

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2022 89

Entscheid vom 29. März 2023

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Irene Thalman, Richterin
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

1. **A._____ GmbH**
2. **B._____ AG**
Beschwerdeführerinnen,
3. **STWEG C._____**,
Beigeladene,
alle vertreten durch Rechtsanwalt D._____

gegen

1. **Gemeinderat Freienbach**, Unterdorfstrasse 9, Postfach 140,
8808 Pfäffikon,
vertreten durch Rechtsanwalt E._____
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **F._____**,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt G._____

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Die STWEG C. _____ (nachstehend: Grundeigentümerin) ist Eigentümerin des Grundstücks KTN 001. _____ (4'120 m²) am H. _____ weg in Pfäffikon (Gemeinde Freienbach). KTN 001. _____ liegt zu rund 85% (3'516 m²) in der Industriezone. Am 23. Dezember 2016 stellte die A. _____ GmbH (nachstehend: Bauherrschaft) beim Gemeinderat Freienbach das Baugesuch für ein Bürogebäude mit Einstellhalle auf KTN 001. _____. Dieses Baugesuch wurde publiziert (Abl ...) und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhob u.a. F. _____, Eigentümer des westlich benachbarten Grundstückes KTN 002. _____ (1'715 m²), das gänzlich in der Industriezone liegt, öffentlich-rechtliche Einsprache. Die Bauherrschaft reichte am 16. Januar 2017, 18. September 2017, 8. Februar 2018 und 21. März 2018 geänderte Projektpläne ein.

Mit Gesamtentscheid vom 4. Juli 2018 erteilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen. Unter Eröffnung dieses Gesamtentscheides erteilte der Gemeinderat mit Beschluss (GRB) Nr. 256 vom 5. Juli 2018 die Baubewilligung für das Bürogebäude mit Einstellhalle (Disp.-Ziff. 4) und wies die Einsprachen ab. Diese Baubewilligung ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Mit den Bauarbeiten wurde innert der am 2. Juli 2021 vom Gemeinderat erstreckten Gültigkeitsdauer der Baubewilligung begonnen.

B. Mit Eingabe vom 3. August 2021 (ergänzt am 23.8.2021) ersuchte die Bauherrschaft den Gemeinderat um die Bewilligung für eine Projektänderung am Bürogebäude mit Einstellhalle auf KTN 001. _____. Diese Projektänderung wurde weder publiziert, öffentlich aufgelegt noch den Anstössern ans Baugrundstück angezeigt. Mit Gesamtentscheid vom 9. September 2021 erteilte das ARE die kantonale Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen.

Mit GRB Nr. 339 vom 22. September 2021 stellte der Gemeinderat das Baugesuch zurück und beauftragte das kommunale Bauamt, von der Bauherrschaft Projektergänzungen einzufordern. Das Bauamt teilte der Bauherrschaft dieses Beurteilungsergebnis am 28. September 2021 mit und empfahl eine Projektanpassung. Am 1. Oktober 2021 gingen bei der Gemeinde revidierte Planunterlagen ein. Der Gemeinderat bewilligte die in ein vereinfachtes Verfahren verwiesene Projektänderung mit GRB Nr. 369 vom 7. Oktober 2021. Den direkten Anstössern wurde diese Bewilligung nicht angezeigt.

C. Am 13. Dezember 2021 reichte die B. _____ AG (nachstehend: Baugesellschaft) dem Gemeinderat das Baugesuch für den Ausbau der Büroflächen zu

Casino- und Eventräumen auf KTN 001. _____ ein. Dieses Baugesuch wurde publiziert (Abl Nr. 50 vom 17.12.2021 S. 3321) und öffentlich aufgelegt. Am 5. Januar 2022 erhob F. _____ hiergegen öffentlich-rechtliche Einsprache.

Mit GRB Nr. 19 vom 13. Januar 2022 verfügte der Gemeinderat gegenüber der Baugesellschaft einen Baustopp bezüglich der Bauarbeiten, welche Gegenstand des Baugesuchs vom 13. Dezember 2021 sind.

D.1 Am 1. März 2022 monierte F. _____ beim Gemeinderat ein ihm unbekanntes Schreiben der Gemeinde vom 13. Januar 2022 betreffend die Einreichung revidierter Planunterlagen der Bauherrschaft und beantragte den Erlass eines Baustopps. Das kommunale Bauamt teilte ihm am 2. März 2022 mit, die Projektänderung vom 10. August 2021 sei bereits am 7. Oktober 2021 bewilligt worden. Diese Bewilligung sei in Rechtskraft erwachsen; ein Baustopp bezüglich der Arbeiten betreffend die Projektänderung vom 10. August 2021 werde abgelehnt.

D.2 Mit Schreiben vom 16. März 2022 beantragte F. _____ beim Gemeinderat Freienbach, dass dieser "in Ergänzung zu seinem Baustopp vom 13.1.2022 auch sofort einen Baustopp bezüglich allen Änderungen an der Erschliessung, dies innerhalb des Gebäudes, und so im 3. UG, 2. UG, 1. UG und EG, wie auch ausserhalb des Gebäudes, und so den Strassenführungen, Parkplätzen, etc., gegenüber der Baubewilligung vom 5.7.2018 verfügt, wobei einer allfälligen Beschwerde dagegen in Anwendung von § 42 Abs. 2 VRP die aufschiebende Wirkung zu entziehen ist".

Zudem kündigte er unter Bezugnahme auf eine Akteneinsicht vom gleichen Tag die Anhebung einer Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz gegen den GRB Nr. 369 vom 7. Oktober 2021 an.

D.3 Am 17. März 2022 erhob F. _____ nachträgliche Baueinsprache beim Gemeinderat gegen die mit dem GRB Nr. 369 vom 7. Oktober 2021 bewilligte Projektänderung.

D.4 Mit GRB Nr. 90 vom 24. März 2022 wies der Gemeinderat das Gesuch vom 16. März 2022 um Erlass eines sofortigen Baustopps ab.

E.1 Am 23. März 2022 erhob F. _____ gegen den GRB Nr. 369 vom 7. Oktober 2021 Beschwerde beim Regierungsrat mit den folgenden Anträgen (Verfahren I [VB 54/2022]):

1. Der Beschluss des Gemeinderates Freienbach vom 7.10.2021 sowie der kantonale Gesamtentscheid vom 9.9.2021 betreffend Projektänderung zum Bürogebäude mit Einstellhalle, KTN 001. _____ H. _____ weg, Pfäffikon, sind aufzuheben, soweit darin die gegenüber der Baubewilligung vom 5.7.2018

mit kantonalem Gesamtentscheid vom 4.7.2018 geänderte Motorfahrzeug-Erschliessung und -Parkierung, dies innerhalb des Gebäudes, und so im 3. UG, 2. UG, 1. UG und EG, sowie auch ausserhalb des Gebäudes, und so der neuen Strassenführung/Erschliessung innerhalb von KTN 001._____ und ab/vom H._____weg, mit auch neuen Parkplätzen etc., als Projektänderung zum Bürogebäude mit Einstellhalle, KTN 001._____, bewilligt wird, dies mit Rückweisung an den Gemeinderat Freienbach zur Durchführung des ordentlichen Bewilligungsverfahrens für diese Änderungen an der Erschliessung.

2. Die A._____ GmbH sowie die beigeladenen B._____ AG und Stockwerkeigentümergeinschaft GB 003._____ bis 004._____ sind im Sinne einer sofortigen vorsorglichen Massnahme anzuweisen, sämtliche Bauarbeiten beim Bauvorhaben auf KTN 001._____ bezüglich der Motorfahrzeug-Erschliessung und -Parkierung sowohl innerhalb des Gebäudes, und so im 3. UG, 2. UG, 1. UG und EG, sowie auch ausserhalb des Gebäudes, und so der neuen Strassenführung/Erschliessung innerhalb von KTN 001._____ und ab/vom H._____weg, mit auch neuen Parkplätzen etc., welche nicht der Baubewilligung vom 5.7.2018 und dem kantonalen Gesamtentscheid vom 4.7.2018 entsprechen und so im Widerspruch zu diesen stehen, sofort einzustellen resp. zu unterlassen, dies bei Entzug einer aufschiebenden Wirkung an einer allenfalls dagegen erhobenen Beschwerde.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner/ Vorinstanz.

E.2 Mit Zwischenbescheid vom 5. April 2022 wies das Sicherheitsdepartement das Gesuch um vorsorgliche Massnahmen ab.

E.3 Am 12. April 2022 erhob F._____ gegen diesen Zwischenbescheid vom 5. April 2022 Einsprache beim Sicherheitsdepartement und beantragte:

1. Der Zwischenbescheid vom 5.4.2022 ist aufzuheben.
2. Stattdessen ist bezüglich der gegenüber der Baubewilligung vom 5.7.2018 mit kantonalem Gesamtentscheid vom 4.7.2018 geänderten Motorfahrzeug-Erschliessung und -Parkierung, dies für die neuen und so zusätzlichen 23 Autoeinstellplätze im 2.UG, für die fünf neu direkt ab dem H._____weg erschlossenen Parkplätze sowie für die Erschliessung dieser neuen 23 Abstellplätze im 2. UG und auch der Autoeinstellplätze im nördlichen Parkhaus (neu) ab der südlichen Einfahrt ab/vom H._____weg ein Nutzungsverbot zu verfügen, dies bei Entzug einer aufschiebender Wirkung an einer allenfalls dagegen erhobenen Beschwerde und mit Anweisung an den Gemeinderat Freienbach zur Durchführung eines ordentlichen Bewilligungsverfahrens nach § 77f PBG für diese Projektänderungen mit neuen/zusätzlichen Parkplätzen und neuer Erschliessung.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner.

F. Ebenfalls am 12. April 2022 erhob F._____ gegen den GRB Nr. 90 vom 24. März 2022 Beschwerde inklusive Aufsichtsbeschwerde beim Regierungsrat mit den Anträgen (Verfahren II; VB 71/2022):

1. Der Beschluss des Gemeinderates Freienbach vom 24.3.2022 betreffend Abweisung des Baustopp-Antrags auf KTN 001._____ ist aufzuheben. Stattdessen ist bezüglich der gegenüber der Baubewilligung vom 5.7.2018 mit kantonalem Gesamtentscheid vom 4.7.2018 geänderten Motorfahrzeug-Erschliessung und -Parkierung, dies für die neuen und so zusätzlichen 23 Autoeinstellplätze im 2. UG, für die fünf neu direkt ab dem H._____weg erschlossenen Parkplätze sowie für die Erschliessung dieser neuen 23 Abstellplätze im 2. UG und auch der Autoeinstellplätze im nördlichen Parkhaus (neu) ab der südlichen Einfahrt ab/vom H._____weg ein Nutzungsverbot zu verfügen, dies bei Entzug einer aufschiebender Wirkung an einer allenfalls dagegen erhobenen Beschwerde und mit Anweisung an den Gemeinderat Freienbach zur Durchführung eines ordentlichen Bewilligungsverfahrens nach § 77f PBG für diese Projektänderungen mit neuen/zusätzlichen Parkplätzen und neuer Erschliessung.
2. Dieses Nutzungsverbot gemäss Rechtsbegehren Ziff. 1 ist gegenüber der B._____ AG als Beschwerdegegnerin sowie den beigeladenen A._____ GmbH und Stockwerkeigentümergeinschaft GB 003._____ bis 004._____ im Sinne einer sofortigen vorsorglichen Massnahme nach § 23 VRP resp. nach § 87 PBG zu verfügen, dies bei Entzug einer aufschiebenden Wirkung an einer allenfalls dagegen erhobenen Beschwerde.
3. Es ist festzustellen, dass die Baubewilligung des Gemeinderates Freienbach vom 7.10.2021 und der kantonale Gesamtentscheid vom 9.9.2021, soweit darin 23 neue und so zusätzliche Autoeinstellplätze im 2.UG, fünf neue direkt ab dem H._____weg erschlossene Parkplätze (anstatt vormals Strasseneinfahrt) sowie die Erschliessung der neuen 23 Autoeinstellplätze und neu auch- der Autoeinstellplätze im nördlichen Parkhaus ab der südlichen Einfahrt ab/vom H._____weg bewilligt werden, ungültig sind, da ohne dafür erforderliches korrektes Bewilligungsverfahren erteilt. Der Gemeinderat Freienbach ist aufzufordern, für die erwähnten Projektänderungen das ordentliche Bewilligungsverfahren einzuleiten.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner und Vorinstanzen.
5. Die Anträge Ziff. 1 bis 4 gelten auch aufsichtsrechtlich.
6. Verfahrensantrag: Das vorliegende Beschwerdeverfahren ist mit dem hängigen Beschwerdeverfahren VB 54/2022 zu vereinigen.

G. Mit Beschluss (RRB) Nr. 424/2022 vom 24. Mai 2022 vereinigte der Regierungsrat die Verfahren I (VB 54/2022) und II (VB 71/2022) und entschied wie folgt:

1. Die Beschwerden I und II werden gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird. Die Beschlüsse der Vorinstanz 1 Nr. 369 vom 7. Oktober 2021 und Nr. 90 vom 24. März 2022 sowie der Gesamtentscheid der Vorinstanz 2 vom 9. September 2021 werden aufgehoben und die Sache wird zur korrekten Durchführung des ordentlichen Verfahrens an die Vorinstanzen zurückgewiesen.
2. Der Bauherrschafft ist es ab sofort und für die Dauer des noch durchzuführenden ordentlichen Baubewilligungsverfahrens untersagt, die Bauarbeiten für die Bauteile der Projektänderung vom 3. August 2021 fortzusetzen resp. - sofern diese bereits beendet wurden - die Räumlichkeiten

zu nutzen. In diesem Sinne wird die Einsprache vom 12. April 2022 gutgeheissen.

Kommen die Beschwerdegegnerinnen I und II dieser Aufforderung nicht nach:

a) können sie nach Art. 292 StGB verzeigt werden. Danach wird mit Busse bestraft, wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafandrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet;

b) wird ihnen für jeden Tag der Nichterfüllung eine Ordnungsbusse bis Fr. 500.-- angedroht (Festsetzung durch den Gemeinderat Freienbach).

Der Gemeinderat Freienbach wird mit der Kontrolle und dem Vollzug beauftragt.

3. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 2'100.-- werden zu je einem Drittel (je Fr. 700.--) der Gemeinde Freienbach, der Beschwerdegegnerin I [Bauherrschaft] und der Beschwerdegegnerin II [Baugesellschaft] auferlegt. (...).

4. Dem Beschwerdeführer wird für beide Verfahren gesamthaft eine Parteienschädigung von Fr. 1'800.-- zugesprochen, welche ebenfalls zu je einem Drittel (je Fr. 600.--) von der Gemeinde Freienbach, der Beschwerdegegnerin I und der Beschwerdegegnerin II zu tragen ist.

(5.-7. Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

H. Gegen diesen RRB Nr. 424/2022 (Versand am 25.5.2022) erheben die Bauherrschaft, die Baugesellschaft und die Grundeigentümerin (letztere unter der Bezeichnung: Beigeladene) mit Eingabe vom 7. Juni 2022 fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der angefochtene Beschluss Nr. 424/2022 des Regierungsrates vom 24. Mai 2022 sei vollumfänglich (d.h. inkl. dem angeordneten Baustopp/Nutzungsverbot) aufzuheben.
2. Eventualiter sei der angefochtene Beschluss Nr. 424/2022 insofern aufzuheben, als die Baubewilligung vom 7. Oktober 2021 und der kantonale Gesamtentscheid vom 9. September 2021 bis zu einem anderslautenden Entscheid im Rahmen eines nachträglichen Baueinspracheverfahrens / ordentlichen Baubewilligungsverfahren in Kraft bleiben.
3. Subeventualiter sei Ziff. 2 (Baustopp/Nutzungsverbot) des angefochtenen Beschlusses Nr. 424/2022 des Regierungsrates vom 24. Mai 2022 aufzuheben (und festzuhalten, dass die Beschwerdeführerinnen bis zu einem anderslautenden Entscheid im Rahmen eines nachträglichen Baueinspracheverfahrens / ordentlichen Baubewilligungsverfahren auf die Baubewilligung vom 7. Oktober 2021 und den kantonalen Gesamtentscheid vom 9. September 2021 abstellen dürfen).
4. Als vorsorgliche Massnahme sei Ziff. 2 (Baustopp und Nutzungsverbot) des angefochtenen Beschlusses Nr. 424/2022 des Regierungsrates vom 24. Mai 2022 für die Dauer des vorliegenden Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahrens aufzuheben/zusistieren (sinngemäss aufschiebende Wirkung für die Dauer des Beschwerdeverfahrens).

5. Ziff. 4 vorstehend sei superprovisorisch, d.h. ohne Anhörung der übrigen Verfahrensparteien, anzuordnen.
6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. des Verfahrens vor Regierungsrat) zulasten des Beschwerdegegners und/oder des Kantons Schwyz.

I. Mit Zwischenbescheid VGE III 2022 90 vom 9. Juni 2022 hat der Einzelrichter des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz den Beschwerdeantrag Ziff. 5 (i.V. mit dem Beschwerdeantrag Ziff. 4) betreffend Aufhebung/Sistierung des vom Regierungsrat als vorsorgliche Massnahme angeordneten sofortigen Bau- und Nutzungsstopps ohne Anhörung der übrigen Verfahrensparteien abgewiesen; über die Kosten- und Entschädigungsfolgen dieses Zwischenbescheides werde mit der Hauptsache (Verfahren III 2022 89) entschieden.

Die von der Bauherrschaft, der Baugesellschaft sowie der Grundeigentümerin gegen diesen Zwischenbescheid VGE III 2022 90 erhobene Einsprache vom 20. Juni 2022 hat das Verwaltungsgericht mit Zwischenbescheid (Einspracheentscheid) VGE III 2022 95 vom 29. August 2022 abgewiesen; über die Kosten- und Entschädigungsfolgen dieses Zwischenbescheides werde mit der Hauptsache (Verfahren III 2022 89) entschieden.

J. Mit Vernehmlassung vom 27. Juni 2022 beantragt das Sicherheitsdepartement (das Verfahren III 2022 89 betreffend), die Beschwerde vom 7. Juni 2022 sei abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist, und der RRB Nr. 424 des Regierungsrates vom 24. Mai 2022 sei zu bestätigen; unter solidarischer Kostenfolgen zulasten der Beschwerdeführerinnen.

Das ARE teilt mit Schreiben vom 28. Juni 2022 seinen Verzicht auf eine "umfangreiche, materielle" Vernehmlassung im Verfahren III 2022 89 mit.

Der Gemeinderat ersucht mit Vernehmlassung vom 30. Juni 2022 (das Verfahren III 2022 89 betreffend) um Gutheissung der Beschwerde vom 7. Juni 2022; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdegegners und/oder des Kantons Schwyz.

Der Beschwerdegegner beantragt am 17. August 2022 die vollumfängliche Abweisung der Rechtsbegehren der Einsprache unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerinnen (bei solidarischer Haftbarkeit).

K. Die Beschwerdeführerinnen C._____ mit Replik vom 17. November 2022 an den am 7. Juni 2022 gestellten Beschwerdeanträgen fest.

Mit Verweis auf seine Vernehmlassung vom 27. Juni 2022 und die Erwägungen im angefochtenen RRB Nr. 424/2022 verzichtet das Sicherheitsdepartement mit Eingabe vom 21. November 2022 auf eine weitere Stellungnahme. Der Beschwerdegegner wiederholt mit Duplik vom 24. Januar 2023 seinen Antrag auf vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerinnen bei solidarischer Haftbarkeit.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Gemäss § 14 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 kann die Behörde denjenigen, der durch eine Verfügung oder einen Entscheid voraussichtlich in schützenswerten Interessen betroffen wird, auf sein Gesuch hin oder auf Antrag einer Partei oder von Amtes wegen als Nebenpartei in das Verfahren einbeziehen (Abs. 1). Der Beigeladene kann im Verfahren Parteirechte ausüben; er kann Anträge nur zu Gunsten oder zu Lasten der Hauptparteien stellen (Abs. 2). Die Verfügung oder der Entscheid wird auch gegenüber dem Beigeladenen rechtswirksam (Abs. 3).

Die Grundeigentümerin wurde in den vorinstanzlichen vereinigten Beschwerdeverfahren VB 54/2022 und VB 71/2022 ins Verfahren beigeladen. Sie hat demnach vor Vorinstanz als Nebenpartei am Verfahren teilgenommen und war eine der Adressatinnen des angefochtenen RRB Nr. 424/2022 vom 24. Mai 2022. Als Eigentümerin des betroffenen Baugrundstücks ist sie durch diesen Entscheid besonders berührt und hat als Beigeladene im vorinstanzlichen Verfahren ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung desselben. Ihre Berechtigung zur Einreichung eines Rechtsmittels gegen den RRB Nr. 424/2022 ist gegeben (vgl. § 37 Abs. 1 VRP). Die von ihr beibehaltene Parteibezeichnung als Beigeladene stellt insofern kein Alleinstellungsmerkmal mehr dar.

1.2.1 Nach Art. 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Das kantonale Recht darf den Kreis der nach dieser Bestimmung bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen nicht einschränken. Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG i.V.m. Art. 89 und Art. 111 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 verlangen, dass das Beschwerderecht Dritter (Nachbarn, Mieter, Schutzorganisationen usw.) gegenüber einer in Anwendung - oder zu Unrecht erfolgten Nichtanwendung - des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes erteilten Baubewilligung tatsächlich gewährleistet ist. Voraussetzung für die Gewährleistung des Beschwerderechts Dritter ist, dass die Beschwerdeberechtigten über ein Bauvorhaben, für welches um Bewilligung nachgesucht wird, in Kenntnis gesetzt werden. Dies geschieht in der Regel durch Ausschreibung des Bauvorhabens in einem amtlichen Publikationsorgan und durch öffentliche Auflage der Pläne (vgl. Aemisegger/Haag, in: Praxis-kommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren 2020 [nachstehend: Praxiskommentar RPG 2020] Art. 33 N 72; BGE 135 II 286 Erw. 5.3).

1.2.2 Gemäss Art. 25 Abs. 1 RPG ordnen die Kantone Zuständigkeiten und Verfahren der (ordentlichen) Baubewilligung; diese wird in ihren kantonalen Planungs-

und Baugesetzen geregelt. Die meisten Kantone kennen ein vereinfachtes Verfahren, beispielsweise für Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen bzw. nur die Interessen weniger Einspracheberechtigter berühren; in solchen Fällen wird in der Regel auf Veröffentlichung oder Profilierung verzichtet. Ob und wie weit ein vereinfachtes Verfahren zulässig ist, richtet sich nach kantonalem Recht (Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 25 N 18-21), wobei ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren ohne Ausschreibung des Baugesuchs nur für kleine Bauvorhaben zulässig ist, bei denen Auswirkungen auf die Nachbarschaft, bzw. die Beeinträchtigung von Interessen Dritter nahezu zweifelsfrei ausgeschlossen sind (vgl. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht, 7. Aufl. 2022 S. 374; ZBI 2020 S. 446 ff.; Urteil BGer 1C_5/2019 vom 12.6.2019 Erw. 3.2.2; Baumann, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, § 61 N 5 ff.; Dussy, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr, Fachhandbuch öffentliches Baurecht, 2016, Rz 7.7.136 ff.; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, Bd. 1, Ziff. 6.7.9.1, S. 409 ff.). Ferner können die Kantone geringfügige Bauvorhaben auch einem blossen Anzeigeverfahren unterwerfen (vgl. Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 22 N 14; Baumann, a.a.O., § 61 N 2).

1.3.1 Im Kanton Schwyz wird das Baubewilligungsverfahren in §§ 75-89 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 geregelt. § 75 PBG normiert die Bewilligungspflicht und konkretisiert Art. 22 RPG für das kantonale Recht. Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Die Baubewilligung wird im Melde-, im vereinfachten oder im ordentlichen Verfahren erteilt (§ 75 Abs. 1 PBG). Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat. Die Stimmberechtigten können dessen Kompetenzen ganz oder teilweise einer Baukommission übertragen (§ 76 Abs. 1 Satz 1 und 2 PBG). Gemäss Art. 54 Abs. 3 des Baureglements der Gemeinde Freienbach (BR; Stand 14.5.2019) ist die Baukommission Bewilligungsbehörde für kleinere Bauvorhaben innerhalb und ausserhalb der Bauzonen ohne rechtliche Problematik, wie An-, Auf- und Umbauten, Nebenbauten, Terrainveränderungen, sowie Reklamen und dgl. Es bleibt dem Gemeinderat vorbehalten, in begründeten Fällen auf die Bewilligungskompetenz zurückzukommen. Der Gemeinderat ist u.a. Bewilligungsbehörde für Projekte mit Einsprachen bzw. Beschwerden.

Das Bewilligungsgesuch für Bauten und Anlagen ist der Gemeinde auf dem offiziellen Gesuchsformular einzureichen. Die Gemeinde prüft die Gesuchsunterlagen (vgl. § 77 Abs. 1 PBG; § 38 Abs. 1 Satz 1 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997; Art. 55 BR) auf ihre formelle Vollständigkeit (§ 38 Abs. 2 PBV). Bedarf das Bauvorhaben auch der Bewilligung oder Zustimmung weiterer Instanzen des Bundes, Kantons oder Bezirks, leitet die

Gemeinde das vollständige Baugesuch nach einer ersten Prüfung mit ihrem Bericht an die vom Regierungsrat bezeichnete kantonale Amtsstelle weiter. Diese sorgt für die beförderliche und koordinierte Zustellung und Behandlung des Baugesuches durch alle zuständigen Instanzen des Bundes, des Kantons sowie des Bezirks und stellt die kantonale Baubewilligung zusammen mit den weiteren Bewilligungen der Gemeinde zur Eröffnung an die Parteien zu (§ 77 Abs. 3 PBG).

1.3.2 Sind die Unterlagen vollständig, publiziert die Gemeinde das Gesuch (§ 38 Abs. 3 PBV). Sie legt das Baugesuch während 20 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im Amtsblatt und in ortsüblicher Weise bekannt.

Während der Auflagefrist kann gegen das Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Einsprache nach Massgabe des Verwaltungsrechtspflegegesetzes erhoben werden. Spätere Einsprachen sind zulässig, wenn die baulichen Vorkehren aus dem Baugespann und den aufgelegten Plänen nicht deutlich ersichtlich waren oder ihnen widersprechen (§ 80 Abs. 1 und 2 PBG; Art. 56 Abs. 3 und 4 BR). Die Gemeinde hat Einsprachen gegen ein Bauvorhaben umgehend der Baugesuchszentrale zuzustellen und beim Gesuchsteller eine Vernehmlassung einzuholen. Die Vernehmlassung ist ebenfalls der Baugesuchszentrale zuzustellen (§ 41 Abs. 1 PBV). Über das Baugesuch und allfällige öffentlich-rechtliche Einsprachen ist gleichzeitig Beschluss zu fassen. Die kommunale Baubewilligung und der Einspracheentscheid sind zusammen mit der kantonalen Baubewilligung allen Parteien gleichzeitig zuzustellen (§ 81 Abs. 2 PBG; Art. 56 Abs. 5 BR).

1.3.3 Im vereinfachten Verfahren bewilligt die Bewilligungsbehörde gemäss § 79 PBG kleinere Bauvorhaben oder Änderungen bewilligter Bauvorhaben ohne Auflage und Publikation, wenn das schriftliche Einverständnis der direkten Anstösser und der zuständigen Bewilligungsinstanzen des Kantons und des Bezirks vorliegt. Sie dispensiert in solchen und anderen begründeten Fällen auch von der Erstellung eines Baugespannes (Abs. 1). Sie zeigt die Bewilligung den direkten Anstössern und den zuständigen Bewilligungsinstanzen des Kantons und des Bezirks an (Abs. 2). Fehlt das schriftliche Einverständnis eines direkten Anstössers, so wird diesem mit der schriftlichen Anzeige eine Frist von 20 Tagen angesetzt mit dem Hinweis, dass innert dieser Frist Einsprache erhoben werden kann (Abs. 3).

Ein vereinfachtes Verfahren ist auch dann möglich, wenn kantonale Beurteilungen und/oder Nebenbestimmungen zur Baubewilligung nötig sind. Es bleibt allerdings untergeordneten Bauvorhaben vorbehalten (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., Ziff. 6.7.9.1, S. 409).

1.3.4 Für geringfügige Bauvorhaben genügt die Erfüllung der Meldepflicht. Bleibt ein der zuständigen Bewilligungsbehörde gemeldetes Bauvorhaben innert 20 Tagen seit Eingang ohne Widerspruch, so gilt es als bewilligt. Die Bewilligungsbehörde kann die Zuständigkeit zum Widerspruch an die Bauverwaltung delegieren (§ 75 Abs. 6 PBG; Art. 54 Abs. 3 BR zweitletzter Absatz). Der Gemeinde gemeldete, geringfügige Bauvorhaben sind umgehend der Baugesuchszentrale weiterzuleiten. Im Widerspruch ist dem Gesuchsteller mitzuteilen, ob das Bauvorhaben materielle Bauvorschriften verletzt oder in welches andere Verfahren das Bauvorhaben verwiesen wird (§ 45 Abs. 1 und 3 PBV).

1.3.5 Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und der Entscheid über öffentlich-rechtliche Einsprachen rechtskräftig sind. Vorbehalten bleibt die Anordnung vorsorglicher Massnahmen nach Massgabe der Schweizerischen Zivilprozessordnung (§ 85 Abs. 1 PBG; vgl. auch Art. 58 Abs. 1 BR).

1.4.1 Als Bauten und Anlagen gelten künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und die Nutzungsordnung zu beeinflussen vermögen, weil sie entweder den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Als Bauten gelten im Allgemeinen ober- und unterirdische Gebäude oder gebäudeähnliche Objekte. Als Anlagen werden hingegen eher Einrichtungen bezeichnet, die das Gelände oder den umliegenden Raum verändern. Ausschlaggebend ist nicht allein die Veränderung des Terrains durch bauliche Vorrichtungen oder Geländeänderungen. Es kommt auf die räumliche Bedeutung eines Vorhabens insgesamt an. Massstab dafür, ob eine Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist daher, ob damit im allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (vgl. Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 22 N 10 f.; Ruch, in: Praxiskommentar RPG 2020, Art. 22 N 30 und N 32; BGE 139 II 134 Erw. 5.2; BGE 120 Ib 379 Erw. 3c; Urteil BGer 1C_23/2020 vom 5.1.2021 Erw. 3.2).

Die Änderung von Bauten und Anlagen umfasst Um- und Anbauten, Erweiterungen, Erneuerungen, welche das übliche Mass überschreiten sowie Änderungen des Nutzungszwecks (Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 22 N 17; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., Ziff. 6.4.1.1, S. 344; Ruch, in: PK-RPG 2020, Art. 22 N 39 ff.).

1.4.2 Projektänderungen sind während eines laufenden Baubewilligungsverfahrens grundsätzlich zulässig. Auch ein bewilligtes Bauprojekt steht der Einreichung eines weiteren Baugesuchs für das gleiche Baugrundstück nicht entgegen (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., Ziff. 6.5.1.3, S. 371; Zaugg/Ludwig, Baugesetz

des Kantons Bern, Bd. 1, 5. Aufl. 2020, Art. 32-32d Rz 12). Die Beantwortung der Frage, ob bei Änderungen an einem Bauprojekt eine erneute Ausschreibung zu erfolgen hat, richtet sich nach dem Ausmass der Änderung. Bei einer allfälligen Reduktion des Projektes kann getreu dem Grundsatz "in maiore minus" regelmässig von einer erneuten Publikation abgesehen werden (vgl. statt vieler VGE III 2014 253 vom 16.7.2015 Erw. 3.1.1 mit Hinweisen; Mäder, a.a.O., Rz 239 mit Hinweisen in Fn 20). Soweit es indessen nicht um eine Reduktion (des Projekts), sondern um eine andere Gestaltung des ausgeschriebenen Bauvorhabens (ein sog. "aliud") geht, kann von einer neuen Ausschreibung nicht abgesehen werden, es sei denn, die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 79 PBG seien gegeben (vgl. VGE III 2010 194 vom 20.1.2011 Erw. 1.3.2; vgl. auch Erw. 1.2.2 hiervor). Ein Bauvorhaben wird in seinen Grundzügen verändert, wenn ein Hauptmerkmal, wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Geschosseinteilung oder Zweckbestimmung verändert wird oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau oder der Anlage eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., Ziff. 6.5.1.3, S. 371; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d Rz 12a).

1.5.1 Eine Verfügung ist fehlerhaft, wenn sie inhaltlich rechtswidrig ist ("materieller" Fehler) oder in Bezug auf ihr Zustandekommen, d.h. die Zuständigkeit und das Verfahren bei ihrer Entstehung, oder in Bezug auf ihre Form Rechtsnormen verletzt ("formeller" Fehler, Verfahrensfehler). Die ursprünglich fehlerhafte Verfügung ist bereits bei ihrem Erlass mangelhaft, widerspricht somit schon in diesem Zeitpunkt dem objektiven Recht. Ursache dafür kann ein Fehler in der Tatsachenermittlung oder in der Rechtsanwendung sein (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verfahrensrecht, 8. Aufl. 2020, Rz 1084 f.).

In der Regel bewirkt die Fehlerhaftigkeit einer Verfügung nur deren Anfechtbarkeit. Anfechtbarkeit bedeutet, dass die fehlerhafte Verfügung an sich gültig ist, aber von den Betroffenen während einer bestimmten Frist in einem förmlichen Verfahren angefochten werden kann; wird von diesem Recht Gebrauch gemacht, so wird die Verfügung aufgehoben oder geändert. Diese Regel ergibt sich vor allem aus dem Bedürfnis nach Rechtssicherheit. Wäre jede mangelhafte Verfügung nichtig, so hätte dies eine unerträgliche Rechtsunsicherheit zur Folge. Weder die Privaten noch die Verwaltungsbehörden könnten mit dem Bestand von Verfügungen rechnen. Soll die Rechtswirksamkeit der Verfügung verhindert werden, muss sie innerhalb der Anfechtungsfrist angefochten werden (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz 1088 ff.).

Aus einer mangelhaften Eröffnung darf dem Betroffenen keinerlei Rechtsnachteil erwachsen. Diese Regelung ist im Bund in Art. 38 des Bundesgesetzes über das

Verwaltungsverfahren (VwVG; SR 172.021) vom 20. Dezember 1988 und Art. 49 BGG statuiert. Sie bildet einen allgemeinen Rechtsgrundsatz, der den verfassungsmässigen Vertrauensschutz und Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) vom 18. April 1999 konkretisiert, und gilt deshalb auch dann, wenn der kantonale Erlass keine entsprechende Bestimmung enthält. Eine Rechtsmittelfrist beginnt daher erst im Zeitpunkt zu laufen, in welchem der Betroffene von der Verfügung Kenntnis nehmen konnte (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz 1079 mit Hinweisen). Ist die Eröffnung als solche so mangelhaft, dass die Verfügungsadressaten nicht in den Besitz aller Elemente gelangen, die zur Wahrung ihrer Interessen erforderlich sind, wird der Fristenlauf nicht ausgelöst und damit das Eintreten der formellen Rechtskraft aufgeschoben. Wird die Verfügung beschwerdeberechtigten Personen nicht eröffnet, kann diesen der Fristablauf grundsätzlich - und Vorbehalt von Treu und Glauben - nicht entgegengehalten werden (vgl. Kölz/Häner/Bertschi, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Aufl. 2013, Rz 642).

1.5.2 Nichtigkeit bedeutet absolute Unwirksamkeit einer Verfügung. Eine nichtige Verfügung entfaltet keinerlei Rechtswirkungen. Sie ist vom Erlass an und ohne amtliche Aufhebung rechtlich unverbindlich. Nichtig sind fehlerhafte Entscheide nur dann, wenn der ihnen anhaftende Mangel besonders schwer ist, wenn er offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und wenn zudem die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz 1096 ff.). Als Nichtigkeitsgründe fallen vorab die funktionelle oder sachliche Unzuständigkeit der entscheidenden Behörde sowie krasse Verfahrensfehler in Betracht. Fehlt einer Verfügung in diesem Sinne jegliche Rechtsverbindlichkeit, so ist das durch jede Behörde, die mit der Sache befasst ist, jederzeit und von Amtes wegen zu beachten (vgl. Urteil BGer 1C_5/2019 vom 12.6.2019 Erw. 4.2 mit Hinweisen; BGE 144 IV 362 Erw. 1.4.3; BGE 137 I 273 Erw. 3.1; BGE 136 II 489 Erw. 3.3; BGE 133 II 366 Erw. 3.1 und 3.2).

Verfahrensmängel, die in Gehörsverletzungen liegen, sind an sich heilbar und führen in der Regel nur zur Anfechtbarkeit des fehlerhaften Entscheids. Handelt es sich jedoch um einen besonders schwerwiegenden Verstoss gegen grundlegende Parteirechte, so haben auch Verletzungen des Anspruchs auf rechtliches Gehör Nichtigkeit zur Folge. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Betroffene von einer Entscheidung mangels Eröffnung gar nichts weiss bzw. wenn er gar keine Gelegenheit erhalten hat, an einem gegen ihn laufenden Verfahren teilzunehmen (BGE 129 I 361 Erw. 2.1). Hat namentlich die nicht korrekte Eröffnung eines Entscheides zu einer schwerwiegenden, nicht mehr zu korrigierenden Kürzung der Parteirechte geführt, so können daran keine verbindlichen Rechtsfolgen

geknüpft werden, sofern insoweit ein Rechtsschutzinteresse besteht (Urteil BGer 1C_236/2013 vom 4.2.2014 Erw. 2.2 mit Hinweisen; VGE III 2013 208 vom 27.5.2014 Erw. 3.3.2).

1.5.3 Wird ein Entscheid für ein publikationspflichtiges Bauvorhaben ohne die erforderliche Ausschreibung getroffen, wird der nach den genannten Bestimmungen vorgeschriebene Rechtsschutz nicht gewährleistet und Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG verletzt (BGE 120 Ib 379 Erw. 3d mit Hinweisen). Dies kommt einer Verweigerung des verfassungsrechtlich durch Art. 29 BV geschützten rechtlichen Gehörs gleich (vgl. Aemisegger/Haag, in: Praxiskommentar RPG 2020, Art. 33 N 72; Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 33 N 33; Urteil BGer 1C_5/2019 vom 12.6.2019 Erw. 3.2.1 mit Hinweis auf BGE 120 Ib 379 Erw. 3d mit Hinweisen). Die Behandlung eines Baugesuchs im vereinfachten statt im ordentlichen Verfahren stellt einen schwerwiegenden Verfahrensmangel dar (vgl. Baumann, a.a.O., § 61 N 8). Im vereinfachten Verfahren ist bezüglich des Nachbarschaftsschutzes Strenge am Platz. Insbesondere muss die Baubehörde strikt auf die Schriftlichkeit der nachbarlichen Zustimmung beharren (vgl. Mäder, a.a.O., Rz 229).

2.1 Mit Eingabe vom 10. August 2021 (ergänzt am 23.8.2021) ersuchte die Bauherrschaft den Gemeinderat um die Bewilligung für eine Projektänderung des mit GRB Nr. 256 vom 5. Juli 2018 bewilligten Bürogebäudes mit Einstellhalle auf KTN 001._____. Diese Projektänderung wurde weder publiziert, öffentlich aufgelegt noch den Anstössern ans Baugrundstück angezeigt. Mit Gesamtentscheid vom 9. September 2021 erteilte das ARE die kantonale Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen. Mit GRB Nr. 339 vom 22. September 2021 verlangte der Gemeinderat Projektergänzungen zur Nutzung der (neu) geplanten Eventräume. Nach deren Eingang sei zu prüfen, ob die Projektänderung allenfalls ordentlich zu publizieren sei (in VB 54/2022 act. II.-04, Beilage: Baumappe 2016-7195).

Das Bauamt teilte dieses 'Beurteilungsergebnis' am 28. September 2021 der Bauherrschaft mit und empfahl eine Projektanpassung. Daraufhin reichte die Bauherrschaft revidierte Planunterlagen (Verzicht auf Eventnutzung) ein (vgl. GRB Nr. 369 vom 7.10.2021, Sachverhalt lit. I. - J.). Der Gemeinderat bewilligte die Projektänderung in einem vereinfachten Verfahren, ohne diese Bewilligung den direkten Anstössern anzuzeigen (GRB Nr. 369 Disp.-Ziff.12).

In diesem GRB Nr. 369 führte der Gemeinderat im Sachverhalt (lit. D.) folgende Änderungen an, welche die Bauherrschaft gegenüber dem mit dem GRB Nr. 256 vom 5. Juli 2018 bewilligten Projekt gemäss den Gesuchsunterlagen vornehmen wollte:

- Umstrukturierungen der Grundrisse vom 3. UG bis zum Attikageschoss
- Volumenerweiterung im 1. UG im Bereich der westlichen Keller / Archivräume sowie im 2. UG in südlicher Richtung beim Lüftungsraum
- Umgestaltung diverser Fassadenöffnungen
- Neuordnung des östlichen Fassadenecks
- Erweiterung diverser Aussentreppen
- Anpassung von Stützmauern.

Im Sachverhalt (lit. F.) vertrat der Gemeinderat die Auffassung, die Anpassungen der Fassadenöffnungen, die Aussentreppen sowie die Umgebungs- und Grundrissänderungen innerhalb der Fassaden seien kaum wahrnehmbar und erzeugten gegenüber Dritten keine wesentlichen Veränderungen. Folglich sei das Gesuch "in ein vereinfachtes Verfahren nach Art. 79 PBG i.V.m. Art. 54 Abs. 3 letzter Satz BR" verwiesen worden. In den Erwägungen führte er aus, das Vorhaben bleibe gegenüber der bewilligten Situation erschliessungsmässig unverändert. Es finde keine Nutzungsänderung statt. Das Volumen werde eher reduziert. Die Anpassungen änderten auch nichts am bewilligten Nutzungs- und Zonenzweck (Erw. 2). Mit der Projektänderung resp. den Fassaden- und Fensteränderungen seien keine negativen Auswirkungen festzustellen. Das Gebäude erscheine durch die Gestaltung wie bisher in mehrere Baukörper gegliedert und durch die angedachte Farbgebung auch künftig hochwertig (Erw. 3). In Erw. 5 setzte sich der Gemeinderat mit der Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge auseinander (Art. 19 BR). Laut dem GRB 256 vom 5. Juli 2018 seien bei einem erforderlichen Nachweis von insgesamt 105 Abstellplätzen deren 110 Abstellplätze vorgesehen gewesen. Mit der beantragten Projektänderung seien insgesamt noch 95 Abstellplätze erforderlich; vorgesehen seien nun 138 Parkplätze, davon sechs Kleinparkfelder, welche nicht berücksichtigt würden. Die in den Plänen dargestellten Aussenabstellplätze (Nr. 43 bis 48) würden gemäss Schreiben der Bauherrschaft vom 10. August 2021 (in Baumappe 2016-7195) nicht erstellt und seien daher nicht Bestandteil der Baubewilligung. Von den drei - weiter nördlich - hintereinander angeordneten Aussenplätzen falle einer ausser Betracht. Mit 125 anrechenbaren Plätzen sei eine genügende Anzahl an Abstellplätzen ausgewiesen.

In Erw. 7 hat der Gemeinderat zu den "weiteren Umgebungsgestaltungen" ausgeführt, diese würden baurechtlich allesamt Anlagen darstellen. Die neuen Stützmauern seien nicht überdimensioniert. Sie hätten keine fassadenähnliche Wirkung und würde daher nicht als Bauten oder als solche wirkend gelten. Alle abstandsmässigen Auswirkungen der Anlagen gegenüber Nachbarparzellen unterständen mangels kommunaler öffentlich-rechtlicher Regelungen als Sachverhalte des Nachbarrechts dem Privatrecht. Die Einholung der nachbarrechtlichen Zustimmung sei ausschliesslich Sache der Bauherrschaft; wo solche nicht vorlägen, trage

diese die alleinige Verantwortung. Baupolizeiliche Vorschriften oder wesentliche private Interessen wurden gemäss der zusammenfassenden Feststellung des Gemeinderates (Erw. 8) nicht verletzt.

2.2.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 424/2022 (Erw. 5.2) erkannt, dass sich im Katasterplan Nr. 2016-14-100 A vom 3. August 2021 (genehmigt am 7.10.2021) nicht nur die Anordnung der Aussenparkplätze, sondern auch die Erschliessungssituation anders präsentiert, als auf dem Katasterplan Nr. 2016-14_100 vom 15. September 2017 (genehmigt am 5.7.2018). Während im Katasterplan Nr. 2016-14_100 vom 15. September 2017 die Erschliessung über zwei Zufahrtsstrassen ab dem H. _____weg, einmal im nördlichen Bereich und einmal im südlichen Bereich von KTN 001. _____ vorgesehen gewesen sei, welche zu zwei Tiefgarageneinfahrten an der Nordostseite des Bürogebäudes geführt hätten, werde im Katasterplan Nr. 2016-14-100 A vom 3. August 2021 die nördliche Zufahrt gestrichen und der gesamte Verkehr über die südliche Zufahrtsstrasse ab dem H. _____weg auf die Liegenschaft geführt.

In Erw. 5.3 hat der Regierungsrat die Veränderungen an den Abstellplätzen im 3. UG und die geänderte Anordnung der Liftschächte und Schleusen als geringfügig erachtet (vgl. Plan Nr. 2016-14_202 vom 15.9.2017 [genehmigt am 5.7.2018] und Plan Nr. 2016-14-202 A vom 3.8.2021 [genehmigt am 7.10.2021]). Ebenso hat der Regierungsrat in Erw. 5.4 die Änderungen in der Einstellhalle 1 im Haus A, im nördlichen Bereich des 2. UG - (vgl. Plan Nr. 2016-14_203 vom 15.9.2017 [genehmigt am 5.7.2018] und Plan Nr. 2016-14-203 A vom 3.8.2021 [genehmigt am 7.10.2021]) - als lediglich untergeordnet bezeichnet.

In derselben Erwägung (5.4) hat der Regierungsrat indes auch darauf hingewiesen, dass im südlichen Bereich des 2. UG (Haus C) anstelle von Nutzflächen für Büro, Atrium, Keller und Archiv sowie WC's und Treppenhaus eine zusätzliche Einstellhalle mit 23 Abstellplätzen geschaffen werden soll. Weiter hat er u.a. festgehalten, dass auch die interne Raumaufteilung angepasst und im südwestlichen Bereich das Mauerwerk um ca. 3 m nach Süden erweitert und die ursprünglich bewilligte östliche Gebäudeecke nun abgerundet und durchgehend verglast werde (vgl. Plan Nr. 2016-14_203 vom 15.9.2017 [genehmigt am 5.7.2018] und Plan Nr. 2016-14-203 A vom 3.8.2021 [genehmigt am 7.10.2021]).

In Erw. 5.5 hat der Regierungsrat festgestellt, im 1. UG werde mit der Projektänderung die interne Raumaufteilung komplett geändert. Zudem erfolge eine Gebäudeerweiterung nach Westen (vgl. Plan Nr. 2016-14_204 vom 15.9.2017 [genehmigt am 5.7.2018] und Plan Nr. 2016-14-204 A vom 29.9.2021 [genehmigt am 7.10.2021]). Auch im EG werde die Raumaufteilung komplett geändert. Nach der Projektänderung bestehe das EG des Hauses C mehrheitlich aus einem Luftraum,

dem Empfang/Eingang sowie diversen Räumen für Material und den Manager, wovon im ursprünglichen Projekt Nutzflächen geplant gewesen seien. Auch ein Teil der Nutzflächen im nördlichen Haus A werde in Lagerräume und Toiletten umgewandelt (vgl. Plan Nr. 2016-14_205 vom 15.9.2017 [genehmigt am 5.7.2018] und Plan Nr. 2016-14-205 A vom 29.9.2021 [genehmigt am 7.10.2021]). Im 1. OG des Bürogebäudes habe der Gemeinderat nebst einer neuen Raumaufteilung neu auch zwei gedeckte Terrassen (20.5 m² und 44.9 m²) bewilligt (vgl. Plan Nr. 2016-14_206 vom 15.9.2017 [genehmigt am 5.7.2018] und Plan Nr. 2016-14-206 A vom 29.9.2021 [genehmigt am 7.10.2021]). Weitere Änderungen an der internen Raumaufteilung seien auch im 2. OG (vgl. Plan Nr. 2016-14_207 vom 15.9.2017 [genehmigt am 5.7.2018] und Plan Nr. 2016-14-207 A vom 3.8.2021 [genehmigt am 7.10.2021]) und im 3. OG (vgl. Plan Nr. 2016-14_201 vom 21.3.2018 [genehmigt am 5.7.2018] und Plan Nr. 2016-14-208 A vom 3.8.2021 [genehmigt am 7.10.2021]) vorgenommen worden.

2.2.2 Diese zahlreichen Änderungen stellen nach der Beurteilung des Regierungsrats im angefochtenen RRB Nr. 424/2022 (Erw. 5.6) nicht bloss ein "Minus" des ursprünglichen Projekts dar. Das ursprünglich bewilligte Projekt werde nicht nur in Bezug auf die interne Raumaufteilung, sondern auch äusserlich und im Bereich der Erschliessung erheblich geändert. Der Verzicht auf die nördliche Zufahrt bzw. Garageneinfahrt stelle formalistisch betrachtet zwar eine Reduktion dar, habe aber zur Folge, dass der gesamte Verkehr über die südliche Zufahrt geführt werde. In den Tiefgaragen seien anstatt der ursprünglichen 67 Parkplätze nun ca. 89 Parkplätze geplant, welche alle über die südliche Zufahrt ab dem H. _____ weg erschlossen und nicht mehr auf zwei Zufahrten verteilt würden. Auch die neu bewilligte Abrundung der östlichen Gebäudeecke bringe zwar eine Volumenreduktion mit sich; faktisch handle es sich aber um ein anderes Projekt. Diese sich über drei Geschosse erstreckende Abrundung sei von aussen deutlich zu erkennen. Überdies hätte die Fassaden noch andere Änderungen bezüglich der Gestaltung erfahren (Anordnung der Fenster, neue gedeckte Terrassen, Verglasungen, etc.) (vgl. Plan Nr. 2016-14_206 vom 9.2.2018 [genehmigt am 5.7.2018] und Plan Nr. 2016-14-210 A vom 3.8.2021 [genehmigt am 7.10.2021]). Es sei durchaus möglich, dass Drittpersonen bzw. Anstösser von diesen zahlreichen Änderungen betroffen seien.

Bei der Projektänderung handle es sich im Vergleich zum ursprünglich bewilligten Projekt um ein "aliud". Die Projektänderung hätte daher publiziert und öffentlich aufgelegt werden müssen. Da es sich nicht um untergeordnete bzw. kleinere Änderungen handle, seien die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nicht gegeben. Selbst wenn es zulässig gewesen wäre, hätte der

Gemeinderat dieses nicht korrekt durchgeführt, weil er die direkten Anstösser nicht ins Verfahren miteinbezogen habe. Aus den Verfahrensakten sei nämlich nicht ersichtlich, dass der Gemeinderat die Einverständniserklärungen der direkten Anstösser eingeholt, resp. diese mit schriftlicher Anzeige auf die Einsprachemöglichkeiten (§ 79 Abs. 3 PBG) und ihnen die Bewilligung (GRB Nr. 369 vom 7.10.2021) angezeigt hätte (vgl. RRB Nr. 424/2022 Erw. 5.7 und Erw. 6.1).

2.2.3 Die Rechtskraft der Bewilligung könne dem Beschwerdegegner nicht entgegengehalten werden, wenn dieser sich aufgrund des falschen Vorgehens des Gemeinderates nicht am Baubewilligungsverfahren habe beteiligen können. Eine derartige Baubewilligung sei geradezu nichtig und erwachse nicht in Rechtskraft. Überdies habe der Beschwerdegegner am 17. März 2022 nachträgliche Einsprache beim Gemeinderat bzw. am 23. März 2022 Beschwerde beim Regierungsrat erhoben, was die Rechtskraft der Baubewilligung vom 7. Oktober 2021 ebenfalls hemme. Es liege demnach für die fragliche Projektänderung keine rechtskräftige Baubewilligung vor. Der Klarheit halber seien der GRB Nr. 369 vom 7. Oktober 2021 sowie der Gesamtentscheid des ARE vom 9. September 2021 förmlich aufzuheben und die Sache sei zur korrekten Durchführung des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens an die Vorinstanzen zurückzuweisen (vgl. RRB Nr. 424/2022 Erw. 5.7 und Erw. 6.1 f.).

3.1 Die Beurteilung des Regierungsrats, wonach für die Projektänderung vom 10./23. August 2021 (revidiert am 1.10.2021) des mit GRB Nr. 256 vom 5. Juli 2018 bewilligten Bürogebäudes mit Einstellhalle auf KTN 001. _____ das vereinfachte Verfahren gemäss § 79 PBG ausser Betracht fällt, ist zweifellos zutreffend.

Die Vielzahl an Änderungen bei der Geschosseinteilung vom 3. UG bis zum 3. OG, die Volumenvergrösserungen im 1. und im 2. UG, die Änderung der Nutzflächen im südlichen Bereich des 2. UG (Haus C) von hauptsächlich Büro und Atrium sowie Teilen von Keller- und Archivräumen, WC's und Treppenhaus in 23 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, die grundlegend veränderte Erschliessung für Motorfahrzeuge sowie die Abrundung und Verglasung der östlichen Gebäudeecke über drei Geschosse hinweg i.V.m. mit den zahlreichen Anpassungen der Fassadenöffnungen und den neuen Aussentreppen (vgl. Erw. 2.2.1 f. hiervor) verbieten schlechterdings die Annahme, es könnte sich bei dieser Projektänderung um ein untergeordnetes Bauvorhaben handeln, welches sich im vereinfachten Verfahren gemäss § 79 PBG bewilligen liesse (vgl. dazu Erw. 1.4.2 hiervor).

Die gegenteilige Annahme des Gemeinderats ist angesichts der Mannigfaltigkeit unterschiedlichster Änderungen nicht nachvollziehbar und lässt sich nur mit der

Verkennung des Sachverhaltes und/oder einem ungenügenden Vergleich der Planunterlagen erklären, was beides eine ungenügende Erstellung des relevanten Sachverhaltes darstellt. Offensichtlich unzutreffend ist die Meinung (GRB Nr. 369 Erw. 2), erschliessungsmässig bleibe das Vorhaben gegenüber der bewilligten Situation unverändert. Angesichts der Planunterlagen (vgl. insb. Katasterpläne Nr. 2016-14_100 vom 15.9.2017 [genehmigt am 5.7.2018] und Nr. 2016-14-100 A vom 3.8.2021 [genehmigt am 7.10.2021] sowie Pläne Erdgeschoss Nr. 2016-14_105 vom 15.9.2017 [genehmigt am 5.7.2018] und Nr. 2016-14-105 A vom 29.9.2021 [genehmigt am 7.10.2021] und auch den eigenen Ausführungen des Gemeinderates zu den Änderungen bei den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge (Aussenplätzen auf der Nordseite (GRB Nr. 369 Erw. 5) - welche unverkennbar im Fahrbahnbereich der mit GRB Nr. 256 vom 5. Juli 2018 bewilligten nördlichen Zufahrtsstrasse auf die Liegenschaft situiert sind - ist es unerklärbar, wie der Gemeinderat darüber hinweg schauen konnte, dass diese nördliche Zufahrt mit der Projektänderung aufgegeben und der - aufgrund der höheren Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze - mutmassliche (Mehr)Verkehr neu über eine einzige Zufahrt auf die Liegenschaft und von dieser weggeführt werden soll.

Nicht anders zu würdigen sind die gemeinderätlichen Ausführungen (GRB Nr. 369 Sachverhalt lit. F.), dass die zahlreichen Anpassungen der Fassadenöffnungen i.V.m. der Neuordnung des östlichen Fassadenecks und den neuen Ausstertreppen "kaum wahrnehmbar" seien. Ein Vergleich der Fassadenpläne Nr. 2016-14_206 vom 9. Februar 2018 (genehmigt am 5.7.2018) und Nr. 2016-14-210 A vom 3. August 2021 (genehmigt am 7.10.2021) offenbart augenfällig, dass die Projektänderung an sämtlichen Fassaden erhebliche Veränderungen beinhaltet. Das Erscheinungsbild des bereits bewilligten Bürogebäudes ändert sich dadurch unübersehbar.

Zusammenfassend handelt es sich bei der vorliegend fraglichen Projektänderung keinesfalls um eine untergeordnete Änderung des mit GRB Nr. 256 vom 5. Juli 2018 bewilligten Bürogebäudes mit Einstellhalle auf KTN 001. _____, bei welchem die Auswirkungen auf die Nachbarschaft, resp. die Beeinträchtigung von Interessen Dritter nahezu zweifelsfrei ausgeschlossen sind (vgl. Erw. 1.2.2 hiervor). Die Behandlung dieser Projektänderung im vereinfachten statt im ordentlichen Verfahren erweist sich damit als offensichtlich unzulässig und stellt einen schwerwiegenden Verfahrensmangel dar (vgl. Erw. 1.5.3 hiervor), welcher bereits für sich alleine die Aufhebung der Baubewilligung GRB Nr. 369 vom 7. Oktober 2021 zur Folge haben muss (vgl. Urteil BGer 1C_5/2019 vom 12.6.2019 Erw. 4.3).

3.2 Wie der Regierungsrat zutreffend festgestellt hat, hat sich der Gemeinderat bei der Bewilligung der Projektänderung auch über die Vorgaben an das vereinfachte Verfahren hinweggesetzt. In den Akten finden sich weder die in § 79 Abs. 1 PBG für das vereinfachte Verfahren verlangten, schriftlichen Einverständniserklärungen der direkten Anstösser zur Projektänderung, noch schriftliche Anzeigen des Gemeinderates an die direkten Anstösser (von denen kein schriftliches Einverständnis vorliegt), mit welchen diese auf ihre Einsprachemöglichkeit hingewiesen wurden (vgl. § 79 Abs. 3 PBG). Schliesslich hat der Gemeinderat entgegen der Vorgabe von § 79 Abs. 2 PBG den direkten Anstössern auch die Bewilligung selber nicht angezeigt (vgl. GRB Nr. 369 Disp.-Ziff. 12).

Demnach hat der Gemeinderat nicht - wie von ihm deklariert (vgl. GRB Nr. 369 Sachverhalt lit. F.) - anstelle des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens das vereinfachte Verfahren angewendet. Sondern er hat ein eigenes, an die Meldepflicht für geringfügige Bauvorhaben (§ 75 Abs. 6 PBG; Erw. 1.3.4 hiervoor) angelehntes Verfahren geschaffen, mit welchem er den in § 79 PBG statuierten Nachbarschaftsschutz ausgehebelt und das Einholen nachbarlicher Zustimmungen zu einer Privatsache der Bauherrschaft erklärt hat, für welche sich die Baubewilligungsbehörde nicht zu interessieren habe (GRB Nr. 369 Erw. 7 in fine). Für die Schaffung resp. Anwendung eines solchen, mit dem massgeblichen kantonalen Recht (Art. 25 Abs. 1 RPG) unvereinbaren Bewilligungsverfahrens (vgl. Erw. 1.3.1 ff. hiervoor) kommt dem Gemeinderat keine Kompetenz zu (vgl. VGE III 2019 183 vom 20.3.2020 Erw. 1.3.3; VGE III 2013 160 vom 18.12.2013 Erw. 4.2.2 f.).

3.3 Damit leidet die Baubewilligung GRB Nr. 369 vom 7. Oktober 2021 nicht "nur" an dem bereits für sich schwerwiegenden Mangel, dass die Projektänderung nicht im ordentlichen Verfahren durchgeführt wurde (vgl. Erw. 3.1 in fine). Durch die pflichtwidrigen Abweichungen von dem in § 79 PBG für das vereinfachte Verfahren vorgesehenen Verfahrensablauf und der unterlassenen Eröffnung des Bewilligungsentscheides wurde selbst den direkten Anstössern, welche unabdingbar ins vereinfachte Verfahren einbezogen werden müssen, verunmöglicht, von ihren Verfahrensrechten Gebrauch zu machen. Dies fällt vorliegend umso mehr ins Gewicht, als angesichts der Einsprache des Beschwerdegegners gegen das mit GRB Nr. 256 vom 5. Juli 2018 bewilligte Bauprojekt nicht davon ausgegangen werden konnte und durfte, dass allfällige Projektänderungen unwidersprochen bleiben werden. Das gemeinderätliche Vorgehen kommt daher einer klaren Umgehung der grundlegenden Verfahrensrechte der direkten Anstösser und damit einer besonders schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs (vgl. Erw. 1.5.2 f. hiervoor) gleich.

3.4.1 Die Feststellung des Regierungsrates, dass eine mit derart krassen Verfahrensmängeln behafteten Baubewilligung geradezu nichtig sei (RRB Nr. 424/2022 Erw. 6.1), ist nicht zu beanstanden. Soweit er die Baubewilligung GRB Nr. 369 vom 7. Oktober 2021 wie auch den Gesamtentscheid vom 9. September 2021 gleichwohl förmlich aufgehoben und die Sache zur korrekten Durchführung des ordentlichen Verfahrens an die Vorinstanzen zurückgewiesen hat (Disp.-Ziff. 1.), hat er dies "der Klarheit halber" getan (vgl. Erw. 6.2).

3.4.2 Die Offensichtlichkeit oder zumindest die leichte Erkennbarkeit der Fehlerhaftigkeit der Baubewilligung GRB Nr. 369 vom 7. Oktober 2021 als Voraussetzung der Nichtigkeit (vgl. vorstehend Erw. 1.5.2) ist im Sinne der vorstehenden Erwägungen nicht nur aus der Sicht der Baubewilligungsbehörde(n) zu bejahen. Dies gilt vielmehr auch aus der Sicht der Bauherrschaft, die um die Bewilligung für die fragliche Projektänderung ersucht hat. Bei dieser handelt es sich um eine fachkundige und erfahrene Architektur- und Immobiliengesellschaft. Seit ihrer Gründung im Jahre 2008 erbringt sie nach dem im Handelsregister deklarierten statutarischen Zweck insb. Dienstleistungen in den Bereichen Architektur, Planung von Neu-, An- und Umbauten und realisiert Immobilienprojekte und -geschäfte aller Art. Ihre Wurzeln hat die Bauherrschaft gemäss Angaben auf ihrer Webseite in einer im Jahre 1992 gegründeten Kollektivgesellschaft. Sowohl vor als auch nach Überführung dieser Gesellschaft in eine GmbH im Jahre 2008 hat die Bauherrschaft zahlreiche (weit über 100) Bauprojekte unterschiedlicher Grösse realisiert (vgl. Bgact. 4).

Es konnte der erfahrenen Bauherrschaft daher unmöglich verborgen bleiben, dass die Vielzahl nachersuchter baulicher Änderungen keinesfalls bloss untergeordneter Art war und die Durchführung eines ordentlichen Bewilligungsverfahrens hierfür unumgänglich war. Des Weiteren musste es für die fachkundige und mit den Abläufen von Baubewilligungsverfahren - auch für Projektänderungen (vgl. Ingress lit. A. hiervor) - wohl vertraute Bauherrschaft (vgl. dazu Kneubühler/Pedretti, in: Auer/ Müller/Schindler, VwVG-Kommentar, 2. Aufl. 2018, Art. 38 N 6) ebenso klar oder zumindest leicht erkennbar sein, dass selbst das vereinfachte Baubewilligungsverfahren nicht unter Ausschluss des Nachbarschaftsschutzes, ohne Einverständnis und ohne Einbezug der direkten Anstösser durchgeführt werden kann (vgl. auch Zwischenbescheid VGE III 2022 90 vom 9.6.2022 Erw. 3.2 Absatz 2; Einspracheentscheid VGE III 2022 95 vom 29.8.2022 Erw. 3.1.5).

3.4.3 Da die fragliche Projektänderung im ordentlichen Verfahren hätte durchgeführt werden müssen, erweitert sich der Kreis der potentiell Einspracheberechtigten (vgl. dazu Erw. 4.2.1 hiernach), für welche die Rechtsmittelfrist erst mit Kenntniserhalt dieser 'Baubewilligung' beginnt, über den Kreis der direkten Anstösser

hinaus und umfasst zumindest sämtliche Personen, welche bereits gegen das Baugesuch vom 23. Dezember 2016 (und die anschliessenden Projektänderungen) Einsprache erhoben haben (vgl. Ingress lit. A hiervor). Durch die Feststellung der Nichtigkeit des mit mehreren eklatanten Verfahrensmängeln behafteten GRB Nr. 369 vom 7. Oktober 2021 kann in casu die Rechtssicherheit nicht gefährdet werden; vielmehr wird die mit dem Erlass der (nichtigen) Verfügung geschaffene, latente Rechtsunsicherheit beseitigt.

3.5 Der GRB Nr. 369 vom 7. Oktober 2021 erweist sich somit als nichtig, konnte von Anfang keine Verbindlichkeit entfalten und bedarf daher grundsätzlich keiner Aufhebung. Insofern kommt der - der guten Ordnung halber - förmlichen Aufhebung der Baubewilligung durch den Regierungsrat keine Bedeutung zu. So oder anders sind die Vorinstanzen verpflichtet, das ordentliche Baubewilligungsverfahren für die Projektänderung vom 10./23. August 2021 (revidiert am 1.10.2021) korrekt, d.h. entsprechend den verbindlichen Verfahrensvorschriften durchzuführen (vgl. Erw. 1.2.1 ff. hiervor).

3.6.1 Festzuhalten ist, dass die beschwerdeweise Aufhebung des GRB Nr. 369 vom 7. Oktober 2021 und des Gesamtentscheids vom 9. September 2021 durch den Regierungsrat dann erforderlich und zu Recht erfolgt wäre, wenn sich der GRB Nr. 369 nur als anfechtbar statt als nichtig erwiesen hätte. Wie im angefochtenen RRB Nr. 424/2022 (Erw. 4.2 ff.) zutreffend festgestellt wurde, war der Beschwerdegegner, welchem durch die Wahl des vereinfachten Verfahrens die Teilnahme am erstinstanzlichen Verfahren verwehrt wurde, jedenfalls in Bezug auf die Frage zur Beschwerde gegen den GRB Nr. 369 befugt, ob die Projektänderung hätte publiziert und öffentlich aufgelegt werden müssen. Wenn statt des vereinfachten das ordentliche Bewilligungsverfahren durchgeführt werden muss, hat dies die Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung zur Folge (Urteil BGer 1C_5/2019 vom 12.6.2019 Erw. 4.3). Der Beschwerdeführer (vorliegend Beschwerdegegner) hat die entsprechende Rüge berechtigterweise erhoben (vgl. Erw. 3.1 hiervor) und er hat als Nachbar ein schützenswertes Interesse an der Aufhebung der Baubewilligung, aus welchen Gründen auch immer diese letztlich zu kassieren ist (vgl. Scherrer Reber, Kommentar zum Urteil BGer 1C_5/2019 vom 12.6.2019, in; ZBI 2020 S. 448 ff., S. 450 mit Hinweisen).

3.6.2 Für den Regierungsrat bestand auch keine Verpflichtung, den Entscheid des Gemeinderates über die nachträgliche Baueinsprache des Beschwerdegegners vom 17. März 2022 gegen die mit dem GRB Nr. 369 vom 7. Oktober 2021 bewilligte Projektänderung abzuwarten (zur Verwaltungsgerichtspraxis bezüglich Sistierung vgl. VGE III 2019 49 vom 5.4. 2019 Erw. 2 mit Hinweisen auf VGE I

2007 3 vom 11.4.2007 Erw. 1.2 mit Hinweisen auf VGE 1008/1009/1010/02Z vom 10.6.2002 mit weiteren Zitaten; KZ 1014/06; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 1997, Art. 38 Rz 11).

3.6.3 Sodann hat der Beschwerdegegner am 23. März 2022 auch fristgerecht innert der Rechtsmittelfrist von 20 Tagen, seit er Kenntnis vom GRB Nr. 369 vom 7. Oktober 2021 erhalten hat, Beschwerde beim Regierungsrat gegen diese Verfügung erhoben (vgl. Ingress lit. E.1. hiervor). Im Umstand, dass die öffentlich aufgelegten Pläne der Projektänderung der Baugesellschaft vom 12. Dezember 2021 (vgl. Ingress lit. C hiervor) den Vermerk "2. Abänderungseingabe" enthielten (vgl. Bf-act. 9), kann lediglich ein vager Hinweis dafür erkannt werden, dass bereits zu einem früheren Zeitpunkt eine Abänderungseingabe eingereicht wurde (vgl. Kneubühler/Pedretti, a.a.O. Art. 38 VwVG N 9), nicht jedoch ein konkretes Indiz dafür, dass ein behördlicher Entscheid zu einer früheren Abänderungseingabe (neben jenen vom 16.1.2017, vom 18.9.2017, vom 8.2.2018 und vom 21.3.2018 [vgl. Ingress lit. A. hiervor]) ergangen ist. Zudem hat der Beschwerdegegner in seiner Einsprache vom 5. Januar 2022 gegen die Projektänderung vom 12. Dezember 2021 u.a. auch unverzüglich weitere, nicht bewilligte bauliche Änderungen an Grösse und Gestaltung des Gebäudes (Erweiterung der Untergeschosse und an der Umgebung mit Erschliessung und Parkplätze) gerügt (vgl. VB 54/2022-act. I.-01 Beilage 8 Ziff. 2 S. 2). Danach wäre es Sache des Gemeinderates gewesen, den Beschwerdegegner über den GRB Nr. 369 vom 7. Oktober 2021 zu informieren, was er jedoch unterlassen hat. Erst auf das Schreiben des Beschwerdegegners vom 1. März 2022 (VB 54/2022-act. I.-01 Beilage 8) hin, mit welchem dieser u.a. um Kenntnissgabe eines ihm nicht bekannten, im Fristerstreckungsgesuch der Baugesellschaft vom 17. Februar 2022 (VB 54/2022-act. I.-01 Beilage 7) erwähnten Schreibens der Gemeinde "betreffend der Einsprache Antwort und Einreichung von revidierten Planunterlagen" vom 13. Januar 2022 ersuchte (VB 54/2022-act. I.-01 Beilage 8), hat das kommunale Bauamt mit Schreiben vom 2. März 2022 (VB 54/2022-act. I.-01 Beilage 9) orientiert, dass für die vom Beschwerdegegner am 5. Januar 2022 gerügten "Abweichungen in der laufenden Bauausführung bzw. Differenzen zum aktuellen Gesuch gegenüber der Baubewilligung vom 5. Juli 2018" die Baubewilligung GRB Nr. 369 vom 7. Oktober 2021 ergangen sei und die damit bewilligten Pläne die Basis für die hängige Projektänderung (vom 12.12.2021) gebildet haben. Die bewilligten Unterlagen würden dem Beschwerdegegner zur Einsicht auf dem Bauamt zur Verfügung gestellt. Vorab lasse ihm das Bauamt eine Kopie der Baubewilligung sowie des Gesamtentscheides zukommen.

Aufgrund dieses Verfahrensablaufs kann dem Beschwerdegegner kein unrechtmässiges Hinauszögern des Beginns des Fristenlaufs gegen den GRB Nr. 36 vorgeworfen werden (vgl. Urteil BGer 1C_14/2020 vom 4.5.2020 Erw. 4.3.2 mit Hinweisen). Nach Eingang des Schreibens des Bauamts vom 2. März 2022 hat er innert der Anfechtungsfrist von 20 Tagen (§ 47 VRP), am 23. März 2022 Beschwerde gegen den GRB Nr. 36 erhoben, womit unerheblich ist, ob ihm eine Kopie dieses Beschlusses ebenfalls am 2. März 2022 oder zu einem späteren Zeitpunkt (mit dem Protokollauszug des Gemeinderates vom 13.1.2022 [VB 54/2022-act. I.-01 Beilage 12]) zugestellt worden ist.

4.1 Da der GRB Nr. 369 vom 7. Oktober 2021 als nichtige Verfügung vom Erlass an und ohne amtliche Aufhebung rechtlich unverbindlich war (vgl. Erw. 3.4 hiervor), hat zu keinem Zeitpunkt eine gültige Baubewilligung für die Projektänderung vom 10./23. August 2021 (revidiert am 1.10.2021) vorgelegen. Damit sind bereits vorgenommene Bauarbeiten für die Projektänderung formell baurechtswidrig (vgl. angefochtener RRB Nr. 424/2022 Erw. 6.3). Ob sie materiell rechtskonform sind, wird sich im korrekt durchzuführenden Baubewilligungsverfahren erweisen müssen.

Das vom Regierungsrat ausgesprochene Verbot, "ab sofort und für die Dauer des noch durchzuführenden ordentlichen Baubewilligungsverfahrens" (§ 85 Abs. 1 PBG; Erw. 1.3.6 hiervor) die Bauarbeiten für die Bauteile dieser Projektänderung fortzusetzen resp. - sofern diese bereits beendet wurden - die Räumlichkeiten zu nutzen (angefochtener RRB Nr. 424/2022 Disp.-Ziff. 1), erweist sich damit als sachgerecht (vgl. auch Einspracheentscheid VGE III 2022 95 vom 29.8.2022 Erw. 3.4). Es besteht nach dem Gesagten keine Veranlassung für dessen Aufhebung.

4.2.1 Das Sicherheitsdepartment hat im Zwischenbescheid vom 5. April 2022 (Verfahren VB 54/2022), mit welchem es das Gesuch des Beschwerdegegners um vorsorgliche Massnahmen abgewiesen hat (vgl. Ingress lit. E.2 hiervor), diesem unter Hinweis auf § 23 Abs. 2 VRP das Einspracherecht eingeräumt. Aufgrund der gesetzlichen Konzeption von § 23 Abs. 2 und § 36 Abs. 1 lit. b Ziff. 4 VRP einerseits sowie der jederzeitigen Abänderbarkeit von vorsorglichen Massnahmen andererseits ist dies statthaft, auch wenn § 23 Abs. 2 VRP insbesondere auf die Konstellation zugeschnitten ist, dass vorsorgliche Massnahmen superprovisorisch erlassen worden sind.

4.2.2 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 424/2022 (Erw. 7.1) zutreffend festgestellt, dass mit dieser Entscheidung in der Hauptsache, die vom Beschwerdegegner am 12. April 2022 erhobene Einsprache gegen den Zwischenbescheid vom 5. April 2022 gegenstandslos geworden sei. Nachdem sich nun ergeben habe, dass die Baubewilligung vom 7. Oktober 2021 im falschen Verfahren

erteilt worden sei und der Regierungsrat einen sofortigen Baustopp und ein Nutzungsverbot anordne, seien die dem Beschwerdeführer (vorliegend Beschwerdegegner) auferlegten Kosten für den Zwischenbescheid (von Fr. 500.--) ebenfalls neu zu verteilen. Parteientschädigungen seien im Zwischenbescheid ohnehin noch nicht zugesprochen worden. In Erw. 7.2 wurden die Verfahrenskosten (inkl. die Kosten für den Zwischenbescheid) anteilmässig der Gemeinde Freienbach und den Beschwerdegegnerinnen (vorliegend Beschwerdeführerinnen) auferlegt.

Damit hat sich der Regierungsrat vom allgemein anerkannten Grundsatz leiten lassen, dass bei Gegenstandslosigkeit des Verfahrens für die Kostenverteilung grundsätzlich auf den Stand der Streitsache vor Eintritt der Gegenstandslosigkeit abzustellen ist (vgl. Urteil BGer 1P.493/2005 + 1P.515/2005 vom 6.10.2005 Erw. 3.3 mit Hinweisen; Art. 72 des Bundesgesetzes über den Bundeszivilprozess [BZP; SR 273] vom 4.12.1947. Seine Feststellung, dass die Einsprache vom 12. April 2022 durchaus berechtigt gewesen sei (also gutzuheissen gewesen wäre), beruht auf der zutreffenden Beurteilung, dass die Baubewilligung vom 7. Oktober 2021 im falschen Verfahren erteilt wurde, welches seinerseits überdies nicht korrekt durchgeführt wurde, weswegen der Regierungsrat selber im Entscheid in der Hauptsache einen sofortigen Baustopp und ein Nutzungsverbot angeordnet hat (angefochtener RRB Nr. 424/2022 Erw. 6.1; Erw. 7.1). Die Kostenverlegung für den Zwischenbescheid vom 5. April 2022 erscheint damit sachgerecht.

5.1 Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist im Sinne der Erwägungen abzuweisen. Die Baubewilligung GRB Nr. 369 vom 7. Oktober 2021 war vom Erlass an und ohne amtliche Aufhebung rechtlich unverbindlich (vgl. Erw. 3.4 hiervor), so dass die Sache mit dem angefochtenen RRB Nr. 424/2022 (Disp.-Ziff. 1) zu Recht zur korrekten Durchführung des ordentlichen Verfahrens an die Vorinstanzen zurückgewiesen worden ist (Erw. 4.1 hiervor). Den Beschwerdeführerinnen ist es für die Dauer des noch durchzuführenden ordentlichen Baubewilligungsverfahrens - bis die Baubewilligung für die Projektänderung vom 10./23. August 2021 (revidiert am 1.10.2021) und der Entscheid über öffentlich-rechtliche Einsprachen rechtskräftig sind (§ 85 Abs. 1 PBG) - weiterhin untersagt, die Bauarbeiten für die Bauteile dieser Projektänderung fortzusetzen resp. - sofern diese bereits beendet wurden - die Räumlichkeiten zu nutzen (Erw. 5.1 hiervor).

5.2.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) in der Höhe von Fr. 3'000.-- sind dem Verfahrensausgang entsprechend zu 2/3 (Fr. 2'000.--) den Beschwerdeführerinnen und der Beigeladenen - unter solidarischer Haftbarkeit - und zu 1/3 (Fr. 1'000.--) der Gemeinde Freienbach aufzuerlegen (§ 72 VRP).

5.2.2 Die Kosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) für den Zwischenbescheid VGE III 2022 90 vom 9. Juni 2022 (vgl. Disp.-Ziff. 3) von Fr. 500.-- sind den Beschwerdeführerinnen und der Beigeladenen - unter solidarischer Haftbarkeit - aufzuerlegen.

5.2.3 Die Kosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) für den Zwischenbescheid (Einspracheentscheid) VGE III 2022 95 vom 29. August 2022 (vgl. Disp.-Ziff. 2) von Fr. 900.-- sind zu 2/3 (Fr. 600.--) den Beschwerdeführerinnen und der Beigeladenen - unter solidarischer Haftbarkeit - und zu 1/3 (Fr. 300.--) der Gemeinde Freienbach aufzuerlegen.

5.3.1 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend haben die Beschwerdeführerinnen und die Beigeladene einerseits sowie die Gemeinde Freienbach andererseits dem beanwalteten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung zu entrichten. 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 insgesamt Fr. 3'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt, wobei 2/3 (Fr. 2'000.--) zu Lasten der Beschwerdeführerinnen und der Beigeladenen - unter solidarischer Haftbarkeit - und 1/3 (Fr. 1'000.--) zu Lasten der Gemeinde Freienbach gehen.

5.3.2 In Anwendung der genannten Bestimmungen zur Entrichtung von Parteientschädigungen haben die Beschwerdeführerinnen und die Beigeladene einerseits sowie die Gemeinde Freienbach andererseits dem beanwalteten Beschwerdegegner für das Zwischenbescheidverfahren VGE III 2022 95 (vgl. Disp.-Ziff. 2) eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 750.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu entrichten, wobei 2/3 (Fr. 500.--) zu Lasten der Beschwerdeführerinnen und der Beigeladenen - unter solidarischer Haftbarkeit - und 1/3 (Fr. 250.--) zu Lasten der Gemeinde Freienbach gehen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen (insbesondere Erw. 5.1) abgewiesen.
- 2.1 Die Kosten für das Verfahren VGE III 2022 89 (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) sowie für den Zwischenbescheid VGE III 2022 95 vom 29. August 2022 (Einspracheentscheid) von total Fr. 3'900.-- werden zu 2/3 (Fr. 2'600.--) den Beschwerdeführerinnen und der Beigeladenen - unter solidarischer Haftbarkeit - und zu 1/3 (Fr. 1'300.--) der Gemeinde Freienbach auferlegt.
- 2.2 Die Kosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) für den Zwischenbescheid VGE III 2022 90 vom 9. Juni 2022 von Fr. 500.-- werden den Beschwerdeführerinnen und der Beigeladenen - unter solidarischer Haftbarkeit - auferlegt.
- 2.3 Die Beschwerdeführerinnen und die Beigeladene haben am 20. Juni 2022 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet. Sie haben die Restanz von Fr. 600.-- (Fr. 2'600.-- zuzüglich Fr. 500.-- abzüglich Kostenvorschuss von Fr. 2'500.--) innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Die Gemeinde Freienbach hat das auf sie entfallende Betreffnis von Fr. 1'300.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.
- 3.1 Die Beschwerdeführerinnen und die Beigeladene haben - unter solidarischer Haftbarkeit - dem beanwalteten Beschwerdegegner für das Verfahren VGE III 2022 89 und das Zwischenbescheidverfahren VGE III 2022 95 eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
- 3.2 Die Gemeinde Freienbach hat dem beanwalteten Beschwerdegegner für das Verfahren VGE III 2022 89 und das Zwischenbescheidverfahren VGE III 2022 95 eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'250.-- (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 82 ff. BGG).

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

5. Zustellung an

- den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerinnen und der Beigeladenen (3/R)
- den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners (2/R)
- den Rechtsvertreter des Gemeinderates Freienbach (2/R)
- den Regierungsrat (EB)
- das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
- und das Amt für Raumentwicklung ARE (EB).

Schwyz, 29. März 2023

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 24. April 2023