

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2021 222

Entscheid vom 26. September 2022

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Vizepräsident
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Karl Gasser, Richter
MLaw Joëlle Sigrist, Gerichtsschreiberin

Parteien

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

gegen

1. **Bezirksrat Küssnacht**, Seeplatz 2/3, Postfach 176,
6403 Küssnacht,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14, Postfach
1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9, Post-
fach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen
4. C. _____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. D. _____

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung; Ersatzneubau Einfamili-
enhaus)

Sachverhalt:

A. A._____ ist Eigentümer des in der Wohnzone mit niedriger Ausnützung (W2A) gelegenen Grundstücks KTN 001 Küssnacht (mit einer Fläche von 1'059 m²). C._____ ist Eigentümer des benachbarten und in derselben Wohnzone gelegenen Grundstücks KTN 002 Küssnacht (1'427 m²). Am 4. Dezember 2019 (Posteingang) reichten A._____ ein Baugesuch für den Ersatzneubau eines Einfamilienhauses auf KTN 001 ein (RR-act. II/01), welches im Amtsblatt Nr. xy publiziert und öffentlich aufgelegt wurde. Dagegen liess C._____ (und weitere) am 7. Januar 2020 (Posteingang) Einsprache erheben. Am 30. März 2020 und am 20. Oktober 2020 reichte die Bauherrschaft jeweils eine Projekt-Redimensionierung ein.

B. Mit Gesamtentscheid vom 11. März 2021 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung im Sinne der Erwägungen und unter Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen gemäss Kap. II, Ziffern 1. ff. Die Einsprache von C._____ wurde aus kantonaler Sicht abgewiesen.

C. Mit Beschluss Nr. 251 vom 2. Juni 2021 erteilte der Bezirksrat Küssnacht A._____ die Baubewilligung für das Bauvorhaben auf dem Grundstück KTN 001, gestützt auf die Erwägungen und unter den darin enthaltenen Auflagen und Nebenbestimmungen, und hiess die Einsprache von C._____ im Sinne der Erwägungen insoweit gut, als die Baubewilligung unter Auflagen erteilt wurde. Im Übrigen wurde die Einsprache abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Der kantonale Gesamtentscheid wurde mit diesem Beschluss eröffnet und bildete integrierenden Bestandteil dieser Bewilligung.

D. Am 29. Juni 2021 liess C._____ Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat gegen den Beschluss Nr. 251 des Bezirksamts Küssnacht vom 2. Juni 2021 einreichen (RR-act. I/01). Mit RRB Nr. 843/2021 vom 30. November 2021 (Versand am 7.12.2021) beschloss der Regierungsrat:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid der Vorinstanz 2 vom 11. März 2021 und der Beschluss Nr. 251 der Vorinstanz 1 vom 2. Juni 2021 werden aufgehoben.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden je zur Hälfte (je Fr. 750.--) dem Bezirk Küssnacht und den Beschwerdegegnern auferlegt. Sie haben ihre Anteile innert 30 Tagen der Staatskanzlei zu überweisen. Die Staatskanzlei wird angewiesen, dem Beschwerdeführer den von ihm geleisteten Kostenvorschuss (Fr. 1500.--) zurückzubezahlen.
3. Dem Beschwerdeführer wird eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'400.-- zugesprochen, welche je zur Hälfte (Fr. 700.--) von den Beschwer-

degegnern (unter solidarischer Haftbarkeit) und vom Bezirk Küssnacht zu tragen ist.

4.-6. Rechtsmittelbelehrung / Zustellung

E. Am 23. Dezember 2021 lassen A. _____ beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz gegen den Regierungsratsbeschluss Nr. 843/2021 vom 30. November 2021 fristgerecht Beschwerde einreichen mit den Anträgen:

1. Es sei der Beschluss Nr. 843/2021 des Regierungsrats vom 30. November 2021 aufzuheben.
2. Eventualiter sei der Beschluss Nr. 843/2021 des Regierungsrats vom 30. November 2021 aufzuheben und die Bewilligungsentscheide der Vorinstanzen 1 und 2 vom 2. Juni 2021 und vom 11. März 2021 a) mit der Nebenbestimmung zu ergänzen, dass die Absturzsicherung im Erdgeschoss zwischen der Wohnbaute und der Gartenbaute mit einem Glasgeländer, einem Staketengeländer oder einer absturzsicheren Hecke zu ersetzen ist, und/oder b) mit der Nebenbestimmung zu ergänzen, dass die Oberkante der Brüstung der Zwischenbaute um 7.5 cm zu reduzieren ist.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Staates und des Beschwerdegegners in solidarischer Haftung.

F. Mit Vernehmlassung vom 7. Januar 2022 beantragt das den Regierungsrat instruierende Sicherheitsdepartement die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Am 12. Januar 2022 verzichtet das ARE auf die Einreichung einer umfangreichen Vernehmlassung. Mit Vernehmlassung vom 12. Januar 2022 beantragt der Bezirksrat Küssnacht, die Beschwerde sei vollumfänglich gutzuheissen, unter Kostenfolgen zu Lasten des Regierungsrates und Beschwerdegegners. Mit Vernehmlassung vom 18. März 2022 lässt C. _____ was folgt beantragen:

1. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen.
2. Sollte die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wider Erwarten gutgeheissen werden, sei die Sache zur Beurteilung aller Rügen, die im Rahmen der Verwaltungsbeschwerde vom 29. Juni 2021 vorgebracht wurden, an den Regierungsrat bzw. an die Vorinstanz 3 zurück zu weisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer.

Die Replik der Beschwerdeführer sowie eine Stellungnahme des Beschwerdegegners erfolgen am 28. April 2022. Mit Schreiben vom 3. Mai 2022 verzichtet die Vorinstanz Ziff. 1 auf die Einreichung einer weiteren Stellungnahme. Die Duplik des Beschwerdegegners wird am 19. Juli 2022 eingereicht. Am 8. August 2022 lassen die Beschwerdeführer die Triplik einreichen. Mit Schreiben vom 18. August 2022 verzichtet die Vorinstanz Ziff. 1 auf die Einreichung einer weiteren Stellungnahme. Am 26. August 2022 reicht der Beschwerdegegner die Qua-

druplik ein. Mit Eingabe vom 16. September 2022 verzichten die Beschwerdeführer auf weitere Äusserungen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Die Bauherrschaft plant den Ersatzneubau eines bestehenden Einfamilienhauses auf KTN 001. Hierzu sind im Untergeschoss (UG) eine Einstellhalle mit sechs Parkplätzen, mit einer Aussparung für den Swimming-Pool mit Raum für die Pooltechnik und mit überdachtem Vorplatz geplant. Vorgesehen ist auch ein ungedeckter Vorplatz mit einem Aussenparkplatz, sowie (unter der "Hauptbaute") eine Eingangshalle und (sieben) verschiedene Räume (Lager, Technik, zwei Keller, Weinkeller, Holzlager und Waschküche). Südöstlich des gedeckten Vorplatzes ist ein Raum für Container und Grüntonne geplant. Im Erdgeschoss (EG) ist ein L-förmiges Gebäude bzw. die "Hauptbaute" (mit Wohn- und Essraum, drei Zimmern, zwei Badezimmern, einem Abstellraum und gedeckter Terrasse) vorgesehen, dessen bzw. deren Längsseiten nach Norden und Osten zeigen, während die kürzeren Seiten nach Süden und Westen gerichtet sind. Auf derselben Ebene (EG) befindet sich in südwestlicher Lage des Grundstücks der geplante Swimming-Pool sowie in südöstlicher Lage des Grundstücks die geplante "Gartenbaute", die aus einem Abstellraum mit Vordach bzw. einem gedeckten Pavillon besteht und unmittelbar oberhalb des Containerraums (UG) platziert ist. Im Obergeschoss des L-förmigen (Haupt-)Gebäudes sind ein Zimmer mit Bad und Ankleide, ein Reduit, Bibliothek und Büroraum sowie zwei Terrassen geplant.

Das Untergeschoss erstreckt sich - über die Hauptbaute hinaus - weiter nach Norden sowie nach Süden über die Gartenfläche mit Swimming-Pool bis unter die Gartenbaute bzw. zum Containerraum. Das Dach des gedeckten Vorplatzes des UG bildet u.a. die Rasen- und Plattenfläche im EG zwischen der Hauptbaute und der Gartenbaute. Dieser Bereich wird vom Regierungsrat (und in der Folge in dieser Entscheid) "Zwischenbaute" genannt. Bei dieser Zwischenbaute handelt es sich soweit ersichtlich um den gedeckten (aber nicht geschlossenen) Vorplatz vor der Einstell- und Eingangshalle. In Richtung Osten des EG ist zwischen der Hauptbaute und der Gartenbaute auf der Zwischenbaute eine Mauer bzw. ein Geländer (insgesamt ca. 1 m hoch) als Absturzsicherung geplant.

2. Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB festgehalten, dass die Baubewilligungsbehörde sowie die Bauherrschaft bei der Bemessung der Gebäudehöhen zu Recht auf das heute bestehende, aktuelle Terrain abgestellt haben. Das heutige Terrain sei im Plan Nr. 2019.03-01a "Situation Geländeaufnahmen"

vom 15. Februar 2019 festgehalten und korrekt in die Baubewilligungspläne übernommen worden. Darauf könne bei der Bemessung der Gebäudehöhen abgestellt werden (Erw. 2.8). Betreffend die Gebäudelänge hat der Regierungsrat im angefochtenen RRB u.a. ausgeführt, dass sich in der Zwischenbaute die offene Eingangshalle und die Tiefgarageneinfahrt befindet. Dabei handle es sich um eine Baute, weil sie über ein Dach und über zwei Seitenwände verfüge. Die Hauptbaute, die Zwischenbaute und die "Nebenbaute" seien zusammengebaut. Grundsätzlich dürften diese drei Gebäudeteile zusammen nicht länger als 20 m sein, ausser deren Fassaden seien nicht oder nur eingeschränkt sichtbar oder wenn es sich dabei um Nebenbauten handle (Erw. 3.4). Die Ostfassade der Hauptbaute sei 20 m lang. Das Erd- und das Obergeschoss dieser Ostfassade seien vollständig und das Untergeschoss rund zu zwei Dritteln sichtbar. Die Gebäudehöhe der Zwischenbaute an der Ostfassade betrage 3.575 m (inkl. die rund 1 m hohe Brüstung). Diese Ostfassade sei vollständig sichtbar und befinde sich grösstenteils über dem massgebenden Terrain. Dasselbe gelte für die 5.23 m hohe und 3.305 m lange Ostfassade der Gartenbaute. Damit seien die drei zusammengebauten Gebäudeteile von Osten her gesehen zu einem sehr grossen Teil sichtbar und nur in geringem Umfang unter dem gestalteten Terrain. Von Osten her gesehen trete das Bauvorhaben als ein Gebäudekomplex mit drei zusammengebauten Gebäudeteilen in Erscheinung. Ein Durchblick zwischen der Hauptbaute und der Gartenbaute sei aufgrund der Zwischenbaute nur begrenzt möglich (Erw. 3.5). Die (angebliche) Tatsache, dass es sich beim Untergeschoss nicht um ein Vollgeschoss handle, führe noch nicht dazu, dass die Zwischenbaute bei der Gebäudelänge der Hauptbaute nicht zu berücksichtigen sei. Massgebend sei nicht die Frage der Geschossigkeit, sondern die Frage, ob und inwieweit die fragliche Fassade in Erscheinung trete (Erw. 3.6). Die Gartenbaute und die Zwischenbaute seien aufgrund ihrer Gebäudehöhe keine Nebenbauten, weshalb sie bei der Bemessung der Gebäudelänge der Hauptbaute zu berücksichtigen seien. Die Gebäudelänge der Hauptbaute, der Zwischenbaute und der Gartenbaute betrage insgesamt 29.445 m und überschreite somit die maximal zulässige Gebäudelänge von 20 m. Das Bauvorhaben sei nicht bewilligungsfähig und müsse redimensioniert werden (Erw. 3.7).

3. Zur Beurteilung der von den Beschwerdeführern, dem Beschwerdegegner sowie den Vorinstanzen aufgeworfenen Fragestellungen (u.a. die Einhaltung der Gebäudelänge sowie das Vorliegen einer Nebenbaute bzw. die Einhaltung des Gebäudeabstandes) sind nachfolgend auch Äusserungen zum massgebenden Terrain (im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe) erforderlich. Aus diesem Grund rechtfertigt sich die vorfrageweise Beurteilung, ob die Bauherrschaft bzw. die Vorinstanzen das massgebende Terrain richtig ermittelt haben, nachdem dies

vom Beschwerdegegner nach wie vor bestritten wird (vgl. Vernehmlassung vom 18.3.2022, S. 22ff.).

3.1.1 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 (Art. 39 Abs. 1 BauR).

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

Gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts verliert die Frage der Eruierbarkeit sowie der Angepasstheit einer Aufschüttung oder Abgrabung an das umgebende Gelände mit fortschreitender Zeitdauer an Bedeutung; vorbehalten bleibt, dass die Abweichung des geschaffenen (bestehenden) Terrains als "gewachsenes Terrain" vom ursprünglichen Geländeverlauf nicht offensichtlich ist und ein Abstellen auf das geschaffene Terrain nicht zu einem baupolizeilich unhaltbaren Ergebnis führt (vgl. EGV-SZ 2005 B 8.9; VGE III 2015 114 vom 18.2.2016; VGE III 2019 137 vom 23.1.2020 Erw. 6.2.1). Das Bundesgericht hat eine gegen den VGE III 2015 114 erhobene Beschwerde abgewiesen (Urteil 1C_157/2016 vom 6.9.2016 Erw. 3.4.1 ff.). Dabei hat es unter anderem zum einen erwogen, die fragliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts erscheine durchaus als nachvollziehbar und entbehre nicht einer gewissen Logik. Zum andern komme der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB vom 22. September 2005, welche auch Bestimmungen zum gewachsenen Terrain enthält, keine positive Vorwirkung zu (Erw. 3.4.4). Mit Bezug auf den konkret zu beurteilenden Fall führte das Bundesgericht aus (Erw. 3.4.5), dem Beschwerdeführer wäre beizupflichten, dass es stossend wäre, wenn die Bauherrschaft das Grundstück relativ kurze Zeit vor Baubeginn aufgeschüttet hätte, um damit zu einer besseren Nutzung zu gelangen. In diesem Falle könnte es willkürlich sein, die Aufschüttung bei der Ermittlung des Geländeverlaufs zu berücksichtigen. Die Aufschüttungen seien jedoch vor mehr als 30 Jahren vorgenommen worden, als vom heutigen Bauprojekt noch keine Rede gewesen sei. Unter diesen Umständen sei nicht ersichtlich, dass die von der Vorinstanz verfolgte Interpretation des einschlägigen kantonalen und kommunalen Rechts dem Sinn der entsprechenden Bestimmungen völlig widerspräche. Die Auslegung führe auch nicht zu einem baupolizeilich unhaltbaren Ergebnis, selbst wenn sie mit

baulichen Mehrhöhen verbunden sei. Darin liege keine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft.

3.2 Der Regierungsrat hält im angefochtenen RRB fest, dass das natürliche Gelände im Quartier E. _____ von der G. _____ (Strasse) zum Vierwaldstättersee bzw. von Osten nach Westen hin abfalle. Dasselbe habe wohl auch für das Terrain auf der Bauparzelle KTN 001 vor dem Bau des heutigen Einfamilienhauses F. _____, welches am 27. Februar 1967 bewilligt und im Jahr 1968 erbaut worden sei, zugetragen. Aus diesen Bauplänen gehe nicht hervor, inwieweit damals Terrainveränderungen vorgenommen worden seien. Es dürfe jedoch angenommen werden, dass im Westen und teilweise auch im Süden des Einfamilienhauses aufgeschüttet worden sei, sodass ein flacher, sinnvoll nutzbarer Aussenbereich entstanden sei (Erw. 2.4.1).

Am 3. September 2004 habe die Baubewilligungsbehörde die Baubewilligung für einen Umbau des heutigen Einfamilienhauses F. _____ erteilt. Dieses Umbauvorhaben habe bauliche Massnahmen im Gebäudeinnern, eine Aussenwärmedämmung, ein Vordach an der Ostfassade sowie eine Erweiterung des Wendeplatzes umfasst. Der Regierungsrat ergänzte, dass möglicherweise im Süden des Baugrundstückes für die Wendeplatzerweiterung das Terrain abgetragen worden sei, eine solche allfällige Terrainveränderung sich aber nicht am Standort des hier umstrittenen Einfamilienhauses befinden würde und damit keinen Einfluss auf dessen Gebäudehöhen hätte (Erw. 2.4.2).

Am 4. März 2008 habe die Baubewilligungsbehörde die Baubewilligung für ein Aussenschwimmbad und für Stützmauern mit Natursteinen im westlichen Teil des Grundstückes KTN 001 erteilt. Auf dem Plan "Ansicht Nordwest/ Schnitt A-A" vom 20. Dezember 2007 sei erkennbar, dass im westlichen Bereich des Baugrundstückes zu diesem Zeitpunkt eine Böschung bestanden habe, welche durch Stützmauern ersetzt worden sei. Dank den Stützmauern habe das flache Gelände im Umfang von rund einem Meter Breite vergrössert werden können. Das Terrain sei also im Umfang von bis zu einem Meter Breite leicht aufgeschüttet worden. Diese Aufschüttung habe aber nicht das Terrain betroffen, auf welchem das hier umstrittene Einfamilienhaus stehen solle. Sie habe keinen Einfluss auf dessen Gebäudehöhen. Weitere Terrainveränderungen seien beim Bau des Schwimmbades nicht vorgenommen worden (Erw. 2.4.3).

Schliesslich erwog der Regierungsrat, dass damit das heutige Terrain im Bereich des hier umstrittenen Einfamilienhauses seit rund 53 Jahren bestehe. Bei diesem fortschreitenden Zeitablauf spiele es (wenn überhaupt) nur noch eine sehr untergeordnete Rolle, ob das frühere Terrain überhaupt noch eruierbar sei und ob das heutige Terrain sich an den Geländeverlauf der umliegenden Parzellen anpasse

(Erw. 2.4.4). Dennoch sei das Kriterium der Angepasstheit gegeben. Auch auf den umliegenden Parzellen von KTN 001 sei das Terrain Richtung Westen aufgeschüttet worden. Das Terrain auf KTN 001 sei an den Geländeverlauf der nördlichen und südlichen Nachbarparzellen angeglichen worden und rage nicht aus diesen hervor. Eine Anpassung an das Terrain der talwärts (bzw. westlich) liegenden Parzelle KTN 003 könne und müsse auch nicht gegeben sein. Denn in Hanglagen seien stufenweise Gestaltungen des Terrains nicht unüblich (Erw. 2.5). Das heutige Terrain weiche auch nicht erheblich vom ursprünglichen Terrain ab. Es dürfe davon ausgegangen werden, dass im Jahr 1968 im Bereich des heutigen Einfamilienhauses nur gering aufgeschüttet und vermutlich gleichzeitig auch abgegraben worden sei, zumal das heutige Terrain im Osten des Einfamilienhauses nochmals ansteige (Erw. 2.6). Angesichts dieser nur geringen Aufschüttungen führe das Abstellen auf das heutige Terrain auch zu keinen baupolizeilich unhaltbaren Ergebnissen (Erw. 2.7). Damit hätten die Baubewilligungsbehörde und die Bauherrschaft bei der Bemessung der Gebäudehöhen zu Recht auf das heute bestehende, aktuelle Terrain abgestellt (Erw. 2.8).

3.3 Wie bereits vor dem Regierungsrat macht der Beschwerdegegner vorliegend geltend, dass die Bauherrschaft den Fusspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe viel zu hoch bzw. vom geschütteten bzw. willkürlich festgelegten Terrain aus angenommen habe. Der Fusspunkt bzw. das gewachsene Terrain liege aber zwischen 1 m bis 4 m tiefer, weshalb der Grenzabstand unterschritten werde. Das gewachsene Terrain sei von einem neutralen Geometer zu erheben (Vernehmlassung vom 18.3.2022, S. 22). Entgegen den Ausführungen der Vorinstanzen könnten die früheren Baubewilligungen nicht belegen, dass das natürliche Gelände bereits vor Jahrzehnten verändert worden und mittlerweile nicht mehr relevant sei. Die früheren Pläne würden bei der Nordfassade zu keinem Zeitpunkt das Gelände in der nun geplanten Länge der Nordfassade von 24.5 m Länge in nordwestlicher Richtung erreichen. Dementsprechend könne kein Unterschied zwischen den alten Plänen und der Grafik des sichtbaren Untergeschosses gefunden werden, werde die Abschüssigkeit des Geländes erst nach dem Fassadenknick des alten Gebäudes erreicht, was mutmasslich auch erst der ursprüngliche Grund des Knickes bei der jetzigen Baute sein dürfte. Dabei sei ferner auch noch zu beachten, dass aus den Geländeaufnahmen der Bauherrschaft ersichtlich sei, dass die Liegenschaft Nr. 004 Küssnacht in nördlicher sowie die Liegenschaft Nr. 005 Küssnacht in südlicher Richtung weit tiefer liegen würden als das Grundstück der Bauherrschaft. Die Unterschiede von teilweise fast 2 m seien frappant und zeigten auf, dass das Gelände der Bauherrschaft offensichtlich künstlich erhöht worden sei.

3.4 Die vorstehend (in Erw. 3.2) dargelegten Ausführungen des Regierungsrates zur Situation auf dem Baugrundstück, wonach insbesondere das Terrain im Bereich der geplanten Wohnbaute seit dem Bau des bestehenden Einfamilienhauses im Jahr 1968 nicht (mehr) verändert (insbesondere aufgeschüttet) wurde, können mit Blick auf die - sich in den Akten befindlichen - Baubewilligungen vom 27. Februar 1967 und 4. März 2008 sowie den dazugehörigen Plänen und dem Situationsplan 1:500 vom 25. Juli 2003 bestätigt werden. Die späteren Änderungen am bestehenden Einfamilienhaus haben im Bereich der geplanten Wohnbaute zu keinen Terrainaufschüttungen geführt. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die kurze Westfassade der geplanten Wohnbaute ca. 1 m und die Nordfassade bzw. die Nordwestecke der geplanten Wohnbaute ca. 2 m über den Nordwest-Eckpunkt der bestehenden Wohnbaute hinausragt, zumal es sich dabei immer noch um bereits vor der Baubewilligung 2008 bestehendes Terrain handelt (vgl. hierzu auch die Luftaufnahmen des Beschwerdegegners in seiner Triplik an die Baubewilligungsbehörde vom 7.1.2021 Beilage 5; sowie die Fotos des Baugrundstücks vom 20.12.2007 vor dem Umbau der Gartenanlage). Die vom Beschwerdegegner geltend gemachte, allenfalls notwendige Knickform des Gebäudes wird dadurch umgangen, dass die Nordfassade des geplanten Einfamilienhauses gegenüber derjenigen des bisherigen Einfamilienhauses um über 3 m zurückversetzt wird.

Damit aber ist erstellt, dass allfällige Aufschüttungen im Bereich der geplanten Wohnbaute bereits vor über 50 Jahren vorgenommen wurden. Der Regierungsrat hat sodann zu Recht festgehalten, dass das Terrain auf dem Baugrundstück dem Terrainverlauf der benachbarten Grundstücke angepasst ist. Soweit der Beschwerdegegner geltend macht, dass sich das Baugrundstück gegenüber den im Norden und Süden gelegenen Grundstücken massiv abhebt, kann dem nicht gefolgt werden. Hierzu hat der Regierungsrat zu Recht auf die "Höhen Gelände" im WebGIS Kanton Schwyz abgestellt, woraus sich deutlich ergibt, dass das Baugrundstück im Nordosten gleich hoch oder gar tiefer liegt, wie bzw. als das angrenzende Grundstück KTN 004. Dies zeigt sich auch im Plan "Situation Geländeaufnahmen" 1:100 vom 15. Februar 2019. Die Erhöhung im Nordwesten ergibt sich sodann allenfalls aus der bereits für das bestehende Einfamilienhaus erfolgten stufenweisen Gestaltung des Aussenbereichs, was in Hanglagen nicht unüblich ist, wie der Regierungsrat zutreffend ausgeführt hat (m.V.a. VGE III 2015 114 vom 18.2.2016 Erw. 1.5). Eine solche stufenweise Gestaltung weisen sodann auch die benachbarten Grundstücke des Baugrundstückes aus, was wiederum für die Angepasstheit des Letzteren spricht. Dass die Grundstücke im Süden tiefer liegen, als das Baugrundstück, liegt insbesondere daran, dass der Hang auch gegen Süden hin leicht abfallend ist.

Es ist dem Regierungsrat auch beizupflichten, dass das Abstützen auf den heutigen Terrainverlauf nicht zu einem unhaltbaren baupolizeilichen Ergebnis führt bzw. führen wird.

3.5 Zu Recht wurde bei der Bemessung der Gebäudehöhen auf das heute bestehende, aktuelle Terrain bei den Fassaden abgestellt. Der vom Beschwerdeführer gestellte Antrag auf ein Gutachten betreffend gewachsenes Terrain ist abzuweisen. Es steht fest, dass das heutige Terrain im ganzen Quartier E._____ nicht dem ursprünglichen entspricht (was sich aus den auf www.mapplus.ch publizierten Luftaufnahmen von 1951 und 1965 ohne weiteres ergibt). Andererseits zeigt sich auf dem WebGIS Kanton Schwyz (Geokategorie Höhen Gelände, Relief Schattierungen Bund), dass im ganzen Quartier bei allen überbauten Parzellen Terrainveränderungen vorgenommen wurden, was für eine entsprechende Hanglage typisch ist. Wie aufgezeigt, wurde diese auf der Parzelle der Beschwerdeführer mit dem Bau in den Sechzigerjahren vorgenommen und erfolgten im Bereich des geplanten Wohnhauses (was für die Höhenbestimmung massgeblich ist) keine Veränderungen mehr. Damit erweist sich das Ergebnis des Regierungsrates zusammenfassend als zutreffend und ist nicht zu beanstanden.

4. Die Beschwerdeführer (Bauherrschaft) rügen, dass beim geplanten und vorliegend streitigen Bauprojekt - entgegen den Ausführungen des Regierungsrates - die zulässige Gebäudelänge eingehalten wird. Streitig und nachfolgend zu prüfen ist somit die Frage der Einhaltung der Gebäudelänge beim Bauvorhaben der Beschwerdeführer.

4.1 Mit Baubewilligung vom 2. Juni 2021 hat die Baubewilligungsbehörde betreffend Gebäudelänge u.a. festgehalten, dass zwei verschiedene, voneinander klar getrennte Bauten (Hauptbaute und Gartenbaute) geplant sind. Zwischen beiden Gebäudeteilen sei eine Brüstung als Absturzsicherung geplant. Die geplante Brüstung mit einer Höhe von 1 m stelle weder eine Fassade dar, noch vermöge sie bereits aufgrund ihrer geringfügigen Höhe eine fassadenähnliche Wirkung aufweisen. In diesem Sinne präsentiere sich das geplante Bauvorhaben der Gesuchsteller auf der Ostseite von aussen betrachtet nicht als eine einheitliche Baute. Die Gartenbaute sei bei der korrekt ermittelten Gebäudelänge von 20 m (Hauptbaute) nicht zu berücksichtigen. Daran ändere auch die als "Zwischenraum" bezeichnete Fläche nichts. Der Fassaden- und Schnittplan lasse schlecht die Freiräume (graue Flächen) erkennen. Ziehe man für die Beurteilung der optischen Erscheinung zusätzlich die 3D Ansicht Perspektive Ost vom 15. Oktober 2020 bei, sei klar erkennbar, dass es sich vorliegend nicht um eine

einzigste Hauptbaute mit überdimensionierter Gebäudelänge handle. Die durch den Einsprecher als "Zwischenraum" definierte Fläche sei bei der Ermittlung der Gebäudelänge im Sinne von Art. 49 BauR nicht massgebend.

4.2.1 Der Regierungsrat hat die Bestimmungen zur Gebäudelänge zutreffend dargelegt. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass das kantonale Baurecht keine Bestimmungen zur Gebäudelänge kennt. Demgegenüber regelt Art. 49 des Baureglements des Bezirks Küssnacht (BauR) vom 1. November 2006 was folgt: Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade (Abs. 1). Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptfassade (Abs. 2). Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Nebenbauten werden nicht berücksichtigt (Abs. 3). Art. 73 BauR bestimmt in der Wohnzone W2A eine Gebäudelänge von 20 m. Im Anhang 2 BauR finden sich betreffend Art. 49 BauR (Gebäudelänge) sodann zwei Abbildungen als Beispiel.

4.2.2 Der Regierungsrat hat zutreffend festgehalten, dass bei der Gebäudelänge nicht die Frage der Geschossigkeit massgebend ist, sondern die Frage, ob und inwieweit die fragliche Fassade in Erscheinung tritt. Das Verwaltungsgericht hat in einem früheren Entscheid (VGE III 2013 172 vom 24.4.2014 Erw. 6.2) festgehalten, dass die damaligen Beschwerdeführer zu Unrecht davon ausgingen, dass das Untergeschoss bei der Bemessung der Gebäudelänge automatisch berücksichtigt werden müsse, weil es nicht als unterirdische Baute im Sinne von § 61 Abs. 2 PBG qualifiziert werden könne. Damals wie heute ist bei der Bestimmung der Fassade - welche nach dem kommunalen BauR die Gebäudelänge bestimmt - vielmehr auf die optische Erscheinung abzustellen (vgl. auch VGE III 2015 189 vom 24.8.2016 Erw. 3.1.1ff.; VGE III 2018 16 vom 27.7.2018 Erw. 5.1ff.). Die Gebäudelänge dient insbesondere der Dimensionierung von Bauten und wirkt ausnutzungsbeschränkend (vgl. Stalder/ Tschirky, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 3.415). Damit hat sie - wie auch der Grenzabstand, der Mehrlängenzuschlag und weitere Beschränkungen der Grösse von Bauten - auch eine nachbarschützende Funktion betreffend Aussicht und Lichteinfall (vgl. betreffend Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag VGE III 2011 172 vom 21.3.2012 Erw. 2.2.3). Das Verwaltungsgericht hat sodann im VGE III 2015 189 vom 24.8.2016 festgehalten, dass bei der Beurteilung, ob ein Gebäude oder Gebäudeteil als ein oder mehrere Baukörper gilt, neben konstruktiven und funktionellen Aspekten auch aufgrund der optischen Wirkung zu entscheiden ist (m.H.a. BVR 2016, S. 87 mit Hinweisen, u.a. auf Bundesgerichtsurteil 1C_76/2014 vom 1.9.2014 Erw. 2.2 f.). Nach aussen nicht sichtbare Untergeschosse sind für die Beurteilung entsprechend nicht von Bedeutung (zit. VGE Erw. 3.1.3).

4.3 Sowohl im Bauplan (Plan Nr. 102 Fassaden/ Schnitte 1:100 vom 15.10.2020) als auch in der 3D-Darstellung (Perspektive Ost vom 15.10.2020) zeigt sich die Ostfassade der Hauptbaute klar dominant, während die sogenannte Zwischenbaute lediglich mit einer Mauer von ca. 1 m Höhe auf der Höhe des Erdgeschosses in Erscheinung tritt und selbst gegenüber der Ostfassade der Hauptbaute um 2.40 m zurückversetzt ist. Im Übrigen ist der untere Teil (UG) der Ostansicht der Zwischenbaute bzw. die Tiefgarageneinfahrt um über 9 m von der Ostfassade der Hauptbaute zurückversetzt. Weder den Bauplänen noch der 3D-Darstellung lässt sich eine einheitliche Fassade entnehmen, was erforderlich wäre, um das Bauvorhaben mit der Garten-, der Zwischen- und der Hauptbaute als einen grossen Gebäudekomplex mit drei zusammenhängenden Gebäuden wahrzunehmen.

Entgegen der Auffassung des Regierungsrates ist auch nicht von einem begrenzten Durchblick zwischen der Haupt- und der Gartenbaute aufgrund der Zwischenbaute auszugehen. Zwar ist die nachbarschützende Wirkung der Bestimmungen zur Gebäudelänge unbestritten. Allerdings ist im konkreten Fall nicht ersichtlich, inwieweit der Zwischenraum zwischen der Haupt- und der Gartenbaute auf der Höhe des Erdgeschosses die Aussicht und allenfalls den Lichteinfall bei der Nachbarschaft beeinträchtigen könnte, zumal das Terrain gegen Westen hin abfallend ist und sich die Nachbarn somit überwiegend oberhalb (bzw. auf Höhe EG) des Baugrundstücks befinden. Dass die Hauptbaute, die Zwischenbaute und die Gartenbaute von Westen her betrachtet einen einheitlichen Gebäudekomplex darstellen, wird sodann zu Recht nicht geltend gemacht.

Schliesslich lässt sich dem angefochtenen RRB zu Recht auch nicht entnehmen, dass von einer konstruktiven und funktionellen Einheit ausgegangen wird. Die Verbindung zwischen der Haupt- und der Gartenbaute mittels Grünfläche im EG und gedecktem Vorplatz im UG reichen nicht aus, eine optisch nicht erkennbare fassadenbildende Wirkung der sogenannten Zwischenbaute zu begründen.

Damit aber ist im vorliegenden Fall - entgegen der Auffassung des Regierungsrates - bei einer Gesamtbetrachtung der Zwischenbaute, soweit sie sichtbar ist, hinsichtlich der Fassadenwirkung im Vergleich zur Hauptbaute nur eine untergeordnete nicht fassadenbildende Wirkung beizumessen, so dass die sogenannte Zwischenbaute bei der Gebäudelängenbemessung nicht zu berücksichtigen ist (vgl. VGE III 2015 189 vom 24.8.2016 Erw. 3.1.1ff.; VGE III 2018 16 vom 27.7.2018 Erw. 5.1ff.; vgl. auch Fritzsche/ Bösch/ Wipf/ Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, S. 1202, wonach - gemäss Baurecht des Kantons Zürich - besondere Gebäude, welche in der Gebäudehöhe beschränkt sind, sodass sie sich deutlich von Hauptgebäuden abheben und trotz

des Zusammenbaus nicht der Eindruck durchgehender Gebäuderiegel entsteht, bei der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen sind; die Gebäudelänge ist diesfalls für zwei Hauptgebäude separat zu beurteilen, was auch dann gilt, wenn die Hauptgebäude etwa durch eine Unterniveaugarage baulich/funktionell miteinander verbunden sind und auf dem Zwischenbau eine durchgehende Terrasse angelegt ist).

Die Beurteilung der Gebäudelänge durch den Bezirksrat ist somit sachlich vertretbar.

5.1.1 Der Regierungsrat hält vernehmlassend fest, selbst wenn die Zwischenbaute nicht zur Gebäudelänge zu zählen wäre, hätte das Bauvorhaben nicht bewilligt werden dürfen. Die Gartenbaute mit einer Gebäudehöhe von deutlich über 3.5 m an allen Fassaden sei keine Nebenbaute. Sie müsse gegen Norden einen Grenzabstand von 3 m einhalten. Das Obergeschoss der Hauptbaute sei an der Südfassade gemessen ab der Balkonbrüstung ca. 2.5 m hoch. Es sei um 1 m und damit um weniger als das Mass seiner Höhe von der Fassade des darunter liegenden Erdgeschosses zurückversetzt. Eine Staffelung des Obergeschosses gegenüber dem Erdgeschoss sei ausgeschlossen. Das Erdgeschoss verfüge über keine eigene Gebäudehöhe. Damit betrage die Gebäudehöhe der Hauptbaute an der Südfassade 7.84 m. Der minimale Gebäudeabstand zwischen der Hauptbaute und der Gartenbaute von 6.92 m ($(7.84 \text{ m} / 2) + 3$) werde mit dem tatsächlichen Abstand von 6.14 m um ca. 80 cm überschritten. Daher sei eine Baubewilligung mit der Auflage, wonach die Gebäudehöhe der Zwischenbaute um 7.5 cm zu reduzieren sei, nicht möglich. Zudem betreffe diese Auflage die Gebäudedimensionierung und wäre auch aus diesem Grund nicht zulässig.

5.1.2 Die Baubewilligungsbehörde hat in der Baubewilligung festgehalten, dass der Abstellraum bzw. die Gartenbaute als Nebenbaute zu qualifizieren sei. Die eingeschossige Gartenbaute befinde sich mit einer Grundfläche von 7.62 m² nicht im Dämmperimeter, sei nur von aussen her zugänglich und verfüge über kein Fenster. Für die Berechnung der Gebäudehöhe sei die Nordfassade der Gartenbaute massgebend. Sie betrage gemäss Plan Nr. 102 Fassaden / Schnitte 1:100 (rev. 15.10.2020), Westfassade ca. 2.7 m (eine genaue Vermessung fehle). Die Gartenbaute im Erdgeschoss dürfe den Gebäudeabstand zur Wohnbaute folglich unterschreiten.

Ergänzend hält die Baubewilligungsbehörde vernehmlassend fest, dass den Messwerten der Gartenbaute gemäss dem angefochtenen RRB nicht gefolgt werden könne (Höhe 5.25 m, Länge 3.305 m). Die Gartenbaute sei eine auf die Einstellhalle platzierte Nebenbaute, deren Höhe nicht der Ostfassade, sondern

der Westfassade (Höhe ca. 2.70 m) zu entnehmen sei. Die Gartenbaute genüge den Anforderungen von Art. 40 Abs. 1 BauR (§ 61 Abs. 1 PBG) und sei als Nebenbaute für die Gebäudelänge nicht massgebend.

5.1.3 Der Beschwerdegegner macht vernehmlassend - wie bereits mit Beschwerde an die Vorinstanz - geltend, dass die Gartenbaute zweigeschossig sei, die Gebäudehöhe 5.23 m betrage und eine Grundfläche von 154.61 m² aufweise. Es handle sich somit nicht um eine Nebenbaute.

5.1.4 Die Beschwerdeführer halten replizierend - mit Verweis auf § 60 Abs. 5 PBG und Art. 39 Abs. 4 BauR sowie auf weitere Ausführungen in den Eingaben an die Vorinstanzen, in welchen sie grundsätzlich von einer Nebenbaute ausgehen - fest, dass der Gebäudeabstand eingehalten sei, wenn auf die Südfassade der Hauptbaute mit Gebäudehöhe von 5.30 m abgestellt werde. Die Einhaltung wäre aber selbst dann gegeben, wenn auf eine Gebäudehöhe von 7.84 m abgestellt würde, dabei aber konsequenterweise ein Abstand von 9.54 m angenommen werde. Letzteres sei natürlich weder einschlägig noch zweckgerichtet, was sich auch daraus ergebe, dass die Höhe der Gartenbaute jene der massgebenden Südfassade der Hauptbaute nicht überrage. Die Ausführungen des Sicherheitsdepartements, wonach eine Staffelung des Obergeschosses gegenüber dem Erdgeschoss ausgeschlossen sei und das Erdgeschoss über keine eigene Gebäudehöhe verfüge, stünden damit im Übrigen im klaren Widerspruch zu den massgebenden rechtlichen Vorgaben.

5.2 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; Art. 40 Abs. 1 BauR). 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; Art. 40 Abs. 2 BauR). Für Nebenbauten und unterirdische Bauten kann die Bewilligungsbehörde bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn das Bauen bis an die Grenze gestatten (§ 61 Abs. 3 PBG; Art. 40 Abs. 3 BauR).

Nebenbauten dürfen unter sich und zu andern Gebäuden den Gebäudeabstand unterschreiten (§ 63 Abs. 2 PBG; Art. 43 Abs. 3 BauR).

5.3 Vorliegend stellt sich zunächst die Frage, ob die sogenannte Gartenbaute eine Nebenbaute im Sinne des Gesetzes darstellt. In diesem Fall wäre kein Gebäudeabstand zur Hauptbaute einzuhalten, womit ein solcher Abstand auch nicht unterschritten werden könnte.

5.3.1 Das Kriterium der "unbewohnten" Baute, kann vorliegend beim 7.62 m² grossen Abstellraum im EG, welcher über 6 m von der Hauptbaute entfernt liegt, sowie über keine Fenster, keine Heizung und keine Wärmedämmung verfügt, ohne weiteres als erfüllt beurteilt werden. Sodann ist auch der gedeckte Sitzplatz bzw. Pavillon, welcher an den Abstellraum angrenzt und Teil der "Gartenbaute" bildet, jedoch lediglich über zwei feste Aussenwände und ein Dach verfügt, im Übrigen aber offen ist, nicht ganzjährig bewohnbar (vgl. hierzu unter vielen VGE III 2021 165 vom 30.3.2022 Erw. 5.3.2, wonach die strittige Lounge nur dann als "unbewohnt" im Sinne des Gesetzes gelten kann, wenn sie objektiv nur während einer beschränkten Dauer, d.h. periodisch oder saisonbedingt, von Menschen als Aufenthaltsstätte in Anspruch genommen werden kann). Aufgrund der festen Umwandung auf zwei Seiten sowie festem Dach ist jedoch auch der gedeckte Pavillon eine Baute (vgl. hierzu VGE III 2021 158 vom 18.2.2022 Erw. 8.1 m.H.a. VGE III 2015 106 vom 28.10.2015 Erw. 2.3) und somit bei der Frage, ob eine Nebenbaute vorliegt, zu berücksichtigen. Allerdings kann offenbleiben, ob der Abstellraum und der gedeckte Pavillon als eine einzige oder zwei verschiedene Baute(n) zu beurteilen sind. Das Kriterium der "Grundfläche" von 60 m² ist bei 7.62 m² (Abstellraum) und 32.13 m² (Pavillon gedeckt) mit insgesamt 39.75 m² so oder anders erfüllt, wenn auch die Kriterien der "Eingeschossigkeit" und der "Gebäudehöhe" (beim Gebäude mit Flachdach) als erfüllt beurteilt werden können (ansonsten allenfalls eine andere Berechnung der Grundfläche resultiert).

5.3.2 Das Kriterium der "Eingeschossigkeit" ist nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung eng auszulegen, da andernfalls Missbräuchen Tür und Tor geöffnet würde und damit die vom Gesetzgeber auf eingeschossige Bauten beschränkte Privilegierung (vgl. geringerer Grenzabstand, Grenzbau usw.) unterlaufen werden könnte. Die Auslegung des Kriteriums der "Eingeschossigkeit" richtet sich nach kantonalem Recht. Dabei ist aus der vom Gesetzgeber gewählten Formulierung zum einen zu schliessen, dass eine Baute mit zwei Geschossen grundsätzlich nicht unter den Begriff der Nebenbaute subsumiert werden darf. Zum andern kann von einer eingeschossigen Baute nur dann die Rede sein, wenn dem zusätzlichen Bereich über oder unter dem (Erd- bzw. Haupt-) Geschoss im Vergleich zum Hauptgeschoss nur eine völlig untergeordnete Bedeutung zukommt, dergestalt, dass der zusätzliche Bereich nur sehr beschränkt benutzbar ist. Eine solche beschränkte Benutzbarkeit liegt beispielsweise dann vor, wenn der Dachaufbau nicht aufrecht begehbar ist, oder wenn der Kellerbereich weitgehend unter dem gewachsenen Terrain zu liegen kommt, oder in der ebenfalls als zulässig erkannten Nebennutzung eines Garagendaches als Terrasse (vgl. EGV-SZ 2019 B 8.7 Erw. 4.1.2 mit weiteren Hinweisen u.a. auf EGV-SZ 2003 B 8.2 Erw. 4.d; EGV-SZ 1990 Nr. 17 Erw. 3c S. 50 f. und EGV-SZ 1987 Nr.

8 S. 37 ff.; vgl. auch VGE III 2018 9 vom 30.5.2018 Erw. 1.3.3f.; EGV-SZ 2016 B 8.5).

In VGE 619/95 vom 19.10.1995 in Erw. 2g (Prot. S. 1252 ff.) hat das Verwaltungsgericht festgestellt, wenn in relativ steiler Hanglage ein Autoabstellplatz auf Stützmauern oder -pfeilern erstellt werde, sei es praktisch unvermeidbar, dass darunter ein überdachter Platz entstehe, welcher zwangsläufig in bestimmter Weise nutzbar werde, wenn der Hang in diesem Bereich ausgeebnet werde. Das Verwaltungsgericht gelangte aufgrund einer Auslegung von § 61 Abs. 1 PBG zum Ergebnis, einer Garage oder einem gedeckten Autoabstellplatz in einer Hanglage könne nicht in jedem Falle die Bewilligungsfähigkeit als Nebenbaute infolge der zwingend entstehenden "Zweigeschossigkeit" abgesprochen werden. Es könne nicht der Schluss gezogen werden, der Gesetzgeber habe diesen Fall generell von der Privilegierung als Nebenbaute ausschliessen wollen. Im damals zu entscheidenden Fall, in welchem von der geplanten 2.80 m langen (Stütz)Mauer an der Ostseite des Unterstandes lediglich ein marginaler Teil aus dem bestehenden Terrain herausragte, erachtete das Verwaltungsgericht das Kriterium der Eingeschossigkeit als nicht verletzt. Für dieses Ergebnis sprach schliesslich (auch), dass der flächenmässig grössere Bereich unterhalb des Abstellplatzes nicht durch Mauerwerk umfasst (eingewandet), sondern offen ausgestaltet wurde. In solchen Fällen von gedeckten Abstellplätzen in Hanglagen, in welchen der offene (nicht durch Mauerwerk eingefasste) Bereich unterhalb des Abstellplatzes überwiege und gleichzeitig die Stützmauern lediglich marginal aus dem bestehenden Terrain herausragten, seien weniger strenge Anforderungen an das Kriterium der Eingeschossigkeit zu stellen.

In VGE III 2013 200 vom 22. Mai 2014 (Erw. 4.2) hat das Verwaltungsgericht mit Verweis auf die Literatur (Fritzsche/ Bösch/ Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl. 2011, S. 884 und 1218; Koepf, Bildwörterbuch der Architektur, 2. Aufl. 1985, S. 171) sowie auf seine Rechtsprechung (VGE III 2012 202 vom 14.5.2013 Erw. 6.1.3; VGE III 2010 115+118 vom 18.11.2010 Erw. 6.4) auf die Definition abgestellt, wonach ein Geschoss ein durch Decken (bzw. Böden) begrenzter horizontaler Ausschnitt eines Gebäudes ist. Zugleich hat das Verwaltungsgericht darauf hingewiesen, dass Stützmauern und Stützwände nicht als Untergeschosse zu qualifizieren sind.

5.3.3 Im vorliegenden Fall lässt sich dem Fassadenplan des Bauvorhabens entnehmen, dass an der Südfassade der gedeckte Vorplatz und Containerraum direkt unter der Gartenbaute zu einem grossen Teil bzw. überwiegend über das gewachsene Terrain ragt. An der Ostfassade fällt sodann das gewachsene Ter-

rain bereits bei der Hauptbaute ab (von 439.43 an der Nord-Ost-Ecke auf 437.00 an der Süd-Ost-Ecke) und pendelt sich auf dieser Höhe bis zum südöstlichsten Eckpunkt der Gartenbaute ein. Lediglich der geplante Boden des UG liegt geringfügig unter dem gewachsenen bzw. bestehenden Terrain (vgl. Plan-Nr. 102 Fassaden / Schnitte 1:100 vom 15.10.2020 sowie RR-act. II/03. Farbfotos der bestehenden Baute von allen Ansichten). Damit aber ergibt sich, dass der Containerraum unter der Gartenbaute weit überwiegend über dem bestehenden Terrain liegt und somit auf der Nord- und Ostseite sowie auch auf der Südseite vollumfänglich sichtbar ist. Er ragt demzufolge nicht nur marginal aus dem bestehenden Terrain heraus. Damit aber fehlt es bereits an einer Voraussetzung, um trotz der "Zweigeschossigkeit" aufgrund einer Hanglage von einer "Eingeschossigkeit" der Gartenbaute ausgehen zu können. Dass der Bereich unter der Gartenbaute überwiegend offen gestaltet ist, reicht nicht aus, um vorliegend die Eingeschossigkeit der Gartenbaute zu bejahen. Vielmehr ist die Wirkung der Gartenbaute mit derjenigen eines Carports zu vergleichen, welcher auf dem Dach eine überdimensionierte (und somit nicht untergeordnete) Baute zur Nutzung aufweist. In Anbetracht dessen kann bei der Gartenbaute mit darunterliegendem Vorplatz und Containerraum nicht mehr von einer eingeschossigen Baute ausgegangen werden. Dies entspricht auch der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts (vgl. vorstehende Erw. 5.3.2), wonach Stützmauern lediglich marginal aus dem bestehenden Terrain herausragen dürfen. Damit sind vorliegend nicht sämtliche Voraussetzungen für eine Nebenbaute erfüllt. Es kann somit offen bleiben, ob bei der Gartenbaute von einer Gebäudehöhe von ca. 2.7 m oder 5.23 m auszugehen ist. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass selbst die Bewilligungsbehörde noch in der Baubewilligung vom 2. Juni 2021 bei der Ermittlung des Grenzabstands an der Südfassade beim Abstellraum (Gartenbaute) von einer Gebäudehöhe von 5.39 m ausgegangen ist, was die zulässige Gebäudehöhe einer Nebenbaute von 3.5 m massiv überschreiten würde.

5.4 Somit ergibt sich, dass die Gartenbaute keine Nebenbaute ist und gegenüber der Wohnbaute den Gebäudeabstand einzuhalten hat.

5.5 Die Beschwerdeführer machen des Weiteren geltend (vgl. neben der Replik an das Verwaltungsgericht vom 28.4.2022, Rz. 9; auch Quadruplik an die Baubewilligungsbehörde vom 8.2.2021, Rz. 27 und Vernehmlassung an Regierungsrat vom 20.7.2021, Rz. 64), dass der Gebäudeabstand vorliegend eingehalten sei, wenn auf die Südfassade der Hauptbaute mit Gebäudehöhe von 5.30 m und bei der Gartenbaute von 5.23 m (gemäss Schnittplan "Ostfassade") abgestellt werde (2 x einzuhaltender Mindestabstand von 3 m = 6 m einzuhaltender Gebäudeabstand bei effektiv 6.14 m Gebäudeabstand). Die Einhaltung des Gebäu-

deabstandes sei selbst dann gegeben, wenn (bei der Wohnbaute) auf eine Gebäudehöhe von 7.84 m abgestellt würde, dabei aber konsequenterweise ein Gebäudeabstand von 9.54 m (= 6.14 m + 1.00 m + 0.20 m + 1.80 m + 0.40 m) angenommen werden müsste, was der Fassade des OG entspreche.

Dieser Beurteilung der Beschwerdeführer kann so oder anders nicht gefolgt werden.

5.5.1 Der Kanton stellt Mindestbauvorschriften auf, so vor allem im Bereich der Abstandsregelungen (vgl. §§ 52ff. PBG, insbes. §§ 59ff. PBG). Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der Grenzabstände gemäss §§ 59ff. PBG (§ 63 Abs. 1 PBG; Art. 43 Abs. 1 BauR). 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; Art. 38 Abs. 1 BauR). Für Bauten bis und mit 20 m (bzw. neu 30 m) Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m (§ 61 aAbs. 1 PBG; vgl. auch Art. 38 Abs. 3 BauR). Der Abstand zwischen zwei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück wird gemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge (§ 63 Abs. 3 PBG; Art. 43 Abs. 2 BauR).

Die Gemeinden können für ihr Gebiet weitergehende Vorschriften erlassen (§ 52 Abs. 2 PBG).

5.5.2 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 (Art. 39 Abs. 1 BauR). Nicht berücksichtigt werden gemäss kantonaler Gesetzgebung Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind (§ 60 Abs. 3 lit. c PBG). Gemäss kommunalem Baureglement werden das Attikageschoss und die Dachbrüstung bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sind (Art. 39 Abs. 2 lit. c BauR). Bei Dachneigungen über 45° wird das Mehrmass, das sich bei einem 45° geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet (§ 60 Abs. 4 PBG; Art. 39 Abs. 3 BauR). Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt (§ 60 Abs. 5 PBG). Die Gebäudehöhe wird für jede Fassade und jeden Fassadenteil einzeln bestimmt (Art. 39 Abs. 4 Satz 1 BauR).

5.5.3 Grundsätzlich kommt der Gemeinde nicht die Kompetenz zu, eine eigene Messweise anstelle der kantonalen anzuwenden. Die Messweise der (kommunalen) Gebäudehöhe bestimmt sich nach kantonalem Recht (EGV-SZ 2006 B 8.2; § 31 Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997; VGE III 2019 168 vom 19.2.2020 Erw. 4.2.2 m.H.a. VGE III 2014 183 vom 19.5.2015 Erw. 3.6). § 52 Abs. 2 PBG räumt den Gemeinden zwar einen gewissen Spielraum bei der Festsetzung der kommunalen Bauvorschriften ein. So können sie weitergehende Vorschriften erlassen (wie beispielsweise bei der erhöhten Anforderung an ein Attikageschoss, wenn es bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt werden soll, gemäss Art. 39 Abs. 2 lit. c BauR) oder in gewissen Zonen (Kernzonen sowie reine Gewerbe- und Industriezonen) Grenz- und Gebäudeabstände festlegen, welche die kantonalen Vorschriften unterschreiten. § 52 PBG enthält indessen keine Ermächtigung an die Gemeinden, hinsichtlich der Gebäudehöhen eigene Definitionen oder Messweisen einzuführen (vgl. EGV-SZ 1994 A 4 Erw. 4). Vielmehr ist davon auszugehen, dass das Instrumentarium (Definitionen/ Messweisen usw.) durch das PBG einheitlich vorgegeben wird. Somit ist Art. 39 Abs. 4 BauR so auszulegen, dass er mit § 60 Abs. 5 PBG (bzw. § 60 Abs. 2ff. PBG) vereinbar ist. Zumindest können daraus keine geringeren erforderlichen Masse resultieren als unter Anwendung der kantonalen Bestimmung.

5.5.4 Das Gesetz verlangt in § 60 Abs. 5 PBG nur, dass sich bei einer in der Höhe gestaffelten Baute ein oder mehrere Baukörper voneinander abgrenzen lassen. Abgrenzungskriterien für diese einzelnen Baukörper werden nicht normiert. Die Annahme und Beurteilung einer Staffelung in der Höhe ist in der Regel unproblematisch bei Gebäudeensembles wie Terrassenhäuser oder Gebäuden, die im Grundriss gestaffelt sind (Reihenhäuser) und deren jeweils eigenständige Einheiten unterschiedliche Höhen aufweisen (vgl. Erläuterungen zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB] vom 22.9.2005, Stand 3.9.2013, S. 9 und S. 12; Anhang 2 mit Fig. 6.1 zur IVHB). Indes bleibt die Staffelung in der Höhe von Gesetzes wegen nicht auf solche (bereits im Grundriss gestaffelte) Gebäudekomplexe beschränkt. Vielmehr können auch anderweitig in der Höhe gestaffelte Gebäudeeinheiten unter § 60 Abs. 5 PBG fallen (VGE III 2017 226 vom 30.5.2018 Erw. 4.4.5).

Im VGE III 2013 75 vom 18. Dezember 2013 (Erw. 3.3.2) wurde bei einem Gebäude, über dessen Sockelgeschoss (Treppenvorbau) mit einer Höhe von rund 2.70 m drei Wohngeschosse, um 1.70 m zurückversetzt, mit einer Gebäudehöhe von 10.70 m angeordnet waren, auf eine in der Höhe gestaffelte Baute erkannt.

In VGE III 2010 115 und 118 vom 18. November 2010 (Erw. 7.2) hielt das Verwaltungsgericht fest, eine Praxis, wonach lediglich bei einer Rückversetzung von mindestens 3 m von einem gestaffelten Baukörper gesprochen werde, bestehe im Kanton Schwyz nicht. Im zu entscheidenden Fall wurde der Bau aufgrund der klaren Linien (der Rückversetzung des Geschosses um 1.35 m auf der gesamten Länge) als gestaffelt wahrgenommen und dasselbe bei einer anderen, um 2.43 m rückversetzten Fassade), so dass die Höhen gestützt auf § 60 Abs. 5 PBG gesondert bestimmt werden konnten.

Im bereits erwähnten VGE III 2017 226 spiegelte sich die Staffelung zum einen in der um 340 m² geringeren Fläche der jeweiligen Geschosse und zum andern in der Rückversetzung um rund 3 m vom unteren Geschoss. Es wurde damit von drei deutlich voneinander abgrenzbaren Baukörpern bestehend zum einen aus Erd- und erstem Oberschoss, zum andern aus zweitem und drittem Obergeschoss sowie dem Attikageschoss ausgegangen, wobei das Attikageschoss bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht zu berücksichtigen war, weil es die Masse gemäss § 60 Abs. 3 lit. c PBG einhielt. Schliesslich wurden je nach massgebender Gebäudehöhe verschiedene Grenzabstände ermittelt und die Grenzabstände als eingehalten beurteilt (vgl. zit. VGE Erw. 4.4.2 i.V.m. Erw. 4.4.8).

Im RRB Nr. 141/2019 vom 19. Februar 2019 Erw. 6.3 stellte der Regierungsrat (unter Verweis auf RRB Nr. 276/2015 vom 24.3.2015 Erw. 2.4) fest, eine Rückversetzung des obersten Geschosses habe grundsätzlich nicht zur Folge, dass von einer in der Höhe gestaffelten Baute gemäss § 60 Abs. 5 PBG auszugehen sei. Dies steht in Einklang mit VGE 1030/05 + 1031/05 vom 31. August 2005, in welchem das Verwaltungsgericht feststellte, bei einem Attikageschoss, das weniger als das Mass seiner Höhe rückversetzt ist (in casu nur einen Meter anstelle 3.1 m), komme nicht in Frage, eine gestaffelte Berechnung der Gebäudehöhe vorzunehmen, da sonst die Sonderregelung von § 60 Abs. 3 lit. c PBG ihres Sinnes entleert würde (Erw. 2.3). Dies gilt erst recht, wenn man noch § 60 Abs. 4 PBG beachtet, wonach bei einem Attikageschoss, das nicht um das Mass seiner Höhe zurückgesetzt ist, d.h. die (fiktive) Dachneigung des Attikageschosses die 45°-Linie überschreitet, nur das Mehrmass, das sich bei einem 45° geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet wird (VGE III 2016 152 vom 25.4.2017 Erw. 7.5.2; EGV-SZ 2007 C.2.2 Erw. 4.2.3). Da der Grenzabstand nur die Hälfte der Gebäudehöhe beträgt (§ 60 Abs. 1 PBG), würde z.B. bei einem um einen Meter rückversetzten, drei Meter hohen Attikageschoss in Anerkennung einer Staffelung das Mehrmass von 2 Metern bereits "kompensiert". Mithin ist ein Attikageschoss entweder (ohne Staffelung) zur Gebäudehöhe hinzuzurechnen oder aber - falls die Voraussetzungen gemäss § 60 Abs. 3 lit. c PBG eingehalten

sind - für die Gebäudehöhe überhaupt nicht zu berücksichtigen; eine Staffelung für das Attikageschoss findet nicht statt (vgl. EGV-SZ 2020 B 8.7).

5.5.5 Des Weiteren ist auch die Ermittlung der massgebenden Fassade von Bedeutung, nicht nur für die Bemessung des Grenzabstandes. Sie ist u.a. auch massgeblich zur Beurteilung, ob ein Attikageschoss bei der Gebäudehöhe (§ 60 Abs. 3 lit. c PBG) zu berücksichtigen ist oder für die Frage, wo sich die Fassadenmitte, zur Ermittlung der Gebäudehöhe (§ 60 Abs. 2 PBG), befindet.

Der Begriff der Fassade wird im Gesetz nicht definiert. Die Fassade ist die Aussenwand bzw. Aussenseite eines Gebäudes zwischen Erdboden und Dachfläche. Dabei wird der Fassadenverlauf nicht geschossweise bestimmt, sondern es wird die betreffende Fassadenseite als Ganzes betrachtet (vgl. Fritzsche/ Bösch/ Wipf/ Kunz, a.a.O., S. 1190). Vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. werden nicht zur Fassade gezählt; sie sind jedoch bei der Grenzabstands Bemessung mit zu berücksichtigen, soweit ihre Ausladung 1.50 m übersteigt (§ 59 PBG).

Der Begriff der Fassade ist oft unklar, insbesondere wenn die Fassade gestaffelt verläuft oder ihr Balkone, Laubengänge, Wintergärten usw. vorgelagert sind. Primär ist auf das sichtbare Bauvolumen abzustellen: Tritt ein vorgelagerter Teil derart in Erscheinung, dass die Fassade als gestaffelt erscheint (z.B. vorspringender Erschliessungstrakt), ist die vordere Fassadenflucht massgebend. Umgekehrtes gilt, wenn der sichtbare Gebäudekörper insgesamt auf einem in der Fassadenansicht untergeordneten vorspringenden Gebäudesockel platziert oder z.B. ein eingeschossiger Anbau (etwa ein Wintergarten) vorgelagert wird. Massgebend ist dann allein die hintere (Haupt)fassade. Die Fassade wird vorne gemessen. Balkone oder andere privilegierte Gebäudevorsprünge können indessen nicht massgebend sein. Sie sind eben der Fassade "vorgelagert" und nicht Bestandteil derselben, auch wenn sie das privilegierte Mass überschreiten. Ebenso sind - umgekehrt - einragende Balkone wie auch Laubengänge nicht fassadenbildend (VGE III 2017 225 vom 15.5.2018 Erw. 4.2.2; VGE III 2016 15 vom 28.6.2016 Erw. 4.2.2; VGE III 2013 172 vom 24.4.2014 Erw. 5.2; vgl. Fritzsche/ Bösch/ Wipf, a.a.O., S. 1189ff.).

5.5.6 Im VGE III 2017 225 vom 15.5.2018 (Erw. 4.3.3) wurde bei einer offenen Gartenhalle die massgebende Fassade vorne gemessen mit der Begründung, wonach die nord- und südseitig verglaste Gartenhalle einen kompakten und integrierten Teil der Nord- und Südfassade bilde. Aus diesen beiden Richtungen (d.h. von Norden und von Süden her) deutete nichts darauf hin, dass es sich um eine teils offene (Garten-)Halle bzw. eine Art gedeckten grossen Sitzplatzes

handelte, der nicht innerhalb der wärmegeämmten Mauern lag. Von der Westseite her war zwar angesichts des Fehlens einer Verglasung erkennbar, dass es sich um eine offene (Garten-)Halle bzw. eine Art gedeckten Sitzplatzes handelte. Dies änderte jedoch nichts daran, dass die (vordere) westliche Seite der (Garten-) Halle mit den rund 80 cm breiten seitlichen Mauern und der Brüstung (welche die Fortsetzung des Mauerwerks des Erdgeschosses bildete, das im nördlichen Bereich der Westfassade das gewachsene Terrain überstieg) sowie der obere Abschluss, der mit der Brüstung des Attikageschosses eine Einheit bildete, als Hausfassade in Erscheinung traten. Dies galt namentlich auch für die Eckpfeiler, die eine Einheit mit dem Mauerwerk und den Brüstungen bildeten und im Gesamtbild wie auch für sich nicht nur untergeordnet in Erscheinung traten. Die Gartenhalle bildete mithin optisch wie auch architektonisch einen vom übrigen Bauvolumen und Baukörper nicht gesondert denkbaren Bauteil. Jedenfalls liess sich die Gartenhalle nicht mit einem bloss über die Fassade vorspringenden Bauteil vergleichen. Schliesslich wurde im besagten Entscheid festgehalten, dass die Umschliessung durch eine wärmegeämmte, feste Mauer kein für den Fassadenbegriff und die Bestimmung des Fassadenverlaufes unabdingbares Kriterium darstelle, wie auch die Beispiele der einkragenden Balkone und der Gartenlauben zeigen würden, welche nicht zwingend zu einer "Rückverschiebung" der Fassade führen. Wenn mithin grundsätzlich bereits bei einem einkragenden Balkon die Fassade vorne gemessen werde, so müsse dies erst recht für die streitige Gartenhalle gelten (vgl. auch VGE III 2019 168 vom 19.2.2020 Erw. 6.2.5 mit vergleichbarem Sachverhalt).

5.6 Im vorliegenden Fall wird von keiner Seite geltend gemacht, dass das OG ein Attikageschoss (als Ganzes bzw. an allen vier Fassaden) gemäss § 60 Abs. 3 lit. c PBG darstellt, weshalb es bei der Ermittlung der Gebäudehöhe grundsätzlich zu berücksichtigen ist. Streitig und nachfolgend zu prüfen ist jedoch, ob es sich um eine in der Höhe gestaffelte Baute im Sinne von § 60 Abs. 5 PBG handelt.

5.6.1 Dem Grundrissplan (Nr. 101 Grundrisse 1:100 vom 15.10.2020) lässt sich entnehmen, dass das geplante Gebäude eine L-Form aufweist. Die Nord- und die Ostfassade bilden die Längsseiten des Gebäudes. An diesen Fassaden sind die Aussenwände des EG und OG jeweils bündig übereinander. Das Einfamilienhaus erscheint somit optisch von diesen Seiten eindeutig jeweils als einheitliche Baute ohne Staffelung. Auch an den mittellangen (Innen-)Seiten der L-Form bzw. den längeren Ansichten der Süd- und Westfassaden, welche hauptsächlich aus Fenstern bestehen, befinden sich EG und OG direkt übereinander. Optisch

wird dies lediglich unterbrochen durch eine Glasbrüstung, welche sich direkt vor den Fenstern des OG (ohne Balkon) befindet, sowie einem Dachabschluss im OG, welcher ca. 1 m breit Teil der jeweiligen Fensterfassaden bildet. Eine Staffe- lung ist auch hier nicht ersichtlich.

Im EG an der Kurzseite der Südfassade ist - dem wärme gedämmten Wohnraum vorgelagert - eine gedeckte Terrasse geplant, welche im Osten (durch das sich noch innerhalb der wärme gedämmten Wand befindliche Reduit sowie einen Ab- stellraum) ganz geschlossen ist. Im OG befindet sich an der kurzseitigen Südfas- sade auf der Dachfläche der EG-Terrasse ebenfalls eine gedeckte Terrasse. Auch sie wird im Osten durch einen Abstellraum geschlossen. Allerdings reicht das Dach dieser Terrasse und der Abstellraum nicht bis zur Flucht des EG- Daches. Vielmehr ist das Dach und der Abstellraum im OG um einen Meter rück- versetzt. Den ungedeckten Teil schliesst eine Brüstung ab, die ca. 1.1 m hoch gemauert mit (ca. 30 cm) aufgesetztem Glas ist. Sowohl die OG-Rückversetzung um einen Meter als auch die Glasbrüstung sind von Osten her erkennbar, nicht aber die durch die jeweiligen Abstellräume verdeckten gedeckten Terrassen- flächen und auch nicht der gemauerte Teil der Brüstung, weil diese mit der Ab- schlusswand des Abstellraumes im EG bündig ist. Die Wand der jeweiligen Ab- stellräume ist an der Südfassade im EG 2.60 m und im OG 1.30 m breit. Damit ergibt sich im EG eine (aus südlicher Sicht) ca. 4.5 m breite gedeckte Terrasse, welche um ca. 3.2 m dem wärme gedämmten Wohnraum vorgelagert ist. Im OG ergibt sich eine (aus südlicher Sicht) ca. 5.9 m breite gedeckte Terrasse, welche dem wärme gedämmten Wohnraum um ca. 2.3 m vorgelagert ist sowie auf einer zusätzlichen Tiefe von 1 m über die volle Breite (ca. 7 m) ungedeckt ist. Neben der 1.1 m hohen Mauerbrüstung am Dachrand des EG (an der Südfassade bün- dig mit der Abschlusswand des Abstellraumes im EG) ist auch der Dachab- schluss im OG ca. 1.1 m breit und mit der Aussenwand des Abstellraumes im OG bündig (ebenfalls um 1 m vom EG-Dach zurückversetzt).

Ähnlich präsentiert sich die Sachlage an der Kurzseite der Westfassade. Im Ge- gensatz zur Kurzseite der Südfassade befindet sich im EG keine gedeckte Ter- rasse, sondern der Wohnraum verläuft bündig zur Aussenwand mit einem Fen- ster abgeschlossen. Im OG verläuft die nördliche Aussenwand (wohinter sich ein Badezimmer befindet) ebenfalls bis auf 1 m über der Dachfläche des EG, wie auch die gedeckte Terrasse, mit 2.6 m Breite und 4.4 m Länge. Das Badezimmer im OG reicht fast bis zur Hälfte in die Kurzseite der Westfassade hinein.

5.6.2 Bei dieser Sachlage ergibt sich, dass vorliegend weder flächenmässig - die im OG genutzte Wohnfläche unterscheidet sich kaum merklich von derjenigen im EG (vgl. hierzu VGE III 2017 226 vom 30.5.2018 Erw. 4.4.6) - noch optisch von

einer Staffelung der Baute ausgegangen werden kann. Eine einzig vorliegende und sichtbare Rückversetzung des (gemauerten) OG um einen Meter (weshalb vorliegend aufgrund der Terrassen nicht von einer grösseren Rückversetzung auszugehen ist, wird nachfolgend bei der Begründung zur massgebenden Fassade dargelegt, vgl. Erw. 5.6.3), lediglich auf der jeweiligen Kurzseite der Süd- und Westfassade und ohne weitere, erkennbare (u.a. auch flächenmässige) Staffelung reicht nicht aus, um das Bauvorhaben als in der Höhe gestaffelte Baute zu qualifizieren. Es ist auch nicht erkennbar, inwieweit mit dieser geringfügigen Rückversetzung dem Sinn und Zweck der Bestimmung (Wahrung von Besonnung, Belüftung, Aussicht, Aspekte der Feuer- und der Gesundheitspolizei, vgl. zit. VGE III 2017 226 Erw. 4.4.6 m.w.H.) genügend Rechnung getragen würde. Damit aber ist die Gebäudehöhe, wie vom Regierungsrat festgestellt, an der Kurzseite der Südfassade einheitlich, d.h. ohne Staffelung zu ermitteln.

Diese Höhe bei der Südfassade Hauptgebäude wird im Plan Nr. 102, Fassaden/Schnitte, bei der Südfassade mit 7.84 m angegeben. Auch der Regierungsrat ging von dieser Höhe aus. Ob diese Höhe korrekt ermittelt wurde, kann vorliegend offen bleiben, da der minimale Gebäudeabstand - wie zu zeigen sein wird - selbst bei dieser Höhe nicht eingehalten ist. Der Vollständigkeit halber sei aber auf die Rechtsprechung zu verweisen, wonach die Ausmittlung des gewachsenen Bodens für die Erhebung der Gebäudehöhe für jede Seite separat vorzunehmen ist. Bei mehr oder weniger linearen Terraingegebenheiten genügen wenig Messpunkte (z.B. beide Eckpunkte); bei komplizierten Terraingegebenheiten ist eine aufwändigere Ausmittlung zumutbar (EGV-SZ 1990 Nr. 16 Erw. 4.b). Betragen die Abweichungen des gewachsenen Terrains von der Verbindungslinie zwischen beiden Eckpunkten nicht mehr als 0.8 m bis 1.0 m, darf von einem mehr oder weniger geradlinigen Terrainverlauf ausgegangen werden. Andernfalls sind mehrere Messpunkte zu setzen (VGE 1074/04 vom 28.4.2005 Erw. 4; VGE III 2016 205 vom 25.4.2017 Erw. 4.1.1; VGE III 2021 9 vom 26.8.2021 Erw. 6.3.2). Vorliegend zeigt sich auf dem Plan Südfassade, dass das gewachsene Terrain beim südöstlichen Eckpunkt bei 437.01 m.ü.M. liegt, dann für rund 2.7 m leicht abfällt, anschliessend für rund 3.5 m ansteigt, um schliesslich rund 1 m vor Fassadenende sehr steil (fast senkrecht) anzusteigen Richtung südwestlicher Eckpunkt. Dies führt dazu, dass die linear eingetragene Verbindungslinie zwischen den zwei Eckpunkten zu wesentlichen Teilen mehr als 1.0 m vom Terrainverlauf abweicht und damit nicht mehr von einem mehr oder weniger geradlinigen Terrainverlauf gesprochen werden kann (im Ergebnis liegen über 80% der Fassadenbreite weit unter dem im Plan in der Fassadenmitte 'ausgemittelten' Punkt). Für die weitere Bearbeitung gilt es daher das bei der Südfassade des Hauptgebäudes gewachsene Terrain genau zu ermitteln und so auszumitteln,

dass keine grossen Abweichungen zur Verbindungslinie mehrerer Messpunkte entstehen.

5.6.3 Soweit die Beschwerdeführer sinngemäss geltend machen, dass bei Annahme der Gebäudehöhe an der Südfassade von 7.84 m von einer allfälligen inneren Fassadenflucht als - für den Grenzabstand - massgebende Fassade auszugehen sei (vgl. vorstehende Erw. 5.5, wonach ein Gebäudeabstand von 9.54 m angenommen werden müsste, was der Fassade des OG entspreche), kann dem nicht gefolgt werden.

Vielmehr ist an der Kurzseite der Südfassade bereits bei der Aussenwand des Abstellraumes sowie dem gemauerten Dachabschluss des EG - somit bei der äusseren Fassadenflucht - von einer fassadenähnlichen Wirkung und somit von der massgebenden Südfassade auszugehen und nicht erst beim zurückversetzten wärmegeprägten Wohnzimmer- bzw. Terrassenfenster. Das Nämliche gilt für das OG. Dies wird bestärkt durch die Tatsache, dass bei der Südansicht der Fassade über beide Stockwerke mehr als die Hälfte der Fläche vornestehende Mauerfläche (ca. 25m²) und der kleinere Teil (ca. 21m²) rückversetzt ist (vgl. Plan 102 Fassaden/Schnitte 1:100; Schnitt S1:S1). D.h. die Mauerflächen an der Südfassade machen mehr als die Hälfte der sichtbaren Fassaden aus und treten somit nicht untergeordnet in Erscheinung. Vielmehr erscheinen die Mauerflächen an der Kurzseite der Südfassade gegenüber den gedeckten Terrassen (bzw. den Fensterflächen dahinter) vordergründig und diese sind zu vergleichen mit einkragenden Balkonen oder Gartenhallen (bzw. -lauben). Hinzu kommt, dass von Osten her betrachtet nicht erkennbar ist, dass es sich um gedeckte Terrassen handelt. Auch von Westen her betrachtet treten die äusseren Mauern derart in Erscheinung, dass davon ausgegangen werden kann, die äussere Fassadenflucht bilde die Hausfassade. Aufgrund der erwähnten Begebenheiten ist vorliegend bei der Terrasse im OG schliesslich auch nicht nur von einem über die Fassade vorspringenden Gebäudeteil gemäss § 59 Abs. 2 PBG auszugehen (vgl. hierzu VGE III 2019 168 vom 19.2.2020 Erw. 6.2.3f., wonach es im Wesentlichen von der optischen Erscheinung, insbesondere ihren horizontalen und vertikalen Dimensionen und der Relation zur Gebäudefront abhängt, ob vorspringende Gebäudeteile abstandsrelevant oder abstandsprivilegiert sind. Je dominanter solche Vorbauten in Erscheinung treten, umso mehr bilden sie Teil der Fassade und umso weniger können sie dem Abstandsprivileg des § 59 Abs. 2 PBG unterliegen). Der ungedeckte Terrassenteil im OG mit einer Breite von 1 m vermag sodann an der fassadenbildenden Wirkung der vorderen Fassadenflucht der gedeckten Terrasse im OG nichts zu ändern. Sowohl in den 3D-Darstellungen als auch in den Fassadenplänen stellen sich an der Kurzseite der Südfassade die äussere Fassaden-

flucht bzw. die gedeckten und einseitig geschlossenen Terrassen vielmehr als Teil des gesamten Baukörpers und somit als Einheit dar, welche die Annahme der äusseren Fassadenflucht als (für den Gebäudeabstand) massgebende Fassade ohne weiteres rechtfertigt. Somit ist der Regierungsrat vorliegend zu Recht von der äusseren Fassadenflucht als massgebende Südfassade ausgegangen (von dieser Fassadenflucht ist sodann auch die Baubewilligungsbehörde im BRB Nr. 251 vom 2.6.2021, S. 20 ausgegangen).

5.7 Damit aber ist der Regierungsrat vernehmlassend zu Recht von einem notwendigen Gebäudeabstand (Summe der Grenzabstände gemäss § 59ff. PBG; § 63 Abs. 1 PBG) zwischen der Wohn- und der Gartenbaute ausgegangen, der mit einem tatsächlichen Abstand von 6.14 m deutlich unterschritten wird.

6. Zusammenfassend ergibt sich, dass im konkreten Fall zwar die zulässige Gebäudelänge nicht überschritten wird. Allerdings handelt es sich bei der sogenannten Gartenbaute nicht um eine Nebenbaute im Sinne von § 61 Abs. 1 PBG, weshalb zwischen der sogenannten Haupt- und der Gartenbaute ein Gebäudeabstand einzuhalten ist. Dieser wird mit dem vorliegenden Bauvorhaben unterschritten, weshalb es nicht bewilligt werden kann. Der Regierungsrat hat somit - im Ergebnis - zu Recht den Gesamtentscheid des ARE vom 11. März 2021 und den Bezirksratsbeschluss Nr. 251 vom 2. Juni 2021 aufgehoben, weshalb die vorliegende Beschwerde abzuweisen ist.

7.1 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.--) den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) und zu 1/2 (Fr. 1'250.--) dem Bezirksrat Küssnacht aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

7.2 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend haben die Beschwerdeführer (zu 1/2; unter solidarischer Haftbarkeit) sowie der Bezirksrat Küssnacht (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 Beschwerdeführer) und Fr. 1'000.-- (zulasten des Bezirksrats) bzw. insgesamt Fr. 2'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden zu 1/2 (Fr. 1'250.--) den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) und zu 1/2 (Fr. 1'250.--) dem Bezirksrat Küssnacht auferlegt. Die Beschwerdeführer haben am 31. Dezember 2021 einen Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'500.-- bezahlt, so dass ihnen Fr. 1'250.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind.

Der Bezirksrat hat seinen Kostenanteil von Fr. 1'250.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

3. Die Beschwerdeführer (unter solidarischer Haftbarkeit) haben dem bewalteten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.

Der Bezirksrat Küssnacht 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 Beschwerdeführer (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners (2/R; inkl. Schreiben der Beschwerdeführer vom 16.9.2022)
 - den Bezirksrat Küssnacht (R; inkl. Schreiben der Beschwerdeführer vom 16.9.2022)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB, inkl. Schreiben der Beschwerdeführer vom 16.9.2022)

- und das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB, inkl. Schreiben der Beschwerdeführer vom 16.9.2022).

Schwyz, 26. 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: 5. Oktober 2022