

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2025 1

Entscheid vom 28. März 2025

Besetzung

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

Parteien

A. _____ und **B.** _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwältin Dr.iur. C. _____,

gegen

1. **Bau- und Umweltbehörde Einsiedeln**, Hauptstrasse 78,
Postfach 161, 8840 Einsiedeln,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. B._____ und A._____ (nachstehend: Bauherrschaft) sind Miteigentümer zu je ein Zweitel am Grundstück KTN_01 (1'352 m²), D._____, Einsiedeln. Das Grundstück liegt in der Wohn- und Gewerbezone. Das bestehende Wohnhaus weist eine Längsausrichtung von Südost nach Nordwest aus. Der Niveauunterschied (Gefälle) der Parzelle von Südwest nach Nordost beträgt rund 10 m, im Bereich der Grundfläche des Gebäudes rund 5 m.

Mit Eingabe vom 15. April 2024 ersuchte die Bauherrschaft um die Baubewilligung für die Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses (EFH), den Anbau eines Treppenhauses mit Lift im Nordwesten und einer Garage sowie für eine Photovoltaikanlage im 2. Obergeschoss (OG) am Geländer gegen Süden.

Mit E-Mail vom 17. April 2024 teilte die Baubehörde dem Architekten der Bauherrschaft mit, gemäss vorläufiger Beurteilung seien die Parkgarage und die Gebäudehöhe der Aufstockung nicht bewilligungsfähig; zudem fehlten Unterlagen. Am 23. April 2024 fand eine Besprechung mit dem Architekten statt. Am 4. Juni 2024 ersuchte die Bauherrschaft um die Baubewilligung für das eingereichte Bauvorhaben. Hierfür verfasste der Architekt ein neues Gesuch (Nr. 01-24-188); das (erste) Gesuch (Nr. 01-24-128) wurde archiviert. Da die beanstandeten Mängel nicht behoben worden waren, wies die Baubehörde das Dossier mit E-Mail vom 4. Juni 2024 zurück und verlangte eine Anpassung des Projektes. Mit E-Mail vom 13. Juni 2024 verlangte der Rechtsvertreter der Bauherrschaft die öffentliche Auflage des Baugesuchs und einen anfechtbaren Entscheid. Im Amtsblatt Nr. __ vom ____ 2024 (S. ____) wurde das Baugesuch publiziert und öffentlich aufgelegt. Es gingen keine Einsprachen ein. Nach Gewährung des rechtlichen Gehörs betreffend die Nichtbewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens und der Aufforderung des Amtes für Raumentwicklung (ARE), ergänzende Unterlagen einzureichen, hielt die Bauherrschaft mit Schreiben vom 24. Juli 2024 an einem anfechtbaren Entscheid fest. Am 15. August 2024 lud die Bauherrschaft im eBau ergänzende Unterlagen (Planunterlagen betreffend Aushub) auf.

B. Mit Gesamtentscheid vom 6. September 2024 erteilte das ARE die kantonale Baubewilligung unter Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen. Unter Eröffnung dieses Gesamtentscheides des ARE verweigerte die Bau- und Umweltbehörde Einsiedeln mit Beschluss (BUB) Nr. 179 vom 16. September 2024 die Baubewilligung (Disp.-Ziff. 1).

C. Gegen diese Verweigerung der Baubewilligung liess die Bauherrschaft mit Eingabe vom 9. Oktober 2024 beim Regierungsrat des Kantons Schwyz Beschwerde erheben mit dem Antrag auf Aufhebung des angefochtenen BUB

Nr. 179.2024 sowie Erteilung der Baubewilligung, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu ihren Gunsten.

D. Mit Beschluss (RRB) Nr. 946/2024 vom 10. Dezember 2024 wies der Regierungsrat die Beschwerde ab (Disp.-Ziff. 1) und auferlegte die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.-- den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit (Disp.-Ziff. 2). Parteientschädigungen wurden keine zugesprochen (Disp.-Ziff. 3).

E. Gegen diesen RRB Nr. 946/2024 (Versand am 17.12.2024) lässt die Bauherrschaft mit Eingabe vom 6. Januar 2025 (Postaufgabe gleichentags) beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz fristgerecht Beschwerde erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der Entscheid des Regierungsrats des Kantons Schwyz vom 10. Dezember 2024, VB 214/2024, sei aufzuheben und die Angelegenheit der Bau- und Umweltbehörde Einsiedeln zur Erteilung der von den Beschwerdeführern nachgesuchten Baubewilligung zurückzuweisen;
2. Auf dem Grundstück KTN _01, Einsiedeln, sei ein Augenschein durchzuführen;
3. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. 8.1 % MWST zu Gunsten der Beschwerdeführer.

F. Das Sicherheitsdepartement beantragt am 14. Januar 2025 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Das ARE teilt mit Schreiben vom 21. Januar 2025 seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung mit, da die Beschwerde in erster Linie kommunale Belange betreffe. Der Bezirk Einsiedeln beantragt mit Vernehmlassung vom 29. Januar 2025, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, und der angefochtene BUB Nr. 179 vom 16. September 2024 sei zu bestätigen, unter solidarischen Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Beschwerdeführer.

G. Mit Replik vom 3. Februar 2025 halten die Beschwerdeführer an ihren Anträgen gemäss der Beschwerdeschrift vom 6. Januar 2025 fest. Der Bezirk erklärt mit Eingabe vom 24. Februar 2025 seinen Verzicht auf eine Duplik.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Der Bezirk stellt seinen Antrag auf Abweisung der Beschwerde unter den Vorbehalt, soweit auf diese überhaupt einzutreten sei. Argumente, welche gegen ein (gänzlich oder teilweises) Nichteintreten sprechen, bringt er konkret jedoch nicht vor. Vielmehr weist er darauf hin, dass die formellen Voraussetzungen von

Amtes wegen zu prüfen sind. Es ist nicht ersichtlich, dass eine von § 27 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 verlangte Entscheidungsvoraussetzung vorliegend nicht gegeben ist. Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

1.2 Beim Augenschein handelt es sich um ein Beweismittel (§ 24 Abs. 1 lit. d VRP). Bei der Beurteilung der Frage, ob solche Beweismittel notwendig sind, kommt der entscheidenden Behörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu (vgl. statt Vieler VGE III 2016 103 vom 21.12.2016 E. 3.7; VGE III 2007 111 vom 29.8.2007 E. 2; vgl. auch Urteil BGer 1A.202/2003 vom 17.2.2004 E. 2 mit Hinweisen).

Vorliegend stellen die aktenkundigen Unterlagen eine hinreichende Entscheidungsgrundlage dar. Allenfalls relevante metrische Angaben lassen sich den Plänen entnehmen. Tatsächliche Verhältnisse, welche eine erst geplante Baute betreffen, lassen sich augenscheinlich zudem nicht besser erstellen als sich diese aus den Planunterlagen (sowie allfälligen Visualisierungen) ergeben. Von einem Augenschein (vgl. Replik S. 2 f. Rz. 3 f.) kann daher ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs und des Untersuchungsgrundsatzes abgesehen werden.

2.1 Die Bau- und Umweltbehörde erwog im mitangefochtenen BUB Nr. 179.2024 vom 16. September 2024 namentlich Folgendes:

- Im Grundbuch fehlten das Fahrwegrecht und das Durchleitungsrecht für Werkleitungen zugunsten des Grundstückes GB Nr. _01 und zulasten des Grundstückes GB Nr. _02 [nördlich ans Baugrundstück anschliessend], womit das Baugrundstück im Sinne von § 37 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 rechtlich nicht hinreichend erschlossen sei. Der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag sei bis spätestens vor Baubeginn (für die Baufreigabe) im Grundbuch einzutragen (E. 1).
- Es lägen keine Angaben zum Zustand der bestehenden Liegenschaftsentwässerung vor; ausserdem fehle das Entwässerungskonzept. Die entsprechenden Unterlagen seien noch nachzureichen (E. 2).
- Der Garagenanbau weise an der Ostfassade eine Gebäudehöhe von 2.14 m auf und übersteige somit die maximal zulässige Überragung von 1.0 m über das gewachsene Terrain um 1.14 m. Der Garagenanbau könne nicht als unterirdische Baute klassifiziert werden. Mit einer Grundfläche von 144.05 m² könne er auch nicht als Nebenbaute klassiert werden (E. 5).
- Da der Garagenanbau als Hauptbaute zu klassieren sei, werde die zulässige Überbauungsziffer (ÜZ) von 24 % bei einer anrechenbaren Grundstücks-

fläche von 1'352 m² und einer totalen Gebäudegrundfläche von 444.28 m² mit 32.9 % nicht eingehalten (E. 6).

- Wie der Bauherrschaft bereits am 17. Juli 2024 mitgeteilt worden sei, seien die Grenzabstände im 2. UG und im Erdgeschoss (EG) nicht nachvollziehbar. Trotz Aufforderung seien keine revidierten Planunterlagen eingereicht worden. Auch sei der Umfang des Näherbaurechts nicht belegt worden (E. 7).
- Die zulässige Gebäudehöhe von 11.10 m werde an der Ostfassade mit 11.91 m überschritten (E. 8).
- Insgesamt werde bei drei bestehenden und zwei neuen Abstellplätzen bei sechs nötigen Pflichtparkplätzen einer zu wenig ausgewiesen (E. 11).

2.2 Der Regierungsrat hat die Verweigerung der Baubewilligung durch den Bezirksrat im Wesentlichen wie folgt bestätigt:

- Aus dem Gesetzestext (§ 31 Abs. 1 der Planungs- und Bauverordnung [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997) und der herrschenden Rechtsprechung gehe offenkundig hervor, dass für jede Fassade eine Gebäudehöhe zu ermitteln sei. Die Bewilligungsbehörde habe aufgrund der Planunterlagen (Plan Nr. 493-112: Ostfassade vom 16.5.2024) zu Recht eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe an der Ostfassade festgestellt (E. 2.2 f.).
- Da der Garagenanbau durchaus unabhängig von der Aufstockung erstellt werden könne, sei auch dessen Bewilligungsfähigkeit zu prüfen (E. 3).
- Unter Berücksichtigung des Ermessensspielraumes der Bewilligungsbehörde sei es nicht zu beanstanden, dass der Garagenanbau nicht als unterirdische Baute qualifiziert worden sei (E. 3.4). Der oberirdische Teil der Garage könne nicht als Nebenbaute und getrennt vom unterirdischen Teil betrachtet werden. Es fehle auch an einer klaren physischen Abgrenzung zum Hauptgebäude. Somit sei zu Recht auch auf eine Überschreitung der zulässigen ÜZ erkannt worden (E. 3.5 f.).
- Aufgrund der Mängel betreffend die Überschreitung der Gebäudehöhe sowie die ÜZ erübrige sich die Prüfung der weiteren Rügen wie fehlender Pflichtparkplatz. Festzuhalten sei jedoch auch, dass der geplante Garagenanbau an der Nordfassade vermutlich eine Grenzabstandsverletzung aufweise. Dies sei jedoch nicht abschliessend zu prüfen. Das von den Beschwerdeführern angerufene Näherbaurecht beziehe sich nicht auf das Grundstück KTN_03, bei welchem die Grenzabstandsverletzung vorliege (E. 4).

2.3 Die Rügen der Beschwerdeführer betreffen die vorinstanzlichen Erwägungen zur Gebäudehöhe/Überschreitung an der Ostfassade (Beschwerde S. 4 ff. Rz. 6 ff.; vgl. Replik S. 3 Rz. 5 f.), zur Überbauungsziffer (Beschwerde S. 8

Rz. 18 f.; vgl. Replik S. 4 Rz. 10) sowie zum Grenzabstand und zum Näherbau-recht (Beschwerde S. 8 f. Rz. 20 ff.).

3.1 Die Beschwerdeführer machen betreffend die Gebäudehöhe namentlich geltend, bei einer Ausmittlung der vier Fassadenhöhen (10.22 m [Südfassade, Plan Nr. 493-109 vom 16.5.2024: 10.23 m], 10.18 m [Nordfassade, Plan Nr. 493-110 vom 16.5.2024: 10.17 m], 11.91 m [Ostfassade, Plan Nr. 493-110 vom 16.5.2024], 8.48 m [Plan Nr. 493-111 vom 16.5.2024]) entsprechend einer mittleren Gebäudehöhe von 10.20 werde die zulässige Gebäudehöhe von 11.10 m eingehalten (Beschwerde S. 5 Rz. 9). Die Ausmittlung der Gebäudehöhe entspreche dem Gesetzeszweck, sollten übermässig hohe Gebäude doch wegen ihrer wuchtigen Gesamtwirkung verhindert werden. Ein solcher Gesamteindruck bestehe wegen der steilen Hanglage gerade nicht (Beschwerde S. 5 Rz. 10).

3.2.1 Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses (§ 60 Abs. 2 PBG). Diese im PBG geregelte Messweise ist für den Erlass kommunaler Bauvorschriften verbindlich (vgl. § 31 Abs. 1 PBG). Das Baureglement Einsiedeln (BauR) vom 9. Februar 2014 und 30. November 2014 (Ausgabe 2024) übernimmt in Art. 42 Abs. 1 BauR inhaltlich die kantonale Regelung von § 60 Abs. 2 PBG. In der Wohn- und Gewerbezone gilt eine maximale Gebäudehöhe von 10 m, wobei bei einem Schrägdach ein Zuschlag von 1.1 m dazu kommt (Art. 49 Abs. 1 BauR). Die bestehende Baute hat ein Flachdach, die geplante Baute soll ein Schrägdach aufweisen.

3.2.2 Es ist den Vorinstanzen beizupflichten, dass bereits der Wortlaut dafür spricht, dass die Gebäudehöhe für jede Fassade gesondert zu ermitteln ist. Hierauf weist namentlich der Gebrauch des Singulars ("in der Fassadenmitte", "der Fassade") hin. Abgesehen davon ist dem Begriff der Fassade eine einseitig vertikalflächige Ausrichtung immanent. Hingegen lässt der Wortlaut weder Raum für eine Mittelung der an den jeweiligen Fassaden ermittelten Gebäudehöhen noch für eine andere denkbare Lösung wie beispielsweise Gebäudehöhe gemessen an einem (hypothetischen) Gebäudeschwerpunkt oder ähnlich. Nichts anderes lässt sich auch mit dem baurechtlichen Verständnis einer Fassade vereinbaren, worunter die Umfassungswand, die Aussenhaut eines Gebäudes, also in der Regel die wärmegeämmte, feste Mauer, welche das Gebäude umschliesst und trägt, zu verstehen ist (vgl. VGE III 2018 2 vom 17.5.2018 E. 4.5.1; A. Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Bern 2007, Art. 12 N 8;

Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Zürich 2019, S. 1149).

Wenn § 60 Abs. 5 PBG und in Übernahme dieser Regelung Art. 42 Abs. 2 BauR bei in der Höhe gestaffelten Bauten sogar die Ermittlung der Gebäude jedes Baukörpers verlangen, zeugt auch diese Messweise für eine je pro Fassade gesondert zu ermittelnde und wahrende Gebäudehöhe. Eine andere Lösung würde bei Bauten mit einer Höhenstaffelung, welche eine aber auch mehrere Fassaden betreffen kann, zu unübersehbaren Schwierigkeiten bei der von den Beschwerdeführern favorisierten Lösung der Mittelung der verschiedenen Fassadenhöhen führen.

Im Weiteren ist auch bei unterirdischen Bauten 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. VGE III 2024 44 vom 28.10.2024, E. 2.2.2 mit Hinweis auf EGV-SZ 1990 Nr. 15 E. 2d).

Wenn die Gebäudehöhe nach der jeweiligen Fassade zu bestimmen ist, liegt dies auch im Interesse der gebotenen einheitlichen Auslegung und einheitlichen Anwendung gleicher (Rechts-)Begriffe.

3.2.3 Die Vorinstanzen weisen zu Recht auch auf die ständige Rechtsprechung hin, wonach klar ist, dass grundsätzlich pro Fassade eine Gebäudehöhe zu ermitteln, mithin pro Fassade jeweils das gewachsene Terrain auszumitteln ist und keine Mittelung der Fassadenhöhen vorzunehmen ist (vgl. VGE III 2024 32 vom 27.11.2024 E. 7.2.2; VGE III 2022 166 vom 25.4.2023 E. 3.2 [mit Hinweis auf die Geltung auch bei Reihen- und Terrassenhäusern]; VGE III 2021 222 vom 26.9.2022 E. 3.1.2; VGE III 2020 183+184 vom 13.4.2021 E. 5.3.3; VGE III 2011 30 vom 20.7.2011 E. 3.1.1; EGV-SZ 2005 B 8.9 E. 3.2 mit Hinweis auf EGV-SZ 1990 Nr. 16 E. 4.b).

3.2.4 Die vom kantonalen Gesetz vorgegebene fassadenbezogene Bemessung der Gebäudehöhe zeigt sich auch in der von Baureglementen anderer Gemeinde vorgesehenen von der Hangneigung abhängigen Erhöhung der Gebäudehöhe (und Firsthöhe) auf der talseitigen Fassade (z.B. Art. 31 Abs. 7 BauR Freienbach; Art. 34 Abs. 4 BauR Altendorf; Art. 26 Abs. 3 BauR Schwyz). Eine solche Erhöhung sieht das vorliegend relevante BauR, soweit ersichtlich, nicht vor, hingegen einen Zuschlag von 1.1 m bei Schrägdächern (vgl. vorstehend E. 3.2.1). Hierin kann im Sinne der Argumentation der Beschwerdeführer ein Indiz dafür erkannt werden, dass der Einsiedler Gesetzgeber ein besonderes Augenmerk auf die Vermeidung wuchtiger Gesamtwirkungen von Bauten an Hanglagen leg-

te. Mit dem (grossen) Grenzabstand wird denn insbesondere ein schematisch-abstrakter Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen ideeller Art wie vor einem optisch erdrückenden Anblick einer in unmittelbarer Nähe hochragenden Fassade oder einem damit verbundenen Schattenwurf bezweckt (vgl. VGE III 2020 163 vom 22.1.2021 E. 3.2.2).

3.2.5 Für das Verwaltungsgericht besteht somit kein Anlass, von der vorinstanzlichen Beurteilung abzuweichen.

Hieran kann die Argumentation der Beschwerdeführer nichts ändern. Unbegründet ist namentlich die Rüge formeller Art, der Regierungsrat habe nur unzureichend Bezug auf ihre Argumente genommen (Beschwerde S. 3 f. Rz. 5 f.), womit die Beschwerdeführer eine Verletzung der Begründungspflicht seitens des Regierungsrates geltend machen. In E. 2.2 des angefochtenen RRB hat der Regierungsrat das - von den Beschwerdeführern vor dem Verwaltungsgericht erneuerte - Argument, bei der Beurteilung der Gebäude sei auch eine Ausmittlung aller Fassaden möglich, aufgegriffen und unter Verweis auf das Gesetz und die Rechtsprechung verneint. Der Regierungsrat hat somit die Frage, ob die Gebäudehöhe an allen vier Gebäudefassaden eingehalten werden muss oder ob von einem Durchschnittswert auszugehen ist, abschlägig beantwortet. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs unter Einschluss der Begründungspflicht liegt nicht vor.

3.3 Die Beschwerde erweist sich hinsichtlich der Überschreitung der Gebäudehöhe an der Ostfassade somit als unbegründet.

Mit ihren weiteren Ausführungen, namentlich betreffend die Garage, signalisieren die Beschwerdeführer, dass im Sinne der regierungsrätlichen Beurteilung trotz der Verweigerung der Baubewilligung für die Aufstockung durchaus ein Interesse an einer allfälligen Realisierung allein der Garage besteht. Es ist entsprechend auch auf die diesbezüglichen Rügen der Beschwerdeführer einzugehen.

4.1 Betreffend die Garage argumentieren die Beschwerdeführer, der Regierungsrat vermische die "Trennung vom Hauptgebäude" und die "Trennung zur unterirdischen Baute" (Beschwerde S. 6 Rz. 13). Beim projektierten 2. UG handle es sich um einen zweiteiligen Bereich, der auch rechtlich so zu qualifizieren sei. Der im Plan des 2. UG ersichtliche Schnitt trenne den erheblich grösseren unterirdischen Teil vom oberirdischen. Nur der östlichste Teil rage um mehr als 1 m aus dem gewachsenen Terrain. Der westliche Teil erfülle die Voraussetzungen einer Nebenbaute. Der östliche Teil erfülle die Voraussetzungen an eine unterirdische Baute, die das gewachsene Terrain nicht oder um nicht mehr als 1 m überrage (Beschwerde S. 6 f. Rz. 14 ff.). Da die Garage als Nebenbaute und als

unterirdische Baute zu qualifizieren sei, sei die Garage nicht zur Gebäudegrundfläche zu zählen und somit auch die ÜZ nicht überschritten (Beschwerde S. 8 Rz. 18 f.).

4.2.1 Den Gemeinden und Eingemeindebezirken im Kanton Schwyz kommt im Planungs- und Baurecht eine grosse Autonomie zu. Deshalb schreibt der Kanton den Gemeinden die Verwendung der Ausnutzungsziffer oder einer anderen Flächennutzungsziffer im PBG auch nicht ausdrücklich vor (vgl. RRB Nr. 750/2021 vom 26.10.2021, Bericht und Vorlage an den Kantonsrat betreffend Teilrevision Planungs- und Baugesetz 2. Etappe, Ziff. 2.3; VGE III 2020 199 vom 13.4.2021 E. 3.2.2; VGE III 2015 189 vom 24.8.2016 E. 4.2.2 ff.; VGE III 2010 104 vom 21.9.2010 E. 5.3; VGE III 2007 173 vom 24.1.2008 E. 3.2.1 f. = EGV-SZ 2008 B 8.9).

4.2.2 In Einsiedeln wird die bauliche Grundstücksnutzung mittels der ÜZ geregelt (Art. 34 BauR). Sie bestimmt das Verhältnis der jeweiligen Grundstücksfläche (Haupt- resp. Nebenbaute) und der anrechenbaren Grundstücksfläche (Abs. 1). Als Gebäudegrundfläche gilt gemäss Art. 35 Abs. 1 BauR die senkrechte Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf das Grundstück. Nicht zur überbauten Fläche gerechnet werden Dachvorsprünge bis zu 1.50 m Ausladung (Nebenbauten 1.00 m) (lit. a), offene oder verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ausserhalb des Dämmperimeters (Kalträume) bis zu 2.50 m Ausladung, sofern sie nicht als Laubengänge dienen (lit. c) sowie aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dgl. (lit. c).

Die anrechenbare Grundstücksfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile innerhalb der Bauzone (Art. 36 Abs. 1 BauR). Nichtanrechenbare Flächen enumeriert Art. 36 Abs. 2 lit. a bis c BauR.

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

Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen (§ 59 Abs. 1 PBG). Unterirdische Bauten verfügen (wie Haupt- und

Nebenbauten) ebenfalls über "Fassaden" (vgl. vorstehend E. 3.2.2), auch wenn diese gegenüber den Nachbargrundstücken gar nicht oder nur eingeschränkt in Erscheinung treten (vgl. VGE III 2024 44 vom 28.10.2024 E. 2.2.2; VGE 2009 III 215 vom 24.2.2010 E. 2.2. m.H.a. EGV-SZ 2001 B 8.2 E. 1c).

4.3.2 Der Begriff der Nebenbaute ist ein unbestimmter Rechtsbegriff kantonalen Rechts (vgl. EGV-SZ 1994 Nr. 57, EGV-SZ 1983 Nr. 47 E. 2.b). Entsprechend richtet sich beispielsweise auch die Auslegung des Kriteriums der Eingeschossigkeit nach kantonalem Recht (EGV-SZ 2003 B 8.2 E. 4.d). Mithin besteht kein Raum für eine gemeinde- bzw. bezirksautonome Auslegung des Begriffs der Nebenbaute. Im VGE 1011/05 vom 30. Juni 2005 (E. 4.2) hat das Verwaltungsgericht festgehalten, dass nach dem Willen des kantonalen Gesetzgebers eine Nebenbaute nur dann vorliegt, wenn u.a. das Kriterium "unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten" erfüllt ist. Eine Nebenbaute darf grundsätzlich nicht dem genau gleichen Zweck wie die Hauptbaute dienen, mithin unterscheidet sich der Zweck der Nebenbaute von demjenigen der Hauptbaute, wobei die Nebenbaute zur Hauptbaute insofern in einem untergeordneten bzw. zugehörigen Verhältnis steht, als sie einem Nebenzweck für die Hauptbaute dient. Für die Qualifikation als Nebenbaute ist mithin nicht das äussere Erscheinungsbild massgeblich. Des Weiteren wird von einer Nebenbaute eine physische Trennung zwischen angebaute Nebenbaute und Hauptbaute verlangt (EGV-SZ 2011 B 8.4 E. 4.3; vgl. VGE III 2015 213 vom 25.5.2016 = EGV-SZ 2016 B 8.5 E. 2.1.2 f.). Physische Trennung bedeutet jedoch nicht, dass für die Qualifikation als Nebenbaute verlangt wird, dass diese über ein von der Hauptbaute unabhängiges Mauerwerk verfügt oder von dieser durch Dilatationen getrennt ist; eine Nebenbaute kann auch an eine Hauptbaute direkt anschliessen bzw. an diese angebaut sein (VGE III 2014 103 vom 28.8.2014 E. 4.1.5).

4.3.3 Der Begriff "unterirdisch" wird mit Ausnahme des quantitativen Kriteriums (Überragen des gewachsenen Terrains um max. 1 m) im PBG nicht weiter definiert, ebenso wenig im BauR. Klar ist aufgrund der Gesetzessystematik die Relevanz des Begriffes für die Beurteilung des Grenzabstandes (vgl. vorstehend E. 4.3.1). Wenn in Art. 35 Abs. 1 BauR der gegenläufige Begriff der grössten "oberirdischen" Gebäudeumfassung im Zusammenhang mit der kommunalen ÜZ verwendet wird, durfte der Regierungsrat zu Recht erkennen (angefochtener RRB E. 3.4), dass dem Bezirk bzw. dessen Baubewilligungsbehörde bei der Auslegung dieses wie entsprechend dem Begriff "unterirdisch" in Ergänzung zum erwähnten quantitativen Kriterium ein erheblicher Ermessensspielraum zukommt (vgl. vorstehend E. 4.2.1 f.). Dieser Ermessensspielraum ist zu respektieren, sofern er sich nicht als offensichtlich rechtsfehlerhaft ausgeübt erweist.

4.4.1 Gemäss den Plänen Nr. 493-112 (Ostfassade), Nr. 493-117 (Nordfassade Garage "Fläche Nebenbau über Terrain") sowie Nr. 493-118 (Südfassade Garage) überragen die ganze Ostfassade (7 m) der geplanten Garage sowie deren (Nord-)Ostfassade auf einer Länge von 3.65 m (bei einer gesamten Länge von 12.36 m) das gewachsene Terrain um mehr als 1 m, die Südfassade auf einer Länge von 5.12 m (bei einer gesamten Länge von 13.40 m). Die - einen "Knick" bildende - Westseite der Garage (vgl. oben in Ingress lit. A abgebildeter Plan) liegt vollständig unterirdisch.

4.4.2 Bereits mit der Vernehmlassung vom 29. Oktober 2024 im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren hat der Bezirk zutreffend klargestellt (S. 2 f. Rz. 7 ff.; vgl. auch vorliegende Vernehmlassung des Bezirks, S. 2 Rz. 8 f.), dass beim Garagenanbau entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer und deren fiktiver Trennung(slinie) nicht zwischen einem um 1 m unter dem gewachsenen Terrain liegenden unterirdischen Bereich und dem um 1 m über dem gewachsenen Terrain liegenden und als Nebenbaute zu qualifizierenden Teil unterschieden werden kann. Dem Bezirksrat und dem dessen Beurteilung bestätigenden Regierungsrat ist zuzustimmen, dass eine solche Differenzierung physisch und nicht bloss virtuell erkennbar sein müsste. Mit seiner Vernehmlassung (S. 2 Ziff. 3) verweist der Regierungsrat ergänzend auf VGE III 2010 211 (vom 1.3.2011 E. 2.4), wo das Verwaltungsgericht infolge des Fehlens einer Trennung zwischen einer (Unterstands-)Fläche von 49 m² und einer zum Hauptgebäude zählenden Garagenfläche von über 100 m² die für eine Nebenbaute zulässige maximale Fläche von 60 m² als klarerweise nicht mehr erfüllt sah, und folgerte, dass die Nebenbaute offenkundig in das Hauptgebäude integriert worden sei (in jenem Fall mit Konsequenzen für den zu wahrenen Grenzabstand). Die Konstellation dieses Präjudizes, obwohl nicht einen unterirdischen Teilbereich betreffend, ist durchaus mit der vorliegenden Konstellation vergleichbar.

Bei einer Gesamtfläche von 144.05 m² lässt sich der Garagenanbau offensichtlich nicht mehr als Nebenbaute qualifizieren. Hierfür fehlt es überdies, worauf die Vorinstanzen auch bereits richtigerweise hingewiesen haben, an der erforderlichen physischen Abtrennung des Garagenbaus vom Hauptbau (vgl. Pläne 2. UG; Planabbildungen oben Ingress lit. A und E. 4.1). Diesbezüglich ist anzufügen, dass die Verbindungstüre zum Hauptbau, wie die Pläne nahelegen, durchaus weiter östlich angeordnet werden könnte, womit selbst eine virtuelle Abtrennung zu verneinen wäre; dies zeigt ebenfalls die Unzulänglichkeiten einer bloss virtuellen Raumaufteilung als Voraussetzung für die Qualifikation bloss eines Teilbereichs eines (Garagen-)Anbaus als Nebenbaute auf.

4.4.3 Im Lichte des Umfanges, in welchem der Garagenanbau auf der Nord- und Ostfassade (wie auch an der Südfassade) gänzlich oder zu einem erheblichen Teil das gewachsene Terrain um 1 m und mehr übersteigt und daher in jedem Fall in diesen Bereichen als oberirdisch gilt, entsprechend als oberirdisch wahrgenommen wird und gegenüber den jeweiligen Nachbargrundstücken nicht der privilegierte Grenzabstand von 1 m zur Anwendung kommen kann, durften die Vorinstanzen zu Recht auch den Garagenanbau mit Blick auf die ÜZ als "oberirdisch" im Sinne von Art. 35 Abs. 1 BauR qualifizieren und zwar unbesehen der Tatsache, dass aus der Vogelperspektive die Gebäudeumfassung, soweit sie das gewachsene Terrain nicht übersteigt, nicht mehr klar erkennbar ist. Gleich der Unzulässigkeit der virtuellen Unterteilung ein und desselben Raumes teils in eine Nebenbaute, teils in eine unterirdische Baute, geht es auch nicht an, ohne physische, sondern bloss virtuelle Abgrenzung eine Trennung in einen unterirdischen und oberirdischen Teil vorzunehmen (vgl. auch Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements S. 2 Ziff. 3); dies wäre mit kaum überwindbaren Schwierigkeiten verbunden und könnte schwerlich willkürfrei bewerkstelligt werden.

4.5.1 Nachdem sich der Rügekomplex betreffend die ÜZ sowie die Qualifikation des Garagenanbaus als Nebenbaute/unterirdische- und/oder oberirdische Anlage als unbegründet erweist, die Berechnungen der ÜZ (vgl. vorstehend E. 2.1) im Übrigen nicht bestritten werden und sich anhand der Akten auch auf ihre Richtigkeit überprüfen lassen, ist die Beschwerde abzuweisen.

4.5.2 Der Regierungsrat hat weitere Rügen (betreffend Pflichtparkplätze und Grenzabstand) angesichts der Abweisung der Verwaltungsbeschwerde nicht mehr behandelt oder sich hierzu nur vermutungsweise geäußert (vgl. vorstehend E. 2.2 letztes Lemma). Für das Verwaltungsgericht besteht daher erst recht kein Anlass, hierauf zu sprechen zu kommen, zumal sich die Beschwerdeführer ihrerseits vor dem Verwaltungsgericht nicht weiter zur Frage der Pflichtparkplätze äussern.

5. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 1'800.-- sind dem Verfahrensausgang entsprechend den Beschwerdeführern aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP). Parteientschädigungen sind ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend keine zuzusprechen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 1'800.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Nachdem sie am 14. Januar 2025 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt haben, sind ihnen Fr. 700.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

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

5. Zustellung an:
 - die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer (2/R; unter Beilage der Eingabe des Bezirks Einsiedeln vom 24.2.2025)
 - die Bau- und Umweltbehörde Einsiedeln (R)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement (EB; unter Beilage der Eingabe des Bezirks Einsiedeln vom 24.2.2025)
 - sowie das Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Eingabe des Bezirks Einsiedeln vom 24.2.2025).

Schwyz, 28. März 2025

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: 4. April 2025