

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2022 13

III 2022 55

Entscheid vom 19. September 2022

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

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

gegen

1. **Gemeinderat Lachen**, Alter Schulhausplatz 1, Postfach 263,
8853 Lachen,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C._____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **D.**_____ **AG**,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt M.A. E._____,
5. **F.**_____,
Beigeladene,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung; Baufreigabe)

Sachverhalt:

A.1 Am 3. April 2017 reichte die D._____ AG (Bauherrschaft) ein Baugesuch für den Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück GB __01 (Baugrundstück), G._____ -weg __, in Lachen ein. Nach verschiedenen Projektänderungen erteilte der Gemeinderat Lachen mit Beschluss (GRB) Nr. 341 vom 18. Dezember 2017 die Baubewilligung und wies die von A._____ und der H._____ AG gegen das Bauvorhaben erhobene Einsprache ab.

Mit Beschluss (RRB) Nr. 809 vom 13. November 2018 hiess der Regierungsrat des Kantons Schwyz die von A._____ und der H._____ AG gegen die kommunale Baubewilligung erhobene Beschwerde teilweise gut.

A.2 Gegen das als "Projektänderung beim bewilligten Bauprojekt Abbruch und Neubau Einfamilienhaus mit Nebenbauten" erneut im Amtsblatt (Nr. __ vom ____2019, S. ____) publizierte und öffentlich aufgelegte Baugesuch erhoben A._____ und die H._____ AG wiederum öffentlich-rechtliche Einsprache, welche der Gemeinderat mit GRB Nr. 407 vom 17. Dezember 2019 unter Erteilung der Baubewilligung abwies. Mit RRB Nr. 165/2020 (Verfahren VB 7/2020) vom 10. März 2020 wies der Regierungsrat die von A._____ und der H._____ AG erhobene Verwaltungsbeschwerde ab, soweit darauf eingetreten wurde. Diesen RRB zog A._____ mit Eingabe vom 7. April 2020 ans Verwaltungsgericht weiter, welches mit VGE III 2020 62 vom 16. Juli 2020 wie folgt entschied:

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

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

- 2.-3. (Kosten- und Entschädigungen des regierungsrätlichen und verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens).
- 4.-5. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

A.3 Auf die von A._____ gegen diesen verwaltungsgerichtlichen Entscheid am 14. September 2020 erhobene Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angele-

genheiten trat das Bundesgericht mit Urteil 1C_513/2020 vom 3. Mai 2021 nicht ein, weil der angefochtene Entscheid unabhängig von seiner Qualifikation nach kantonalem Recht einen Zwischenentscheid im Sinne von Art. 92 f. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 darstelle (Erw. 1.1.1) und die Voraussetzungen für eine Anfechtung dieses Zwischenentscheides nicht gegeben seien (Erw. 1.2).

B.1 Nach dem Bundesgerichtsurteil vom 3. Mai 2021 erteilte der Leiter der kommunalen Abteilung Bau und Umwelt am 14. Juni 2021 auf Gesuch der Bauherrschaft vom 30. Mai 2021 hin, nach deren Verzicht auf das Vordach beim Hauseingang und die Markisen, die Baufreigabe.

Hiergegen erhob A. _____ mit Eingabe vom 17. Juni 2021 beim Regierungsrat "Beschwerde/Aufsichtsanzeige mit dringlichen Anträgen" mit den folgenden Rechtsbegehren (Verfahren VB 124/2021):

1. Die mit Schreiben vom 14. Juni 2021 der Gemeinde Lachen, Abteilung Bau und Umwelt / Hochbau, erteilte Baufreigabe für das Bauvorhaben 2017-0011 sei aufzuheben und es sei der Bauherrschaft zu verbieten, Bauarbeiten auszuführen.
2. Eventualiter sei der Gemeinderat Lachen anzuweisen, die mit Schreiben vom 14. Juni 2021 erteilte Baufreigabe für das Bauvorhaben 2017-0011 sofort zu widerrufen und der Bauherrschaft zu verbieten, Bauarbeiten auszuführen.
3. Der Gemeinderat Lachen sei anzuweisen, für die Projektänderung «Vordach» das Baubewilligungsverfahren durchzuführen und mit einem förmlichen Bauentscheid abzuschliessen.
4. Dem Antrag Ziff. 1, eventualiter dem Antrag Ziff. 2, sei mit superprovisorischer Wirkung zu entsprechen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt).

Der Beschwerdeführer rügte namentlich, vor der Baufreigabe hätte ein Baubewilligungsverfahren betreffend die vorgenommene Projektänderung (Verzicht auf das Vordach bei der Haustüre) durchgeführt werden müssen.

B.2 Mit Zwischenbescheid vom 21. Juni 2021 verfügte das Sicherheitsdepartement was folgt:

1. Der D. _____ AG, 8853 Lachen, wird untersagt, von der Baubewilligung gemäss Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 24. September 2019 bzw. Beschluss Nr. 407 des Gemeinderates Lachen vom 17. Dezember 2019 Gebrauch zu machen.
- 2.-6. (Kosten, Rechtsmittel, Vernehmlassungen, Kostenvorschuss, Zustellung).

B.3 Gegen diesen Zwischenbescheid erhob die Bauherrschaft am 25. Juni 2021 Einsprache mit den folgenden Anträgen:

1. Ziff. 1 des Zwischenbescheids des Sicherheitsdepartements vom 21.06.2021 sei aufzuheben.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen inkl. MWST zu Lasten des Einsprachegegners.

C. Am 16. August 2021 erhob A. _____ beim Bundesgericht Beschwerde (Verfahren 1C_463/2021) gegen den VGE III 2020 62 vom 16. Juli 2020 mit dem Antrag auf Aufhebung des Entscheides und Abweisung des Baugesuchs der Bauherrschaft (Antrag Ziff. 1). Als Verfahrensantrag beantragte er,

das Beschwerdeverfahren sei zu sistieren, bis über die Beschwerde/Aufsichtsanzeige mit dringlichen Anträgen vom 17. Juni 2021 gegen die erteilte Baufreigabe vom 14. Juni 2021 rechtskräftig entschieden ist.

D. Am 10. November 2021 zeigte die Bauherrschaft dem kommunalen Bauamt den auf den 15. November 2021 terminierten Beginn der Abbrucharbeiten an. Hierauf forderte das Bauamt die Bauherrschaft mit Schreiben vom 11. November 2021 auf, mit den Abbrucharbeiten zuzuwarten. Auf den Hinweis des Sicherheitsdepartementes vom 17. November 2021 an die Bauherrschaft, sie könne ein Gesuch um Baufreigabe für den Abbruch einreichen, teilte die Bauherrschaft mit Schreiben vom 22. November 2021 ihren Verzicht auf ein solches Gesuch mit. Am 2. Dezember 2021 leitete das Bauamt ein Gesuch der Bauherrschaft vom 17. November 2021 betreffend Verlängerung der Geltungsdauer der Baubewilligung für den Abbruch und Neubau des Einfamilienhauses auf dem Baugrundstück bis 11. Dezember 2021 ans Sicherheitsdepartement weiter.

E.1 Mit Verfügung vom 6. Dezember 2021 wies das Bundesgericht den Sistierungsantrag der Bauherrschaft ab unter Hinweis auf die Stellungnahme des Rechts- und Beschwerdedienstes des Sicherheitsdepartements vom 25. Oktober 2021, wonach dieser seinerseits erwäge, das Verwaltungsverfahren VB 124/2021 zu sistieren, bis das Bundesgericht über die Beschwerde im Verfahren 1C_463/2021 entschieden habe.

A. _____ erklärte sich am 17. Dezember 2021 mit einer vorläufigen Sistierung des Verfahrens VB 124/2021 einverstanden.

E.2 Mit Urteil 1C_463/2021 vom 27. Dezember 2021 trat das Bundesgericht nicht auf die Beschwerde vom 16. August 2021 ein.

E.3 Nach Erhalt dieses Bundesgerichtsurteils hob das Sicherheitsdepartement die Sistierung des Verfahrens VB 124/2021 am 24. Januar 2022 auf. Der Beschwerdeführer bestätigte mit Schreiben vom 24. Februar 2022 sein Festhalten an der Beschwerde.

F. Mit Einspracheentscheid vom 17. Januar 2022 entschied das Sicherheitsdepartement wie folgt über die Einsprache der Bauherrschaft vom 25. Juni 2021 (vorstehend lit. B.3):

1. Die Einsprache der D. _____ AG vom 25. Juni 2021 wird abgewiesen.
2. Es wird festgestellt, dass die D. _____ den (nicht bewilligungspflichtigen) Abbruch der bestehenden Baute auf dem Grundstück GB __01 vornehmen darf.
3. Das Verfahren VB 124/2021 wird vorläufig sistiert, bis das Bundesgericht die Beschwerde 1C_463/2021 entschieden hat.
4. Die Kosten für diesen Einspracheentscheid werden mit der Hauptsache verlegt.
- 5.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

G.1 Gegen diesen Einspracheentscheid vom 17. Januar 2022 (Versand gleichentags) erhebt A. _____ mit Eingabe vom 19. Januar 2022 (Postaufgabe gleichentags) fristgerecht "Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit dringlichem Antrag" und den folgenden Rechtsbegehren (Verfahren III 2022 13):

1. Es sei die Ziffer 2 des Einspracheentscheids des Sicherheitsdepartements vom 17. Januar 2022 aufzuheben und der Beschwerdegegnerin unter Feststellung der Bewilligungspflicht der Abbruch des Gebäudes auf GB __01 Lachen zu verbieten.
2. Der Beschwerdegegnerin ist mit superprovisorischer Wirkung zu verbieten, das Gebäude auf GB __01 Lachen abzurechen. [Unterlinierung gemäss Original]
3. Die vorinstanzlichen Akten sind beizuziehen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. 7.7% MwSt) zu Lasten der Vorinstanzen und der Beschwerdegegnerin.

G.2 Mit Zwischenbescheid III 2022 14 vom 20. Januar 2022 entschied der Einzelrichter des Verwaltungsgerichts (betreffend den Beschwerdeantrag Ziff. 2) wie folgt:

1. In Gutheissung des Beschwerdeantrages Ziff. 2 wird der Abbruch des Gebäudes auf KTN __01 Lachen einstweilen untersagt.
2. (Rechtsmittelbelehrung).
3. Über die Kosten- und Entschädigungsfolgen dieses Zwischenbescheides wird mit der Hauptsache (Verfahren III 2022 13) entschieden.
4. (Fristansetzung zur Einreichung von Vernehmlassungen).
5. (Zustellung).

G.3 Mit Eingabe vom 20. Januar 2022 äussert sich der Beschwerdeführer zur Bewilligungspflicht des Abbruchs von Bauten.

G.4 Mit Stellungnahme vom 25. Januar 2022 stellt die Bauherrschaft folgende Anträge:

1. Es sei Vormerk zu nehmen, dass gegen den Zwischenbescheid vom 20.01.2022 keine Einsprache erhoben wird.
2. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 19.01.2022 sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen inkl. MWST zu Lasten des Beschwerdeführers.

Das Sicherheitsdepartement teilt innert erstreckter Frist am 25. März 2022 seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung mit. Der Regierungsrat habe im Beschwerdeverfahren mit RRB Nr. 204 vom 15. März 2022 in der Hauptsache entschieden.

H. Mit RRB Nr. 204/2022 vom 15. März 2022 entschied der Regierungsrat wie folgt über die Beschwerde des Beschwerdeführers vom 17. Juni 2021 betreffend die Baufreigabe:

1. Die Rechtsverweigerungsbeschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) für diesen Beschwerdeentscheid im Betrag von Fr. 1'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt (...).
3. Die Verfahrenskosten für den Zwischenbescheid vom 21. Juni 2021 sowie den Einspracheentscheid vom 17. Januar 2022 im Betrag von insgesamt Fr. 800.-- werden je zur Hälfte (je Fr. 400.--) der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde Lachen auferlegt.
4. Der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde Lachen wird je eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 500.-- zugesprochen, welche vom Beschwerdeführer zu bezahlen ist.
- 5.-7. (Rechtsmittelbelehrung/Zustellung).

I. Gegen diesen RRB Nr. 204/2022 (Versand am 22.3.2022) erhebt A. _____ mit Eingabe vom 12. April 2022 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit den folgenden Anträgen (Verfahren III 2022 55):

1. Der Beschluss Nr. 204/2022 des Regierungsrates vom 15. März 2022 sei aufzuheben und das Baugesuch der Bauherrschaft/Beschwerdegegnerin abzuweisen, eventualiter die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Die vorinstanzlichen Verfahrensakten seien beizuziehen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. 7.7% MwSt) zu Lasten der Vorinstanzen und der Beschwerdegegnerin.

J. Das ARE teilt mit Schreiben vom 19. April 2022 seinen Verzicht auf eine Antragsstellung mit. Das Sicherheitsdepartement beantragt am 21. April 2022 die

Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers. Die Beschwerdegegnerin beantragt vernehmlassend am 22. April 2022, auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei nicht einzutreten, eventualiter sei sie abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt) zu Lasten des Beschwerdeführers. Der Gemeinderat Lachen beantragt mit Eingabe vom 29. April 2022 (betreffend die Verfahren III 2022 13/14 und 55) die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers. Die Beigeladene hat sich nicht vernehmen lassen.

K. Mit Stellungnahme vom 17. Juni 2022 (in den Verfahren III 2022 13 und 55) hält der Beschwerdeführer unverändert an seinen Anträgen gemäss den Verwaltungsgerichtsbeschwerden vom 19. Januar 2022 und 2. Mai 2022 (recte wohl: 12.4.2022) fest.

Die Beschwerdegegnerin teilt am 30. Juni 2022 ihren Verzicht auf eine weitere Stellungnahme mit. Die übrigen Verfahrensbeteiligten haben sich nicht mehr vernehmen lassen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Mit der Beschwerde vom 19. Januar 2022 (Verfahren III 2022 13) rügte der Beschwerdeführer, aufgrund der (damals) noch hängigen Verfahren vor dem Regierungsrat (VB 124/2021) und dem Bundesgericht (1C_463/2021; dieses war zwar am 27.12.2021 bereits entschieden, jedoch den Parteien noch nicht zugestellt worden, vgl. vorstehend Ingress lit. E.1 ff.) liege aktuell noch keine rechtskräftige Baubewilligung für den Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Baugrundstück vor (S. 4 Ziff. III.A.). Auch der Abbruch sei bewilligungspflichtig, was in § 45 Abs. 1 des kommunalen Planungs- und Baurechts (PBR) vom 29. September 1995 explizit vorgesehen werde (S. 4 ff. lit. B sowie S. 7 lit. D).

1.2 Der Regierungsrat hat die Verwaltungsbeschwerde vom 17. Juni 2021 aufgrund der Rüge, der Gemeinderat hätte für die von der Beschwerdegegnerin vorgenommene Projektänderung (Verzicht auf das Vordach beim Hauseingang) zuerst ein Baubewilligungsverfahren durchführen müssen, als Rechtsverweigerungsbeschwerde qualifiziert. Die unrechtmässige Verweigerung oder Verzögerung sei einer Verfügung gleichzusetzen (§ 6 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974). Zudem sei der Regierungsrat auch Aufsichtsbehörde über den Gemeinderat (§ 61 der Verfassung des Kantons Schwyz [KV; SRSZ 100.100] vom 24.11.2010; § 84 Abs. 1 des Gesetzes über

die Organisation der Gemeinden und Bezirke [Gemeindeorganisationsgesetz, GOG; SRSZ 152.100] vom 25.10.2017) (angefochtener RRB Nr. 204/2022 Erw. 1.2.2).

Weiter erwog der Regierungsrat insbesondere, das Bundesgericht sei mittlerweile mit dem Urteil 1C_463/2021 vom 27. Dezember 2021 zum Schluss gekommen, die Beschwerdegegnerin habe zwischenzeitlich auf ein Vordach vollständig verzichtet. Dies habe zur Folge, dass das Baubewilligungsverfahren insoweit gegenstandslos geworden sei. Alle anderen (aufrechterhaltenen) Teile des Baugesuchs seien bereits vom Verwaltungsgericht beurteilt worden, weshalb der angefochtene Entscheid als Endentscheid qualifiziert werden könne. Daran ändere der Umstand nichts, dass die bewilligten Pläne hinsichtlich des Vordachs korrigiert werden müssten, da es sich insoweit nur um eine formelle Anpassung handle und der Bewilligungsbehörde kein Entscheidungsspielraum mehr zustehe. Das Bundesgericht sei auf die Beschwerde im Ergebnis jedoch mangels hinreichender Begründung nicht eingetreten. Klargestellt habe es aber, dass für die Projektänderung kein separates Baubewilligungsverfahren mehr erforderlich sei. Demzufolge habe der Gemeinderat keine Rechtsverweigerung begangen (angefochtener RRB Nr. 204/2022 Erw. 3.2.2). Aufgrund des Bundesgerichts wäre der Gemeinderat zwar gehalten gewesen, die bewilligten Baupläne vor Erteilung der Baufreigabe anpassen zu lassen und mit dem Genehmigungsvermerk zu versehen. Durch diese Unterlassung habe der Beschwerdeführer allerdings keinen Rechtsnachteil erlitten (angefochtener RRB Nr. 204/2022 Erw. 4).

1.3 Mit der Beschwerde vom 12. April 2022 (Verfahren III 2022 55) bleibt der Beschwerdeführer bei seiner Rüge, das Baubewilligungsverfahren sei nicht abgeschlossen. Dies stehe im Widerspruch zum Bundesgerichtsurteil 1C_513/2020 vom 3. Mai 2021 (Erw. 1.1.1), wonach das Baubewilligungsverfahren erst abgeschlossen sei, wenn die von der Bauherrschaft vorzulegenden Pläne für das Vordach genehmigt worden seien. Der Verzicht auf das Vordach und die Markisen stelle eine Projektänderung dar, welche zuerst ein Baubewilligungsverfahren zu durchlaufen habe und das mit einem förmlichen Bewilligungsentscheid als Voraussetzung für die Baufreigabe abzuschliessen sei. Im Übrigen dürfe die Bauherrschaft nicht auf die Ausführung einzelner Teile verzichten, um auf diesem Weg auf die Erfüllung von Nebenbestimmungen zu verzichten (S. 5 f. Ziff. 4 f.). Weil kein förmlicher Bauentscheid vorliege, habe der Beschwerdeführer vorsorglich Beschwerde beim Bundesgericht erheben müssen, um allen Eventualitäten gerecht zu werden. Dadurch habe er einen Rechtsnachteil erlitten. Es genüge nicht, dass der Gemeinderat dem Beschwerdeführer den Verzicht auf das Vordach und die erteilte Baufreigabe angezeigt habe. Es müsse ihm weiterhin die

Möglichkeit offenstehen, die Vordachänderung auf dem kantonalen Rechtsweg anzufechten (S. 6 Ziff. 6). Dieser Möglichkeit bzw. dieses Rechts, den Vordachverzicht beurteilen zu lassen, werde er dadurch beraubt, dass der Regierungsrat seine Beschwerde nur als Rechtsverweigerungsbeschwerde entgegengenommen habe. Dieser Verzicht auf ein Vordach könne so nicht auf seine Übereinstimmung mit § 56 Abs. 1 PBG ("Schutz des Landschafts- und Ortsbildes") und Art. 30 Abs. 1 und 3 BauR ("Gestalterische Anforderungen") überprüft werden. Damit werde § 82 Abs. 1 PBG verletzt (Einsprache- und Beschwerdemöglichkeit gegen die Baubewilligung, S. 7 Ziff. 8). Zudem sei der Verzicht auf das Vordach und die Markisen als Projektänderung nur durch die kommunale Abteilung Bau und Umwelt/Hochbau und nicht durch den Gemeinderat als zuständige Baubewilligungsbehörde (§ 76 Abs. 1 PBG) geprüft worden, d.h. durch eine unzuständige Behörde (S. 8 Ziff. 9 f.; vgl. Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 27.6.2022).

Mit der Stellungnahme vom 27. Juni 2022 zu den Vernehmlassungen macht der Beschwerdeführer (ergänzend) namentlich geltend, das Bundesgericht sei aufgrund der Baufreigabe vom Vorliegen einer Baubewilligung ausgegangen; hiergegen könne der Beschwerdeführer den kantonalen Instanzenzug beschreiten (S. 4 Ziff. 2.2). Das Bundesgericht habe nicht festgestellt, dass für die Projektänderung (Verzicht auf das Vordach) kein separates Baubewilligungsverfahren mehr erforderlich sei (S. 5 Ziff. 5).

2.1 Die Beschwerdegegnerin bestreitet das schutzwürdige Interesse und somit die Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers. Der Gemeinderat beantragt die Abweisung der Beschwerde unter dem Vorbehalt des Eintretens; die diesbezüglichen Voraussetzungen seien von Amtes wegen zu prüfen.

2.2 Der Regierungsrat hat die erforderliche hinreichende räumliche Beziehungsnähe des Beschwerdeführers zum Baugrundstück als eine Voraussetzung für die Beschwerdelegitimation bejaht (angefochtener RRB Nr. 204/2022 Erw. 1.1.1 f). In dieser Hinsicht wird die Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers, soweit ersichtlich, nicht mehr bestritten.

2.3 Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen (§ 37 Abs. 1 lit. a VRP). Der Regierungsrat hat die (Rechtsverweigerungs-) Beschwerde abgewiesen, womit der Beschwerdeführer entsprechend auch besonders berührt ist (§ 37 Abs. 1 lit. b VRP). An der Aufhebung dieses Entscheides, der zur Folge hätte, dass ein Baubewilligungsverfahren hinsichtlich des (Verzichts auf das/die) Vordachs und der Markisen aufzunehmen wäre, hat der Beschwerdeführer auch durchaus ein schutzwürdiges Interesse (§ 37 Abs. 1 lit. c

VRP). Die Beschwerdebefugnis als Entscheidungsvoraussetzung ist somit zu bejahen (§ 27 Abs. 1 lit. d VRP).

Wie weit dabei auch andere Motive als das Interesse an einer Überprüfung der Rechtmässigkeit einer Baute bzw. eines Hauseinganges ohne Vordach und einer Baute ohne Markisen mitspielen, ist unbeachtlich. Soweit der Bauherrschaft aus solchen Motiven allenfalls ein Schaden entsteht, steht ihr eine entsprechende Klage an den Zivilrichter offen (§ 82 Abs. 2 VRP). Immerhin ist auf politische Bestrebungen zu verweisen, bei Rechtsmitteln, die (nur) aus Gründen der Bauverzögerung (rechtsmissbräuchlich) ergriffen werden, einen vorzeitigen Baubeginn zu ermöglichen (vgl. Motion M 4/19 = RRB Nr. 578/2019 vom 27.8.2019).

2.4 Nachdem auch die weiteren Eintretensvoraussetzungen (§ 27 Abs. 1 lit. a bis c sowie e bis g VRP) gegeben sind, ist auf die Beschwerde(n) einzutreten.

2.5 Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Beschwerdeanträge Ziff. 3 bzw. Ziff. 2 in den Verfahren III 2022 13 und III 2022 55).

3.1.1 Das Verwaltungsgericht hat mit VGE III 2020 62 vom 16. Juli 2020 diverse Rügen des Beschwerdeführers als unbegründet beurteilt, soweit sie überhaupt als Änderungen gegenüber dem ersten Projekt (vgl. vorstehend Ingress lit. A.1) zu prüfen waren (Wahrung des [grossen] Grenzabstandes gegenüber Westseite mit Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht; Qualifikation des Carports auf der Südseite als Nebenbaute; rechtsgenügende Erschliessung; Qualifizierung des Veloraumes auf der Nordseite als Nebenbaute). Strittig war auch die Zuordnung des Vordachs, das sowohl dem Hauszugang wie auch dem Zugang zum Veloraum dienen sollte. Das Verwaltungsgericht rechnete es nicht dem Veloraum als Nebenbaute zu, sondern dem Hauszugang. Dies hatte bei einer Ausdehnung des Vordaches von 2.50 m und einer abstandsprivilegierten Auskrugung von (nur) 1.50 m zur Folge, dass der nördliche Grenzabstand verletzt wurde (Erw. 3.4.4). Das Verwaltungsgericht führte hierzu weiter aus:

3.4.4 (...). Der nördliche Grenzabstand wird somit verletzt. Insoweit ist die Beschwerde gutzuheissen. Indes ist dem Eventualbegehren der Beschwerdegegnerin, die erforderliche Reduktion in einer die Baufreigabe aufschiebenden Bedingung festzuhalten (Vernehmlassung S. 10 Rz. 23), statt zu geben. Erfüllt ein Baugesuch die gesetzlichen Anforderungen nicht, ist grundsätzlich der Bauabschlag zu erteilen. Durch Nebenbestimmungen können lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden (vgl. Urteil BGer 1C_476/2016 vom 9.3.2017 i.Sa. S. vs. GR Freienbach, Erw. 2.6, in: ZBl 118/2017 S. 623, mit Besprechung durch I. _____). Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen

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

3.1.2 Des Weiteren rügte der Beschwerdeführer auch, im Bereich der Dachterrassen geplante Markisen seien im Baugesuch nicht hinreichend konkretisiert worden. Hierzu erwog das Verwaltungsgericht unter anderem Folgendes:

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

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

3.1.3 Diesen Erwägungen entsprechend wurden die Nebenbestimmungen hinsichtlich des Vordaches beim Hauseingang sowie der Markisen ins Entscheidungsdispositiv aufgenommen (vgl. vorstehend Ingress lit. A.2).

3.2 Im Nichteintretensurteil 1C_513/2020 vom 3. Mai 2021 machte das Bundesgericht unter anderem folgende Ausführungen:

1.1. Das Verwaltungsgericht befand, das projektierte Vordach beim Hauseingang rage in den Grenzabstand. Es erteilte jedoch nicht den Bauabschlag, sondern verpflichtete die Bauherrschaft, vor Baufreigabe das Vordach beim Hauseingang (mindestens) auf die gesetzlich zulässige Ausladung zurückzuführen oder ein gesetzmässiges Vordach anderswie vorzusehen, damit der Grenzabstand auch auf der Nordseite gewahrt werde. Es handelt sich um eine Nebenbestimmung zur Baubewilligung, die vorliegend als aufschiebende Bedingung formuliert ist (vgl.

E. 3.4.4 des angefochtenen Entscheids). Bis zu ihrer Realisierung kann daher die Baubewilligung keine praktische Wirksamkeit entfalten.

Nach der Rechtsprechung führt eine derartige Bedingung dazu, dass das Baubewilligungsverfahren als noch nicht abgeschlossen gilt, sofern der Baubehörde bei der Beurteilung der Erfüllung der Bedingung noch ein Entscheidungsspielraum offensteht (vgl. Urteile 1C_302/2017 vom 6. Februar 2018 E. 1.4; 1C_620/2015 vom 4. Mai 2016 E. 1.6; Urteil 1C_407/2008 vom 25. Mai 2009 E. 1.2.1). Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Bauherrschaft noch ein architektonischer Spielraum verbleibt (Urteil 1C_302/2017 vom 6. Februar 2018 mit Hinweisen). Diesfalls kann die Baubewilligungsbehörde die Umsetzung der Nebenbestimmung erst gestützt auf entsprechend überarbeitete Pläne beurteilen, d.h. diese Beurteilung wurde nicht schon im Rechtsmittelentscheid vorweggenommen (Urteil 1C_407/2008 vom 25. Mai 2009 E. 1.2.2).

1.1.1. Vorliegend hat das Verwaltungsgericht der Bauherrschaft bei der Umsetzung der Bedingung ausdrücklich einen architektonischen Spielraum eingeräumt: Diese hat gemäss Dispositiv die Möglichkeit, das Vordach beim Hauseingang auf die gesetzlich zulässige Ausladung zurückzuführen oder ein gesetzmässiges Vordach anderswie vorzusehen, damit der Grenzabstand auf der Nordseite gewahrt wird (vgl. auch E. 3.7 des angefochtenen Entscheids: Rückführung des Vordaches oder eine adäquate bauliche Änderung). Das Baubewilligungsverfahren wird daher erst abgeschlossen sein, wenn die von der Beschwerdegegnerin vorzulegenden Pläne für das Vordach genehmigt worden sind. Demnach stellt der angefochtene Entscheid - unabhängig von seiner Qualifikation nach kantonalem Recht - einen Zwischenentscheid i.S.v. Art. 92 f. BGG dar.

1.1.2 (...).

1.2.1. Der Beschwerdeführer macht sinngemäss geltend, es entstehe ihm ein nicht wieder gutzumachender Nachteil, weil er aus dem weiteren Verfahren ausgeschlossen werde. Dies trifft indessen nicht zu: Das Vordach ist Teil des Baugesuchs und die Umsetzung der Bedingung ist Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens, in welchem der Beschwerdeführer Partei ist und ihm entsprechende Parteirechte zustehen. Die Genehmigung der Vordachänderung muss ihm daher eröffnet werden, damit er sich dagegen wirksam zur Wehr setzen kann (Urteile 1C_302/2017 vom 6. Februar 2018 E. 1.9; 1C_407/2008 vom 25. Mai 2009 E. 1.3.1).

Sollte der Beschwerdeführer keine Einwände gegen das modifizierte Vordach haben, könnte er direkt im Anschluss an dessen Genehmigung beim Bundesgericht Beschwerde gegen den vorinstanzlichen Zwischenentscheid erheben, ohne nochmals den kantonalen Rechtsweg beschreiten zu müssen (Art. 93 Abs. 3 BGG; Urteil 1C_407/2008 vom 25. Mai 2009 E. 1.3.1 mit Hinweis).

1.2.2. Ein nicht wieder gut zu machender Nachteil ist auch nicht im Zusammenhang mit der noch ausstehenden Prüfung der Markisen dargetan. Der Beschwerdeführer kann diese Genehmigung wegen allfälliger formeller oder materieller Mängel anfechten. Sollte sie ihm nicht eröffnet werden, so beginnt die Rechtsmittelfrist für ihn erst zu laufen, wenn er tatsächlich von der Genehmigung Kenntnis erlangt hat bzw. erlangen konnte, z.B. bei Montage der Markisen (vgl. BGE 116 Ib 321 E. 3a S. 326; 107 Ia 72 E. 4a S. 76; je mit Hinweisen).

3.3 Auf das Gesuch der Bauherrschaft vom 30. Mai 2021 und die Mitteilung des Verzichts auf das Vordach und die Markisen hin erteilte die kommunale Abteilung Bau und Umwelt/Hochbau am 14. Juni 2021 die Baufreigabe unter Verweis auf den VGE III 2020 62 vom 16. Juli 2020 sowie das Bundesgerichtsurteil 1C_513/2020 vom 3. Mai 2021. Diese beiden Punkte seien gegenstandslos geworden und es müsse demzufolge nicht mehr darüber entschieden werden. In den übrigen Punkten sei die Baubewilligung vom Verwaltungsgericht abgewiesen worden. Dieses Schreiben wie auch dasjenige der Bauherrschaft vom 30. Mai 2021 wurden am 14. Juni 2021 auch dem Beschwerdeführer zugestellt.

Hierauf erhob der Beschwerdeführer am 17. Juni 2021 Aufsichtsbeschwerde beim Regierungsrat und am 16. August 2021 Beschwerde beim Bundesgericht gegen den VGE III 2020 62 vom 16. Juli 2020 (vgl. vorstehend Ingress lit. B.1 und C).

3.4 Im Nichteintretensurteil 1C_463/2021 vom 27. Dezember 2021 erwog das Bundesgericht unter anderem was folgt:

1.1. Zu prüfen ist, ob nunmehr ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG vorliegt, der das Verfahren abschliesst.

Ausschlaggebend für die Bejahung eines Zwischenentscheids im Verfahren 1C_513/2020 war der Umstand, dass die Bauherrschaft verpflichtet war, vor Baufreigabe noch das Vordach beim Hauseingang auf die gesetzlich zulässige Ausladung zurückzuführen oder ein gesetzmässiges Vordach anderswie vorzusehen. Die Nebenbestimmung war so formuliert, dass der Bauherrschaft noch ein architektonischer Spielraum verblieb, mit der Folge, dass die Baubewilligungsbehörde die Umsetzung der Nebenbestimmung erst gestützt auf entsprechend überarbeitete Pläne beurteilen konnte. Das Baubewilligungsverfahren war somit zum damaligen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen.

Zwischenzeitlich hat die Beschwerdegegnerin jedoch auf ein Vordach vollständig verzichtet. Dies hat zur Folge, dass das Baubewilligungsverfahren insoweit gegenstandslos geworden ist. Alle anderen (aufrechterhaltenen) Teile des Baugesuchs wurden bereits vom Verwaltungsgericht beurteilt, weshalb der angefochtene Entscheid nunmehr als Endentscheid qualifiziert werden kann. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die bewilligten Baupläne hinsichtlich des Vordachs korrigiert werden müssen, da es sich insoweit nur um eine formelle Anpassung handelt und der Baubewilligungsbehörde kein Entscheidungsspielraum mehr zusteht.

Im Urteil 1C_513/2021 E. 2 [recte wohl: 1C_513/2020 E. 1.1.2] wurde ausdrücklich offengelassen, ob Farbwahl und Lage der Markisen für die Qualifikation als End- oder Zwischenentscheid massgeblich seien. Da die Bauherrschaft auf die Markisen verzichtet hat, braucht dieser Frage auch im vorliegenden Verfahren nicht nachgegangen zu werden.

1.2. Die Beschwerdefrist begann frühestens mit der Mitteilung der Gemeinde Lachen vom 14. Juni 2021 und wurde somit eingehalten (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art.

46 Abs. 1 lit. b BGG). Es kann daher offenbleiben, ob zur Fristauslösung eine erneute Zustellung der Baubewilligung und/oder der Baufreigabe mit Rechtsmittelbelehrung erforderlich gewesen wäre.

2. (...).

3. Das Verwaltungsgericht hielt fest, angefochten sei eine Projektänderung. Der Regierungsratsbeschluss vom 13. November 2018 zum ursprünglichen Baugesuch sei grundsätzlich in Rechtskraft erwachsen; dieses sei daher, soweit es keine Veränderungen erfahren habe, keiner Prüfung mehr zu unterziehen (E. 2.3.1 des angefochtenen Entscheids). (...).

Als neu und noch nicht beurteilt qualifizierte es die Verschiebung des Veloraums von der Ost- auf die Nordseite der Baute (E. 3.4.1 des angefochtenen Entscheids). Dagegen liege hinsichtlich der Einhaltung des Grenz- bzw. Strassenabstands zum G._____weg kein veränderter Sachverhalt vor, (...). Auch beim Carport könne nicht von einem veränderten Sachverhalt gesprochen werden (E. 3.3.1 des angefochtenen Entscheids). Das Verwaltungsgericht trat daher auf diese Rügen nicht ein, führte aber - im Sinne einer Eventualbegründung - aus, weshalb sie unbegründet wären, sofern auf sie einzutreten wäre. In dieser Konstellation liegen zwei selbstständige Begründungen vor.

Der Beschwerdeführer legt ausführlich dar, weshalb die materiell-rechtlichen Eventualbegründungen des Verwaltungsgerichts Art. 8 und 9 BV verletzen. Dagegen legt er nicht - oder jedenfalls nicht rechtsgenügend - dar, inwiefern auch die erste Begründung, wonach es sich um *res iudicatae* handle, Bundesrecht verletze. Er behauptet (in Abschnitt A. "Sachverhalt"), aufgrund der zahlreichen Projektänderungen sei von einem neuen Bauvorhaben auszugehen, ohne darzulegen, weshalb die gegenteilige Auffassung des Verwaltungsgerichts willkürlich sei. Ergänzend verweist er auf die Aussage des Verwaltungsgerichts, wonach auch leicht veränderte bzw. reduzierte Bauteile angefochten werden könnten, ohne indessen zu begründen, weshalb es willkürlich sei, in Bezug auf den Abstand zum G._____weg bzw. den Carport von einem unveränderten Sachverhalt auszugehen.

4.1 Unbestritten ist, dass die Baufreigabe als solche grundsätzlich nicht anfechtbar ist (vgl. VGE III 2018 93 und VGE III 2018 95, beide vom 12.2.2019 Erw. 5.5.2 bzw. 5.2.2; Verwaltungsbeschwerde vom 17.6.2021, S. 3 Ziff. II.3).

4.2.1 Das Verwaltungsgericht hat die beiden Mängel (betr. Vordach und Markisen) als untergeordnet betrachtet, was einen Bauabschlag nicht rechtfertigen bzw. der Baubewilligung als solcher nicht schädlich sein kann. Diese Nebenbestimmungen wurden als aufschiebende Bedingung hinsichtlich der Baufreigabe formuliert, was vom Bundesgericht nicht in Frage gestellt wurde. Dies kann zur Konsequenz haben, dass die (rechtskräftige) Baubewilligung nicht wirksam wird und verfällt, wenn die Baufreigabe mangels erfüllter Nebenbestimmung nicht innert der maximal dreijährigen Gültigkeitsdauer der Baubewilligung erteilt werden kann (vgl. § 86 PBG und § 44 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997; VGE III 2020 vom 16.7.2020

Erw. 2.2.3; VGE III 2016 143+148 vom 24.2.2017 Erw. 4.2.3, vgl. VGE III 2018 42 vom 27.7.2018 Erw. 1.5.2).

4.2.2 Stehen technische Bewilligungen als Voraussetzung für die Baufreigabe zur Diskussion, sind grundsätzlich die Verfahrensrechte (rechtliches Gehör) allfälliger Beschwerdeführer, deren Rechtsmittel betreffend die Baubewilligung ansonsten (rechtskräftig) abgewiesen wurden, zu wahren. Gleich verhält es sich bei Nebenbestimmungen infolge untergeordneter Mängel (vgl. VGE III 2016 207 vom 31.3.2017 Erw. 2.4 mit Hinweis auf Urteil BGer 1C_314/2015 vom 3.11.2015 Erw. 2.4; VGE III 2015 54 + 61 vom 26.8.2015 Erw. 3.2.6).

So hat das Bundesgericht auch vorliegend in seinem Urteil 1C_513/2020 vom 3. Mai 2021 unter Hinweis auf seine Rechtsprechung festgehalten, dass dem Beschwerdeführer die Genehmigung der Vordachänderung eröffnet werden muss, damit er sich dagegen wirksam zur Wehr setzen kann. Dabei hat das Bundesgericht den verwaltungsgerichtlichen Entscheid nach Massgabe des BGG unbesehen der kantonal-verfahrensrechtlichen Qualifikation als Zwischenentscheid qualifiziert.

4.2.3 Kantonalrechtlich handelt es sich beim VGE III 2020 62 vom 16. Juli 2020 um einen Endentscheid; die vorinstanzlich erteilte Baubewilligung wurde bestätigt. Zu klären galt es nur noch die Voraussetzungen für die Baufreigabe. Hieran ändert nichts, dass das Bundesgericht die Umsetzung der Bedingung als Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens betrachtet hat. Die Baufreigabe ist zum einen an eine rechtskräftige Baubewilligung geknüpft und setzt zum andern voraus, dass die auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen erfüllt sind (Chr. Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 588).

Einer allfälligen Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht kommt gemäss Art. 103 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 keine aufschiebende Wirkung zu. Mangels expliziter Ausnahme in Art. 103 Abs. 2 BGG gilt dies auch für bau- und planungsrechtliche Angelegenheiten (Thurnherr, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 8.224). Vorbehalten bleibt die Erteilung der aufschiebenden Wirkung durch den Instruktionsrichter (vgl. Art. 103 Abs. 3 BGG; BSK BGG-Dormann, Art. 103 N 40 f.; Aemisegger, in: Praxiskommentar RPG, Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich 2020, Art. 34 Rz. 219 f.). Die instruktionsrichterliche Verfügung derogiert die sich aus Abs. 1 und 2 ergebende Wirkung hinsichtlich (Nicht-)Vollstreckbarkeit der im vorinstanzlichen Entscheid getroffenen Rechtsfolge nur in dem Umfange, als eine abweichende

Massnahme tatsächlich angeordnet worden ist (BSK BGG-Dormann, Art. 103 N 40).

Vorliegend wurde weder mit der Beschwerde ans Bundesgericht vom 14. September 2020 noch mit derjenigen vom 16. August 2021 die Erteilung der aufschiebenden Wirkung beantragt noch wurde sie von Amtes wegen erteilt.

Es kann somit festgehalten werden, dass die Rechtskraft der Baubewilligung als Voraussetzung für die Baufreigabe gegeben ist bzw. am 14. Juni 2021 gegeben war.

4.2.4 Das Bundesgericht hat mit dem Urteil 1C_463/2021 vom 27. Dezember 2021 nunmehr entsprechend auf den Abschluss des Baubewilligungsverfahrens und einen Endentscheid im Sinne des BGG erkannt (vgl. vorstehend Erw. 3.4). Auf die Beschwerde ist das Bundesgericht nicht eingetreten mit der Begründung, es werde nicht dargelegt, dass die Beurteilung als *res iudicatae* (soweit die Projektänderung vom Juli 2019 gegenüber dem ersten Baugesuch, das vom Regierungsrat mit dem RRB Nr. 809 vom 13. November 2018 beurteilt wurde, keine Änderung bedeutete; vgl. vorstehend Ingress lit. A.1 f.; VGE III 2020 62 vom 16.7.2020 Erw. 2.2.1 ff.). An der nunmehrigen bundesgerichtlichen Qualifikation eines Endentscheids, was wie gesagt gleichbedeutend mit dem Abschluss des Baubewilligungsverfahrens ist, kann nach der expliziten Beurteilung des Bundesgerichts auch der Umstand nichts mehr ändern, dass die Baupläne noch einer Anpassung bedürfen.

4.3.1 Die vom Verwaltungsgericht angeordnete Rückführung des Vordaches auf das zwecks Wahrung des gesetzlichen Abstandes zulässige (Maximal-)Mass oder - alternativ - die anderweitige Konzipierung eines gesetzmässigen Vordaches stellt grundsätzlich eine als Minus zu qualifizierende Änderung des Bauvorhabens dar. Dem Beschwerdeführer kann an und für sich - und bei einer formalistischen Betrachtungsweise - beigeplant werden, dass auch der Verzicht auf ein Vordach als ein solches Minus qualifiziert werden kann.

4.3.2 Die Bau- und Nutzungsbewilligung verpflichtet nicht, die erlaubte Vorrichtung zu erstellen oder die Nutzung tatsächlich auszuüben. Weil grundsätzlich keine Verpflichtung besteht, von einer Bau- und Nutzungsbewilligung Gebrauch zu machen, ist es im Rahmen der Realisierung eines bewilligten Vorhabens zulässig, von den bewilligten Bauplänen abzuweichen, solange diese Abweichung nicht baubewilligungspflichtig ist. Eine Bauverpflichtung kann sich indessen aus sicherheitspolizeilichen oder ästhetischen Gründen ergeben, wenn die Errichtung eines Bauwerks bis zu einem gewissen Teil abgeschlossen wurde. Bauverpflichtungen können durch eine Nebenbestimmung in der Baubewilligung

statuiert werden (Baumann, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 59 N 33). Mit anderen Worten: die Baufreiheit, welche im Bereich des Planungs- und Baurechts die Eigentumsfreiheit konkretisiert, beinhaltet grundsätzlich auch den Verzicht auf die (gänzliche wie auch teilweise) Realisierung einer bewilligten Baute (nicht aber den generellen Verzicht auf die Überbauung eines baulich nicht genutzten Grundstückes, vgl. § 36b f. PBG). Umso mehr muss dies für die Freiheit gelten, im Baubewilligungsverfahren im Sinne eines Minus auf ein zunächst vorgesehene Bauteil zu verzichten. Damit wird - wie das Bundesgericht in seinem Urteil 1C_463/2021 vom 27. Dezember 2021 im konkreten Fall erwogen hat - das entsprechende Baubewilligungsverfahren hinfällig. Nicht verfangen kann das Argument des Beschwerdeführers, es sei unzulässig, auf die Ausführung einzelner Teile zu verzichten, um auf diesem Weg auf die Erfüllung von Nebenbestimmungen zu verzichten (vorstehend Erw. 1.3). Die fragliche Nebenbestimmung beinhaltet gerade auch den möglichen Verzicht auf ein Vordach.

4.3.3 Vorliegend haben die Vorinstanzen (und auch das Bundesgericht) keine Vorgaben im Sinne einer Nebenbestimmung gemacht, dass aus planungs- und baurechtlichen oder anderweitigen gesetzlichen Gründen ein Vordach im Grundsatz wie auch mit bestimmten (Minimal- oder Maximal-)Massen vorzusehen ist. Dem Beschwerdeführer kann daher nicht gefolgt werden, wenn er (sinngemäss) geltend macht, mit dem Verzicht auf ein Vordach werde gegen kantonale wie kommunale Ästhetikvorschriften verstossen. Es kann auch nicht angenommen werden, dass der Beschwerdeführer, sofern das Bauprojekt kein Vordach vorgesehen hätte, vorgebracht hätte, kantonale und/oder kommunale Ästhetikvorschriften bedingten ein solches. Es ist denn auch nicht bekannt, dass er im Laufe des Verfahrens behauptet hätte, ein den gesetzlichen Grenzabstand einhaltendes Vordach sei unabdingbar. Folglich kann diesbezüglich sachimmanent auch § 82 Abs. 1 PBG (Einsprache- und Beschwerdemöglichkeit gegen die Baubewilligung) nicht verletzt werden.

4.3.4 Im Übrigen ist der (gänzliche oder teilweise) Verzicht auf ein Bauvorhaben während eines hängigen Baubewilligungsverfahrens bzw. wie vorliegend im Rahmen der Bereinigung von Nebenbestimmungen mit Blick auf die Baufreigabe grundsätzlich einem Nichtbaugesuch gleichzusetzen, welches, wie ohne weiteres klar ist, keines Baubewilligungsverfahrens bedarf mit dem Unterschied, dass bei einem (teilweisen) Verzicht auf ein Bauvorhaben das eingeleitete Baubewilligungsverfahren (insoweit) hinfällig wird.

4.4.1 Art. 29 Abs. 1 BV verbietet überspitzten Formalismus als besondere Form der Rechtsverweigerung. Eine solche liegt vor, wenn für ein Verfahren rigorose Formvorschriften aufgestellt werden, ohne dass die Strenge sachlich gerechtfertigt wäre, wenn die Behörde formelle Vorschriften mit übertriebener Schärfe handhabt oder an Rechtsschriften überspannte Anforderungen stellt und den Rechtsuchenden den Rechtsweg in unzulässiger Weise versperrt. Wohl sind im Rechtsgang prozessuale Formen unerlässlich, um die ordnungsgemässe und rechtsgleiche Abwicklung des Verfahrens sowie die Durchsetzung des materiellen Rechts zu gewährleisten. Nicht jede prozessuale Formstrenge steht demnach mit Art. 29 Abs. 1 BV im Widerspruch. Überspitzter Formalismus ist nur gegeben, wenn die strikte Anwendung der Formvorschriften durch keine schutzwürdigen Interessen gerechtfertigt ist, zum blossen Selbstzweck wird und die Verwirklichung des materiellen Rechts in unhaltbarer Weise erschwert oder verhindert (BGE 135 I 6 Erw. 2.1, S. 9; BGE 130 V 177 Erw. 5.4.1, S. 183 f.; Urteile 6B_730/2013 vom 10.12.2013 Erw. 1.3.1; 6B_503/2011 vom 7.2.2012 Erw. 3.1; je mit Hinweisen).

4.4.2 Unbestritten ist - soweit ersichtlich -, dass die bewilligten Baupläne hinsichtlich des Vordaches entsprechend anzupassen sind. Das Bundesgericht hat dies als bloss formelle Anpassung betrachtet, hierfür jedoch nicht ein förmliches Baubewilligungsverfahren verlangt. Angesichts der fristgerechten Beschwerdeerhebung konnte es das Bundesgericht vielmehr offenlassen, ob zur Fristauslösung eine erneute Zustellung der Baubewilligung und/oder der Baufreigabe mit Rechtsmittelbelehrung erforderlich gewesen wäre.

4.4.3 Aus dieser Begründung des Bundesgerichts ergibt sich zweierlei:

Zum einen wäre es überspitzt formalistisch, von der Baubewilligungsbehörde eine förmliche neue Baubewilligung zu verlangen und die Bauherrschaft einem entsprechenden Prozedere auszusetzen, wenn die Baupläne bloss einer einfachen Korrektur bedürfen. Zum andern erachtete das Bundesgericht die Mitteilung der Gemeinde Lachen vom 14. Juni 2021 als rechtsgenügende Information und zwar unbesehen davon, dass sie vom kommunalen Bauamt und nicht vom für Baubewilligungen formell zuständigen Gemeinderat (Art. 48 BauR i.V.m. § 76 Abs. 1 PBG) stammte und dass sie nicht als förmliche Verfügung erging. Das Bundesgericht hat diese kommunale Mitteilung vom 14. Juni 2021 mithin sinngemäss als die von ihm im Urteil 1C_513/2020 vom 3. Mai 2021 (Erw. 1.2.1) angesprochene "Genehmigung der Vordachänderung" gleichgesetzt.

4.4.4 Infolge des Verzichts auf ein Vordach erübrigten sich auch Einwände des Beschwerdeführers gegen ein solches und bedurfte es keiner entsprechenden

förmlichen Genehmigung (mehr). Die im Anschluss an die Mitteilung der Gemeinde vom 14. Juni 2021 erhobene Beschwerde nahm das Bundesgericht im Sinne seiner Erwägungen im Urteil 1C_513/2020 vom 3. Mai 2021 als Beschwerde gegen den von ihm als Zwischenentscheid qualifizierten VGE III 2020 62 vom 16. Juli 202 entgegen. Die Beschreitung des kantonalen Rechtswegs erübrigte sich. Auch von daher kann die Rüge des Beschwerdeführers, es seien ihm die kantonalen Einsprache- und Beschwerdemöglichkeiten gegen die Baubewilligung (§ 82 Abs. 1 PBG) beschnitten worden, nicht verfangen.

4.5 Die vorstehenden auf das Vordach fokussierten Erwägungen gelten vice versa auch für die Markisen. Mit dem Verzicht auf Markisen sind die Fragen, ob diese überhaupt bewilligungspflichtig sind und wie sie auszugestalten sind, hinfällig geworden.

5.1.1 Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde im Verfahren III 2022 55 (vorstehend Ingress lit. I) als unbegründet. Sie ist daher unter Kosten- und Entschädigungspflicht des Beschwerdeführers abzuweisen.

5.1.2 Abzuweisen ist damit gleichzeitig auch Antrag Ziff. 1 der Beschwerde im Verfahren III 2022 13 (vgl. vorstehend Ingress lit. G.1). Als aufgehoben gilt damit der Zwischenbescheid III 2022 14 vom 20. Januar 2022 betreffend einstweiliges Verbot des Abbruchs des Gebäudes auf dem Baugrundstück.

5.2 Die Kosten- und Entschädigungsregelung gemäss dem angefochtenen RRB Nr. 204/2022 vom 15. März 2022 bedarf keiner Änderung.

5.3.1 Die Kosten des Verfahrens III 2022 55 von Fr. 2'000.-- sowie die Kosten des Verfahrens III 2022 13 von Fr. 500.-- (jeweils Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden dem Verfahrensausgang entsprechend dem Beschwerdeführer auferlegt.

5.3.2 Die Kosten des Zwischenbescheids VGE III 2022 14 vom 20. Januar 2022 von insgesamt Fr. 600.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden zu je einem Drittel der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde sowie dem Kanton auferlegt. Die Beigeladene hat sich nicht vernehmen lassen, womit sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig wird.

5.4.1 Der Beschwerdeführer hat der beanwalteten Beschwerdegegnerin sowie der beanwalteten Gemeinde für das Verfahren III 2022 55 je eine Parteientschädigung zu entrichten. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlichweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 ei-

nen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf je Fr. 700.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

5.4.2 Im Verfahren III 2022 13 hat die Beschwerdegegnerin eine Stellungnahme eingereicht, nicht aber die Gemeinde.

Der Anspruch der Beschwerdegegnerin auf eine Parteientschädigung im Verfahren III 2022 13 zu Lasten des Beschwerdeführers wird mit dem Anspruch des Beschwerdeführers auf eine Parteientschädigung zu Lasten der Beschwerdegegnerin im Zwischenbescheidverfahren III 2022 14 wettgeschlagen.

5.4.3 Die Gemeinde sowie der Kanton haben dem im Zwischenbescheidverfahren III 2022 14 obsiegenden beanwalteten Beschwerdeführer für den Zwischenbescheid III 2022 14 je eine Parteientschädigung auszurichten. Diese wird in Anwendung der vorerwähnten Bemessungsgrundsätze auf je Fr. 400.-- festgelegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

- 1.1 Die Beschwerde im Verfahren III 2022 55 wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
- 1.2 Beschwerdeantrag Ziff. 1 der Beschwerde im Verfahren III 2022 13 wird abgewiesen.
- 1.3 Der Zwischenbescheid III 2022 14 vom 20. Januar 2022 betreffend einstweiliges Verbot des Abbruchs des Gebäudes auf dem Baugrundstück KTN __01 wird aufgehoben.

- 2.1 Die Kosten des Verfahrens III 2022 55 von Fr. 2'000.-- sowie die Kosten des Verfahrens III 2022 13 von Fr. 500.-- (jeweils Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden dem Verfahrensausgang entsprechend dem Beschwerdeführer auferlegt.

Der Beschwerdeführer hat im Verfahren III 2022 55 am 21. April 2022 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- geleistet, womit die Rechnung ausgeglichen ist.

Im Verfahren III 2022 13 hat der Beschwerdeführer am 24. Januar 2022 einen Kostenvorschuss von Fr. 1'500.-- bezahlt, womit ihm Fr. 1'000.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind.

- 2.2 Die Kosten des Zwischenbescheids VGE III 2022 14 vom 20. Januar 2022 von insgesamt Fr. 600.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden zu je einem Drittel (je Fr. 200.--) der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde Lachen sowie dem Kanton auferlegt.

Die Beschwerdegegnerin sowie die Gemeinde Lachen haben ihre jeweiligen Betreffnisse (je Fr. 200.--) innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

- 3.1 Der Beschwerdeführer hat der beanwalteten Beschwerdegegnerin sowie der beanwalteten Gemeinde für das Verfahren III 2022 55 je eine Parteientschädigung von Fr. 700.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
- 3.2 Der Anspruch der Beschwerdegegnerin auf eine Parteientschädigung im Verfahren III 2022 13 zu Lasten des Beschwerdeführers wird mit dem An-

spruch des Beschwerdeführers auf eine Parteientschädigung zu Lasten der Beschwerdegegnerin im Zwischenbescheidverfahren III 2022 14 wettgeschlagen.

3.3 Die Gemeinde sowie der Kanton haben dem Beschwerdeführer für das Zwischenbescheidverfahren III 2022 14 je eine Parteientschädigung von Fr. 400.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.

4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

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

5. Zustellung:

- den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 30.6.2022)
- den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
- die Beigeladene (R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 30.6.2022)
- den Rechtsvertreter des Gemeinderats Lachen (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 30.6.2022)
- den Regierungsrat (EB)
- das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 30.6.2022)
- und das Amt für Raumentwicklung ARE (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 30.6.2022).

Schwyz, 19. September 2022

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 27. September 2022