

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2022 94

Entscheid vom 26. Oktober 2022

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Monica Huber-Landolt, Richterin
MLaw Oxana Straub, a.o. Gerichtsschreiberin

Parteien

A. _____
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt B. _____

gegen

1. **Gemeinderat Lachen**, Alter Schulhausplatz 1,
Postfach 263, 8853 Lachen,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen
4. C. _____
vertreten durch Rechtsanwalt D. _____
Beschwerdegegner,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Mit Beschluss (GRB) Nr. 256 vom 16. Oktober 2017 erteilte der Gemeinderat F._____ (damals Alleineigentümer des Baugrundstücks KTN_) und C._____ (nachfolgend: Bauherrschaft) die Baubewilligung für den Abbruch des Einfamilienhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Nebenbaute und einer Photovoltaikanlage auf KTN_. Die gegen das Bauprojekt von A._____ erhobene Einsprache schrieb der Gemeinderat zufolge Rückzugs als gegenstandslos geworden am Protokoll ab (vgl. zum Ganzen Vi-act. II-02/Beilage 2 Disp.-Ziff. 1 f.). Diese Baubewilligung ist unanfechtbar in Rechtskraft erwachsen (vgl. angefochtener RRB Sachverhalt lit. A).

Mit GRB Nr. 14 vom 15. Januar 2020 erteilte der Gemeinderat der Bauherrschaft sodann die Baubewilligung für eine Projektänderung beim Neubau des Mehrfamilienhauses mit Nebenbaute auf KTN_ unter Abweisung der gegen diese Projektänderung von A._____ erhobenen Einsprache vom 11. September 2019 (vgl. Vi-act. II-02/Beilage 3).

B. Mit Eingabe vom 26. Mai 2021 reichte die Bauherrschaft dem Gemeinderat ein weiteres Baugesuch für eine Photovoltaikanlage sowie für eine Servicetreppe und ein Dachgeländer auf KTN_ ein. Ohne Weiterleitung an die kantonale Baugesuchszentrale wurde das Baugesuch unter der Bauprojektbezeichnung "Aussetztreppe auf Dach Attikageschoss und Geländer auf dem Dach" im Amtsblatt publiziert und öffentlich aufgelegt (vgl. angefochtener RRB Sachverhalt lit. B).

C. Mit GRB Nr. 327 vom 8. November 2021 hat der Gemeinderat wie folgt über das Baugesuch vom 26. Mai 2021 entschieden (Vi-act. II-02/Beilage 1):

1. **Einsprache**

Die Einsprache von A._____ (...) wird abgewiesen.

2. **Bauentscheid**

2.1 C._____ und F._____ (...) wird die Baubewilligung für Treppenaufgang zum Dach, Dachgeländerphotovoltaikanlage [sic] auf dem Dach des Attikageschosses (...) gemäss Baueingabe vom 27. Mai 2021 unter nachfolgenden Bestimmungen erteilt.

2.2. - 4.1 ("Allgemeine Baubedingungen"; Anschlussbewilligungen; Verbindlichkeit der Pläne).

4.2 Das neue Geländer (Absturzsicherung) rund um den neuen ungedeckten Sitzplatz auf dem Dach des Attikageschosses sowie auch das Geländer des neuen Treppenaufgangs auf der Westseite müssen vorliegend mit einem filigranen offenen Staketengeländer ausgeführt werden. Das Geländer muss allseits des jeweiligen Dachrandes um das Mass seiner Höhe zurückversetzt sein. Das Staketengeländer darf zu keiner Zeit durch irgendwelche Massnahmen blickdicht verschlossen werden. Das Geländer muss auf Dauer of-

fenbleiben. Dieser Vorbehalt bzw. diese Auflage hat ihren Sinn darin, dass doch ein geschlossenes (blickdichtes) Geländer eine fassadenähnliche Wirkung entstehen würde, was jedoch nicht zulässig und nicht bewilligungsfähig wäre. Durch ein blickdichtes Geländer würde für den Betrachter (insbesondere Nachbarn) ein anderes Bild entstehen und die gestalterischen Anforderungen gemäss Art. 30 PBR würden nicht mehr erfüllt.

4.3 - 4.6 (Weitere Vorbehalte und Auflagen).

5. Ausnahme

Für die Durchdringung des imaginären 45°-Giebel dreiecks und für die unwesentliche Überschreitung des Drittelsmasses der Dachaufbaute an der Westfassade des Attikageschosses durch den neuen Treppenaufgang wird eine Ausnahmegewilligung erteilt.

6.-9. (Gebühren und Kosten; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

D. Gegen diesen GRB Nr. 327 vom 8. November 2021 liess A. _____ mit Eingabe vom 30. November 2021 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz erheben mit den Anträgen, die Beschwerde sei gutzuheissen und die Baubewilligung sei aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner/Bauherrschaft und zu Lasten der Vorinstanz (vgl. Vi-act. I-01).

E. Mit Beschluss (RRB) Nr. 431/2022 vom 24. Mai 2022 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt (...).
3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

F. Gegen diesen RRB Nr. 431/2022 vom 24. Mai 2022 (Versand am 1.6.2022) lässt A. _____ mit Eingabe vom 20. Juni 2022 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Die Beschwerde sei gutzuheissen und der RRB Nr. 431/2022 vom 24.5.2022 sowie die Baubewilligung gemäss dem Beschluss Nr. 327 des Gemeinderates vom 8.11.2021 seien aufzuheben.
2. Alles unter Kostenfolge für alle Instanzen und unter Entschädigungsfolgen für die beiden Beschwerdeinstanzen zu Lasten der Beschwerdegegner, evt. zu Lasten der Vorinstanzen.

G. Mit Eingabe vom 29. Juli 2022 teilt das ARE seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung und eine Antragsstellung mit.

Das Sicherheitsdepartement beantragt am 7. Juli 2022, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers abzuweisen.

Mit Beschwerdeantwort vom 29. Juli 2022 stellen die Beschwerdegegner die Rechtsbegehren, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers.

Am 16. August 2022 beantragt die Gemeinde, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei kostenfällig abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Das in der WG3 befindliche Baugrundstück KTN_ ist mit einem Mehrfamilienhaus überbaut. Das oberste Geschoss in der Gestalt eines Attikageschosses weist die Form eines Kreuzes auf mit einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 16.7 m und einer Ost-West-Ausdehnung von ca. 8 m. Der nördliche Schenkel misst mit ca. 4.9 m leicht weniger als der südliche Schenkel mit ca. 6.1 m. Die beiden Schenkel in östliche und westliche Richtung weisen eine Länge von je ca. 1.75 m auf (je gemessen aus den Plänen, vgl. Plan-Nr. 002, Dachaufsicht Solaranlage, Mst. 1:100, vom 25.5.2021, in: Vi-act. II-02/Beilage 1).

1.2.1 Die Beschwerdeführer beabsichtigen zum einen, auf dem Dach des Attikageschosses eine Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) zu erstellen. Die PV-Anlage ist in neun Teile gegliedert, wobei deren fünf Teile auf dem längeren Südschenkel bzw. deren vier Teile auf dem Nordschenkel des Attikadaches zu liegen kommen sollen. Die PV-Anlage wurde bereits mit GRB Nr. 256 vom 16. Oktober 2017 rechtskräftig bewilligt (vgl. hiervor Sachverhalt lit. A; angefochtener RRB Erw. 4.2).

1.2.2 Zum andern beabsichtigen die Beschwerdeführer gemäss dem Baugesuch vom 26. Mai 2021, im Zentrum des Attikadaches einen offenen Sitzplatz zu erstellen. Dieser Sitzplatz soll mit einer Absturzsicherung in der Form eines Stake-tengeländers versehen werden, welches wiederum an bzw. auf den Sitzplatz umfassenden Blockstufen montiert werden soll. Die Gesamthöhe der Blockstufen und der Absturzsicherung, d.h. ab Oberkante Attikadach, beträgt 1 m. Der innerhalb des Geländers mit "Plattenbelag Feinsteinzeug" zu belegende Sitzplatz misst ca. 6 m x 3.7 m (Geländer zu Geländer) bzw. ca. 6.6 m x 4.3 m (von Ausserkante zu Ausserkante der Blockstufen). Entlang der Westfassade des Südschenkels des Attikageschosses ist ab der/dem dortigen Terrasse/Aussenbereich ein als "Servicetreppe zu Solaranlage" bezeichneter Treppenaufgang von ca.

70 cm Breite geplant. Der Treppenaufgang ist ebenfalls mit einem Staketengeländer versehen, welches mit demjenigen rings um den Sitzplatz verbunden ist (vgl. zum Ganzen: Baupläne, in: Vi-act. II-02/Beilage 1 [insbesondere Plan-Nr. 002, Dachaufsicht Solaranlage, Mst. 1:100, sowie Plan-Nr. 004, Nordfassade & Westfassade, Mst. 1:50, je vom 25.5.2021]; angefochtener RRB Erw. 4.2, 5.2).

2.1 Der Gemeinderat erwog im GRB Nr. 327 im Wesentlichen, das Bauvorhaben sei zonenkonform, die maximal zulässige Baugeschosszahl von drei Vollgeschossen werde nicht verändert bzw. sei weiterhin eingehalten, die Flächennutzungsziffer werde nicht tangiert bzw. sei weiterhin eingehalten (Erw. 3.1 - 3.3). Das Projekt erfülle die Einhaltung der grundlegenden Regeln der Architektur sowie die Anforderungen an die Einfügung in die gewachsenen Ortsstrukturen (Erw. 4.1). Die gesetzlichen Voraussetzungen würden von der geplanten PV-Anlage erfüllt; die Brandschutzbewilligung für die PV-Anlage werde im Sinne einer technischen Bewilligung nach Erteilung der Bewilligung zum vorliegenden Bauvorhaben ausgestellt (Erw. 4.2).

In Bezug auf die Einsprache des Beschwerdeführers erwog der Gemeinderat u.a. (Erw. 4.3), zu beachten sei, dass der Treppenaufgang mit dem Staketengeländer das imaginäre Giebeldreieck bei Attikageschossen ab einer Höhe von 1 m durchdringe. Das zu beachtende Drittelsmass bei den zu beachtenden fassadenbündigen Dachaufbauten im Attikageschoss werde hier durch den Treppenaufgang überschritten. Für die Durchdringung der 45°-Linie auf einer Länge von rund 2 m bzw. für die unwesentliche Überschreitung des zu beachtenden Drittelsmasses der fassadenbündigen Dachaufbauten im Attikageschoss habe die Baukommission die Erteilung einer Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt, zumal der Einsprecher von dieser Überschreitung des Drittelsmasses nicht im Besonderen und nicht direkt betroffen werde; der Treppenaufgang sei von der Liegenschaft des Einsprechers nicht einsehbar (S. 4 2. Abschnitt).

Eine Regelung bezüglich Aufbauten auf Dächern von Attikageschossen fehle sowohl im Planungs- und Baugesetz (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 als auch im kommunalen Planungs- und Baureglement (PBR) vom 29. September 1995, weshalb auslegungsbedürftig sei, ob und was für Aufbauten auf Dächern von Attikageschossen als bewilligungsfähig erachtet werden könnten. Mit GRB Nr. 80 vom 16. März 2011 habe der Gemeinderat einschränkend und präjudiziell bestimmt, dass auch dem Dach eines Attikageschosses nur noch technisch bedingt notwendige Dachaufbauten bewilligt würden; diese würden volumenmässig nicht ins Gewicht fallen und hätten auf das Quartier- und Ortsbild keinen wesentlichen Einfluss; dies ganz im Gegenteil zur vormalig angewandten Usanz, bei der auch voluminöse, geschosshohe Aufbauten bewilligt worden sei-

en (S. 5 [unten] f.). Praxisgemäss würden seit dem Jahre 2011 ungedeckte Sitzplätze auf Attikadächern als bewilligungsfähig erachtet. Bedingung hierfür sei einzig, dass die Absturzsicherung mit einem filigranen Staketengeländer auszuführen und ab dem jeweiligen Dachrand um das Mass seiner Höhe zurückzusetzen sei und dass der Treppenaufgang sich innerhalb von § 60 Abs. 3 lit. c PBG bewege.

Das vorliegende Bauvorhaben verletze Art. 30 Abs. 3 zweiter Satz PBR nicht, wonach im zweiten Dachgeschoss Dacheinschnitte und Dachaufbauten nicht zugelassen seien (S. 6 Mitte). Die Aufbauten würden nicht auf dem zweiten, sondern auf dem ersten Dach- bzw. Attikageschoss erstellt, sodass die entsprechende Vorschrift unbeachtlich wäre. Gleiches gelte für den Fall der Annahme, dass das Attikageschoss das zweite Dachgeschoss darstelle. Die Formulierung von Art. 30 Abs. 3 zweiter Satz PBR lege nahe, die Bestimmung nur auf Gebäude mit Schrägdächern anzuwenden.

Unter dem Aspekt der zu erfüllenden gestalterischen Anforderungen seien die Dachaufbauten bewilligungsfähig, sofern die gestellten Bedingungen bzw. Auflagen erfüllt würden und das Gesuch den Anforderungen gemäss Art. 30 PBR entspreche (S. 6 4. Abschnitt). Eine Ausnahmegewilligung für die Durchdringung des imaginären 45°-Giebeldreiecks und für die unwesentliche Überschreitung des Drittelsmasses der Dachaufbaute auf der Westseite durch den neuen Treppenaufgang könne erteilt werden (S. 7 Erw. 4.3 i.f.).

Die Grenz- und Gebäudeabstände würden nicht verändert, ebenso wenig der Strassenabstand (Erw. 5.1 f.).

2.2 Der Regierungsrat erwog im angefochtenen RRB u.a. sinngemäss, in Bezug auf das geplante Geländer auf dem Attikageschoss und auf die Aussentreppe zum Dach des Attikageschosses liege keine abgeurteilte Sache bzw. keine res iudicata vor; dass die Vorinstanz auf das Baugesuch eingetreten sei, sei nicht zu beanstanden (Erw. 2.4, vgl. Erw. 2.3).

Die Vorinstanz (Gemeinderat) habe sich mit den Argumenten des Beschwerdeführers auseinandergesetzt und den Entscheid hinreichend begründet. Nicht ausdrücklich habe sie sich mit der Frage der res iudicata befasst, sei aber offensichtlich zum Schluss gelangt, dass keine solche vorliege. Ohnehin sei der Einwand der res iudicata offensichtlich unbegründet, und der Beschwerdeführer sei in der Lage gewesen, den Entscheid weiterzuziehen. Von einer Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör könne keine Rede sein (Erw. 3.4).

Der Einwand, dass das Geländer und die Aussentreppe die Vorgaben von § 60 Abs. 3 PBG nicht einhalte bzw. dass es sich nicht um ein Attikageschoss i.S.v.

§ 60 Abs. 3 lit. c PBG handle, sei unbegründet; das Attikageschoss sei rechtskräftig bewilligt und weder die Aussentreppe noch das Geländer seien aufgrund ihrer offenen Konstruktion fassadenbildend; das Geländer auf dem Dach sei ausserdem um das Mass seiner Höhe vom Dachrand des Attikageschosses zurückversetzt; im Osten und Westen, wo das Attikageschoss im Umfang von einem Drittel nicht von der darunterliegenden Fassade zurückversetzt sei, dürfe das Geländer grundsätzlich ohnehin bis an die Fassade gestellt werden, ohne dass § 60 Abs. 3 lit. c PBG verletzt wäre. An den Fassaden des ursprünglich bewilligten Attikageschosses ändere sich nichts, sodass weder die Gebäudehöhe noch die Grenzabstände tangiert würden (Erw. 4.2).

Art. 30 Abs. 3 Satz 2 PBR sei vorliegend nicht massgeblich. Die Beschwerdegegner planten kein zweites Dachgeschoss. Die Nutzung des Attikadachs als Terrasse sei nur sehr beschränkt möglich und mit der Nebennutzung eines Garagendachs als Terrasse vergleichbar. Eine solche Nutzung sei nur von untergeordneter Bedeutung und deshalb zulässig. Durch die Nutzung des Attikadaches als Terrasse entstehe m.a.W. kein zweites Dachgeschoss (Erw. 5.2).

Weiter hält der Regierungsrat sinngemäss fest, die Argumentation des Gemeinderates unter Bezugnahme auf GRB Nr. 80 vom 16. März 2011 erscheine auf den ersten Blick als widersprüchlich bzw. missverständlich. Der Hinweis auf diesen GRB habe wohl primär der Veranschaulichung dessen gedient, was unter dem Titel von Art. 30 Abs. 3 Satz 1 PBR als nicht mehr bewilligungsfähig erachtet werde (vgl. Erw. 5.4 und insbesondere 5.5). Nachdem "praxisgemäss offenbar seit einigen Jahren" ungedeckte Sitzplätze auf Attikadächern bewilligt würden, erweise sich das Bauprojekt grundsätzlich als bewilligungsfähig (Erw. 5.6).

Der vorinstanzliche Hinweis auf § 60 Abs. 3 lit. c PBG sei insoweit missverständlich, als ein filigranes, offenes Staketengeländer wohl nie als fassadenbildendes Bauteil i.S. dieser Bestimmung zu qualifizieren sei. Nach Auffassung des Regierungsrats sei für den geplanten Treppenaufgang keine Ausnahmegewilligung erforderlich; dass der Gemeinderat eine solche erteilt habe, sei im Endeffekt aber nicht zu beanstanden. Eine Verletzung von Art. 30 PBR sei nicht auszumachen (Erw. 5.7).

2.3 Beschwerdeweise lässt der Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht im Wesentlichen vorbringen, die Behauptung des Regierungsrats (in Sachverhalt lit. B des angefochtenen RRB), wonach die Bauherrschaft am 26. Mai 2021 ein weiteres Baugesuch für eine Photovoltaikanlage sowie für eine Servicetreppe und ein Dachgeländer eingereicht habe, sei offensichtlich falsch. Die Photovoltaikanlage sei rechtskräftig bewilligt. Um eine Solaranlage sei es im nun lau-

fenden Verfahren weder beim Gemeinde- noch beim Regierungsrat gegangen; um eine solche gehe es auch vor Verwaltungsgericht nicht (S. 3 f. Ziff. 1).

"Die Zwängerei" der Bauherrschaft mit dem erneuten Baugesuch für eine Aussentreppe und die Dachterrasse hätten die Beschwerdeführer beim Gemeinderat und beim Regierungsrat als Rechtsmissbrauch benannt. Weder der Gemeinde- noch der Regierungsrat seien auf diese Rüge eingegangen und hätten in dieser Hinsicht das rechtliche Gehör verweigert. An der entsprechenden Rüge werde festgehalten (S. 4 Ziff. 2).

Der vom Regierungsrat zitierte RRB Nr. 811 vom 10. September 2013 habe mit dem vorliegenden Fall nur insofern etwas zu tun, als daraus e contrario zu schliessen sei, dass es sich bei einem begehbaren Dachaufbau, worum es sich bei einer Dachterrasse handle, gerade nicht um einen nicht ins Gewicht fallenden, geringfügigen Bauteil handle, der kaum Auswirkungen auf die Nachbarschaft habe (S. 5 Ziff. 3).

Die PV-Anlage sei im Jahr 2017 bewilligt worden; wenn die Bauherrschaft im Nachhinein diese bewilligte Anlage mit ihrem Gesuch um eine Dachterrasse und einen Treppenaufgang verknüpfe, sei das Rechtsmissbrauch. Der Gemeinderat habe dies erkannt und habe nur das "wahre Baugesuch" Aussentreppe auf Dach des Attikageschosses und Geländer auf dem Dach publiziert. Wenn nun der Regierungsrat das zur Grundlage seines Entscheids mache, was die Beschwerdeführer als Rechtsmissbrauch rügen würden und was vom kommunalen Bauamt sofort als falscher Kontext des Baugesuchs erkannt worden sei, werde das zum "hanebüchenen Unsinn". Die Dachterrasse, um welche es hier gehe, und die dafür dienende Aussentreppe hätten nichts mit der PV-Anlage zu tun; für die PV-Anlage brauche es weder das eine, noch das andere (S. 5 Ziff. 4). Schwarze Rohre, mit einem Ring am oberen Ende, beidseits der bekiesten Fläche auf dem Attikadach der Beschwerdegegner dienen der Befestigung der Seilsicherung bei Arbeiten auf dem Dach; für die Seilsicherung brauche es also kein Terrassengeländer.

3.1 Der Beschwerdeführer erblickt sinngemäss im Umstand, dass die Bauherrschaft i) im Zuge eines früheren Baubewilligungsverfahrens (Baubewilligung gemäss GRB Nr. 14 vom 15.1.2020) am 28. November 2019 den Verzicht auf die Aussentreppe und das Geländer beim sich damals im Bau befindlichen MFH erklärt habe, ii) damit bestätigt worden sei, dass die Einsprecher zu Recht Rügen gegen die Aussentreppe und das Terrassengeländer bzw. die Dachterrasse erhoben hätten und iii) mit einem erneuten Baugesuch nun wiederum eine Baubewilligung für "die Aussentreppe und die Dachterrasse" anstrebe, eine Zwängerei bzw. Rechtsmissbrauch.

3.2.1 Ein Baugesuch kann gestützt auf die Dispositionsmaxime zurückgezogen werden, solange die Baubehörden über die Bewilligung des Vorhabens noch nicht entschieden haben (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., 2019, S. 371). Ein neues Baugesuch mit gleichem oder ähnlichem Inhalt wie ein früheres Gesuch kann jederzeit eingereicht werden. Es ist durch die Bewilligungsbehörde zu behandeln, wenn der Gesuchsteller ein rechtlich geschütztes Interesse an dessen Behandlung hat und kein Rechtsmissbrauch vorliegt (Baumann, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 59 N 67, § 60 N 9; Zimmerlin, [altes] Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl., Aarau 1985, § 151 N 1). Ein eingereichtes Baugesuch darf im Verlaufe des Verfahrens auch aufgeteilt werden und es kann ferner auf die Bewilligung einzelner Teile (vorderhand) verzichtet werden, sofern das Bauvorhaben sachlich aufteilbar und keine Gesetzesumgehung beabsichtigt ist (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl. 2020, Bd. 1, Art. 34/34a N 9).

Die Einsprache gilt für dasjenige Baugesuch, für das sie eingereicht worden ist. Wird das Gesuch durch ein neues ersetzt, so muss auch die Einsprache erneuert werden, damit sie zur Geltung gelangt (Baumann, a.a.O., § 60 N 88).

3.2.2 Die materielle Rechtskraft eines Urteils bewirkt insbesondere, dass die Parteien grundsätzlich mit Klagen bzw. Begehren ausgeschlossen sind, die den bereits beurteilten Streitgegenstand (res iudicata) betreffen (BGE 139 III 126 Erw. 3.1 mit Hinweisen). Bei der Prüfung der Identität der Begehren ist nicht ihr Wortlaut, sondern ihr Inhalt massgebend. Das neue Begehren ist deshalb trotz abweichender Umschreibung vom beurteilten nicht verschieden, wenn es in diesem bereits enthalten war oder wenn im neuen Verfahren das kontradiktorische Gegenteil zur Beurteilung gestellt wird (BGE 139 III 126 Erw. 3.2.3 mit Hinweisen; vgl. Urteil BGer 1C_673/2014 vom 7.3.2014 Erw. 5.2). Grundsätzlich gilt die Rechtsbeständigkeit eines Urteils (res iudicata) nur bezüglich derjenigen Parteien, die am Verfahren beteiligt waren (vgl. Rhinow/Koller/Kiss/Thurnherr/Brühl-Moser, Öffentliches Prozessrecht, 2. Aufl., Basel 2010, Rz. 955; BGE 139 III 126 Erw. 3.1).

3.2.3 Gemäss höchstrichterlicher Rechtsprechung untersagt das Rechtsmissbrauchsverbot als Teil des Grundsatzes von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18.4.1999), welcher auch im öffentlichen Recht gilt, "die zweckwidrige Verwendung eines Rechtsinstitutes zur Verwirklichung von Interessen, die dieses Rechtsinstitut nicht schützen will" (BGE 110 Ib 332 Erw. 3a; Müller/Schefer, Grundrechte in der Schweiz, 4. Aufl., Bern 2008, S. 28). Ebenfalls missbräuchlich sind

Verfahrensschritte, die einzig dazu dienen, die Gegenpartei zu schikanieren oder ohne Verfolgung sonstiger Interessen eine Verzögerung des Verfahrens zu erreichen. In jedem Fall muss der Rechtsmissbrauch aber offensichtlich und entsprechend nachgewiesen sein (vgl. Urteil BGer 1C_590+591+592/2013 vom 26.11.2013 Erw. 7.2 f. m.w.H., u.a. auf BGE 138 III 542 Erw. 1.3.1).

3.3 Die Beschwerdegegner reichten am 12. August 2019 ein Baugesuch für eine Projektänderung zum mit GRB Nr. 256 vom 16. Oktober 2017 bewilligten MFH ein. Im Zuge des damals durchgeführten Baubewilligungsverfahrens (Baugesuch Nr. 2017-0005-4) erhob der vorliegende Beschwerdeführer am 11. September 2019 öffentlich-rechtliche Einsprache. Ebenfalls am 11. September 2019 reichten die Beschwerdegegner überarbeitete und bereinigte Pläne ein. Am 20. November 2019 reichte die Bauherrschaft erneut eine Projektänderung ein (vgl. Viact. II-02/Beilage 3 = GRB Nr. 14 vom 15.1.2020 Sachverhalt). In der letzteren Projektänderung vom 20. November 2019 (nicht aktenkundig) verzichteten die Beschwerdegegner im Vergleich zum (publizierten und öffentlich aufgelegten) Baugesuch vom 12. August 2019 namentlich auf die Erstellung einer Aussentreppe aufs Attikadach als auch auf den Sitzplatz mitsamt Geländer (vgl. GRB Nr. 14 vom 15.1.2020 Erw. 1, 9.1), was sie sodann offenbar - indes unbestritten - mit Stellungnahme vom 28. November 2019 (nicht aktenkundig) bekräftigten (vgl. GRB Nr. 14 vom 15.1.2020 Sachverhalt lit. K; angefochtener RRB Erw. 2.3; Beschwerde S. 4 Ziff. 2).

Ein geändertes Projekt tritt betreffend die Änderungen an die Stelle des vorherigen Projekts. Insofern ersetzte die Projektänderung vom 20. November 2019 die vorangegangenen Projektänderungen (vom 12.8.2019 sowie 11.9.2019). Die früheren Projektänderungsgesuche hatten im Umfang der Änderung (soweit hier interessierend Verzicht auf Treppenaufgang aufs Attikadach, Sitzplatz auf Attikadach mitsamt Geländer) als zurückgezogen und damit gegenstandslos zu gelten (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N 13c, vgl. N 13; § 28 lit. a Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974). Entsprechend erwog der Gemeinderat, die "Einsprache hat sich dahingehend erledigt" und wies diese Einsprache "im Sinne der Erwägungen" ab, mithin ohne Beurteilung der Rügen hinsichtlich der Attikadachterrasse und des Treppenzugangs mitsamt Geländer. Der Bauentscheid erfolgte explizit hinsichtlich der Baueingabe vom 20. November 2019, mit welcher von vormaligen Projektbestandteilen abgesehen worden war (vgl. GRB Nr. 14 vom 15.1.2020 Erw. 1, Erw. 9.1, Disp.-Ziff. 1 und 2.1).

3.4.1 Es ist einerseits dem Regierungsrat beizupflichten (angefochtener RRB Erw. 2.3 f., 3.4), dass hinsichtlich der geplanten Treppe und des Sitzplatzes auf

dem Attikadach mitsamt Geländer keine res iudicata vorliegt, welche einem gemeinderätlichen Eintreten auf das Baugesuch entgegengestanden wäre (vgl. angefochtener RRB Erw. 2.3, 3.3).

3.4.2 Andererseits kann auch nicht die Rede von einem rechtsmissbräuchlichen Verhalten der Beschwerdegegner sein. Wenn sie erneut um die Baubewilligung für die Treppe aufs Attikageschoss und den Sitzplatz auf dem Attikageschoss samt Geländer ersuchen, nachdem sie im Rahmen eines früheren Baugesuchs hierauf verzichtet haben, kann hierin keine "zweckwidrige Verwendung eines Rechtsinstitutes" erkannt werden. Hieran ändert sich nichts, wenn die Beschwerdegegner im früheren Baubewilligungsverfahren mit dem (damaligen Teil-)Rückzug festhielten, dass "die Anliegen und Interessen der Einsprecher gewahrt" seien (vgl. Beschwerde S. 4 Ziff. 2). Auf die Erteilung einer Bau- und Nutzungsbewilligung als Polizeibewilligung besteht ein Rechtsanspruch, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen dafür erfüllt sind (Baumann, a.a.O., § 59 Rz. 29; Stalder/Tschirky, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 2.13-2.15, vgl. EGV-SZ 2006 C.2.1 Erw. 2.2). Dies zu prüfen ist Sache der zuständigen Baubewilligungsbehörde und hängt nicht von einem allfälligen früheren Verzicht auf ein Baugesuch oder von einem Rückzug desselben ab. Der (Teil-)Rückzug des Baugesuchs durch die Beschwerdegegner konnte auch nach Treu und Glauben nicht so verstanden werden, dass die Beschwerdegegner inskünftig darauf verzichten würden, erneut um eine entsprechende Baubewilligung zu ersuchen. Dass sich die Beschwerdegegner hierzu dem Beschwerdeführer vertraglich verpflichtet hätten, wird nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich.

3.4.3 Rechtsmissbrauch ist sodann auch nicht im Umstand zu sehen, dass die Bauherrschaft in ihrem Baugesuch eine Dachterrasse und einen Treppenaufgang mit einer PV-Anlage verknüpfte.

Eine PV-Anlage war - trotz grundsätzlicher Bewilligungsfreiheit und blosser Meldepflicht gemäss Art. 32a RPV - bereits mit GRB Nr. 256 vom 16. Oktober 2017 im ordentlichen Baubewilligungsverfahren bewilligt worden. Die Bewilligung für die PV-Anlage bildete Teil des Baugesuchs (vgl. Publikation des Baugesuchs im Amtsblatt Nr. 11 vom 17.3.2017 S. 538 f.). Dieser mit diesem GRB Nr. 256 erteilten (Bau-)Bewilligung für die PV-Anlage ist nach wie vor Bestand zuzuerkennen, nachdem die Baubewilligung rechtzeitig innert der gesetzlichen Frist (§ 86 PBG) (teils) konsumiert wurde. Fristen für die Vollendung begonnener Bauarbeiten sehen weder das kantonale noch das kommunale Recht vor (vgl. VGE 824-828/00 + 893-894/00 vom 22.12.2000 Erw. 3a); hiervon scheint der Gemeinderat jedoch ausgegangen zu sein (vgl. GRB Nr. 327 vom 8.11.2021 Sachverhalt lit. C). Indes erkannte die kommunale Hochbaukommission mit Schreiben vom 12. Juli 2021

(in: Vi-act. II-02/Beilage 1) zu Recht, zu beachten sei, dass die PV-Anlage bereits mit GRB Nr. 256 vom 16. Oktober 2017 bewilligt worden sei, und es vorliegend nur um die Beurteilung des geplanten Treppenaufgangs samt Geländer sowie des neuen Geländers rund um den ungedeckten Sitzplatz auf dem Dach des Attikageschosses gehe. Für eine erneute Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit der PV-Anlage bestand mithin grundsätzlich kein Anlass. Aufgrund der Akten besteht auch kein Anlass zur Annahme, dass das Bauvorhaben hinsichtlich der PV-Anlage eine Änderung erfahren sollte. Im Übrigen war auch mit der Baubewilligung Nr. 14 vom 15. Januar 2020 betreffend Projektänderungen (vgl. vorstehend Ingress lit. A) im Bauentscheid (Dispositiv-Ziff. 2.1) unter Bezugnahme auf die Baueingabe vom 20. November 2019 (Gesuchsunterlagen nicht aktenkundig) explizit noch einmal die Bewilligung für die Erstellung der Photovoltaikanlage erteilt worden. Diese Bewilligung war im Zeitpunkt der vorliegend strittigen Bewilligung vom 8. November 2021 jedenfalls noch nicht verfallen. Diese Thematik der wiederholten Bewilligung für die PV-Anlage ist indes letztlich deshalb irrelevant, weil der Beschwerdeführer gegen die PV-Anlage als solche an und für sich nichts einzuwenden hat (vgl. Beschwerde S. 5 Ziff. 4; Beschwerdeantwort vom 29.7.2022 Rz. 19 i.f.).

Soweit sich der Beschwerdeführer daran stört, dass die Bauherrschaft ein Projekt eingereicht habe, welche die PV-Anlage zusammen mit Dachterrasse und Treppenaufgang umfasse, was eine falsche Vorstellung über den Zweck der Treppe vermittele, ist ihm allenfalls insoweit beizupflichten, als dass die den Treppenaufgang betreffende Bezeichnung in den Plänen mit "Servicetreppe zu Solaranlage" unpräzise gewählt wurde. Immerhin wurde in der amtlichen Publikation als Bauobjekt nur "Aussentreppe auf Dach des Attikageschosses und Geländer auf dem Dach" genannt. Ein konkreter Hinweis auf die geplante Nutzung als Dachterrasse wäre durchaus angebracht gewesen, auch wenn ohne eine solche Nutzung sich ein Geländer offensichtlich erübrigen würde. Ein Rechtsmissbrauch kann auch in der gerügten Nomenklatur nicht erkannt werden.

4. Unbegründet ist auch die im Zusammenhang mit der Rüge des Rechtsmissbrauchs vom Beschwerdeführer geltend gemachte Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör infolge mangelnder Begründung und Eingehen auf die Vorbringen des Beschwerdeführers.

Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung soll die Begründungspflicht verhindern, dass sich die Behörde

von unsachlichen Motiven leiten lässt, und es dem Betroffenen ermöglichen, die Verfügung gegebenenfalls sachgerecht anzufechten. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte bzw. auf jene Aspekte beschränken, die von der Behörde ohne Willkür als wesentlich betrachtet werden. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (vgl. BGE 136 I 229 Erw. 5.2; BGE 136 I 184 Erw. 2.2.1; Urteile BGer 2C_1035/2016 vom 20.7.2017 i.Sa. B. vs. kantonales Amt für Gesundheit Erw. 3; 1C_452/2012 vom 18.11.2013 i.Sa. A. et al. vs. VerwGer SZ Erw. 2.2).

Diesen bundesgerichtlichen Anforderungen an die Begründungsdichte wird der angefochtene Beschluss gerecht. Auf die wesentlichen Vorbringen des Beschwerdeführers ging der Regierungsrat ein und es ist ohne Weiteres erkennbar, von welchen Überlegungen er sich bei seinem Beschluss hat leiten lassen. Der Beschwerdeführer konnte den Entscheid entsprechend sachgerecht anfechten. Unerheblich ist, dass sich der Regierungsrat nicht explizit zum Thema Rechtsmissbrauch geäußert hat; das diesbezügliche Stillschweigen ist selbsterklärend bzw. qualifiziert. Im Übrigen wäre eine Gehörsverletzung infolge partieller Verletzung der Begründungspflicht als nicht besonders gravierend zu taxieren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht heilbar (vgl. VGE III 2016 152 vom 25.4.2017 Erw. 5.3).

5.1 Betreffend die Dachterrasse und den Treppenaufgang mitsamt Geländer bringt der Beschwerdeführer vor, der Regierungsrat lenke davon ab, um was es wirklich gehe. Es gehe um die Definition eines Attikageschosses, wie sie sich aus § 60 Abs. 3 lit. c PBG ergebe, und es gehe um den Grundsatz der Gleichbehandlung von Attikageschoss und Schrägdach. Der Wille des Gesetzgebers zur Gleichbehandlung von Schrägdach und Attikageschoss komme klar zum Ausdruck und habe zur Konsequenz, dass auch die gestalterischen Anforderungen gemäss dem kommunalen Baurecht (Art. 30 PBR) rechtsgleich anzuwenden seien (S. 6 Ziff. 4).

Der Regierungsrat sage, Art. 30 PBR stütze sich im Wesentlichen auf § 56 Abs. 1 PBG, und anerkenne damit sinngemäss, dass es nicht allein um die Umsetzung von § 56 PBG gehe. Bei Art. 30 Abs. 3 PBR gehe es um mehr. Dacheinschnitte und -aufbauten seien zwar immer auch eine Frage der Ästhetik, immer aber gehe es bei Dacheinschnitten und -aufbauten auch um deren Nutzung. Wenn der kommunale Gesetzgeber im zweiten Dachgeschoss Dacheinschnitte und -

aufbauten nicht zulasse, gelte dieses Verbot nicht allein aus Gründen der Ästhetik, sondern weil er im zweiten Dachgeschoss nicht noch einmal eine Nutzung mittels einer Dachaufbaute zulassen wolle (S. 6 Ziff. 5). Es ergebe sich, dass auf dem Dach des Attikageschosses nicht mehr bewilligt werden dürfe, als in einem zweiten Dachgeschoss unter einem Schrägdach erlaubt wäre. In Analogie zu einem in einem zweiten Dachgeschoss nicht erlaubten Dacheinschnitt zwecks Erstellung eines innenliegenden Dachbalkons könne auch auf dem Dach eines Attikageschosses unter dem Aspekt der Rechtsgleichheit kein Aufbau und keine Nutzung bewilligt werden, die die fiktive Dachhaut eines fiktiven Schrägdachs über dem Attikageschoss gemäss § 60 Abs. 3 lit. c PBG durchdrungen würde (S. 7 Ziff. 5). Der Vergleich einer Terrasse auf dem Attikadach mit der Nebennutzung einer Nebenbaute, z.B. eines Garagendachs als Terrasse, sei grotesk (S. 7 Ziff. 6).

Gemäss GRB Nr. 80 vom 16. März 2011 dürften "ohne Wenn und Aber" keine Bauteile des Attikageschosses die 45°-Linie überragen. Da gebe es auch keinen Platz für Ausnahmegewilligungen. Weiter sage der Gemeinderat in diesem GRB, bei zusätzlich begehbaren Dachaufbauten sei durch die Benutzung von Personen mit vermehrten Immissionen zu rechnen, dass es sich nicht um technisch bedingte Aufbauten handle und die geplanten Dachaufbauten nicht bewilligt werden könnten. Von der Praxis, die der Gemeinderat in der vorliegenden Sache behaupte, wonach ungedeckte Sitzplätze auf Attikadächern seit 2011 als bewilligungsfähig erachtet würden, sei in diesem GRB Nr. 80 nicht die Rede; eine solche Praxis stünde im Widerspruch zu dem, was in diesem GRB Nr. 80 stehe. Generell gehe es darum, dass der Gemeinderat gemäss dem, was er in GRB Nr. 80 sage, nichts mehr bewillige auf dem Dach eines Attikageschosses, wenn es sich dabei nicht um eine technisch bedingte Aufbaute handle (S. 8 Ziff. 7).

Die Dachterrasse habe nichts mit der Solaranlage zu tun; die Panels kämen ausserhalb des Geländers zu liegen; und falls die Treppe technisch bedingt wäre, also zur Erleichterung der Wartung der Anlage dienen würde, würde es die Dachterrasse nicht brauchen. Ginge es allein um einen technisch bedingten Aufgang, wäre von seiner, des Beschwerdeführers Seite nichts einzuwenden. Dachterrasse und Treppenaufgang bildeten im strittigen Projekt eine Einheit, also müsse sich der Beschwerdeführer gegen das Ganze wehren. Der Gemeinderat habe seine angebliche Praxis nie auch nur ansatzweise belegt, im Gegenteil mit seinem GRB Nr. 80 vom 16. März 2011 selber sogar widerlegt. Wenn der Regierungsrat unter diesen Umständen eine gemeinderätliche Praxis annehme, sei das Willkür (S. 9 Ziff. 8; vgl. S. 10 Ziff. 9).

Nach Auffassung des Regierungsrats dürfte auf Attikadächern alles aufgebaut werden an beliebigem Ort, auf beliebig grosser Fläche, zu beliebigen Zwecken, wenn es nur filigran und offen als Staketengeländer daherkomme; das könne der Regierungsrat nicht wirklich ernst meinen; das sei Willkür (S. 9 Ziff. 9).

Was schliesslich die Ausnahmegewilligung anbelange: Der Gemeinderat habe nicht ansatzweise einen Ausnahmegrund genannt; in der Vernehmlassung an den Regierungsrat habe er bloss nachgereicht, dass die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Interessen gegeben sei, was auch keine rechtskonforme Begründung sei. Von selbst verstehe sich, dass eine Treppe, die eine Dachterrasse erschliesse, wesentliche Nachbarinteressen verletze (S. 10 Ziff. 9).

5.2.1 Schräg- und Flachdächer sowie Attikageschosse finden ihre baugesetzliche Bedeutung namentlich im Zusammenhang mit der Bemessung der Gebäudehöhe, welche wiederum massgeblich für die Beurteilung der Wahrung des Grenzabstands und des Gebäudeabstands ist (vgl. § 59 f. PBG).

Bei der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt werden unter anderem Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen (§ 60 Abs. 3 lit. b PBG), und Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind (§ 60 Abs. 3 lit. c PBG).

5.2.2 In der Architektur versteht man unter Dachaufbauten alle über die Grundform des Daches hinausragenden Bauteile (Dachfenster, Dacherker und Zwerchhäuser, aber auch Attiken, Balustraden, Ziergiebel, Schornsteine) und die vielgestaltigen Aufbauten auf Flachdächern, Dachterrassen oder Dachgärten (vgl. EGV-SZ 2007 C 2.2 Erw. 4.3.2; EGV-SZ 1994, Nr. 4 Erw. 6 mit Hinweisen). Unter Dachaufbauten sind sämtliche Bauteile zu verstehen, welche oberhalb der Dachhaut in Erscheinung treten bzw. die Dachfläche nach aussen durchstossen. Nach der Praxis gehören zu den Dachaufbauten auch auskragende Vordächer, Brüstungen und andere massive Bauteile. Ein die Trauflinie durchbrechender Dacherker wird ebenfalls als Dachaufbau gewürdigt (vgl. EGV-SZ 2007 C 2.2 Erw. 4.3.3 mit Hinweisen). Zu den Dachaufbauten gehören nicht nur die "reinen" Baukörper, sondern jeder Gebäudeteil, der zu einer optischen Aufblähung des Gebäudekörpers führt, als z.B. auch Vordächer (sofern sie mehr als üblich auskragen), Brüstungen und andere massive Bauteile (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 943) (vgl. VGE III 2018 180 vom 25.3.2019 Erw. 2.4.1).

5.3.1 Bauten und Anlagen müssen sich so in die Umgebung eingliedern, dass sie das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören (§ 56 Abs. 1 PBG).

Die grundlegenden Regeln der Architektur und die Anforderungen an die Einfügung in die gewachsenen Ortsstrukturen (wie Körnung, Gestaltung und Farbgebung) sind einzuhalten; zu diesem Zweck können Projektänderungen angeordnet werden. Bestehenden Inventaren und den in der kommunalen Richtplanung vorgesehenen Grünachsen ist Rechnung zu tragen (Art. 30 Abs. 1 PBR). Dächer und Dachaufbauten müssen quartierüblich gestaltet werden. Im zweiten Dachgeschoss sind Dacheinschnitte und -aufbauten nicht zugelassen (Art. 30 Abs. 3 PBR, vgl. Skizze S. 19 PBR). Für die WG3 hält das Baureglement im Speziellen fest, dass sich Dachformen und Baukörper ins bestehende Quartierbild einfügen müssen und dass neue Gestaltungen und Gebäudeformen erwünscht sind (Art. 20 Abs. 2 i.V.m. Art. 19 Abs. 2 PBR).

5.3.2 Nach konstanter Rechtsprechung steht der kommunalen Bewilligungsbehörde in Fragen der Ästhetik und des Ortsbildschutzes ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu (statt vieler vgl. VGE III 2019 241 vom 14.9.2020 Erw. 3.2.1 f.; VGE III 2007 38 vom 24.5.2007 Erw. 1.2; Urteile BGer 1A.11/2007 + 1P.23/2007 vom 16.5.2007 Erw. 4.5; 1C_358/2017 vom 5.9.2018 = BGE 145 I 52 Erw. 3.6). Die Überprüfung der mit dem Ortsbildschutz zusammenhängenden unbestimmten Rechtsbegriffe hat zurückhaltend zu erfolgen. Auf der einen Seite hat sich die Überprüfung durch die Beschwerdeinstanz - sachlich - in dem Umfang zurückzuhalten, als es um lokale Anliegen geht, bei deren Wahrnehmung Sachnähe und Ortskenntnis von Bedeutung sein sollen. Die örtliche Behörde verfügt über die besten Ortskenntnisse und ihr obliegt es, im Rahmen ihres Planungsauftrages dem Orts- und Landschaftsschutz Rechnung zu tragen (vgl. EGV-SZ 2005 C.2.1 Erw. 4.2.3). Auf der anderen Seite hat die Überprüfung durch die Rechtsmittelinstanz so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten. Ein Eingreifen des Regierungsrates ist regelmässig nur dann gerechtfertigt, wenn die beanstandete Haltung der Baubewilligungsbehörde in Bezug auf die Einordnung schwerwiegende Mängel aufweist und sich deshalb nicht vertreten lässt (vgl. EGV-SZ 1994, Nr. 5, Erw. 4.2). Im erwähnten BGE 145 I 52 (Erw. 3.6 mit Hinweisen) hat das Bundesgericht präzisiert, dass die Zurückhaltung bei der Überprüfung von Ermessensentscheiden zur Wahrung der Gemeindeautonomie nicht so weit gehen darf, dass sich Rechtsmittelbehörden auf eine Willkürprüfung beschränken, weil eine solche Beschränkung mit der Rechtsweggarantie gemäss Art. 29a BV und bei Anwendung von Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumpla-

nungsgesetz; RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 mit Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG nicht vereinbar wäre.

Zu beachten ist im Weiteren, dass dem Verwaltungsgericht als zweite Beschwerdeinstanz nurmehr eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle (vgl. § 55 Abs. 1 lit. a und b VRP), nicht aber eine Ermessenskontrolle (Angemessenheitskontrolle) zukommt. Bei der Anwendung von positiven wie negativen Ästhetikklauseln des kommunalen Rechts hat sich das Verwaltungsgericht als zweite kantonale Rechtsmittelinstanz auf die Prüfung zu beschränken, ob die von der kommunalen Bewilligungsbehörde vorgenommene und vom Regierungsrat (als erste Beschwerdeinstanz mit umfassender Kognition) geschützte Würdigung des Bauvorhabens vertretbar ist oder nicht. Mit anderen Worten ist es dem Verwaltungsgericht grundsätzlich verwehrt, anstelle einer von den Vorinstanzen (übereinstimmend) vorgenommenen (und im Ergebnis gegebenenfalls vertretbaren) Würdigung der Einordnungsthematik eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und Eingliederung des Bauvorhabens vorzunehmen (vgl. VGE III 2014 11 vom 22.5.2014 Erw. 4.4 mit Hinweisen auf VGE III 2013 110 vom 27.11.2013 Erw. 4.4; VGE 914/06 vom 19.12.2006 Erw. 2.3 sowie VGE 1054/06 vom 30.11.2006 Erw. 3; BGE 145 I 52 Erw. 3.6 mit Hinweisen).

5.4 Der Regierungsrat hat sich im angefochtenen RRB vom 24. Mai 2022 zur Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände geäußert und ist zum Schluss gekommen, dass sich mit dem vorliegenden Projekt nichts an den Fassaden ändere und damit auch weder die Gebäudehöhe noch die daraus berechneten Grenzabstände tangiert seien (Erw. 4.1 f., 4.2 i.f. insbesondere), was vom Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht - soweit ersichtlich - nicht, jedenfalls nicht substantiiert bestritten wird. Dies wäre auch unbehelflich.

Das vorliegend geplante Projekt mit der Aussentreppe sowie dem Sitzplatz mit der durchgehenden Verwendung eines filigranen Staketengeländers entfaltet keine Fassadenwirkung. Diese Bauelemente (Aussentreppe, Staketengeländer) können nicht als "Umfassungswand" (oder Teil derselben) eines Gebäudes (vgl. VGE III 2014 234 vom 28.5.2015 Erw. 9.5.3 = EGV-SZ 2015 B 8.7) verstanden werden.

Das Verwaltungsgericht hat verschiedentlich befunden, dass Geländer auf einem Flachdach bei der Ermittlung der Gebäudehöhe im Sinne von § 60 Abs. 2 PBG in der Regel nicht mitzubersichtigen sind (zum Ganzen VGE III 2017 115+117 vom 24.11.2017 Erw. 7.4, mit Hinweis u.a. auf VGE 1062/05 vom 15.2.2006 Erw. 4.7). Solche Geländer sind nicht mit Dachbrüstungen gemäss § 60 Abs. 3 lit. c PBG gleichzusetzen. Mit VGE III 2014 103 vom 28. August 2014 hat das Verwaltungsgericht zudem die Nutzung eines Attikadaches als Terrasse - unter

Vorbehalt der Zurückversetzung der Geländer um das Mass ihrer Höhe innerhalb der 45°-Linie des Attikas - als zulässig erachtet und konkret weder eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen noch eine Umqualifizierung zu einem anrechenbaren Vollgeschoss erkennen können, das Zweite in Analogie zu einer als Nebenbaute qualifizierten Garage, die ihre Eigenschaft als Nebenbaute in der Regel nicht verliert, wenn ihr Dach als Terrasse nutzbar gemacht wird (Erw. 4.3).

Der Gemeinderat hat sich mithin im Einklang mit dem Recht bewegt, wenn er (praxisgemäss) die vorgesehene Nutzung des Dachbereichs als unbedeckter Sitzplatz unter Vorbehalt der Verwendung eines filigranen Staketengeländers als Absturzsicherung und der Zurückversetzung des Geländers um das Mass seiner Höhe ab dem jeweiligen Dachrand als bewilligungsfähig erachtet hat (GRB Nr. 327 vom 8.11.2021 S. 6 zweiter Abschnitt).

Der Regierungsrat hat diese gemeinderätliche Beurteilung im angefochtenen Beschluss zu Recht bestätigt. Dem Regierungsrat ist zudem auch beizupflichten (angefochtener Beschluss Erw. 4.2 und Erw. 5.7), dass entgegen der Auffassung des Gemeinderates (GRB Nr. 327 vom 8.11.2021 S. 6 zweiter Abschnitt) auch (filigrane) Treppenaufgänge nicht als fassadenbildende Bauteile im Sinne von § 60 Abs. 3 lit. c PBG zu betrachten sind und vom Erfordernis des 45°-Winkels ausgenommen sind. Ansonsten können (murale) Aussentreppen regelmässig auch von der Abstandsprivilegierung gemäss § 59 Abs. 2 PBG profitieren (vgl. VGE III 2012 202 vom 14.5.2013 Erw. 5.1.3 mit Hinweis auf EGV-SZ 2001 B 8.2 Erw. 1c/dd), was ebenfalls gegen eine Gleichstellung mit einer Fassade spricht.

Insofern erweist sich das Projekt als rechtmässig und vermag im Übrigen auch an der Rechtmässigkeit des bestehenden (rechtskräftig bewilligten) Attikageschosses an und für sich nichts zu ändern.

5.5 Der Beschwerdeführer macht eine Verletzung/unzutreffende Auslegung und Anwendung von Art. 30 Abs. 3 (zweiter Satz) PBR geltend, wonach im zweiten Dachgeschoss Dacheinschnitte und -aufbauten nicht zugelassen sind.

5.5.1 Bei Art. 30 Abs. 3 PBR handelt es sich um eine konkrete Gestaltungsvorschrift, die zu unterscheiden ist von ästhetischen (positiven oder negativen) Generalklauseln (Rey, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 3.449 ff.). Gestaltungsvorschriften bezwecken eine über die blossen Volumen- und Abstandsbestimmungen sowie über die technischen Bauvorschriften und Vorschriften betreffend die Ausgestaltung von Siedlungen hinausgehende Qualität der Siedlungen (Rey, a.a.O., Rz. 3.445). Konkrete Gestaltungsvorschriften können negativ als Verbot, wie beispielsweise als Verbot von Flachdächern, oder positiv als Gestaltungsvorschrift, etwa als ausschliessliche Zulässigkeit von Satteldächern, ausgestaltet

sein. Konkrete Gestaltungsvorschriften gehen ästhetischen Generalklauseln vor und haben abstrakte Geltung (Rey, a.a.O., Rz. 3.447.). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung haben Bauten "damit nicht nur die geltende Bau- und Zonenordnung einzuhalten, sondern auch allfällige strengere ästhetische Schutzbestimmungen" - wie vorliegend Art. 30 Abs. 3 PBR - zu erfüllen; Ästhetikvorschriften haben eine eigenständige Bedeutung. Sie sind nicht von vornherein eingehalten, wenn die Bauvorschriften respektiert werden, denn die Schutzbereiche der Normen decken sich nicht zwingend (Urteil BGer 1C_434/2012 vom 28.3.2013 Erw. 3.3).

5.5.2 Wie der unmissverständliche Wortlaut verdeutlicht, wollte der kommunale Gesetzgeber die negative Gestaltungsvorschrift in Art. 30 Abs. 3 PBR lediglich auf Giebel-/Schrägdächer bezogen wissen. Dies wird bestätigt durch die diese Bestimmung illustrierende Skizze im Anhang des Baureglements (S. 19). Anders als bei der Illustration der Bestimmungen zur Baugeschosszahl (Art. 9 Abs. 2 PBR) wird nicht mit zwei Skizzen zwischen Dach- und Attikageschoss differenziert. Mit dem Gemeinderat ist auch nicht ersichtlich, wie Dacheinschnitte im vorliegend relevanten Sinn an Flachdächern ausgeführt werden könnten (vgl. GRB Nr. 327 vom 8.11.2021 S. 6 mittlerer Abschnitt i.f.). Ein Dacheinschnitt bei einem Attikageschoss im Sinne der Skizze im PBR müsste sich gewissermassen als Innenhof des Attikageschosses ausnehmen. Entsprechend der vorerwähnten (Erw. 5.5.1 i.f.) bundesgerichtlichen Rechtsprechung bezieht sich Art. 30 Abs. 3 PBR als ästhetische Schutzbestimmung nur auf Giebeldächer. Bei dieser Bestimmung ging es dem Gesetzgeber nicht nur um die Verhinderung einer unzulässigen Nutzung eines zweiten Dachgeschosses (vgl. vorstehend Erw. 5.1), als vor allem auch - wie die systematische Einordnung bei den gestalterischen Anforderungen nahelegt - um das Verhindern einer besonderen Auffälligkeit dieser Aufbauten und Einschnitte im oberen Bereich eines Giebeldachs sowie eine Verunstaltung des Aussehens eines Gebäudes (vgl. Urteil BGer 1C_740/2013 vom 6.5.2015 Erw. 6.4).

5.5.3 Auch der vom Beschwerdeführer geltend gemachte Anspruch auf eine Gleichbehandlung von Schrägdach und Attikageschoss erweist sich daher als unbegründet (vgl. Beschwerde S. 6 Ziff. 4 i.f.). Zum einen ist ein entsprechender Wille des Gesetzgebers auf eine Gleichbehandlung wie dargelegt nicht erkennbar, zum andern ist ein Schrägdach von einem Attikageschoss als etwas "Ungleiches" abzugrenzen. Das Gebot der Gleichbehandlung gemäss Art. 8 Abs. 1 BV verlangt jedoch, dass Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich oder Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich behandelt wird. Das Rechtsgleichheitsgebot wird insbesondere verletzt, wenn gleiche Sach-

verhalte ohne sachliche Gründe ungleich behandelt werden (vgl. Urteil BGer 1C_170/2009 vom 28.8.2009 Erw. 3.7, VGE III 2011 101 vom 26.10.2011 Erw. 3.2, je m.H. u.a. auf BGE 131 I 91 Erw. 3.4 S. 103). Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Zwar hat sich das Verwaltungsgericht in VGE 1062/05 vom 15. Februar 2006 mit der Messweise der Gebäudehöhe bei gemischten Dachformen auseinandergesetzt (EGV-SZ 2006 B 8.2) und bei der damaligen Rechtslage festgehalten, dass der 45°-Linie eine massgebende Bedeutung zukomme. Was unter dieser Linie liege, falle unabhängig von der konkreten Dachform zum vornherein bei der Gebäudehöhenbemessung ausser Betracht. Dachaufbauten könnten des Weiteren diese 45°-Linie auf allen Fassadenseiten bis maximal einen Drittel der Fassadenlänge überschreiten, ohne dass sie deswegen bei der Höhenbemessung mitzubücksichtigen seien. Dies bedeute, dass Attikageschosse ebenfalls § 60 Abs. 3 lit. b PBG beanspruchen könnten, andernfalls eine sachlich nicht zu rechtfertigende Ungleichbehandlung zwischen Flachdächern mit Attikageschossen und solchen ohne Attikageschossen entstehen würde. Aus ästhetischen Gründen habe man bis anhin die ungleiche Behandlung von Giebelfassaden mit anderen Dachformen, insbesondere mit Flachdächern mit Attikageschossen, durchaus rechtfertigen können. Der Gesetzgeber hat mit der Revision vom 25. November 2007 aber auch hier nun eine Angleichung vollzogen und zumindest Attikageschosse und Dachbrüstungen auf der Schmalseite den Giebelfassaden gleichgestellt (Art. 60 Abs. 3 lit. c PBG; VGE III 2012 122 vom 14.12.2012 Erw. 3.5; VGE III 2007 173 vom 24.12.2008 Erw. 4.5.3, 4.5.4).

Diese Rechtsprechung bzw. die ihr zugrundeliegende Gesetzesrevision bezieht sich indes auf die Gebäudehöhe bzw. deren Ermittlung. Insoweit erweist sie sich für die Gemeinde als massgeblich, da die im Gesetz geregelten Messweisen für den Erlass kommunaler Bauvorschriften verbindlich sind (vgl. § 31 Abs. 1 Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997). Dies hindert den kommunalen Gesetzgeber indes nicht daran, namentlich die Ausgestaltung der Dachlandschaft im Baureglement im Sinne von Ästhetik-/Gestaltungsvorschriften zu normieren (vgl. vorstehend Erw. 5.5.1 f.). So hält etwa Art. 10 Abs. 1 des kommunalen Baureglements Feusisberg u.a. fest, dass Bauten grundsätzlich mit Schrägdächern zu versehen sind (vgl. auch VGE III 2007 173 vom 24.1.2008 = EGV-SZ 2008 B 8.5).

5.6 Der Gemeinderat prüfte indes die Zulässigkeit des Bauvorhabens auch hinsichtlich der positiven ästhetischen Generalklausel, wonach sich ein Bauvorhaben in die gewachsenen Ortsstrukturen einzufügen hat (GRB Nr. 327 vom 8.11.2021 S. 6 4. Abschnitt; vgl. Art. 30 Abs. 1 PBR). Vor dem Hintergrund, dass

i) nach dem Gesagten Dachaufbauten (wie sie vorliegend mit Ausnahme des Staketengeländers und der Aussentreppe, die nicht als Dachaufbaute zu qualifizieren sind, nicht gegeben/geplant sind), soweit sie von Art. 30 Abs. 3 PBR nicht ausgeschlossen werden, ii) der Gemeinderat ungedeckte Sitzplätze auf Dächern von Attikageschossen grundsätzlich dann bewilligt, wenn die von ihm einschränkend aufgestellten Bedingungen erfüllt sind, iii) der Gemeinderat diese Anforderungen unter Gewährung einer "Ausnahmebewilligung für die Durchdringung des imaginären 45°-Giebeldreiecks" als gegeben erachtet hat und iv) dem Gemeinderat in der Frage der Ästhetik ein erheblicher Beurteilungsspielraum zusteht, welchen die Beschwerdeinstanzen nur zurückhaltend überprüfen, ist die gemeinderätliche Erteilung der Baubewilligung auch im Lichte von Art. 30 PBR (und § 56 Abs. 1 PBG) nicht zu beanstanden. Entsprechend nicht zu beanstanden ist auch die regierungsrätliche Bestätigung des angefochtenen GRB.

5.7 Soweit der gemeinderätliche Verweis auf GRB Nr. 80 vom 16. März 2011 bzw. die Zusammenfassung desselben klarer hätte ausfallen können, steht dieser GRB gleichwohl nicht im Widerspruch zur vorliegenden Beurteilung. Wie der Regierungsrat festhält (angefochtener Beschluss Erw. 5.5), wird mit dieser Entscheidung namentlich veranschaulicht, was auf Attikageschossen im Lichte von Art. 30 Abs. 3 Satz 1 PBR nicht mehr zulässig ist. Dies gilt namentlich für Aufbauten, wie sie offensichtlich noch dem Beschwerdeführer vor 2011 bewilligt worden waren (vgl. mitangefochtener GRB S. 6 oben; Bg-act. 8), bzw. wird mit diesem Verweis zum Ausdruck gebracht, dass die blosser Nutzung als ungedeckter Sitzplatz grundsätzlich zulässig bleibt. Insofern bewegt sich die gemeinderätliche Baubewilligung im Einklang mit der mit dem GRB Nr. 80 vom 16. März 2011 eingeläuteten restriktiveren Praxis bei der Bewilligung von Aufbauten auf Attikageschossen. Im Übrigen offeriert der Gemeinderat Beispiele für seine Praxis zum Beweis (Vernehmlassung des Gemeinderats vom 16.8.2022 Ziff. 8, vgl. Ziff. 6; vgl. auch Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin S. 11 Rz. 36 f. mit Hinweis auf Beilage 7).

5.8 Uneingeschränkt beizupflichten - und für die Beurteilung letztlich nicht unbedeutend - ist schliesslich den regierungsrätlichen Ausführungen, wonach das Bauvorhaben hinsichtlich § 60 Abs. 3 lit. c PBG mangels fassadenbildender Bauteilen (insbesondere Staketengeländer; Treppen[geländer]) keiner Ausnahmebewilligung bedarf. Insofern erübrigen sich grundsätzlich Weiterungen zu den beschwerdeführerischen Rügen betreffend die Ausnahmebewilligung.

Entgegen der gemeinderätlichen Bewilligung (S. 7) und dem Regierungsrat (angefochtener Beschluss Erw. 5.7), hingegen mit dem Beschwerdeführer, müssten die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung gemäss § 73 Abs. 1 PBG al-

lerdings verneint werden. Nichts Anderes lässt sich bei genauer Betrachtung auch aus den gemeinderätlichen Argumenten entgegen dessen Schlussfolgerungen ablesen. Wenn der Gemeinderat urteilt, der neue Treppenaufgang trete "nicht wesentlich in Erscheinung", der Beschwerdeführer werde von der unwesentlichen Überschreitung des zulässigen Drittelsmasses "nicht negativ berührt oder benachteiligt" und die gestalterischen Anforderungen und Vorgaben des Gemeinderates würden "trotzdem erfüllt" (Baubewilligung S. 7 zweiter Absatz lit. a, d und e), kann nicht ernsthaft gefolgert werden, dass dank der Nutzung des Attikadaches als Terrasse bzw. dank der hierfür notwendigen baulichen Massnahmen "wegen der örtlichen Gegebenheiten eine bessere Lösung erzielt werden kann". Ein anderer Ausnahmegrund gemäss § 73 Abs. 1 PBG kann a priori nicht in Frage kommen. Auf den Ausgang des Verfahrens hat dies jedoch keine Auswirkungen.

6.1 Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 20. Juni 2022 als unbegründet abzuweisen.

6.2 Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen sowie öffentliche Verhandlung) von insgesamt Fr. 2'500.-- sind dem Verfahrensausgang entsprechend dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

6.3 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend hat der Beschwerdeführer den beanwalteten Beschwerdegegnern 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. 2'000.-- festgesetzt.

Der ebenfalls obsiegende Gemeinderat ist nicht beanwaltet, womit er keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung hat.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen sowie Augenschein) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Er hat am 30. Juni 2022 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet, sodass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-- 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 an:
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R)
 - die Rechtsvertretung der Beschwerdegegner (2/R)
 - den Gemeinderat Lachen (R)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
 - und das Amt für Raumentwicklung (EB).

Schwyz, 26. Oktober 2022

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Die a.o. Gerichtsschreiberin:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 7. November 2022