

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2024 28

Entscheid vom 29. Mai 2024

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Monica Huber-Landolt, Richterin
Irene Thalmann, Richterin
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

1. **A.** _____,
2. **B.** _____,
Beschwerdeführer,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. C. _____,

gegen

1. **Gemeinderat Feusisberg**, Dorfstrasse 38, Postfach 68,
8835 Feusisberg,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. D. _____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **E.** _____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. F. _____ und/oder Rechts-
anwalt Dr. G. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Die Geschwister B._____ und A._____ (nachstehend: Bauherrschaft) sind Grundeigentümer zu je ½ am Grundstück KTN __1, Gemeinde Feusisberg, im Halte von 985 m². Das Grundstück liegt in der Ein- und Zweifamilienhauszone (E2).

Am 20. März 2023 reichte die Bauherrschaft das Baugesuch für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses und den Neubau eines Doppel Einfamilienhauses (DFH) mit Erdwärmesonden-Anlage und Photovoltaikanlage ein. Das Bauvorhaben wurde im Amtsblatt Nr. __ vom ____ 2023 (S. ____) publiziert und öffentlich aufgelegt. Innert Frist erhoben neben einer Drittpartei, die ihre Einsprache in der Folge zurückzog, auch E._____ (Stockwerkeigentümer auf der Liegenschaft KTN __2, welche südlich ans Baugrundstück grenzt) öffentlich-rechtliche Einsprache. Auf die Meldung der Baukommission hin, dass das Bauprojekt nicht bewilligungsfähig sei (thematisiert wurden die Abstellplätze, unterirdische Bauten sowie Umgebungsmauern, vgl. RR-act. II/01 [Baudossier act. 12]), reichte die Bauherrschaft am 26. Juni 2023 eine Projektänderung ein. Hierzu äusserten sich E._____ nicht mehr.

B. Mit Gesamtentscheid (21-23-022) vom 4. September 2023 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung unter Nebenbestimmungen. Auf die Einsprache wurde aus kantonaler Sicht nicht eingetreten. Mit Beschluss (GRB [Reg.-Nr.]) Nr. 05.03.00 vom 28. September 2023 erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung wie folgt:

1. (Abschreibung der Dritteinsprache infolge Rückzugs).
2. (Abweisung der Einsprache).
3. Die Baubewilligung wird im Sinne der Erwägungen und unter nachstehenden Auflagen und Vorbehalten erteilt. Die von der Bauherrschaft eingereichten Unterlagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung. Ferner bilden die nachstehenden Verfügungen und Stellungnahmen einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung. Die darin formulierten Auflagen und Bedingungen sind verbindlich:
 - (...).
 - Amt für Raumentwicklung, Gesamtentscheid vom 4. September 2023.
- 4.-12. (Pläne, Baufreigabe, Gebühren, Gültigkeitsdauer, Rechtsmittelbelehrung, Zustellung).

C. Gegen diese Baubewilligung erhoben E._____ mit Eingabe vom 23. Oktober 2023 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss des Gemeinderats vom 28. September 2023 betreffend das Baugesuch Nr. 21-23-022 sei aufzuheben.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten der Beschwerdegegner 2 [d.h. Bauherrschaft]).

D. Mit Beschluss (RRB) Nr. 100/2024 vom 6. Februar 2024 entschied der Regierungsrat unter Ausstand des Regierungsrates Michael Stähli wie folgt:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen und die Baubewilligung vom 28. September 2023 wird aufgehoben.
 2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden je zur Hälfte (je Fr. 750.--) den Beschwerdegegnern (unter solidarischer Haftbarkeit) und der Gemeinde Feusisberg auferlegt. (...).
 3. Den Beschwerdeführern wird eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1000.-- zugesprochen, welche je zur Hälfte (je Fr. 500.--) von den Beschwerdegegnern (unter solidarischer Haftbarkeit) und der Gemeinde Feusisberg zu tragen ist.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

E. Gegen diesen RRB Nr. 100/2024 (Versand am 6.2.2024) erhebt die Bauherrschaft mit Eingabe vom 27. Februar 2024 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschwerdeentscheid RRB Nr. 100/2024 vom 6. Februar 2024 sei aufzuheben und es sei die Baubewilligung gemäss Gesamtentscheid des Amts für Raumentwicklung vom 4. September 2023 und Beschluss des Gemeinderats Feusisberg vom 28. September 2023 zu bestätigen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8,1 % MwSt) zulasten der Vorinstanz 3 und der Beschwerdegegner.

F. Das ARE teilt mit Schreiben vom 6. März 2024 seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung mit. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 12. März 2024 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Der Gemeinderat beantragt vernehmlassend am 20. März 2024 die Gutheissung der Beschwerde, die Aufhebung des angefochtenen RRB Nr. 100/2024 sowie die Bestätigung des Gesamtentscheids des ARE vom 4. September 2023 sowie der kommunalen Baubewilligung vom 28. September 2023 unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Kantons Schwyz und der Beschwerdegegner. Die Beschwerdegegner haben sich nicht vernehmen lassen.

Die Beschwerdeführer haben sich zu den Vernehmlassungen nicht geäußert.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Laut dem (undatierten) Projektbeschrieb liegt die Bauparzelle an der H. _____-strasse, einer ruhigen Sackgasse mit vielen Wohnungen am Hang von I. _____. Die Parzelle besteht aus einer Halbkugelform, welche grösstenteils an der H. _____-strasse liegt. Das bestehende Haus ist eines der älteren Häuser an diesem Hang und wird von Terrassenhäusern im Süden begrenzt. Gegen Norden fällt der Hang ab und die Sicht öffnet sich bis auf den Zürichsee. Der Neubau orientiert sich an diesen beiden unterschiedlichen Seiten und bildet ein DFH für zwei Familien. Zwei gleichwertige Parteien spannen sich zwischen Nord-Süd auf, mit einer Aussicht gegen Norden und einer privateren Südseite. Die Zufahrt zur Parzelle wird gleich zu Beginn des Grundstücks abgeleitet und auf Strassenniveau ins Untergeschoss geführt. Auf der gleichen Ebene befindet sich der Haupteingang, während die Strasse entlang der Parzelle um 3 bis 4 m nach oben steigt. Mit dem Höhenversatz der Parzelle von Nord nach Süd wird das Untergeschoss vom Boden überdeckt. Die Wohneinheiten sind gleichmässig angeordnet, eine im Osten, die andere im Westen mit zwei gemeinsamen Aussenbereichen; im Norden befindet sich eine leichte Pergola mit Ausblick auf den See und im Süden eine aktivere Gestaltung mit Sitzplatz und Pool. Im Erdgeschoss (EG) befinden sich die Zimmer der Kinder und ein Zugang auf die beiden Aussenbereiche. Im zweiten Vollgeschoss (OG) liegt das Wohnzimmer gegen Norden und die privaten Schlafbereiche gegen Süden. Im Attika befindet sich der Koch- und Essbereich. Die beiden Einheiten werden mittels einer umlaufenden Balkonschicht eingefasst, welche gleichzeitig als Wetterschutz dient. Die Fassade besteht aus einer vorgehängten Konstruktion aus Naturstein- oder Faserzementplatten.

Im gegenüber dem EG weit nach Norden vorgeifenden Untergeschoss (UG) befindet sich unter anderem die Autoeinstellhalle mit sechs Parkplätzen. In diese Tiefgarage wird von Norden her eingefahren. Westlich an das Garagentor schliesst noch ein (überdachter) Aussenparkplatz ("Garagenvorbau") an (vgl. Plan Nr. 671-C-002, Grundrisse, 1:100, vom 23.6.2023).

1.2 Mit der Verwaltungsbeschwerde der Beschwerdegegner vom 23. Oktober 2023 wurden vor allem eine fehlerhafte Bemessung der Gebäudehöhe (S. 3 f. Rz. 6 ff.), eine falsche Annahme des gewachsenen Terrains (S. 5 ff. Rz. 12 ff.), eine massive Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen (S. 8 ff. Rz. 24 ff.), eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe (S. 10 Rz. 32 f.) sowie ungenügende Einordnung bzw. ungenügende Prüfung derselben gerügt (S. 10 f. Rz. 34 ff.).

1.3 Der Regierungsrat erkannte eine ungenügende Begründung in der Baubewilligung für eine ausreichende Eingliederung des Bauprojektes ins Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild (E. 3.3). Ob mit der vernehmlassend vorgebrachten rudimentären Begründung die Gehörsverletzung geheilt werden könne, erscheine fraglich. Diese Frage müsse jedoch nicht abschliessend beantwortet werden, da die Beschwerde bereits aus anderen Gründen gutgeheissen werde und das Bauprojekt ohnehin überarbeitet werden müsse (E. 3.4).

Die zulässige Gebäudehöhe werde allseitig, auch auf der Südseite, gewahrt (E. 4.2). Als Dachabschluss könne nicht bloss die (horizontale) Dachfläche verstanden werden, sondern auch der seitliche Dachabschluss, der Dachrand. Dieser seitliche Dachabschluss wiederum könne in einer Brüstung eines Flachdaches bestehen, wie dies vorliegend der Fall sei. Damit sei die Auslegung der Schwyzer Behörden vom Wortlaut von § 60 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 ohne weiteres gedeckt. Ausserdem stehe diese Auslegung auch im Einklang mit dem allgemeinen Zweck von Gebäudehöhen, nämlich die Höhen von Gebäuden zu begrenzen und für einen ausreichenden Grenzabstand zu sorgen (E. 4.3 f.).

Aus den Plänen Nr. 671-A-010 (Höhenkurven 1980 mit Schnitten vom 2.2.2022 bzw. aus dem Katasterplan vom 21.7.1980) gehe hervor, dass das ursprüngliche Terrain im Jahre 1980 im Bereich des bestehenden Wohnhauses bzw. des geplanten Hauptbaus zwischen 0.08 und 0.40 m höher gelegen habe als das heute gestaltete Terrain. Daraus lasse sich schliessen, dass in diesem Bereich der Bauparzelle keine nennenswerten Aufschüttungen vorgenommen worden seien. In diesem Sinne könne vorliegend nicht von einer offensichtlichen Abweichung des gestalteten Terrains vom natürlichen Terrain gesprochen werden, zumal stufenweise Gestaltungen des Terrains in Hanglagen nicht unüblich seien (E. 5.3). Nachbarschaftliche Interessen würden nicht beeinträchtigt bzw. es bestehe kein Rechtsanspruch des Nachbarn auf (Beibehaltung der) Aussicht, Belichtung und Besonnung sowie fehlende Einsichtsmöglichkeit auf sein Gelände (E. 5.4).

Aufgrund der Planunterlagen sei davon auszugehen, dass das Tiefgaragengeschoss an der Nordseite mehr als einen Meter über das gewachsene Terrain hinausrage und somit bezogen auf diese Fassadenseite keine unterirdische Baute darstelle. Diese Frage müsse jedoch im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht abschliessend geklärt werden, da das Bauvorhaben bereits aus anderen Gründen überarbeitet werden müsse. Bei einem allfälligen Nachfolgeprojekt müsse diese Frage jedoch erneut überprüft werden. Dazu sei das ausgemittelte gewachsene Terrain an der Nordfassade nicht nur beim Hauptbau, sondern auch beim Untergeschoss planlich auszuweisen (E. 5.6). Aufgrund seiner Grundfläche

könne das UG/Tiefgaragengeschoss nicht als Nebenbaute qualifiziert werden (E. 5.7).

Aus den Planunterlagen lasse sich die Gebäudehöhe des durch das Garagentor abgeschlossenen UG an der Nordfassade nicht entnehmen. Da jedoch davon ausgegangen werden könne, dass dieses nicht über 6 m hoch sein werde, müsse das UG gegenüber der H. _____-strasse (KTN __3) einen Mindestgrenzabstand von 3 m einhalten. Es stelle sich jedoch die Frage, ob das UG, sollte es sich um eine Hauptbaute handeln, den grossen Grenzabstand einzuhalten habe, da es sich um die Hauptwohnseite handle. Diese Frage sei jedoch bei einem Nachfolgeprojekt noch detailliert zu prüfen (E. 6.2).

Der überdachte Aussenparkplatz (Garagenvorbau) unterschreite gegenüber dem östlich angrenzenden Grundstück KTN __4 den selbst für Nebenbauten einzuhaltenen Grenzabstand von 2.50 m. Bereits aus diesem Grunde sei die Beschwerde gutzuheissen. Sollte es sich beim Garagenvorbau sogar um eine Hauptbaute handeln, würde dieser an der Ostfassade den massgebenden kleinen Grenzabstand von 3 m bei Weitem nicht einhalten (E. 7.2).

Der Regierungsrat fasste die Begründung des angefochtenen RRB wie folgt zusammen (E. 7.4):

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass zumindest die Ostfassade des Garagenvorbaus sowohl den Nebenbautenabstand als auch den massgebenden Grenzabstand nicht einhält. Bereits aus diesem Grund ist die Beschwerde gutzuheissen und der angefochtene Beschluss aufzuheben. Auch die Nordfassade des Garagenvorbaus, sollte es sich nicht um eine unterirdische Baute handeln, was aufgrund der mangelhaften Planunterlagen vorliegend nicht abschliessend geklärt werden kann, hält zumindest in Bezug auf die Ausladung der Überdachung den Strassenabstand nicht ein. Ausserdem ist unklar, ob es sich beim Garagenvorbau allenfalls nicht um eine Hauptbaute handelt, welche an der Nordfassade den grossen Grenzabstand einhalten muss. Diese Fragestellung steht im Übrigen auch im Zusammenhang mit dem Untergeschoss/Tiefgaragengeschoss im Raum. Diese noch offenen Fragen müssen bei einem allfälligen Nachfolgeprojekt zwingend geklärt werden.

Mit der Vernehmlassung betont das Sicherheitsdepartement, dass die Verletzung der Abstandsvorschriften durch die Ostfassade des Garagenvorbaus gegenüber der angrenzenden Parzelle KTN __4 zur Aufhebung der Baubewilligung geführt habe.

1.4.1 Die Beschwerdeführer bringen vor, der Regierungsrat habe die Rügen der Nachbarn, die auf eine Reduktion der Bauhöhe abgezielt hätten, allesamt abgewiesen und die Baubewilligung aus Gründen aufgehoben, die nicht gerügt worden seien (Beschwerde S. 4 Rz. 8). Dadurch, dass der Regierungsrat die Bau-

herrschaft über die von ihm festgestellten Mängel nicht informiert habe, habe er das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzt (Beschwerde S. 4 f. Rz. 9 f.).

1.4.2 Die Behörde wendet das Recht von Amtes wegen an (§ 26 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974). Das heisst, dass die Behörde wie auch das Verwaltungsgericht nicht an die Begründung der Parteien gebunden ist. Eine Beschwerde kann daher auch aus anderen Gründen als den geltend gemachten gutgeheissen werden, oder der Entscheid kann mit einer Begründung bestätigt werden, die von jener der Vorinstanz abweicht (BGE 132 II 257 E. 2.5). Zudem ist der Regierungsrat nicht an die Anträge der Parteien gebunden und kann die Verfügung oder den Entscheid zugunsten oder zuungunsten einer Partei ändern (§ 49 VRP), dies im Gegensatz zum Verwaltungsgericht, das an die Parteianträge gebunden ist und weder zu Gunsten noch zu Ungunsten der Parteien über deren Begehren hinausgehen darf (§ 58 VRP). Das rechtliche Gehör ist grundsätzlich nur zu Tatsachenbehauptungen zu gewähren. Zuzufolge des Grundsatzes *iura novit curia* sind die Parteien zu Rechtsfragen nur unter besonderen Umständen anzuhören (vgl. BGE 145 I 167 E. 4.1; BGE 130 III 35 E. 5 S. 39; Urteil BGer 2C_949/2019 vom 11.5.2020 E. 3.1).

1.4.3 Solche besonderen Umstände sind vorliegend grundsätzlich nicht gegeben. Vor dem Regierungsrat war die ganze Baubewilligung angefochten. Mit der Rüge der falschen Ermittlung des gewachsenen Terrains war die Rüge an der Gebäudehöhe verbunden, die wiederum massgebend für die Beurteilung der Abstände (Grenz-, Gebäude-, Strassenabstände) ist, was alle Gebäudeseiten wie auch das UG und den Garagenvorbau bzw. deren Qualifikation mit Blick auf die zu wahren Abstände betrifft (vgl. Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements S. 1 f. Ziff. 1). Nachdem sich die Rügen in der Verwaltungsbeschwerde allerdings unter Verweis auf zahlreiche Illustrationen grossmehrheitlich in der Kritik am gewachsenen Terrain, an der infolge der geltend gemachten Überschreitung der Gebäudehöhe "massiven Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen" (Verwaltungsbeschwerde S. 8 Rz. 24 ff.) sowie an der Verletzung des Einordnungsgebots erschöpften (S. 10 f. Rz. 32 ff.), wäre es allerdings durchaus angebracht gewesen, die Verfahrensbeteiligten über erkannte mögliche Abweichungen von den anwendbaren Baunormen im Zeichen der Gehörgewährung zu informieren; insofern ist den Beschwerdeführern wie auch dem Gemeinderat (Vernehmlassung S. 3 Ziff. II.4) beizupflichten. Dies gilt umso mehr, als das moderne Bauvorhaben Elemente aufweist, welche sich nicht (mehr) mit der wünschenswerten Klarheit ins Schema der Baurechtsnormen, die sich an herkömmlichen Vorstellungen von Bauten und Anlagen orientieren, einfügen lassen. Hiervon zeugen vorliegend die abweichenden Beurteilungen der Verfahrensbeteiligten wie auch

die verschiedenen rechtlichen Eventualinterpretationen einzelner baulicher Elemente.

1.4.4 Was die vom Regierungsrat gerügte Verletzung der Begründungspflicht seitens des Gemeinderates hinsichtlich der Frage der Einordnung anbelangt, ist an die Rechtsprechung zur Begründungspflicht zu erinnern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör 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. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. 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. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (Art. 29 Abs. 2 BV; BGE 143 III 65 E. 5.2; BGE 134 I 83 E. 4.1 S. 88; BGE 141 III 28 E. 3.2.4 S. 41; BGE 141 V 557 E. 3.2.1 S. 564 f.).

Die Frage der Einordnung wurde, wie vom Gemeinderat zutreffend geltend gemacht wird, weder in der Einsprache der Beschwerdeführer noch in der Dritteinsprache thematisiert. Insofern durfte sich einerseits der Gemeinderat diesbezüglich durchaus damit begnügen, nach der Prüfung der konkreten Rügen in aller Kürze (pauschal) festzuhalten, dass das Bauvorhaben auch die übrigen massgebenden Bauvorschriften des kommunalen und kantonalen Rechts erfüllt (Baubewilligung S. 4 E. 11). Andererseits lassen die mittels Google Earth/Street View wie auch die im WebGIS-SZ einsehbaren Luftaufnahmen erkennen, dass es sich im Bereich der H. _____-strasse - was auch der Vorinstanz nicht verborgen bleiben konnte - um ein sehr heterogen überbautes Gebiet handelt und daher wenig Anlass bestand, dass sich die ortskundige Baubewilligungsbehörde ohne konkrete Rüge einlässlich mit der Frage der Einordnung hätte auseinandersetzen müssen.

1.5 Die Verneinung der Notwendigkeit eines Augenscheines (angefochtener RRB E. 2) wird von den vorliegenden Beschwerdeführern nicht in Frage gestellt.

2. Im Fokus des Streites stehen die Grenzabstände sowie der Strassenabstand. Strittig ist zur Hauptsache, ob der Garagenvorbau den Grenzabstand einhält. Allein diese Frage ist - soweit ersichtlich - vom Regierungsrat abschliessend geprüft worden.

2.1.1 Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen (§ 59 Abs. 1 PBG). Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. werden nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt (§ 59 Abs. 2 PBG). Für Bauten bis und mit 30 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50 % der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m (§ 60 Abs. 1 PBG). Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabchlusses (§ 60 Abs. 2 PBG).

Laut Art. 45 Abs. 3 des kommunalen Baureglements 2006 (BauR) vom 25. September 2005 (Stand 1.9.2019) i.V.m. Anhang 1 BauR gilt in der E2 der kleine Grenzabstand gemäss dem PBG; der grosse Grenzabstand entspricht dem doppelten PBG-Abstand (Art. 45 Abs. 3 BauR i.V.m. Anhang 1 BauR).

2.1.2 Nebenbauten haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten (§ 61 Abs. 1 PBG). Sie werden definiert als eingeschossige, unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe, 4.50 m Firsthöhe und 60 m² Grundfläche aufweisen (§ 61 Abs. 1 PBG).

2.1.3 Unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain nicht oder um nicht mehr als 1 m überragen, dürfen bis 1 m an die Grenze heranreichen (§ 61 Abs. 2 PBG). Die Frage, ob ein Baukörper als unterirdisch zu qualifizieren ist, ist nach jeder Seite hin gesondert zu prüfen ist (vgl. VGE III 2019 55+56 vom 6.3.2020 E. 2.2; VGE III 2012 104 vom 18.10.2012 E. 2.2; VGE III 2007 84 vom 12.7.2007 E. 3.1; EGV-SZ 1990 Nr. 15 E. 2b/dd-ff mit Hinweisen, E. 2c und 2d; vgl. auch EGV-SZ 2000 Nr. 57 E. 2.2). Dabei ist auf das gewachsene Terrain abzustellen und nicht auf das ausgemittelte gewachsene Terrain (VGE III 2014 62 vom 24.9.2014 E. 2.3; EGV-SZ 1990 Nr. 15 E. 2d; EGV-SZ 2005 B 8.9 E. 3.2 ff.).

2.1.4 Der Strassenabstand gegenüber öffentlichen Strassen richtet sich nach den Vorschriften der Strassengesetzgebung (§ 65 Abs. 1 PBG). Bei Privatstrassen, die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind, ist zwischen Fassade und Fahrbahnrand lediglich ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten (§ 65 Abs. 2 PBG). Unter mehreren anwendbaren Abstandsvorschriften geht jene vor, die den grössten Abstand vorsieht. Gegenüber öffentlichen Strassen ist alleine der Strassenabstand anwendbar (§ 68 Abs. 3 PBG).

Gemäss § 41 des Strassengesetzes (StraG; SRSZ 442.110) vom 15. September 1999, das unter Vorbehalt der Gesetzgebung des Bundes sowie kantonaler Spezialregelungen und des PBG auf öffentliche Strassen Anwendung findet (§ 2

StraG), gilt beim Fehlen von Baulinien für Gebäude und ähnlich wirkende Anlagen bei Nebenstrassen ein Strassenabstand von 3 m (§ 41 Abs. 1 lit. a drittes Lemma StraG). Für über die Fassade vorspringende Gebäudeteile gilt § 59 Abs. 2 PBG (§ 41 Abs. 2 lit. a StraG), d.h. Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw., werden nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt.

Art. 18 Abs. 5 BauR bestimmt im Weiteren, dass gegenüber Strassen und anderen Verkehrswegen der grosse Grenzabstand entfällt. Es ist der Strassenabstand gemäss § 41 StraG bzw. der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten, wobei der grössere der beiden Abstände gilt.

2.1.5 Die kantonalen Bauvorschriften gelten als Mindestvorschriften in allen Gemeinden. Abweichende kantonale Bestimmungen bleiben vorbehalten (§ 52 Abs. 1 PBG). Die Gemeinden können grössere Masse als in den kantonalen Mindestvorschriften vorschreiben. Sie können zudem im Zonenplan oder in den zugehörigen Vorschriften geringere Masse festlegen (§ 52 Abs. 2 PBG), generell für Grenz- und Gebäudeabstände in Kernzonen sowie reinen Gewerbe- und Industriezonen (lit. a) sowie in begründeten Fällen für einzelne Strassen-, Gewässer- und Waldabstände (lit. b). Der Regierungsrat definiert die Baubegriffe, Messweisen und Verfahrensabläufe, die für alle Gemeinden verbindlich sind (§ 52 Abs. 3 Satz 1 PBG). § 32 der Planungs- und Bauverordnung (PBV; SRSZ 400.111) vom 2. Dezember 1997 macht Vorgaben zu den Abweichungen von den kantonalen Mindestvorschriften gemäss § 52 Abs. 2 lit. b PBG. § 33 PBV bestimmt, dass bei über die Fassade vorspringenden Gebäudeteilen die Ausladung, die mehr als 1.50 m beträgt, zum Grenzabstand hinzugerechnet wird (Abs. 1). Für Vordächer zu Hauseingängen und Balkone, die mit Stützen auf den gewachsenen oder gestalteten Boden abgestützt werden, gilt § 59 Abs. 2 PBG (§ 33 Abs. 2 PBV).

2.1.6 Im Lichte der dargelegten gesetzlichen Vorgaben (namentlich vorstehend E. 2.1.4) setzt das Sicherheitsdepartement vernehmlassend (S. 3 f.) zu Recht ein Fragezeichen hinter die Zulässigkeit der vom Gemeinderat geltend gemachten Praxis, generell - bei öffentlichen wie privaten Strassen - nur den Strassenabstand anzuwenden, auch wenn Gründe für eine Differenzierung nicht auf Anhieb erkennbar sind.

2.2.1 Gestützt auf den Plan Nr. 671-C-002 (Grundriss vom 23.6.2023) handelt es sich beim Garagenvorbau laut dem Regierungsrat um eine Baute, da dieser Bereich mit der gedeckten Tiefgarageneinfahrt über ein Dach und zwei Seitenwände verfüge (vgl. E. 7). Die nordöstliche Ecke des Garagenvorbaus überrage das gewachsene Terrain offensichtlich um mehr als einen Meter, so dass das UG be-

zogen auf die Ostfassade nicht mehr als unterirdische Baute im Sinne von § 61 Abs. 2 PBG gelten könne (Plan Nr. 671-C-003: Ansichten und Schnitte vom 23.6.2023). Allenfalls komme dem Garagenvorbau Nebenbautencharakter zu. Allerdings liessen die Planunterlagen nicht eindeutig ermitteln, ob die massgebende Grundfläche von 60 m² eingehalten werde oder nicht. Unklar sei ausserdem, ob der Garagenvorbau das Kriterium der Eingeschossigkeit erfülle, da über diesem eine Pergola geplant sei. Diese Pergola werde zwar in den Planunterlagen als offene Pergola mit Lamellen umschrieben. Aufgrund der Konstruktion sowie auch des Umstands, dass innerhalb der Pergola eine festinstallierte Aussenküche geplant sei, sei davon auszugehen, dass die Lamellen zumindest im Dachbereich beweglich seien, womit auch eine Dachbildung bei der Pergola möglich wäre (Plan Nr. 671-C-003: Ansichten und Schnitte vom 23.6.2023 sowie Plan Nr. 671-C-002: Grundrisse vom 23.6.2023 und Visualisierungen vom 27.3.2023). Allerdings unterschreite der Garagenvorbau gegenüber KTN __4 den selbst für Nebenbauten einzuhaltenden Grenzabstand von 2.50 m. Sollte es sich beim Garagenvorbau sogar um eine Hauptbaute handeln, würde dieser an der Ostfassade den massgebenden kleinen Grenzabstand von 3 m bei Weitem nicht einhalten (E. 7.2). Ausserdem müssten Nebenbauten gegenüber Privatstrassen auch einen Grenzabstand von 3 m einhalten. Die massiven Wände des Garagenvorbaus hielten zwar den erwähnten Strassenabstand ein. Allerdings rage die massive Überdachung des Garagenvorbaus in den Strassenabstand hinein. Die Ausladung dieser massiven Überdachung liege zugegebenermassen nicht mehr als 1.50 m im Grenzunterabstand, weshalb sie zumindest bei der Grenzabstandsberechnung gestützt auf § 59 Abs.2 PBG nicht mitberücksichtigt werden müsse. § 59 Abs. 2 PBG sei jedoch bei der Berechnung des Strassenabstandes nicht massgebend. Vielmehr brauche es für die Unterschreitung des Strassenabstandes auf der Nordseite durch die Ausladung der massiven Überdachung eine Ausnahmegewilligung nach § 73 PBG. Eine solche sei nicht erteilt worden. Es erscheine auch fraglich, ob eine Ausnahmesituation gegeben sei (E. 7.3).

2.2.2 Die Beschwerdeführer machen geltend, beim Garagenvorbau handle es sich nicht um eine Baute, sondern um ein Vordach, das gemäss § 33 Abs. 2 PBV abgestützt werde und bis zu 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen dürfe. In Anwendung von § 59 Abs. 2 PBG halte das Vordach den erforderlichen Mindestabstand von 1.50 m zur Nachbarparzelle KTN __4 ein. § 41 Abs. 2 lit. 3 letzter Halbsatz PBG lasse zudem eine Unterschreitung des Strassenabstandes mit dem Vordach bis zu 1.50 m zu. Das Vordach sei rechtskonform.

Dies gelte, selbst wenn man von einer Baute ausgehe, weil zwei Nebenbauten zu unterscheiden wären: einerseits die Überdachung des Aussenparkplatzes und

der Tiefgarageneinfahrt (Fläche von 58.95 m² [48.38 m² + 10.57 m²]), andererseits die Überdachung beim Hauseingang mit 18.76 m² Fläche (recte gemäss Bf-act. 17 [Plan Nr. 671-C-200 Untergeschoss, vom 23.2.2024]: 20.37 m²). Das Hineinragen des Daches in den Strassenabstand im nordöstlichen Bereich sei gestützt auf § 41 Abs. 2 lit. a StraG zulässig; bei der H. _____-strasse handle es sich um eine öffentliche Strasse. Die Seitenwand der Überdachung Aussenparkplatz/Tiefgarageneinfahrt (Ostfassade) halte den erforderlichen Grenzabstand zu KTN __4 ein. Die Ostfassade sei gestaffelt mit einem Versatz von 0.97 m. Direkt angrenzend an das UG befinde sich die Entsorgungsstelle. Diese weise in der Fassadenmitte eine Gebäudehöhe von 0.935 m auf (vgl. Plan Nr. 671-C-203: Garagenvorbau Ansicht vom 23.02.2024 [Bf-act. 16]) und gelte somit als unterirdische Baute im Sinne von § 61 Abs. 2 PBG. Der geforderte minimale Grenzabstand von 1.00 m werde mit 2.32 m (= 1.99 m + 0.33 m) deutlich eingehalten. Im Anschluss an die Entsorgungsstelle sei die Ostfassade um 0.97 m zurückversetzt und der erforderliche Mindestgrenzabstand von 2.50 m mit 3.47 m (= 0.97 m + 2.50 m) ebenfalls deutlich eingehalten (vgl. Plan Nr. 671-C-002: Grundrisse vom 23.6.2023 sowie Plan Nr. 671-C-200: UG vom 23.2.2024 [Bf-act. 17]) (Beschwerde S. 12 f. Rz. 27 f.). Da gegenüber der H. _____-strasse nur der Strassenabstand gelte, seien auch die Strassen- und Grenzabstände gewahrt (Beschwerde S. 13 f. Rz. 29 f.).

Die geplante Pergola verfüge über keine feste Überdachung, weshalb dem Garagenvordach, sollte es als Nebenbaute qualifiziert werden, der Nebenbautencharakter wegen dieser Pergola (womit sich eine für die Qualifizierung als Nebenbaute unzulässige Zweigeschossigkeit ergäbe) nicht abgesprochen werden könne. Allenfalls sei man auch zum Verzicht auf die Pergola bereit (Beschwerde S. 14 f. Rz. 31).

2.3.1 Unbestritten ist, dass die Nord- und Westseite der Garage bezogen auf deren Fassade den Strassenabstand von 3 m einhalten (vgl. Vernehmlassung des Gemeinderates S. 6 Ziff. 15). Dem Gemeinderat ist beizupflichten (Vernehmlassung S. 7 f. Ziff. 24), dass die östliche Begrenzung der Garageneinfahrt (Mauer mit einer Stärke vom 35 cm; mit der auf einer Länge von rund 2 m um 97 cm zurückversetzten Nische für die Container) von der Stützmauer auf der Ostseite, welche die Umgebung stützt und abschliesst und der für die Frage des Grenzabstandes keine Bedeutung zukommt, zu unterscheiden ist. Diese östliche Begrenzung der Garageneinfahrt reicht rund 6 m (gemäss Plan 671-C-002, Grundrisse, vom 23.6.2023 [Grundrissplan UG]) über die Höhe Garageneinfahrt/Garagentor nach Norden hinaus. Sie - und somit die gedeckte Garagenzufahrt - wahrt in diesem Bereich den nötigen Grenzabstand von 3 m gemäss § 60 Abs. 1 PBG mit

rund 3.30 m (aus den Planunterlagen abgelesen) gegenüber dem östlichen Nachbargrundstück KTN __4.

2.3.2 Vernehmlassend erläutert der Gemeinderat (S. 4 f. Ziff. III.6 ff.) unter Bezugnahme auf die Ansicht sowie den Querschnitt Garage/Terrain (Plan Nr. 671-C-003 Ansichten und Schnitte, vom 23.6.2023) sowie auf den von den Beschwerdeführern vor Verwaltungsgericht eingereichten Plan Nr. 671-C-203 (Garagenvorbau Ansicht, vom 23.2.2024 [Bf-act. 16]), dass die Bauherrschaft auf Veranlassung des Bauamtes eine dem Terrainverlauf folgende Abschrägung der östlichen Wand der Garage vorgenommen habe.

Dies wird durch die erwähnten Planunterlagen bestätigt: die Ostseite der Garage liegt infolge der erwähnten Abschrägung vollständig unter dem gewachsenen Terrain. Für diesen Bereich ist ein Grenzabstand von 1.29 m bis 1.99 m plane-risch ausgewiesen. Die Vorgabe von § 61 Abs. 2 PBG, wonach unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain nicht oder um nicht mehr als 1 m überragen, bis 1 m an die Grenze heranreichen dürfen, ist somit für diesen Bereich erfüllt.

2.3.3 Mit dem Plan Nr. 671-C-203 (Garagenvorbau Ansicht, vom 23.2.2024 [Bf-act. 16]) wird auch ausgewiesen, dass der Containerraum mit einer Gebäudehöhe von 93.5 cm bzw. maximal 97.5 cm (Nordrand) als unterirdischer Gebäudeteil zu zählen ist.

2.3.4 Insbesondere dank den im verwaltungsgerichtlichen Verfahren eingereichten ergänzenden und präzisierten Planunterlagen erweist es sich somit, dass der Garagenvorbau den Grenzabstand auf seiner Ostseite (d.h mit der "Ostfassade") wahrt.

3.1.1 Die Planunterlagen (Plan Nr. 671-C-002: Grundrisse vom 23.6.2023) weisen neben dem "Grenzabstand Hauptbau" und den Grenzabständen der Pergolen auch den Strassenabstand von 3 m aus. Allseitig bleibt dieser Strassenabstand - wird von der "Auskrägung Balkon" des Garagenvorbaus abstrahiert - gewahrt. Dies gilt insbesondere für die nordöstliche Ecke der östlichen Begrenzungsmauer der Garageneinfahrt, aber ebenso für die nordwestliche Mauerecke der Garage.

3.1.2 Es stellt sich die Frage nach der Qualifikation der überdachten Tiefgarageneinfahrt/überdachtem Aussenparkplatz samt "Auskrägung Balkon" (vgl. Plan Nr. 671-C-002, Grundrisse, 1:100, vom 23.6.2023; Plan Nr. 671-C-200: UG vom 23.2.2024 [Bf-act. 17]).

3.2.1 Die Beschwerdeführer erachten den Garagenvorbau nicht als eine Baute, sondern als ein Vordach, das gemäss § 33 Abs. 2 PBV abgestützt werden und bis zu 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen dürfe. In Anwendung von § 59 Abs. 2 PBG halte das Vordach den erforderlichen Mindestabstand von 1.50 m zur Nachbarparzelle KTN __4 ein. § 41 Abs. 2 lit. 3 letzter Halbsatz PBG (??) lasse zudem eine Unterschreitung des Strassenabstandes mit dem Vordach bis zu 1.50 m zu. Das Vordach erweise sich somit sowohl gegenüber der H._____ -strasse als auch gegenüber der Nachbarparzelle KTN __4 als rechtskonform und bewilligungsfähig (Beschwerde S. 12 Rz. 27).

Die Rechtskonformität sei gegeben, selbst wenn man von einer Baute ausgehe, weil zwei Nebenbauten zu unterscheiden wären (vgl. vorstehend E. 2.2.2).

3.2.2 Der Gemeinderat bezeichnet vernehmlassend das geschwungene Vordach, das die Flucht der H._____ -strasse übernehme, als bewilligungsfähiges, besonders gelungenes gestalterisches Element des Bauprojekts (S. 7 Rz. 21). Gemäss ständiger Praxis der Gemeinde komme das Abstandsprivileg des § 59 Abs. 2 PBG auf dem Gemeindegebiet immer zur Anwendung (S. 8 Rz. 26). Die H._____ -strasse gelte als öffentliche Strasse im Sinne von § 65 Abs. 1 PBG. Gemäss § 41 Abs. 1 StraG gelte daher ein Abstand von 3 m, wobei über die Fassade vorspringende Gebäudeteile privilegiert seien; diese Privilegierung müsse auch analog auf Privatstrassen angewendet werden (S. 10 f. Rz. 35 ff.). Abgesehen davon sei das gestalterische Element des Vordaches im Sinne von § 73 Abs. 1 lit. b PBG auch einer Ausnahmbewilligung zugänglich.

3.3 Vorab ist der in Betracht gezogenen Qualifikation der überdachten Flächen "Nebenbau Nord" und "Nebenbau West" als Nebenbaute(n) wie auch als blosses Vordach eine Absage zu erteilen.

3.3.1 Der Begriff der Nebenbaute ist ein unbestimmter Rechtsbegriff kantonalen Rechts (vgl. EGV-SZ 1994 Nr. 57; EGV-SZ 1983 Nr. 47 E. 2.b). Nach dem Willen des kantonalen Gesetzgebers liegt eine Nebenbaute nur dann vor, wenn u.a. das Kriterium "unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten" erfüllt ist. Damit hat der Gesetzgeber zum Ausdruck gebracht, dass eine Nebenbaute grundsätzlich nicht dem genau gleichen Zweck wie die Hauptbaute dienen darf (wobei die Nebenbaute zur Hauptbaute insofern in einem untergeordneten bzw. zugehörigen Verhältnis steht, als sie einem Nebenzweck für die Hauptbaute dient; vgl. VGE III 2018 9 vom 30.5.2018 E. 1.2.3). Sämtliche Bauten bzw. Gebäudeteile, die nicht als Nebenbauten nach § 61 Abs. 1 PBG qualifiziert sind, sind nach der verwaltungsgerichtlichen Praxis Hauptbauten (vgl. statt Vieler VGE

III 2016 96 vom 21.12.2016 E. 3.4.1; VGE 1011/05 vom 30.6.2005 E. 4.2; EGV-SZ 1987 Nr. 8 S. 37 ff.).

Da eine Nebenbaute im Sinne von § 61 PBG auch als Anbaute, d.h. unmittelbar an das Hauptgebäude anschliessend, realisiert werden kann, ist gemäss Rechtsprechung auch eine gewisse, meist sinnvolle gegenseitige Verknüpfung zulässig, so etwa die untergeordnete Terrassennutzung der Dachfläche einer Nebenbaute. Diese Rechtsprechung gründet in der analogen Anwendung der Praxis bei ungedeckten Gartensitzplätzen, welche ohne Einfluss auf die Grenzabstandsberechnung sind (vgl. EGV-SZ 1987 Nr. 8. S. 37 ff.). Des Weiteren ist gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts für die Qualifikation als Nebenbaute nicht das äussere Erscheinungsbild massgeblich. Die gestalterische Absetzung einer abstandsprivilegierten Nebenbaute entbindet indes nicht von der physischen Trennung zwischen angebaute Nebenbaute und Hauptbaute (EGV-SZ 2011 B 8.4 E. 4.3 f.; VGE III 2010 211 vom 1.3.2011 E. 2.5.1).

Mit VGE 1065/97 vom 8. April 1998 wurde einem gedeckten Autoabstellplatz mit Terrasse/Balkon die Qualifikation als Nebenbaute abgesprochen, weil nur einem Teil der Terrasse unmittelbar die (Haupt-)Funktion einer Bedachung für einen Autoabstellplatz zukam, der ganze übrige Teil der Terrasse war von keinerlei Nutzen für den offenen Autoabstellplatz. Die Zusatzfunktion der Terrasse gegenüber der Funktion des Abstellplatzes überwog, weshalb der gesamte Anbau als zur Hauptbaute gehörend qualifiziert wurde (vgl. VGE III 2012 49+50 vom 24.7.2012 E. 5.7.1).

3.3.2 Das zitierte Präjudiz (VGE 1065/97 vom 8.4.1998) lässt sich auf den vorliegenden Sachverhalt übertragen.

Die Planunterlagen sowie die Visualisierung zeigen eine weitausladende, der eigentlichen Wohnbaute vorgelagerte, in sich homogene Terrasse, welche nur mit dem kleineren Teil ihrer Fläche auch die Garageneinfahrt, den Aussenparkplatz sowie die Fläche "Nebenbau West" (Überdachung des Hauseinganges) überdeckt. Diese Terrasse stellt die Fortsetzung der Decke des gesamten UG dar. Die Überdachung des UG/Terrasse wird wahrgenommen als Resultat der im Südwesten ebenerdig beginnenden, in Richtung Norden und anschliessend nach Osten fortgesetzten Umfassungsmauer der Grundfläche. Zwar kann dem Gemeinderat beigespflichtet werden, dass damit architektonisch - neben der gestalterischen Nutzung des Gefälles des Grundstückes - insbesondere auch die Grundstücksform und der Verlauf der H. _____-strasse übernommen wird. Architektonisch wird mit der Überdachung der Garageneinfahrt im Interesse des Flächengewinnes für eine Terrassennutzung gleichzeitig die Vorgabe von Art. 19

Abs. 3 BauR, wonach bei jeder Garage ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Tiefe vorzusehen ist (ohne Beanspruchung der Trottoir- oder Fahrbahnfläche), genutzt und gleichzeitig die Überdachung des Aussenparkplatzes ermöglicht. Dies ändert jedoch nichts daran, dass die Funktion als Terrasse im Zentrum steht, welche ausladend genug ist, um im Ostbereich Raum für eine offene Pergola von 4.00 m auf 5.50 m (22 m²) sowie für einen "Pergolarahmen als Durchgang zum Gebäude" von 4.00 m auf 8.40 m (33.60 m²) als Verbindung zum überdachten Balkon des EG zu ermöglichen.

Der hingegen weniger gut erkennbaren Funktion dieser Terrasse als (teilweise) Überdachung der Garageneinfahrt und des Aussenparkplatzes kommt hingegen eine nachrangige Bedeutung zu; die Funktion eines Vordaches lässt sich der Terrasse, auch insoweit sie sich über die Garage hinaus erstreckt, schwerlich zusprechen. Lassen sich die beiden Überdachungsbereiche nicht als Nebenbauten (und ebensowenig als Vordach) qualifizieren, stellen sie unweigerlich Hauptbauten bzw. Teile der Hauptbaute dar. Fraglich ist überdies, ob - sofern vom Garagenvorbau als einer Nebenbaute auszugehen ist - eine hinreichende physische Trennung von der Hauptbaute gegeben ist. Via die Garage ist die Verbindung vom "Nebenbau Nord" zum Eingangsbereich mittelbar gewährleistet; vom "Nebenbau West" her wird die Wohnbaute sogar unmittelbar betreten.

Damit kommt auch der Frage, ob die Pergola zu einer Zweigeschossigkeit führt, womit dem Garagenvorbau der in Betracht gezogene Nebenbautencharakter genommen würde, keine Bedeutung mehr zu. Diesbezüglich ist allerdings gleichwohl anzufügen, dass es sich bei einem Lamellendach grundsätzlich nicht um eine feste Bedachung handelt (vgl. VGE III 2021 158 vom 18.2.2022 E. 8.1; VGE III 2015 106 vom 28.10.2015 E. 2.3).

3.3.3 Des Weiteren lassen vorliegend weder die Planunterlagen noch die Visualisierung den Schluss zu, dass sich die ausladende Terrasse in einen Bereich Überdachung und einen Bereich vorspringender Gebäudeteil differenzieren lässt. Namentlich bleibt die Bezugsebene (EG oder UG) des geltend gemachten vorspringenden Gebäudeteils unklar. Insofern kann allenfalls von einer gestaffelten Baute gesprochen werden (zur Rechtsprechung von gestaffelten Bauten vgl. EGV-SZ 2020 B 8.7 E. 4.3; vgl. VGE III 2021 134 vom 14.12.2021 E. 5.4.1 f.: Staffelung bejaht bei einem Einfamilienhaus mit einer dem OG vorgelagerten Terrasse von 3.95 m Tiefe über die ganze Länge des OG von 17.26 m). Wie gesagt lässt sich die Terrasse auch schwerlich in einen Bereich eigentliche Terrasse und Vordach differenzieren. Jedenfalls stünde auch hinsichtlich eines Vordaches die Terrassennutzung im Vordergrund, dies unbesehen der Tatsache, dass sich die Pergola (samt Aussenküche) weit in den Bereich eines solchen Vorda-

ches erstreckt, was mit dem Begriff eines Vordaches wiederum nur schwer in Einklang zu bringen ist.

3.3.4 Soweit die Beschwerdeführer (und der Gemeinderat) die Überdachung(en) des Aussenparkplatzes/Garageneinfahrt sowie der Fläche Nebenbau West als Nebenbaute verstanden wissen wollen, kann als unbestritten gelten, dass der Überdachung von der Nord- und Nordwestseite her Fassadencharakter zukommt. Im Lichte der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts (vgl. VGE III 2021 197 vom 30.2.2022 E. 3.4.2) kann dem Abschluss der Terrasse jedenfalls der fassadenähnliche Charakter nicht abgesprochen werden. Es kann wiederum auf die erwähnten Planunterlagen und die illustrative Visualisierung verwiesen werden.

3.3.5 Es erweist sich somit, dass die projektierte Baute auf ihrer Nord- und Nordwestseite infolge ihrer Auskragung den Strassenabstand von (mindestens) 3 m auf einer Länge von rund 12 m mit bis zu 1.5 m unterschreitet. Das Bauvorhaben erweist sich somit als nicht bewilligungsfähig. Der angefochtene RRB ist in Abweisung der Beschwerde zu bestätigen.

4.1 Bei diesem Ergebnis besteht für das Verwaltungsgericht kein Anlass, auf die vom Regierungsrat offen gelassenen Fragen einzugehen, soweit diese nicht durch die nachgebesserten und/oder erläuterten Planunterlagen geklärt werden konnten. Ebenso besteht grundsätzlich kein Anspruch der Beschwerdeführer auf eine Behandlung ihrer übrigen Rügen, die für die Beurteilung nicht mehr weiter von Bedeutung sind. Die Tatsache, dass das Bauprojekt in modifizierter Form weiterverfolgt wird, kann es jedoch aus verfahrensökonomischen Gründen sowie bei liquidem Sachverhalt nahelegen, zu (einzelnen) weiteren Rügen gleichwohl Stellung zu nehmen. Diese zusätzlichen Beurteilungen, wovon zurückhaltend Gebrauch zu machen ist, haben jedoch im Normalfall keinen abschliessenden Charakter (vgl. VGE III 2018 2 vom 17.5.2018 E. 4.6; VGE III 2014 183 vom 19.5.2014 E. 4 mit zahlreichen Hinweisen).

Es erweist sich somit zum einen, dass es nicht zu beanstanden ist, wenn der Regierungsrat nicht sämtliche Rügen der Beschwerdeführer geprüft hat. Andererseits kann dies das Verwaltungsgericht nicht daran hindern, zu einzelnen Fragen Stellung zu nehmen ist, wobei noch einmal zu betonen ist, dass dem keine abschliessende Bedeutung zukommt.

4.2 Im Brennpunkt der divergierenden Ansichten von Regierungsrat einerseits sowie Gemeinderat und Beschwerdeführer andererseits steht die für die Beurteilung der Abstandsfragen relevante Klassifizierung der H. _____-strasse: öf-

fentliche Strasse oder Privatstrasse. Wegleitend für die diesbezügliche Beurteilung sind namentlich folgende Grundsätze:

Die Eigentumsverhältnisse in einem zivilrechtlichen Sinne sind oftmals für die Benutzung durch die Öffentlichkeit nicht entscheidend. Ausschlaggebend können vielmehr die Widmung und die sich daraus ergebende tatsächliche Nutzung von Strassen und Plätzen durch die Öffentlichkeit sein (Urteil BGer 5A_348/2012 vom 15.8.2012 E. 4.3.1 mit Hinweisen auf BGE 135 I 302 E. 3.1; BGE 127 I 164 E. 5b/bb). Grundvoraussetzung für die Widmung einer Sache zum Gemeingebrauch ist die Verfügungsmacht des Gemeinwesens. Eine Strassenparzelle im Privateigentum ist grundsätzlich für den privaten und nicht für den öffentlichen Gebrauch bestimmt. Das Gemeinwesen darf sie nur dann und nur soweit durch hoheitliche Anordnungen als öffentliche Verkehrsfläche behandeln, als es die dafür erforderliche Verfügungsmacht (z.B. in der Form eines dinglichen Rechts) erlangt hat (Urteil BGer 1C_620/2018 vom 14.5.2019 E. 1.2.2 i.Sa. GR Altdorf/Flurgenossenschaft Bleikenweg; vgl. insbesondere auch vorstehend E. 3.2.2). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts wird auch eine formlose Widmung - unter konkludenter Zustimmung der betroffenen Eigentümer - als möglich erachtet (vgl. VGE III 2018 34 vom 21.9.2018 E. 2.3 mit Hinweis auf VGE 712/05 vom 16.2.2006 E. 3.3.2, publ. In EGV-SZ 2006 B 5.1; vgl. auch VGE III 2017 113 vom 24.11.2017 E. 7). Auf Zustimmung zur Widmung ist namentlich dann zu schliessen, wenn die Gemeinde grössere, über den laufenden Unterhalt hinausgehende und auf längere Zeit angelegte bauliche Investitionen getätigt hatte (VGE III 2018 34 vom 21.9.2018 E. 2.5 mit Hinweis auf BVR 2011 S. 349 E. 4.2.4; BVR 2007 S. 417 f. E. 3.2).

4.3 Soweit der Gemeinderat die Ausnahmegewilligungsfähigkeit als gegeben erachtet (vgl. vorstehend E. 3.2.2), ist darauf hinzuweisen, dass Ausnahmegewilligungen einerseits nicht im Zeichen der Nutzungsoptimierung eines Baugrundstückes stehen, und dass andererseits die geschwungene Bauweise der Terrasse (Garagenvorbau) in Anlehnung an den Strassenverlauf auch ohne Unterschreitung des Strassenabstandes möglich sein dürfte.

5. Nachdem die Beschwerde im Sinne der vorstehenden Erwägungen abzuweisen ist, sind diesem Verfahrensausgang entsprechend auch die Kosten- und Entschädigungen des vorliegenden Verfahrens zu regeln.

Die beanwalteten Beschwerdeführer und der beanwaltete Gemeinderat haben die Gutheissung der Beschwerde beantragt. Sie geltend entsprechend als Unterliegende. Dem Umstand, dass die Beschwerdeführer vom Regierungsrat beanstandete Planmängel (z.B. angefochtener RRB E. 5.6; E. 6.2, E. 7.1) erst im ver-

waltungsgerichtlichen Verfahren verbessert haben, kommt betreffend die Kostenverlegung angesichts des Verfahrensausganges keine besondere Bedeutung zu. Die Beschwerdeführer und der Gemeinderat haben entsprechend die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- je zur Hälfte (je Fr. 1'250.--) zu tragen (vgl. § 72 Abs. 2 VRP), die Beschwerdeführer für ihren Teil unter solidarischer Haftbarkeit.

Die obsiegenden bewalteten Beschwerdegegner haben sich nicht vernehmen lassen, womit ihnen kein entschädigungspflichtiger Aufwand zu erstatten ist (vgl. § 74 Abs. 1 VRP). Parteienschädigungen sind daher keine zu verlegen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- werden je zur Hälfte (je Fr. 1'250.--) den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) sowie dem Gemeinderat Feusisberg auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

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

5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R)
 - die Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderats Feusisberg (2/R)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
 - und das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB).

Schwyz, 29. Mai 2024

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: 10. Juni 2024