

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2024 44

## Entscheid vom 28. Oktober 2024

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident  
Dr.oec. Andreas Risi, Richter  
lic.iur. Karl Gasser, Richter  
MLaw Fiona Schuler, a.o. Gerichtsschreiberin

Parteien

1. A. \_\_\_\_\_,  
2. **B. \_\_\_\_\_, bestehend aus**  
2.1 A. \_\_\_\_\_,  
2.2 C. \_\_\_\_\_,  
    beide \_\_\_\_\_  
    Beschwerdeführer,  
    alle vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. D. \_\_\_\_\_,

### gegen

1. **Gemeinderat Lachen**, Alter Schulhausplatz 1, Postfach 263, 8853 Lachen SZ, vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. E. \_\_\_\_\_,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz, Vorinstanzen,
4. **F. \_\_\_\_\_ AG**, Beschwerdegegnerin, vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. G. \_\_\_\_\_,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung Abbruch/Neubau Mehrfamilienhaus)

## **Sachverhalt:**

**A.** A.\_\_\_\_\_ ist Grundeigentümer der Liegenschaft KTN \_\_\_\_\_01, \_\_\_\_\_X. Mit Baueingabe vom 21. Juli 2022 (Baugesuch Nr. 2022-0046) ersuchte A.\_\_\_\_\_ um die Baubewilligung für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohnungen, Tiefgarage, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und Pool im Attikageschoss. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhob neben anderen die F.\_\_\_\_\_ AG (Grundeigentümerin an der südlich des Baugrundstückes grenzenden Liegenschaft KTN \_\_\_\_\_02, \_\_\_\_\_Y) am 6. September 2022 Einsprache.

Am 16. Dezember 2022 reichte A.\_\_\_\_\_ ein abgeändertes Baugesuch, bzw. angepasste Projektpläne ein. Die Einsprecherin äusserte sich dazu am 13. Januar 2023 und hielt an ihrer Einsprache fest.

**B.** Gestützt auf den Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 14. Februar 2023 erteilte der Gemeinderat Lachen A.\_\_\_\_\_ mit Beschluss (GRB) Nr. 82 vom 24. April 2023 die Baubewilligung und wies die Einsprache der F.\_\_\_\_\_ AG ab.

**C.** Gegen diesen GRB Nr. 82 vom 24. April 2023 erhob die F.\_\_\_\_\_ AG am 11. Mai 2023 Beschwerde beim Regierungsrat und machte geltend, dass der Gemeinderat Lachen den Gesamtentscheid des ARE vom 14. Februar 2023 nicht zusammen mit dem Bauentscheid eröffnet habe. Der Gemeinderat Lachen widerrief mit Beschluss (GRB) Nr. 118 vom 15. Mai 2023 die Baubewilligung vom 24. April 2023, wies die Einsprache der F.\_\_\_\_\_ AG ab und hiess das Baubewilligungsgesuch gut. Er stellte die neue Baubewilligung samt Gesamtentscheid des ARE mit Schreiben vom 22. Mai 2023 der F.\_\_\_\_\_ AG zu.

**D.** Gegen den Gesamtentscheid des ARE vom 14. Februar 2023 und den GRB Nr. 118 vom 15. Mai 2023 erhob die F.\_\_\_\_\_ AG am 7. Juni 2023 Beschwerde beim Regierungsrat und verlangte die Abweisung des Baugesuchs. Es folgte ein doppelter Schriftenwechsel.

**E.** Am 17. Juli 2023 reichte das B.\_\_\_\_\_ (mit den Konsorten A.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_) dem Gemeinderat Lachen ein nahezu identisches zweites Baugesuch (Baugesuch Nr. 44-23-077) für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und Pool auf der Liegenschaft KTN \_\_\_\_\_01, \_\_\_\_\_X ein. Dieses Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. 29 vom

21. Juli 2023 (S. 1609) öffentlich aufgelegt. Innert Frist erhob die F. \_\_\_\_\_ AG wiederum Einsprache mit dem Antrag auf Abweisung des Baugesuchs.

**F.** Das ARE erteilte mit Gesamtentscheid vom 10. November 2023 die kantonale Baubewilligung unter Nebenbestimmungen. Mit Beschluss (GRB) Nr. 276 vom 27. November 2023 erteilte der Gemeinderat Lachen die Baubewilligung unter Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE wie folgt:

1. Einsprachen
  - 1.1 Die Einsprache der F. \_\_\_\_\_ (...) wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Bauentscheid
  - 2.1 Der Bauherrschaft wird die Bewilligung für an der \_\_\_\_\_, gemäss überarbeiteter Baueingabe vom 3 unter nachfolgenden Bestimmungen erteilt.
  - 2.2 (Hausnummerzuteilung)
  - 2.3 (Allgemeine Baubedingungen)
- 4-10 (Kantonale Bewilligung, Auflagen und Nebenbestimmungen, Kosten, Rechtsmittelbelehrung, Zustellung).

**G.** Gegen diesen GRB Nr. 276 vom 27. November 2023 erhob die F. \_\_\_\_\_ AG mit Eingabe vom 14. Dezember 2023 Beschwerde beim Regierungsrat mit folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss des Gemeinderates Lachen Nr. 276 vom 27.11.2023 sei aufzuheben.
2. Der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 10.11.2023 (Baugesuch-Nr.44-23-077) sei aufzuheben.
3. Auf das Baugesuch für das Grundstück GBN \_\_\_\_\_01, \_\_\_\_\_X, gemäss Publikation im Amtsblatt des Kantons Schwyz vom 21.07.2023 sei nicht einzutreten, eventualiter sei es abzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MWST zu Lasten der Vorinstanzen und der Beschwerdegegner.

**H.** Mit Beschluss (RRB) Nr. 182/2024 vom 5. März 2024 vereinigte der Regierungsrat beide Beschwerden (beide Baugesuche [Nr. 2022-0046 und Nr. 44-23-077]) und entschied wie folgt:

1. Die Beschwerden I und II werden gutgeheissen und die angefochtenen Beschlüsse Nr. 118 und Nr. 276 der Vorinstanz 1 vom 15. Mai 2022 und vom 27. November 2023 sowie die Gesamtentscheide der Vorinstanz 2 vom 14. Februar 2023 und vom 10. November 2023 werden aufgehoben.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 3'000.-- werden je hälftig (je Fr. 1500.--) der Gemeinde Lachen und den Beschwerdegegnern I und II auferlegt. (...).

3. Der Beschwerdeführerin wird eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2200.-- zugesprochen, welche je hälftig (je Fr. 1100.--) von der Gemeinde Lachen und von den Beschwerdegegnerin I und II zu tragen ist.

4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung)

**I.** Gegen diesen RRB Nr. 182/2024 (Versand am 12.3.2024) erheben A. \_\_\_\_\_ und das B. \_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 28. März 2024 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss Nr.182/2024 des Regierungsrats des Kantons Schwyz vom 5. März 2024 in den Verfahren VB 117/2023 & VB 253/2023 sei aufzuheben und die von den V1 erlassenen Baubewilligungen (GRB Nr. 118 vom 15. Mai 2023 und GRB Nr. 276 vom 27. November 2023) bzw. von der Vi2 erlassenen Gesamtentscheide vom 14. Februar 2023 bzw. vom 10. November 2023 seien zu bestätigen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Bg und der Vi3.

**J.** Das ARE teilt am 5. April 2024 seinen Verzicht auf die Einreichung einer umfangreichen, materiellen Vernehmlassung sowie auf Antragsstellung mit. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 15. April 2024 Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer.

Der Gemeinderat beantragt vernehmlassend am 23. April 2024, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Kantons Schwyz und der Beschwerdegegnerin gutzuheissen.

Die Beschwerdegegnerin beantragt am 27. Mai 2024 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen vor allen Instanzen inkl. MwSt. zu Lasten der Beschwerdeführer.

**K.** Mit Replik vom 31. Juli 2024 halten die Beschwerdeführer an der Beschwerde fest. Das Sicherheitsdepartement verzichtet mit Schreiben vom 20. August 2024 auf eine erneute Stellungnahme.

Am 23. August 2024 reicht die Beschwerdegegnerin ihre Duplik ein und hält an ihren Anträgen fest. Mit Eingabe vom 29. August 2024 teilen die Beschwerdeführer ihr Festhalten an ihren Ausführungen fest.

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

**1.1** Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 27. Mai 2024 die Nichtigkeitserklärung des GRB Nr. 118 vom 15. Mai 2023 (VB 117/2023). Dieser sei aufgrund der direkten Zustellung an die Beschwerdegegnerin und nicht an deren Rechtsvertretung sowie der nicht gleichzeitigen Zustellung des Gesamtentscheids des ARE vom 14. Februar 2023 mangelhaft eröffnet worden (vgl. Bg-act. 13).

**1.1.1** Eine rechtswidrige Verfügung/Entscheidung ist im Allgemeinen anfechtbar. Wird sie/er nicht angefochten, so wird sie/er rechtskräftig. Von der Anfechtbarkeit zu unterscheiden ist die Nichtigkeit einer Verfügung. Nichtigen Verfügungen geht jede Verbindlichkeit und Rechtswirksamkeit ab. Die Nichtigkeit ist jederzeit und von sämtlichen staatlichen Instanzen von Amtes wegen zu beachten. Nach der Rechtsprechung ist eine Verfügung nach der sogenannten Evidenztheorie nur ausnahmsweise nichtig, wenn (kumulativ) der ihr anhaftende Mangel besonders schwer (i) und offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist (ii) und die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird (iii). Als Nichtigkeitsgrund fallen hauptsächlich funktionelle und sachliche Unzuständigkeit einer Behörde sowie schwerwiegende Verfahrensfehler in Betracht (BGE 139 II 243 E. 11.2 m.H.; Urteil BGer 1C\_64/2011 vom 9.6.2011 E. 3.3). Nichtigkeit wird jedoch nur bei ganz gewichtigen Verfahrensfehlern, die ohne Weiteres erkennbar sind, angenommen. Schwerwiegende Form- oder Eröffnungsfehler können unter Umständen die Nichtigkeit einer Verfügung nach sich ziehen (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage Zürich 2020, Rz. 1111 und 1119 S. 249). Wird eine Verfügung den Parteien nicht eröffnet, so entfaltet sie keine Rechtswirkungen. Diese treten erst mit der Mitteilung an die Parteien ein. Der Mangel kann indessen durch nachträgliche Eröffnung geheilt werden (BGE 142 II 411 E. 4.2; BGE 133 I 201 E. 2.2; BGE 129 I 361 E. 2.1; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1124 S. 250).

**1.1.2** Vorliegend hat der Gemeinderat Lachen den Gesamtentscheid des ARE vom 14. Februar 2023 nicht gleichzeitig mit dem GRB Nr. 82 vom 24. April 2023 eröffnet. Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat Lachen mit neuem GRB Nr. 118 vom 15. Mai 2023 den GRB Nr. 82 vom 24. April 2024 widerrufen und zugleich mit Eröffnung des GRB Nr. 118 vom 15. Mai 2023 den Gesamtentscheid des ARE vom 14. Februar 2023 sämtlichen Parteien eröffnet (vgl. Bf-act. I.01 [zu VB 117/2023] Beilage 3 S. 12). Die vorerst mangelhafte Zustellung wurde also durch die nachträgliche Eröffnung geheilt, weshalb der GRB Nr. 118 vom 15. Mai 2023 nicht nichtig ist.

Des Weiteren kann die Beschwerdegegnerin aus ihrer Argumentation, der GRB Nr. 118 vom 15. Mai 2023 sei aufgrund der Zustellung des Entscheids an die Beschwerdegegnerin und nicht deren Rechtsvertretung nichtig, nichts zu ihren Gunsten ableiten. Dass der Gemeinderat Lachen den GRB Nr. 118 vom 15. Mai 2023 direkt der Beschwerdegegnerin und nicht ihrem Rechtsvertreter zugestellt hat, ist zwar grundsätzlich unzulässig (§ 16 Abs. 3 VRP). Der Beschwerdegegnerin ist daraus jedoch kein Rechtsnachteil entstanden, weshalb kein besonders schwerer Mangel vorliegt und man somit auch aufgrund dieser Tatsache keine Nichtigkeit annehmen kann. Der Regierungsrat hat somit in seinem RRB Nr. 182/2024 vom 5. März 2024 zu Recht die Nichtigkeit verneint.

**1.2** Laut dem Projektbeschrieb vom 14. Juli 2023 liegt die Bauparzelle Nr. \_\_\_\_\_01 an der \_\_\_\_\_X, mitten im Siedlungsgebiet \_\_\_\_\_ und südlich des Bahnhofs. Der geplante Neubau liegt in der Wohnzone W3, einem als lärmvorbelastetes Gebiet ausgedehnten Bereich; es gilt daher die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III). Der Neubau hat - das Attikageschoss eingerechnet - vier Geschosse mit Total 5 Wohnungen in den Grössen 2.5, 3.5 und 4.5 Zimmer. Die Wohnungen orientieren sich an der längeren Hauptseite des Gebäudes, und damit Richtung Westen (in Richtung \_\_\_\_\_Y). Das Untergeschoss ragt leicht aus dem Terrain. Das Erdgeschoss, folge dessen aus dem Terrain ragend, beinhaltet den Eingang in die eine 4.5 Zimmerwohnung. Im ersten Obergeschoss sind zwei 2.5 Zimmerwohnungen, und im zweiten Obergeschoss eine 2.5 Zimmerwohnung und der erste Teil der 3.5 Zimmer-Maisonettewohnung, deren zweiter Teil mit Wohn- und Essraum sowie Küche sich im Attikageschoss befindet. Auf der Terrasse des AG ist ein Pool geplant; zudem besteht ein Zugang zur teils nutzbar gestalteten Dachfläche. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage mit 7 Parkplätzen und einem Veloraum mit 12 Velo-plätzen sowie 4 Kellern und ein Raum für die Haustechnik vorgesehen; die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt ab der \_\_\_\_\_X über eine offene Zufahrtsrampe von Süden her im östlichen Teil des Grundstücks. Das Dach ist extensiv begrünt; auf dem Westteil des Daches ist der Standort der Photovoltaikanlage mit flachen Paneelen. Im nördlichen Teil des Grundstücks wird eine etwa 80 m<sup>2</sup> grosse Erholungsfläche angelegt. Im Nordwesten entstehen zwei Besucherparkplätze. Östlich der Zufahrtsrampe wird ein zirka 6.5 m<sup>2</sup> langer Container für Abfall und Grüngut platziert (vgl. Plan Nr. 1103.02, Grundrisse, 1:100, vom 14.7.2023).

**2.1.1** Die Bauparzelle grenzt im Norden ans Grundstück KTN \_\_\_\_\_03 und im Osten ans Grundstück KTN \_\_\_\_\_04. Gegenüber diesen beiden Grundstücken soll die Tiefgarage direkt an die Grenze gebaut werden (vgl. Plan Nr. 1130.02, Grundrisse, 1:100, vom 14.7.2023). Gemäss dem Grundbuchaus-

zug der Gemeinde \_\_\_\_\_ besteht zu beiden Grundstücken je ein gegenseitiges Grenzbaurecht für unterirdische Bauten (vgl. VB 253/2023: elektronische Aktenedition [Teil-Grundbuchauszug Grundstück \_\_\_\_\_01 \_\_\_\_\_ vom 8.7.2022] S. 85).

Der Regierungsrat kam im angefochtenen RRB Nr. 182/2024 vom 5. März 2024 zum Schluss, dass unterirdische Bauten Gebäude seien, die ganz oder teilweise im bestehenden Erdreich angelegt würden. Wie Hochbauten würden unterirdische Bauten ebenfalls über Fassaden verfügen, auch wenn diese gegenüber den Nachbargrundstücken gar nicht oder nur eingeschränkt in Erscheinung träten. Unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain um nicht mehr als 1 m überragen, dürften gemäss § 61 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 bis 1 m an die Grenze heranreichen. Ausschlaggebend sei, wie sich die Baute im Verhältnis zu den betroffenen Nachbargrundstücken darbiere, d.h. es sei für jede Fassade einzeln zu bestimmen, ob die Baute nicht mehr als 1 m aus dem gewachsenen Terrain rage. Aus den Fassadenplänen vom 12. Dezember 2022 und vom 14. Juli 2024 gehe eindeutig hervor, dass die geplante Tiefgarage im Norden um 1.3 m und im Osten um 1.22 m über das gewachsene Terrain rage. Der Regierungsrat kam somit zum Ergebnis, dass es sich vorliegend nicht um eine unterirdische Baute i.S.v. § 61 Abs. 2 PBG handle. Da sich das Grenzbaurecht jedoch ausdrücklich nur auf unterirdische Bauten beziehe, könne dies vorliegend nicht gelten. Allenfalls sei zu prüfen, ob sich die Tiefgarage im Norden und im Osten als Nebenbaute präsentiere. Für Nebenbauten sei das Bauen bis an die Grenze gestattet, wenn der betreffende Nachbar schriftlich einwillige. Mit einer Fläche von über 200 m<sup>2</sup> könne die Tiefgarage indes nicht mehr als Nebenbaute qualifiziert werden (§ 61 Abs. 1 PBG). Da es sich bei der Tiefgarage weder um eine unterirdische Baute noch um eine Nebenbaute handle, müsse diese den ordentlichen Grenzabstand von 5 m (Art. 7 Abs. 1 des Planungs- und Baureglements [PBR] der Gemeinde Lachen vom 29.9.1995) einhalten. Diesen Grenzabstand unterschreite die geplante Tiefgarage zu KTN \_\_\_\_\_ (recte: KTN \_\_\_\_\_03) und KTN \_\_\_\_\_04 komplett, weshalb die beiden Bauprojekte in der geplanten Form nicht bewilligungsfähig seien.

**2.1.2** Die Beschwerdeführer bringen in ihrer Beschwerde vor, dass der Entscheid des Regierungsrates einerseits auf Planlesefehlern und andererseits auf Unkenntnis der einschlägigen Rechtsprechung beruhe. Für die Ermittlung der Höhe der Tiefgarage sei die Höhe der Oberkante der Decke der Tiefgarage massgebend. Nicht berücksichtigt würden Randabschlüsse oder Geländer (RRB Nr. 1024 E. 3.2 vom 22.9.2009). Vorliegend rage die Oberkante der Decke der Tiefgarage bei beiden Projekten nirgends mehr als 1 m über das gewachsene Terrain. Beim

ersten Bauprojekt betrage die Höhe der Tiefgarage bei allen drei Schnitten gemäss Schnittplan 1103/03 vom 19. Juli 2022 bis zur Oberkante der Decke genau 1 m. Hinzu komme jeweils eine Aufbordnung mit einer Höhe von 0.20 m, womit sich das Mass von 1.20 m inkl. Aufbordnung ergebe. Relevant sei aber die Höhe der Oberkante der Decke der Tiefgarage, welche nirgends mehr als 1 m betrage. Bei der Tiefgarage handle es sich daher offensichtlich um eine unterirdische Baute. Beim zweiten Bauprojekt betrage die Höhe der Tiefgarage bei allen drei Schnitten bis zur Oberkante der Decke 0.96 m. Hinzu komme jeweils eine Aufbordnung mit einer Höhe von 0.24 m, womit sich wiederum das Mass von 1.20 m inkl. Aufbordnung ergebe. Auf dem Schnitt C werde ein Mass von total 1.30 m ausgewiesen. Hier handle es sich aber um ein faktisch nicht relevantes Mass zwischen dem gewachsenen Terrain und der Oberkante der Betondecke an der Fassade, was mit der Höhe der Tiefgarage nichts zu tun habe. Beim zweiten Projekt betrage die Höhe der Oberkante der Decke der Tiefgarage daher 0.96 m. Es handle sich somit auch bei der Tiefgarage des zweiten Projektes um eine unterirdische Baute.

**2.1.3** Das Sicherheitsdepartement macht am 15. April 2024 vernehmlassend geltend, für die Bestimmung, ob eine unterirdische Baute vorliege, seien primär die Fassadenpläne massgebend und nicht die Schnitt- oder Grundrisspläne des Baugesuches. Aus den Fassadenplänen von 12. Dezember 2022 und vom 14. Juli 2023 gehe eindeutig hervor, dass die geplante Tiefgarage im Norden um 1.3 m und im Osten um ca. 1.20 m (nach der Berechnung des Regierungsrates um 1.22 m) über das gewachsene Terrain herausrage. Es handle sich bei der Tiefgarage somit nicht um eine unterirdische Baute und diese könne demzufolge auch nicht von der Abstandsprivilegierung profitieren. Der Regierungsrat habe im von den Beschwerdeführern ins Feld geführten RRB Nr. 1024 vom 22. September 2009 in E. 3.2 festgehalten, dass für die Ermittlung der Höhe einer Tiefgarage die Höhe der Oberkante der Decke der Tiefgarage massgebend sei. Im gleichen Entscheid habe er indes präzisiert (E. 3.5.1):

Für die Ermittlung der Höhe der geplanten Tiefgarage ist vorliegend die Oberkante der Decke der Tiefgarage massgebend (s. vorstehend E. 3.2). Dabei ist vorauszusetzen, dass über der Decke lediglich ein Geländer und nicht eine feste Brüstung geplant ist. Ein Geländer stellt eine leichte und meist durchbrochene Konstruktion dar, während dem unter einer Brüstung ein fester, massiver und auch geschlossener Bauteil zu verstehen ist ([www.wikipedia.ch: "Brüstung"](http://www.wikipedia.ch: \)).

Daraus ergebe sich, dass auch bei Tiefgaragen massive, gemauerte Brüstungen bei der Höhe hinzuzurechnen seien. Dies stehe im Übrigen auch im Einklang mit der konstanten Rechtsprechung zur Mitberücksichtigung von massiven Brüstungen bei der Berechnung der Gebäudehöhe im Allgemeinen. Auch bei Attikage-

schossen werde eine bündig mit der Fassade erstellte massive Brüstung zur Gebäudehöhe hinzugezählt, selbst wenn diese sich im Grunde über der Oberkante des eigentlichen Dachgeschosses befinde. Lediglich filigrane Staketengeländer oder Glasbrüstungen müssten bei der Gebäudehöhe nicht mitberücksichtigt werden. Diese Rechtsprechung gründe in der Überlegung, dass es für einen Nachbar keinen Unterschied mache, ob er eine eigentliche Fassade oder "lediglich" an eine hochgezogene massive Brüstung bzw. Absturzsicherung blicke. Gleich verhalte es sich im vorliegenden Fall. Die Aussenwände der geplanten Tiefgarage würden im Norden und im Westen um ca. 1.20 m bzw. um 1.30 m über das gewachsene Terrain ragen. Ob die obersten 20 cm über dem eigentlichen Geschoss mit Humus oder mit Zement hinterfüllt seien, spiele grundsätzlich keine Rolle. Die Mauerkrone der Tiefgarage werde ausserdem noch mit einem Geländer versehen. Da die Tiefgarage sowohl im Norden als auch im Osten um mehr als 1 m aus dem gewachsenen Terrain ragen, handle es sich nicht mehr um eine unterirdische Baute.

**2.1.4** Die Beschwerdegegnerin stützt sich in ihrer Beschwerdeantwort vom 27. Mai 2024 ebenfalls im Wesentlichen auf RRB 1024/2009 E. 3.5.1 vom 22. September 2009, wobei geltend gemacht wird, die Beschwerdeführer verschweigen diese Erwägung in ihrer Beschwerde. Vorliegend sei sowohl beim Baugesuch vom 21. Juli 2022 als auch bei dem vom 17. Juli 2023 eine Brüstung geplant, die mindestens 20 cm über die Oberkante Tiefgaragendecke reiche (ohne Geländer), weshalb vorliegend die Höhe Oberkante Brüstung entscheidend sei und nicht die Oberkante der Decke der Tiefgarage. Die Gebäudehöhe werde in casu bis zum obersten Punkt der festen Brüstung gemessen. Daraus ergebe sich eine Höhe der Tiefgarage von 1.2 m resp. 1.3 m. Erst auf die feste Brüstung selbst sei das Geländer angedacht, womit die Garage noch in grösserem Ausmass in Erscheinung trete. Das Geländer müsse 20 cm respektive 30 cm tiefer angebracht werden, damit die Garage als unterirdische Baute qualifiziert werden könnte. Zudem handle es sich bei der geplanten Tiefgarage mit einer Fläche von über 200 m<sup>2</sup> offensichtlich nicht um eine Nebenbaute, sondern um eine Hauptbaute. Die kommunalen Bestimmungen würden einen Grenzabstand für Hauptbauten von mindestens 5 m vorsehen (Art. 7 Abs. 1 des Planungs- und Baureglements der Gemeinde Lachen vom 29.9.1995). Diesen Abstand halte die Beschwerdeführerin mit ihrer Tiefgarage nicht ein.

**2.1.5** Die Beschwerdeführer machen am 31. Juli 2024 replizierend geltend, dass es eine Rolle spiele, ob auf dem Dach einer Unterterrainbaute eine Aufbordnung oder eine Brüstung erstellt werde. Letztere sei in Bezug auf die Höhe relevant, erstere nicht. Ob in einem konkreten Fall aber eine Brüstung oder eine Aufbor-

dung vorliege, sei auf den Fassadenplänen nicht ersichtlich, sondern (nur) auf den Schnittplänen, weshalb nicht gefolgt werden könne, dass primär die Fassadenpläne massgebend sein sollten und nicht die Schnitt- oder Grundrisspläne. Weiter würden die Beschwerdeführer gar nicht bestreiten, dass eine Brüstung zu berücksichtigen wäre. Vorliegend bestehe aber nirgends eine Brüstung. Eine Brüstung sei ein Bauelement, hinter dem sich nichts befindet. Sie diene damit faktisch als Absturzsicherung (wie z.B. eine Fensterbrüstung oder eine Balkonbrüstung). Das Sicherheitsdepartement verwende den Begriff "Brüstung" denn auch zutreffend als Synonym zu "Absturzsicherung". Auch im allgemeinen Sprachgebrauch werde unter einer Brüstung eine Absturzsicherung verstanden. Vorliegend werde nirgends auf der Tiefgarage eine Brüstung erstellt. Wie den Schnittplänen des ersten Baugesuchs (Plan Nr. 1103/03 vom 19.7.2022) bzw. des zweiten Baugesuchs (Plan Nr. 1103/03 vom 14.7.2023) entnommen werden könne, werde vielmehr nur eine Aufbordnung mit einer Höhe von 20 cm (erstes Baugesuch) bzw. 24 cm (zweites Baugesuch) erstellt. Diese Aufbordnung diene ausschliesslich dazu, die dahinterliegende Humusierung zurückzuhalten. Es handle sich daher bei dieser Aufbordnung um einen Randabschluss i.S.v. E. 3.2 von RRB Nr. 1024 vom 22. September 2009 und nicht um eine feste Brüstung i.S.v. E. 3.5.1 des gleichen RRB. Vorliegend rage die Tiefgarage überall max. 1 m (erstes Projekt) bzw. 96 cm (zweites Projekt) aus dem gewachsenen Terrain und darauf komme ein mit Humus hinterfüllter Randabschluss mit einer Höhe von 20 cm (erster Projekt) bzw. 24 cm (zweites Projekt), womit sich bei beiden Projekten eine Gesamthöhe inkl. Randabschluss in Höhe von 1.20 m bzw. eine für die Bemessung der Höhe der Unterterrainbaute relevante Höhe von 1 m bzw. 96 cm ergebe. Die Garage rage auch nirgends 1.30 m aus dem gewachsenen Terrain. Dieses Mass sei die irrelevante Höhe zwischen dem gewachsenen Terrain und Oberkante Betondecke an der Fassade. Vorliegend rage die Tiefgarage somit bei beiden Projekten nirgends mehr als 1 m bzw. 96 cm über das gewachsene Terrain, womit eine Unterterrainbaute vorliege. Daran ändere auch die Tatsache nichts, dass auf dem Randabschluss noch ein Geländer gestellt werde. Das Geländer sei nicht höhenrelevant. Zudem habe der Regierungsrat den vorliegenden, mit Humus überfüllten Randabschluss mit einer Höhe von 20 cm bzw. 24 cm, welcher gemäss Rechtsprechung des Regierungsrats nicht höhenrelevant sei, fälschlicherweise als höhenrelevante "Brüstung" interpretiert. Inwiefern ein solcher Randabschluss, dessen Krone nach der Hinterfüllung auf der gleichen Höhe liege, wie die Humusschicht, die er zurückhält, eine Brüstungsfunktion erfüllen soll, bleibe schleierhaft.

**2.2.1** 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). Für Nebenbauten und unterirdische Bauten kann die Bewilligungsbehörde bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn das Bauen bis an die Grenze gestatten (§ 61 Abs. 3 PBG). Art. 7 Abs. 1 PBR verweist für die Grenz- und Gebäudeabstände von Bauten auf das kantonale Recht. Das kommunale Recht stellt also keine anderen (höheren) Anforderungen an den Grenzabstand unterirdischer Bauten.

**2.2.2** Auch unterirdische Bauten verfügen (wie auch Nebenbauten) über "Fassaden", auch wenn diese gegenüber den Nachbargrundstücken gar nicht oder nur eingeschränkt in Erscheinung treten. Auch sie haben - insbesondere wenn sie das gewachsene Terrain um bis zu einem Meter überragen oder ihre Fassaden durch Abgrabungen sichtbar gemacht werden - Auswirkungen auf die Umgebung und die Nachbarschaft. Mit der Grenzabstandsregelung von § 61 Abs. 2 und 3 PBG hat der Gesetzgeber die mannigfaltigen Emissionen anerkannt, die von unterirdischen Bauten ausgehen können und gleichzeitig der Tatsache Rechnung getragen, dass unterirdische Bauten die Umgebung in der Regel weniger stark als Hochbauten beeinträchtigen (vgl. VGE 2009 III 215 vom 24.2.2010 E. 2.2. m.H.a. EGV-SZ 2001 B 8.2 E. 1c). Der privilegierte Grenzabstand gemäss § 61 Abs. 2 PBG kommt dann zur Anwendung, wenn die unterirdische Baute gegenüber der Nachbarliegenschaft das gewachsene Terrain nicht mehr als 1 m überragt. Ausschlaggebend ist, wie sich die Baute im Verhältnis zu den betroffenen Nachbargrundstücken darbietet (vgl. EGV-SZ 2000 Nr. 57 E. 2.2 m.H.a. EGV-SZ 1990 Nr. 15), d.h. es ist für jede Fassade einzeln zu bestimmen, ob die Baute nicht oder nicht mehr als 1 m aus dem gewachsenen Terrain ragt. Dabei ist auf das gewachsene Terrain abzustellen und nicht auf das ausgemittelte gewachsene Terrain (vgl. EGV-SZ 1990 Nr. 15 E. 2d).

**2.2.3** Nach verwaltungsrechtlicher Rechtsprechung sind Humusüberdeckungen über einer Tiefgarage und Randabschlüsse auf dieser, welche die Decke der Tiefgarage abschliessen, sowie allfällige Geländer auf der Tiefgarage nicht mit zu berücksichtigen (vgl. VGE 1011/03 vom 20.11.2003 E.3d; VGE 2007 III 156 vom 30.10.2007 E. 4.3). Im erwähnten VGE 1011/03 vom 20. November 2003 (Protokollband 2003 III S. 1671) hat das Verwaltungsgericht konkret erwogen, rechne man die auf der Tiefgarage liegende Humusschicht bei der Gebäudehöhe hinzu, werde die Höhe von einem Meter zumindest auf einer Seite stellenweise leicht überschritten. Ob eine unterirdische Baute vorliege, beurteile sich aber anhand der Baute, weshalb diese an sich Grundlage der Beurteilung sei und nicht Aufschüttungen, welche bis zu einer Höhe von 2.50 m vom Nachbar mit einem

Grenzabstand von lediglich 0.50 m zu dulden seien (§ 54 des Einführungsgesetzes zum schweizerischen Zivilgesetzbuch [EGzZGB; SRSZ 210.100] vom 14.9.1978). Wieviel eine Baute das gewachsene Terrain überrage, bemesse sich somit danach, wie viel die Oberkante der Baute das gewachsene Terrain überrage. Humusschichten auf Tiefgaragen mit den erforderlichen Randabschlüssen, welche im Rahmen der normalen Terraingestaltung lägen und nur - wie im konkreten Fall - eine Höhe von rund 30 cm aufwiesen, seien nicht zu berücksichtigen; sie bildeten keinen funktionellen Bestandteil der Tiefgarage. Zu ergänzen ist, dass gemäss § 55 Abs. 1 EGzZGB eine Stützmauer an die Grenze gestellt werden darf, wenn sie 1.20 m nicht überragt.

**2.2.4** Im Sinne der dargelegten kantonalen Rechtsprechung ist somit die Höhe der Oberkante der Decke der Tiefgarage massgebend. Vorliegend geht aus dem Schnittplan (vgl. Plan Nr. 1103.03, Schnitte, 1:100, vom 14.7.2023) sowie dem Fassadenplan (vgl. Plan Nr. 1103.04, Fassaden, 1:100, vom 14.7.2023) hervor, dass die Oberkante der Decke der Tiefgarage 0.96 m aus dem gewachsenen Terrain herausragt, mithin überragt sie das gewachsene Terrain nicht mehr als um 1 m, weshalb es sich vorliegend um eine unterirdische Baute i.S.v. § 61 Abs. 2 PBG handelt. Im Norden Richtung KTN \_\_\_\_\_03 und im Osten Richtung KTN \_\_\_\_\_04 ist je ein Randabschluss in Höhe von 0.24 m geplant. Dieser ist notwendig, um die für die geplante Erholungsfläche erforderliche Humusüberdeckung zu stabilisieren. Für die unterirdische Tiefgarage hat dieser Randabschluss wie auch die Humusüberdeckung keine Bedeutung.

Der Argumentation, dass es sich in casu um eine feste Brüstung handle und somit mitberücksichtigt werden müsste, kann nicht gefolgt werden. Eine Brüstung dient der Absturzsicherung. Vorliegend hat der Randabschluss jedoch die Funktion inne, die auf der Erholungsfläche angesiedelte Humusschicht zu stabilisieren. Zudem wäre der Randabschluss in Höhe von 0.24 m denn auch nicht geeignet, Anwohner vor einem Absturz zu sichern. Die unterirdische Tiefgarage wird mithin den Anforderungen von § 61 Abs. 2 PBG an eine Abstandsprivilegierung gerecht. Angesichts des Grenzbaurechts ist die Situierung direkt an der Grenze ebenfalls rechtmässig (§ 61 Abs. 3 PBG). Bei diesem Ergebnis spielt die Frage, ob es sich bei der Tiefgarage mit einer Fläche von über 200 m<sup>2</sup> um eine Nebenbaute i.S.v. § 61 Abs. 1 PGB handelt, keine Rolle.

**3.** Obwohl der Regierungsrat die Verwaltungsbeschwerde guthiess, äusserte er sich - wenn auch ohne abschliessenden Charakter (angefochtener RRB E. 5), indes gleichwohl ausführlich - auch zu weiteren Rügen, namentlich betreffend die Erschliessung und die Verkehrssicherheit bei der Ein- und Ausfahrt in/aus der Tiefgarage (angefochtener RRB E. 6 und E. 7). Die Beschwerdeführer bringen

vor, nachdem der Regierungsrat diese weiteren Rügen abgewiesen habe, bei der Beurteilung der Tiefgarage als unterirdische Baute indessen von unzutreffenden Voraussetzungen ausgegangen sei, könne der angefochtene RRB daher aufgehoben und die Baubewilligung erteilt werden. Die Einhaltung der Sichtweiten lasse sich im Rahmen der Prüfung der Baufreigabe kontrollieren (Beschwerde S. 7 Ziff. 8 f.). Nachdem sich die Beschwerdegegnerin hierzu in ihrer Vernehmlassung einlässlich äussert (S. 8 ff. Ziff. 3 und Ziff. 4), rechtfertigt es sich, die Rechtmässigkeit der Beurteilung der übrigen Rügen durch den Regierungsrat ebenfalls zu prüfen.

**3.1.1** Zur Frage der Erschliessung führte der Regierungsrat an, das bereits überbaute Baugrundstück sei grundsätzlich bereits hinreichend erschlossen. Die Zufahrt zum Grundstück erfolge von Westen und Osten über die \_\_\_\_\_X (KTN \_\_\_\_\_05 und KTN \_\_\_\_\_06; beide im Eigentum der Gemeinde \_\_\_\_\_). Im Süden des Baugrundstücks verlaufe die \_\_\_\_\_X sowohl auf KTN \_\_\_\_\_02 als auch auf KTN \_\_\_\_\_06. Das im Eigentum der Gemeinde \_\_\_\_\_ stehende Strassengrundstück KTN \_\_\_\_\_06 grenze auf einer Breite von ca. 2.6 m direkt ans Baugrundstück. In diesem Bereich sei auch die Tiefgarageneinfahrt geplant. Ein ein- oder ausfahrendes Fahrzeug nehme naturgemäss jedoch sowohl KTN \_\_\_\_\_06 als auch KTN \_\_\_\_\_02 in Anspruch. Um zur Tiefgarageneinfahrt gelangen zu können, müssten die Bewohner und Besucher über die KTN \_\_\_\_\_02 fahren, welches im Eigentum der Beschwerdegegnerin (Beschwerdeführerin im Verwaltungsbeschwerdeverfahren) stehe. Gemäss dem Grundbuchauszug für die Liegenschaft KTN \_\_\_\_\_01 stehe dieser ein "Zugangsrecht" zulasten von KTN \_\_\_\_\_02 zu. Aus dem dazugehörigen Beleg CS248 vom 8. Juli 1930 gehe Folgendes hervor:

Dem Besitzer von No. \_\_\_\_\_07 steht auf dieser Strasse das Fuss- und Fahrwegrecht zu, auch wenn derselben entlang noch weitere Bauplätze verkauft werden sollten, wogegen der No. \_\_\_\_\_08 das Zugangsrecht über No. \_\_\_\_\_07 zusteht.

Die Nr. \_\_\_\_\_07 entspreche dabei unbestrittenermassen dem heutigen Grundstück KTN \_\_\_\_\_02 und Nr. \_\_\_\_\_08 dem heutigen Grundstück KTN \_\_\_\_\_01. KTN \_\_\_\_\_01 stehe somit explizit ein Zugangsrecht auf der Strasse auf KTN \_\_\_\_\_02 zu. Unklar sei, was mit "dieser Strasse" gemeint sei. Entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführer dürfe es sich dabei jedoch um die \_\_\_\_\_X und nicht um die \_\_\_\_\_Y handeln. Wie sich aus alten Luftbildaufnahmen von Swisstopo ergebe, sei in den 1930er Jahren die \_\_\_\_\_X die Haupteerschliessung in diesem Gebiet gewesen. Die \_\_\_\_\_Y habe es zu dieser Zeit noch gar nicht gegeben bzw. sei den Luftbildern zufolge

erst in den 1940er Jahren errichtet worden. Demzufolge beziehe sich das Zugangsrecht auf die \_\_\_\_\_X.

**3.1.2** Die Beschwerdegegnerin bestreitet in ihrer Beschwerdeantwort vom 27. Mai 2024 unter anderem die rechtsgenügende Erschliessung des Baugrundstücks (vgl. Bf-act. 13 S. 8 ff.) Die Tiefgaragenzufahrt führe rund zur Hälfte über das Grundstück der Beschwerdegegnerin. Dies sei den Plänen der Beschwerdeführer zu entnehmen. Diese Nutzung sei zivilrechtlich nicht gesichert. Die Beschwerdeführer hätten eine Dienstbarkeit vom 8. Juli 1930 angeführt. Aber selbst die Vorinstanz sehe die Notwendigkeit, dass die Dienstbarkeit ausgelegt werden müsse. Das Auslegungsergebnis sei nicht zweifelsfrei klar. Die Vorinstanz hätte deshalb Bauabschlag erteilen müssen. Die Beschwerdeführer hätten die Sache durch den Zivilrichter zu klären und könnten erst danach ein Baugesuch mit Aussicht auf Erfolg einreichen. Zudem ergebe sich aus dem Dienstbarkeitsvertrag vom 8. Juli 1930 nicht, was mit "Zugangsrecht" gemeint sei. Der Begründungsakt verweise auf keine Pläne. Der Inhalt der Dienstbarkeit müsse aus dem Dienstbarkeitsvertrag selbst hervorgehen. Im Resultat ergebe sich, dass die Beschwerdeführer nicht bewiesen hätten, dass ihnen das Recht zustehe, das Grundstück KTN \_\_\_\_\_01 über das Grundstück KTN \_\_\_\_\_02 zu erschliessen. Die Tiefgaragenrampe im südöstlichen Eck des Grundstücks KTN \_\_\_\_\_01 könne deshalb nicht bewilligt werden.

**3.1.3** Die Beschwerdeführer äussern sich in ihrer Replik vom 31. Juli 2024 (vgl. Bf-act. 18 S. 10 f.), es bestehe seit 1930 ein Wegrecht zu Gunsten der Bauparzelle und zu Lasten der Parzelle der Beschwerdegegnerin. Die Beschwerdegegnerin habe dieses Zugangsrecht in der Eingabe vom 7. Juni 2023 (vgl. Bf-act. I.01 [zu VB 117/2023], Verwaltungsbeschwerde vom 7.6.2023) im Verfahren VB 117/2023 als "Fuss- und Fahrwegrecht" bezeichnet. Die Beschwerdegegnerin habe aber damals in Frage gestellt, ob sich dieses Recht auf die \_\_\_\_\_X oder die \_\_\_\_\_Y auf der Liegenschaft der Beschwerdegegnerin beziehe. Die Beschwerdeführer hätten in der Folge in den vorinstanzlichen Verfahren mit Eingabe vom 20. Dezember 2023 (vgl. Bf-act. IV.03 [zu VB 117/2023], Stellungnahme vom 20.12.2023) nachgewiesen, dass es im Zeitpunkt der Begründung der Dienstbarkeit die \_\_\_\_\_Y noch gar nicht gegeben habe, dass der heutige Verlauf der \_\_\_\_\_Y erstmals 1960 auf einer Karte erscheine und dass daher die Bauparzelle das Fuss- und Fahrwegrecht auf dem auf der Parzelle der Beschwerdegegnerin liegenden Teil der \_\_\_\_\_X habe.

**3.2** Land ist erschlossen, wenn unter anderem die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die

Raumplanung [RPG; SR 700] vom 22.6.1979; vgl. § 37 Abs. 1 PBG: "genügend zugänglich"). Genügende Zugänglichkeit im Sinne von § 37 Abs. 1 PBG setzt eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt, ausnahmsweise einen blossen Zugang voraus. Technisch hinreichend ist eine Zufahrt, wenn sie verkehrssicher und so beschaffen ist, dass sie der zu erwartenden Beanspruchung durch Benützer und öffentliche Dienste gewachsen ist (§ 37 Abs. 3 PBG). Die rechtliche Sicherstellung von Erschliessungsanlagen liegt vor, wenn deren dauernde und jederzeitige Benutzung sichergestellt ist. Soweit der Bauherr nicht selber Eigentümer ist, und es sich nicht um öffentliche Anlagen handelt, muss die Benützung mittels eines Dienstbarkeitsvertrages und dem entsprechenden Grundbucheintrag abgesichert sein. Die rein obligatorische oder prekaristische Gestattung der Benutzung reicht nicht aus (vgl. VGE III 2012 122 vom 14.12.2012 E. 2.1 mit Verweis auf RRB Nr. 703/2012 vom 10.7.2012 Ziff. 4.3.1; VGE 1056/02 vom 20.11.2003 E. 2b/cc).

**3.3.1** Im öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahren stellt die Auslegung einer Dienstbarkeit grundsätzlich eine zivilrechtliche (Vor-)Frage dar, bei welcher sich die Verwaltungsbehörde und das Verwaltungsgericht in Zurückhaltung üben, was zwangsläufig bedeutet, dass der Inhalt der Dienstbarkeit für die Verwaltungsbehörde bzw. das Verwaltungsgericht leicht feststellbar sein und die Interpretation ein unzweifelhaftes Resultat ergeben muss (vgl. Urteile BGer 1C\_474/2015 vom 17.6.2016 E. 4.5.2 [i.Sa. J. vs. Verwaltungsgericht Schwyz]; 1C\_246/2015 vom 4.3.2016 E. 2.4; 1C\_237/2010 vom 30.8.2010 E. 2.4.2; VGE III 2013 204 vom 28.8.2014 [= EGV-SZ 2014 B.8.11, nicht publ.] E. 2.3).

Erweist sich eine Dienstbarkeit im Rahmen der Auslegung als lückenhaft, ist ihr Inhalt (als zivilrechtliche Vorfrage) grundsätzlich weder leicht feststellbar noch steht er zweifelsfrei fest, muss der Inhalt auf zivilprozessualen Weg geklärt werden (VGE III 2016 99 vom 20.3.2017 E. 4.4.1; III 2015 4 E. 3.2 vom 16.7.2015; III 2014 253 vom 16.7.2015 E. 5.4.4; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., Bd. 1, Rz. 6.2.2 und Bd. 2, Rz. 12.3.6.3; C. Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 114; Urteil BGer 1C\_246/2015 vom 4.3.2016 E. 2.4 m.w.H.).

Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag im Grundbuch ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Im Rahmen des Eintrages kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit aus ihrem Erwerbgrund oder aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB).

**3.3.2** Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 130 III 554 E. 3.1 m.H.) gibt Art. 738 ZGB für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit eine Stufenordnung vor (vgl. auch BSK ZGB II [5. Aufl., 2015], Petitpierre, Art. 738 N 1). Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Nur wenn sein Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbsgrund zurückgegriffen werden (Art. 738 Abs. 2 ZGB), d.h. auf den Begründungsakt, der als Beleg beim Grundbuchamt aufbewahrt wird (Art. 948 Abs. 2 ZGB) und einen Bestandteil des Grundbuchs bildet (Art. 942 Abs. 2 ZGB). Ist auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit - im Rahmen des Eintrags - aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB).

**3.3.3** Ordentlicher "Erwerbsgrund" im Sinne des Gesetzes ist der Dienstbarkeitsvertrag. Seine Auslegung erfolgt in gleicher Weise wie die sonstiger Willenserklärungen. Gemäss Art. 18 Abs. 1 OR bestimmt sich der Inhalt des Vertrags nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien. Nur wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, ist der Vertrag nach dem Vertrauensgrundsatz auszulegen. Die empirische oder subjektive hat gegenüber der normativen oder objektivierten Vertragsauslegung den Vorrang.

Das Vertrauensprinzip besagt, dass eine Willenserklärung so auszulegen ist, wie sie von der andern Partei nach den gesamten Umständen in guten Treuen verstanden werden durfte und musste (Urteil BGer 5A\_599/2013 vom 14.4.2014 E. 4.3 [betr. Bauverbotsdienstbarkeit]). Bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip hat der klare Wortlaut Vorrang vor weiteren Auslegungsmitteln (BGE 128 III 169 [betr. Grenzbaurecht]), es sei denn, er erweise sich auf Grund anderer Vertragsbedingungen, dem von den Parteien verfolgten Zweck oder weiteren Umständen als nur scheinbar klar. Den wahren Sinn einer Vertragsklausel erschliesst zudem erst der Gesamtzusammenhang, in dem sie steht (BGE 128 III 265 E. 3.a m.H.). Vom klaren Wortlaut ist jedoch nicht abzuweichen, wenn keine ernsthaften Zweifel daran bestehen, dass er dem Willen der Parteien entspricht (Urteil BGer 5A\_136/2008 vom 25.9.2008 E. 3.2 [betr. Pflanzbeschränkung]).

**3.3.4** Dem Grundbuchauszug ist zu entnehmen, dass KTN \_\_\_\_\_01 zulasten von KTN \_\_\_\_\_02 ein Zugangsrecht zusteht. Ob sich dieses Zugangsrecht auf die \_\_\_\_\_Y oder auf die \_\_\_\_\_X bezieht, lässt sich dem Wortlaut nicht entnehmen. Zudem erscheint auch der Umfang des Zugangsrechts nicht eindeutig klar. Zur Ermittlung desselben ist mithin auf die zweite Stufenfolge

gemäss Art. 738 ZGB, den Erwerbsgrund bzw. den Begründungsakt, zurückzugreifen. Vorliegend mithin muss der Kaufvertrag (CS248) vom 8. Juli 1930 ausgelegt werden. Dieser lautet wie folgt (Nr. \_\_\_\_\_07 entspricht der heutigen KTN \_\_\_\_\_02 und Nr. \_\_\_\_\_08 entspricht der heutigen KTN \_\_\_\_\_01):

Der Verkäufer verpflichtet sich, auf der Westseite von Süden gegen Norden bis und soweit dieses Kaufgrundstück gereicht, eine vier Meter breite Strasse zu erstellen. Das Eigentum dieser Strasse steht zur Hälfte dem Besitzer von No. \_\_\_\_\_07 und zur anderen Hälfte dem Besitzer von No. \_\_\_\_\_08 zu und es wird vereinbart, dass der künftige Unterhalt vom Besitzer von No. \_\_\_\_\_07 und von demjenigen von No. \_\_\_\_\_08 je zur Hälfte getragen werden muss. Dem Besitzer von No \_\_\_\_\_07 steht an dieser Strasse das Fuss- und Fahrwegrecht zu, auch wenn derselben entlang noch weitere Bauplätze verkauft werden sollten, wogegen der No. \_\_\_\_\_08 das Zugangsrecht über No. \_\_\_\_\_07 zusteht (...).

Verkäufer war damals der Eigentümer von Nr. \_\_\_\_\_07 (heute KTN \_\_\_\_\_02) und Käufer war der Eigentümer von Nr. \_\_\_\_\_08 (heute KTN \_\_\_\_\_01). Die Parzelle Nr. \_\_\_\_\_08 wurde ab Nr. \_\_\_\_\_07 ab-parzelliert und verkauft.

Vorliegend interessiert, dass laut dem zitierten Kaufvertrag also zum einen zu Lasten des Eigentümers des heutigen Grundstückes KTN \_\_\_\_\_02 die Errichtung einer vier Meter breiten Strasse auf der Westseite des heutigen Baugrundstückes zu erstellen war und dem (jeweiligen) Besitzer von KTN \_\_\_\_\_02 ein Fuss- und Fahrwegrecht auf diesem Strassenabschnitt zustand. Zum andern wurde zugunsten des Baugrundstückes ein Zugangsrecht über Nr. \_\_\_\_\_07 zugestanden. Im Zeitpunkt des Kaufvertrages befand sich westlich des Baugrundstückes also offenkundig noch keine Strasse und wurde dem Baugrundstück ein Zugangsrecht integral zu Lasten von Nr. \_\_\_\_\_07 eingeräumt; dies kann nicht anders verstanden werden, als dem Baugrundstück ein Zugangsrecht über den (nördlichen) Bereich von KTN \_\_\_\_\_02 eingeräumt wurde. Entgegen dem angefochtenen RRB (E. 6.3) wird im Zusammenhang mit dem Zugangsrecht im Dienstbarkeits- bzw. Kaufvertrag keine Strasse erwähnt.

Diese Auslegung wird durch die greifbaren (historischen) Luftaufnahmen und Karten bestätigt. Wie der Regierungsrat richtigerweise festgestellt hat, gab es in den 1930er Jahren gemäss den Luftbildern von Swisstopo noch keine \_\_\_\_\_Y, sondern nur die \_\_\_\_\_X (vgl. <https://swisstopo.admin.ch/kartendaten-online/kartengeodaten-online/zeitreise.html>; besucht am 23.9.2024). Die über WebGIS-SZ greifbare "Zeitreise Landeskarte" zeigt, dass im Jahr 1933 einzig die \_\_\_\_\_X von Osten her zum Baugrundstück sowie zur heutigen

KTN \_\_\_\_\_02 führte und wenige Meter nach dem Baugrundstück endete. Weder bestanden damals die \_\_\_\_\_Y noch der heute an der Nordwestecke des Baugrundstücks nach Westen weiterführende Abschnitt der \_\_\_\_\_X; diese finden sich erst im Kartenwerk (Publikation) 1943. Die \_\_\_\_\_Y muss also um diese Zeit gebaut worden sein. Auch hieraus ist der Schluss zu ziehen, dass sich das 1930 vereinbarte Zugangsrecht auf die von Osten und über KTN \_\_\_\_\_02 heranführende \_\_\_\_\_X bezogen haben muss; andernfalls hätte das Grundstück KTN \_\_\_\_\_01 während rund zehn Jahren über keinen Zugang verfügt, was nicht anzunehmen ist.

**3.3.5** Die Vorinstanzen haben die rechtliche Sicherstellung der Erschliessung des Baugrundstücks bzw. der Einfahrt in die Tiefgarage somit zu Recht bejaht. Es spielt daher an und für sich keine Rolle mehr, ob es sich bei der \_\_\_\_\_X um eine öffentliche Strasse handelt oder nicht. Indes scheinen auch die diesbezüglichen Erwägungen des Regierungsrates, auf die zu verweisen ist, als überzeugend, namentlich der Hinweis, dass die \_\_\_\_\_X im Verzeichnis der öffentlichen Strassen aufgeführt wurde, an welche Kantonsbeiträge ausgerichtet wurden (angefochtener RRB E. 6.4 ff., bes. E. 6.5 mit Hinweis auf Amtsblatt 1987 S. 1225 Ziff. 23 \_\_\_\_\_X in der Kategorie der übrigen Nebenstrassen).

**3.4.1** Strittig ist weiter, ob die Ein- und Ausfahrt aus der Tiefgarage verkehrssicher ist, insbesondere ob die nötigen Sichtweiten eingehalten sind.

Gemäss Art. 33 PBR sind Ein- und Ausfahrten übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. Sie bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Behörde. Der Regierungsrat führte in RRB Nr. 182/2024 vom 12. März 2024 aus, dass neben Art. 33 PBR des Weiteren zur Frage der Verkehrssicherheit auch die allgemein anerkannten Empfehlungen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe beizuziehen seien. Dabei gelte es zu beachten, dass den VSS-Normen zwar Richtliniencharakter, indes nicht Rechtssatzcharakter zukomme. Die Anwendung der VSS-Normen entbinde die rechtsanwendenden Behörden daher nicht davon, den einzelnen Fall im Lichte aller erheblichen Umstände zu beurteilen. Entsprechend seien die VSS-Normen nicht allzu schematisch und starr zu handhaben (VGE III 2013 113 E. 4.6.5 vom 27.11.2013 m.w.H.). Die geplante Tiefgaragenausfahrt münde in die \_\_\_\_\_X. Auf der \_\_\_\_\_X herrsche Tempo 30 km/h. Bezüglich der Sichtweiten bei der Einfahrt in die \_\_\_\_\_X sei die Schweizer Norm (SN) 40 273a "Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene" zu beachten. Diese gelte indes nur für Knoten mit signalisierter Vortrittsregelung. Auf der \_\_\_\_\_X herrsche Rechtsvortritt. Bei Knoten mit Rechtsvortritt ergebe sich die Sicherheit eines Knotens aus der Wahrnehmbarkeit des Knotens im Raum und der Knotensichtweite.

Bei einem Knoten mit guter Wahrnehmbarkeit betrage die minimale Knotensichtweite 15 m, woraus sich eine minimale Beobachtungsdistanz von 5 m ergebe (vgl. SN 40 273a Ziff. 15-17). Bei Knoten mit signalisierter Vortrittsregelung betrage die erforderliche Knotensichtweite bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h zwischen 20 m und 35 m (SN 40 273a Ziff. 12.1, Tab 1). Die Beobachtungsdistanz betrage in diesem Fall in der Regel 3 m, mindestens aber 2.5 m (SN 40 273a, Ziff. 11). Gegen Westen sei die \_\_\_\_\_X bis zur Kreuzung nicht einmal 20 m lang. Ein Fahrzeuglenker, der aus der Garage ausfahre, könne somit gegen Westen die gesamte Verkehrssituation überblicken. Gegen Osten mache die \_\_\_\_\_X nach etwa 20 m eine Linkskurve. Dieser speziellen Situation sei angemessen Rechnung zu tragen. Nachdem es sich bei der \_\_\_\_\_X um eine Quartierstrasse mit Tempo 30 km/h handle und die VSS-Normen lediglich Richtliniencharakter hätten, reiche die Sichtweite von 20 m gegen Osten und Westen in der konkreten Situation durchaus aus. Voraussetzung sei, dass sich innerhalb der Sichtfelder keine Hecken, Mauern, Einfriedungen oder dgl. befinden würden. Ob die Sichtweiten nach Osten eingehalten seien, könne anhand der Pläne nicht beurteilt werden, da der Grundrissplan an dieser Stelle abgeschnitten sei. Ausserdem führe der Sichtwinkel über den Behindertenparkplatz auf KTN \_\_\_\_\_04. Wenn dort ein Auto parkiert sei, sei die Sicht folglich eingeschränkt. Zudem würden die Beschwerdeführer an der östlichen Grenze auch die Container für Abfall und Grüngut planen. Ob die Sichtwinkel dabei gewahrt werden können, müsse die Vorinstanz 1 (Gemeinderat Lachen) in einem Nachfolgeprojekt nochmals genau abklären und beurteilen.

**3.4.2** Die Beschwerdeführer integrieren in ihre Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 28. März 2024 (S. 6 Ziff. 7) eine Zeichnung, der entnommen werden könne, dass der Sichtwinkel gegen Osten auch in Berücksichtigung des Behindertenparkplatzes eingehalten werde, zumal dort Fahrzeuge regelmässig an der Ostseite des Parkplatzes parkiert werden müssten, um ein ungehindertes Aussteigen auf der Fahrerseite zu ermöglichen. Weiter ergebe sich aus der Zeichnung, dass auch der Standort des Containers für Abfall und Grüngut den Sichtwinkel nicht beeinträchtige.

**3.4.3** Der Regierungsrat macht am 15. April 2024 vernehmlassend geltend, die Ausführungen der Beschwerdeführer zur Knotensichtweite der Tiefgaragenausfahrt würden nicht verfangen. Die Beschwerdeführer hätten die erforderlichen Knotensichtweiten in einem korrekt vermassten Plan nachzuweisen. Eine einfache Grafik in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde reiche dazu nicht aus. Ausserdem sei der erforderliche Sichtwinkel auch auf der Grafik nicht ersichtlich.

**3.4.4** Mit Vernehmlassung vom 23. April 2024 führt der Gemeinderat Lachen aus, der Regierungsrat verlange vom Gemeinderat Lachen, dass in einem Nachfolgeprojekt nochmals genau abzuklären und zu beurteilen sei, ob die Sichtwinkel gewahrt werden können. Nachdem einzig die Tiefgarage Grund für die Aufhebung der Baubewilligung war und diese Aufhebung vom Verwaltungsgericht zu kassieren sei, dürfe sich ein Nachfolgeprojekt erübrigen. Der Gemeinderat Lachen sei mit dem Begehren der Beschwerdeführer einverstanden, dass er vom Verwaltungsgericht angewiesen werde, die Einhaltung der Sichtweiten gegen Osten vor der Baufreigabe zu kontrollieren.

**3.4.5** Dem Regierungsrat ist beizupflichten, dass anhand der eingereichten Pläne nicht eruiert werden kann, ob die Sichtwinkel genügend sind, um die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können. Der östlich angelegte Container dürfte die Sichtweite gegen Osten (in Richtung \_\_\_\_\_X) nicht beeinträchtigen, da dieser in einer Entfernung von ca. 2.7 m von der \_\_\_\_\_X angesiedelt wird. Vor der Einmündung in die \_\_\_\_\_X ist der Container somit bereits passiert, weshalb er den Sichtwinkel in Richtung Osten nicht beeinträchtigen kann. Kritisch zu beurteilen gilt aber der östlich gelegene IV-Parkplatz auf KTN \_\_\_\_\_04. Hier muss davon ausgegangen werden, dass der IV-Parkplatz auf seiner ganzen Fläche benutzt werden darf und auch wird. Den Beschwerdeführern kann nicht gefolgt werden, dass Fahrzeuge auf dem IV-Parkplatz regelmässig an der Ostseite des Parkplatzes parkieren. Vielmehr steht es dem Benutzer des IV-Parkplatzes zu, diesen in seiner gesamten Fläche zu nutzen, wobei er nicht verpflichtet ist, sein Auto minutiös auf der östlichen Seite zu parkieren. Je nachdem wie das Auto auf dem IV-Parkplatz platziert ist, können sich hieraus Einschränkungen des Sichtwinkels ergeben.

Der Regierungsrat hat daher die Bauherrschaft zu Recht verpflichtet, die Einhaltung der Sichtweiten, insbesondere in Richtung Osten, nachzuweisen bzw. den Gemeinderat, die Einhaltung dieser Sichtwinkel zu kontrollieren. Angesichts des vorliegenden Verfahrensausganges bedarf es hierzu indes keines Nachfolgeprojekts. Indessen wird das rechtliche Gehör der Beschwerdegegnerin zu wahren sein.

**4.** Abschliessend gibt die Rüge der Beschwerdeführer betreffend die (Un-)Zulässigkeit zweier sich ausschliessender Baugesuche zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Das Bundesgericht hat mit BGer 1C\_180/2012 vom 13. Juni 2012 ein voraussetzungsloses "Nebeneinander" von mehreren Baugesuchen als fragwürdig beurteilt. Das Bundesgericht erachtet die Konzentration der Baubewilligungsbehörde auf ein Baugesuch als sinnvoll, was es namentlich damit begründet, dass ein

Baubewilligungsverfahren oft mit umfangreichen und aufwendigen Abklärungen verbunden ist. Diese sollen auf das beabsichtigte Vorhaben beschränkt bleiben und nicht auf Varianten ausgedehnt werden können. Es lasse sich auch die Frage aufwerfen, ob ein Gesuchsteller überhaupt noch ein hinreichendes Rechtsschutzinteresse an der Prüfung des ursprünglich beabsichtigten Bauvorhabens und an der Weiterführung des diesbezüglichen Verfahrens hat, nachdem er das Projekt in veränderter Form eingereicht hat und verwirklichen will (E. 2.4).

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts kann während der Hängigkeit eines Baugesuches ein Alternativgesuch eingereicht werden, ohne dass deswegen die Gegenstandslosigkeit des ursprünglichen Baugesuches zu stipulieren ist, sofern der Gesuchsteller ein hinreichendes Interesse darzutun vermag und das Begehren keinem Rechtsmissbrauch gleichkommt. Aus verfahrensökonomischen Gründen, d.h. in Berücksichtigung der in einem Baubewilligungsverfahren zu tätigen umfangreichen Abklärungen muss den Baubewilligungsbehörden jedoch zugestanden werden, vorweg das vom Gesuchsteller favorisierte Projekt zu beurteilen und die Behandlung eines Alternativgesuches zu sistieren, bis das Ergebnis aus dem "Haupt"-Verfahren rechtskräftig feststeht (EGV-SZ 2004 B 1.3 E. 1.2; VGE III 2014 vom 28.5.2014 E. 3; VGE III 2017 19 vom 19.5.2017 E. 2.1). Mit VGE III 2018 112 vom 6. Dezember 2018 (E. 6.1.1) hielt das Verwaltungsgericht zudem fest, der Vorbehalt des Rechtsmissbrauchs bei der Einreichung von alternativen Baugesuchen betreffe das Verhältnis zwischen Bauherrschaft(en) und den Baubewilligungsbehörden und nicht das Verhältnis zwischen Bauherrschaft(en) und allfälligen einsprache- und beschwerdelegitimierten Dritten. Geschützt werden soll die Verwaltung namentlich vor unnötigem Verwaltungshandeln und entsprechend unnötigem Verwaltungsaufwand und nicht der Dritte, der infolge Nichtbeachtung eines publizierten Baugesuchs die Einsprachefrist versäumt.

Die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung trifft sich mithin insofern, dass mit dem Missbrauchsvorbehalt weniger der Schutz Dritter (Einspracheberechtigter) angesprochen wird, als vielmehr der Schutz der Verwaltung vor unnötigem Aufwand. Dies steht letztlich im Einklang mit der Verpflichtung der Gemeinden und Bezirke zu einem sparsamen und wirtschaftlichen Einsatz der Mittel bei (all) ihren Verwaltungstätigkeiten (vgl. § 3 des Finanzhaushaltsgesetzes für die Bezirke und Gemeinden [FHG-BG; SRSZ 153.100] vom 27.1.1994). Im Übrigen kann im vorliegenden Fall auch aus der Optik der Beschwerdegegnerin nicht auf einen Rechtsmissbrauch erkannt werden, nachdem sie keinen Nachteil erlitten hat.

**5.** Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde insoweit als begründet und ist entsprechend gutzuheissen, als es sich bei der Tiefgarage vorliegend um

eine unterirdische Baute i.S.v. § 62 Abs. 2 PBG handelt und somit in Berücksichtigung des im Grundbuch eingetragenen Grenzbaurechts für unterirdische Bauten an die Grenzen von KTN \_\_\_\_\_04 und KTN \_\_\_\_\_03 angebaut werden darf. Zu bestätigen ist einerseits die von den Vorinstanzen bejahte rechtsgenüglihe Erschliessung in rechtlicher Hinsicht. Zu bestätigen ist andererseits der angefochtene RRB betreffend die Notwendigkeit einer ergänzenden Abklärung bezüglich die Verkehrssicherheit bei der Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage.

**6.1.1** Unterliegt eine Partei nur teilweise, werden die Kosten auf die Parteien anteilmässig verteilt (vgl. § 72 Abs.2 VRP). Als mehrheitlich Obsiegende gelten die Beschwerdeführer sowie der Gemeinderat, der die Gutheissung der Beschwerde beantragt hat, als mehrheitlich Unterliegende der Kanton und die Beschwerdegegnerin.

Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) sind diesem Verfahrensausgang entsprechend zu 4/5 (bzw. je 2/5) dem Kanton und der Beschwerdegegnerin sowie zu 1/5 (bzw. je 1/10) den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) sowie der Gemeinde zu auferlegen.

**6.1.2** Entsprechend sind auch die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 3'000.-- neu zu verlegen. Es entfallen neu Fr. 2'400.-- auf die dortige Beschwerdeführerin und je Fr. 300.-- auf die Gemeinde und die dortigen Beschwerdegegner, wovon wiederum je Fr. 150.-- auf den Beschwerdegegner im Verfahren VB 117/2023 (vorliegend Beschwerdeführer Ziff. 1) und die Beschwerdegegner im Verfahren VB 253/2023 (vorliegend Beschwerdeführer Ziff. 2) - diese hierfür solidarisch haftend - entfallen.

**6.2.1** Ebenfalls dem Ausgang des vorliegenden Verfahrens entsprechend haben die beanwalteten Beschwerdeführer und der beanwaltete Gemeinderat Anspruch auf eine reduzierte Parteientschädigung zulasten des Kantons und der Beschwerdegegnerin. 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, sowie unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf total je Fr. 1'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) festgelegt. Hiervon entfallen je die Hälfte (je Fr. 750.--) auf die Beschwerdegegnerin und den Kanton.

**6.2.2** Gleichermassen sind die Parteientschädigungen des regierungsrätlichen Verfahrens neu zu regeln. Die Beschwerdegegnerin (Beschwerdeführerin im regierungsrätlichen Verfahren) hat den Beschwerdeführern (Beschwerdegegner im regierungsrätlichen Verfahren) sowie dem Gemeinderat neu eine reduzierte Parteientschädigung von je Fr. 1'100.-- zu bezahlen.

### **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der angefochtene RRB Nr. 182/2024 vom 5. März 2024 aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen zur Neu Beurteilung der Sichtweiten (vgl. insbesondere E. 3.4.5) an den Gemeinderat zurückgewiesen.
- 2.1 Die Verfahrenskosten für das regierungsrätliche Verfahren von insgesamt Fr. 3000.-- gehen neu zu 4/5 (Fr. 2'400.--) zu Lasten der Beschwerdegegnerin (Beschwerdeführerin im regierungsrätlichen Verfahren), zu 1/10 (Fr. 300.--) zu Lasten der Gemeinde sowie zu je 1/20 (je Fr. 150.--) zu Lasten des Beschwerdeführers Ziff. 1 sowie der Beschwerdeführer Ziff. 2 (diese solidarisch haftend) (Beschwerdegegner in den regierungsrätlichen Verfahren VB 117/2023 bzw. VB 253/2023).
- 2.2 Die Beschwerdegegnerin (Beschwerdeführerin im regierungsrätlichen Verfahren) hat einerseits den Beschwerdeführern Ziff. 1 und Ziff. 2 (Beschwerdegegner im regierungsrätlichen Verfahren) für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren neu eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'100.-- und anderseits dem Gemeinderat neu ebenfalls eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'100.-- zu bezahlen.
3. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 3'000.-- werden zu je 2/5 (je Fr. 1'200.--) der Beschwerdegegnerin und dem Kanton sowie zu je 1/10 (Fr. 300.--) den solidarisch haftenden Beschwerdeführern sowie der Gemeinde Lachen auferlegt.

Die Beschwerdeführer haben am 5. April 2024 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet, so dass ihnen Fr. 2'200.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind.

Der Beschwerdegegnerin und die Gemeinde Lachen haben ihre Betreffnisse von Fr. 1'200.-- bzw. Fr. 300.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

4. Die Beschwerdegegnerin und der Kanton haben den Beschwerdeführern und der Gemeinde Lachen je eine Parteientschädigung von Fr. 750.-- zu bezahlen, total also je Fr. 1'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.).
5. 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).
6. Zustellung an:
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R)
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 29.8.2024)
  - den Rechtsvertreter des Gemeinderats Lachen (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 29.8.2024)
  - den Regierungsrat (EB)
  - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 29.8.2024)
  - und das Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 29.8.2024).

Schwyz, 28. Oktober 2024

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Die a.o. Gerichtsschreiberin:

### **\*Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 2. Dezember 2024