

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2021 167

Entscheid vom 21. September 2022

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Vizepräsident
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
Irene Thalmann, Richterin
MLaw Joëlle Sigrist, Gerichtsschreiberin

Parteien

A._____,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt M.A. HSG B._____

gegen

1. **Hochbaukommission Ingenbohl**, Parkstrasse 1,
Postfach 254, 6440 Brunnen,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **C.**_____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. D._____,
5. **E.**_____,
Beigeladene,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. E._____ sind (seit 30.4.2020, vgl. Bf-act. 4; zuvor die H._____ AG, vgl. RR-act. II/01 Baugesuch) die Grundeigentümer des in der Wohnzone W2 gelegenen Grundstücks KTN 001 Ingenbohl (424 m²). Am 27. Oktober 2017 reichte die A._____ AG (Bauherrin) bei der Gemeinde Ingenbohl das Baugesuch für den Neubau eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit Schrägdach ein (RR-act. II/01), welches im Amtsblatt Nr. xy publiziert und öffentlich aufgelegt wurde (Abl F._____). Innert Frist sind keine Einsprachen eingegangen.

B. Mit Gesamtentscheid vom 7. Dezember 2017 erteilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung für das Baugesuch B2017-1397 der A._____ AG im Sinne der Erwägungen und unter den Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen gemäss Kap. II, Ziffern 1 ff. (RR-act. II/01).

Der Gemeinderat Ingenbohl erteilte mit Beschluss (GRB) Nr. 102 vom 23. Januar 2018 die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstandes sowie die Bewilligung für den Abbruch der bestehenden Garage und den Neubau des Einfamilienhauses auf KTN 001 unter Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten sowie u.a. unter gleichzeitiger Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE (RR-act. II/01). Der Beschluss ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Mit GRB Nr. 1366 vom 4. November 2019 wurde die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung Nr. 102 vom 23. Januar 2018 um ein Jahr verlängert (RR-act. II/01).

C. Am 10. Dezember 2019 reichte die Bauherrschaft ein Baugesuch für eine Projektänderung des mit GRB Nr. 102 vom 23. Januar 2018 bewilligten Bauvorhabens ein (RR-act. II/01). Die kantonale Baubewilligung wurde mit Gesamtentscheid vom 10. Januar 2020 erteilt. Mit Beschluss Nr. 236 vom 21. Januar 2020 erteilte die Hochbaukommission der Gemeinde Ingenbohl die Bewilligung für die Projektänderung zum bewilligten Einfamilienhaus auf dem Grundstück KTN 001 Ingenbohl unter Bedingungen und Auflagen sowie unter gleichzeitiger Eröffnung des kantonalen Gesamtentscheides. Mit Schreiben vom 25. März 2020 erteilte die Gemeinde Ingenbohl der Bauherrschaft die Baufreigabe. Am 13. Mai 2020 wurde der Gemeinde der Baubeginn gemeldet (RR-act. II/01).

D. Mit Schreiben vom 21. September 2020 liess C._____ (hälftiger Miteigentümer des benachbarten Grundstücks KTN 002 Ingenbohl) der Gemeinde Ingenbohl mitteilen, dass die Baugesuchstellerin auf KTN 001 nicht nach den baubewilligten Plänen gebaut habe (RR-act. II/01).

E. Am 29. September 2020 führte die Gemeinde Ingenbohl eine Rohbaukontrolle durch (RR-act. II/01).

F. Am 28. Oktober 2020 teilte die Gemeinde Ingenbohl C._____ bzw. dessen Rechtsvertreter mit, dass der von ihm erwähnte Raum im Erdgeschoss nicht bis an die bewilligte Stützmauer erstellt worden sei, sondern den bewilligten Plänen entspreche. Dasselbe gelte bezüglich der von ihm erwähnten Terrasse. Die Baukontrolle habe keine baurechtlich relevanten Abweichungen ergeben, weshalb seitens der Gemeinde kein Anlass bestehe, Massnahmen zu ergreifen (RR-act. II/01).

G. Mit Schreiben vom 14. Dezember 2020 liess C._____ das Vorliegen einer Baubewilligung betreffend Hohlraum und Erweiterung der Terrasse bestreiten und rügte eine Verletzung des rechtlichen Gehörs betreffend die angeblich erteilte Baubewilligung zur Erweiterung eines Nebenbaus. Der ausgeführte Hohlraum halte den massgebenden Grenzabstand gemäss § 61 PBG nicht ein (RR-act. II/01).

H. Am 23. Dezember 2020 nahm die Gemeinde Ingenbohl zu den Vorbringen von C._____ Stellung und legte dem Schreiben den Beschluss Nr. 236 vom 21. Januar 2020 der Hochbaukommission der Gemeinde Ingenbohl sowie den kantonalen Gesamtentscheid vom 10. Januar 2020 bei (RR-act. II/01).

I. Am 22. Januar 2021 liess C._____ eine weitere Stellungnahme einreichen und u.a. um Durchführung eines korrekten Baubewilligungsverfahrens oder um Erlass eines Feststellungsentscheides ersuchen. Das Schreiben wurde der Bauherrschaft am 27. Januar 2021 zugestellt. Die Stellungnahme der Bauherrschaft erfolgte am 4. Februar 2021 und wurde C._____ am 11. Februar 2021 mit einer Stellungnahme der Hochbaukommission der Gemeinde Ingenbohl zugestellt. Am 18. Februar 2021 liess C._____ erneut um Erlass eines anfechtbaren Entscheids ersuchen (RR-act. II/01).

J. Am 15. Februar 2021 (Posteingang) ersuchte die Bauherrschaft um Bewilligung des Umgebungsplans für das Bauvorhaben auf KTN 001, was den Anstössern mit Schreiben vom 19. Februar 2021 angezeigt wurde. Dagegen liess C._____ am 16. März 2021 Einsprache erheben (RR-act. II/01).

K. Die Eingabe vom 22. Januar 2021 (Ingress lit. I) nahm die Hochbaukommission der Gemeinde Ingenbohl als nachträgliche Einsprache entgegen und fasste am 2. März 2021 folgenden Beschluss Nr. 110 (RR-act. II/01):

1. Im Sinne der Erwägungen wird die nachträgliche Einsprache von C._____, v.d. RA lic. iur. D._____, abgewiesen.
2. Die Baubewilligung für die Projektänderung (Hochbaukommissionsbeschluss Nr. 236 vom 21. Januar 2020 sowie kantonaler Gesamtentscheid vom 10. Januar 2020) bleibt rechtsgültig. Die darin verfügten Nebenbestimmungen behalten vollumfänglich ihre Gültigkeit.
- 3.-5. Gebühren / Rechtsmittelbelehrung / Zustellung

L. Am 30. März 2021 liess C._____ Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat gegen den Beschluss der Hochbaukommission der Gemeinde Ingenbohl Nr. 110 vom 2. März 2021 einreichen, mit folgenden Anträgen (RR-act. I/01):

1. Die Verwaltungsbeschwerde sei gutzuheissen.
2. Der Entscheid der Gemeinde Ingenbohl vom 2. März 2021 sei aufzuheben.
3. Die Gemeinde Ingenbohl sei unverzüglich anzuweisen, die illegalen Bauarbeiten auf KTN 001 einzustellen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz, evtl. zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

M. Am 31. März 2021 meldete die Bauherrschaft das Bauprojekt der Gemeinde Ingenbohl zur Schlussabnahme an und kündigte den Bezug des Einfamilienhauses per 9. April 2021 an (RR-act. II/01).

N. Mit RRB Nr. 634/2021 vom 14. September 2021 (Versand am 21.9.2021) beschloss der Regierungsrat:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Beschluss Nr. 110 der Vorinstanz 1 vom 2. März 2021 wird aufgehoben. Die Sache wird zur Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens an die Vorinstanz 1 zurückgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden je zur Hälfte (je Fr. 750.--) der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde Ingenbohl auferlegt. Sie haben ihre Anteile innert 60 Tagen der Staatskanzlei zu überweisen. Die Staatskanzlei wird angewiesen, dem Beschwerdeführer den von ihm geleisteten Kostenvorschuss (Fr. 1500.--) zurückzuerstatten.
3. Dem Beschwerdeführer wird eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 800.-- zugesprochen, welche je zur Hälfte (je Fr. 400.--) von der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde Ingenbohl zu tragen ist.
- 4.-6. Rechtsmittelbelehrung / Zustellung

O. Am 11. Oktober 2021 lässt die A._____ AG beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz gegen den Regierungsratsbeschluss Nr. 634/2021 vom 14. September 2021 fristgerecht Beschwerde einreichen mit den Anträgen:

1. Der Beschluss des Regierungsrates des Kantons Schwyz Nr. 634/2021 vom 14. September 2021 sei aufzuheben.
2. Der Beschluss der Hochbaukommission Nr. 110 vom 2. März 2021 (Baubewilligung im vereinfachten Verfahren zum Baugesuch Nr. 2017-82) sei

insofern abzuändern, als dass auf die «nachträgliche Einsprache» vom 22. Januar 2020 nicht einzutreten ist, im Übrigen sei der Beschluss jedoch zu bestätigen. *Eventualiter* sei der Beschluss der Hochbaukommission Nr. 110 vom 2. März 2021 vollumfänglich zu bestätigen und die Verwaltungsbeschwerde des Beschwerdegegners vom 30. März 2021 abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann.

3. *Eventualiter* seien die bautechnischen Änderungen "Erstellung zusätzliche nördliche Wand zwischen Nische und westlicher Stützmauer sowie Deckenbetonplatte", welche einen "Hohlraum" zur Folge haben, zu bewilligen.
4. Der Beschwerdeführerin sei für dieses und - unter Aufhebung von Dispositiv Ziffer 3 des angefochtenen Beschlusses - für das vorinstanzliche Verfahren je eine angemessene Parteientschädigung (zzgl. MwSt.) zulasten des Beschwerdegegners, *eventualiter* zu Lasten der Vorinstanzen, zuzusprechen.
5. Die Kosten für dieses und - unter Aufhebung von Dispositiv Ziffer 2 des angefochtenen Beschlusses - für das vorinstanzliche Verfahren, seien dem Beschwerdegegner, *eventualiter* den Vorinstanzen, aufzuerlegen.

P. Mit Vernehmlassung vom 21. Oktober 2021 beantragt das, den Regierungsrat instruierende, Sicherheitsdepartement die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin. Am 27. Oktober 2021 verzichtet das ARE auf die Einreichung einer umfangreichen Vernehmlassung. Mit Schreiben vom 27. Oktober 2021 verzichteten E. _____ auf eine aktive Verfahrensteilnahme und die Einreichung einer Vernehmlassung. Am 30. Oktober 2021 reicht die Beschwerdeführerin Planunterlagen ein. Das Sicherheitsdepartement reicht am 4. November 2021 eine Ergänzung zur Vernehmlassung vom 21. Oktober 2021 ein. Die Hochbaukommission der Gemeinde Ingenbohl beantragt mit Vernehmlassung vom 18. November 2021, die Beschwerde vom 11. Oktober 2021 sei, im Sinne der Anträge 1., 2. Eventualantrag und 3. Eventualantrag, gutzuheissen, unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdegegners. Mit Vernehmlassung vom 19. Januar 2022 lässt C. _____ beantragen:

1. Auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Beschwerdeführerin sei nicht einzutreten.
2. *Eventualiter* sei die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Beschwerdeführerin vollumfänglich (inklusive sämtlicher Eventualanträge) abzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin, *eventualiter* zu Lasten der Vorinstanz 1.

Die Replik der Beschwerdeführerin erfolgte am 26. April 2022. Am 18. Juli 2022 lässt der Beschwerdegegner die Duplik einreichen. Eine weitere Eingabe der Beschwerdeführerin erfolgte am 16. August 2022.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Am 23. Januar 2018 erteilte der Gemeinderat die (inzwischen rechtskräftige) Baubewilligung für ein Einfamilienhaus mit Schrägdach auf KTN 001. Das Bauvorhaben sah im Erdgeschoss eine Garage, einen Keller, einen Technikraum, einen Wasch- und Trockenraum, ein Reduit, einen Hobbyraum, einen Garderobenbereich sowie einen gedeckten (aber offenen) Unterstand innerhalb der Grundrissmauern vor. Fast parallel zur Ost- und Westfassade waren Stützmauern sowie jeweils eine Aufschüttung bzw. Erdreich zwischen Stützmauern und Hausfassaden vorgesehen. Im Obergeschoss waren innerhalb der Grundrissmauern neben diversen Räumen eine gedeckte Terrasse (oberhalb des offenen Unterstandes) vorgesehen. Im Dachgeschoss waren drei weitere Zimmer und ein Badezimmer geplant.

1.2 Am 10. Dezember 2019 reichte die Bauherrschaft ein Baugesuch für eine Projektänderung des Bauvorhabens ein. Darin war - neben einigen geringfügigen Änderungen in der Zimmeraufteilung - vorgesehen, den gedeckten Unterstand im Erdgeschoss (welcher neu als Nische bezeichnet wurde) gegen Westen hin (ausserhalb der bisherigen Grundrissmauern parallel zur Stützmauer) zu erweitern, wobei der restliche Bereich bis zur Stützmauer weiterhin aufgeschüttet werden sollte.

Die Baubewilligung für diese Projektänderung erteilte die Baukommission mit Beschluss Nr. 236 am 21. Januar 2020 im vereinfachten Verfahren, jedoch ohne Einverständnis der direkten Anstösser bzw. ohne diesen das Baugesuch anzuzeigen, womit diese keine Kenntnis von dieser Projektänderung sowie der Baubewilligung vom 21. Januar 2020 hatten. Am 13. Mai 2020 erfolgte der Baubeginn mit dem Abriss der bestehenden Garage.

1.3 Am 21. September 2020 meldete der Beschwerdegegner und Miteigentümer der benachbarten Liegenschaft KTN 002 der Gemeinde eine Abweichung des Baus von den (am 23.1.2018) bewilligten Bauplänen. Im Erdgeschoss sei der Bau eines Raumes bis an die bewilligte Stützmauer erfolgt, womit der gesetzliche Grenzabstand gemäss § 61 PBG unterschritten werde. Zudem habe die Bauherrschaft im Bereich der nicht bewilligten Anbaute eine Terrasse erstellt.

Bei der Rohbaukontrolle am 29. September 2020 hielt die Gemeinde unter Bemerkungen / Abweichungen zur Baubewilligung (vom 21.1.2020) fest (RR-act. II/01):

EG: Die Nische wurde bis zur Grenzmauer betoniert. Trennungswand wurde gemauert. Die Nische ist 1.33m tief. Dahinter befindet sich ein leerer Hohlraum auf der Westseite des Gebäudes.

Zusätzliche Nische in der Betonmauer auf der Ostseite des Gebäudes.

1.OG: Betonplatte Balkon bis Grenzmauer erstellt. Gefälle Betonplatte Richtung Hinterfüllung.

Keine weiteren Abweichungen gegenüber den revidierten Baueingabeplänen.

Gegenüber dem Beschwerdegegner hielt die Gemeinde im Schreiben vom 28. Oktober 2020 - unter Beilage des Berichts Rohbaukontrolle vom 29.9.2020, der Planeinträge des Baukontrolleurs und des Ausführungsplans des Erdgeschosses vom 18.5.2020 - fest, dass der von ihm erwähnte Raum im Erdgeschoss nicht bis an die bewilligte Stützmauer erstellt worden sei, sondern den bewilligten Plänen entspreche. Dasselbe gelte bezüglich der von ihm erwähnten Terrasse. Die Baukontrolle habe keine baurechtlich relevanten Abweichungen ergeben, weshalb seitens der Gemeinde kein Anlass bestehe, Massnahmen zu ergreifen (vgl. vorstehend Ingress lit. F).

1.4 Nachdem der Beschwerdegegner am 14. Dezember 2020 das Vorliegen einer Baubewilligung betreffend Hohlraum und Erweiterung der Terrasse bestritt und eine Verletzung des rechtlichen Gehörs betreffend die angeblich erteilte Baubewilligung zur Erweiterung eines Nebenbaus sowie eine Verletzung des Grenzabstands rügte, stellte die Gemeinde dem Beschwerdegegner mit Schreiben vom 23. Dezember 2020 die kantonale Baubewilligung vom 10. Januar 2020 sowie die kommunale Baubewilligung vom 21. Januar 2020 zu und hielt u.a. fest, damit das Versäumnis des Einbezugs der Anstösser sowie der Eröffnung des Beschlusses vom 21. Januar 2020 korrigieren zu wollen. Das vereinfachte Verfahren komme zur Anwendung, weil die projektierten Änderungen alle im Innern des Gebäudes erfolgen würden. Die Bewilligungsbehörde sei nach der materiellen Prüfung der baurechtlichen Vorschriften zum Schluss gekommen, dass diese mit den projektierten Anpassungen eingehalten würden. Der Hohlraum und der bewilligte Unterstand seien mit einer Backsteinmauer getrennt. Der implizit vorgebrachte Verdacht, die Bauherrschaft würde diese Mauer ohne Baubewilligung entfernen, sei zurückzuweisen. Sollte dies dennoch erfolgen, würde die Bewilligungsbehörde die notwendigen Schritte einleiten. Betreffend "Erweiterung Terrasse" sei festzuhalten, dass der im ursprünglichen Projekt bewilligte Rasenplatz nun gemäss Ergebnis der Rohbaukontrolle mit einer Betondecke, welche der Aufnahme einer Rasenfläche dienen könne, versehen worden sei. Sollte eine andere als die Ausführung einer Rasenfläche seitens der Bauherrschaft geplant sein, wäre dies von Letzterer der Bewilligungsbehörde zu melden. Schliesslich beziehe sich der Grenzabstand gemäss § 61 Planungs- und Baugesetz (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 auf Nebenbauten und habe mindestens 2.5 m zu betragen. Die Backsteinmauer zwischen Hohlraum und bewilligtem Unterstand respektiere einen Grenzabstand von 3 m. Der Hohlraum stelle für sich al-

lein betrachtet, keine Nebenbaute i.S.v. § 61 PBG dar, zumal dieser weder mit Tür, noch Fenster zugänglich sei und entsprechend auch nicht genutzt werde (bzw. eine Nutzung des Hohlraums auch gar nicht bewilligt wäre). Entsprechend habe dieser Hohlraum keinen Grenzabstand einzuhalten. Im Übrigen gelte zu beachten, dass gemäss Grundbuchauszug vom 31. Mai 2017 zugunsten und zu lasten von KTN 002 ein gegenseitiges Grenzbaurecht für Garagen an der östlichen Grenze der Parzelle KTN 002 (damals GB Nr. 003) im Jahr 1974 vereinbart worden sei.

1.5 Mit Schreiben vom 22. Januar 2021 bestritt der Beschwerdegegner die Ausführungen der Bewilligungsbehörde vom 23. Dezember 2020 und beantragte die Durchführung eines korrekten Baubewilligungsverfahrens für die fragliche Änderung bzw. bei Weigerung den Erlass eines Feststellungsentscheids. Entgegen den Darstellungen der Bewilligungsbehörde handle es sich bei der bewilligten Projektänderung - soweit diese die Vergrösserung des bewilligten Unterstandes inkl. Betondecke betreffe - nicht um eine Änderung im Gebäudeinnern, sondern um eine Erweiterung des bestehenden Unterstandes bzw. der Terrasse. Der bewilligte Rasenplatz sei mit einem Betondeckel versehen worden, welcher nicht nur bis zur Grundmauer, sondern bis zur Stützmauer reiche. Diese bis anhin noch gar nicht bewilligte bauliche Änderung sei baubewilligungspflichtig. Der vermeintliche, bis anhin noch gar nicht bewilligte, mit einem Betondeckel versehene Hohlraum sei als Nebenbaute zu qualifizieren, welcher den gesetzlichen Grenzabstand von 2.5 m nicht einhalte. Schliesslich sei es die Aufgabe der Baubewilligungsbehörde mit klaren und zielgerichteten Vorgaben eine mögliche widerrechtliche Nutzung zu verhindern (z.B. mittels Auffüllen des Hohlraumes).

1.6 Nachdem die Gemeinde das Schreiben des Beschwerdegegners der Bauherrschaft zur Stellungnahme zustellte, liess Letztere am 4. Februar 2021 eine Stellungnahme einreichen. Mit Schreiben vom 11. Februar 2021 an den Beschwerdegegner äusserte sich die Hochbaukommission der Gemeinde (nachfolgend: Bewilligungsbehörde) zur Gehörsverletzung, erachtete jedoch eine nochmalige Durchführung des Bewilligungsverfahrens als unverhältnismässig, zumal das Bauvorhaben bereits weit fortgeschritten und die Rügen des Beschwerdeführers seitens der Baubewilligungsbehörde sowie der Projektverfasserin gehört und beantwortet worden seien. Daraufhin ersuchte der Beschwerdegegner mit Schreiben vom 18. Februar 2021 (erneut) um den Erlass einer anfechtbaren Verfügung.

1.7.1 Daraufhin nahm die Baubewilligungsbehörde das Schreiben des Beschwerdegegners vom 22. Januar 2021 i.S.v. § 79 Abs. 3 PBG als nachträgliche

Einsprache entgegen und erliess den Beschluss Nr. 110 vom 2. März 2021, mit welchem sie die nachträgliche Einsprache des Beschwerdegegners abgewiesen und die Baubewilligung für die Projektänderung vom 21. Januar 2020 bestätigt hat. Dagegen liess der Beschwerdegegner Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat erheben (vgl. vorstehend Ingress lit. M).

1.7.2 In der Begründung des Beschlusses Nr. 110 vom 2. März 2021 hält die Bewilligungsbehörde erneut fest, dass die im Januar 2020 bewilligten Änderungen im Grundriss für die direkten Anstösser grundsätzlich keine (negativen) Auswirkungen zeitigten. Die erstellte Backsteinmauer bzw. die Vergrösserung des Unterstandes halte einen Grenzabstand von 3 m ein, was den baurechtlichen Vorschriften entspreche. Der Hohlraum stelle für sich allein betrachtet keine Nebenbaute i.S.v. § 61 PBG dar, zumal dieser nicht zugänglich sei und entsprechend nicht genutzt werde. Diese Tatsache mache auch die Stellungnahme der Projektverfasserin deutlich, zumal gemäss dieser der Hohlraum bereits aus rein technischen Gründen nicht umgenutzt werden könne. Gemäss Angaben der Projektverfasserin seien in der Decke über dem Hohlraum die Leitungen Elektro vom Hausanschlusskasten zur internen Elektroverteilung eingelegt. Zudem sei die Rückwand des Hohlräume und des Unterstandes betoniert worden, um die Gefahr von sich anstauender Nässe und von Druck auf die Stützmauer zu verhindern. Durch die Ausführung der Rückwand könne die optimale und nötige Versickerung des Regenwassers sichergestellt und gewährleistet werden. Des Weiteren diene die im Bericht als Fenster bezeichnete Aussparung der Aufnahme des Elektrohausanschlusskastens und beinhalte die Elektrohauptzuleitung des gesamten Hauses. Die erkennbaren Leitungen seien Stromhauptzuleitungen und Zuleitungen für die interne Elektroverteilung. Die Ausführungen der Projektverfasserin seien nachvollziehbar und eine erweiterte Nutzung des Hohlräume als Unterstand sei somit nicht erkennbar bzw. nicht möglich. Entsprechend diesen Ausführungen sei der erwähnte Hohlraum keine Nebenbaute und somit habe dieser auch keinen Grenzabstand einzuhalten.

Des Weiteren verwies die Bewilligungsbehörde erneut auf das gegenseitige Grenzbaurecht für Garagen.

Betreffend die "Erweiterung der Terrasse bis zur Stützmauer" führte die Bewilligungsbehörde aus, dass die Projektverfasserin am 10. Februar 2021 einen geänderten Umgebungsplan eingereicht habe, welcher auch die strittige Terrasse beinhalte. Dass ein solcher Umgebungsplan zur Bewilligung eingereicht würde, habe die Projektverfasserin bereits in ihrer Stellungnahme vom 4. Februar 2021 festgehalten. Der geänderte Umgebungsplan werde im vereinfachten Verfahren behandelt und sei den direkten Anstössern angezeigt sowie diesen eine

20-tägige Einsprachefrist eingeräumt worden. Das Baubewilligungsverfahren für diese Projektänderung sei daher im Gange und die direkten Anstösser könnten sich im Rahmen einer Einsprache zur projektierten Umgebungsgestaltung äussern. Auf diese Thematik sei somit im Rahmen dieses Beschlusses nicht näher einzugehen.

1.7.3 Gegen die Projektänderung des Umgebungsplanes liess der Beschwerdegegner am 16. März 2021 Einsprache erheben.

1.7.4 In der Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat vom 30. März 2021 rügt der Beschwerdegegner insbesondere, dass u.a. die westseitige Erweiterung des Erdgeschosses um ca. 1 m Gegenstand der am 21. Januar 2020 erteilten Baubewilligung gewesen sei, nicht jedoch der westseitig an diesen baubewilligten Bauteil anschliessende "Hohlraum" (welcher eine westseitige Verlängerung der bergseitigen Stützmauer inkl. die westseitige Erweiterung der Überdachung bis zur westseitigen Stützmauer hin inkl. dazugehöriger Bodenplatte sowie den Einbau eines Elektrohausanschlusskastens beinhalte). Für diese Änderungen sei bis heute kein Baugesuch eingereicht worden. Somit könnten diese Änderungen weder Bestandteil der am 21. Januar 2020 erteilten Baubewilligung noch Gegenstand des angefochtenen Entscheides bilden. Insoweit habe die Vorinstanz etwas bewilligt, was gar nie Gegenstand eines Verfahrens bildete, weshalb sich der angefochtene Entscheid als rechtswidrig und willkürlich erweise.

1.7.5 Die Bewilligungsbehörde macht mit Vernehmlassung an den Regierungsrat vom 15. April 2021 u.a. geltend, dass der "Hohlraum" Gegenstand der Korrespondenz zwischen der Bewilligungsbehörde und des Beschwerdegegners und somit Gegenstand eines Verfahrens gewesen sei. Im Übrigen handle es sich um eine marginale Abweichung, welche keine (negativen) Auswirkungen auf Dritte zur Folge habe und somit grundsätzlich keiner Bewilligungspflicht unterstehe.

2.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 634/2021 vom 14. September 2021 insbesondere festgehalten, dass es die Vorinstanz Ziff. 1 offensichtlich versäumt habe, dem Miteigentümer der westlich angrenzenden Liegenschaft KTN 002 das Baugesuch für die Projektänderung und die (im vereinfachten Verfahren erteilte) Baubewilligung (Beschluss Nr. 236 vom 21.1.2020) rechtzeitig zur Kenntnis zu bringen, und dass in solchen Fällen grundsätzlich die Möglichkeit bestehe, nachträglich Einsprache gegen ein bestimmtes Bauvorhaben zu erheben (Erw. 2.1ff.). Des Weiteren hält der Regierungsrat fest, ob die nachträgliche Einsprache fristgerecht erfolgt sei, gehe aus den Akten nicht eindeutig hervor, zumal die Vorinstanz Ziff. 1 dem Beschwerdeführer (im vorliegenden Verfahren: Beschwerdegegner) das (nicht als Verfügung bezeichnete) Schreiben vom

23. Dezember 2020 lediglich per A-Post zugestellt habe. Dass die Vorinstanz Ziff. 1 die Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 22. Januar 2021 als nachträgliche Einsprache entgegengenommen und auf diese eingetreten sei, werde von der Beschwerdegegnerin (im vorliegenden Verfahren: Beschwerdeführerin) jedoch auch gar nicht bemängelt. Zudem sei der Regierungsrat aber sowieso auch als Aufsichtsbehörde über die Vorinstanz Ziff. 1 angesprochen (Erw. 3.2). Der Beschwerdeführer stellt, gemäss Regierungsrat, die Rechtmässigkeit der Bewilligung der Projektänderung vom 21. Januar 2020 an sich nicht in Frage (Erw. 4.1). Bei der Rohbaukontrolle vom 29. September 2020 sei festgestellt worden, dass anstatt der projektierten Aufschüttung zwischen dem Abstellraum und der Stützmauer ein umwandeter Hohlraum erstellt worden sei. Dieser sei nicht Gegenstand der von der Vorinstanz Ziff. 1 am 21. Januar 2020 erteilten Baubewilligung für die Projektänderung vom 11. Dezember 2019 gewesen. Zwischen den Parteien sei umstritten, ob diese von der Beschwerdegegnerin vorgenommene Abweichung überhaupt baubewilligungspflichtig sei oder nicht (Erw. 5). Der Regierungsrat hat im angefochtenen Entscheid die Baubewilligungspflicht bejaht (Erw. 5.3). Des Weiteren hat er festgehalten, dass die vorliegende bautechnische Konstruktion (Hohlraum) als Anlage zu qualifizieren sei (Erw. 6.2). Anlagen hätten normalerweise keinen Grenzabstand einzuhalten, da sie in der Regel keine Fassade aufweisen würden und ihnen keine fassadenähnliche Wirkung zukomme. Nach Konsultation der eingereichten Fotos könne jedoch nicht ohne Weiteres gesagt werden, dass dem Hohlraum keine fassadenähnliche Wirkung zukomme. Die Vorinstanz Ziff. 1 komme deshalb nicht umhin, für den ohne Baubewilligung erstellten Hohlraum mindestens ein vereinfachtes nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Hierzu habe sie von der Beschwerdegegnerin revidierte Baupläne einzufordern, in welchen der Hohlraum korrekt dargestellt werde (Erw. 6.3).

2.2 Die Beschwerdeführerin rügt, dass keine frist- und formgerechte Einsprache durch den Beschwerdegegner erfolgt sei, weshalb die Vorinstanz Ziff. 1 einen Nichteintretensentscheid hätte treffen müssen. Sodann hätte der Regierungsrat auf die Beschwerde mangels Legitimation des Beschwerdegegners nicht eintreten dürfen. Des Weiteren macht die Beschwerdeführerin geltend, dass das Meldeverfahren genügt hätte bzw. keine Baubewilligungspflicht bestehe. Eventualiter sei bereits ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren durchgeführt und gestützt darauf der Beschluss vom 2. März 2021 erlassen worden. Das vom Regierungsrat geforderte nachträgliche Baubewilligungsverfahren verkomme zu einem formellen Leerlauf, weshalb der Regierungsrat zwingend selber über die Sache hätte entscheiden müssen. Schliesslich bestreitet die Beschwerdeführerin die fassadenähnliche Wirkung der Anlage.

Am 30. Oktober 2021 reichte die Beschwerdeführerin revidierte Planunterlagen ein.

2.3 Der Beschwerdegegner verneint das Vorliegen eines gültigen Anfechtungsobjektes. Beim angefochtenen RRB handle es sich um einen nichtanfechtbaren Zwischenentscheid, weshalb auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht einzutreten sei.

3. Zu prüfen gilt es zunächst die Frage, ob ein anfechtbarer Entscheid vorliegt.

3.1 Gegenstand der Verwaltungsgerichtsbeschwerde sind primär Verfügungen und Entscheide, womit ein Verfahren durch eine Sach- oder Nichteintretensverfügung oder einen entsprechenden Entscheid abgeschlossen wird, sowie in beschränkter Weise Zwischenbescheide (§ 51 lit. a und b des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974). Selbständig anfechtbar sind allein die in § 36 Abs. 1 lit. b VRP abschliessend aufgezählten Zwischenbescheide. Die übrigen verfahrensleitenden Anordnungen können nur mit der Hauptsache angefochten werden (§ 36 Abs. 2 VRP). Im Weiteren sind jene verfahrensleitenden Anordnungen selbständig anfechtbar, die für die Parteien "einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken" (§ 36 Abs. 1 lit. b Ziff. 6 VRP), so namentlich die vorsorglichen Massnahmen oder der Entzug der Suspensivwirkung (vgl. Josef Hensler, Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde im Kanton Schwyz, Diss. Zürich 1980 S. 56 f.; S. 76 f.; vgl. auch René Wiederkehr, Allgemeines Verwaltungsrecht, Zürich 2017, Rz. 277; Kiener/Rütsche/Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. Aufl. 2015, Rz. 1258 und 1262f.).

3.2 Als "nicht wiedergutzumachend" gilt insbesondere der Nachteil, der sich selbst durch einen gutheissenden Endentscheid nicht mehr beseitigen liesse. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 93 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 liegt ein nicht wiedergutzumachender Nachteil dann vor, wenn der Partei durch Zuzwarten ein tatsächlicher (insbesondere wirtschaftlicher) oder rechtlicher Nachteil droht, der auch durch einen für die Partei günstigen Endentscheid nachträglich nicht mehr behoben werden kann. Dabei genügt indessen das blosses Interesse, eine Verlängerung oder Verteuerung des Verfahrens abzuwenden, nicht ohne Weiteres, um eine Zwischenverfügung anfechten zu können (Kiener/Rütsche/Kuhn, a.a.O., Rz. 1262, mit Hinweis auf BGE 135 I 261 Erw. 1.2 und 135 II 30 Erw. 1.3.4). Allerdings muss sichergestellt werden, dass das Verfahren insgesamt dem verfassungsrechtlichen Gebot genügt, im Rahmen eines fairen Verfahrens innert angemessener Frist einen wirksamen Rechtsschutz zu gewähren

(Art. 29 Abs. 1 BV; Art. 6 Ziff. 1 EMRK). Unter diesem Gesichtspunkt kann es ausnahmsweise verfassungsrechtlich geboten sein, bereits auf einen Zwischenentscheid einzutreten, wenn es rechtsstaatlich unzumutbar wäre, die Parteien auf die Anfechtung des Endentscheids zu verweisen (BGE 136 II 165 Erw. 1.2.1 mit Hinweisen; Urteil BGer 1C_43/2012 vom 1.2.2012 Erw. 2.2). Das kantonale Recht setzt (wie auch das Verwaltungsverfahrensgesetz des Bundes) nicht voraus, dass der nicht wiedergutzumachende Nachteil rechtlicher Natur sein muss. Auch ein tatsächlicher Nachteil kann genügen. Das schutzwürdige Interesse kann namentlich wirtschaftlich begründet sein, der Prozessökonomie (bereits eingetretene oder drohende Rechtsverzögerung) oder der Rechtssicherheit entspringen (vgl. Kayser/Papadopoulos/Altmann, in: Auer/Müller/Schindler, Kommentar zum VwVG, 2. Aufl. 2019, Art. 46 Rz. 10 mit Hinweisen; Martin Bertsch, in: Griffel, Kommentar VRG, 3. Aufl. 2014, § 19a Rz. 48 mit Hinweisen; VGE III 2017 8 vom 28.4.2017 Erw. 1.2.3). Mit VGE 903/05 vom 28.9.2005 Erw. 4.1 hat das Verwaltungsgericht in hohen Kosten verlangter Abklärungen ein wirtschaftliches Interesse erkannt, welches ein schutzwürdiges Interesse begründen kann.

3.3 Eine Rückweisung kann dann angezeigt sein, wenn der Sachverhalt durch die Vorinstanz gar nicht oder mangelhaft erhoben wurde. Die Beschwerdeinstanz entscheidet in diesem Fall nur dann reformatorisch, wenn die Sache ohne aufwändige Zusatzabklärungen zur Entscheidung gebracht werden kann. Lässt sich das Versäumte dagegen nicht ohne Weiteres nachholen, gebietet die Prozessökonomie in der Regel eine Rückweisung, da die Vorinstanz aufgrund ihres Fachwissens und der ihr zur Verfügung stehenden Mittel oft besser in der Lage ist, die notwendigen Beweiserhebungen nachzuholen (vgl. Kiener/Rütsche/Kuhn, a.a.O., Rz. 1649). In der Regel ist eine fehlerhafte Sachverhaltsermittlung gegeben, wenn durch sie die Rechtsanwendung derart beeinflusst wird, dass ein dadurch bedingter Eintritt einer unrichtigen Rechtsfolge nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. Hensler, a.a.O., S. 128). Eine Rückweisung drängt sich auch dann auf, wenn in der Beurteilung der Sache ein beträchtlicher Beurteilungs- oder Ermessensspielraum besteht, den es (auf vervollständigter sachverhaltlicher Grundlage) erstmals auszufüllen hätte, oder wenn wesentliche materielle Aspekte bisher nicht beurteilt wurden. Ein Sachurteil fällt zudem regelmässig ausser Betracht, wenn das Gericht die Sache in der konkreten prozessualen Konstellation erstmals zu beurteilen hätte. Ein Sachurteil wäre bei solchen Gegebenheiten funktionell inadäquat und zudem mit dem Verlust einer Rechtsmittelinstanz für die betroffene Partei verbunden (Herzog, in: Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl. 2020, Art. 84 Rz. 7).

3.4 Die Anfechtbarkeit von Rückweisungsentscheiden wird aufgrund der Vielfalt möglicher Fallkonstellationen differenziert beurteilt. Sofern der Vorinstanz bei der Umsetzung des Rückweisungsentscheides einer Beschwerdeinstanz ein erheblicher Entscheidungsspielraum verbleibt, handelt es sich grundsätzlich um einen nicht selbständig anfechtbaren Zwischenentscheid (vgl. Kiener/Rütsche/Kuhn, a.a.O., Rz. 448 und 452). Rückweisungsentscheide, mit denen die Rechtsmittelbehörde die Angelegenheit zur weiteren Behandlung bestimmter Fragen im Sinne ihrer Erwägungen an die Vorinstanz zurückweist, sind insoweit wie Endentscheide mit dem ordentlichen Rechtsmittel anfechtbar, als mit ihnen für die Vorinstanz verbindlich über den Streitgegenstand oder zumindest einen Teilaspekt entschieden wird und der unteren Instanz kein Entscheidungsspielraum mehr verbleibt (vgl. Müller, in: Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl. 2020, Art. 49 Rz. 34). Mangels eines nicht wiedergutzumachenden Nachteils ist die Rückweisung zur Vornahme weiterer Abklärungen für den Rechtsuchenden im Allgemeinen nicht selbständig anfechtbar (vgl. Daniela Thurnherr, in: Griffel et. al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 8.125; BGE 133 V 477 Erw. 4.2; 134 II 142 Erw. 1; VGE III 2017 8 vom 28.4.2017 Erw. 1.2.2). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts gilt ein Rückweisungsentscheid einer kantonalen Rekurs- bzw. Beschwerdeinstanz, welcher hinsichtlich des im Streit stehenden Anspruches eine verbindliche Anordnung an die Vorinstanz enthält, in der Regel nicht als Zwischenverfügung, sondern als instanzabschliessender, anfechtbarer Endentscheid (EGV-SZ 2016 B 1.6, mit weiteren Hinweisen, u.a. auf VGE 1004/02 vom 28.6.2002 Erw. 1d mit weiteren Hinweisen; EVGE U 91/01 Erw. 1; BGE 120 V 233 Erw. 1a). Mit VGE 1057/97 vom 8. April 1998 ist das Verwaltungsgericht auf eine Beschwerde gegen einen regierungsrätlichen Rückweisungsentscheid in einer Bausache (zur Beurteilung erforderlicher Abstellplätze für Fahrräder) noch ohne weiteres eingetreten.

3.5 Im konkreten Fall hat der Regierungsrat im Dispositiv Ziff. 1 des angefochtenen RRB nicht nur die Beschwerde gutgeheissen und den Beschluss Nr. 110 der Vorinstanz Ziff. 1 vom 2. März 2021 aufgehoben, sondern ausdrücklich die Sache zur Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens an die Vorinstanz Ziff. 1 zurückgewiesen. Dies nachdem streitig war bzw. ist, ob für die von der Beschwerdeführerin vorgenommene Abweichung bzw. insbesondere für den sogenannten Hohlraum mit gemauerten Wänden, Boden und Decke auf der Westseite des (inzwischen überwiegend fertiggestellten) Einfamilienhauses auf KTN 001 ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt wurde, bzw. ob dafür überhaupt ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist. Hinsichtlich der Frage, ob betreffend den sogenannten Hohlraum (ggf. erneut) ein Baubewilligungsverfah-

ren durchzuführen ist, verbleibt der Vorinstanz Ziff. 1 somit kein Entscheidungsspielraum mehr.

Soweit der Beschwerdegegner auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung verweist, wonach die Bejahung der Baubewilligungspflicht bzw. die Rückweisung zur Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens keinen Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG, sondern einen Zwischenentscheid im Sinne von Art. 92f. BGG bilde (Urteil BGer 2C_23/2020 vom 5.1.2021 Erw. 1.4), kann auf VGE III 2016 8+13 vom 23. November 2016 (publ. EGV-SZ 2016 B 1.6 Erw. 1.3) verwiesen werden, wonach es auf kantonaler Ebene zulässig ist, den Begriff des anfechtbaren Zwischenentscheides weiter zu fassen als das Bundesrecht (BGG).

Sodann setzt das kantonale Recht nicht voraus, dass der nicht wiedergutzumachende Nachteil rechtlicher Natur sein muss. Auch ein tatsächlicher Nachteil kann genügen. Das schutzwürdige Interesse kann namentlich wirtschaftlich begründet sein, der Prozessökonomie oder der Rechtssicherheit (bspw. betreffend die überwiegend bereits konsumierte Baubewilligung vom 21.1.2020) entspringen (vgl. vorstehende Erw. 3.2). Kann im konkreten Fall beispielsweise entschieden werden, dass ein rechtsgenügendes Baubewilligungsverfahren betreffend den strittigen Hohlraum bereits durchgeführt wurde, so könnte unverzüglich ein Endentscheid herbeigeführt werden.

Schliesslich kann jedoch offen bleiben, ob es sich beim angefochtenen RRB um eine Zwischenverfügung oder einen instanzabschliessenden, anfechtbaren Endentscheid handelt, da sich die Beschwerde gemäss den nachfolgenden Erwägungen in der Sache ohnehin als unbegründet erweist.

4. Die Beschwerdeführerin bestreitet, dass eine nachträgliche Baueinsprache erfolgt ist bzw. macht geltend, die "nachträgliche Einsprache" vom 22. Januar 2021 sei verspätet erfolgt.

4.1 Vor Erlass einer Verfügung oder eines Entscheides prüft die Behörde von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für eine Sachverfügung oder einen Sachentscheid erfüllt sind. Sie prüft insbesondere die frist- und formgerechte Geltendmachung des Rechtsanspruches (vgl. § 27 Abs. 1 lit. f VRP). Ist eine dieser Voraussetzungen nicht gegeben, trifft die Behörde eine Nichteintretensverfügung oder einen Nichteintretensentscheid (§ 27 Abs. 2 VRP). Die obere Rechtsmittelinstanz hat gleichermassen von Amtes wegen zu prüfen, ob die Entscheidvoraussetzungen bei der unteren Rechtsmittelinstanz gegeben waren. Hat Letztere trotz Fehlen einer Entscheidvoraussetzung entschieden, so ist der angefochtene Entscheid aufzuheben (VGE II 2021 91 vom 21.10.2021 Erw. 1.2; Bertschi, a.a.O., Vorbemerkungen zu §§ 19 - 28a Rz. 57).

4.2 Nach § 78 Abs. 1 PBG legt die Gemeinde das Baugesuch während 20 Tagen öffentlich auf. Sie gibt die Auflage im Amtsblatt und in ortsüblicher Weise bekannt. Auf den Zeitpunkt der Publikation des Baugesuchs hin ist ein Baugespann zu erstellen, das die künftige Gestalt und räumliche Ausdehnung der Baute oder Anlage sowie die Terrainveränderungen aufzeigt (§ 78 Abs. 2 Satz 1 PBG). Während der Auflagefrist kann gegen das Bauvorhaben Einsprache erhoben werden (§ 80 Abs. 1 PBG). Spätere Einsprachen sind zulässig, wenn die baulichen Vorkehren aus dem Baugespann und den aufgelegten Plänen nicht deutlich ersichtlich waren oder ihnen widersprechen (vgl. § 80 Abs. 3 PBG). Die spätere oder nachträgliche Einsprache bezweckt, die abgelaufene Einsprachefrist wiederherzustellen, wenn der Dritte aus Gründen einer mangelhaften Planaufgabe und Bauprofilierung unverschuldeter Weise von der Einspracheerhebung abgehalten wurde. Sie bezieht sich somit auf das Verhältnis des Dritten zum Baubewilligungsverfahren. Die nachträgliche Baueinsprache ist nach Kenntnisnahme des Mangels innerhalb von 20 Tagen einzureichen (vgl. VGE III 2007 161 vom 27.11.2007 Erw. 3.2, publ. in EGV-SZ 2007 Nr. B 8.3, S. 108, mit Verweis auf EGV-SZ 1992, Nr. 8 und 49; hinsichtlich des Verhältnisses zum nachträglichen Baubewilligungsverfahren wird auf Erw. 3.3ff. des zit. VGE bzw. EGV-SZ 2007 Nr. B 8.3 verwiesen, und für die Ursachen einer nachträglichen Einsprache auf Erw. 3.4 in EGV-SZ 2007, B 8.3, S. 108f.).

4.3 Von der nachträglichen Einsprache ist das nachträgliche Baubewilligungsverfahren zu unterscheiden. Letzteres zielt auf das Verhältnis der Bauherrschaft zum Baubewilligungsentscheid ab. Weicht ein Bauherr von den bewilligten Plänen ab oder baut er sogar ohne Baubewilligung, hat die Baubewilligungsbehörde von Amtes wegen einzuschreiten (§ 87 PBG) und - wenn tatsächlich ein formell baurechtswidriges Verhalten vorliegt - ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Im Rahmen dieses nachträglichen Baubewilligungsverfahrens können Dritte ihre Rechte in Form von ordentlichen Einsprachen innert zwanzig Tagen einreichen (§ 82 Abs. 1 bzw. § 79 Abs. 2 PBG; EGV-SZ 2007, B 8.3 Erw. 3.3).

4.4 Soweit die nachträgliche Einsprache zulässig ist, weil eine bauliche Vorkehr dem Baugespann und aufgelegten Plänen widerspricht, so kann der vorausgesetzte Widerspruch zwei verschiedene Ursachen haben. Die erteilte Bewilligung deckt sich nicht mit dem profilierten Auflageprojekt, weil beispielsweise während dem Bewilligungsverfahren eine dem Dritten nicht mitgeteilte Projektänderung vorgenommen wird, oder der Bewilligungsnehmer weicht von der Baubewilligung ab und handelt formell rechtswidrig. Im letzteren Fall beschränkt sich der Verfahrensgegenstand der nachträglichen Einsprache auf die Frage der for-

mellen Rechtswidrigkeit. Ist diese zu bejahen, bedarf es eines nachträglichen separaten Baubewilligungsverfahrens mit Einsprachemöglichkeit. In diesem nachträglichen Verfahren sind das materielle Baurecht und die Bewilligungsfähigkeit zu überprüfen und allfällige Wiederherstellungsmassnahmen anzuordnen. Die gleichzeitige materielle Beurteilung mit der nachträglichen Einsprache ist im Falle eines vereinfachten nachträglichen Bewilligungsverfahrens wohl dann zulässig, wenn der Dritte die materiellrechtlichen Rügen mit der Einsprache bereits vorgetragen hat (EGV-SZ 2007, B 8.3 Erw. 3.4).

4.5.1 Im konkreten Fall lagen der nachträglichen Einsprache des Beschwerdegegners beide - der in der vorstehenden Erwägung zumindest vergleichbar genannten - Ursachen zugrunde. Zum einen wusste der Beschwerdegegner nichts von der (mit Baubewilligung vom 21.1.2020) bewilligten Projektänderung (weil sie ihm nicht mitgeteilt wurde). Verfahrensgegenstand ist dabei die Projektänderung. Zum andern wich die Beschwerdeführerin von der am 21. Januar 2020 erteilten und dem Beschwerdegegner unbekanntem Baubewilligung (Projektänderung) ab, weshalb vorliegend insbesondere streitig ist, ob die Beschwerdeführerin somit formell rechtswidrig handelte. Verfahrensgegenstand der nachträglichen Einsprache ist hier lediglich die Frage der formellen Rechtswidrigkeit.

4.5.2 Bereits mit (unterzeichnetem) Einschreiben vom 21. September 2020 zeigte der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners der Bewilligungsbehörde an, dass auf KTN 001 nicht nach den baubewilligten Plänen gebaut, und dass damit der gesetzliche Grenzabstand gemäss § 61 PBG unterschritten werde. Er ersuchte die Bewilligungsbehörde darum, die notwendigen Schritte in die Wege zu leiten, worauf letztere mit einer Baukontrolle am 29. September 2020 reagierte. Damit ist im konkreten Fall von einer Eingabe auszugehen, welche - ohne überspitzte Anforderungen zu stellen sowie unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die Bewilligungsbehörde die Verfahrensrechte des Beschwerdegegners mindestens einmal unbeachtet liess und der Beschwerdegegner keine Kenntnis einer Projektänderung hatte - die formalen Voraussetzungen (Antrag, Begründung, Unterschrift des Vertreters der Partei) an eine Einsprache im Sinne von § 66 i.V.m. § 38 Abs. 2 VRP erfüllt. Wäre die Bewilligungsbehörde davon ausgegangen, dass die Eingabe den Anforderungen gemäss § 38 VRP nicht genügt, hätte sie dem Beschwerdegegner Frist zur Verbesserung oder Ergänzung ansetzen müssen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dem Beschwerdegegner erst mit Schreiben vom 23. Dezember 2020 die Baubewilligung vom 21. Januar 2020 zur Kenntnis gebracht wurde. Zuvor ging es lediglich um die Frage der formellen Rechtswidrigkeit. Somit war es dem Beschwerdegegner auch erst ab Kenntnis der Baubewilligung bzw. ab dem 23. Dezember 2020 möglich, seine

Anträge diesbezüglich zu konkretisieren, was er mit Eingabe vom 22. Januar 2021 getan hat, ohne hierzu von der Bewilligungsbehörde aufgefordert worden zu sein. Im Schreiben vom 22. Januar 2021 hat der Beschwerdegegner auch ausdrücklich die Durchführung eines korrekten Baubewilligungsverfahrens oder den Erlass einer anfechtbaren Verfügung beantragt. Damit ist formell vom Vorliegen einer nachträglichen Baueinsprache, welche sowohl die bereits bewilligte Projektänderung, als auch die bisher unbewilligte Abweichung vom bewilligten Bauprojekt (Projektänderung) betrifft, auszugehen.

4.5.3 Was die Einsprachefrist betrifft, ergibt sich nach dem Gesagten was folgt. Die Beschwerdeführerin hält in ihrer Beschwerde vom 11. Oktober 2021 nachvollziehbar fest, dass die - sich in den Akten befindlichen - Fotos des Beschwerdegegners vom Rohbau auf KTN 001 vom September 2020 datieren dürften, zumal sie mit den Fotos der Baukontrolle vom 29. September 2020 identisch sind. Es kann somit vorliegend davon ausgegangen werden, dass der Beschwerdegegner frühestens im September 2020 von den Abweichungen von der Baubewilligung durch die Beschwerdeführerin Kenntnis erlangte, was grundsätzlich auch von der Beschwerdeführerin so dargelegt wird, und zumal keinerlei anderweitige Anhaltspunkte vorliegen. Damit im Einklang steht auch der Beginn der Abbrucharbeiten der bestehenden Garagen auf KTN 001 am 18. Mai 2020. Somit ist bereits die Eingabe vom Montag, 21. September 2020, des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners (welcher durch den Beschwerdegegner am 18.9.2020 mandatiert wurde), innert der 20-tägigen Einsprachefrist erfolgt. Damit ist die Bewilligungsbehörde zu Recht auf die Eingabe(n) des Beschwerdegegners im Sinne einer nachträglichen Baueinsprache eingetreten, was vom Regierungsrat zu Recht nicht beanstandet wurde, wobei grundsätzlich offen bleiben kann, ob eine nachträgliche Einsprache am 22. Januar 2021 fristgerecht erfolgt wäre. Dennoch ist vorliegend erneut darauf hinzuweisen, dass der Beschwerdegegner erst ab Erhalt des Schreibens vom 23. Dezember 2020 Kenntnis von der Baubewilligung vom 21. Januar 2020 hatte, wobei er nicht auf die Möglichkeit der nachträglichen Einsprache hingewiesen wurde. Sodann ist das Schreiben (angeblich) A-Post Plus versandt worden, wobei sich in den Akten kein Zustellnachweis befindet. Verfügungen sind sodann in der Regel eingeschrieben zuzustellen (§ 33 Abs. 1 VRP).

Schliesslich ist unbestritten, dass sich ein Dritter ausserhalb des nachträglichen Einspracheverfahrens gegen die Nichteröffnung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens wehren kann (vgl. EGV-SZ 2007, B 8.3 Erw. 3.7f.).

Abschliessend bleibt darauf hinzuweisen (vgl. auch angefochtener RRB Erw. 3.2), dass der Beschwerdegegner - selbst wenn er nicht fristgerecht nachträgli-

che Einsprache erhoben hätte - die Bewilligungsbehörde auf dem Anzeige- oder Aufsichtsweg und grundsätzlich ohne Parteirechte über die von den bewilligten Plänen abweichende bauliche Vorkehren informieren kann. Soweit die Bewilligungsbehörde (selbst wenn erst mit Entscheid der Aufsichtsbehörde) verpflichtet ist, betreffend die bisher unbewilligte Projektänderung ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen, hat sie einsprachebefugten Dritten wiederum Parteirechte zu gewähren.

5. Strittig ist des Weiteren die Einsprache- bzw. Beschwerdelegitimation des Beschwerdegegners.

5.1 Die Beschwerdeführerin bestreitet die Einsprache- und Beschwerdelegitimation des Beschwerdegegners und macht geltend, dass die Vorinstanzen auf die Einsprache bzw. Beschwerde mangels Legitimation nicht hätten eintreten dürfen. Zur Begründung führt sie aus, dass sich nicht erschliesse, inwiefern der Beschwerdegegner von der fehlenden Umsetzung der Mauer und der Decke profitiere. Die Stützmauer entlang der Grenze zum Beschwerdegegner, welche bereits mit dem ursprünglichen öffentlich aufgelegten Projekt bewilligt worden sei, gegen welches der Beschwerdegegner keine Einsprache erhoben habe, ändere sich nicht. Dem Beschwerdegegner könne es auch gleichgültig sein, ob lediglich Erdreich aufgefüllt werde oder ob die Terrasse mittels Bodenplatten oder zusätzlich einer Betonplatte realisiert werde. An der Höhe der Terrasse und der Aufschüttung habe sich nichts geändert, wie sich unter anderem den Fassadenplänen entnehmen lasse. Es sei schlicht nicht ersichtlich, welche Interessen des Nachbarn durch die Bildung des nicht nutzbaren Hohlraumes beeinträchtigt werden könnten.

5.2.1 Zur Einreichung eines Rechtsmittels ist nach § 37 Abs. 1 VRP berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid oder die angefochtene Verfügung besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides oder der Verfügung hat (lit. c).

Die Kantone haben allen von Bundesrechts wegen zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht Legitimierten auch Zugang zum Rechtsschutz auf kantonaler Ebene zu gewähren (vgl. Art. 111 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005; Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700] vom 22.6.1979).

5.2.2 Als schutzwürdig gilt jedes praktische oder rechtliche Interesse, das eine betroffene Person geltend machen kann; es braucht mit dem Interesse, das durch die als verletzt bezeichnete Norm geschützt wird, nicht überein zu stimmen. Immerhin muss der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Entscheid stärker als jedermann betroffen sein und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache stehen (Marantelli-Sonanini/Huber, in: Waldmann/Weissenberger, Praxiskommentar VwVG, Art. 48 N 11; VGE III 2016 74 vom 28.6.2016 Erw. 4.1.2 mit Verweis auf VGE III 2012 59 vom 24.7.2012 Erw. 2.3; vgl. BGE 127 V 80 Erw. 3; BGE 125 II 497 Erw. 1a/b; siehe auch BGE 130 II 514 Erw. 1, je mit Hinweisen; BGE 131 II 587 Erw. 2.1; EGV-SZ 2005 B 8.3 Erw. 4.2).

5.2.3 Nachbarbeschwerden gegen Baubewilligungen zählen zu den typischen Tatbeständen von Drittbeschwerden, auf welche grundsätzlich einzutreten ist (BGE 112 Ib 170 Erw. 5b; BGE 112 Ib 409, Erw. 2d; BVR 2006, S. 263 f.). Benachbart ist jedes Grundstück, das mit der Bauparzelle derart in einer räumlichen Beziehung steht, dass eine Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben oder die damit verbundene Nutzung möglich ist. Diese Möglichkeit einer Beeinträchtigung genügt, um die Einsprache- bzw. Beschwerdebefugnis zu begründen. Ob tatsächlich eine Beeinträchtigung besteht, ist dann im Sachentscheid zu beurteilen (VGE 562+574+575/87 vom 7.9.1987 Erw. 6c mit Hinweis auf Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl., S. 42 u. 48). Es bedarf keiner Legitimation zum Argument (I. Schwander, Zur Beschwerdebefugnis in den Verwaltungsverfahren und Verwaltungsgerichtsverfahren, in: ZBI 79, 477 f.; VGE III 2008 144 vom 20.11.2008 Erw. 2.3.2; Hensler, a.a.O., S. 40).

5.2.4 Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz zum umstrittenen Bauvorhaben; in der Regel wird das Beschwerderecht anerkannt, wenn die Liegenschaft unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird (BGE 115 Ib 508 Erw. 5.c). Die Rechtsprechung bejaht meistens die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 Metern befinden (vgl. Urteil BGer 1C_346/2011 vom 1.2.2012 Erw. 2.3, in: URP 2012 S. 692). Bei grösseren Entfernungen bedarf der Nachweis der Betroffenheit regelmässig einer näheren Begründung, welche die Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft erscheinen lässt (vgl. zum Ganzen auch Thurnherr, Beschwerdelegitimation in planungs- und baurechtlichen Angelegenheiten, ZBI 2021 S. 647 ff.).

5.2.5 Im Urteil 1A.118/2006 + 1P.330/2006 vom 10. November 2006 (Erw. 2.4) erwog das Bundesgericht unter anderem, der Eigentümer eines benachbarten Grundstückes habe ein rechtlich geschütztes Interesse an der Einhaltung des Grenzabstandes, welches er im Baubewilligungsverfahren auch geltend machen können müsse. Grenzabstände gemäss dem PBG sind gegenüber allen Grundstücken einzuhalten, unabhängig von ihrer baulichen Nutzbarkeit. Mit Festlegung der Grenzabstände im PBG hat der kantonale Gesetzgeber anerkannt, dass der Nachbar ein schutzwürdiges Interesse an der Einhaltung eines bestimmten Abstandes zu seiner Grenze hat und bereits durch die Nichteinhaltung dieses Abstandes eine Beeinträchtigung erleidet. Vorbehältlich von Fällen des Rechtsmissbrauchs ist ein Nachbar daher befugt, Einsprache und Beschwerde gegen ein Bauvorhaben zu führen, das den vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhält, ohne zusätzlich ein besonderes tatsächliches Interesse geltend machen zu müssen (vgl. hierzu auch VGE III 2020 196 vom 22.2.2021 Erw. 3.1.5 m.w.H. und bestätigt mit Urteil BGer 1C_199/2021 vom 31.5.2022 insbesondere Erw. 5.2).

Verneint hat das Bundesgericht die Beschwerdelegitimation des Nachbarn hingegen etwa bei Rügen betreffend die innere Ausgestaltung einer Baute, wenn diese keine Auswirkungen auf seine Situation hat, was etwa bei einer Ausgestaltung einer hausinternen Treppe der Fall ist (Urteil BGer 1C_565/2012 vom 23.1.2013 Erw. 2.3) oder bei Detailfragen der Erschliessung ohne relevante Auswirkungen auf den Nachbarn oder bei der Frage eines behindertengerechten Ausbaus (Urteil BGer 1C_378/2019 vom 17.6.2020 Erw. 1.2 m.w.H.; vgl. auch Thurnherr, a.a.O., S. 649 ff.). Ebenso verneint die Praxis das schutzwürdige Interesse u.a. gestützt auf den Grundsatz von Treu und Glauben, wenn die Rechtsmittelerhebung treuwidrig oder widersprüchlich erscheint. Weil die Verweigerung des Rechtsschutzes einschneidend ist, sollte dies allerdings nur mit Zurückhaltung angenommen werden (Bertschi, Kommentar VRG-ZH, 3. Aufl., Zürich 2014, § 21 N 22; vgl. auch EGV-SZ 2015 C 2.2 Erw. 1.2 f.; zitiertes bundesgerichtliches Präjudiz 1A.118/2006 + 1P.330/2006 vom 10.11.2006 Erw. 2.4).

5.3 Der Beschwerdegegner ist Miteigentümer des Grundstückes KTN 002, welches im Osten unmittelbar an das Baugrundstück KTN 001 grenzt. Allein diese unmittelbare räumliche Beziehung spricht für die Beschwerdelegitimation des Beschwerdegegners. Im zitierten Urteil 1C_199/2021 (Erw. 5.2 m.w.H.) hat das Bundesgericht festgehalten, dass auch nach den bundesrechtlichen Vorgaben das Beschwerderecht in der Regel anerkannt wird, wenn das Grundstück der die Einsprache erhebenden Person direkt an das Baugrundstück angrenzt. Hinzu kommt, dass der Beschwerdegegner bereits mit Schreiben vom 21. September

2020 die Verletzung des Grenzabstandes gemäss § 61 PBG, und somit eine Verletzung der kantonalen Bauvorschrift mit nachbarschützenden Funktion, rügte (vgl. vorstehende Erw. 5.2.5). Mit Verweis auf die vorangehende Erwägung ist das Interesse des (Mit-)Eigentümers eines benachbarten Grundstücks an der Einhaltung des Grenzabstandes, welches er im Baubewilligungsverfahren geltend machen können muss, erstellt, unabhängig von der baulichen Nutzbarkeit.

Auch kann dem Beschwerdegegner vorliegend kein Rechtsmissbrauch vorgeworfen werden, namentlich weil er gegen das ursprüngliche Bauprojekt auf KTN 001 keine Einsprache erhoben hat oder weil eine schriftliche Einwilligung zur Unterschreitung des Grenzabstandes für einen Garagenbau vorliegt. Der Beschwerdeführer macht u.a. geltend, dass die (bislang unbewilligte) Projektänderung einer Baubewilligung bzw. eines Baubewilligungsverfahrens bedarf, und dass entgegen dem ursprünglichen Bauprojekt innerhalb des Grenzabstands zu seinem Grundstück KTN 002 nicht nur eine Stützmauer, sondern ein ganzer (Hohl-)Raum (ummauert) erstellt wurde (welcher keine Garage darstellt), was den Grenzabstand verletze. Mit dieser Argumentation kann an der Einsprache- und Beschwerdeerhebung durch den Beschwerdegegner vor den Vorinstanzen kein treuwidriges oder widersprüchliches Verhalten erkannt werden. Sodann wurde die Beschwerde beim Regierungsrat gutgeheissen.

5.4 Wie es sich mit den Möglichkeiten von Beeinträchtigungen und Auswirkungen der strittigen Baute tatsächlich verhält, ist nicht bei der Frage der Beschwerdelegitimation, sondern bei der materiellen Beurteilung abschliessend zu prüfen.

5.5 Damit sind die Vorinstanzen auf die Einsprache bzw. Beschwerde des Beschwerdegegners zu Recht eingetreten.

6.1 Die Beschwerdeführerin rügt weiter, dass es sich im konkreten Fall um geringfügige Änderungen handelt, welche keine Baubewilligung benötigen. Die Meldepflicht im Sinne von § 75 aAbs. 6 PBG (neu mit identischem Wortlaut in Kraft seit 1.7.2022: § 75a Abs. 3 PBG) sei spätestens am 29. September 2020 im Rahmen der durchgeführten Rohbaukontrolle erfüllt worden.

Vorliegend komme der zusätzlichen Wand zwischen Nische und westlicher Stützmauer sowie der zusätzlichen Deckenplatte keine Bedeutung zu. Die Bodenplatte diene zudem als Fundament der bereits ursprünglich bewilligten Stützmauer. Die beiden zusätzlichen Elemente seien weder für die Nutzungsordnung bedeutsam, noch werde ein Raum äusserlich erheblich verändert oder bspw. die Umwelt beeinträchtigt. Die Aussenwirkung werde durch die längst bewilligte, und vom Beschwerdeführer nicht angefochtene Stützmauer im Süden und im Westen definiert. Der nun aus technischen Gründen geschaffene Hohlraum ändere we-

der etwas an der äusseren Wahrnehmung noch an den einzuhaltenden Abständen. Zudem lägen auch keine Änderungen im Sinne von Art. 22 RPG vor. Die vorliegenden Änderungen würden weder äusserlich in Erscheinung treten, noch handle es sich um technisch bedeutsame Veränderungen. Auch eine Änderung im Sinne von § 75 Abs. 2 PBG liege nicht vor. Die Betonung liege auf der äusserlichen Wahrnehmbarkeit. Eine Zweckänderung liege zudem sowieso nicht vor, da dem Hohlraum keine, über den technischen Zweck hinausgehende Bedeutung zukomme und namentlich von den Eigentümern nicht genutzt werden könne. Faktisch sei statt der ursprünglich geplanten und bewilligten Aufschüttung nun ein nicht nutzbarer Hohlraum gebaut worden.

6.2 Der Regierungsrat hält fest (angefochtener RRB Erw. 5.3), dass im Gegensatz zur ursprünglich geplanten Aufschüttung für die Erstellung des Hohlraums bauliche Vorkehrungen nötig waren. So weise die Konstruktion einen Boden, eine Decke und Wände aus Beton bzw. Backstein auf und sei mit dem Erdboden fest verbunden. Die Bewilligungspflicht für Bauten und Anlagen erstrecke sich auch auf Teile und Nebenanlagen von bewilligungspflichtigen Objekten, sofern sie mit solchen örtlich und sachlich eng verbunden seien, dies unabhängig davon, ob sie für sich selbst bewilligungspflichtig wären. Als Verbindung zwischen dem bewilligten Abstellraum und der Stützmauer bilde der Hohlraum Teil des geplanten (und teilweise bereits realisierten) Einfamilienhauses. Entgegen der Annahme der Vorinstanz Ziff. 1 und der Beschwerdegegnerin sei die Abweichung von der bewilligten Projektänderung jedoch nicht so marginal, dass sie keiner Baubewilligungspflicht unterliegen würde. Zwischen den Parteien sei insbesondere umstritten, ob dieser Bauteil die für Neben- oder Hauptbauten geltenden Grenzabstandsvorschriften einhalten müsse oder ob es sich um eine (abstandsprivilegierte) Anlage handle. Die Vorinstanz Ziff. 1 hätte deshalb in einem Baubewilligungsverfahren überprüfen müssen, ob der umstrittene Hohlraum sämtliche Bauvorschriften einhalte. Demzufolge wäre sie verpflichtet gewesen, nach der Rohbaukontrolle von der Beschwerdegegnerin revidierte Planunterlagen zu verlangen und (zumindest im vereinfachten Verfahren) ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

6.3.1 Nach Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden.

Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG sind künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Massstab dafür, ob eine

bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Die Baubewilligungspflicht soll es mithin der Behörde ermöglichen, das Bauprojekt in Bezug auf seine räumlichen Folgen vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (BGE 139 II 134 Erw. 5.2 mit Hinweisen). Der bundesrechtliche Begriff der bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen kann von den Kantonen konkretisiert und erweitert, nicht aber enger gefasst werden. Zudem dürfen sie für bestimmte Bauvorhaben ein vereinfachtes Verfahren vorsehen (sog. kleine Baubewilligung) sowie Kleinstbauten einer blossen Anzeigepflicht unterstellen oder überhaupt von der Bewilligungspflicht ausnehmen, sofern sie keine nennenswerten Einflüsse auf Raum, Erschliessung und Umwelt bewirken (Urteil BGer 1C_157/2011 vom 21.7.2011 Erw. 3.1 m.w.H.). Voraussetzung für die Bewilligungsfreiheit solcher Kleinvorhaben muss die aus einer Prima-facie-Beurteilung fliessende Erkenntnis bilden, dass das Vorhaben offensichtlich keine Drittinteressen berührt. Lässt sich darüber ernsthaft streiten, ist das Baubewilligungsverfahren gerade dazu bestimmt, die Auseinandersetzung einer Beurteilung zuzuführen (Stalder/Tschirky, in: Griffel et. al., FHB Öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, Rz. 2.94). Die Kantone können nicht von der Bewilligungspflicht ausnehmen, was nach Art. 22 RPG einer Bewilligung bedarf (Urteil BGer 1C_51/2015 vom 8.4.2015 Erw. 3 mit Hinweisen).

6.3.2 Nach kantonalem Recht dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Die Bewilligung wird im Melde-, vereinfachten oder ordentlichen Verfahren erteilt (§ 75 Abs. 1 PBG). Bauten und Anlagen werden namentlich dann geändert, wenn sie äusserlich umgestaltet, erweitert, erheblich umgebaut oder einer neuen, baupolizeilich bedeutsamen Zweckbestimmung zugeführt werden (§ 75 Abs. 2 PBG).

6.3.3 Auch im kommunalen Baureglement wird die Bewilligungspflicht für die Errichtung oder Änderung sowie den Abbruch von Bauten und Anlagen geregelt (Art. 82 Abs. 1 [des bis 1.7.2021 geltenden] aBauR vom 22.8.2002 mit Änderungen; sowie Art. 68 Abs. 1 Baureglement [BauR] der Gemeinde Ingenbohl, angenommen an der Urnenabstimmung vom 9.2.2020 und 13.6.2021, genehmigt am 18.8.2020 und 18.5.2021, in Kraft seit 1.7.2021, Abl 2021 S. 1756). Die Baubewilligung wird nach den Vorschriften des kantonalen Rechts im ordentlichen, vereinfachten oder im Meldeverfahren erteilt (Art. 81 Abs. 1 aBauR und Art. 67

BauR). Als Anlagen gelten gemäss Art. 82 Abs. 2 aBauR (und Art. 68 Abs. 2 BauR) nebst den im kantonalen Recht aufgeführten Objekten Reklameeinrichtungen sowie die in Art. 40 aBauR (bzw. Art. 32 BauR) aufgeführten Anlagen (Stützmauern, Einfriedungen, Böschungen, Aufschüttungen) ab einer Höhe von mehr als 1.20 m, ab gewachsenem Terrain oder gestaltetem Terrain. Gemäss Art. 40 aBauR dürfen Stützmauern an die Grenze gestellt werden, wenn sie 1.20 m nicht übersteigen. Bei einer Höhe von 1.70 m dürfen sie bis 0.50 m an die Grenze heranreichen. Bei einer Höhe von 1.70 m bis 2.50 m ist ein Abstand gleich der Mehrhöhe über 1.20 m einzuhalten. Bei höheren Massen gelten die Abstände wie bei Hochbauten. Die Höhe wird ab gewachsenem Boden gemessen (Abs. 1). Natürliche Böschungen dürfen das Verhältnis von 2:3 aufweisen, künstlich gesicherte von 1:1. Steilere Böschungen gelten als Stützmauern (Abs. 2). Für Stützmauern entlang der Strassen gelten die Vorschriften der Strassengesetzgebung (Abs. 3). Die Sicherheit der Nachbargrundstücke ist zu gewährleisten. Der entsprechende Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen (Abs. 4). Im Übrigen bleiben die Grenzabstände gemäss Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch vorbehalten (§§ 54 ff.) (Abs. 5).

Neu gelten gemäss Art. 32 BauR die Grenzabstände gemäss Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (§§ 53ff.). Diese sind nicht zwingender Natur und können durch nachbarliche Vereinbarung geändert werden. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der Strassengesetzgebung sowie Höhenbeschränkungen zum Schutz des Orts- und Quartierbildes.

6.4.1 Der Kanton stellt Mindestbauvorschriften auf, so vor allem im Bereich der Abstandsregelungen (vgl. §§ 52ff. PBG, insbes. §§ 59ff. 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 (§ 59 Abs. 1 PBG). Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe (gemäss revidiertem PBG 30m) beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m (§ 60 Abs. 1 PBG).

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). Unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain nicht oder um nicht mehr als 1 m überragen, dürfen bis 1 m an die Grenze heranreichen (§ 61 Abs. 2 PBG). Für Nebenbauten und unterirdische Bauten kann die Bewilligungsbehörde bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn das Bauen bis an die Grenze gestatten (§ 61 Abs. 3 PBG).

Die Gemeinden können für ihr Gebiet weitergehende Vorschriften erlassen (§ 52 Abs. 2 PBG). Gemäss Art. 38 aBauR (bzw. Art. 30 BauR) richten sich die Grenzabstände nach kantonalem Recht (ausser in der Kern- sowie Gewerbe- und Industriezone).

6.4.2 Gemäss § 60 Abs. 2 PBG gilt als Gebäudehöhe das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses. Die im Gesetz geregelten Messweisen sind für den Erlass kommunaler Bauvorschriften verbindlich. Sieht das Baureglement der Gemeinde weitere Nutzungsmasse wie Firsthöhen usw. vor, sind für deren Messweise kantonal bereits bestimmte Vorgaben (Messpunkte usw.) zu verwenden (§ 31 Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997).

6.4.3 Abstandsvorschriften anderer Erlasse des Bundes und des Kantons sowie abweichende Abstandsvorschriften der Gemeinden im Sinne von § 52 PBG bleiben vorbehalten; unter mehreren anwendbaren Abstandsvorschriften geht jene vor, die den grössten Abstand vorsieht (§ 68 Abs. 1 und 3 PBG).

6.4.4 Der Wortlaut der kantonalen baupolizeilichen Grenz- und Gebäudeabstandsbestimmungen beschränkt sich sinngemäss auf Bauten, welche eine 'Fassade' aufweisen (vgl. auch Urteil BGer 1A.29/2005 vom 24.3.2005 Erw. 3.2). Allgemeine öffentlich-rechtliche Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften für Anlagen fehlen im kantonalen Baurecht (vgl. VGE III 2014 140 vom 28.1.2015 Erw. 3.1.2f. m.H.a. VGE 1054/97 vom 8.4.1998 Erw. 2aa betreffend Holzlageranlagen; EGV-SZ 2004 B. 8.6 Erw. 4.4 betreffend Antennenanlagen) bzw. beschränken sich im kommunalen Baurecht auf Stützmauern, Einfriedungen, Böschungen und Aufschüttungen mit Verweis auf die Grenzabstände im EGzZGB.

6.4.5 Bei Stützmauern, Einfriedungen, Böschungen und Aufschüttungen sind somit, soweit sie eine Höhe von 1.20 m übersteigen, Grenzabstände gemäss Art. 40 Abs. 1 aBauR (bzw. neu gemäss Art. 32 BauR) einzuhalten. Bei anderen Anlagen sind damit grundsätzlich keine öffentlich-rechtlich relevanten Grenzabstände einzuhalten (vgl. EGV-SZ 2005 B 8.8 Erw. 2.1), es sei denn, es liege eine fassadenähnliche Wirkung vor (vgl. VGE III 2016 33 Erw. 4.1 m.H.a. EGV-SZ 2004 B 8.6 Erw. 4.3). Insofern rechtfertigt sich - zur Verwirklichung des Nachbarschutzes (u.a. Einschränkung durch Licht, Aussicht und Sonne) sowie des öffentlichen Interesses (u.a. auf den Gebieten der Feuer- und Gesundheitspolizei etc.) - eine analoge Anwendung der Grenz- und Abstandsvorschriften auf übrige Anlagen mit fassadenähnlicher Wirkung (vgl.

EGV-SZ 2004 B 8.6 Erw. 4.4; VGE 1002/00 vom 26.5.2000 Erw. 2a/b; VGE 1054/97 vom 8.4.1998 Erw. 2aa).

6.5.1 Vorliegend handelt es sich um eine Änderung eines (bewilligten und inzwischen wohl realisierten) Bauvorhabens, bei welcher es sich rechtfertigt, diese weitergehend zu prüfen, nachdem unbestritten mittels baulicher Massnahmen ein zusätzlicher (Hohl-) Raum nahe der Grundstücksgrenze geschaffen wurde. Die Änderung kann wie folgt beschrieben werden: Ursprünglich geplant und bewilligt wurde ein rechteckiges Wohnhaus mit im Westen angrenzender Stützmauer, wobei der Raum zwischen Wohnhaus und Stützmauer mit Erdreich aufgefüllt war. Mit der Projektänderung ('bewilligt' am 20.1.2020) erhielt das Wohnhaus im Erdgeschoss in der südwestlichen Ecke eine Auskragung, wobei der verbleibende Raum zwischen Auskragung und Stützmauer weiterhin mit Erdreich aufgefüllt werden sollte. Tatsächlich gebaut wurde dann in Abweichung der ursprünglichen und geänderten Baubewilligung, indem die Boden- und Deckplatte sowie die nördliche Wand der Auskragung in der südwestlichen Wohnhausecke nicht nur bis zur bewilligten Auskragung, sondern bis ganz zur westlichen Stützmauer gezogen wurden und der so entstandene neue Raum mit einer Backsteinmauer getrennt wurde gemäss bewilligter Auskragung. Damit entstand neu die (nachträglich) 'bewilligte' Auskragung im Südwesten des Wohnhauses, ein daran westlich bis zur Stützmauer angrenzender Hohlraum sowie über Hohlraum und Auskragung befestigter (Terrassen-)Boden. Die Auffüllung mit Erdreich zwischen Wohnhaus und Stützmauer erfolgte nur noch bis zur neuen Abschlussmauer hinter Auskragung/Hohlraum.

6.5.2 Der Regierungsrat hat zu dieser Änderung im angefochtenen RRB nachvollziehbar dargelegt (vgl. vorstehende Erw. 6.2), dass im Gegensatz zur ursprünglich geplanten Aufschüttung für die Erstellung des Hohlraums bauliche (und mit dem Boden fest verbundene) Vorkehrungen (ein Boden, eine Decke und Wände aus Beton bzw. Backstein) nötig waren. Mit Verweis auf die Lehre hält der Regierungsrat zutreffend fest, dass die Bewilligungspflicht für Bauten und Anlagen sich auch auf Teile und Nebenanlagen von bewilligungspflichtigen Objekten erstreckt, sofern sie mit solchen örtlich und sachlich eng verbunden sind, dies unabhängig davon, ob sie für sich selbst bewilligungspflichtig wären (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, S. 353; Baumann, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 59 N 8). Daraus resultierte zu Recht die Schlussfolgerung, dass der Hohlraum als Verbindung zwischen dem bewilligten Abstellraum (Auskragung) und der Stützmauer Teil des geplanten und realisierten Einfamilienhauses bildet.

Dabei ist naheliegend, dass aufgrund dieser baulichen Veränderung die Frage des Grenzabstandes aufgeworfen wird und einer eingehenderen Prüfung bedarf. Bereits daraus ergibt sich die Pflicht, ein Baubewilligungsverfahren unter Einbezug der direkten Anstösser durchzuführen. Dieses Ergebnis rechtfertigt sich sodann auch unter Berücksichtigung der kommunalen Bestimmungen zur Einhaltung eines Grenzabstandes bei Stützmauern, Einfriedungen, Böschungen und Aufschüttungen mit einer Höhe von über 1.20 m. Sodann rügt der Beschwerdegegner, dass mit der Projektänderung bzw. dem Bau des streitigen Hohlraumes die Stützfunktion der bisherigen und bewilligten (südlichen) Stützmauer verloren gehe, es sich somit nicht mehr um eine (abstandsprivilegierte Anlage bzw.) Stützmauer handle, sondern vielmehr um einen zusätzlichen, der Hauptbaute angehörenden Raum, was die Stützmauer im Westen und Süden in eine Aussenfassade umfunktioniere. Zu ergänzen ist, dass sich die Frage des Grenzabstandes ebenso hinsichtlich der über dem neuen Raum geschaffenen Terrasse stellt, welche über der betonierten Deckplatte erstellt wurde (jedoch insbesondere Gegenstand des hier nicht interessierenden Bewilligungsverfahrens der Umgebungsgestaltung bilden muss). Das Interesse des Nachbarn an der Kontrolle der besagten Änderung ist damit zweifelsohne gegeben.

Für die Bejahung der Bewilligungspflicht ist sodann nicht erforderlich, dass die Umwelt, vorliegend insbesondere der Nachbar, tatsächlich beeinträchtigt wird bzw. ob die aufgeworfenen Rügen des Beschwerdegegners zutreffen. Vielmehr ist diese Frage im Anschluss Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

6.5.3 Für die Durchführung eines Bewilligungsverfahrens spricht vorliegend auch, dass nicht nur der besagte Hohlraum, sondern gemäss Rückweisungsentcheid des Regierungsrates (mit Aufhebung des Beschlusses Nr. 110 der Baubewilligungsbehörde vom 2.3.2021) auch die (formell rechtswidrig am 21.1.2020 bewilligte) Projektänderung, deren Bewilligung unter Berücksichtigung der Einsprache des Beschwerdegegners ebenfalls noch ausstehend ist, grundsätzlich noch immer streitig ist. Diese beiden Bauvorhaben stehen jedoch in einem engen Zusammenhang zueinander, weshalb sich eine gleichzeitige Beurteilung aufdrängt. Immerhin handelt es sich beim streitigen Hohlraum um eine (unbewilligte) Abweichung von der (formell rechtswidrig) am 21. Januar 2020 bewilligten Projektänderung, was ebenfalls einer näheren Betrachtung bedarf. Sodann führt u.a. der, ebenfalls den Hohlraum abschliessende, Deckel zu einer noch zu bewilligenden Umgebungsgestaltung (vgl. Schreiben der Gemeinde vom 19.2.2021), welche ebenfalls als Projektänderung mittels vereinfachtem Baubewilligungsverfahren bewilligt werden soll (wogegen der Beschwerdegegner am 16.2.2021 jedoch ebenfalls Einsprache erhoben hat und wozu gemäss Aktenlage bisher kei-

ne Bewilligung erfolgt ist), und ist somit grundsätzlich auch von der Beurteilung des Hohlraumes abhängig.

Diese Umstände mit mehreren, dasselbe Bauobjekt betreffenden, noch hängigen Bewilligungsverfahren rechtfertigen vorliegend, die ganze Bausache als Einheit zusammen zu betrachten und zu beurteilen, was ebenfalls für die Baubewilligungspflicht des Hohlraumes bzw. der diesen ausmachenden baulichen Massnahmen im Sinne einer Gesamtbeurteilung spricht.

Schliesslich gilt auch hier, dass das Baubewilligungsverfahren gerade dazu bestimmt ist, die Auseinandersetzung einer Beurteilung zuzuführen, wenn sich darüber ernsthaft streiten lässt bzw. dass es im Zweifel angezeigt ist, sich für eine Baubewilligungspflicht auszusprechen (vgl. VGE III 2017 113 vom 24.11.2017 Erw. 5.4).

6.6 Die vorangehenden Ausführungen können gleichsam auch auf das Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach vorliegend das Meldeverfahren genügt hätte, angewendet werden. Eine blosser Anzeigepflicht rechtfertigt sich ebenfalls nur, wenn offensichtlich keine Drittinteressen betroffen sind, was nach dem Gesagten im konkreten Fall eben nicht zutrifft (vgl. vorstehende Erw. 6.3.1 und 6.5).

6.7 Sodann kann dem Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach die Bewilligungsbehörde bereits ein (rechtsgenügendes) vereinfachtes Verfahren durchgeführt und die Baubewilligung erteilt hat, nicht gefolgt werden. Vorliegend ist unbestritten, dass das bereits erstellte Bauvorhaben weder mit dem ursprünglich korrekt bewilligten Bauprojekt, noch mit der Projektänderung im formell rechtswidrig durchgeführten vereinfachten Verfahren übereinstimmt. Sodann lagen der Bewilligungsbehörde zum Zeitpunkt des Beschlusses vom 2. März 2021 auch keine überarbeiteten und dem Ist-Zustand entsprechenden Baupläne vor. Diese wurden erst dem Verwaltungsgericht (nachträglich zur Beschwerde vom 11.10.2021) am 30. Oktober 2021 eingereicht und auch erst nach dem Beschluss der Bewilligungsbehörde vom 2. März 2021 erstellt. Selbst wenn sich die Bewilligungsbehörde in ihrem Beschluss vom 2. März 2021 zur vorliegend streitigen Sache abschliessend geäussert haben sollte, so basierten diese Ausführungen auf einer unvollständigen Sachverhaltsabklärung. Sodann lässt sich den Akten auch nicht entnehmen, dass die weiteren Anstösser in das besagte Verfahren einbezogen wurden, was ebenfalls gegen eine bereits erfolgte, korrekte Durchführung eines vereinfachten Verfahrens betreffend den Streitgegenstand spricht.

6.8 Zusammenfassend hat der Regierungsrat zu Recht festgehalten, dass die Bewilligungsbehörde für den umstrittenen Hohlraum bzw. die diesen ausma-

chenden baulichen Massnahmen ein nachträgliches (und mindestens vereinfachtes) Baubewilligungsverfahren hätte durchführen müssen.

7.1 Streitig ist des Weiteren, ob der Regierungsrat zwingend selbst in der Sache hätte entscheiden müssen bzw. ob das Verwaltungsgericht selbst in der Sache zu entscheiden hat, oder ob die Rückweisung zu Recht erfolgt ist.

7.2 Der Regierungsrat hat in Erw. 6ff. des angefochtenen RRB geprüft, ob eine Rückweisung der Sache an die Bewilligungsbehörde überhaupt noch notwendig ist, nachdem letztere die Rechtmässigkeit des Hohlraums im Anschluss an die nachträgliche Einsprache vom 22. Januar 2021 im Beschluss vom 2. März 2021 bejaht habe. Hierzu äusserte sich der Regierungsrat zur Qualifikation der bautechnischen Konstruktion (Hohlraum) und bejahte das Vorliegen einer Anlage, welche normalerweise keinen Grenzabstand einzuhalten habe, weil sie in der Regel keine Fassade aufweise und ihr keine fassadenähnliche Wirkung zukomme. Da nach Konsultation der vom Beschwerdegegner (im Verfahren vor dem Regierungsrat der Beschwerdeführer) eingereichten Fotos nicht ohne Weiteres gesagt werden konnte, dass dem Hohlraum keine fassadenähnliche Wirkung zukomme, erachtete der Regierungsrat die Rückweisung als unumgänglich.

Mit ergänzender Vernehmlassung vom 4. November 2021 hielt das den Regierungsrat instruierende Sicherheitsdepartement zu den von der Beschwerdeführerin eingereichten ergänzenden Planunterlagen - welche den umstrittenen Hohlraum darstellen - fest, dass die Darstellung "Südfassade" im Plan-Nr. 937-1.100 vom 12. Oktober 2021 doch eher darauf hinweise, dass der mit Sichtbeton ausgestaltete Anbau (Erweiterung des Unterstandes und Hohlraum) eine einheitliche Fassade aufweise. Komme der Anlage (Hohlraum) jedoch eine fassadenähnliche Wirkung zu, müsste der Grenzabstand gegenüber dem Grundstück des Beschwerdegegners (KTN 002) eingehalten werden.

7.3.1 Vorliegend wurde bereits in der vorstehenden Erw. 3.3 ausführlich dargelegt, wann eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz oder - wie im konkreten Fall - an die Erstinstanz angezeigt ist. Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB zutreffend festgehalten, dass der sogenannte Hohlraum eines zumindest vereinfachten nachträglichen Baubewilligungsverfahrens bedarf (vgl. vorstehende Erw. 6.8). Es ist unbestritten, dass sowohl die Bewilligungsbehörde als auch der Regierungsrat bei der Fällung des angefochtenen RRB über keine revidierten Pläne verfügten. Diese wurden erst im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren eingereicht. Es ist somit nicht zu beanstanden, dass sich der Regierungsrat nicht weiter zur fassadenähnlichen Wirkung äusserte und die Sache an die Bewilligungsbehörde zurückgewiesen hat. Hinzu kommt, dass auch

der Regierungsrat für die Beurteilung der Sache weitere Verfahrensschritte hätte vornehmen müssen, wie beispielsweise die weiteren Anstösser - welche im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht Verfahrenspartei sind - miteinzubeziehen, um ihnen das rechtliche Gehör zu gewähren. Unter diesen Umständen gebietet es die Prozessökonomie jedoch klar, eine Rückweisung vorzunehmen.

7.3.2 Des Weiteren hat der Regierungsrat (auch) den Beschluss der Bewilligungsbehörde Nr. 110 vom 2. März 2021 aufgehoben, mit welchem die Bewilligungsbehörde die nachträgliche Einsprache des Beschwerdegegners abwies und die Baubewilligung für die Projektänderung (Hochbaukommissionsbeschluss Nr. 236 vom 21.1.2020 und kantonaler Gesamtentscheid vom 10.1.2020) bestätigte. Dies obwohl er festhielt, dass der Beschwerdegegner (bzw. Beschwerdeführer im regierungsrätlichen Verfahren) die Rechtmässigkeit der Bewilligung der Projektänderung vom 21. Januar 2020 an sich nicht in Frage stellte (vgl. angefochtener RRB Erw. 4.1). Daraus lässt sich schliessen, dass der Regierungsrat - zu Recht - eine einheitliche und koordinierte Beurteilung der gesamten (bewilligten und abgeänderten) Projektänderung als notwendig und sinnvoll erachtete, da zum Zeitpunkt der Einspracheabweisung am 2. März 2021 durch die Rohbaukontrolle vom 29. September 2020 bereits bekannt war, dass die Projektänderung vom Januar 2020 nicht so realisiert wurde wie geplant. Auch dieser Umstand spricht somit ohne weiteres für eine Rückweisung der Sache, wobei vorliegend zu konkretisieren ist, dass die Bewilligungsbehörde die zum Zeitpunkt der Beurteilung tatsächlich realisierten Bauten und Anlagen zu berücksichtigen hat. Schliesslich ergibt sich aus den Akten, dass bei der Bewilligungsbehörde auch ein Verfahren betreffend Umgebungsgestaltung hängig ist. Diese steht in einem engen Zusammenhang mit den vorliegend umstrittenen Projektänderungen, weshalb sich auch hier eine koordinierte Beurteilung durch die Bewilligungsbehörde aufdrängt.

7.3.3 Zusammenfassend hat der Regierungsrat zu Recht den Beschluss der Bewilligungsbehörde Nr. 110 vom 2. März 2021 aufgehoben und die Sache zur Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zurückgewiesen. In Ergänzung ist vorliegend festzuhalten, dass das nachträgliche Baubewilligungsverfahren mit der Einsprache im Verfahren betreffend die Projektänderung vom 21. Januar 2020 sowie mit der Umgebungsgestaltung zu koordinieren ist und in das nachträgliche Baubewilligungsverfahren sämtliche bisher unbewilligten und tatsächlich realisierten Bauten und Anlagen im Bauvorhaben auf KTN 001 einzubeziehen sind. Mithin kann es nicht allein um die Beantwortung der singulären Frage einer fassadenähnlichen Wirkung eines als Anlage qualifizierten Hohlraums (bzw. der diesen bildenden baulichen Massnahmen) gehen, son-

dem um die Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit des tatsächlich realisierten Baus mit der gesamten Erweiterung in der südwestlichen Ecke des Gebäudes bis zur westlichen Stützmauer.

7.4 Auf die vorstehenden Ausführungen kann im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren weiterhin abgestellt werden. Zwar wurden inzwischen revidierte Baupläne (Plan-Nr. 937-1.100: Grundrisse, Fassaden, Schnitt, 1:100 vom 12.10.2021; Plan-Nr. 937-1-37: Ausführung Untergeschoss, 1:50 vom 30.6.2021) eingereicht. Allerdings zeigt sich, dass zumindest der Grundrissplan nicht vollständig mit den in der Rohbaukontrolle vom 29. September 2020 festgestellten Änderungen übereinstimmt. Die zusätzliche Nische in der Betonmauer auf der Ostseite des Gebäudes findet sich nicht im revidierten Grundrissplan vom 12. Oktober 2021 (vgl. Bemerkungen zur Baukontrolle vom 29.9.2020, vorstehende Erw. 1.3, sowie Grundrissplan EG und OG zur Rohbaukontrolle vom 29.9.2020; vgl. auch der beim Verwaltungsgericht von der Beschwerdeführerin eingereichte Plan vom 12.10.2021). Im Ausführungsplan vom 30. Juni 2021 ist die Sachlage soweit ersichtlich zwar korrekt dargestellt, der Ausführungsplan betrifft jedoch nur das Untergeschoss. Zudem sind Ausführungspläne, wie die Beschwerdeführerin zu Recht ausführt, regelmässig nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens (vgl. Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 26.4.2022 Rz. 13). Die Betonplatte im Obergeschoss auf der Westseite des Gebäudes lässt sich daraus nicht entnehmen. Dem Gericht liegen somit nur unvollständige bzw. unrichtige Pläne vor. Hinzu kommt auch hier, dass bei einem nachträglichen vereinfachten Baubewilligungsverfahren sämtliche Anstösser miteinzubeziehen sind. Und schliesslich gilt es zu wiederholen, dass es angezeigt ist, sämtliche das Bauprojekt betreffenden, noch offenen Verfahren zu koordinieren, was eine Rückweisung an die Vorinstanz Ziff. 1 nahelegt. Diese Gründe rechtfertigen im konkreten Fall bereits - ohne Berücksichtigung des bereits in Erw. 7.3.1ff. Gesagten, woran jedoch weiterhin festgehalten werden kann - die Rückweisung der Sache an die Bewilligungsbehörde.

Des Weiteren würde eine Beurteilung durch das Verwaltungsgericht dazu führen, dass das Gericht die Sache in der konkreten prozessualen Konstellation erstmals zu beurteilen hätte. Der Regierungsrat hat namentlich die Frage der fassadenähnlichen Wirkung offengelassen, bzw. die Rückweisung namentlich mit dieser offenen Frage begründet. Sodann stellt sich auch die Frage, ob bei einer Verneinung der fassadenähnlichen Wirkung die Anwendbarkeit von Art. 40 aBauR zu prüfen wäre (vgl. nachfolgende Erw. 7.5.1). Deshalb macht der Beschwerdegegner zu Recht geltend, dass die Beurteilung der Sache durch das Verwaltungsgericht zu einer Verkürzung des Instanzenzuges führen würde. Ein Sachurteil bei

solchen Gegebenheiten würde tatsächlich zum Verlust einer Rechtsmittelinstanz für den Beschwerdegegner führen, was ebenfalls bereits für sich allein betrachtet zu einer Rückweisung führen sollte (vgl. Kiener/Rütsche/Kuhn, a.a.O., Rz. 1647). Zudem hat das Verwaltungsgericht im Rechtsmittelverfahren betreffend Baubewilligungen grundsätzlich nicht dieselbe Kognition wie die Vorinstanzen (vgl. Herzog, a.a.O., Art. 84 Rz. 12).

7.5.1 Dass der Regierungsrat den Hohlraum für sich allein betrachtet als Anlage und nicht als Nebenbaute qualifiziert hat, ist soweit nicht zu beanstanden, wobei sich daraus noch nicht ergibt, ob die Anlage eine fassadenähnliche Wirkung aufweist.

Wie erwähnt erscheint es vorliegend indes angezeigt, die Bewilligungsfähigkeit nicht des 'Hohlraums' als Anlage isoliert zu betrachten, sondern jene der gesamten formell noch nicht korrekt bewilligten baulichen Massnahmen. Mithin ist die Bewilligungsfähigkeit der gesamten, an die Südwestecke des Wohnhauses angefügten Baute zu prüfen, auch inkl. der Terrassenbaute im Obergeschoss. Die Bewilligungsbehörde wird sich mit der Frage der fassadenähnlichen Wirkung beschäftigen müssen, aber ebenso damit, ob allenfalls die bisher als Stützmauer bezeichnete Mauer südlich des Baugrundstücks, diese Funktion weiterhin ausübt (oder etwa neu eine Gebäudefassade darstellt), ob der neu im Massivbau und geschlossen erstellte Bau eine Gebäudeerweiterung darstellt und als solche zu beurteilen ist und welchen Einfluss auf die Grenzabstände der Betondeckel und die darauf errichtete Terrasse haben (vgl. hierzu VGE III 2013 208 vom 27.5.2014; VGE III 2014 234 vom 28.5.2015 Erw. 9.4.4) (vgl. Vernehmlassung des Beschwerdegegners vom 19.1.2022, S. 14 und 19; Stellungnahme des Beschwerdegegners vom 18.7.2022, S. 14). Sollte für die Bewilligungsfähigkeit insbesondere entscheidend sein, dass ein nicht nutzbarer Hohlraum vorliegt, so wird die Bewilligungsbehörde auch die Frage prüfen müssen, ob ggfs. Auflagen und/oder Nebenbestimmungen notwendig sind, um den Hohlraum und damit den Anlagencharakter langfristig zu sichern, bzw. die Nutzungsmöglichkeit des heutigen Hohlraums zu verhindern.

7.5.2 Soweit die Bewilligungsbehörde sowie die Beschwerdeführerin auf das zwischen den Nachbarn vereinbarte Grenzbaurecht für Garagen verweist und damit sinngemäss das Vorliegen einer Einwilligung zur Unterschreitung des Grenzabstandes annimmt, hat die Bewilligungsbehörde im Falle einer Verletzung des Grenzabstandes erneut vorfrageweise zu prüfen und zu begründen, inwiefern eine Einwilligung vorliegt. Insbesondere ist zu prüfen, ob mit dem Grenzbaurecht für Garagen innerhalb der vertraglichen Abmachung tatsächlich eine Bewilligung für allfällige andere Bauten und nicht abstandsprivilegierte Anlagen inner-

halb des Grenzabstandes erteilt wurde (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 1100f.).

7.6 Zusammenfassend ergibt sich, dass zum einen die Rückweisung durch den Regierungsrat zu Recht erfolgt ist und sich im konkreten Fall auch ein Sachurteil durch das Verwaltungsgericht nicht rechtfertigt. Damit ist der angefochtene RRB zu bestätigen. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

8.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- zu 1/2 (Fr. 1'250.--) der Beschwerdeführerin und zu 1/2 (Fr. 1'250.--) der Hochbaukommission Ingenbohl aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP). Eine Kostenaufgabe zulasten des Beschwerdegegners rechtfertigt sich nicht, nachdem die Eintretensfrage abschliessend offen gelassen wurde.

8.2.1 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend haben die Beschwerdeführerin (zu 1/2) sowie die Hochbaukommission Ingenbohl (zu 1/2) dem beanwalteten Beschwerdegegner 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 auf Fr. 1'000.-- (zulasten der Beschwerdeführerin) und Fr. 1'000.-- (zulasten der Hochbaukommission) bzw. insgesamt Fr. 2'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

8.2.2 Der Beschwerdegegner ersucht mit Vernehmlassung vom 19. Januar 2022 darum, vor Entscheidfällung eine Kostennote einreichen zu dürfen, verzichtete jedoch darauf, ohne Aufforderung durch das Verwaltungsgericht eine Kostennote einzureichen. Das Verwaltungsgericht verzichtet in konstanter Praxis darauf, Frist für die Einreichung einer Kostennote anzusetzen, sondern nimmt bei fehlender Kostennote, was die Regel ist, gestützt auf die Bestimmungen im Gebührentarif für Rechtsanwälte eine pflichtgemässe Schätzung vor. Dieses Vorgehen wurde vom Bundesgericht geschützt (Urteil BGer 8C_789/2010 vom 22.2.2011). Das Verwaltungsgericht ist bei der Bemessung des Honorars auch nicht an die allenfalls geltend gemachten Honoraransprüche gebunden, weshalb Art. 29 Abs. 2 BV nicht verletzt wird, wenn vor Erlass des Entscheids nicht explizit die Möglichkeit eingeräumt wird, eine Honorarnote einzureichen oder zu spezifizieren (vgl. Urteil BGer 9C_787/2014 vom 7.7.2015 Erw. 7 m.H.).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen (insbesondere Erw. 7.3.3) abgewiesen.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden zu 1/2 (Fr. 1'250.--) der Beschwerdeführerin und zu 1/2 (Fr. 1'250.--) der Hochbaukommission Ingenbohl auferlegt. Die Beschwerdeführerin hat am 20. Oktober 2021 einen Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'500.-- bezahlt, so dass ihr Fr. 1'250.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind.

Die Hochbaukommission hat ihren Kostenanteil von Fr. 1'250.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postfinancekonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.
3. Die Beschwerdeführerin hat dem bewalteten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.

Die Hochbaukommission Ingenbohl hat dem bewalteten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu entrichten.
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 der Beschwerdeführerin (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners (2/R)
 - die Hochbaukommission Ingenbohl (R)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB)
 - und die Beigeladenen (R).

Schwyz, 21. September 2022

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 30. September 2022