011 S. 57 ff.). Es ist davon auszugehen, dass sich eine Behörde inskünftig (nach einem entsprechenden Beschwerdeentscheid) an die gesetzlichen Bestimmungen halten wird, andernfalls der Regierungsrat als Aufsichtsbehörde eingreifen müsste. Nur wenn eine Behörde nicht gewillt ist, eine rechtswidrige Praxis aufzuheben, überwiegt das Interesse an der Gleichbehandlung der Betroffenen gegenüber demjenigen an der Gesetzmässigkeit (VGE III 2012 25 vom 28.8.2012 Erw. 3.2.1; VGE II 2012 42 vom 24.7.2012 Erw. 4; VGE III 2011 160 vom 18.1.2012 Erw. 4.1; VGE III 2011 186 vom 18.1.2012 Erw. 3.6.2; VGE III 2009 66 + 67 vom 27.8.2009 Erw. 5.2.2).

Diese Voraussetzungen erscheinen vorliegend erfüllt. Zum einen besteht ein mit der Baubewilligung für die Grundstücke KTN M._____ und KTN O._____ insofern identischer Sachverhalt, als es um den Grenzabstand geht. Wenn dort

ein kleiner Grenzabstand, hier der grosse Grenzabstand betroffen ist, ändert sich hieran nichts: die Vergleichbarkeit ist evident. Zum andern hat der Regierungsrat auf eine entsprechende kommunale Bewilligungspraxis erkannt. Es bestehen des Weiteren keine Anhaltspunkte dafür, dass sich hieran etwas ändert. Insbesondere ist angesichts des angefochtenen RRB nicht davon auszugehen, dass der Regierungsrat in einem vergleichbaren Fall, d.h. namentlich im Umfeld des Appertweges, als Aufsichtsbehörde einzuschreiten gedenkt. Es sind zudem auch keine überwiegenden Gesetzmässigkeitsinteressen oder Interessen Dritter erkennbar. Hinzu kommt vorliegend der zutreffende Hinweis auf das Interesse an einer einheitlichen Gebäudeflucht, wofür sich die Vorinstanzen auf die gesetzliche Grundlage in Art. 7 Abs. 4 PBR berufen dürfen. Insofern hätte die Unterschreitung des Grenzabstandes gegenüber der Wegparzelle bzw. die Massgeblichkeit des kleineren Strassenabstandes gestützt auf § 73 Abs. 1 lit. b PBG vorliegend allenfalls zwecks Erzielung einer besseren Lösung wegen der örtlichen Gegebenheiten (Gebäudeflucht entlang einer Privat- bzw. Feinerschliessungsstrasse) auch ausnahmsweise gewährt werden können, was indessen nicht näher zu prüfen ist.

Anzufügen ist an dieser Stelle indessen zum einen, dass die Zulässigkeit einer Praxis - sofern eine solche tatsächlich geübt wird -, private Erschliessungsstrassen als öffentliche Strassen zu behandeln mit der Folge, dass der allenfalls kleinere Strassenabstand zur Anwendung kommt, als problematisch erscheint und zu einer Umgehung höherrangigen (kantonalen) Rechts führen kann. Zum andern ist es vor dem Hintergrund der Vorgabe zum grossen Grenzabstand gemäss Art. 7 Abs. 2 PBR (Berücksichtigung der ortsbaulichen Struktur) auch nicht ohne weiteres nachvollziehbar, dass und weshalb Bauten auf zwei benachbarten Grundstücken entlang der gleichen (Erschliessungs-)Strasse den grossen Grenzabstand auf unterschiedlichen Seiten wahren können.

3.3.1 Beim Carport wurden unwesentliche Änderungen vorgenommen (vgl. Baubewilligung vom 17.12.2019 S. 3 oben sowie Planunterlagen). Auch diesbezüglich kann folglich nicht von einem veränderten Sachverhalt gesprochen werden. Insofern ist auch auf diese Rüge grundsätzlich nicht weiter einzugehen. Wäre darauf einzugehen, erwiese sie sich als unbegründet.

3.3.2 Für die rechtlichen Grundlagen kann vorab grundsätzlich auf die regierungsrätlichen Ausführungen im RRB Nr. 809/2018 (Erw. 5.2 ff.) verwiesen werden. Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe, 4.50 m Firsthöhe und 60 m² Grundfläche aufweisen. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten (§ 61 Abs. 1 PBG).

Der Begriff der Nebenbaute ist ein unbestimmter Rechtsbegriff kantonalen Rechts (vgl. EGV-SZ 1994 Nr. 57; EGV-SZ 1983 Nr. 47 Erw. 2.b). Aus der systematischen Einordnung von § 61 PBG im Abschnitt "B. Abstände; 1. Grenzabstand" des PBG ergibt sich, dass es bei Nebenbauten grundsätzlich um Abstandsfragen geht (vgl. VGE III 2015 213 vom 25.5.2016 Erw. 2.1.3). Die Vorschriften über den Grenzabstand haben nachbarschützende Funktion. Durch sie sollen vor allem die verschiedenen Einflüsse von Bauten und ihre Benützung auf Nachbargrundstücke gemindert werden (vgl. EGV-SZ 1998 Nr. 7 S. 17). Die Begriffsbestimmung der Nebenbaute ist deshalb in erster Linie aus Sinn und Zweck der Abstandsvorschriften abzuleiten, welche die mannigfachen Einwirkungen von Bauten auf die Nachbargrundstücke auf ein Minimum beschränken wollen. Der Begriff der Nebenbaute setzt grundsätzlich das Bestehen einer Hauptbaute voraus. Nach dem Willen des kantonalen Gesetzgebers liegt eine Nebenbaute nur dann vor, wenn u.a. das Kriterium "unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten" erfüllt ist. Damit hat der Gesetzgeber zum Ausdruck gebracht, dass eine Nebenbaute grundsätzlich nicht dem genau gleichen Zweck wie die Hauptbaute dienen darf, mithin der Zweck der Nebenbaute sich von demjenigen der Hauptbaute unterscheidet (wobei die Nebenbaute zur Hauptbaute insofern in einem untergeordneten bzw. zugehörigen Verhältnis steht, als sie einem Nebenzweck für die Hauptbaute dient). Sämtliche Bauten bzw. Gebäudeteile, die nicht als Nebenbauten nach § 61 Abs. 1 PBG qualifiziert sind, sind nach der verwaltungsgerichtlichen Praxis Hauptbauten (vgl. VGE III 2016 96 vom 21.12.2016 Erw. 3.4.1 mit Hinweisen auf VGE III 2015 213 vom 25.5.2016 Erw. 2.2; VGE III 2012 49+50 vom 24.7.2012 Erw. 5.6; VGE 1011/05 vom 30.6.2005 Erw. 4.2; EGV-SZ 2003 B. 8.2 Erw. 4.c ff.; EGV-SZ 1987 Nr. 8 S. 37 ff.).

Eine Nebenbaute kann im Sinne von § 61 PBG auch als Anbaute, d.h. unmittelbar an das Hauptgebäude anschliessend, realisiert werden; dabei ist gemäss Rechtsprechung auch eine gewisse, meist sinnvolle gegenseitige Verknüpfung zulässig, so etwa die untergeordnete Terrassennutzung der Dachfläche einer Nebenbaute. Diese Rechtsprechung gründet in der analogen Anwendung der Praxis bei ungedeckten Gartensitzplätzen, welche ohne Einfluss auf die Grenzabstandsberechnung sind (vgl. EGV-SZ 1987 Nr. 8. S. 37 ff.).

Im VGE 1065/97 vom 8. April 1998 äusserte sich das Verwaltungsgericht in Erw. 3.b zur Einordnung eines gedeckten Autoabstellplatzes mit Terrasse/Balkon wie folgt zur Abgrenzung zwischen Haupt- und Nebenbaute:

3.b (...) Umstritten und zu beurteilen ist jedoch, ob dieser Anbau tatsächlich als Nebenbaute zu qualifizieren ist oder ob er nicht vielmehr als **Terrasse/Balkon** eine funktionelle Einheit mit dem Hauptgebäude bildet. (...) Solange unter den

gegebenen konkreten Umständen die zusätzliche, für das Hauptgebäude bestimmte Funktion eines Teils der Nebenbaute baurechtlich nicht relevant oder nur von untergeordneter Bedeutung ist, rechtfertigt es sich im Zusammenhang mit dieser Nebenfunktion nicht, von einem Bestandteil des Hauptgebäudes auszugehen. Nicht mehr von untergeordneter Bedeutung der Zusatzfunktion kann dann gesprochen werden, wenn die Vorkehren und Anpassungen der Nebenbaute an das Hauptgebäude derartig ausfallen, dass darin eine klare Gesetzesumgehung zu erblicken wäre (...)

Im zitierten Entscheid wurde dem gedeckten Autoabstellplatz mit Terrasse/Balkon die Qualifikation als Nebenbaute abgesprochen, weil nur einem Teil der Terrasse unmittelbar die (Haupt-)Funktion einer Bedachung für einen Autoabstellplatz zukam, der ganze östliche Teil der Terrasse war von keinerlei Nutzen für den offenen Autoabstellplatz. Die Zusatzfunktion der Terrasse gegenüber der Funktion des Abstellplatzes überwog, weshalb der gesamte Anbau als zur Hauptbaute gehörend qualifiziert wurde (zit. in VGE III 2012 49+50 vom 24.7.2012 Erw. 5.7.1).

3.3.3 Unbestritten ist, dass der gedeckte Teil der Terrasse, welcher einzig durch den Wohnbereich zugänglich ist, der Hauptbaute zuzurechnen ist und dies im gegebenen Verfahren auch nicht strittig ist. Zwar kann dem Beschwerdeführer beigeplichtet werden, wenn er in funktionaler und baulicher Hinsicht auf einen fließenden Übergang von Haupt- zu Nebenbautenteil erkennt. Dies ergibt sich namentlich aus der planerischen Darstellung der Westfassade (Plan Nr. 651-003 "Fassaden/Schnitte"), steht aber einer Zurechnung der ungedeckten Terrasse zur Nebenbaute nicht im Weg, sofern die Verwendung des Carportdachs als ungedeckte Terrasse in einem untergeordneten Verhältnis zur Hauptbaute erscheint. Hingegen erscheint der Carport aus der östlichen Perspektive (Ostfassade) klar als Anbau. Die visuelle Wahrnehmung dürfte sich indessen auch aus westlicher Richtung anders ausnehmen, wenn der Carport seiner Zweckbestimmung zugeführt sein wird. Ansonsten hat der Regierungsrat zutreffend dargelegt (RRB Nr. 809/2018 Erw. 5.4), dass der Zugang zum Flachdach des Carports nur über den gedeckten Sitzplatz erfolgt. Ein Zugang vom Zimmer (Zimmer 3 gemäss dem Grundrissplan) auf die Terrasse im Ostbereich ist nicht möglich. Es ist mithin nicht zu beanstanden, wenn der Regierungsrat den Anbau vorrangig als Carport betrachtet, die Nutzung als ungedeckte Terrasse als nebensächlich qualifiziert und insgesamt der Terrassenfunktion der Nebenbaute der Carportfunktion unterordnet. An dieser Beurteilung ändert die Tatsache nichts, dass der Carport selber von der Werkstatt/Keller her begehbar ist, während er von der Garage durch das Garagentor abgetrennt ist. Es kann vorliegend auch nicht von einer unerlaubten Mehrfachnutzung der Grundfläche der An-/Nebenbaute die Rede sein. Wenn die Nutzung des Dachs einer Nebenbaute zulässig ist, ist eine doppelte Nutzung

(Zweck der Nebenbaute; Terrassenfunktion) sachimmanent. Die Kochnische befindet sich gänzlich im Bereich der gedeckten Terrasse, dessen Zuordnung zur Hauptbaute wie gesagt unbestritten ist. Sofern der Bereich der gedeckten Terrasse durch den ungedeckten Bereich eine gewisse Erweiterung um rund 2.5 m (bzw. abzüglich der Grünfläche von rund 1.5 m) auf rund 4 m erfährt, führt dies nicht zu einer Umqualifizierung dieser Fläche zu einem Teil der Hauptbaute. Eine solche Umqualifizierung müsste vielmehr gleichermassen als überspitzt formalistisch und willkürlich betrachtet werden, zumal mit dem Regierungsrat keine Anhaltspunkte für eine Gesetzesumgehung erkannt werden können.

3.4.1 Neu und noch nicht beurteilt ist die Verschiebung des Veloraums von der Ost- auf die Nordseite samt dem Vordach über dem anschliessenden Hauseingang, welches rund 2.5 m auf 2.5 m misst.

Der Beschwerdeführer rügt, der nördliche Grenzabstand zum Grundstück KTN K._____ werde nicht eingehalten werde. Das abgestützte Vordach mit einer Ausladung von 2.5 m gegenüber dem Grundstück KTN K._____ halte wie der anschliessende Veloraum einen Grenzabstand von 2.5 m ein. Dieser Abstand genüge zwar für den Veloraum, für das Vordach hingegen nicht, da dieses Teil der Hauptbaute und nicht der Nebenbaute sei. Dies sei nur konsequent, da das Vordach auch als Vordach über dem Eingangsbereich beschrieben werde und nicht etwa als Vordach des Veloraumes. Zweck des Vordachs liege damit eindeutig im Witterungsschutz für das Betreten oder Verlassen des Hauses, womit die Überdachung funktional eine Einheit mit dem Hauptgebäude bilde. Es sei sodann bei ästhetischer Betrachtung auch wenig sinnvoll, das Vordach zur Nebenbaute zugehörig zu erklären, wenn man die einzelnen Gebäudeteile (Vordach und Veloraum) losgelöst voneinander betrachte. Im Vergleich zum Vorgängerprojekt sehe man dies eindeutig, da das damalige Dach - als der Veloraum noch auf der Ostseite gelegen habe - einzig der Verbindung zwischen Haupteingang und Veloraum diene. Damit sei vorliegend der Grenzabstand durch das Vordach, welches zur Hauptbaute gehöre, verletzt (Beschwerde S. 15 Rz. 21-23). Replizierend bringt der Beschwerdeführer weiter vor, dass die Tatsache, dass man via die Nebenbaute - also das Vordach - in die Hauptbaute gelange, ebenfalls dafür spreche, dass das Dach zur Haupt- und nicht zur Nebenbaute gehöre. Überdies führe nicht einmal die Beschwerdegegnerin aus, dass das Vordach dem Veloraum diene (Replik S. 6 f. Rz. 13).

3.4.2 Hiergegen führt die Beschwerdegegnerin vernehmlassend aus, dass der Regierungsrat das Vordach richtigerweise als funktionalen Bestandteil der Nebenbaute qualifiziert habe, denn es sei vorgesehen, dass man via den Nebengebäude ins Haus gelange, welcher vor dem Haupteingang offen und nicht bewohnbar sei.

Zudem werde das Vordach nicht als Terrasse genutzt. Überdies sei nicht ersichtlich, inwiefern der Beschwerdeführer ein schutzwürdiges Interesse an der Rüge habe (S. 9 f. Rz. 19-24).

3.4.3 Unbestreitbar ist die Qualifizierung des Veloraumes an der Nordfassade als Nebenbaute. Fraglich ist die Zuordnung des Vordaches. Der Auffassung des Regierungsrates wie auch der Beschwerdegegnerin, das Vordach sei dem Veloraum zuzurechnen, kann nicht gefolgt werden. Zwar dient das Vordach zweifelsohne auch dem Zugang zum Veloraum, erlaubt er doch einen "trockenen" direkten Zutritt zu demselben vom Hauseingang her. Wie der Beschwerdeführer zutreffend ausführt, besteht der Zweck eines Vordaches bei einem Hauseingang primär und überwiegend darin, einen Witterungsschutz vor und für das Betreten (oder Verlassen) eines Hauses zu bieten, sei es für die Hausbewohner, die sich vor dem Betreten des Hauses noch irgendwelcher (nasser) Utensilien entledigen wollen, sei es für allfällige Besucher zur Überbrückung der Wartezeit im Trockenen bis ihnen die Eingangstür geöffnet wird. Die Zuordnung des für die Nebenbaute und die Hauptbaute gemeinsamen Vordaches zur Nebenbaute widerspricht im Grundsatz der Realität. Dass das Vordach als solches für sich allein keine Nebenbaute darstellt, muss nicht eigens erwähnt werden. Sofern die Beschwerdegegnerin geltend macht, man gelange "via den Nebenbau" ins Haus, bedingt dies eine unzutreffende Zuordnung des Vordaches zur Nebenbaute; dass der Zugang durch den Veloraum erfolgt, wird zu Recht auch von der Beschwerdegegnerin nicht behauptet.

3.4.4 Das Vordach ist nicht mit dem Erdboden verbunden und kann daher als vorspringender Gebäudeteil im Sinne von § 59 Abs. 2 PBG qualifiziert werden (vgl. VGE 1008/97 vom 18.4.1997 Erw. 1.c). Mit einer Ausdehnung von 2.50 m übersteigt es die privilegierte Auskragung von 1.50 m um einen Meter. Der nördliche Grenzabstand wird somit verletzt. Insoweit ist die Beschwerde gutzuheissen. Indes ist dem Eventualbegehren der Beschwerdegegnerin, die erforderliche Reduktion in einer die Baufreigabe aufschiebenden Bedingung festzuhalten (Vernehmlassung S. 10 Rz. 23), statt zu geben. Erfüllt ein Baugesuch die gesetzlichen Anforderungen nicht, ist grundsätzlich der Bauabschlag zu erteilen. Durch Nebenbestimmungen können lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden (vgl. Urteil BGer 1C_476/2016 vom 9.3.2017 i.Sa. S. vs. GR Freienbach, Erw. 2.6, in: ZBI 118/2017 S. 623, mit Besprechung durch Arnold Marti). Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu ver-

knüpfen (vgl. Urteil BGer 1C_266/2018 vom 12.4.2019 Erw. 3.3). Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Vor Baufreigabe ist das Vordach beim Hauseingang (mindestens) auf die gesetzlich zulässige Ausladung zurückzuführen oder ein gesetzmässiges Vordach anderswie vorzusehen.

3.5.1 Was die Erschliessung (Wasser, Abwasser, Elektrizität) anbelangt, hat der Gemeinderat in der Baubewilligung vom 17. Dezember 2019 festgehalten (S. 6 Erw. 8), auch in diesem Punkt habe sich der Sachverhalt gegenüber dem am 18. Dezember 2017 bewilligten Projekt nicht verändert.

Mit der Verwaltungsbeschwerde vom 8. Januar 2020 hat der Beschwerdeführer (bzw. haben die Beschwerdeführer) an der Rüge der fehlenden notwendigen Leitungsrechte festgehalten (S.7 f. Rz. 13 f.). Der I._____weg sei ein Privatgrundstück. Für den Anschluss an die sich auf diesem Grundstück befindenden Elektro-, Wasser-, Meteor- und Schmutzwasserleitungen fehlten die erforderlichen Rechte im Grundbuch. Im Werkplan seien zudem Elektroleitungen über die Liegenschaften KTN P._____, KTN L._____ und KTN M._____ eingezeichnet. Aufgrund der Unterlagen sei unklar, ob und inwiefern diese Leitungen für das Bauvorhaben beansprucht würden und ob die dafür erforderlichen Benützungsrechte vorlägen.

3.5.2 Dem RRB Nr. 809/2018 vom 13. November 2018 lassen sich zur Frage der Erschliessung mit (Ab-)Wasser- und Elektroleitungen, soweit ersichtlich, keine Ausführungen entnehmen. Sofern entsprechende Rügen im damaligen Verwaltungsbeschwerdeverfahren vorgebracht worden wären, hätte die Vorinstanz somit das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer (bzw. des Beschwerdeführers) verletzt. Indessen spricht nichts dafür, dass das Bauvorhaben infolge der Projektänderung bezüglich der angesprochenen Erschliessung eine Veränderung erfahren hätte. Insofern ist die Sache diesbezüglich grundsätzlich ebenfalls in Rechtskraft erwachsen. Mit dem vorliegend angefochtenen RRB Nr. 165/2020 hat sich die Vorinstanz indessen, obwohl sie ansonsten auf Rügen betreffend unveränderte (bzw. nur marginal veränderte) Bauprojektbereiche unter Verweis auf den RRB Nr. 809/2018 nicht weiter eingegangen ist (Erw. 3), mit der Frage der Erschliessung auseinandergesetzt (Erw. 5).

3.5.3 Betreffend die Erschliessung kann auf die vom Regierungsrat angeführten gesetzlichen Grundlagen verwiesen werden (Erw. 5.1; § 37 PBG). Des Weiteren hat der Regierungsrat zutreffend dargelegt, dass gemäss dem Erschliessungsplan der Gemeinde R._____ (vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 978/2001 vom 14.8.2001) öffentliche Wasser- und Abwasserleitungen (mit Hauptleistung Wasserversorgung, Sammelleitung Schmutz-/Mischwasser, Sam-

melleitung Meteorwasser) über das Grundstück der Beschwerdegegnerin (KTN J._____) führen. Diesbezüglich sei das Baugrundstück in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erschlossen. Dies ist zu bestätigen. Was der Beschwerdeführer hiergegen vorbringt, kann mithin nicht durchdringen. Zu ergänzen ist, dass das Baugrundstück auch ein im Grundbuch eingetragenes Kanalisationsdurchleitungsrecht zu Lasten der Grundstücke KTN L._____, KTN K._____ und KTN P._____ verfügt (vgl. Grundbuchauszug, in: Viact. II 01).

3.5.4 Was die Energieversorgung anbelangt, führt der Regierungsrat Art. 5 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Stromversorgung (StromVG, SR 734.7) vom 13. August 2019 an, wonach die Netzbetreiber verpflichtet sind, in ihrem Netzgebiet alle Endverbraucher innerhalb der Bauzone und ganzjährig bewohnte Liegenschaften und Siedlungen ausserhalb der Bauzone sowie alle Elektrizitätserzeuger an das Elektrizitätsnetz anzuschliessen. Die Gemeinde hat (auch) diese Aufgabe dem Elektrizitäts- und Wasserwerk R._____ (EWL) übertragen (vgl. Art. 8 des kommunalen Reglements zum Erschliessungsplan vom 23.4.2008; Art. 2 der Statuten der EW R._____ AG vom 13.9.2002; Art. 2 f. des Reglements über die Umwandlung des Elektrizitäts- und Wasserwerkes R._____ in eine Aktiengesellschaft vom 19.4.2000). Mit der Baubewilligung vom 17. Dezember 2019 wurde der Bauherrschaft auch die Anschlussbewilligung der EW R._____ AG vom 13. August 2019 für elektrische Energie (sowie Trinkwasserbezug und Signalbezug) erteilt (Disp.-Ziff. 3.1). Wie die Gemeinde vernehmlassend am 29. Januar 2020 im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren zu Recht festgehalten hat (S. 4 Ziff. 6), handelt es sich bei den für die gesetzlich verlangte Erschliessung erforderlichen Leitungen um gemeindeeigene Groberschliessungsanlagen und nicht um private Leitungen. Ebenso wies die Gemeinde berechtigterweise darauf hin, dass bereits das abzubrechende Haus an die Leitungen angeschlossen und somit erschlossen war (zu den bestehenden und neuen Leitungen vgl. Plan Nr. 651-004 "Kanalisation/Werkleitungen" 1:100, vom 31.3.2017 rev. 17.7.2019). Das Gegenteil wird denn auch vom Beschwerdeführer nicht behauptet. Unwidersprochen bleibt, soweit ersichtlich, auch die Angabe der Beschwerdegegnerin, dass sich der Elektroverteilkasten sowie der Verteilkasten Signale für das gesamte Quartier auf dem Grundstück der Bauherrschaft (bzw. der Beigeladenen) befindet (Vernehmlassung S. 11 f. Rz. 28).

Soweit der Beschwerdeführer vorbringt, aufgrund des Akzessorietätsprinzips seien Leitungen im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer, weshalb diesbezüglich zuerst die Benützungsrechte vorhanden sein müssten (vgl. Beschwerde S. 16 f. Rz. 24-26, Replik S. 8 Rz.16), ist ergänzend zum einen auf Art. 676

ZGB zu verweisen, wonach Leitungen zur Versorgung und Entsorgung, die sich ausserhalb des Grundstücks befinden, dem sie dienen, wo es nicht anders geordnet ist, dem Eigentümer des Werks und zum Werk gehören, von dem sie ausgehen oder dem sie zugeführt werden. Zum andern bestimmt Art. 15a des Bundesgesetzes betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen (EleG; SR 734) vom 24. Juni 1902, dass Leitungen mit den erforderlichen Nebenanlagen zur Übertragung und Verteilung von Elektrizität im Eigentum der Unternehmen der Energiewirtschaft stehen, die sie erstellt oder von Dritten erworben haben.

3.5.5 Insgesamt können keine Zweifel an der rechtsgenügenden Erschliessung des Baugrundstückes bestehen. Die Beschwerde erweist sich auch diesbezüglich als unbegründet.

3.6.1 Die Markisen wurden im RRB Nr. 809/2018, soweit ersichtlich ebenfalls nicht thematisiert. Das Bauvorhaben ist diesbezüglich von der Projektänderung offensichtlich ebenfalls nicht betroffen. Es gilt mithin grundsätzlich das vorstehend (Erw. 3.5.2) zur Frage der Erschliessung Gesagte. Indessen hat sich der Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 165/2020 auch mit dieser Thematik auseinandergesetzt.

3.6.2 Der Beschwerdeführer rügt, die im Bereich der Dachterrassen geplanten Markisen seien im Baugesuch nicht hinreichend konkretisiert worden. Entgegen der regierungsrätlichen Ausführungen könnten diese Gelenkarm-Markisen nicht aufgrund der Erwähnung im Kurzbeschrieb bewilligt worden sein, denn aus diesem gehe weder Lage, Ausmass, Materialisierung noch Farbe der Markisen hervor. Die Markisen seien auf keinem Plan ersichtlich. Es gehe neben den aufgezählten Eigenschaften der Markisen auch um die Dimensionierung und die Lage dieser. Abhängig von der Lage hätten diese Auswirkung auf die Ästhetik und die Wirkung des Gebäudes. Mit einer wuchtigen Markise könnte das Dachgeschoss gar die Wirkung eines zusätzlichen und unzulässigen Vollgeschosses erhalten (Beschwerde S. 17 f. Rz. 27-29).

Vernehmlassend bringt die Beschwerdegegnerin vor (S. 10 f. Rz. 25 f.), der Beschwerdeführer plädiere für ungleich lange Ellen, zumal er bei seinem Bauvorhaben auch eine Markise montiert habe, welche nicht aus dem Baugesuch ersichtlich gewesen sei. Zudem wisse der Beschwerdeführer, dass Markisen nicht schon im Baubewilligungsverfahren konkretisiert werden müssten, sondern diese im Sinne von Nebenpunkten vor Baufreigabe bestimmt und überprüft würden. Die Rüge des Beschwerdeführers erfolge deshalb wider besseren Wissens.

Replizierend bringt der Beschwerdeführer vor, dass es sich bei den von der Beschwerdegegnerin vorgebrachten Vergleichen nicht um den gleichen Sachverhalt handle, weshalb daraus nichts abgeleitet werden könne (S. 8 Rz. 15).

3.6.3 Die Verweisung der Regelung von Nebenpunkten, die für die Baubewilligung nicht von ausschlaggebender Bedeutung sind, in ein späteres Verfahren, ist gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zulässig (vgl. VGE 1052/05 vom 15.2.2006 Erw. 6.2.2; vgl. auch VGE III 2009 213 vom 15.4.2010 Erw. 7.7 zweiter Absatz [betreffend die vorgängige Absprache der Detailgestaltung eines Neubaus mit der Bewilligungsbehörde vor der Bauausführung]; VGE III 2009 105 vom 27.10.2009 Erw. 5.6.3 [betr. Art der Begrünung einer Terrasse]; VGE III 2015 54 und 61 vom 26.8.2015 Erw. 3.5.2 [betr. Umgebungsgestaltung]). Dies umfasst insbesondere die Materialisierung, Farben und Umgebungsgestaltung.

3.6.4 Es ist den Vorinstanzen beizupflichten, dass es sich bei der Farbwahl und der Lage der Markisen vorliegend um einen Nebenpunkt handelt. Diesem Aspekt kommt keinerlei Bedeutung, insbesondere keine ausschlaggebende, für die Baubewilligung zu. Inwiefern der Beschwerdeführer in seinen Rechten eingeschränkt wird, wenn diese Frage erst in einem späteren Verfahren geregelt wird, ist nicht ersichtlich. Unter Bezugnahme auf die erste Baubewilligung (GRB Nr. 341 vom 18.12.2017 Disp.-Ziff. 5.1) hat der Regierungsrat explizit festgehalten, dass die Baubewilligungsbehörde allfällige vorgesehene Markisen im Zusammenhang mit der noch erforderlichen Genehmigung des Farb- und Materialkonzepts vor Baufreigabe noch prüfen müsse (angefochtener Beschluss Erw. 6.2). Diese Anweisung ist zutreffend. Angesichts der Tatsache, dass der Gemeinderat in der vorliegend mit angefochtenen Baubewilligung vom 17. Dezember 2019 die Auffassung vertritt, die Markisen gälten "als rechtskräftig mitbewilligt", sofern sie überhaupt baubewilligungspflichtig seien (S. 6 Erw. 8 letzter Absatz), ist ins Dispositiv des vorliegenden Entscheides eine entsprechende Auflage aufzunehmen.

3.7 Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde insofern als teilweise begründet, als das Vordach auf der Nordseite der Baute der Hauptbaute und nicht der Nebenbaute (Veloraum) zuzurechnen ist. Dadurch wird im fraglichen Bereich der Grenzabstand unterschritten, was durch eine entsprechende Rückführung des Vordaches (oder eine adäquate bauliche Änderung) zu korrigieren ist. Zudem ist die Baubewilligung an die Auflage zu knüpfen, dass die Baubewilligungsbehörde vor Baufreigabe auch die Frage der Markisen (Lokalisierung, Gestaltung u.ä.) zu prüfen hat. Im Übrigen ist die Beschwerde unbegründet und daher abzuweisen.

4.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Verfahrenskosten (§ 72 VRP) und Parteientschädigungen (§ 74 VRP) zu verlegen bzw. bezüglich des vorinstanzlichen Verfahrens neu zu regeln. Das teilweise Obsiegen des Beschwerdeführers ist dabei auf einen Zehntel zu veranschlagen.

4.2.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 1'500.-- sind neu zu neun Zehntel (Fr. 1'350.--) dem Beschwerdeführer zu auferlegen. Dies hat zur Folge, dass ihm Fr. 150.-- des bezahlten Kostenvorschusses zurückzuerstatten sind. Die Regelung der internen Kostentragung mit der Mitbeschwerdeführerin im Verwaltungsbeschwerdeverfahren, die sich an der Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht mehr beteiligt hat, ist angesichts der solidarischen Haftbarkeit Sache des Beschwerdeführers und seiner vormaligen Mitbeschwerdeführerin.

Im Umfang von je Fr. 75.-- gehen die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens zu Lasten der Gemeinde und der Beschwerdegegnerin. Die Beigeladene hat sich am Verwaltungsbeschwerde- wie verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht beteiligt, weshalb ihr keine Kosten aufzuerlegen sind (und auch kein Anspruch auf eine allfällige Parteientschädigung zusteht).

4.2.2 Der für die Parteientschädigung im Verwaltungsbeschwerdeverfahren solidarisch haftende Beschwerdeführer hat der Gemeinde neu eine (reduzierte) Parteientschädigung von Fr. 640.-- und der Beschwerdegegnerin eine (reduzierte) Parteientschädigung von Fr. 320.-- auszurichten.

4.3.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden zu neun Zehntel (Fr. 2'250.--) dem Beschwerdeführer und zu je einem Dreissigstel der Gemeinde, dem Kanton (je Fr. 83.--) und der Beschwerdegegnerin (Fr. 84.--) auferlegt.

4.3.2 Die beanwaltete Gemeinde hat auf eine Vernehmlassung verzichtet und daher keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung. Die beanwaltete Beschwerdegegnerin hat Anspruch auf eine (dem Verfahrensausgang entsprechend leicht) reduzierte Parteientschädigung zu Lasten des Beschwerdeführers. Dieser hat einen Anspruch auf eine (dem Verfahrensausgang entsprechend stark) reduzierte Parteientschädigung zu Lasten der Gemeinde und des Kantons.

Diese Parteientschädigungen sind in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlichweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungs-

kriterien erwähnt, sowie unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens im Falle der Beschwerdegegnerin auf Fr. 2'000.-- und im Falle des Beschwerdeführers auf je Fr. 150.--, total also Fr. 300.-- (je inkl. Barauslagen und MwSt) festzulegen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird, soweit darauf einzutreten ist, im Sinne der Erwägungen (insbesondere Erw. 3.4.3 f., Erw. 3.6.4 und Erw. 3.7) teilweise gutgeheissen. Die Bauherrschaft (Beschwerdegegnerin) wird verpflichtet, vor und als Voraussetzung für die Baufreigabe
 - das Vordach beim Hauseingang (mindestens) auf die gesetzlich zulässige Ausladung zurückzuführen oder ein gesetzmässiges Vordach anderswie vorzusehen, damit der Grenzabstand auch auf der Nordseite gewahrt wird,
 - die Frage der Markisen (Lokalisierung, Gestaltung u.ä.) von der Baubewilligungsbehörde prüfen zu lassen.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

- 2.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Beschwerdeverfahrens RRB Nr. 165/2020 von insgesamt Fr. 1'500.-- werden neu zu Fr. 1'350.-- dem (für die Kosten des Verwaltungsbeschwerdeverfahren solidarisch haftenden) Beschwerdeführer und zu je Fr. 75.-- der Gemeinde R._____ und der Beschwerdegegnerin auferlegt.
- 2.2 Der (für die Parteientschädigung im Verwaltungsbeschwerdeverfahren solidarisch haftende) Beschwerdeführer hat der Gemeinde für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren RRB Nr. 165/2020 neu eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 640.-- und der Beschwerdegegnerin eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 320.-- auszurichten.
- 3.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden in der Höhe von Fr. 2'250.-- dem Beschwerdeführer und von je Fr. 83.-- der Gemeinde und dem Kanton sowie von Fr. 84.-- der Beschwerdegegnerin auferlegt.

Der Beschwerdeführer hat am 14. April 2020 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, womit ihm Fr. 250.-- aus der Gerichtskasse zurückzahlen sind.

Die Gemeinde und die Beschwerdegegnerin haben ihre Betreffnisse von Fr. 83.-- bzw. Fr. 84.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

- 3.2 Der Beschwerdeführer hat der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine (reduzierte) Parteientschädigung von Fr. 2'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.

Der Kanton und die Gemeinde haben dem beanwalteten Beschwerdeführer eine (reduzierte) Parteientschädigung von je Fr. 150.--, total also Fr. 300.-- (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:

- den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 30.6.2020)
- den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
- den Rechtsvertreter des Gemeinderats R. _____ (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 30.6.2020)
- den Regierungsrat
- das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 30.6.2020)
- und das kantonale Amt für Raumentwicklung (unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 30.6.2020).

Schwyz, 16. Juli 2020

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der a.o. 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: 6. August 2020