

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2024 29

Entscheid vom 27. Juni 2024

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Monica Huber-Landolt, Richterin
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

Gemeinde Wollerau, handelnd durch den Gemeinderat Wollerau,
Hauptstrasse 15, Postfach 335, 8832 Wollerau,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. **Gemeinderat Wollerau**, Hauptstrasse 15, Postfach 335,
8832 Wollerau,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **A.**_____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. B._____,
5. **C.**_____,
Beigeladener,
vertreten durch Rechtsanwältin MLaw D._____.

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung: grosser Grenzabstand,
Ausnahmebewilligung)

Sachverhalt:

A. C._____ (nachstehend: Bauherrschaft) ist Alleineigentümer des Grundstücks KTN_01 im Halte von 824 m², E._____weg, Wollerau, das in der Wohnzone 2 (W2) liegt. Am 27. April 2023 reichte er beim Gemeinderat Wollerau ein Gesuch für den Ausbau des bestehenden Einfamilienhauses (EFH) zu einem Zweifamilienhaus (DFH) ein. Das Bauvorhaben umfasst zudem die Errichtung eines Carports und die Installation einer Photovoltaikanlage auf einer bestehenden Garage auf dem südöstlich angrenzenden Grundstück KTN_03 (173 m², ebenfalls im Alleineigentum der Bauherrschaft). Das am 2. Mai 2023 ergänzte Bauprojekt wurde im Amtsblatt Nr. __ vom ____ 2023 (S. __) publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhoben A._____, Eigentümer der westlich ans Baugrundstück anschliessenden Liegenschaft (KTN_02 [914 m²]), Einsprache. Am 17. Juli 2023 ergänzte die Bauherrschaft das Bauvorhaben.

B. Mit Gesamtentscheid vom 10. August 2023 (Baugesuch-Nr. 23-23-050) erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung (Disp.-Ziff. 1). Auf die Einsprache wurde aus kantonaler Sicht nicht eingetreten (Disp.-Ziff. 2).

Unter Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE (Disp.-Ziff. 3) erteilte der Gemeinderat Wollerau die Baubewilligung mit Beschluss (GRB) Nr. 2023.214 vom 18. September 2023 wie folgt:

1. Der Abbruch der bestehenden Bauteile wird mit Auflagen bewilligt. (...).
2. Das Bauvorhaben wird mit Auflagen bewilligt. (...).
3. (Gesamtentscheid des ARE; Ersatzabgabepflicht Schutzplätze).
4. Die beantragte Ausnahme, den grossen Grenzabstand auf der Südseite anzuordnen anstelle auf der nach Osten orientierten Längsfassade, wird gewährt.
- 5.-6. (Abgeltung fehlende Parkplätze, Grundbucheintrag für Ausnützungsübertragung).
7. Die Einsprache von A._____ wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
- 8.- 20. (Baurechtliche Auflagen, Allgemeine Auflagen, weitere Auflagen, Unterlagen Baufreigabe, Voraussetzungen Baubeginn, Gebühren und Kosten, Geltungsdauer der Baubewilligung, Rechtsmittelbelehrung und Zustellung).

C. Gegen diese Baubewilligung erhoben A._____ mit Eingabe vom 16. Oktober 2023 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit dem Antrag, die Baubewilligung sei aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

D. Mit Beschluss (RRB) Nr. 99/2024 vom 6. Februar 2024 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der angefochtene Beschluss Nr. 2023.214 des Gemeinderats Wollerau vom 18. September 2023 aufgehoben.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden je zur Hälfte der Gemeinde Wollerau (Fr. 750.--) und dem Beschwerdegegner (Fr. 750.--) auferlegt. (...).
3. Den Beschwerdeführern wird eine Parteienschädigung von insgesamt Fr. 1000.-- zugesprochen, welche je zur Hälfte von der Gemeinde Wollerau (Fr. 500.--) und vom Beschwerdegegner (Fr. 500.--) zu tragen ist.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

E. Gegen diesen RRB Nr. 99/2024 (Versand am 14.2.2024) erhebt die Gemeinde Wollerau mit Eingabe vom 29. Februar 2024 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz "Behördenbeschwerde" mit folgendem Antrag:

Der Beschwerdeentscheid des Regierungsrates des Kantons Schwyz Nr. 99/2024 vom 6. Februar 2024 betreffend Baubewilligung für den Umbau Einfamilienhaus und Erweiterung zum Zweifamilienhaus, Carport, Photovoltaikanlage auf KTN _01, _03 und _04, E. _____weg, Wollerau, sei aufzuheben und es sei dementsprechend der Beschluss des Gemeinderates Wollerau Nr. 2023.214 vom 18. September 2023 zu bestätigen.

Unter Entschädigungsfolgen zulasten des Kantons Schwyz und der Beschwerdegegner.

F. Mit Vernehmlassung vom 12. März 2024 beantragt das Sicherheitsdepartement die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne. Der Beigeladene beantragt vernehmlassend am 21. März 2024 die Gutheissung der Beschwerde und die Bestätigung der gemeinderätlichen Baubewilligung vom 18. September 2023, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner, evtl. des Kantons Schwyz. Das ARE teilt mit Schreiben vom 21. März 2024 seinen Verzicht auf materielle Ausführungen und/oder eine Antragstellung mit. Die Beschwerdegegner beantragen am 3. Mai 2024 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Die Beschwerdeführerin hat sich zu den Vernehmlassungen nicht geäußert.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Das bestehende Grundstück hat die Form eines Trapezes mit der Basis (längere Grundseite) auf der Ostseite (rund 41 m), der kürzeren Grundseite auf der Westseite (rund 33 m) sowie Schenkeln auf der Südseite (rund 20 m) und der Nordseite (rund 24 m). Das gegen Norden abfallende Grundstück weist von Süden nach Norden einen Höhenunterschied von bis maximal rund 12 m auf (Südostecke: 506 m.ü.M.; Nordostecke: 494 m.ü.M.).

Das bestehende Gebäude befindet sich ungefähr in der Mitte des Grundstückes; seine Längsseite (rund 15 m) ist Ost-West ausgerichtet, seine Schmalseite (rund 10 m [Westseite] und 12 m [Ostseite]) Nord-Süd. Es wahrt auf der West- und Ostseite je einen Grenzabstand von 4.00 m; im Norden beträgt der Grenzabstand (mindestens) 9.41 m und mehr, im Süden (mindestens) rund 12 m und mehr.

Der Neu-/Ausbau nimmt die westliche und östliche Begrenzung des bestehenden Hauses auf, greift aber nördlich (um rund 5.5 m) und südlich (rund 2 m) über die bestehenden Hausmauern hinaus. Auf der Ost- und Westseite bleibt der Grenzabstand also unverändert bei 4.00 m, auf der Nordseite beträgt er ebenfalls neu (mindestens) 4.00 m und auf der Südseite 10.82 m und mehr.

Geplant sind zwei praktisch gleich grosse 4.5-Zimmerwohnungen mit Nettoflächen von 161.4 m² und 160.6 m². Die Aufteilung erfolgt entlang der Längsmittelachse der Baute; die beiden Wohnungen sind nahezu symmetrisch (spiegelbildlich) geplant (Wohnungen Ost und West).

Im Nordbereich des Erdgeschosses (EG) sind je drei Zimmer geplant; im Südbereich des EG, der angesichts der Hanglage der Baute unterirdisch liegt, befinden sich je eine Dusche und ein Bad sowie Waschküchen und Technikräume/Keller. Kellerräume befinden sich ebenfalls im unterirdischen Untergeschoss (UG) unter dem Nordbereich des EG.

Über dem Nordbereich des EG befindet sich eine Terrasse, die sich über die ganze Gebäudebreite (rund 15 m) erstreckt und eine Tiefe von 5.45 m aufweist. Bergwärts (südlich davon) folgt das Obergeschoss (OG) mit dem Wohnbereich (im Nordteil) und Küche/Essen (im Südteil).

Der Eingang in die beiden Wohnungen befindet sich im OG in der Mitte der Längsseiten. Via das Entrée und eine "Halle" gelangt man zum Treppenhaus, welches ins darunter liegende EG und ins UG führt (vgl. Pläne Nrn. 255-002 Grundrisse/Kanalisation sowie 255-003 Fassaden & Schnitte, beide 1:100 und vom 24.4.2023).

1.2.1 Der Gemeinderat führte in der Baubewilligung vom 18. September 2023 zu den Grenzabständen unter anderem aus, gegen Süden werde ein grosser

Grenzabstand von mindestens 10.80 m vorgesehen. Erforderlich wäre aufgrund der Gebäudeabmessungen mit nach Osten/Westen orientierten Längsfassaden ein kleiner Grenzabstand von 4.00 m. Auf der West- und Ostseite werde jeweils ein Grenzabstand von 4.00 m ausgewiesen, was aufgrund der ausgewiesenen Gebäudehöhen jeweils dem kleinen Grenzabstand entspreche. Erforderlich wäre auf einer der Längsseiten ein grosser Grenzabstand von 8.00 m. Die Bauherrschaft beantrage eine Ausnahme bzgl. der Ausrichtung des grossen Grenzabstandes (E. 2.3). Unter Einhaltung der Bestimmungen gemäss Art. 36 Abs. 1 des kommunalen Baureglements (BauR) vom 7. März 2010 betreffend den grossen Grenzabstand könne das Grundstück bei einem Baubereich von einer maximalen Breite von rund 8.4 m an der Südfassade und rund 12.00 m an der Nordfassade nicht sinnvoll neu bebaut werden, und werde die Bebaubarkeit erheblich eingeschränkt; diese bebaubare Breite wäre selbst unter Beibehaltung des Bautyps EFH als äusserst knapp anzusehen, weshalb ein Härtefall zu erkennen sei. Insbesondere könne keine Verdichtung im Sinne einer zusätzlichen Wohneinheit generiert werden; an einer Verdichtung bestehe jedoch ein öffentliches Interesse. Der grosse Grenzabstand solle deshalb von der Ostseite auf die Südseite verlegt werden. Die Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers von KTN_04 auf der Ostseite liege vor, womit keine wesentlichen privaten Interessen tangiert würden. Mit der Anordnung des grossen Grenzabstandes nach Süden könne eine bessere Lösung erzielt werden. Die beantragte Ausnahme könne in Aussicht gestellt werden (E. 2.7 i.V.m. E. 2.13).

1.2.2 Der Regierungsrat konnte der gemeinderätlichen Argumentation nicht folgen und keine Ausnahmesituation erkennen (angefochtener RRB E. 4.1 ff.).

1.3 Der Gemeinderat macht eine unrichtige und unvollständige Feststellung des Sachverhaltes sowie eine unrichtige Rechtsanwendung durch den Regierungsrat geltend (Beschwerde S. 2 Ziff. 2.3).

Er führt aus, die Bauherrschaft beabsichtige, im Rahmen des Ersatzes des bestehenden EFH durch ein DFH eine bauliche Verdichtung herbeizuführen. Das Grundstück weise grundsätzlich das Potenzial für eine solche Verdichtung auf, ohne dass dadurch die Zonenvorschriften tangiert würden oder künftige Anpassungen des kommunalen Baureglements bezüglich der Verdichtung abzuwarten wären. Eine möglichst landschonende, verdichtete Bauweise sei als Grundsatz im Raumplanungsgesetz verankert. Aufgrund der Parzellenabmessungen führe die seitliche Anordnung des grossen Grenzabstandes von mindestens 8.00 m dazu, dass lediglich noch eine bebaubare Breite von maximal ca. 10.00 m im Bereich des Projektperimeters verbleibe; dies allerdings nur, wenn eine Gebäudelänge von maximal 20.00 m nicht überschritten werde, was keine verdichtete

Bauweise erlaube. Durch die beschränkte Breite müssten die beabsichtigten zwei Wohneinheiten grundsätzlich über- bzw. hintereinander statt nebeneinander angeordnet werden, was zwangsläufig dazu führe, dass die in der Bauzone W2 zulässige Gebäudelänge möglichst ausgenützt werden müsse.

Unter Einhaltung von kleinen Grenzabständen auf der Nord- und Südseite sei aufgrund der Parzellengrösse eine maximale Gebäudelänge von ca. 27.30 m realisierbar. Diese Gebäudelänge bedinge jedoch, dass ein Mehrlängenzuschlag auf den Längsseiten von je einem Viertel der über 20.00 m betragenden Gebäudelänge beim ordentlichen Grenzabstand berücksichtigt werden müsste. Die bebaubare Breite verringere sich dadurch auf noch ca. 8.30 m an der Nordfassade und ca. 4.60 m auf der Südseite. Weiter müsste gleichzeitig mit einer Erhöhung der Gebäudehöhe gerechnet werden, welche im strittigen Projekt lediglich 4.12 m an der Westfassade betrage. Zulässig sei unter Berücksichtigung der privatrechtlichen Baubeschränkung eine Gebäudehöhe von 6.00 m. Diese sehr schmale, lange und in der Höhe abgestufte Baute vergrössere die Ansicht der West- und Ostfassade um ca. 80 % (bewilligt 75 m², erweitert 135 m²). Auf der Westseite (KTN _02) führe die weiterhin mögliche Anordnung des kleinen Grenzabstandes auch unter Berücksichtigung eines Mehrlängenzuschlages nicht zu einer Verbesserung der Situation, sondern entgegen der Ansicht des Regierungsrates zu einer sehr viel schlechteren, da beinahe mit einer Verdoppelung der Fassadenfläche zu rechnen wäre. Gegenüber KTN _04 auf der Ostseite falle dieses Szenario zwar weniger gravierend aus; von einem positiveren Ergebnis könne jedoch auch nicht ausgegangen werden. Diese beschränkte Bebaubarkeit bei Einhaltung der baureglementarischen Grenzabstände im Sinne des angefochtenen RRB sei als Härtefall zu betrachten, womit der Ausnahmetatbestand von § 73 Abs. 1 lit. a des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 erfüllt sei.

Nachdem die Hauptausrichtungen der Wohnräume beider Wohneinheiten gegen Norden resp. Süden angeordnet seien, rechtfertige auch dieser Umstand die Verlegung des grossen Grenzabstandes auf die Südseite. Mit der gewährten Ausnahme werde demnach nicht nur für das Grundstück KTN _01, sondern auch für die umliegenden Grundstücke KTN _02, KTN _04 und KTN _05 eine bessere Lösung erzielt, womit auch der Ausnahmetatbestand gemäss § 73 Abs. 1 lit. b PBG erfüllt werde.

Mit den öffentlichen Interessen sei die im Zeichen der Verdichtung stehende Ausnahmegewilligung vereinbar. Der Nachbar habe der Gewährung des kleinen Grenzabstandes ausdrücklich zugestimmt (Beschwerde S. 3 ff. Ziff. 3.3).

Eine grössere Gebäudebreite werde nicht gewährt, nachdem die Neubaute die bestehende Gebäudebreite übernehme (Beschwerde S. 5 Ziff. 3.4). Hinzu komme, dass sich der Gemeinderat von RRB Nr. 411/2023 vom 31. Mai 2023 (E. 3.2 ff.) habe leiten lassen, welcher unter anderem eine analoge Ausnahme für die Verlegung des grossen Grenzabstandes vorgesehen habe. Das betreffende Projekt habe aufgrund einer etwas speziellen Gebäudeform die längste Gebäudeseite gegen Osten aufgewiesen (Beschwerde S. 5 Ziff. 5).

2.1.1 Vor Erlass eines Entscheides prüft das Gericht von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für einen Sachentscheid erfüllt sind. Es prüft u.a. die Rechtsmittelbefugnis (vgl. § 27 Abs. 1 lit. d des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974). Zur Einreichung eines Rechtsmittels ist nach § 37 Abs. 1 VRP berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid oder die angefochtene Verfügung besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides oder der Verfügung hat (lit. c). Gemeinden u.a. öffentlich-rechtliche Körperschaften sind zur Einreichung eines Rechtsmittels berechtigt, wenn sie die Verletzung von Garantien rügen, die ihnen die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt (§ 37 Abs. 2 lit. a VRP).

2.1.2 Die Beschwerdebefugnis von Gemeinwesen gestützt auf § 37 Abs. 2 lit. a VRP ist praxismässig u.a. dann zu bejahen, wenn eine Autonomieverletzung geltend gemacht wird (VGE III 2018 88 vom 22.6.2018 E. 1.1; VGE III 2010 159 vom 18.11.2010 E. 2.2.1; EGV-SZ 1983, Nr. 1, S. 4 f.; Hensler, Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde im Kanton Schwyz, Zürich 1980, S. 52 f.; Häner, in: Auer/Müller/Schindler, Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, 2. Aufl., Bern 2018, Art. 48 N 25; BGE 136 V 346 E. 3.3.2 mit Hinweisen). Gemeinden sind in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale oder eidgenössische Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung kantonalen oder eidgenössischen Rechts betreffen. Ob die beanspruchte Autonomie in diesem Sinne tatsächlich besteht und/oder im konkreten Fall verletzt wurde, ist keine Frage des Eintretens, sondern der inhaltlichen Beurteilung (BGE 146 I 36 E. 1.4; BGE 140 V 328 E. 4.1; VGE III 2013 160 vom 18.12.2013 E. 2.2.2; EGV-SZ 2007 Nr. B 8.2). Für das Eintreten genügt, wenn sich die Gemeinde in vertretba-

rer Weise auf einen ihr zustehenden Autonomiebereich beruft (Urteil BGer 1C_128/2019 vom 25.8.2020 E. 1.2).

2.1.3 § 59 ff. PBG macht Vorgaben zum Grenzabstand (u.a. zu Mass und Ermittlung desselben). Diese kantonalen Vorgaben gelten als Mindestvorschriften in allen Gemeinden (§ 52 Abs. 1 Satz 1 PBG). Die Gemeinden können grössere Masse, unter bestimmten Voraussetzungen auch geringere Masse festlegen (§ 52 Abs. 2 PBG).

2.2.1 Gemäss Art. 36 BauR ist der grosse Grenzabstand auf die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten, einzuhalten. Weist eine Baute nach Osten und Westen orientierte Längsfassaden auf oder liegt die Baute an einer Hanglage, so ist der grosse Grenzabstand wahlweise gegenüber der Ost- oder der Westfassade einzuhalten. Bei annähernd gleichwertigen Süd- und Westfassaden kann die Bewilligungsbehörde die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten. In Zweifelsfällen bestimmt die Bewilligungsbehörde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.

2.2.2 Für Ausnahmen gilt § 73 PBG (Art. 43 Satz 1 BauR). Laut § 73 Abs. 1 PBG kann die zuständige Bewilligungsbehörde für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen Ausnahmen von den im PBG oder in den Bauvorschriften der Gemeinden festgelegten Bestimmungen bewilligen, wenn und soweit besondere Verhältnisse es rechtfertigen, insbesondere wenn a) sonst eine unzumutbare Härte einträte, b) dank der Abweichung wegen der örtlichen Gegebenheiten eine bessere Lösung erzielt werden kann, c) Art, Zweckbestimmung oder Dauer des Gebäudes eine Abweichung nahelegen oder d) dadurch ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes besser geschützt werden kann. Eine Ausnahmebewilligung muss mit den öffentlichen Interessen vereinbar sein und darf keine wesentlichen Interessen von Nachbarn verletzen.

2.3 Bei Art. 36 BauR handelt es sich um eine kommunale Regel mit einem entsprechenden kommunalen Autonomiebereich bei dessen Anwendung.

Eine Ausnahmebewilligung innerhalb der Bauzone setzt "besondere Verhältnisse" voraus. Bei diesen besonderen Verhältnissen wie auch bei den diese illustrierenden und nicht abschliessend normierten Ausnahmegründen handelt es sich um unbestimmte Rechtsbegriffe. Sie auszufüllen setzt regelmässig nähere lokale Kenntnisse voraus (vgl. nachstehend E. 3.1), was auf die mit diesen vertraute lokale/kommunale Baubewilligungsbehörde naheliegenderweise zutrifft. Insofern

besteht auch diesbezüglich ein Autonomiebereich der Gemeinde, obwohl sich die betreffenden Regeln im kantonalen PBG befinden.

2.4 Die Beschwerdebefugnis der Gemeinde ist somit zu bejahen. Sie wird soweit ersichtlich auch nicht ernsthaft bestritten (vgl. Vernehmlassung der Beschwerdegegner S. 3 Ziff. 3).

2.5.1 Der Beigeladene erachtet den angefochtenen RRB als rechtswidrig (Vernehmlassung S. 4 Rz. 4 ff.). Die Legitimation sei zwingend von Amtes wegen zu prüfen. Der Regierungsrat habe dies hinsichtlich der Beschwerdegegnerin Ziff. 4 (Beschwerdeführerin im regierungsrätlichen Verfahren) nicht gemacht, womit der angefochtene RRB gegen § 18 Abs. 1 VRP und § 37 Abs. 1 VRP verstosse.

2.5.2 Die Rüge des Beigeladenen ist unbegründet. Hätte der Regierungsrat die Beschwerdelegitimation der Beschwerdegegnerin Ziff. 4 geprüft und hätte er sie verneinen müssen, so hätte dies zu einem Nichteintreten auf die Verwaltungsbeschwerde geführt, soweit sie von der Beschwerdegegnerin Ziff. 4 miteingereicht wurde. Am rechtmässigen Eintreten auf die Beschwerde, soweit sie vom Beschwerdegegner Ziff. 4 als Grundeigentümer eingereicht wurde, dessen Legitimation nicht bestritten wird, hätte sich nichts geändert. Ob der Beschwerdegegnerin Ziff. 4, welche soweit ersichtlich unbestrittenermassen mit dem Beschwerdegegner Ziff. 4 die Nachbarliegenschaft (permanent) bewohnt, gleich einer Mieterin oder Pächterin ein selbständiges, eigenes Rechtsschutzinteresse und somit die Beschwerdebefugnis zukommt, ist daher nicht weiter zu prüfen.

3.1 Der grosse Grenzabstand bezweckt einen schematisch-abstrakten Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen ideeller Art wie vor einem optisch erdrückenden Anblick einer in unmittelbarer Nähe hochragenden Fassade oder einem damit verbundenen Schattenwurf. Es liegt im Interesse des Bauherrn und der Nachbarn, zwischen Gebäude und Grenze auf jener Seite mehr Raum zu schaffen, zu der sich das Gebäude orientiert. Ihm kommt auch eine wohn- und arbeitshygienische Bedeutung zu und er trägt zur Verhinderung einer übermässigen Überbauungsdichte bei. Bei der Auslegung des kommunalen Rechts im Zusammenhang mit dem im kantonalen Recht nicht vorgesehenen grossen Grenzabstand kommt dem Gemeinderat ein grosser Beurteilungsspielraum zu, wobei dem Wortlaut der konkreten Bauvorschrift primäre Beachtung zu schenken ist (VGE III 2018 2 vom 17.5.2018 E. 5.3.1; VGE III 2015 166 vom 18.2.2016 E. 1.2 mit Hinweisen). Namentlich der Aspekt der Wohnhygiene legt ein Abstellen auf die Hauptwohnseite, welche in der Regel nach Süden oder Westen gerichtet ist, nahe (VGE III 2018 2 vom 17.5.2018 E. 5.3.1; VGE III 2015 166 vom 18.2.2016 E. 3.1). Für die Bestimmung der Hauptwohnseite ist nicht zwingend die Anzahl

der Zimmer ausschlaggebend, sondern die Häufigkeit der Nutzung der Räumlichkeiten (in der Regel Wohn-, Esszimmer, Aufenthaltsräume; vgl. VGE III 2014 191 vom 28.1.2015 E. 4.4; VGE 1035/05 vom 27.10.2005 E. 2.3).

3.2.1 Der von seinem Wortlaut her klare Art. 36 Abs. 1 BauR (vgl. vorstehend E. 2.2.1) sieht zunächst in Satz 1 die Verlegung des grossen Grenzabstandes "auf die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade" vor. Hiervon abweichend ist der grosse Grenzabstand "wahlweise" gegenüber der Ost- oder der Westfassade einzuhalten, wenn (a) eine Baute nach Osten und Westen orientierte Längsfassaden aufweist oder b) die Baute an einer Hanglage liegt.

3.2.2 Vorliegend kann nicht ernsthaft bestritten werden, dass es sich bei den nach Westen und Osten orientierten Fassaden mit je über 20 m (bestehend aus EG und OG) um die Längsfassaden und bei der nach Norden (UG/EG/OG) und nach Süden (OG) orientierten Fassaden (rund 15 m) um die Breitfassaden handelt (vgl. Plan Nr. 255-003 Fassaden & Schnitte, 1:100, vom 24.4.2023), und dass sich die Baute an einer Hanglage (rund 27 % in der Falllinie, vgl. angefochtener RRB E. 3; vorstehend E. 1.1) befindet.

Zutreffend hat der Regierungsrat ausgeführt, dass die Gebäude- und Fassadenlängen nicht für jedes Stockwerk separat, sondern über das ganze Gebäude hinweg ermittelt werden müssen (angefochtener RRB E. 3.3). Was die Hauptwohnseite anbelangt, ist zwar zutreffend, dass sich auch auf der Südseite mehr oder weniger die gesamte Fassade beanspruchende Fensterflächen befinden. Indes gilt dies einerseits auch für die West- und Ostseite; andererseits befinden sich im Südbereich die Räume für Küche/Essen, während im Nordbereich der Wohnbereich mit der ausladenden Terrasse folgt, was für einen - im BauR nicht vorgesehenen - grossen Grenzabstand im Norden spräche. Dem Regierungsrat ist weiter beizupflichten, dass angesichts der - aufgrund der Topographie gegebenen - Orientierung sämtlicher Bauten in der Nachbarschaft nach Norden (Richtung und mit Blick auf den Zürichsee) der grosse Grenzabstand konsequenterweise auf der Nordseite angewendet werden müsste (angefochtener RRB E. 4.3), was indes mit den baureglementarischen Bestimmungen nicht zu vereinbaren ist und ebenfalls einer Ausnahmegewilligung bedürfte.

Nicht zu übersehen ist bei einer Gesamtbetrachtung der geplanten Baute, dass auch die je drei Zimmer im EG auf der West- und Ostseite je Fenster nach Westen und Osten haben, womit auch diese Räumlichkeiten, deren Verwendungszweck soweit ersichtlich nicht definiert ist, auf den Längsseiten von den wohngygienischen Vorteilen des grossen Grenzabstandes profitieren können, auch wenn

sie an und für sich für die Bestimmung der Hauptwohnseite nicht ausschlaggebend sind.

3.2.3 Zu Recht wird - soweit ersichtlich - von keiner Seite (mehr) geltend gemacht, der grosse Grenzabstand lasse sich ohne Ausnahmegewilligung auf die Südseite verlegen. Der vom Beigeladenen vertretenen Ansicht, die Hauptwohnseite sei "klar nach Süden ausgerichtet" (Vernehmlassung S. 5 Rz. 11), kann, wie gezeigt, in dieser Absolutheit nicht gefolgt werden.

3.2.4 Anzuführen ist, dass sich angesichts der erwähnten Masse der Fassaden kaum von einer annähernden Gleichwertigkeit der Süd- und Westfassade im Sinne von Satz 3 von Art. 36 Abs. 1 BauR sprechen lässt, was offensichtlich auch nicht in Betracht gezogen wurde. Abgesehen davon hätte auch dies eine Verringerung der Überbaumungsmöglichkeit des Grundstücks in der Breite zur Folge.

3.3.1 Die Ausnahmeregelung stellt im öffentlichen Baurecht ein allgemeines Rechtsinstitut dar, das bezweckt, im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten zu beseitigen (Zimmerlin, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 1985, § 155 N 6). Derartige Härtefälle können als Folge besonderer Umstände auftreten, mit denen die notwendigerweise generalisierenden und schematisierenden Normen nicht gerechnet haben. Die strikte Anwendung der Norm in diesen Fällen würde zu einem offensichtlich ungewollten Ergebnis führen. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist daher immer, dass solche besonderen Umstände vorliegen. Ob dies im konkreten Fall zutrifft, ist sorgfältig zu prüfen, da eine leichtfertige Erteilung von Ausnahmegewilligungen die verfassungsrechtlichen Gebote der Gesetzmässigkeit der Verwaltung und der rechtsgleichen Behandlung der Bürger verletzen würde (BGE 112 Ib 51 E. 5). Der Zweck der Ausnahmegewilligung besteht nicht darin, einem Bauherrn zu einer optimalen Lösung zu verhelfen oder eine maximale Ausnützung zu ermöglichen. Es sollen weder Idealvorstellungen noch Maximalwünsche ermöglicht werden (vgl. VGE III 2015 55 vom 16.7.2015 E. 3.2).

Eine Ausnahmegewilligung bezweckt, im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten zu beseitigen, die mit dem Erlass der Regel nicht beabsichtigt waren. Es geht um offensichtlich ungewollte Wirkungen einer Regelung. Die Ausnahmeermächtigung darf daher nicht dazu eingesetzt werden, generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen liessen; auf diesem Weg würde das Gesetz abgeändert (Urteil BGer 1C_91/2020 vom 4.3.2021 E. 5.2; BGE 117 Ib 125 E. 6d; 1C_318/2019 vom 31.8.2020 E. 5.1; 1C_396/2018 vom 12.4.2019 E. 5.1; je mit Hinweisen).

3.3.2 Der unbestimmte Rechtsbegriff der "besonderen Verhältnisse" ist mit der Einschränkung "wenn und soweit" verknüpft (vgl. vorstehend E. 2.2.2). Die Umschreibung der Ausnahmesituation enthält mithin auch ein begrenzendes Moment. Es ist somit anhand des konkreten Projektes und allenfalls weiterer Umstände zu prüfen, ob eine unzumutbare Härte oder eine Ausnahmesituationsvoraussetzung gegeben ist (VGE III 2021 189 vom 30.3.2022 E. 3.3.2; VGE III 2017 60 vom 28.8.2017 E. 2.3.2; EGV-SZ 2010 B 8.10 E. 3.1.5; VGE 1048/97 vom 6.2.1998 E. 7 = EGV-SZ 1998 Nr. 8 E. 7).

3.3.3 Ob die besonderen Voraussetzungen, welche eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen, vorliegen, ist eine Rechtsfrage, welche der freien Überprüfung des Verwaltungsgerichts unterliegt (vgl. Baumann, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 67 N 1-3; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Bd. I, Bern 2020, Vorbemerkungen zu den Art. 26-31 Rz. 7).

4.1 Der Regierungsrat hat die Ausnahmegewilligungsfähigkeit der Verlegung des grossen Grenzabstandes auf die Südseite im Wesentlichen wie folgt verneint:

- Es verstehe sich von selbst, dass die Erteilung einer Ausnahmegewilligung beim Grenzabstand eine grössere Überbauung bzw. im vorliegenden Fall eine grössere Gebäudebreite ermögliche. Dabei handle es sich jedoch nicht um eine bessere Lösung im Sinne von § 73 Abs. 1 lit. b PBG (E. 4.2).
- Die durch die Ausnahmegewilligung ermöglichte verdichtete Bauweise bzw. die haushälterische Nutzung des Bodens stelle keinen Ausnahmegrund dar (E. 4.2; mit Hinweis auf EGV-SZ 2020 B 8.5 E. 4.3.3).
- Eine Verdichtung müsse durch eine entsprechende Änderung des Baureglements angestrebt werden. Eine Änderung der Grenzabstandsbestimmungen sei für alle gleichermassen zu gewähren und nicht nur für einzelne ausgewählte Personen mittels Erteilung einer Ausnahmegewilligung (E. 4.2).
- Eine sinnvolle Überbauung bleibe möglich; es bestehe/entstehe bei Verweigerung der Ausnahmegewilligung keine unzumutbare Härte (E. 4.2).
- Eine freiwillig unter Nachbarn vereinbarte zivilrechtliche Höhenbeschränkung könne nicht als Begründung für eine unzumutbare Härte bzw. eine Ausnahme von den öffentlich-rechtlichen Grenzabstandsbestimmungen herangezogen werden (E. 4.3).
- Die Nachbargrundstücke KTN_04 und KTN_02 hielten den grossen Grenzabstand auf den Westseiten ein (E. 4.3).
- Auch die Hinweise auf die Wohnungsnot und die hohen Immobilienpreise in Wollerau vermöchten keine Ausnahmesituationen zu begründen (E. 4.4).

- Die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften stelle gerade keine Verletzung der Eigentumsgarantie dar (E. 4.4).
- Auch der Umstand, dass der Beschwerdegegner (der vorliegende Beigeladene) die aufwändig gestaltete Umgebungsanlage unberührt lassen möchte, rechtfertige ebenfalls keine Ausnahme von den Grenzabstandsvorschriften (E. 4.4).

4.2 Den regierungsrätlichen Überlegungen und Erwägungen kann vollumfänglich beigepflichtet werden. Vorab kann festgehalten werden, dass nicht erkennbar ist, inwiefern der Regierungsrat von einem unzutreffenden Sachverhalt (Sachverhaltsannahmen) ausgegangen ist und/oder das Recht falsch angewendet hat.

4.3.1 In der Wohnzone 2 (W2) sind gemäss Art. 63 Abs. 2 lit. b Satz 1 BauR alleinstehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Klein- und Einliegerwohnungen sowie zusammengebaute Einfamilienhäuser gestattet. Die Ausnutzungsziffer (AZ) beträgt 0.4 (Art. 71 BauR "Grundmasse"). Grundeigentümer von direkt angrenzenden Grundstücken können durch Dienstbarkeitsvertrag noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstückes auf die Bauparzelle übertragen. Die Ausnutzungsübertragung darf höchstens zu einer AZ-Erhöhung von 10 % der Regelbauweise führen (Art. 30 Abs. 1 BauR). Die zulässige Gebäudelänge beträgt 30 m, die maximale Gebäudehöhe 7.5 m und die maximale Firsthöhe 10.5 m.

Diese maximale Gebäudehöhe von 7.5 m wird vorliegend mit Gebäudehöhen von 1.97 m (Südfassade), 3.97 m bzw. 4.04 m (Ostfassade), 4.12 m bzw. 3.68 m (Westfassade) und 4.60 m bzw. 6.00 m (Nordfassade) nicht ausgeschöpft.

4.3.2 Gemäss der Baubewilligung vom 18. September 2023 weist das Baugrundstück eine anrechenbare Grundstückfläche von 824 m² auf, was unter Inanspruchnahme eines AZ-Transfers von maximal zulässigen 10 % eine zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) von 329.60 m² bzw. von 362.50 m² ergibt.

Die geplante Baute beansprucht eine BGF von 350.50 m² (vgl. Plan Nr. 255-008 BGF Berechnung und Nachweis Parkplätze, 1:200, vom 24.4.2023). Das Manko von 20.90 m² wird durch eine Verlagerung eines Teils der Nutzungsreserve von insgesamt 78 m² auf den Grundstücken KTN_06 (22 m²) und KTN_03 (173 m²), beide Grundstücke im Eigentum des Beigeladenen/Bauherrn, ausgeglichen.

4.3.3 Diese AZ-Übertragung illustriert eindrücklich, dass vorliegend die Optimierung/Maximierung der Ausnutzung des Grundstücks angestrebt wird. Hierzu ist das Rechtsinstitut der Ausnahmbewilligung indes gerade nicht vorgesehen. Ein Härtefall ist zu verneinen.

Die theoretischen Ausführungen der Beschwerdeführerin zu den - zweifelsohne eingeschränkten - Ausbaumöglichkeiten bei Wahrung des grossen Grenzabstandes auf der Ostseite können nicht verfangen. Dass eine regelkonforme (zonenkonforme) Überbauung möglich ist, wenn auch unter Verzicht auf eine völlige Ausnützung, belegt das bestehende EFH. Die W2 dient denn auch der Errichtung von EFH und verlangt nicht eine (optimierte) Überbauung mit DFH. Wie die Beschwerdeführerin selber erkennen lässt, dürften sich auf dem Grundstück allerdings auch ein DFH bzw. zwei Wohnungen realisieren lassen. Mit einer Bebauungsmöglichkeit auf einer Breite von 10 m und einer Länge von 20 m unter Wahrung der Grundnormen, wovon die Beschwerdeführerin ausgeht (vgl. vorstehend E. 1.3), ist immerhin eine Baute mit einer Grundfläche von 200 m² ohne Beanspruchung einer Ausnahmegewilligung realisierbar. Eine ungünstige Grundstücksform und/oder eine kleine Grundstücksfläche (vgl. VGE III 2018 2 vom 17.5.2018 E. 5.4.2 f.), welche einer gewissen Erweiterung ohne Beanspruchung einer Ausnahmegewilligung entgegenstünde, ist vorliegend jedenfalls nicht erkennbar. Das Baugrundstück weist von seiner Form wie seiner Grösse her jedenfalls grundsätzlich gute Voraussetzungen für eine Überbauung vor. Hieran kann auch die Hanglage nichts ändern, wie dies der Beigeladene meint (vgl. Vernehmlassung des Beigeladenen S. 7 f. Rz. 19 f.). Das konkrete Bauvorhaben beispielsweise beansprucht die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht annähernd (vgl. vorstehend E. 4.3.1).

4.3.4 Im Weiteren lässt sich vorliegend eine Ausnahmegewilligung auch nicht gestützt auf hypothetische Überlegungen zu (maximalen) Überbaumöglichkeiten unter Wahrung des grossen Grenzabstandes auf der Ostseite damit begründen, dass dank der Abweichung (d.h. der Verlegung des grossen Grenzabstandes auf die Südseite) "wegen der örtlichen Gegebenheiten eine bessere Lösung erzielt werden kann". Mit diesem Verdikt nimmt die Beschwerdeführerin in verfahrensmässig problematischer Weise eine Beurteilung der Einordnung (vgl. § 56 PBG; Art. 6 ff. BauR) eines allfälligen Alternativprojekts vor. Abgesehen davon ist es nicht Sache einer Baubewilligungsbehörde, im Rahmen eines Rechtsmittelverfahrens anstelle einer Bauherrschaft alternative Überbaumöglichkeiten zu skizzieren, um hieraus einen Ausnahmetatbestand abzuleiten. Dafür, dass konkrete Projektalternativen geprüft wurden und als erstellt gelten könnte, dass sich ein DFH/zwei Wohnungen ohne Ausnahmegewilligung nicht realisieren lassen, bestehen keine Anhaltspunkte.

4.4.1 Der Beschwerdeführerin ist zwar beizupflichten, dass die Ausnutzung der maximalen Baumasse grundsätzlich einem öffentlichen Interesse entspricht, da die schweizerische Raumordnungspolitik das wichtige Ziel verfolgt, die Sied-

lungsentwicklung zur haushälterischen Nutzung des Bodens nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen (Urteil BGer 1C_378/2019 vom 17.6.2020 i.Sa. F. vs. Gemeinderat Unteriberg, E. 9.1). Im vom Regierungsrat angeführten Entscheid (EGV-SZ 2020 B 8.5. E. 5.3) hat das Verwaltungsgericht jedoch bereits festgehalten, dass das Interesse am verdichteten Bauen alleine eine Gebäudeabstandsunterschreitung nicht rechtfertigen kann. Nichts Anderes kann hinsichtlich einer Grenzabstandsunterschreitung bzw. einer Ausnahmebewilligung für die Bestimmung des grossen Grenzabstandes gesagt werden. Allzu leicht liessen sich ansonsten mit dem Argument der Verdichtung für dies und jenes eine Ausnahmebewilligung erteilen; mit anderen Worten: auch die Verdichtung hat die baurechtlichen Grundnormen grundsätzlich zu wahren und setzt für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung das Vorliegen eines gesetzlichen Ausnahmetatbestandes voraus.

4.4.2 Dem Regierungsrat ist hingegen beizupflichten, dass die baurechtliche Geltung der gegenteiligen Auffassung einer gesetzlichen Grundlage bedürfte. Beispielsweise bestimmt § 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989 (in der ab dem 1.1.2014 geltenden Fassung), dass die Gemeinden Ausnahmen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften unter anderem bewilligen können in Bauzonen, in denen eine verdichtete Bauweise zulässig ist und für Gebiete, in denen eine Nachverdichtung erwünscht ist (vgl. Urteil BGer 1C_187/2019 vom 18.12.2019 E. 2.1).

Vorliegend ist gemäss Art. 62 Abs. 1 BauR die Zentrumszone für eine dichte Überbauung (zur Schaffung einer Dorfkernerweiterung) bestimmt. Für die übrigen Wohnzonen findet sich keine entsprechende Bestimmung. Insbesondere findet sich keine Bestimmung, dass aus Gründen der Verdichtung von den Grenz- und Gebäudeabständen abgewichen werden kann. Vergleichsweise kann beispielsweise auf Art. 19 des Baureglements der Gemeinde Altendorf vom 19. Mai 2019 (betreffend "verdichtete Bauweise") verwiesen werden, womit unter bestimmten Voraussetzungen (Mindestwohneinheiten) die Erhöhung der Ausnutzungsziffer (Abs. 4) und die Herabsetzung der Gebäude- und Grenzabstände, "wenn keine öffentlichen oder wohnhygienischen Interessen entgegenstehen" (Abs. 5), ermöglicht wird.

4.5.1 Zu bestätigen ist auch, dass eine freiwillige, zivilrechtliche Höhenbeschränkung keine unzumutbare Härte begründen kann. Zum einen wird die Einräumung von Dienstbarkeiten in der Regel entschädigt, zum andern gilt es, allfälligen durch private zivilrechtliche Vereinbarungen geschaffenen Sachzwängen für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen, womit die öffentlichrechtlichen Bestimmungen im Endeffekt ausgehebelt werden könnten, entgegen zu wirken. Unbe-

stritten ist der Hinweis des Regierungsrates auf die Nachbargrundstücke KTN_04 und KTN_02, die den grossen Grenzabstand auf den Westseiten einhalten. Zu bestätigen ist auch, dass die Hinweise auf die Wohnungsnot und die hohen Immobilienpreise keine Ausnahmesituationen begründen können.

4.5.2 Übereinstimmend mit dem Regierungsrat kann auch keine Verletzung der Eigentumsgarantie erkannt werden.

Die Eigentumsgarantie schützt als Bestandesgarantie nur die rechtmässige Ausübung des Privateigentums. Sie gewährleistet das Eigentum innerhalb der Schranken, die ihm im öffentlichen Interesse durch die Rechtsordnung gezogen sind. Zu beachten sind namentlich die Anforderungen der Raumplanung (BGE 117 Ib S. 243 E. 3a mit Hinweisen). Die Baufreiheit und damit auch das Recht zur Erweiterung oder zum Ersatz einer Baute bestehen daher nur innerhalb der Vorschriften, die der Gesetzgeber über die Nutzung des Grundeigentums erlassen hat (Urteile BGer 1C_77/2010 vom 11.10.2010 E. 8.1; 1A.289/2004 vom 7.6.2005 E. 2.2.1; 1A.110/2001 vom 4.10.2001 E. 8.1 = ZBI 203/2002 S. 615). Nach ständiger Rechtsprechung gelten selbst massive Nutzungsbeschränkungen regelmässig nicht als besonders schwerer und daher entschädigungspflichtiger Eingriff, falls auf den fraglichen Liegenschaften noch eine wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung möglich bleibt. Die Eigentumsgarantie als Wertgarantie gewährleistet nicht, dass eine Baulandparzelle dauernd bestmöglich ausgenutzt werden kann (BGE 123 II 481 E. 6d mit Hinweisen).

Inwiefern eine wirtschaftlich sinnvolle Weiternutzung des Grundstückes unter Wahrung der baurechtlichen Grundnormen und ohne Beanspruchung einer Ausnahmegenehmigung vorliegend nicht mehr möglich sein sollte, ist wie bereits gesagt (vgl. vorstehend E. 4.3.3) nicht ersichtlich. Die durch Gesetzesvorschriften (Abstandsvorschriften) allenfalls bedingte teilweise Beschränkung der (maximalen) Überbaumöglichkeit stellt keinen Eingriff in die Eigentumsfreiheit dar.

4.5.3 Die Neubaute (DFH statt EFH) kann sich unbestrittenermassen nicht auf die Bestandesgarantie berufen (§ 72 PBG). Soweit der Beigeladene geltend macht (Vernehmlassung S. 7 Rz. 13), der einzige Grund dafür, weshalb sich die Längsseiten der Baute im Osten und Westen befinden, sei die rechteckige Parzellenform, tatsächlich ausgerichtet sei die geplante Baute jedoch - wie auch die heute schon bestehende - nach Süden, kann er daher aus dieser aktuellen Situation für die Neu-/Umbaute nichts zu seinen Gunsten herleiten.

4.6 Die Beschwerde erweist sich somit insgesamt als unbegründet. Der Regierungsrat hat die Gemeindeautonomie nicht verletzt, wenn er keinen Ausnahme-

tatbestand für die Verlegung des grossen Grenzabstandes auf die Südseite der geplanten Baute erkennen konnte.

5.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten- und Parteientschädigungen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu regeln. Der Beigeladene hat den Antrag der Beschwerdeführerin unterstützt, gilt daher als unterliegend und hat gemeinsam mit der Beschwerdeführerin (je hälftig) für die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- aufzukommen (vgl. § 72 Abs. 2 VRP).

5.2 Die obsiegenden beanwalteten Beschwerdegegner haben Anspruch auf eine Parteientschädigung zu Lasten der Beschwerdeführerin und des Beigeladenen (§ 74 Abs. 1 VRP). Diese Parteientschädigung wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf je Fr. 800.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), insgesamt also Fr. 1'600.-- festgelegt.

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.--) der Beschwerdeführerin und dem Beigeladenen auferlegt. Sie haben diese Betreffnisse von je Fr. 1'250.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.
3. Die Beschwerdeführerin und der Beigeladene haben den beanwalteten Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung von je Fr. 800.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu bezahlen.

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

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

5. Zustellung an:

- die Beschwerdeführerin (R)
- den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (2/R)
- die Rechtsvertreterin des Beigeladenen (2/R)
- den Regierungsrat (EB)
- das Sicherheitsdepartement (EB)
- und das Amt für Raumentwicklung (EB).

Schwyz, 27. Juni 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: 18. Juli 2024