

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2023 16

## Entscheid vom 25. Mai 2023

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident  
lic.iur. Karl Gasser, Richter  
Irene Thalmann, Richterin  
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

A. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt M.A. B. \_\_\_\_\_,

### gegen

1. **Gemeinderat Lachen**, Alter Schulhausplatz 1, Postfach 263, 8853 Lachen,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C. \_\_\_\_\_,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,
4. **D. \_\_\_\_\_ AG**,  
Beschwerdegegnerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. E. \_\_\_\_\_,
5. **F. \_\_\_\_\_**,
6. **G. \_\_\_\_\_**,
7. **H. \_\_\_\_\_**,
8. **I. \_\_\_\_\_**,
9. **J. \_\_\_\_\_**,  
Beschwerdegegner,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

**Sachverhalt:**

**A.1** Im Jahr 2015 reichte die D.\_\_\_\_\_ AG (Bauherrschaft) ein Gesuch um Abbruch des Einfamilienhauses und Neubau eines Mehrfamilienhauses (MFH) mit Tiefgarage auf dem ihr gehörenden Grundstück KTN \_\_03 (396 m<sup>2</sup>; K.\_\_\_\_\_, L.\_\_\_\_\_-weg \_\_01) ein. Im Dezember 2016 reichte die Bauherrschaft - nach vorangegangenen Projektänderungen - gemeinsam mit F.\_\_\_\_\_ eine weitere Projektänderung ein, welche ein MFH mit Tiefgarage beinhaltete, welches sowohl auf dem Baugrundstück der Bauherrschaft wie auch des F.\_\_\_\_\_ gehörenden Grundstückes KTN \_\_02 (399 m<sup>2</sup>; K.\_\_\_\_\_, L.\_\_\_\_\_-weg \_\_01) zu stehen kommen sollte. Das Grundstück KTN \_\_02 schliesst nördlich ans Grundstück KTN \_\_03 an und bildet mit diesem ein Rechteck (rund 20 m x 40 m) mit Längsseite in Nord-Süd-Richtung. Westlich der beiden Grundstücke verläuft der L.\_\_\_\_\_-weg, eine Privatstrasse (KTN \_\_04, 699 m<sup>2</sup>, im Alleineigentum einer Erbengemeinschaft). Die Grundstücke sind der Wohnzone 3 (W3) zugeordnet.

Nach weiteren Projektänderungen erteilte der Gemeinderat Lachen mit Beschluss (GRB) Nr. 235 vom 28. September 2017 die Baubewilligung unter verschiedenen Bedingungen, Auflagen und Vorbehalten. Das bewilligte Bauvorhaben misst rund 28 m x 10 m; der nördliche Teil (Länge von 11.84 m) ist um 2 m nach Westen versetzt. Das MFH umfasst acht Wohnungen, wovon sich je zwei im Erdgeschoss (EG = 1. Wohngeschoss), ersten Obergeschoss (1. OG = 2. Wohngeschoss), zweiten Obergeschoss (2. OG = 3. Wohngeschoss) sowie im Dachgeschoss (DG) befinden. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt vom L.\_\_\_\_\_-weg her ungefähr in der Mitte des MFH. Im nördlichen Teil der Tiefgarage (Garage "M.\_\_\_\_\_") waren acht Parkplätze vorgesehen, im südlichen (Garage "D.\_\_\_\_\_") deren sieben, wovon ein Behindertenparkplatz, sowie vier weitere für externe Grundeigentümer bzw. Liegenschaften. Ein Besucher-/Behindertenparkplatz ist im Freien im Nordwestbereich von KTN \_\_02 vorgesehen.

**A.2** Am 27. August 2018 wurde die Verkleinerung der Tiefgarage (Reduktion des Längenmass um 2.5 m) um zwei Parkplätze in Richtung Süden (südlich an KTN \_\_03 angrenzendes Grundstück KTN \_\_08) im Meldeverfahren bewilligt. Die erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze für den Neubau konnten trotzdem ausgewiesen werden.

**A.3** Nach einem Baustopp (GRB Nr. 307 vom 5.11.2018 in Bestätigung einer Präsidialverfügung vom 18.10.2018) wegen möglicher Abweichungen von den Bauplänen (betr. Kellerdecke Nord; Tiefgaragenzufahrtsrampe mit seitlicher Betonstützmauer/Schallschutzwand) reichte die Bauherrschaft am 28. Februar 2019 diesbezügliche Projektänderungspläne ein. Weitere Änderungen (Rasengitters-

teine [1] auf dem nördlichen Behindertenparkplatz sowie anstelle einer ursprünglich geplanten Grünrabatte [2]; verlängerte Tiefgaragenzufahrtsrampe [3]; veränderte Situation beim Hauszugang/Haustürvorplatz mit Stahlpodest [4]; behindertengerechter Hauszugang mittels Rampe und neuem Ruhepodest [5]; veränderte Lage des Hauszugangs über die Treppe sowie veränderte Lage des Containerplatzes / leicht veränderte Lage des zweiten Besucherparkplatzes entlang dem L. \_\_\_\_\_-weg [6]) wurden vom Gemeinderat als geringfügige Änderungen eingestuft.

Gegen den Baustopp vom 18. Oktober 2018 erhoben die Bauherrschaft sowie F. \_\_\_\_\_ am 8. November 2018 Beschwerde beim Regierungsrat.

**A.4** Am 22. März 2019 fand eine Baukontrolle/Schlussabnahme des Bauteils "M. \_\_\_\_\_" (Baute auf KTN \_\_02) statt mit Ausnahme der vom Baustopp betroffenen Bauteile. Die Bauausführung wurde als gegenüber der Bewilligung in Ordnung beurteilt.

Mit GRB Nr. 89 vom 1. April 2019 hob der Gemeinderat den präsidial verfügten Baustopp vom 18. Oktober 2018 in Bezug auf die Kellerbetondecke der nordseitigen unterirdischen Baute sowie der Tiefgaragenzufahrtsrampe mitsamt dem seitlichen Abschluss (Stahlschwert) bzw. der Betonstützmauer entlang der Strasse L. \_\_\_\_\_-weg auf (Disp.-Ziff. 1) und bewilligte die bereits ausgeführte Kellerdecke als auch die noch nicht fertig erstellte Tiefgaragenzufahrtsrampe mitsamt der seitlichen Betonstützmauer inklusive des geplanten Schallschutzelementes und inklusive der erforderlichen Absturzsicherung (Disp.-Ziff. 1.1). Die übrigen (geringfügigen) Projektänderungen wurden von der Bewilligung ausgeklammert; ihre Behandlung wurde auf den Zeitpunkt des Vorliegens der erforderlichen Stellungnahmen/Bewilligungen der externen Fachstellen N. \_\_\_\_\_, sowie des kommunalen Feuerschauers der Gemeinde verschoben (Disp.-Ziff. 1.2).

Dieser GRB Nr. 89 vom 1. April 2019 wurde von der Bauherrschaft sowie von F. \_\_\_\_\_ am 24. April 2019 ebenfalls beim Regierungsrat angefochten.

**A.5** Mit Beschluss (RRB) Nr. 365/2019 vom 21. Mai 2019 wies der Regierungsrat die Beschwerden vom 8. November 2018 sowie vom 24. April 2019 ab, soweit er darauf eintrat. Die von der Bauherrschaft sowie von F. \_\_\_\_\_ hiergegen am 21. Juni 2019 erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde hiess das Verwaltungsgericht mit VGE III 2019 119 vom 18. Dezember 2019 insofern teilweise gut, als die Verfahrenskosten für das gemeinderätliche Verfahren den Beschwerdeführern auferlegt worden waren. Im Übrigen wurde die Beschwerde, soweit darauf eingetreten wurde, abgewiesen.

**B.** Mit GRB Nr. 153 vom 14. Mai 2019 bewilligte der Gemeinderat die als geringfügig eingestuftten Änderungen gemäss den von der Bauherrschaft am 28. Februar 2019 eingereichten Projektänderungsplänen (vgl. vorstehend lit. A.3) unter Vorbehalten. Diese betrafen namentlich den behindertengerechten Besucherparkplatz sowie den behindertengerechten Hauszugang und die Zugangsrampe. In diesem Zusammenhang wurde ein Detailplan zur Beurteilung der Machbarkeit sowie Einhaltung der SIA-Norm 500 ("Hindernisfreie Bauten") und ein bereinigter detaillierter Umgebungsplan verlangt. Am 2. August 2019 bzw. 9. Oktober 2019 reichten F.\_\_\_\_\_ und die Bauherrschaft die geforderten Pläne ein.

Mit Schreiben vom 4. November 2019 informierte der kommunale Leiter Hochbau die Bauherrschaft, dass die kommunale Hochbaukommission den revidierten Umgebungsplan unter der Auflage, dass die Erholungsfläche gestützt auf Art. 39 Abs. 2 des kommunalen Planungs- und Baureglement (PBR) vom 29. September 1995 mit mindestens einem zweiten Spielgerät sowie mit mindestens zwei Sitzgelegenheiten auszurüsten sei, genehmigt habe.

**C.** Mit Schreiben vom 3. Februar 2020 liess A.\_\_\_\_\_, Eigentümerin des nördlich an KTN\_\_02 angrenzenden Grundstücks KTN\_\_05 (397 m<sup>2</sup>, K.\_\_\_\_\_; L.\_\_\_\_\_-weg 1) beim Gemeinderat eine "Anzeige und Gesuch um Beiladung" einreichen. Sie stellte folgende Anträge:

1. Es sei festzustellen, dass das Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage am L.\_\_\_\_\_-weg \_\_06 und \_\_01 in Lachen in folgenden Bauteilbereichen formell rechtswidrig erstellt wurde:
  - a. Vordach beim Haupteingang;
  - b. Behindertenparkplatz in Tiefgarage, Teil O.\_\_\_\_\_ [d.h. "D.\_\_\_\_\_"];
  - c. Trennwand zum Balkon im ersten Wohngeschoss, Westseite, Teil O.\_\_\_\_\_;
  - d. Zwei Autoabstellplätze, Nordseite;
  - e. Tiefgaragenzufahrtsrampe mitsamt dem seitlichen Abschluss (Stahlschwert) bzw. der Betonstützmauer inklusive Schallschutzelement und Absturzsicherung (Geländer);
  - f. Gehweg mit Randstein entlang der Strasse L.\_\_\_\_\_-weg.
2. Die Bauherren seien zu verpflichten, innert angemessener Frist ein nachträgliches Baubewilligungsgesuch einzureichen. (...).
3. Es sei Vormerk zu nehmen, dass die Gesuchstellerin hiermit gegen das nachträgliche Baubewilligungsgesuch (gemäss vorstehender Ziffer 2) vorsorglich Einsprache erhebt.
4. (...).

Des Weiteren wurden als vorsorgliche Massnahmen Nutzungsverbote beantragt betreffend

- a) Keller, der anstelle des bewilligten Behindertenparkplatzes in der Tiefgarage, Teil O.\_\_\_\_\_, erstellt worden sei;
- b) Terrasse im Erdgeschoss, Westseite, Teil O.\_\_\_\_\_;
- c) Zwei Autoabstellplätze, Nordseite;
- d) Tiefgaragenzufahrtsrampe.

**D.** Am 22. April 2020 fand die Baukontrolle/Schlussabnahme Umgebung statt; am 7. Mai 2020 erfolgte die Baukontrolle/Schlussabnahme des Vordachs. Beide Ausführungen wurden als bewilligungskonform beurteilt; eine zusätzliche Abnahme wurde hinsichtlich des Hausteils "O.\_\_\_\_\_" für erforderlich erachtet.

Am 26. November 2020 fand die Baukontrolle/Schlussabnahme des Hausteils D.\_\_\_\_\_ (KTN \_\_03) statt. Es wurden Änderungen gegenüber der Bewilligung festgestellt und die Eingabe korrigierter Pläne, die Eingabe eines Projektänderungsgesuchs sowie eine zusätzliche Abnahme der Kanalisation für erforderlich erachtet.

Mit Schreiben vom 16. Dezember 2020 teilte die kommunale Hochbaukommission der Bauherrschaft mit, die Projektänderung weise wesentliche Abweichungen von den ursprünglich bewilligten Plänen auf. Durch die Veränderung der Raumeinteilung in praktisch allen Geschossen werde auch das äussere Erscheinungsbild sämtlicher Fassaden verändert. Der Bauherrschaft wurde Frist zur Einreichung eines vollständigen Baugesuchs zwecks nachträglicher Bewilligung im ordentlichen Verfahren angesetzt.

Mit Schreiben vom 15. Januar 2021 reichte die Bauherrschaft Projektänderungspläne ein und bestritt gleichzeitig die Notwendigkeit eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens. Am 2. März 2021 reichte die Bauherrschaft ergänzende/nachgebesserte Planunterlagen ein und bestätigte ihre Auffassung der Behandlung des nachträglichen Baugesuchs im vereinfachten Verfahren nach § 79 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987.

Mit Stellungnahme vom 25. März 2021 hielt A.\_\_\_\_\_ im Wesentlichen an ihren mit Schreiben vom 3. Februar 2020 vorgebrachten Rügen (ohne Rüge betr. Vordach beim Haupteingang) fest und beantragte deren Rückbau (mit Ausnahme der zwei Autoabstellplätze, Nordseite). Festgehalten wurde auch am Antrag auf Erlass eines Nutzungsverbotes.

**E.** Im Amtsblatt Nr. \_\_ vom \_\_\_\_ 2021 (S. \_\_\_\_ ) liess der Gemeinderat die bereits ausgeführte Projektänderung publizieren und öffentlich auflegen. Hierge-

gen liess A. \_\_\_\_\_ am 7. Oktober 2021 Einsprache erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Das Gesuch (...) sei abzuweisen.
2. Die Bauherrschaft sei zu verpflichten, folgende nicht bewilligungsfähigen Bauteilbereiche innert angemessener Frist in den bewilligten Zustand zurückzubauen, insbesondere
  - a. Behindertenparkplatz in Tiefgarage, Rückbau Kellerabteil, Teil O. \_\_\_\_\_;
  - b. Rückbau Trennwand zum Balkon im ersten Wohngeschoss, Westseite, Teil O. \_\_\_\_\_;
  - c. Rückbau Tiefgaragenzufahrtsrampe mitsamt dem seitlichen Abschluss (Stahlschwert) bzw. der Betonstützmauer inklusive Schallschutzelement, Absturzsicherung (Geländer und zwei Sperrpfosten) inklusive Fahrbahn;
  - d. Strassenabschluss mit Randstein entlang der Strasse L. \_\_\_\_\_-weg, Versetzung um 6 cm (auf die Grundstücksgrenze);
  - e. Rückbau Vordach inkl. Dachrinne beim Haupteingang;
  - f. Rückbau des Entrées zu beiden Wohnungen im 1. Obergeschoss infolge FNZ Überschreitung;
  - g. Rückbau Nasszellen und Küchen in allen vier Wohnungen (Teil M. \_\_\_\_\_).
3. (Androhung der Ersatzvornahme).
4. Es seien die beiden Bauherren unter solidarischer Haftung zu verpflichten, eine Ersatzabgabe nach Art. 34 Abs. 3 des kommunalen Baureglements für sämtliche Motorfahrzeugabstellplätze zu entrichten.
5. (Kosten- und Entschädigungsfolgen).

Des Weiteren wurde unter anderem der prozessuale Antrag auf Erlass eines Nutzungsverbots (betreffend den Keller, die Terrasse im EG, die zwei Autoabstellplätze Teil M. \_\_\_\_\_, sowie die gesamte Tiefgaragenzufahrt) gestellt bzw. erneuert.

**F.** Mit GRB Nr. 107 vom 16. Mai 2022 stellte der Gemeinderat erwägungsweise vorbemerkend fest, dass der Mehrfamilienhausteil L. \_\_\_\_\_-weg \_\_06, Grundstück Nr. \_\_02 (MFH-Teil "M. \_\_\_\_\_"), Lachen, von der Gemeinde Lachen abgenommen und damit festgestellt worden sei, dass dieser Hausteil der Baubewilligung entspreche (S. 5 Erw. 1). Der Gegenstand des Projektänderungsgesuchs wurde wie folgt zusammengefasst:

Untergeschoss: Beim vormals vorgesehenen Behinderten-Parkplatz neben der Heizung wurden vier Kellerabteile erstellt. Im Gegenzug sind neben den ursprünglich neben dem Veloraum geplanten Kellerräumen zwei Parkplätze (PP Nrn. 9 und 10) vorhanden.

Erstes, zweites und drittes Wohngeschoss: Die Raumaufteilung der Wohnungen wurde verändert, was dazu geführt hat, dass nach aussen sichtbar auch die Einteilung und Grössen der Fenster Veränderungen erfahren haben. Auf der Südfassade wurden zudem im zweiten und dritten Wohngeschoss die Längen der Balkone um je 1.50 m gekürzt.

Dachgeschoss: Die Raumaufteilung und die Anordnung der ostseitigen Dachflächenfenster wurden geändert. Auf der Südfassade wurde die ausladende Terrasse um 1.50 m verkürzt. Der Abstellraum bei der Südostecke des Hauses erfuhr eine Vergrösserung.

Der Gemeinderat beschloss was folgt:

1. Die Einsprache von A.\_\_\_\_\_ (...) wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Die Projektänderungen beim Mehrfamilienhausteil L.\_\_\_\_\_ -weg \_\_01, Lachen, Grundstück Nr. \_\_03, gemäss Baugesuch Nr. 2015-0020-P8, werden nachträglich bewilligt.
3. (Vorbehalte und Auflagen).

**G.** Gegen diesen GRB Nr. 107 (Versand am 18.5.2022) erhob A.\_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 13. Juni 2022 beim Regierungsrat des Kantons Schwyz "Beschwerde & Aufsichtsanzeige" gegen einerseits F.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_, I.\_\_\_\_\_ und J.\_\_\_\_\_ sowie andererseits die D.\_\_\_\_\_ AG mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 107 des Gemeinderats Lachen vom 16.05.2022 betreffend das Gesuch mit der Nr. 2015-0020-P8 sei aufzuheben und es sei ein Bauabschlag zu verfügen.
2. Die Beschwerdegegner seien zu verpflichten, folgende nicht bewilligungsfähigen Bauteilbereiche innert angemessener Frist in den bewilligten Zustand zurückzubauen, insbesondere
  - a. Behindertenparkplatz in Tiefgarage, Rückbau Kellerabteil, Teil O.\_\_\_\_\_;
  - b. Rückbau Trennwand zum Balkon im ersten Wohngeschoss, Westseite, Teil O.\_\_\_\_\_;
  - c. Rückbau Tiefgaragenzufahrtsrampe mitsamt dem seitlichen Abschluss (Stahlschwert) bzw. der Betonstützmauer inklusive Schallschutzelement, Absturzsicherung (Geländer und zwei Sperrpfosten) inklusive Fahrbahn;
  - d. Strassenabschluss mit Randstein entlang der Strasse L.\_\_\_\_\_ -weg, Versetzung um 6 cm (auf die Grundstücksgrenze);
  - e. Rückbau Vordach inkl. Dachrinne beim Haupteingang;
  - f. Rückbau Nasszellen und Küchen in allen vier Wohnungen (Teil M.\_\_\_\_\_).
3. (Androhung der Ersatzvornahme).
4. Es seien die beiden Bauherren unter solidarischer Haftung zu verpflichten, eine Ersatzabgabe nach Art. 34 Abs. 3 des kommunalen Baureglements für sämtliche Motorfahrzeugabstellplätze zu entrichten.

5. (Kosten- und Entschädigungsfolgen).

Zudem wurden die folgenden prozessualen Anträge gestellt:

- A. Den Beschwerdegegnern (je einzeln sowie gemeinsam) sowie den Bewohnern und Besuchern des Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage am L. \_\_\_\_\_-weg \_\_06 und \_\_01 in Lachen sei einstweilen und bis zum Rückbau (gemäss Rechtsbegehren Ziffer 2) ein Nutzungsverbot (betreten und befahren verboten) betreffend folgende Bauteilbereiche aufzuerlegen:
- Keller, der anstelle des bewilligten Behindertenparkplatzes in der Tiefgarage, Teil O. \_\_\_\_\_, erstellt wurde;
  - Terrasse im Erdgeschoss, Westseite, Teil O. \_\_\_\_\_;
  - Zwei Autoabstellplätze, Teil M. \_\_\_\_\_;
  - Gesamte Tiefgaragenzufahrt.
- B. Für den Fall, dass die Beschwerdegegner und/oder die Bewohner und/oder die Besucher des Mehrfamilienhauses dem Nutzungsverbot (gemäss vorstehender litera B) nicht nachkommen, seien zulasten der Beschwerdegegner angemessene Vollstreckungsmassnahmen nach Art. 343 ZPO anzuordnen.

H. Mit RRB Nr. 1019/2022 vom 20. Dezember 2022 entschied der Regierungsrat wie folgt:

- Die Beschwerde wird insoweit teilweise gutgeheissen, als der Beschluss Nr. 107 der Vorinstanz 1 vom 16. Mai 2022 mit folgender Auflage ergänzt wird:  
"Die D. \_\_\_\_\_ AG wird aufgefordert, entweder auf dem Grundstück GB \_\_03 einen Behindertenparkplatz für Besucher zu erstellen oder die Mitbenützung des Behindertenparkplatzes in der Tiefgarage des Hausteils auf dem Grundstück GB \_\_02 mit einem Dienstbarkeitseintrag rechtlich sicherzustellen."  
Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
- Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1'500.-- werden zu zwei Dritteln (Fr. 1000.--) der Beschwerdeführerin und zu je einem Sechstel (je Fr. 250.--) der Gemeinde Lachen und der Beschwerdegegnerin 2 [D. \_\_\_\_\_ AG] auferlegt. (...).
- Der Gemeinde Lachen und der Beschwerdegegnerin 2 wird eine reduzierte Parteientschädigung von je Fr. 800.-- zugesprochen, welche von der Beschwerdeführerin zu tragen ist.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

I. Gegen diesen RRB Nr. 1019/2022 (Versand am 27.12.2022) lässt A. \_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 20. Januar 2023 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

- Der Beschluss Nr. 107 des Gemeinderats Lachen vom 16.05.2022 betreffend das Gesuch mit der Nr. 2015-0020-P8 sowie der Beschwerdeentscheid

VB 110/2022 des Regierungsrats des Kantons Schwyz seien aufzuheben und es sei ein Bauabschlag zu verfügen.

2. Die Beschwerdegegner seien zu verpflichten, folgende nicht bewilligungsfähigen Bauteilbereiche innert angemessener Frist in den bewilligten Zustand zurückzubauen, insbesondere
  - a. Behindertenparkplatz in Tiefgarage, Rückbau Kellerabteil, Teil O.\_\_\_\_\_;
  - b. Rückbau Trennwand zum Balkon im ersten Wohngeschoss, Westseite, Teil O.\_\_\_\_\_;
  - c. Rückbau Tiefgaragenzufahrtsrampe mitsamt dem seitlichen Abschluss (Stahlschwert) bzw. der Betonstützmauer inklusive Schallschutzelement, Absturzsicherung (Geländer und zwei Sperrpfosten) inklusive Fahrbahn;
  - d. Strassenabschluss mit Randstein entlang der Strasse L.\_\_\_\_\_weg, Versetzung um 6 cm (auf die Grundstücksgrenze);
  - e. Vordach beim Haupteingang;
  - f. Rückbau Nasszellen und Küchen in allen vier Wohnungen (Teil M.\_\_\_\_\_).
3. (Androhung der Ersatzvornahme).
4. Es seien die beiden Bauherren unter solidarischer Haftung zu verpflichten, eine Ersatzabgabe nach Art. 34 Abs. 3 des kommunalen Baureglements für sämtliche Motorfahrzeugabstellplätze zu entrichten.
5. (Kosten- und Entschädigungsfolgen).

Zudem wurden die folgenden prozessualen Anträge gestellt:

- A. Den Beschwerdegegnern (je einzeln sowie gemeinsam) sowie den Bewohnern und Besuchern des Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage am L.\_\_\_\_\_weg \_\_06 und \_\_01 in Lachen sei einstweilen und bis zum Rückbau (gemäss Rechtsbegehren Ziffer 2) ein Nutzungsverbot (betreten und befahren verboten) betreffend folgende Bauteilbereiche aufzuerlegen:
  - a. Keller, der anstelle des bewilligten Behindertenparkplatzes in der Tiefgarage, Teil O.\_\_\_\_\_, erstellt wurde;
  - b. Terrasse im Erdgeschoss, Westseite, Teil O.\_\_\_\_\_;
  - c. Zwei Autoabstellplätze, Teil M.\_\_\_\_\_;
  - d. Gesamte Tiefgaragenzufahrt.
- B. Für den Fall, dass die Beschwerdegegner und/oder die Bewohner und/oder die Besucher des Mehrfamilienhauses dem Nutzungsverbot (gemäss vorstehender litera B) nicht nachkommen, seien zulasten der Beschwerdegegner angemessene Vollstreckungsmassnahmen nach Art. 343 ZPO anzuordnen.

**J.** Im Nachgang zur gerichtlichen Fristansetzung vom 23. Januar 2023 zur Einreichung einer Vernehmlassung teilte der Rechtsvertreter der D.\_\_\_\_\_ AG mit, dass er - entgegen dem Rubrum der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 20. Januar 2023 - im vorliegenden Verwaltungsgerichtsverfahren nur von der

D. \_\_\_\_\_ AG, nicht aber von der Familie M. \_\_\_\_\_ mandatiert sei. Hierauf erging am 25. Januar 2023 die berichtigte Vernehmlassungsverfügung.

**K.** Das Amt für Raumentwicklung teilt am 25. Januar 2023 seinen Verzicht auf eine umfangreiche materielle Stellungnahme sowie eine Antragsstellung mit. Das Sicherheitsdepartement beantragt am 27. Januar 2023 die Abweisung der Beschwerde, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne. F. \_\_\_\_\_, I. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_, G. \_\_\_\_\_ und J. \_\_\_\_\_ (Familie M. \_\_\_\_\_) beantragen mit Stellungnahme vom 15. Februar 2023 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin. Der Gemeinderat beantragt vernehmlassend am 8. März 2022 was folgt:

1. Es sei auf die Beschwerde mitsamt den prozessualen Anträgen nicht einzutreten.
2. Wird auf die Beschwerde eingetreten, sei diese mitsamt den prozessualen Anträgen abzuweisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin.

Die D. \_\_\_\_\_ AG betragt mit Vernehmlassung vom 24. April 2023 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin.

**L.** Mit Verfügung vom 25. April 2023 wies der verfahrensleitende Richter den Antrag auf Anordnung eines Nutzungsverbots als vorsorgliche Massnahme ab unter gleichzeitiger Ansetzung einer Frist zur Einreichung einer allfälligen Replik bis spätestens 16. Mai 2023. Mit Eingabe vom 15. Mai 2023 lässt die Beschwerdeführerin ihren Verzicht auf eine Stellungnahme bzw. Replik erklären.

#### **Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

1. Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB zunächst den Streitgegenstand definiert: dieser betreffe den GRB Nr. 107 vom 16. Mai 2022, womit die nachträgliche Baubewilligung für die auf der Parzelle GB \_\_03 gemäss dem Baugesuch vom 15. Januar 2021 bzw. 2. März 2021 bereits realisierten Bauteile (Verschiebung der Kellerräume und Parkplätze; Änderungen in Bezug auf die Raumeinteilung; die Anordnung und Grösse der Fenster sowie die Länge der Balkone bzw. der Terrasse; Vergrösserung eines Abstellraums) erteilt worden sei. Aufgrund der Rügen der Beschwerdeführerin sei auch zu prüfen, ob die Beschwerdegegner weitere (baubewilligungspflichtige) Projektänderungen vorge-

nommen hätten, über welche die Vorinstanz 1 im Baubewilligungsverfahren hätte entscheiden müssen (Erw. 2.3).

Die Projektänderungen hätten ausschliesslich den Hausteil der Beschwerdegegnerin Ziff. 4 (KTN \_\_03) betroffen. Es lasse sich nicht erkennen, inwiefern die Unterschriften der Beschwerdegegner Ziff. 5 bis 9 (Familie M.\_\_\_\_\_) auf den eingereichten Plänen etwas an der materiellen Beurteilung ändern würden. Die Baugesuchsunterlagen seien ausreichend gewesen (Erw. 3.2).

Teilbaukontrollen seien zulässig und die (Teil-)Baukontrollen vom 22. März 2019, 22. April 2020, 7. Mai 2020 und 26. November 2020 nicht zu beanstanden (Erw. 4).

Die Mutmassungen betreffend die Verletzung der Mindestmasse für behindertengerechtes Bauen (Küchen und Nasszellen; Freiräume vor dem Lift; Zugang zum Behindertenparkplatz in der Tiefgarage im Hausteil der Familie M.\_\_\_\_\_) seien unbegründet (Erw. 5).

Das MFH verfüge über den erforderlichen Behindertenparkplatz. Mit den revidierten Plänen vom 2. August 2019 und 9. Oktober 2019 seien auf dem im Aussenbereich vorgesehenen Behindertenparkplatz neu zwei Besucherparkplätze und die Verlegung des Behindertenparkplatzes in die Tiefgarage (Hausteil "M.\_\_\_\_\_) eingeplant worden. Diese Projektänderung habe die Hochbaukommission am 31. Oktober 2019 genehmigt. Nicht nachvollziehbar sei, weshalb die Beschwerdeführerin in dieses (Nachfolge-)Verfahren offenbar nicht mehr miteinbezogen worden sei. Diese Verletzung des rechtlichen Gehörs sei jedoch im Verwaltungsbeschwerdeverfahren heilbar (Erw. 6.1). Klarzustellen bleibe, dass sich heute lediglich ein ausgewiesener Behindertenparkplatz in der Tiefgarage des Hausteils "M.\_\_\_\_\_" befinde (Erw. 6.2). Die Tiefgarage des Hausteils der Beschwerdegegnerin (mit vier Wohnungen) verfüge über zehn Parkplätze. Die Beschwerdegegnerin hätte somit ohne Weiteres die Möglichkeit, bei Bedarf einen behindertengerechten Parkplatz für Bewohner herzurichten. Gegen die von der Hochbaukommission der Gemeinde Lachen am 31. Oktober 2019 bewilligte Verlegung des (Besucher-)Behindertenparkplatzes vom Aussenbereich in die Tiefgarage sei grundsätzlich nichts einzuwenden. Problematisch erscheine allerdings, dass beeinträchtigte Besucher des MFH-Teils der Beschwerdegegnerin nach Realisierung der Projektänderung bzw. dem Verzicht auf einen eigenen Behindertenparkplatz in der Tiefgarage über keinen Zugang zu einer hindernisfreien Parkmöglichkeit mehr verfügten. Der angefochtene GRB Nr. 107 vom 16. Mai 2022 sei daher um die Auflage zu ergänzen, dass die Beschwerdegegnerin entweder (im Aussenbereich oder in der Tiefgarage) selber einen Behindertenparkplatz erstellen oder die Mitbenützung des Behinderten-

parkplatzes in der Tiefgarage des Hausteils der Beschwerdegegner für Besucher rechtlich sicherstellen müsse (Erw. 6.3).

Die Rügen in Bezug auf die Tiefgarageneinfahrt (inklusive Betonstützmauer und Absturzsicherung) seien verspätet. Mit GRB Nr. 89 vom 1. April 2019 habe der Gemeinderat die damals noch nicht fertig erstellte Tiefgaragenzufahrt inklusive der seitlichen Betonstützmauer, des geplanten Schallschutzelementes und der erforderlichen Absturzsicherung bewilligt. Die Beschwerdeführerin habe auf einen Weiterzug dieses Beschlusses verzichtet (Erw. 7.1). Die umstrittene Stahlplatte sei heute nicht mehr vorhanden. Die beiden Pfosten unterlägen keiner Baubewilligungspflicht (Erw. 7.2).

Beim L. \_\_\_\_\_-weg handle es sich um eine Privatstrasse. Eine Verletzung der Eigentumsrechte mittels der Randsteine sei in erster Linie vom Zivilrichter zu beurteilen (Erw. 8.1).

Die Flächennutzungsziffer (FNZ) werde nicht verletzt. Weder der Balkon noch das Vordach gegen Norden seien bei der FNZ anzurechnen (Erw. 8.2 f.). Verletzungen von Grenzabständen seien keine festgestellt worden (Erw. 8.4).

**2.1** Der Gemeinderat bestreitet unter Verweis auf das Urteil BGer 1C\_314/2013 vom 8. November 2013 die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin (Vernehmlassung S. 3 Ziff. III.A). Der Beschwerdeführerin entstehe im Falle eines Obsiegens kein praktischer Nutzen, weder im Zusammenhang mit ihren Rügen betreffend das Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG; SR 151.3) vom 13. Dezember 2002 noch betreffend die ihrem Grundstück abgewandte Tiefgarageneinfahrt und den dortigen Randstein noch betreffend die Änderung der Trennwand im ersten Wohngeschoss des Hauses L. \_\_\_\_\_-weg \_\_01 oder das Vordach beim Haupteingang. Sie dürfte diese Bauteile von ihrem Grundstück aus nicht einmal sehen können. Ebenso wenig würde ihr die Gutheissung der Rügen betreffend Grenzabstandsverletzung einen praktischen Nutzen bringen, zumal es im vorliegenden Verfahren nicht um das sich gegenüber ihrem Grundstück befindende Mehrfamilienhaus L. \_\_\_\_\_-weg \_\_06, sondern um das weiter entferntere, nicht angrenzende und auf einer eigenen Parzelle erstellte Mehrfamilienhaus L. \_\_\_\_\_-weg \_\_01 gehe. Man könne in diesem Zusammenhang durchaus von einer "Ausuferung" der Beschwerdemöglichkeiten ohne praktischen Nutzen sprechen, wenn auf die vorliegende Beschwerde eingetreten würde.

**2.2.1** Zur Einreichung eines Rechtsmittels ist berechtigt (§ 37 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974), wer vor der

Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a); durch den angefochtenen Entscheid oder die angefochtene Verfügung besonders berührt ist (lit. b); und wer ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides oder der Verfügung hat (lit. c).

Als schutzwürdig gilt jedes praktische oder rechtliche Interesse, das eine betroffene Person geltend machen kann; es braucht mit dem Interesse, das durch die als verletzt bezeichnete Norm geschützt wird, nicht überein zu stimmen (vgl. Beusch/Moser/Kneubühler, *Ausgewählte prozessrechtliche Fragen im Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht*, ZBI 2008 S. 15 f.). Immerhin muss der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Entscheid stärker als jedermann betroffen sein und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache stehen (Marantelli-Sonanini/Huber, in: Waldmann/Weissenberger, *Praxiskommentar VwVG*, Art. 48 N 11; VGE III 2016 74 vom 28.6.2016 Erw. 4.1.2 mit Verweis auf VGE III 2012 59 vom 24.7.2012 Erw. 2.3; vgl. auch EGV-SZ 2005 B 8.3 Erw. 4.2; BGE 131 II 587 Erw. 2.1; BGE 127 V 80 Erw. 3).

Nachbarbeschwerden gegen Baubewilligungen zählen zu den typischen Tatbeständen von Drittbeschwerden, auf welche grundsätzlich einzutreten ist (BGE 112 Ib 170 Erw. 5b; BGE 112 Ib 409, Erw. 2d; BVR 2006, S. 263 f.). Benachbart ist jedes Grundstück, das mit der Bauparzelle derart in einer räumlichen Beziehung steht, dass eine Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben oder die damit verbundene Nutzung möglich ist. Diese Möglichkeit einer Beeinträchtigung genügt, um die Einsprache- bzw. Beschwerdebefugnis zu begründen. Ob tatsächlich eine Beeinträchtigung besteht, ist dann im Sachentscheid zu beurteilen (VGE 562+574+575/87 vom 7.9.1987 Erw. 6c mit Hinweis auf Zimmerlin, *Baugesetz des Kantons Aargau*, 2. Aufl., S. 42 u. 48). Es bedarf keiner Legitimation zum Argument (I. Schwander, *Zur Beschwerdebefugnis in den Verwaltungsverfahren und Verwaltungsgerichtsverfahren*, in: ZBI 79, 477 f.; VGE III 2020 196 vom 22.2.2021 Erw. 3.1.2 f.; VGE III 2008 144 vom 20.11.2008 Erw. 2.3.2; Hensler, *Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde im Kanton Schwyz*, Zürich 1980, S. 40).

**2.2.2** Die kantonale Regelung gemäss § 37 Abs. 1 VRP entspricht der bundesrechtlichen in Art. 89 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 und Art. 48 des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren (*Verwaltungsverfahrensgesetz*, VwVG; SR 172.021) vom 20. Dezember 1968. Das kantonale Recht muss, soweit Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (*Raumplanungsgesetz*, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 anwendbar ist, die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht gewährleisten (vgl. VGE 1006/98 vom 20.5.1998 Erw. 2a). Den Kan-

tonen ist es demnach verwehrt, die Beschwerdelegitimation an strengere Voraussetzungen zu knüpfen; zulässig ist hingegen eine grosszügigere Gestaltung der Beschwerdebefugnis durch das kantonale Recht (Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, Art. 33 N 27).

**2.2.3** Ist die besondere Beziehungsnähe - wie vorliegend - in räumlicher Hinsicht gegeben, kann eine Nachbarin die Überprüfung eines Bauvorhabens grundsätzlich im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf ihre Stellung auswirken, dass ihr im Falle eines Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht. Ein solcher Nutzen kann darin bestehen, dass die geplante Baute im den Nachbarn belastenden Bereich nicht oder anders realisiert wird als geplant (BGE 139 II 499 Erw. 2.2; Urteil BGer 1C\_226/2018 vom 3.9.2019 Erw. 1.1). Die innere Ausgestaltung der Baute belastet den Nachbarn nur, wenn sie Auswirkungen auf seine Situation hat (BGE 133 II 249 Erw. 1.3.2). Dies kann beim Einbau einer zusätzlichen Wohnung zutreffen, welche eine intensivere Nutzung der Baute ermöglicht. Dagegen wurden bezüglich der Grösse von unterirdischen Gebäudeteilen oder die Ausgestaltung hausinterner Treppen relevante Auswirkungen auf einen Nachbarn verneint. Der Nachbar erleidet auch keine solchen Nachteile, wenn entlang einer von seinem Grundstück aus nicht sichtbaren Garageneinfahrt für Behinderte möglicherweise ein Treppenlift erstellt werden muss. Detailfragen der Erschliessung, die mit einer Auflage korrigiert werden können, haben ebenfalls keine relevanten Auswirkungen auf Nachbarn (Urteil BGer 1C\_378/2019 vom 17.6.2020 i.Sa. F. vs. Gemeinderat Unteriberg, Erw. 1.2 mit entsprechenden Verweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung; zu weiteren Beispielen vgl. Urteil BGer 1C\_314/2013 vom 8.11.2013 Erw. 2.3.4 f.). Im erwähnten Urteil 1C\_378/2019 sprach das Bundesgericht dem Beschwerdeführer einen praktischen Nutzen aus einer allfälligen Auflage im Zusammenhang mit der inneren Raumaufteilung zwecks Schaffung behindertengerechter Wohnungen ab (Erw. 10.2).

**2.3** Im Lichte der erwähnten bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist in der Tat fraglich, wie weit der Beschwerdeführerin aus Rügen betreffend den Behindertenparkplatz in der Tiefgarage, Rückbau Kellerabteil, Nasszellen und Küchen oder auch den Strassenabschluss mittels eines Randsteines im Falle eines Obsiegens ein praktischer Nutzen erwachsen würde/könnte.

Indes beziehen sich die vorerwähnten Beispiele zum einen auf die bundesrechtlichen Legitimationsanforderungen und ist es den Kantonen nicht verwehrt, diese grosszügiger zu handhaben, d.h. weniger hohe Anforderungen zu stellen. Zum andern dürfte es zahlreiche Fälle geben, wo negative Auswirkungen gerügter Mängel auf einen Einsprecher/Beschwerdeführer (bzw. dessen Grundstück) nicht

auf Anhieb erkennbar sind. Dies hätte zur Konsequenz, dass solchen Rügen insofern in dem Sinne eine Art Doppelrelevanz zukäme, als zur Beantwortung der Frage des Eintretens gleichwohl (zunächst) materiell die möglichen Auswirkungen auf die (rechtliche oder tatsächliche) Position eines Einsprechers/Beschwerdeführers geprüft werden müssten. Verfahrensökonomisch wäre der Gewinn somit als gering zu veranschlagen. Allerdings bedeutet dies nicht, dass auch kantonal im Einzelfall gleichwohl und gerade im Interesse der Verfahrensökonomie unbegründeten gleich wie trölerischen Rügen (vgl. § 82 Abs. 2 PBG) mit einem Nichteintreten gestützt auf die Begründung des fehlenden praktischen Nutzens begegnet werden kann.

**2.4** Auch wenn dem Gemeinderat beizupflichten ist, dass im konkreten Fall die Gefahr einer Ausuferung der Rügen virulent ist, zumal diese von der Beschwerdeführerin mehr oder weniger unverändert und unbesehen der qualitativen und quantitativen Begründungsdichte des jeweils angefochtenen Beschlusses von Behörde zu Rechtsmittelinstanzen perpetuiert werden (vgl. Ingress lit. C. ff.), ist grundsätzlich auf die Beschwerde einzutreten. Abgesehen davon wird die Beschwerdelegitimation von den weiteren Verfahrensbeteiligten im Grundsatz nicht bestritten, und ist auch der Regierungsrat insoweit vorbehaltlos auf die Verwaltungsbeschwerde eingetreten.

**3.1** Der Regierungsrat ist auf die Rügen betreffend die Tiefgarageneinfahrt nicht eingetreten, weil sie verspätet seien.

Es ist diesbezüglich vorliegend folglich nur die Rechtmässigkeit dieses Nichteintretens zu prüfen. Ist dies zu bejahen, ist die Beschwerde insoweit abzuweisen, im andern Fall ist der diesbezügliche Nichteintretensentscheid aufzuheben und die Sache zur Beurteilung in diesem Punkt an die Vorinstanz zurückzuweisen (vgl. statt Vieler VGE III 2011 44 vom 26.10.2011 Erw. 1.1.2; VGE III 2022 36 vom 21.6.2022 Erw. 1.2.1). Von dieser Praxis weicht das Verwaltungsgericht in bestimmten Fällen, vor allem aus verfahrensökonomischen Gründen, ab (vgl. statt Vieler VGE III 2010 192 vom 14.4.2011 Erw. 2.1.2; VGE 403/96 vom 27.9.1996 Erw. 2).

**3.2.1** Der Baustopp vom 18. Oktober 2018/5. November 2018 betraf unter anderem die Tiefgaragenzufahrtsrampe mit der seitlichen Betonstützmauer/Schallschutzwand. Hierzu führte der Gemeinderat im GRB Nr. 89 vom 1. April 2019 Folgendes aus:

- 4.2 Zum Thema Tiefgaragenzufahrtsrampe / seitliche Betonstützmauer bzw. Stahlschwert:  
(...)

- 4.3 Vorliegend handelt es sich bei der zu beurteilenden Tiefgaragenrampe mitsamt der seitlichen Betonstützmauer inkl. Schallschutzelement und Absturzsicherung nicht um Bauten im eigentlichen Sinne sondern um Anlagen. Für Anlagen gegenüber einer Privatstrasse (die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet ist) kommt somit das Einführungsgesetz zum schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 14. September 1978 (EGzZGB, SRSZ 210.100) zur Anwendung. (...). Gemäss dem Projektänderungsplan Untergeschoss Mst. 1:100, datiert 04.02.2019, beträgt der Grenzabstand ab der Strassenparzellengrenze bis Hinterkante der Betonstützmauer mitsamt dem innen angebrachten Schallschutzelement, mithin also bis zur Abgrabung, genau einen halben Meter. Die neue Betonstützmauer ragt nur wenige Zentimeter über das Strassenniveau des Appertwegs hinaus, jedenfalls nachweislich weniger als 1.20 m. Mit Verweis auf den Projektänderungsplan Westfassade, Mst. 1:100, datiert 04.02.2019, bemisst sich die Höhe der Absturzsicherung (Staketen-Geländer) auf der Betonstützmauer (inkl. von der Strasse sichtbarer Betonaufbordung), nicht mehr als 1.20 m. Zudem befindet sich dieses Geländer nicht direkt an bzw. auf der Strassenparzellengrenze, sondern ist um einige Zentimeter davon abgerückt.

Die Hochbaukommission der Gemeinde Lachen als vorberatende Kommission ist sich durchaus bewusst, dass privatrechtliche Fragen grundsätzlich auf dem Zivilrecht zu klären sind. Sie ist aber im vorliegenden Fall bezüglich der Tiefgaragenzufahrtsrampe / seitliche Betonstützmauer der Ansicht, dass hier die öffentlich-rechtliche Ordnung ausnahmsweise unmittelbar an das Privatrecht anknüpft und sie sich deshalb (ausnahmsweise) auch zu diesen (privatrechtlichen) Fragen (> Privatstrasse) äussern muss.

- 4.4 Der Gemeinderat Lachen als zuständige Bewilligungsbehörde kann sich den obigen Ausführungen der vorberatenden Hochbaukommission anschliessen, dass sowohl die nordseitige Kellerdecke als auch die Tiefgaragenzufahrtsrampe mitsamt der seitlichen Betonstützmauer inklusive dem Schallschutzelement und inklusive der darauf geplanten Absturzsicherung (Geländer) bewilligungsfähig sind.

**3.2.2** Der in diesen Erwägungen beurteilte Sachverhalt lässt sich anhand der erwähnten Planunterlagen (Plan Nr. 1506-02, Untergeschoss 1:100, sowie Plan Nr. 1506-9, Westfassade, beide vom 4.2.2019, in: RR-act. II/04/3 = Hängemappe 2015-0020-7) überprüfen. Beizupflichten ist der Beschwerdeführerin (vgl. Beschwerde S. 14 f. Rz. 36 mit Abbildungen 1 und 2), dass der im Plan vom 4. Februar 2019 mit "Pflästerung (überfahrbar)" beschriftete Teil im aktuellen Plan zum einen nunmehr in einer um rund einen halben Meter (von rund 2 m auf 1.5 m) reduzierter Länge ausgewiesen ist (Plan Nr. 1506-03 vom 1. Wohngeschoss vom 4.2.2019 sowie vom 14.1.2021, in: RR-act. II/04/3 bzw. 4 = Hängemappen 2015-0020-7 bzw. 2015-0020-P8); zum andern ist neu mit einem schwarzen Strich wohl das rund 5 m lange von der Beschwerdeführerin als Stahlschwert/Stahlplatte bezeichnete und fotografisch dokumentierte Bauelement (Beschwerde S. 20 Rz. 46 mit Abbildung 3 und S. 22 Rz. 50 Abbildung 4) planerisch erfasst.

**3.2.3** Der Regierungsrat qualifizierte die Stahlplatte (Stahlschwert) in einem früheren Zeitpunkt als eine provisorische Sicherungsmassnahme zur Verhinderung von Rutschungen und Senkungen während der Bauzeit, die gemäss § 75 Abs. 5 PBG ohne Baubewilligung erstellt werden durfte (vgl. VGE III 2019 119 vom 18.12.2019 Erw. 5.2). Als provisorische Massnahme, die im Sinne von § 75 Abs. 5 PBG während der Ausführung der Baute bzw. Anlage als Bauinstallation benötigt wurde, hätte sie entsprechend wieder entfernt müssen.

Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB auf die Dementis der Beschwerdegegnerin (Vernehmlassung im regierungsrätlichen Verfahren vom 5.9.2022 S. 7 Rz. 10 und S. 9 Rz. 16) abgestellt, wonach ein Stahlschwert gar nicht vorhanden sei. Dessen zeigt sich das Sicherheitsdepartement aufgrund der Vorbringen der Beschwerdeführerin vernehmlassend (S. 2 Ziff. 5) hingegen nicht mehr ganz so sicher.

Unabhängig von der Nomenklatur kann angesichts der Chronologie der Planunterlagen kein Zweifel bestehen, dass das fragliche Bauelement von der Bewilligung der Tiefgaragenzufahrt am 1. April 2019 (GRB Nr. 89) an und für sich nicht miterfasst sein kann. Im Umfang des damals gestützt auf die Planunterlagen vorgesehenen und/oder erforderlichen Stahlschwerts kann hingegen davon ausgegangen werden, dass es von der Bewilligung vom 1. April 2019 miterfasst ist. Dies ergibt sich aus der Formulierung in den Erwägungen (Erw. 4.2: "Zum Thema Tiefgaragenzufahrtsrampe/seitliche Betonstützmauer bzw. Stahlschwert") sowie auch dem Beschluss, womit der Baustopp aufgehoben wird und die Tiefgaragenzufahrtsrampe bewilligt wurde (vgl. Disp.-Ziff. 1 "Tiefgaragenzufahrtsrampe mitsamt dem seitlichen Abschluss (Stahlschwert) bzw. der Betonstützmauer" u. Disp.-Ziff. 1.1 "noch nicht fertig erstellte Tiefgaragenzufahrtsrampe mitsamt der seitlichen Betonstützmauer inklusivem des geplanten Schallschutzelementes und inklusive der erforderlichen Absturzsicherung [Geländer]"). Insofern kann dem Stahlschwert nicht nur eine provisorische temporäre Funktion zugedacht werden.

Die vom Sicherheitsdepartement vernehmlassend (S. 2 Ziff. 5) in Betracht gezogene Rückweisung der Sache an den Gemeinderat zwecks Prüfung, ob in Bezug auf die Tiefgaragenzufahrt erneut ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist, müsste sich also auf die vorerwähnte (Erw. 3.2.2; Plan Nr. 1506-03 vom 1. Wohngeschoss vom 14.1.2021) Verlängerung der Stahlplatte beschränken. Es stellt sich allerdings die Frage, ob dieses bauliche Element überhaupt einer (nachträglichen) Baubewilligung bedarf, was im Sinne der Verfahrensökonomie und angesichts der betreffend Rechtsfragen vollen Kognition

des Verwaltungsgerichts ohne Rückweisung an die Baubewilligungsbehörde geprüft werden kann.

**3.3.1** Massstab dafür, ob eine Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren (vgl. Art. 22 RPG; § 75 PBG) zu unterwerfen, ist, 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. Die Baubewilligungspflicht soll es mithin der Behörde ermöglichen, das Bauprojekt in Bezug auf seine räumlichen Folgen vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (BGE 139 II 134 Erw. 5.2 mit Hinweisen).

Der Bewilligungspflicht unterliegen künstlich geschaffene Einrichtungen, die mit dem Erdboden fest verbunden und über längere Zeit am selben Ort aufgestellt sind, und deren Eignung, für die Nutzungsordnung bedeutsam zu sein durch (alternativ) erhebliche äussere Veränderung des Raumes, die Belastung der Erschliessung oder die Beeinträchtigung der Umwelt (Ruch, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich 2020, Art. 22 N 32 mit zahlreichen Hinweisen; zur wirkungsbezogenen Betrachtungsweise als Kriterium der Baubewilligungspflicht vgl. Urteil BGer 1C\_505/2017 vom 15.5.2018 Erw. 5.1 f. i.Sa. Schneeablagerungsplatz Willerzell). Verneint wurde die Bewilligungspflicht beispielsweise für eine Einfriedungsmauer von weniger als zwei Metern Höhe, die nicht an einen öffentlichen Verkehrsweg zu stehen kommt (Ruch, a.a.O., Art. 22 RPG N 34 mit Hinweis auf die Rechtsprechung; zu bewilligungspflichtigen Zäunen vgl. auch VGE III 2021 158 vom 18.2.2022 Erw. 10.5.3).

**3.3.2** Das kommunale PBR sieht in Art. 46 Abs. 1 lit. c die Bewilligungsfreiheit unter anderem für kleine unbedeutende Nebenanlagen (wie ungedeckte Gartensitzplätze, ortsübliche Einfriedungen) bis zu einer Höhe von 1.20 m vor.

**3.3.3** Der L. \_\_\_\_\_-weg, eine nicht dem Gemeingebrauch gewidmete Privatstrasse (vgl. GRB Nr. 153 vom 14.5.2019 S. 4 Erw. 5.2), der von der P. \_\_\_\_\_-strasse in Richtung Süden abzweigt, erschliesst auf seiner Ostseite die Liegenschaften (von Norden nach Süden) KTN \_\_07, KTN \_\_05 (Grundstück der Beschwerdeführerin), die beiden Baugrundstücke sowie KTN \_\_08 (533 m<sup>2</sup>) und auf seiner Westseite die Liegenschaften KTN \_\_09 (427 m<sup>2</sup>), KTN \_\_10 (1'203 m<sup>2</sup>) sowie KTN \_\_11 (882 m<sup>2</sup>). Er ist rund 5 m breit (gemessen aus dem Katasterplan amtliche Vermessung der Q. \_\_\_\_\_ AG, 1:200, vom 13.7.2018, in: RR-act. II/04/2 = Hängeregister 2015-2020-6; ebenso Plan

Nr. 13537.01\_002A Schnurgerüstprotokoll der Q.\_\_\_\_\_ AG, 1:250, vom 12.4.2018, in: RR-act. II/04/1 = Hängeregister 2015-2020-5; Plan Bestandesaufnahmen der geometrie, 1:250, vom 27.11.2018, in: RR-act. II/04/3 = Hängeregister 2015-0020-7). Seine Länge beträgt knapp 120 m, bis zur Einfahrt in die Tiefgaragenzufahrt keine 70 m. Er lässt sich somit nicht als ein öffentlicher Verkehrsweg qualifizieren, was im Sinne der vorerwähnten Rechtsprechung gegen eine Bewilligungspflicht für die Stahlplatte spricht, welche, soweit sie das Gelände überragt und insofern eine gewisse (minimale) Raumwirkung entfaltet, durchaus mit einer Einfriedung vergleichbar ist.

Die Stahlplatte ist weniger hoch als der bewilligte Staketenzaun, jedenfalls klareweise keine 1.20 m. Dies wird auch von der Beschwerdeführerin nicht behauptet, die nur von einem "deutlich[en]" Überragen des Strassenniveaus spricht (Beschwerde S. 16 lit. e) und deren Fotodokumentation (Abbildungen 3 und 4) nur ein minimales Überragen zeigen. Die Stahlplatte führt zu keiner erkennbaren Veränderung des Raumes oder Beeinträchtigung der Umwelt; ebensowenig belastet sie die Erschliessung in einer erkennbaren Weise (zusätzlich). Sie lässt sich nicht im Kern mit den von der Beschwerdeführerin beigebrachten Beispielen (Beschwerde S. 23 Rz. 53) vergleichen. Die Beschwerdeführerin macht zwar geltend, die Bewohner des MFH hätten unter anderem aufgrund des stärkeren Gefälles der Tiefgaragenrampe und dadurch verschlechterte Sichtfelder bereits mehrfach ihre Autos beschädigt (Beschwerde S. 22 Rz. 50) und bestreitet somit entgegen der Auffassung des Gemeinderates (Vernehmlassung S. 5 Ziff. 4) die Funktionalität der Tiefgaragenzufahrtsrampe als Erschliessung der Tiefgarage. Hierbei handelt es sich indessen um eine unbelegte Parteibehauptung; solche Schäden wären von den betroffenen Bewohnern mit den ihnen allenfalls zur Verfügung stehenden prozessualen Mitteln geltend zu machen. Immerhin wird durch diese Behauptung die gemeinderätliche Darstellung bestätigt, dass die Tiefgaragenzufahrtsrampe befahrbar ist, zumal die von der Beschwerdeführerin als Stahlschwert bezeichnete Stahlplatte mit der seitlichen Mauer bündig ist, was auf den Abbildungen 3 und 4 in der Beschwerde gut erkennbar ist (Vernehmlassung des Gemeinderates S. 5 f. Ziff. 4). Inwiefern die Stahlplatte für die behaupteten Beschädigungen bei der Einfahrt in die Tiefgarage verantwortlich ist und die Verkehrssicherheit auf dem L.\_\_\_\_\_weg beeinträchtigen könnte, ist nicht nachvollziehbar.

**3.3.4** Das zur Stahlplatte Gesagte hat seine Geltung auch hinsichtlich der beiden Poller (bzw. Sperrpfosten, vgl. Beschwerde S. 21 f. Rz. 50). Diese kommen filigran daher, folgen auf einer direkten Linie dem Staketenzaun und sind im Zeichen der guten Wahrnehmbarkeit in Rot mit drei hellen (weissen) Streifen am

oberen Rand gehalten. Ein Bewilligungserfordernis hierfür ist nicht auszumachen. Die Gefährdung der Verkehrssicherheit auf dem L. \_\_\_\_\_-weg - zumal angesichts seines engumgrenzten Nutzerkreises - unter Einschluss der schwächeren Verkehrsteilnehmer (Radfahrer und Fussgänger, vgl. Beschwerde S. 16 f. lit. f; Beschwerde S. 24 oben) kann ausgeschlossen werden.

**3.3.5** Aufgrund des vorstehend Gesagten erweist sich, dass die Beschwerdeführerin aus ihrer Rüge betreffend das Stahlschwert wie auch die Poller so oder anders keinen erkennbaren Nutzen ableiten kann, womit ihre diesbezügliche Beschwerde in Abrede zu stellen ist.

**3.4** Soweit der Vergleich der der Baubewilligung GRB Nr. 89 vom 1. April 2019 zugrundeliegenden Planunterlagen mit den entsprechenden Plänen vom 14. Januar 2021 (in: RR-act. II/04/4 = Hängemappe 2015-0020-P8) zeigt, dass bei der Tiefgarageneinfahrt keine Änderungen vorgenommen wurden, sind die Rügen der Beschwerdeführerin verspätet. Dies betrifft insbesondere die gemeinderätliche Bejahung der Wahrung der Abstände. Vorliegend bestünde, selbst wenn diese noch (einmal) zu prüfen wären, kein Anlass zur Beanstandung. Den entsprechenden damaligen gemeinderätlichen Erwägungen (vgl. vorstehend Erw. 3.2.1) kann beigespflichtet werden. Dies gilt namentlich hinsichtlich der Qualifikation der Tiefgaragenrampe samt der seitlichen Betonstützmauer mit Schallschutzelement und Absturzsicherung wie auch des Randsteines als Anlage.

Diesbezüglich ist zu ergänzen, dass sich der Wortlaut der baupolizeilichen Grenz- und Gebäudeabstandsbestimmungen wie auch weiterer Abstandsbestimmungen sinngemäss auf Bauten, welche eine "Fassade" aufweisen, beschränkt. Bei Anlagen (auch bei Stützmauern) sind damit grundsätzlich keine öffentlich-rechtlich relevanten Grenzabstände einzuhalten, es sei denn, es liege eine fassadenähnliche Wirkung vor (vgl. VGE III 2021 197 vom 30.3.2022 Erw. 3.2.1 f. mit Hinweisen, u.a. EGV-SZ 2005 B 8.8 Erw. 2.1; EGV-SZ 2004 B 8.6 Erw. 4.3; VGE III 2016 33 Erw. 4.1; Urteil BGer 1A.29/2005 vom 24.3.2005 Erw. 3.2; vgl. VGE III 2017 113 vom 24.11.2017 Erw. 7.3.2 betreffend fehlende fassadenähnliche Wirkung einer Bruchsteinmauer mit einer Höhe von 96 cm, womit gegenüber einer nicht dem Gemeingebrauch gewidmeten Privatstrasse kein Abstand zu wahren war und auch eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit verneint wurde).

Vorliegend kann weder dem Staketenzaun noch der nur geringfügig über den Strassenrand ragenden Stahlplatte und erst recht nicht den beiden Pfosten ein Fassadencharakter oder auch nur eine fassadenähnliche Wirkung zugesprochen werden. Nichts Anderes gilt für den Randstein, der 6 cm in die Privatstrasse hin-

einragt (hierzu vgl. auch nachstehend Erw. 4.4) Der Gemeinderat durfte in seine Beurteilung auch zivilrechtliche (EGzZGB) Überlegungen einfließen lassen. Die vorfrageweise Beurteilung eines zivilrechtlichen Anspruchs im Baubewilligungsverfahren ist zulässig, wenn auch im Ergebnis für die sachlich zuständigen Zivilgerichte nicht verbindlich (vgl. Urteil BGer 1C\_246/2015 vom 4.3.2016 Erw. 2.4).

**3.5** Es erweist sich somit, dass der Regierungsrat grundsätzlich zu Recht nicht auf die Rügen betreffend die Tiefgarageneinfahrt eingetreten ist. Soweit allenfalls auf die Rügen einzutreten gewesen wäre, rechtfertigt es sich von einer Rückweisung an die Vorinstanz (Gemeinderat) aus verfahrensökonomischen Gründen angesichts der Unbegründetheit der Rügen abzusehen.

**4.1** Die Beschwerdeführerin hält an ihrer Rüge formeller Mängel des Baugesuchs fest (Beschwerde S. 7 ff. Rz. 10 ff.).

Es kann diesbezüglich auf die zu bestätigende Erwägung im angefochtenen RRB (Erw. 3.1 f.) verwiesen werden. Gemäss ständiger Rechtsprechung haben kommunale Vorschriften, dass das Baugesuch vom Grundeigentümer mitzuunterzeichnen (so auch Art. 47 Abs. 3 PBR) oder ein Nachweis der Bauberechtigung einzureichen ist, in erster Linie Ordnungscharakter (statt Vieler VGE III 2018 226 vom 24.4.2019 Erw. 3.2.1; EGV-SZ 2000 Nr. 12). Soweit die Beschwerdeführerin der Meinung ist, vorliegend sei angesichts von Projektänderungen im MFH-Teil der Beschwerdegegnerin Ziff. 4 auch der MFH-Teil "M. \_\_\_\_\_" betroffen, womit nicht mehr von einer blossen Ordnungsvorschrift gesprochen werden könne (Beschwerde S. 8 Rz. 15), ist klarzustellen, dass sich die Beschwerdegegner Ziff. 5 bis 9 an der Seite der Beschwerdegegnerin Ziff. 4 in jeder Hinsicht gegen den Standpunkt der Beschwerdeführerin ausgesprochen haben. Insofern von ihnen (nachträglich mittels Nachfrist analog § 38 Abs. 2 VRP i.V.m. § 39 Abs. 1 VRP) eine Unterschrift zu verlangen, müsste zweifelsohne als überspitzter Formalismus abgetan werden. Da das strittige (nachträgliche) Baubewilligungsverfahren nur den MFH-Teil der Beschwerdegegnerin Ziff. 4 betrifft, kann auch einer allenfalls unzutreffenden/mangelhaften Kolorierung der Planunterlagen, soweit sie den MFH-Teil "M. \_\_\_\_\_" betreffen, im vorliegenden Verfahren keine Bedeutung zukommen. Dennoch kann festgestellt werden, dass im Plan Nr. 1506-02 Untergeschoss vom 2. August 2019 (anders als noch im Plan vom 4.2.2019), welcher der Schlusskontrolle vom 22. April 2020 (in: RR-act. II/04/6 [Sichtmappen]) zugrunde lag, der fragliche Behindertenparkplatz ("PP 4 M. \_\_\_\_\_") im MFH-Teil "M. \_\_\_\_\_" mit rot (neu/Änderung) koloriert war. Es ist daher folgerichtig, wenn er nunmehr im Plan Nr. 1506-02 Untergeschoss vom 14. Januar 2022 (in: RR-act. II/04/4 [Hängeregister 2015-0020-P8]) schwarz (bestehend) koloriert wurde. Im Übrigen müsste der Beschwerdeführerin unter Verweis auf die

Rechtsprechung (vgl. vorstehend Erw. 2.2.3) die Rechtsmittelbefugnis abgesprochen werden, soweit sie rügen sollte, der fragliche Behindertenparkplatz ("PP 4 M. \_\_\_\_\_") sei keinem Bewilligungsverfahren unterzogen bzw. die Notwendigkeit einer allfälligen Bewilligung sei nicht geprüft worden.

**4.2.1** Die Beschwerdeführerin hält an ihrer Rüge ungenügend behindertengerechter Wohnverhältnisse fest (Beschwerde S. 9 ff. Rz. 17 ff.). Sie macht unter anderem geltend, vor dem Lift fehle ein Freiraum von 140 cm und die Nasszellen wiesen keine Mindestbreite von 170 cm auf. Unter dem Vorbehalt, dass auch auf diese Rüge überhaupt einzutreten ist (vgl. vorstehend Erw. 2.2.3), ist hierzu Folgendes festzuhalten:

**4.2.2** Es ist zunächst auf die Ausführungen des Regierungsrates zur massgeblichen Gesetzeslage und Rechtsprechung zu verweisen (angefochtener RRB Erw. 5.1). Zu betonen ist, dass den in § 36 Abs. 3 (in der Fassung vom 7.3.2023, in Kraft seit 1.4.2023, zuvor: "Das Volkswirtschaftsdepartement bezeichnet die Normen") der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV; SRSZ 400.111) vom 2. Dezember 1997 genannten Normen SIA 500 (Hindernisfreie Bauten) und VSS 640 075 (Fussgängerverkehr-Hindernisfreier Verkehrsraum) nur Richtliniencharakter (vgl. § 36 Abs. 2 PBV) zukommt.

**4.2.3** Der Regierungsrat weist alsdann darauf hin (Erw. 5.3), dass der Lift und das Treppenhaus bereits mit dem GRB Nr. 235 vom 28. September 2017 bewilligt worden seien. Der Vergleich der bewilligten Pläne Nr. 1506-02 (Untergeschoss) vom 9. Januar 2017 (in: RR-act. II/04/1 [Hängemappe 2015-0020-5] und vom 14. Januar 2021 (in: RR-act. II/04/04 [Hängemappe 2015-0020-P8]) wie auch der weiteren Pläne zum EG, den beiden OG sowie zum DG vom 9. Januar 2017 und 14. Januar 2021 zeigt keine Änderungen beim Lift, dem Treppenhaus und den jeweiligen Zugängen (mit Ausnahme der Angleichung der Eingänge vom Treppenhaus im 1. Wohngeschoss an diejenigen im 2. und 3. Obergeschoss).

**4.2.4** Des Weiteren führt der Regierungsrat zutreffend aus (Erw. 5.3), dass die Türen mit einer Breite von 80 cm und ein Gang von einer Breite von 1.2 m den Vorgaben der Norm SIA 500 entsprechen. Diese Masse lassen sich anhand der Pläne verifizieren. Das Gleiche gilt für die Nasszellen pro Wohnung, wovon jeweils eine 6 m<sup>2</sup>, also erheblich mehr als die 3.8 m<sup>2</sup> gemäss der SIA-Norm 500 (Ziff. 10.2.1), umfasst. Der Regierungsrat anerkennt, dass die Mindestbreite dieser trapezförmigen Nasszellenflächen mit 1.4 m unter der vorgegebenen Breite von 1.7 m liegen. Er legt aber gleichzeitig dar, dass es sich zum einen bei der Norm SIA 500 um eine Richtlinie handelt, die entsprechend keine sklavische Beachtung verlangt; zum andern lasse sich die Breite durch Abspitzen der je 20 cm

breiten Wände um je 10 cm auf 1.60 m erweitern, sofern sich die Befahrbarkeit des Badezimmers im Ist-Zustand mit einem Rollstuhl als möglich erweisen sollte. Ebenso könnten die anderen Wohnbereiche im Bedarfsfall ohne unverhältnismässigen Aufwand behindertengerecht ausgestaltet werden.

Diese Beurteilung des Regierungsrates ist nicht rechtsfehlerhaft. Zu berücksichtigen ist auch, dass vom BehiG ein behindertengerechter Zugang, grundsätzlich aber nicht eine behindertengerechte Ausgestaltung des Wohnungsinneren gefordert wird (vgl. Schefer/Hess-Klein, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 3.563 f.; Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 992 f. Ziff. 17.5.4.1; Sommerhalder Forestier, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 53 N 16 und 19; vgl. VGE III 2018 202 vom 27.5.2019 Erw. 4.3.2 mit Blick auf die Gesetzes- und Rechtslage in anderen Kantonen). Schliesslich ist auch festzuhalten, dass das Bundesgericht dem Beschwerdeführer gegen diesen VGE III 2018 202 vom 27. Mai 2019 das schutzwürdige Interesse an der Rüge mangels praktischen Nutzens im Falle des Obsiegens abgesprochen hat (vgl. vorstehend Erw. 2.2.3).

**4.2.5** Der Regierungsrat konnte angesichts der dargelegten Rechts- und Sachlage von einer Prüfung der ausgeführten Projektänderungen durch die N.\_\_\_\_\_ absehen. Entsprechend kommt auch der E-Mail der N.\_\_\_\_\_ vom 11. Januar 2023 (Bf-act. 4) betreffend die Badezimmer keine Relevanz zu, abgesehen davon, dass nicht ersichtlich ist, auf welchen Plan sich die Auskunft bezieht.

**4.2.6** Inwiefern die Küchen die Mindestmasse nach SIA-Norm 500 nicht einhalten, wird von der Beschwerdeführerin - wie bereits in der Verwaltungsbeschwerde vom 13. Juni 2020 (S. 17 f. Rz. 45 ff.) - nicht näher erläutert (Beschwerde S. 9 Rz. 17 u. S. 12 Rz. 29). Der Regierungsrat hält auch diesbezüglich zutreffend fest (angefochtener RRB Erw. 5.3), dass sich der Bewegungsfreiraum in der hufeisenförmig angeordneten Küche durch die Entfernung einer Schrankreihe (Tiefe von 60 cm) ohne unverhältnismässigen Aufwand erweitern lässt.

**4.3** Es ist - soweit ersichtlich - unbestritten, dass für das MFH, also die acht Wohnungen, ein behindertengerechter Parkplatz genügt (vgl. angefochtener RRB Erw. 6.3). Dieser Parkplatz befindet sich nunmehr im UG des MFH-Teiles "M.\_\_\_\_\_" (Plan Nr. 1506-2 Untergeschoss vom 14.1.2021). Ein weiterer behindertengerechter Parkplatz ist nicht mehr vorgesehen. Zwar enthält dieser Plan des Untergeschosses im Nordwestbereich (von KTN \_\_02 [M.\_\_\_\_\_], im Freien, d.h. auf der Ebene des EG) nach wie vor einen Parkplatz mit einem Rollstuhl als Symbol für einen behindertengerechten Parkplatz, nicht aber der Plan Nr. 1506-3 Erdgeschoss vom 14. Januar 2021. Auch wenn der MFH-Teil

"M. \_\_\_\_\_" nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet, sind solche Diskrepanzen bei Planunterlagen der Sache und der Verständlichkeit - namentlich angesichts der zahlreichen und wenig koordinierten Planänderungen - wenig dienlich, zumal wenn berücksichtigt wird, dass bereits die entsprechenden Pläne Nr. 1506-02 und 1506-03 (UG sowie EG) vom 4. Februar 2019 im fraglichen Aussenbereich keinen behindertengerechten Parkplatz mehr ausweisen (so bereits festgestellt im GRB Nr. 153 vom 14.5.2019 S. 5 Erw. 6; stattdessen wurden dort zwei Parkplätze bewilligt von der kommunalen Hochbaukommission am 31.10.2019 [vgl. Schreiben der Hochbaukommission vom 4.11.2019 an die Beschwerdegegnerin Ziff. 4 mit Verweis auf den Plan Nr. 1506-18 Umgebung, vom 9.10.2019, in: RR-act. II/04/3 Hängemappe 2015-0020-7]). Das Vorbringen, es dürfe auf dem Rasengitter im Aussenbereich kein Behindertenparkplatz erstellt werden (Beschwerde S. 14 Rz. 35), kann entsprechend unbeachtlich bleiben. Da sich der bewilligte behindertengerechte Parkplatz im MFH-Teil "M. \_\_\_\_\_" befindet, ist die Argumentation, behinderte Personen müssten den Eingang im Hausteil der Beschwerdegegnerin Ziff. 4 benutzen (Beschwerde S. 11 f. Rz. 27), nicht ohne weiteres klar. Aus den Planunterlagen ergibt sich, dass sich gegenüber der ursprünglichen Baubewilligung gemäss GRB Nr. 235 vom 28. September 2019 am Zugang von beiden MFH-Teilen im UG zum Lift- und Treppenhaus nichts geändert hat. Was den behindertengerechten Hauszugang und die Zugangsrampe anbelangt, hat der Gemeinderat die von der N. \_\_\_\_\_ mit Schreiben vom 9. April 2019 umschriebenen Anforderungen als Auflage in die Bewilligung GRB Nr. 153 vom 14. Mai 2019 übernommen (S. 3 f. Erw. 4.2 und Disp.-Ziff. 3.2). Dieser Aufforderung kamen die Beschwerdegegner mit dem ohne Massstabsangabe versehenen Plan (ca. 1:50) "Neugestaltung Zugang" vom 5. Juni 2019 (Eingang beim kommunalen Bauamt am 17.6.2019) nach. Dieser Plan wurde von der Fachstelle für hindernisfreies Bauen des Kantons Schwyz am 5. Juni 2019 für in Ordnung befunden (vgl. auch Schreiben der Hochbaukommission an die Beschwerdegegnerin Ziff. 4 vom 11.7.2019; alles in: RR-act. II/04/3 = Hängemappe 2015-0020-7). Der mit dem Plan "Neugestaltung Zugang" vom 5. Juni 2019 ausgewiesene Verlauf der Rampe (mit einer Steigung von 6 %) für einen behindertengerechten Zugang entspricht dem mit dem bewilligten Plan Nr. 1506-03 (Wohngeschoss) vom 14. Januar 2021 ausgewiesenen Verlauf.

Der Regierungsrat hat im Übrigen im Zusammenhang mit dem Behindertenparkplatz einerseits klargestellt, dass die Beschwerdegegner Ziff. 5 bis 9 den im Aussenbereich vorgesehenen Behindertenparkplatz in die Tiefgarage verlegt haben (angefochtener RRB Erw. 6.2), und andererseits von der Beschwerdegegnerin Ziff. 4 als Auflage verlangt, selber einen Behindertenparkplatz für Besucher zu

erstellen oder die Mitbenützung des Behindertenparkplatzes auf KTN \_\_02 in der Tiefgarage mittels eines Dienstbarkeitsvertrages sicherzustellen. Diese Auflage wurde von der Beschwerdegegnerin Ziff. 4 nicht angefochten.

**4.4.1** Die Beschwerdeführerin rügt eine falsche Rechtsanwendung betreffend den Randstein. Dieser rage 6 cm in die Strasse hinein (vgl. Beschwerde S. 25 ff. Rz. 58 ff.). Soweit ersichtlich wird dieser Sachverhalt nicht bestritten (vgl. GRB Nr. 107 vom 16.5.2022 Erw. 4.7; angefochtener RRB Erw. 8; Beschwerde S. 26 Rz. 60 mit Abbildung 5).

**4.4.2** Den Plänen lässt sich die minimale Überschreitung des Strassenrandes um 6 cm (auf einem Plan im Massstab 1:100 entsprechend 0.06 cm) nicht entnehmen. Es kann daher auch nicht gesagt werden, die Überschreitung sei bewilligt worden (so Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin Ziff. 4 S. 10 Rz. 14). In- dessen weist die Beschwerdegegnerin gleich wie Vorinstanzen zutreffend darauf hin, dass es sich beim L. \_\_\_\_\_-weg, wie gesagt, um eine nicht dem Allge- meingebrauch gewidmete Privatstrasse handelt. Es ist dem Regierungsrat (ange- fochtener RRB Erw. 8.1) daher beizupflichten, dass es in erster Linie Sache des Zivilrichters ist, über die Verletzung der Eigentumsrechte des Eigentümers des Weggrundstückes KTN \_\_04 zu befinden. Nicht erkennbar ist, dass bzw. inwie- weit dadurch die Verkehrssicherheit auf dem rund 5 m breiten L. \_\_\_\_\_-weg (vgl. vorstehend Erw. 3.3.3) gefährdet sein könnte. Insofern kann auch keine Ver- letzung von § 54 PBG (Sicherheit und Gesundheit) erkannt werden. Der unsub- stantierten Behauptung der Beschwerdeführerin, die Bewohner des MFH hätten schon oft Selbstunfälle verursacht (Beschwerde S. 25 Rz. 58 lit. b), steht die ge- genteilige Aussage der Beschwerdegegnerin Ziff. 4 gegenüber. Gemäss der Be- weismaxime "negativa non sunt probanda" läge/liegt die diesbezügliche Beweis- last bei der Beschwerdeführerin. Es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern der Be- schwerdeführerin aus diesen 6 cm ein Rechtsnachteil und/oder eine irgendwie geartete Gefährdung erwachsen könnte. Von einer (teilweisen) Überbauung des Appertweges (Beschwerde S. 27 Rz. 64 und 65) durch die Beschwerdegegner kann jedenfalls keine Rede sein. Der Vorhalt, "Konkret benötigte die Tiefgarage- neinfahrtsrampe mehr Platz als projiziert, weshalb sich die Beschwerdegegner kurzer Hand der Strassenfläche bedienen" (Beschwerde S. 27 Rz. 65), entbehrt im konsekutiven Nebensatz einer Grundlage und ist im Hauptsatz angesichts der gemäss den bewilligten Plänen erstellten Tiefgaragenzufahrt unzutreffend.

**4.5.1** Die Beschwerdeführerin macht nach wie vor geltend, die Trennwand beim Balkon im ersten Wohngeschoss (EG) führe zur Anrechnung der damit verbun- denen Flächennutzungsziffer (FNZ) (Beschwerde S. 28 ff. Rz. 68 ff.).

**4.5.2** Gemäss Art. 11 Abs. 1 PBR gibt die FNZ einer Zone an, welchem Bruchteil der anrechenbaren Landfläche die senkrecht projizierte Innengrundfläche aller oberirdischen Baukörper (einschliesslich Nebenbauten) entsprechen darf. Übersteigt die Baugeschosszahl den in der Zone geltenden Normwert, reduziert sich die Ziffer im entsprechenden Verhältnis. In der W3 gilt eine FNZ von 0.3 (vgl. Art. 19 Abs. 4 lit. c). Im Anhang wird die Ermittlung der FNZ illustriert.

**4.5.3** Der Sachverhalt ist unbestritten. Wie der Regierungsrat darlegt (angefochtener RRB Erw. 8.2) - und durch die Illustration in der Beschwerde (S. 29 Rz. 71 mit Abbildung 6) sowie die vom Gemeinderat vernehmlassend eingereichte Foto (GR-act. 1) bestätigt wird -, handelt es sich bei der Trennwand als Sichtschutz um eine mit Löchern ausgestanzte Metallplatte. Nach Auffassung des Regierungsrates liegt die Beurteilung des Gemeinderates, dass es sich hierbei um keine geschlossene dichte Fläche handelt, in dessen Ermessen und sei nicht zu beanstanden. Dieser Auffassung kann im Ergebnis vorbehaltlos beigeplichtet werden. Soweit (kantonale) Vorschriften über die Messweise im Zusammenhang mit einer kommunalen Bestimmung - wie vorliegend bei der FNZ-Berechnung - fehlen (vgl. § 31 PBV), kommt der Rechtspraxis der kommunalen Behörde massgebliche Bedeutung zu (vgl. VGE III 2015 36 vom 26.8.2015 Erw. 1.7; III 2012 210 vom 17.3.2013 Erw. 3.3; VGE III 2011 vom 8.2.2012 Erw. 2.3 a.E.). Der Regierungsrat ersetzt eine sachlich vertretbare Auslegung durch die kommunalen Baubehörden nicht durch eine andere, ebenfalls vertretbare Auslegung. Dies gilt umso mehr für das Verwaltungsgericht, welches die Überprüfung von Regierungsratsbeschlüssen grundsätzlich auf eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle zu beschränken hat (§ 55 VRP). Ein zu respektierendes gemeinderätliches Ermessen bedarf es vorliegend indes nicht. Die gelochte und daher "leicht" wirkende Metallplatte, mit der Vorderkante des Balkons nicht bündig, kann vorliegend objektiv nicht als geschlossene und überdies dichte Fläche gelten und entsprechend nicht mit einer geschlossenen Wandscheibe verglichen werden; es besteht mithin auch kein Abweichen von einer bestimmten Praxis (vgl. GRB Nr. 107 vom 16.5.2022 Erw. 4.5), wie der Gemeinderat und die Beschwerdegegnerin zu Recht festhalten (Vernehmlassungen S. 6 Ziff. 6 und S. 11 Rz. 15). Die Anbringung eines Sichtschutzes unmittelbar neben den Briefkästen und dem Hauszugang ist vorliegend verständlich und sinnvoll und macht den abgegrenzten Balkonbereich nicht zu einer FNZ relevanten Innenfläche. Die in diesem Zusammenhang geltend gemachte Verletzung des Gleichbehandlungsgebots der Beschwerdeführerin (Beschwerde S. 30 Rz. 75) ist folglich ebenfalls nicht zu hören, unbesehen davon, dass nicht erkennbar ist, inwiefern die Beschwerdeführerin hieraus einen praktischen Nutzen ziehen könnte, da sie nicht behauptet, diesbe-

züglich selber gegenüber den Beschwerdegegnern ungleich behandelt worden zu sein.

**4.6.1** Die Beschwerdeführerin hält auch an ihrer Rüge betreffend das Vordach beim Haupteingang fest (Beschwerde S. 30 ff. Rz. 78 ff.). Die gesamte vom Vordach überdeckte Grundfläche sei für die Berechnung der FNZ relevant. Damit werde die zulässige Höchstnutzung überschritten. Auf den bewilligten Eingabeplänen vom 10. Januar 2017 und auf den Plänen der vorliegenden Projektänderungen sei ein Vordach mit einer Ausladung von ca. 1.25 m und einer Breite von ca. 3.75 m eingezeichnet. Das effektiv erstellte Vordach verfüge jedoch über eine Ausladung von 2.00 m x 5.50 m. Diese Situation sei zu keiner Zeit bewilligt worden. Bereits deshalb sei der Rückbau zu verfügen. Weil das Vordach links an die Fassade und rechts an die Balkone anschliesse, sei die Staffelung des Baukörpers nicht wahrnehmbar. Die Gebäudelänge werde nicht unterbrochen, sondern es entstehe optisch ein übermässig langes Gebäude (mit einer Gebäudelänge von rund 32 m). Auf einen Mehrlängenzuschlag könne unter diesen Umständen nicht verzichtet werden.

**4.6.2** Der (am 31.10.2019 genehmigte) Plan Nr. 1506-18 (Umgebungsplan, 1:100) vom 9. Oktober 2019 (in: RR-act. II/04/3 Hängeregister 2015-0020-7) weist ein Vordach von 5.33 m x 2.00 m aus (vgl. auch Plan Nr. 1506-03 [1. Wohngeschoss] vom 26.11.2020, in: RR-act. II/04/8 [Sichtmäppchen Baukontrolle vom 26.11.2020]); am 7. Mai 2020 wurde dieses Vordach abgenommen. Insofern sind die numerischen Angaben der Beschwerdeführerin einerseits zu korrigieren bzw. präzisieren; andererseits ist festzustellen, dass diesbezüglich keine Abweichung von den bewilligten Plänen vorliegt. Zugunsten der Beschwerdeführerin ist immerhin festzuhalten, dass es weder der Klarheit noch der Nachvollziehbarkeit der Vielzahl der vorliegenden Änderungen hilfreich ist, wenn (bewilligte) Änderungen auf späteren Plänen nicht nachvollzogen werden (vgl. vorstehend Erw. 4.3), auch wenn von späteren Änderungen andere Bauteile oder ein anderer MFH-Teil betroffen ist (vgl. mit Bezug auf das Vordach den Plan Nr. 1506-03, Wohngeschoss, vom 7.12.2020, in: RR-act. II/04/4 [Hängeregister 2015-0020-P8]).

Der Gemeinderat hat im mitangefochtenen GRB Nr. 107 vom 16. Mai 2022 (Erw. 4.5) dargelegt, dass das Vordach weder nördlich beim zweimetrigen Gebäudeversatz der beiden Hausteile noch südlich an den Balkon mit einer seitlichen Trennwand anschliesse. Es bestehe entsprechend keine Rechtfertigung für eine Anrechnung der Fläche an die FNZ. Der Regierungsrat ist dieser Beurteilung gefolgt (angefochtener RRB Erw. 8.3). Für das Verwaltungsgericht besteht kein Grund, hiervon abzuweichen. Dies gilt auch hinsichtlich der Staffelung des

MFH in zwei Baukörper, die aufgrund des Vordaches nicht anders zu betrachten ist. Es fehlt mithin bei einer nach wie vor geltenden Staffelung von 2 m an der Voraussetzung für die Berücksichtigung eines Mehrlängenabstandes bei der Grenzabstands bemessung (vgl. Art. 7 Abs. 3 PBR).

**4.7.1** Die Beschwerdeführerin bleibt auch dabei, dass die Grenzabstände verletzt werden (Beschwerde S. 32 ff. Rz. 86 ff.). Sie sei überzeugt, dass bei antragsgemässer Überprüfung eine Abstandsverletzung nachgewiesen werde. In der Folge wäre der Rückbau auf den bewilligten Zustand zu verfügen.

**4.7.2** Grenz- und Gebäudeabstände von Bauten werden nach kantonalem Recht bestimmt. In den Wohn- und Wohngewerbebezonen beträgt der Grenzabstand mindestens 5 m (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 und 2 PBR). In den Wohn- und Wohngewerbebezonen gilt ein grosser Grenzabstand von 150% des kantonalen Abstandes, dessen Ausrichtung von der Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung häuslicher Bodennutzung und ortsbaulicher Strukturen bestimmt wird (Art. 7 Abs. 2 PBR). Kantonal sieht § 60 Abs. 1 PBG für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe einen Grenzabstand von 50 % der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m, vor.

Die Grenzabstände werden vorliegend eingehalten (vgl. Plan Nr. 1506-03, 1. Wohngeschoss, vom 4.2.2019, in: RR-act. II/04/3 = Hängeregister 2015-0020-7). Beim MFH-Teil "M. \_\_\_\_\_" wird gegenüber dem L. \_\_\_\_\_-weg der gemäss § 65 Abs. 2 PBG massgebende Strassenabstand von 3 m gewahrt. Auf der Südseite wird bei einer Gebäudehöhe von 8.74 m (Plan Nr. 1506-10, Südfassade, 1:100, vom 9.1.2017, in: RR-act. II/04/1 = Hängeregister 2015-0020-5) der erforderliche grosse Grenzabstand von 6.555 m (kantonal 50 % von 8.74 m entsprechend 4.37 m x kommunal hiervon 150 %) mit 6.63 m gewahrt.

Mit dem Regierungsrat (angefochtener RRB Erw. 8.3) ist festzuhalten, dass es die Beschwerdeführerin mit der Rüge des verletzten Grenzabstandes bei einer unbelegten pauschalen Behauptung bewenden lässt. Die Richtigkeit dieser Feststellung wird von der Beschwerdeführerin mit ihrer abschliessenden Feststellung (Beschwerde S. 34 Rz. 94), bei antragsgemässer Überprüfung werde eine Abstandsverletzung nachgewiesen werden, implizit bestätigt. Beanstandungen betreffend fehlende Kontrollen im Zusammenhang mit den Grenzabständen entbehren als blosser Mutmassungen ebenfalls einer Grundlage (z.B. Beschwerde S. 33 Rz. 86 ff.). Nachdem mehrere Baukontrollen erfolgten, besteht für das Verwaltungsgericht kein Anlass, eigene Messungen vorzunehmen.

**4.8** Unbegründet sind auch die verschiedentlich vorgebrachten verfahrensrechtlichen Rügen der Beschwerdeführerin. Namentlich ist - bis auf die vom Re-

gierungsrat festgestellte, im regierungsrätlichen Verfahren jedoch heilbare und geheilte Gehörsverletzung (angefochtener RRB Erw. 6.1) - keine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin erkennbar.

**5.** Die Beschwerde erweist sich im Sinne der vorstehenden Ausführungen als unbegründet und ist daher abzuweisen.

**6.1** Dem Verfahrensausgang entsprechend hat die unterliegende Beschwerdeführerin die Kosten dieses Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 3'000.-- zu tragen (§ 72 Abs. 2 VRP).

**6.2** Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend hat die Beschwerdeführerin der beanwalteten Gemeinde sowie der beanwalteten Beschwerdegegnerin Ziff. 4 je eine Parteientschädigung zu entrichten. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebT; 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, und unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf je insgesamt Fr. 2'300.-- (je inkl. Barauslagen und MwSt.) festgesetzt.

## **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 3'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Am 26. Januar 2023 hat sie einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt. Sie hat die Restanz von Fr. 500.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.
3. Die Beschwerdeführerin hat der beanwalteten Gemeinde und der beanwalteten Beschwerdegegnerin Ziff. 4 je eine Parteientschädigung von Fr. 2'300.-- (je inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde\* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).  
Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde\* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin Ziff. 4 (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführerin vom 15.5.2023)
  - den Beschwerdegegner Ziff. 5 (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführerin vom 15.5.2023)
  - den Rechtsvertreter des Gemeinderates Lachen (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführerin vom 15.5.2023)
  - den Regierungsrat (EB)
  - das Sicherheitsdepartement (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführerin vom 15.5.2023)
  - und das Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführerin vom 15.5.2023).

Schwyz, 25. Mai 2023

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

**\*Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 15. Juni 2023