

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2021 185

Entscheid vom 30. März 2022

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Irene Thalman, Richterin
MLaw Milena Pesic, a.o. Gerichtsschreiberin

Parteien

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

gegen

1. **Gemeinderat Galgenen**, Büelstrasse 15, 8854 Siebnen,
vertreten durch Rechtsanwalt C._____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung; Ausnützung; Wiederherstellung)

Sachverhalt:

A. Am 21. April 2017 reichten A. _____ bei der Gemeinde Galgenen das Baugesuch D. _____ für ein Mehrfamilienhaus am _____ (Adresse), ein. Als vom Bauvorhaben betroffene Grundstücke wurden auf dem Baugesuch (Formular Z01, Ziff. 4) die Parzellen KTN 001 (696 m²) sowie - östlich angrenzend - KTN 002 (645 m²) bezeichnet.

B. Gegen das im Amtsblatt _____ (Ausgabe) publizierte Baugesuch wurde keine Einsprache erhoben.

C. Hierauf erteilte das Amt für Raumentwicklung mit Gesamtentscheid vom 8. August 2017 die kantonale Baubewilligung für das Baugesuch. Der Gemeinderat Galgenen (nachfolgend: Gemeinderat) erteilte die Baubewilligung mit Beschluss D. _____ vom 3. Juli 2017 (sic; Versand am 24.8.2017) wie folgt:

1. Die Baubewilligung wird im Sinne der Erwägungen und unter den nachstehenden Bedingungen und Auflagen erteilt.
2. Die Gesuchsunterlagen und die mit dem Bewilligungsvermerk versehenen Pläne (...) bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung:
 - a) ...
3. Im Grundbuch ist nachstehende Eigentumsbeschränkung anzumerken. Das Bauamt wird mit dem Vollzug beauftragt.

Gemäss der verdichteten Bauweise nach Art. 20 BauR vom 13. Mai 1990 darf die Anzahl der Wohneinheiten und die Anzahl der Zimmer pro Wohneinheit nicht verändert werden. [kursiv gemäss Original]
- 4.-12. (Weitere Bestimmungen; Gebühren und Kosten; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

Die Baubewilligung erwuchs nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist in Rechtskraft.

D. Am 18. Juli 2018 verkaufte die Bauherrschaft das Grundstück KTN 002.

E. Nachdem am 26. März 2019 anlässlich der Rohbaukontrolle Abweichungen von der Baubewilligung (Fehlen von Raumtrennwänden) festgestellt worden waren und die Bauherrschaft erklärte, auf die Raumtrennwände verzichten zu wollen, aber kein Projektänderungsgesuch einreichte, ordnete der Gemeindepräsident mit Präsidialverfügung vom 9. Mai 2019 die unverzügliche Einstellung sämtlicher Bauarbeiten innerhalb des Mehrfamilienhauses an bis gesichert sei, dass das Bauvorhaben gemäss den bewilligten Plänen ausgeführt werde oder eine rechtskräftige Baubewilligung für die Projektänderung vorliege (Disp.-Ziff. 1). Die Wohnnutzung im Mehrfamilienhaus wurde untersagt bis die Voraussetzungen gemäss Disp.-Ziff. 1 erfüllt seien (Disp.-Ziff. 2) (RR-act. III/B13).

F. Am 3. Dezember 2019 bestätigte das Grundbuchamt March die Anmeldung zur Eintragung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung auf KTN 001 ins Grundbuch.

G. Am 22. Mai 2019 reichte die Bauherrschaft einen Vorschlag für eine Projektanpassung ein, der den Anforderungen gemäss der Beurteilung der Baukommission vom 3. Juni 2019 nicht genügt (RR-act. III/B14 [4. Zwischenbericht]).

Die Beschwerdeführer reichten am 11. Juni 2019 nachgebesserte Pläne ein. Der Gemeinderat bewilligte diesen Umsetzungsvorschlag mit Verfügung vom 17. Juni 2019 (Disp.-Ziff. 1) und hob den am 9. Mai 2019 verfügten Bau- und Nutzungsstopp vollständig auf (Disp.-Ziff. 2).

H. Die Baukommission hielt an ihrer Sitzung vom 2. März 2020 nach Konsultation des Bauabnahmeprotokolls vom 11. Februar 2020 das weitere Vorgehen u.a. wie folgt fest (RR-act. III/B15 [S. 5 f.]):

- Die Raumtrennwand im Dachgeschoss entspricht bezüglich Ausführung/Materialisierung nicht dem für die Aufhebung des Bau- und Nutzungsstopps bewilligten Vorschlag der Bauherrschaft. Auf eine Nachbesserung der Raumtrennwand wird aus Verhältnismässigkeitsgründen jedoch einstweilen verzichtet. (...).
- Zum Zeitpunkt der Baubewilligung des Mehrfamilienhauses gehörten die Grundstücke KTN 002 und 001 der Bauherrschaft, weshalb die Ausnützungsreserve von KTN 002 auf die Liegenschaft KTN 001 im Sinne von Art. 22 BauR übertragen werden konnte (unter Hinweis auf die AZ-Berechnung der Projektverfasser). Der hierzu notwendige Dienstbarkeitsvertrag zur Eintragung im Grundbuch wurde jedoch noch nicht beigebracht. Die Eigentümer von KTN 001 werden aufgefordert, diesen Grundbucheintrag innert Monatsfrist nachzureichen. Sollte die Einhaltung dieser Frist nicht möglich sein, ist innert Monatsfrist mitzuteilen, bis wann der Grundbucheintrag nachgereicht werden kann.

Das Bauabnahmeprotokoll wurde der Bauherrschaft am 23. April 2020 zugestellt.

I. Mit Schreiben vom 30. Juli 2020 (Vi-act. B18) ersuchte das Bauamt die Bauherrschaft unter Bezugnahme auf eine vorangegangene Besprechung um die vereinbarte, bis anhin unterbliebene Zustellung der Unterlagen der "Grundlagen für die Ausnützungsübertragung (Art. 22 BauR) zu Lasten KTN 002 und zu Gunsten KTN 001" (RR-act. III/B18). Die Bauherrschaft liess hierauf mit Schreiben vom 18. August 2020 verlauten, dass die Eigentümer der Parzelle KTN 002 nicht bereit seien, einen Dienstbarkeitsvertrag abzuschliessen. Möglicherweise sei jedoch die Bereitschaft für eine Regelung des Ausnützungstransfers mittels öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung vorhanden.

J. Mit Verfügung vom 22. Februar 2021 beschloss der Gemeinderat was folgt:

1. A. _____ werden aufgefordert, dem Gemeinderat Galgenen im Sinne der Erwägungen ein nachträgliches Baugesuch für die Behebung der Übernutzung

des Grundstück KTN 001 einzureichen. Hierfür wird ihnen eine Frist von zwei Monaten ab Rechtskraft dieses Beschlusses angesetzt.

2. Kommen A. _____ der Aufforderung gemäss Ziffer 1 nicht oder nicht fristgerecht nach, wird ihnen im Umfang der festgestellten Übernutzung ein Nutzungsstopp mit Nutzungsverbot für das Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück KTN 001 angedroht.
3. Gegen die Bauherrschaft wird bei der zuständigen Staatsanwaltschaft Strafanzeige wegen Bauens in Abweichung von der Baubewilligung eingereicht.
- 4.-6. (Kosten; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

K. Gegen diesen Gemeinderatsbeschluss liess die Bauherrschaft mit Eingabe vom 18. März 2021 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat erheben mit dem Antrag, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanz.

L. Mit Beschluss (RRB) 712/2021 vom 19. Oktober 2021 entschied der Regierungsrat was folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt und mit deren Kostenvorschuss (Fr. 1500.--) verrechnet.
3. Die Beschwerdeführer haben der Gemeinde Galgenen eine angemessene Parteientschädigung von Fr. 1000.-- zu bezahlen.
- 4.- 6. [Rechtsmittelbelehrung; Zustellung]

M. Gegen diesen RRB Nr. 712/2021 vom 19. Oktober 2021 (Zustellung am 27.10.2021) lässt die Bauherrschaft am 16. November 2021 fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht erheben mit folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 712/2021 des Regierungsrats des Kantons Schwyz vom 19. Oktober 2021 sei aufzuheben.
2. Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz 3 zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MwSt. zu Lasten der Vorinstanzen und der Beschwerdegegner.

N. Mit Vernehmlassung vom 23. November 2021 beantragt der Regierungsrat die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Vernehmlassend beantragt der Gemeinderat mit Eingabe vom 9. Dezember 2021 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführer bei solidarischer Haftbarkeit. Mit Schreiben vom 3. Dezember 2021 verzichtet das Amt für Raumentwicklung ausdrücklich auf eine Stellungnahme.

O. Mit Replik vom 21. Februar 2022 halten die Beschwerdeführer an ihren Beschwerdeanträgen fest. Der Gemeinderat teilt mit Schreiben vom 10. März 2022 seinen Verzicht auf eine Duplik mit.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Art. 20 des kommunalen Baureglements (BauR) vom 13. Mai 1990 normiert die "verdichtete Bauweise" wie folgt:

¹ In den Wohnzonen W2 und W3 ist die individuelle verdichtete Bauweise ohne Gestaltungsplan zulässig.

² Sie bezweckt die haushälterische Nutzung des Bodens mit wohnlichen Siedlungen. Dies soll erreicht werden durch die Möglichkeit des individuellen Gestaltens in Haus und Garten, durch die Schaffung von gemeinschaftlichen Bereichen und Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sowie durch eine sparsame Erschliessung für den motorisierten Privatverkehr.

³ Die Gebäudegruppen in verdichteter Bauweise haben mindestens zu umfassen:

- in der Wohnzone W2 3 Wohneinheiten
- in der Wohnzone W3 6 Wohneinheiten

Als Wohneinheiten gelten Wohnungen mit wenigstens vier Zimmern.

⁴ Liegen die Voraussetzungen der Absätze 1 bis 3 vor, so kann der Gemeinderat die Ausnützungsziffer gegenüber der Grundordnung um maximal 5 % erhöhen. Eine zusätzliche Erhöhung durch einen Gestaltungsplan ist nicht möglich.

⁵ (...).

1.2 In Ergänzung zur Sachverhaltsdarstellung im Ingress lässt sich den Akten unter anderem Folgendes entnehmen:

1.2.1 Der Grundrissplan (Baueingabeplan Grundrisse 1:100 vom 20.4.2017) hält (beim Plan "Erdgeschoss" [EG]) fest: "001 und 002 zusammengelegt", ebenso der Kanalisationsplan (1:100 vom 20.4.2017) und die Berechnung der Bruttogeschossflächen (BGF) und Ausnützung (AZ) vom 30. Mai 2017, womit folgende Berechnungen gemacht und schematisch illustriert werden (Fettdruck gemäss Original):

Berechnung BGF möglich

Grundstücksfläche <u>001</u>	696 m ²	
Grundstücksfläche 1279 (recte: 002)	645 m ²	
Grundstück total	1'341 m ²	
Ausnutzungsziffer	0.45	
BGF möglich		603.5 m ²
verdichtetes Bauen	+ 0.05	
Bonus		+ 67.1 m ²
BGF mögl. TOTAL	670.6 m ²	
max Zonenkonform	0.55	737.6 m ²

BGF Projekt

EG bestehend	113.0 m ²	
OG bestehend	93.5 m ²	
Bestehend		206.5 m ²
UG neu	84.5 m ²	
EG neu	132.5 m ²	
OG neu	164.0 m ²	
DG neu	60.5 m ²	
Neu		441.5 m ²
TOTAL		647.0 m²
		(recte: 648.0 m ²)

Reserve

23.6 m²
(recte: 22.6 m²)

Auf der Ebene "Erdgeschoss" (EG) wird nur das Total der beiden Parzellengrössen von zusammen 1'341 m² bezeichnet.

Zwischenzeitlich wurde auf KTN 002 mit Baubewilligung vom 9. März 2020 der Neubau eines Wintergartens bewilligt. Dieser zählt nicht zur anrechenbaren BGF und hat daher keine Konsequenzen für die AZ auf KTN 002 (Beschluss des Gemeinderates vom 22.2.2021 S. 4 Erw. 4).

1.2.2 Mit "Zwischenbericht" vom 10. Mai 2017 zum Baugesuch informierte das kommunale Bauamt die Beschwerdeführer, dass es sich bei den vier Wohnungen des geplanten Mehrfamilienhauses (MFH) um eine 2-Zimmerwohnung sowie drei 3-Zimmerwohnungen handle (vgl. auch "Formular Gebäude- und Wohnungserhebung" zum Baugesuch Nr. D. _____ betr. Neubau auf KTN 001). Da das MFH auch keine Wohnsiedlung im Sinne von Art. 20 Abs. 2 BauR sei, fehle es an einer Grundvoraussetzung für die verdichtete Bauweise. Aus den Gesuchsakten gehe hervor, dass die Grundstücke KTN 001 und KTN 002 vereinigt werden sollten; vorhandene Ausnutzungs(AZ-)Reserven des bestehenden Wohngebäudes KTN 002 sollten im Neubau konsumiert werden. Hiergegen gebe es keine grundlegenden Einwände.

1.2.3 Mit Schreiben vom 25. Mai 2017 teilten die Beschwerdeführer (durch ihren Architekten) dem Bauamt mit, "die Überbauung verfügt nun über drei 4-Zimmerwohnungen, eine 3-Zimmer- und eine 2-Zimmerwohnung. (Definition Zimmer gemäss Bundesverwaltung, Wohnbewertungssystem WBS des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO, vgl., <http://www.wbs.admin.ch/de/anwendung/glossar>)."
Die drei Vierzimmerwohnungen beinhalteten auch das bestehende Haus auf KTN 002.

1.2.4 Mit "2. Zwischenbericht" vom 14. Juni 2017 teilte das Bauamt den Beschwerdeführern unter anderem mit, damit auf der Liegenschaft die erforderlichen drei Wohneinheiten mit wenigstens vier Zimmern ausgewiesen werden könnten, seien in der EG- und in der Maisonettewohnung des Neubaus die Zimmer durch grosse Schiebetüren abgetrennt worden. Die dadurch geschaffenen Raumeinheiten vermöchten bezüglich Mindestfläche sowie Belichtung und Belüftung den Anforderungen an ein Zimmer zu genügen (Glossar Wohnungs- Bewertungs-System, Bundesamt für Wohnungswesen). Damit die Zimmer nutzungsneutral und abschliessbar blieben, müssten sie jedoch anstelle der grossen Schiebetüren durch feste Innenwände abgetrennt werden. Die Zimmertüren seien auf übliche Breiten zu beschränken. Unter dieser Voraussetzung könne der Ausnützungsbonus gewährt werden. Das Bauvorhaben sei diesbezüglich noch anzupassen.

1.2.5 Der Kanalisationsplan (1:100 vom 20.4.2017) und die Berechnung der BGF und AZ vom 30. Mai 2017 wurde in der Folge am 3. Juli 2017 mit dem Bewilligungsstempel versehen.

Der am 3. Juli 2017 bewilligte Grundrissplan (Baueingabeplan Grundrisse 1:100, Revision vom 18.6.2017) hält (beim Grundriss EG) nach wie vor fest: "001 und 002 zusammengelegt". Im Grundriss Untergeschoss (UG) wird eine 3 ½-Zimmerwohnung ausgewiesen, im EG eine 4-Zimmerwohnung, im Grundriss Obergeschoss (OG) eine 2 ½ -Zimmerwohnung sowie eine 4-Zimmerwohnung, wobei sich der Wohn- und Essraum im Dachgeschoss (DG) befinden.

1.2.6 Anlässlich der (Roh-)Baukontrolle vom 26. März 2019 wurde festgestellt, dass im EG die Abtrennungswände der Mauern fehlten, womit die Zimmer entfielen und ein grosser Wohn-/Essraum entstand; die Küche war anders als geplant eingebaut worden. Ebenso fehlte bei der 4-Zimmerwohnung auf der OG-Ebene im Eingangsbereich eine Wand, welche ein Zimmer vom Entrée abgrenzte; zudem wurde bei dieser 4-Zimmerwohnung auf der DG-Ebene die Wand zur Küche hin nicht gebaut (Abtrennung Kochen/Essen von Wohnen), so dass ein grosses Wohn- und Esszimmer entstand.

1.2.7 Mit "3. Zwischenbericht" vom 11. April 2019 informierte das Bauamt die Beschwerdeführer über die Abweichungen und setzte ihnen Frist zur Einreichung eines Projektänderungsgesuchs und Nachweises, wie die anrechenbare BGF ohne AZ-Bonus von 5% eingehalten werden könne (z.B. durch Rückbau bewilligter BGF).

1.2.8 Mit Schreiben vom 25. April 2019 führten die Beschwerdeführer aus, auf das Erstellen der fraglichen Trennwände sei "bewusst verzichtet worden um die Flexibilität und damit den Wohnwert der Wohnungen zu erhöhen". Der Begriff der "Zimmer" sei auf der Homepage des Bundesamtes für Wohnungswesen definiert. In Anwendung dieser Definition gingen sie davon aus, dass die Wohnungen im EG und DG auch ohne Trennwände "als Wohnungen mit wenigstens vier Zimmern" gälten und der AZ-Bonus von 5% gewährt werden könne.

Die Beschwerdeführer legten die entsprechend revidierten Pläne ohne die Trennwände bei ("als "Nacheingabe" bezeichnet, mit Revisionsdatum 30.4.2019). Mit diesen revidierten Plänen wird indes im UG nunmehr nur noch eine 2 ½-Zimmerwohnung ausgewiesen; das gemäss den bewilligten Plänen der ursprünglichen 3 ½-Zimmerwohnung zugeschlagene Zimmer "-1.4 Zimmer" von 18 m² wird hingegen neu als "Wohnung 2 Gästezimmer" mit 17.0 m² ausgewiesen (ebenso stimmen die Flächen anderer Räume nicht mehr mit den bewilligten Plänen überein), d.h. der Wohnung im EG zugeschlagen.

1.2.9 Die Revisionspläne vom 11. Juni 2019 weisen nach wie vor eine 2 ½-Zimmerwohnung (UG), eine 4-Zimmerwohnung im EG (mit Gästezimmer im UG), eine 2 ½-Zimmerwohnung im OG sowie die auf das OG und das DG aufgeteilte 4-Zimmerwohnung aus.

2.1.1 Der Gemeinderat hat in seinem Beschluss vom 22. Februar 2021 unter anderem erwogen, die Baubewilligung sei unter der Bedingung erteilt worden, dass das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück KTN 002 in die Gesamtbeurteilung einbezogen werden müsse und der AZ-Bonus unter dieser Voraussetzung gewährt werden könne (S. 4 Erw. 2). Attestiere man dem Neubau, dass er nach der Anpassung mit Raumtrennwänden mindestens drei Wohneinheiten mit mindestens vier Zimmern aufweise, so könne die als Grundnorm geltende AZ von 0.45 um 5% erhöht werden. Das Baugrundstück sei entsprechend um 93.5 m² übernutzt (696 m² x 0.5 minus 441.5 m²). Auf KTN 002 mit einer Fläche von 645 m² ergäbe eine AZ von 0.45 eine zulässige BGF von 290.25 m². Das bestehende Einfamilienhaus nähme eine BGF von 206.5 m² ein, womit eine AZ-Reserve von 83.75 m² bestehe (S. 4 Erw. 2 ff.). Die Bauherrschaft habe das Grundstück KTN 002 nach Erhalt der Baubewilligung für ihr MFH an Dritte verkauft, statt es

gemäss Baueingabe mit diesem Grundstück zu vereinigen, damit es in die Gesamtbeurteilung für die individuelle verdichtete Bauweise miteinbezogen und bei der Ausnützung habe mitberücksichtigt werden können. Wenn das Grundstück KTN 001 nun übernutzt sei, sei dies deshalb der Fall, weil sich die Bauherrschaft weder an die Baubewilligung noch die eigenen Pläne gehalten habe (Erw. 5).

Weiter erwog der Gemeinderat (Erw. 7):

Die Bauherrschaft kann diese Übernutzung mittels Rückbaus, Nutzungsbeschränkung oder mit einer Ausnutzungsübertragung gemäss Art. 22 BauR korrigieren. Die Übertragung der Ausnutzungsreserve allein ab dem Grundstück KTN 002 würde hierfür aber nicht genügen (...). Ungenügend wäre auch die Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung auf den Grundstücken mit Ausnutzungsreserven. Art. 22 BauR verlangt die Ausnutzungsübertragung mittels Dienstbarkeitsvertrag und den Eintrag der Dienstbarkeit im Grundbuch, wobei die Dienstbarkeit nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden kann. Wählt die Bauherrschaft die Varianten Rückbau oder Nutzungsbeschränkung, müsste geprüft werden, ob dann die Voraussetzungen für die individuelle verdichtete Bauweise gemäss Art. 20 Abs. 1 BauR noch erfüllt sind [vgl. Vi-act. B20, Erw. 7].

2.1.2 Der Regierungsrat hat mit dem angefochtenen RRB die gemeinderätliche Beurteilung bestätigt. Die Planunterlagen der Beschwerdeführer zeigten, dass die Vereinigung der Grundstücke geplant gewesen sei (Erw. 2.1 und Erw. 2.3). Ohne Einbezug von KTN 002 wäre das Mehrfamilienhaus auf KTN 001 selbst bei Gewährung des AZ-Bonus von 5 % gar nicht bewilligungsfähig gewesen; dessen seien sich die Beschwerdeführer bewusst gewesen. Der Gemeinderat habe die Baubewilligung vom 3. Juli 2017 zwar mit keinen weiteren Nebenbestimmungen in Bezug auf die Vereinigung der beiden Grundstücke verknüpft, abgesehen von der Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung. Die Vereinigung sei jedoch eine implizite Bedingung für die Baubewilligung gewesen. Das Grundstück KTN 001 sei nun unabhängig von einem AZ-Bonus massiv übernutzt. Es drängten sich daher Massnahmen zur Wiederherstellung auf (Erw. 2.3). Wenn die Beschwerdeführer argumentierten, der Gemeinderat habe mit der Baubewilligung vom 3. Juli 2017 keine (explizite) Vereinigung der Grundstücke verlangt, versties- sen sie gegen Treu und Glauben (Erw. 3.1).

Der Gemeinderat habe es den Beschwerdeführern grundsätzlich selbst überlassen, wie sie den rechtswidrigen Zustand beheben wollten. Die Möglichkeiten eines AZ-Transfers mittels Dienstbarkeitsvertrag im Sinne von Art. 22 BauR oder der Rückbau des MFH um 93.5 m² seien nicht unverhältnismässig (Erw. 3.3).

2.2 Die Beschwerdeführer beanstanden, dass die Vereinigung der Grundstücke KTN 001 und KTN 002 bzw. der Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrags keine Be-

dingung der Baubewilligung gebildet habe. Sie reklamieren, eine Anordnung, welche zur Vereinigung der Grundstücke verpflichte, müsse klar im Dispositiv angeordnet werden. In Ermangelung dessen hätten die Beschwerdeführer als baujuristische Laien nicht davon ausgehen können bzw. müssen, dass weitere Verpflichtungen abgesehen von den ausdrücklich erwähnten bestehen. In diesem Sinne hätten die Beschwerdeführer darauf vertrauen dürfen, dass die im Dispositiv ersichtliche Aufzählung abschliessend sei. Die Beschwerdeführer hätten darüber hinaus eine Vereinigung zu keinem Zeitpunkt zugesichert. Hinzu komme, dass die Beschwerdeführer anlässlich einer Besprechung am 23. Mai 2017, wo u.a. ein Vertreter der Gemeinde sowie der Baupräsident anwesend gewesen seien, darüber informiert hätten, dass sie das Grundstück KTN 002 voraussichtlich verkaufen würden, worauf kein einschlägiger Hinweis seitens der Gemeinde erfolgt sei. Es sei nicht vertretbar, eine derartige Pflicht lediglich aus dem in zwei Planunterlagen zu findenden Vermerk "zusammengelegt" abzuleiten, zumal dies lediglich der Klarstellung diene, dass die Ausnutzungsziffer beider Grundstücke zusammen berechnet wurde. Demgemäss seien die Grundstücke in rein rechnerischer Hinsicht "zusammengelegt" worden, wie es auch bei Gestaltungsplänen üblich sei. Wenn überhaupt suggeriere das Wort, dass die Grundstücke bei Erstellung der Baupläne bereits vereinigt gewesen seien. Im Übrigen handle es sich beim Ausdruck "zusammengelegt" nicht um den juristisch korrekten Terminus (Vereinigung), weshalb daraus nicht ohne weiteres abgeleitet werden könne, die Beschwerdeführer hätten sich zur Vereinigung der Grundstücke verpflichtet (Ziff. V.20 ff.).

2.3.1 Nach Ansicht des Gemeinderats in der Vernehmlassung zeigt die Baubewilligung und der Hinweis, dass die einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung bildenden und mit dem Bewilligungsvermerk versehenen Pläne, welche die Vereinigung der Grundstücke KTN 001 und KTN 002 erwähnen, klar, dass die Bewilligung unter der Bedingung der Vereinigung dieser Grundstücke erteilt worden sei. Dies müsse den Beschwerdeführern, selbst wenn sie Laien sein sollten und auch wenn sie sich das Wissen der sie begleitenden Fachpersonen anrechnen lassen müssten, selber klar gewesen sein. Der Einwand, wonach die Beschwerdeführer völlige Laien sein sollten, würde durch den Vorwurf der Verwendung des juristisch inkorrekten Terminus relativiert. Abgesehen davon, dass der Begriff "zusammengelegt" von den Beschwerdeführern selbst stamme, sei im Übrigen nicht ersichtlich, inwieweit sich eine "Zusammenlegung" von der "Vereinigung" der beiden Grundstücke unterscheiden solle. Es sei nicht zuletzt aufgrund der Erwägung Ziffer 4 (vgl. Ingress lit. c) klar, dass die Baubewilligung unter der Bedingung der Vereinigung erteilt worden sei. Die Bewilligung sei im Sinne der Erwägungen erteilt worden (Dispositiv-Ziffer 1), womit sie von deren Rechtskraft erfasst seien (Ziff. III.3).

2.3.2 Der Regierungsrat hält vernehmlassend an den Ausführungen, wonach sich die Beschwerdeführer rechtsmissbräuchlich verhalten, fest. Die Beschwerdeführer hätten die Vereinigung selbst geplant, was die von ihnen eingereichten Pläne zeigen würden. An diese bewilligten Pläne hätten sie sich zu halten. Die Vereinigung hätte einzig den Zweck gehabt, den Ausnützungsbonus zu erhalten, was den Beschwerdeführern bewusst gewesen sei (Ziff. 3).

3.1 Der Gemeinderat spricht in seiner Verfügung vom 22. Februar 2021 davon, dass der Neubau über "mindestens drei Wohneinheiten mit mindestens vier Zimmern" aufweise (S. 4 Erw. 3 und 5).

3.2 Der bewilligte Grundrissplan vom 3. Juli 2017 (vgl. vorstehend Erw. 1.2.5), die "Nacheingabe" vom 30. April 2019 (vorstehend Erw. 1.2.8) sowie die Revisionspläne vom 11. Juni 2019 (vorstehend Erw. 1.2.9) weisen folgende Wohnungen mit folgenden Räumen aus:

Geschoss	Grundrissplan	Nacheingabe	Revisionplan
UG	3 ½-Zimmer mit -1.1 WoEsKü -1.2 Zimmer -1.4 [1.3] Zimmer -1.4 DuWc -1.5 DuWc	2 ½-Zimmer mit Zimmer 99 [WoEsKü] Zimmer 98 Bad-WC	2 ½- Zimmer mit [wie Nacheingabe]
EG/UG		4-Zimmer mit Zimmer 1 Bad-Wc Zimmer 2 [WoEsKü] Gang Entrée Zimmer 4 Gäste-WC [UG] Zimmer 97 [UG] Bad-WC	4-Zimmer mit Zimmer 1 Bad-WC Zimmer 2 [Wo] Zimmer 3 [EsKü] Zimmer 4 Gäste-WC Gang Entrée [UG] Zimmer 97 [UG] Bad-WC
EG	4-Zimmer mit 0.1 Entrée 0.2 Kochen Essen 0.3 Wohnen [0.4 --] 0.5 Zimmer 0.6 Zimmer 0.7 Wc 0.8 DuWc		
OG	2 ½-Zimmer mit 2.1 WoEsKü 2.2 Zimmer 2.3 Du	2 ½-Zimmer mit Zimmer 01 Zimmer 02 [WoEsKü] Du-WC	2 ½-Zimmer mit [wie Nacheingabe]

OG/DG	4-Zimmer mit	4-Zimmer mit
	3.1 Entrée	Entrée
	3.2 Ankleide	Ankleide
	3.3 Zimmer	Zimmer 01
	3.4 Bad	Zimmer 02
	3.5 Du	Bad-WC
	3.6 Zimmer	Du-WC
	3.7 Wohnen	Zimmer 03 [Wohnen]
	3.8 Essen	Zimmer 04 [KüEs]
	3.8 [zweites 3.8] Wc	Gäste-WC
	3.9 Kochen	Vorplatz
	3.9 [zweites 3.9] reduit	Abstellraum

Weitere Pläne sind nicht aktenkundig. Laut dem Bauabnahmeprotokoll vom 11. Februar 2020 (S. 6) sind die Abweichungen gemäss den bewilligten Plänen zu beheben. Bewilligt sind die Pläne vom 3. Juli 2017. Ob von der angesprochenen Behebung der Abweichungen auch das Gästezimmer im UG, das entgegen den bewilligten Plänen dem EG zugeordnet wurde, betroffen ist, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Die Aufhebung des Bau- und Nutzungsstopps durch den Gemeinderat am 17. Juni 2019 erfolgte gestützt auf "den Umsetzungsvorschlag vom 11. Juni 2019" (Beschluss vom 22.2.2021 S. 2 Ingress lit. D). Bei diesem Umsetzungsvorschlag muss es sich um die Revisionspläne vom 11. Juni 2019 handeln; andere Pläne sind wie gesagt nicht aktenkundig. Auch diese Revisionspläne weisen nach der eigenen Zählweise der Beschwerdeführer wie auch gemessen an der allgemeinen Definition von "Zimmern" (<https://www.wbs.admin.ch/de/anwendung/glossar>) nur zwei 4-Zimmerwohnungen aus.

Angesichts der dargelegten Übersicht über die vier Wohnungen bzw. deren Raumprogramm ist es mithin unerfindlich, wie der Gemeinderat in seinem Beschluss vom 22. Februar 2021 (S. 4 Erw. 3 und Erw. 5) dem Neubau attestieren kann, "dass er nach der Anpassung mit Raumtrennwänden mindestens drei Wohneinheiten mit mindestens vier Zimmern aufweist". Nach jedem der drei Pläne verfügt der Neubau über maximal zwei Wohneinheiten mit vier Zimmern. Allein für sich betrachtet erfüllt das Grundstück KTN 001 folglich die Voraussetzungen für den AZ-Bonus von maximal 5 % gemäss Art. 20 BauR nicht. Für den Ausgang des vorliegenden Verfahrens ist dies jedoch nicht von Belang.

3.3 Der Gemeinderat argumentiert in seinem Beschluss vom 22. Februar 2021 namentlich damit, die Beschwerdeführer hätten die beiden Parzellen KTN 001 und KTN 002 bewilligungswidrig nicht vereinigt. Soweit der Gemeinderat den gewährten AZ-Bonus von 5 % mit Blick auf das Grundstück KTN 001 bei einer Einzelbetrachtung dieses Grundstückes zu retten versucht, ist dieser Versuch angesichts der Zimmerzahl wie dargelegt unbehelflich.

Zu prüfen ist nachstehend, welche Anordnungen die Baubewilligungsbehörde mit der Baubewilligung vom 3. Juli 2017 hinsichtlich der AZ traf.

4.1.1 Grundstücke dürfen nur im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ausgenützt werden. Das Baureglement muss Vorschriften unter anderem über die Bauweise, die Nutzungsart und das Ausmass der Nutzung in den einzelnen Zonen enthalten (§ 21 Abs. 2 lit. a des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987). Das kommunale BauR regelt die "Bauweise, Stellung und Dimensionen der Bauten" in den Art. 19 ff.. Art 20 BauR normiert die verdichtete Bauweise (vgl. vorstehend Erw. 1.1). Art. 22 BauR regelt die AZ-Übertragung: Grundeigentümer von angrenzenden Grundstücken derselben Zone können noch nicht beanspruchte Nutzung eines Nachbargrundstückes durch Dienstbarkeitsvertrag auf die Bauparzelle übertragen (Abs. 1). Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden (Abs. 2).

4.1.2 Eine Erhöhung der AZ um 10 %, unter Umständen sogar um 15 % kann auch über einen Gestaltungsplan erreicht werden (vgl. Art. 54 ff. BauR). Ein Gestaltungsplan (als Sondernutzungsplan) setzt allerdings eine bestimmte zusammenhängende Mindestbaulandfläche voraus (vgl. § 24 Abs. 1 PBG: 3'000 m² bzw. 1'500 m² in der Kernzone). Hieraus ist zu schliessen, dass das Instrument der verdichteten Bauweise gemäss Art. 20 BauR primär auf Grundstücke ausgerichtet ist, welche diese Mindestflächen nicht erreichen. Im Zeichen des verdichteten Bauens mit entsprechend höherer AZ bzw. höherem AZ-Bonus ist ansonsten dem Gestaltungsplan der Vorzug einzuräumen.

4.1.3 Art. 20 BauR beschränkt die verdichtete Bauweise bzw. den AZ-Bonus nicht auf einzelne Grundstücke; jedenfalls spricht nichts dagegen, verschiedene Grundstücke in den entsprechenden Perimeter einzubeziehen. Wird bei einer Integration verschiedener Grundstücke zwecks Erlangung des AZ-Bonus von 5 % eine Verlagerung und/oder Konzentration der AZ auf ein oder einzelne Grundstücke vorgenommen, drängt sich grundsätzlich im Sinne von Art. 22 BauR eine dienstbarkeitsvertragliche Regelung mit Eintrag im Grundbuch auf, was von BauR wegen vor Baubeginn zu geschehen hat. Als Alternative kommt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung in Frage.

Hierin liegt unter anderem ein Unterschied zum Gestaltungsplan. Beim Gestaltungsplan als Sondernutzungsplan wird die AZ in der Regel und ohne abweichende Regelung in den Sonderbauvorschriften gesamthaft und ohne Aufteilung auf die im Gestaltungsplanperimeter liegenden Parzellen festgeschrieben. Damit

entfallen grundsätzlich auch entsprechende dienstbarkeitsvertragliche Regelungen mit grundbuchlicher Sicherung.

4.2.1 Werden die gesetzlichen Anforderungen durch ein Projekt im Bewilligungsverfahren nicht erfüllt, kann die Bewilligung grundsätzlich nicht erteilt werden. Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) ermöglichen es, eine Bewilligung, die ohne weitere Anordnungen verweigert werden müsste, dennoch zu erteilen. Insofern ist die Verbindung einer Bewilligung mit Nebenbestimmungen Ausfluss des Verhältnismässigkeitsprinzips (vgl. Beat Stalder/Nicole Tschirky, in: FHB Öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, Rz. 2.36). Nach dem Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung bedürfen auch die einem Verwaltungsakt beigelegten Bedingungen und Auflagen (Nebenbestimmungen) einer gesetzlichen Grundlage. Indessen ist nicht in allen Fällen erforderlich, dass die Nebenbestimmungen ausdrücklich in einem Rechtssatz vorgesehen sind. Die Zulässigkeit der Nebenbestimmungen kann sich vielmehr auch aus dem mit dem Gesetz verfolgten Zweck ergeben und damit aus einem mit der Hauptanordnung in einem engen Sachzusammenhang stehenden öffentlichen Interesse hervorgehen. Eine Bewilligung kann insbesondere dann ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage mit einer Nebenbestimmung versehen werden, wenn sie im Lichte der gesetzlichen Bestimmungen verweigert werden könnte (Urteil BGer 1C_476/2016 vom 9.3.2017 Erw. 2.6 mit Verweis auf BGE 121 II 88 Erw. 3a S. 89 f. mit Hinweisen; vgl. auch Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38 - 39 N 15; Beat Stalder/Nicole Tschirky, in: FHB Öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, Rz. 2.58 ff.).

4.2.2 Eine Bedingung liegt vor, wenn die Rechtswirksamkeit einer Verfügung von einem künftigen ungewissen Ereignis abhängig gemacht wird. Bei der Suspensivbedingung tritt die Rechtswirksamkeit der Verfügung erst ein, wenn die Bedingung erfüllt ist. Bei der Resolutivbedingung endet die Rechtswirksamkeit der Verfügung mit Eintritt der Bedingung. Eine Auflage ist die mit einer Verfügung verbundene zusätzliche Verpflichtung zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen. Von der Bedingung unterscheidet sie sich dadurch, dass die Rechtswirksamkeit der Verfügung nicht davon abhängt, ob die Auflage erfüllt wird oder nicht. Die Verfügung ist auch gültig, wenn die Auflage nicht erfüllt wird. Die Auflage ist - ebenfalls im Gegensatz zur Bedingung - selbständig erzwingbar (EGV-SZ 2008 B 8.2 Erw. 3.3; VGE III 2013 103 vom 19.2.2014 Erw. 2.4.1; VGE III 2009 89 vom 27.10.2009 Erw. 4.1, je mit Hinweisen).

Wenn der Dienstbarkeitsvertrag über eine AZ-Übertragung gemäss Art. 22 Abs. 2 BauR (erst) vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden ist, beschlägt dies zwar nicht die Rechtswirksamkeit der Baubewilligung als solche. Indes

besteht bei einer verzögerten Anmeldung die Gefahr, dass die Geltungsdauer der Baubewilligung von zwei (bzw. allenfalls drei) Jahren zwischenzeitlich erlischt (vgl. § 86 PBG), da der Eintritt der formellen Rechtskraft der Baubewilligung nicht vom Eintritt einer Suspensivbedingung abhängt (vgl. EGV-SZ 2008 B 8.2 Erw. 3.3; VGE III 2016 143+148 vom 24.2.2017 Erw. 4.2.3).

4.2.3 Nach konstanter Praxis erwächst grundsätzlich nur das im Dispositiv eines Entscheides Festgehaltene in Rechtskraft. Erwägungen sind hingegen nur verbindlich und damit anfechtbar, wenn im Dispositiv ausdrücklich darauf verwiesen wird. Durch den Verweis im Dispositiv auf die Erwägungen wird dieser Konnex Teil des Dispositivs und hat Anteil an der Rechtskraft des Beschlusses (vgl. VGE III 2013 185 vom 18.12.2013 Erw. 1.4 mit Verweis auf das Urteil BGer 1P.348/2003 vom 4.11.2003 Erw. 2.2 und u.a. Kölz/Bosshart/Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Aufl. § 28 N 5 bzw. Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar VRG-ZG, 3. Aufl., Zürich 2014, § 28 N 7; siehe auch Urteil BGer 2C_711/2013 vom 7.1.2014 Erw. 3 in fine, wonach der Grundsatz gilt, dass nur das Dispositiv, nicht aber die Begründung eines Entscheides anfechtbar ist, mit Verweis auf BGE 120 V 233 Erw. 1a S. 237).

4.3.1 Das Dispositiv der Baubewilligung vom 3. Juli 2017 enthält in Ziff. 3 die Verpflichtung zur Anmerkung einer Eigentumsbeschränkung im Grundbuch (vgl. vorstehend Ingress lit. A). Weder wird die Rechtswirksamkeit der Baubewilligung von diesem Eintrag im Grundbuch abhängig gemacht, noch wird dieser Eintrag für die Baufreigabe vorausgesetzt. Diese (Neben-)Bestimmung ist somit als Auflage zu qualifizieren.

4.3.2 Das Dispositiv enthält keine anderweitigen Nebenbestimmungen, welche die AZ betreffen; die Vereinigung der beiden Grundstücke KTN 001 und KTN 002 wird nicht verlangt.

4.4.1 Disp.-Ziff. 1 der Baubewilligung verweist auf die Erwägungen. Die Baubewilligung äussert sich nur in Erw. 4 wie folgt zur Ausnützung:

Mit dem Bauvorhaben soll von der Möglichkeit des verdichteten Bauens im Sinne von Art. 20 BauR [Baureglement der Gemeinde Galgenen vom 13.05.1990] Gebrauch gemacht und ein Ausnützungsbonus von 5% konsumiert werden.

Damit auf der Liegenschaft die erforderlichen drei Wohneinheiten mit wenigstens vier Zimmern ausgewiesen werden können, wurde in der Erdgeschoss- und Maisonettewohnung des Neubaus eine entsprechende Raumeinteilung vorgenommen. Die Raumeinheiten vermögen bezüglich Mindestfläche sowie Belichtung und Belüftung den Anforderungen an ein Zimmer zu genügen (Glossar Wohnungs-Bewertungs-

System, Bundesamt für Wohnungswesen). Zudem wurde das bestehende Einfamilienhaus Assek.-Nr. 1476 auf KTN 002 in die Gesamtbeurteilung mit einbezogen. Unter dieser Voraussetzung kann der Ausnützungsbonus gewährt werden.

Zur Sicherung der verdichteten Bauweise auf den Grundstücken KTN 002 und KTN 001 ist im Grundbuch folgende Eigentumsbeschränkung anzumerken (§ 4 Bst. c Verordnung über die Anmerkung von Sondernutzungsrechten und von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch, SRSZ 213.421):

Gemäss der verdichteten Bauweise nach Art. 20 BauR vom 13. Mai 1990 darf die Anzahl der Wohneinheiten und die Anzahl der Zimmer pro Wohneinheit nicht verändert werden [Hervorhebung im Original].

Der Begriff des AZ-Transfers findet sich in dieser Erwägung und auch ansonsten in der Baubewilligung nicht.

4.4.2 Ebenso wenig findet sich in der Baubewilligung ein expliziter Hinweis darauf, dass eine Zusammenlegung der beiden Grundstücke geplant war oder von der Bauherrschaft (Beschwerdeführer) zugesagt worden war.

Richtig ist zwar, dass die Gesuchsunterlagen und bewilligten Pläne zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung erklärt wurden. Allerdings lässt sich aus dem Begriff "zusammengelegt" nicht ableiten, dass die Beschwerdeführer die Vereinigung der beiden Grundstücke geplant hatten. Hiergegen spricht bereits die Wahl des Partizips Perfekt (zusammengelegt); dies war im Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens wie auch der Baubewilligung offenkundig nicht der Fall. Bestandteil der Baubewilligung ist überdies auch der Katasterplan (Planauszug vom 11.4.2017 im Massstab 1:500). Dieser bewilligte Katasterplan weist KTN 001 und KTN 002 als eigenständige Parzellen aus und enthält keinen Hinweis auf eine Vereinigung/Zusammenlegung derselben.

Mit dem Zwischenbericht vom 10. Mai 2017 hat das Bauamt von einer "allfälligen Zusammenlegung" der beiden Parzellen gesprochen (S. 2). Hierauf gingen die Beschwerdeführer mit ihrem hierauf Bezug nehmenden Schreiben vom 25. Mai 2017 jedoch mit keinem Wort ein bzw. sie sprachen nur von einer "Überbauung" (vgl. vorstehend Erw. 1.2.3). Nichts Anderes gilt für den zweiten Zwischenbericht des Bauamtes vom 14. Juni 2017. In diesem Bericht findet die Parzelle KTN 002 nicht einmal mehr Erwähnung. Vielmehr vermittelt dieser Zwischenbericht nunmehr den Eindruck, die Voraussetzungen für ein verdichtetes Bauen nach Art. 20 BauR seien unbesehen der Nachbarparzelle KTN 002 erfüllt, wenn ausgeführt wird, "damit auf der Liegenschaft die erforderlichen drei Wohneinheiten mit wenigstens vier Zimmern ausgewiesen werden können, wurden in der Erdgeschoss- und in der Maisonettewohnung des Neubaus die Zimmer durch grosse Schiebetüren abgetrennt. (...)." Dass dies jedoch weder bei den bewilligten Plänen noch den späteren Planunterlagen der Fall ist, wurde vorstehend dargelegt.

4.5.1 Die Verpflichtung zur Anmerkung einer Eigentumsbeschränkung im Grundbuch ist als Auflage zu qualifizieren (vgl. vorstehend Erw. 4.3.1). Eine Verfügung, d.h. vorliegend die Baubewilligung, ist auch gültig, wenn die Auflage nicht erfüllt wird. Die Auflage ist allerdings selbständig erzwingbar (vgl. vorstehend Erw. 4.2.2).

4.5.2 Die Dispositivziffer 3 der Baubewilligung betreffend die Eigentumsbeschränkung ist alles andere als klar.

Zum einen ist nicht einsichtig, weshalb die Anzahl der Wohneinheiten und die Anzahl der Zimmer pro Wohneinheit nicht verändert werden dürfen. Entscheidend ist im Lichte von Art. 20 BauR, dass insgesamt mindestens drei Wohnungen mit wenigstens vier Zimmern pro Wohneinheit dauerhaft gesichert bleiben. Ein "Mehr" an Wohneinheiten und Zimmern pro Wohneinheit (wie auch ein "Anders" derselben) muss zulässig bleiben, solange die für beide Parzellen insgesamt zulässige AZ gewahrt bleibt.

Zum andern fehlt die Konkretisierung der Parzelle, auf welcher die Eigentumsbeschränkung anzumerken ist. Wenn ein Veränderungsverbot betreffend die Anzahl Wohneinheiten und die Anzahl der Zimmer pro Wohneinheit einzutragen ist, deutet dies an und für sich nur auf eine Eintragung auf der Bauparzelle KTN 001 hin. Indes werden die baureglementarischen Voraussetzungen für das verdichtete Bauen im Sinne von Art. 20 BauR, wie dargelegt, mit der Baute auf dieser Parzelle allein nicht erfüllt. Da auf KTN 001 nur zwei Wohneinheiten mit (mindestens) vier Zimmern geplant und bewilligt wurden, ist ein dauerhafter und gesicherter Bestand von (mindestens) einer Wohneinheit mit (mindestens) vier Zimmern auf KTN 002 zwingend erforderlich, damit vom AZ-Bonus profitiert werden kann. Dies muss allen am Baubewilligungsverfahren Beteiligten klar gewesen sein. Die Eigentumsbeschränkung muss sich also zwangsläufig auf die Wohneinheit mit mindestens vier Zimmern auf KTN 002 beziehen, da andernfalls der AZ-Bonus von 5 % keinen Bestand haben kann.

Auch wenn die Beschwerdeführer noch Eigentümer beider Grundstücke waren, hätte sich mithin im Baubewilligungsdispositiv - im Sinne der Erwägung - auch eine Klarstellung aufgedrängt, dass sich der AZ-Bonus und die sich hieraus ergebende AZ-Reserve von 23.6 m² auf beide Grundstücke gemeinsam bezieht, und zwar unbeschrieben von einer allfälligen Vereinigung der beiden Grundstücke.

4.5.3 Für das richtige Verständnis der Dispositivziffer 3 ist also auf die Erwägungen, auf welche in Dispositivziffer 1 verwiesen wird, zurückzugreifen (vgl. vorstehend Erw. 4.2.3).

Aus Erw. 4 der Baubewilligung geht hervor, dass entgegen der anfänglichen Planung mit drei 3-Zimmer- und einer 2-Zimmerwohnung die beiden Wohnungen im

EG sowie im OG/DG (Maisonettewohnung) neu je als 4-Zimmerwohnung konzipiert wurden. Der AZ-Bonus konnte daher, wie ausgeführt, nur unter Einbezug des bestehenden Einfamilienhauses auf der Nachbarparzelle KTN 002 (das daher entsprechend mindestens vier Zimmer aufweisen muss, was aus der Baubewilligung auch nicht hervorgeht) gewährt werden. Im Weiteren wird festgehalten, dass "zur Sicherung der verdichteten Bauweise auf den Grundstücken KTN 002 und KTN 001" im Grundbuch eine Eigentumsbeschränkung anzumerken ist.

Wenn hier beide Grundstücke KTN 002 und KTN 001 genannt werden, kann dies nur heissen, dass von der Eigentumsbeschränkung bzw. der entsprechenden Anmerkung beide Grundstücke erfasst sind.

Ein anderes Verständnis ist bei der gebotenen objektiven Betrachtungsweise nicht möglich. Ebenso konnte/kann diese Bestimmung von der Bauherrschaft wie der Baubewilligungsbehörde objektiverweise (wie auch aus subjektiver Sicht) nicht anders verstanden werden. Die Beschwerdeführer als Bauherrschaft können jedenfalls angesichts des vorstehend dargestellten Sachverhaltes nicht in guten Treuen geltend machen, sie hätten zur Annahme Anlass gehabt, ein AZ-Bonus von 5 % habe Geltung für KTN 001 allein, zumal die zulässige AZ von 348 m² in diesem Fall gemäss ihrer eigenen zutreffenden Berechnung mit einer BGF des MFH von 441.5 m² um 93.5 m² d.h. um über 25 % übertroffen worden wäre (vgl. vorstehend Erw. 1.2.1). Hinzu kommt, dass die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 25. April 2019 unter Beilage der "Nacheingabe-Pläne" vom 30. April 2019 (Eingang des Schreibens und der Pläne beim kommunalen Bauamt am 30.4.2019) ebenfalls nur die beiden Wohnungen im EG und DG (bzw. OG/DG) als 4-Zimmerwohnungen betrachteten.

Aus Sicht der Baubewilligungsbehörde lässt sich die unklare Dispositivziffer 3 der Baubewilligung allenfalls damit erklären, dass sie gestützt auf die Planunterlagen von einer Zusammenlegung der beiden Grundstücke ausging. Allerdings gilt mit Blick auf die Parzelle KTN 002 das bereits für die Parzelle KTN 001 Gesagte (vorstehend Erw. 4.5.2). Entscheidend ist, dass im Lichte von Art. 20 BauR auch auf KTN 002 weiterhin und dauerhaft mindestens eine Wohneinheit mit mindestens einer 4-Zimmerwohnung gesichert bleibt.

4.5.4 Soweit ersichtlich wurde bis anhin auf KTN 002 keine entsprechende Anmerkung im Grundbuch angemeldet bzw. vorgenommen. Den Akten lässt sich für diese Unterlassung keine Begründung/Rechtfertigung entnehmen. Wenn die Gemeinde im Beschluss vom 22. Februar 2022 eine entsprechende Anmerkung als ungenügend erachtet (vgl. vorstehend Erw. 2.1.1), ist dies nicht ohne weiteres nachvollziehbar.

4.5.5 Ob die in der Baubewilligung festgeschriebene öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, welche wie dargelegt, auch KTN 002 betreffen muss, auch ohne Grundbucheintrag besteht, wie die Beschwerdeführer geltend machen (Beschwerde S. 19 f. Rz. 66) und worauf der Wortlaut ("können ... angemerkt werden") von § 4 der Verordnung über die Anmerkung von Sondernutzungsrechten und von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch (SRSZ 213.421) vom 6. Juli 1982 hindeutet (vgl. auch VGE 885/03 vom 20.8.2003 Erw. 3.b/dd; BGE 144 III 88 Erw. 5.3; Urteile BGer 1C_587/2018 vom 18.9.2019 Erw. 2.3 i.Sa. M. vs. GR Reichenburg Erw. 2.3; 1C_57/2019 vom 19.12.2019 Erw. 3.6), ist grundsätzlich nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens und hier nicht weiter zu prüfen. Ebenso sind die Modalitäten einer allfälligen Eintragung und die Frage, ob dies allenfalls einer Duldungsverfügung gegenüber den derzeitigen Eigentümern von KTN 002 bedarf, grundsätzlich nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Allerdings scheint es nach Auffassung des Verwaltungsgerichts als angezeigt, einerseits die Anmerkung auf dem Grundstück KTN 002 eintragen zu lassen und andererseits gleichzeitig klarzustellen, dass zugunsten von KTN 001 und zulasten von KTN 002 ein AZ-Transfer vorliegt.

4.6 Vor dem Hintergrund der dargelegten Rechts- und Sachlage besteht mithin derzeit (noch) kein Grund, die AZ nicht mehr gemeinsam für KTN 001 und KTN 002 unter Gewährung des AZ-Bonus von 5 % gemäss Art. 20 BauR zu ermitteln. Nachdem seit Erteilung der Baubewilligung für das MFH auf KTN 001 dort keine AZ-relevante Erweiterung des Einfamilienhauses vorgenommen wurde (vgl. vorstehend Erw. 1.2.1) und die Auflage betreffend die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gemäss der Baubewilligung rechtskräftig ist und grundsätzlich Gültigkeit für beide Grundstücke hat, besteht insofern auch nach wie vor keine Übernutzung. Konsequenterweise besteht derzeit weder Anlass für eine dienstbarkeitsvertragliche und im Grundbuch einzutragende AZ-Übertragung noch für die angeordneten Rückbaumassnahmen im Umfange, in welchem die AZ (bei einer Einzelbetrachtung der beiden Parzellen) überstiegen wird.

Der angefochtene RRB (sowie die mitangefochtene Verfügung vom 22. Februar 2021) ist folglich aufzuheben.

4.7 Bei diesem Verfahrensausgang ist auf die Rügen formeller Art nicht weiter einzugehen, da ihnen keine entscheidrelevante Bedeutung zukommt. Soweit sich diese Rügen teils (so betreffend Sachverhaltsfeststellung) als berechtigt erweisen, geht dies aus den vorstehenden Erwägungen hervor.

5.1.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 1'500.-- neu der Gemeinde aufzuerlegen.

5.1.2 Die beanwalteten Beschwerdeführer haben für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren neu Anspruch auf eine Parteientschädigung von Fr.1'000.-- zu Lasten der Gemeinde.

5.2.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden dem Verfahrensausgang entsprechend je zur Hälfte (je Fr. 1'250.--) der Gemeinde und dem Kanton Schwyz auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP).

5.2.2 Die Gemeinde und der Kanton Schwyz haben den beanwalteten Beschwerdeführern eine Parteientschädigung auszurichten. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf je Fr. 1'250.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), insgesamt also Fr. 2'500.-- festgelegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In Gutheissung der Beschwerde wird der angefochtene RRB Nr. 712/2021 vom 19. Oktober 2021 (sowie der mitangefochtene Beschluss des Gemeinderates Galgenen vom 22.2.2021) im Sinne der Erwägungen aufgehoben.
- 2.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 1'500.-- werden neu der Gemeinde Galgenen auferlegt.
- 2.2 Die beanwalteten Beschwerdeführer haben für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren neu Anspruch auf eine Parteientschädigung zu Lasten der Gemeinde Galgenen von Fr.1'000.--.
3. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden je zur Hälfte (je Fr. 1'250.--) der Gemeinde Galgenen und dem Kanton Schwyz auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP).

Die Beschwerdeführer haben am 22. November 2021 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet, der ihnen aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten ist.

Die Gemeinde Galgenen hat ihr Betreffnis von Fr. 1'250.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

4. Die Gemeinde Galgenen und der Kanton Schwyz haben den beanwalteten Beschwerdeführern eine Parteientschädigung von je Fr. 1'250.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.), insgesamt also Fr. 2'500.--, zu bezahlen.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] 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).

6. Zustellung an:

- den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R; unter Beilage der Eingabe des Gemeinderates vom 10.3.2022)
- den Rechtsvertreter des Gemeinderates Galgenen (2/R)
- den Regierungsrat (EB)
- das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Eingabe des Gemeinderates vom 10.3.2022)
- und das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Eingabe des Gemeinderates vom 10.3.2022).

Schwyz, 30. März 2022

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Die a.o. Gerichtsschreiberin:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Romansch 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: 11. April 2022