

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2025 63

## Entscheid vom 20. Februar 2026

---

Besetzung

Dr.iur. Jeremias Fellmann, Vizepräsident  
lic.iur. Karl Gasser, Richter  
Irene Thalman, Richterin  
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

---

Parteien

**A.** \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
vertreten durch Rechtsanwalt B. \_\_\_\_\_,

**gegen**

1. **Gemeinderat Freienbach**, Unterdorfstrasse 9, 8808 Pfäffikon,  
vertreten durch Rechtsanwalt C. \_\_\_\_\_,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,  
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,  
Postfach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,
4. **D.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdegegner,  
vertreten durch Rechtsanwalt E. \_\_\_\_\_,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

## **Sachverhalt:**

**A.1** D.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ sind Miteigentümer des Grundstücks KTN 001.\_\_\_\_\_ in der Wohnzone W3 in Wilen bei Wollerau (Gemeinde Freienbach). Mit Baueingabe vom 6. Februar 2019 ersuchten sie um die Baubewilligung für eine Holzplattform im nordwestlich gelegenen Garten bzw. Grundstücksbereich von KTN 001.\_\_\_\_\_. Gegen das publizierte und öffentlich aufgelegte Baugesuch erhob A.\_\_\_\_\_ als Eigentümer des nördlich angrenzenden Grundstückes KTN 002.\_\_\_\_\_ in Wilen bei Wollerau, öffentlich-rechtliche Einsprache, woraufhin D.\_\_\_\_\_ das Baugesuch am 22. Mai 2019 zurückzog.

**A.2** Am 22. Mai 2019 reichte D.\_\_\_\_\_ ein angepasstes Baugesuch für die Holzplattform im Gartenbereich von KTN 001.\_\_\_\_\_ ein. Gegen das publizierte und öffentlich aufgelegte Baugesuch erhob A.\_\_\_\_\_ wiederum öffentlich-rechtliche Einsprache. Der Gemeinderat Freienbach wies diese Einsprache mit Beschluss (GRB) Nr. 286 vom 14. August 2019 ab und erteilte die Baubewilligung unter Auflagen. Die von A.\_\_\_\_\_ dagegen erhobene Verwaltungsbeschwerde hiess der Regierungsrat des Kantons Schwyz mit Beschluss (RRB) Nr. 82 vom 4. Februar 2020 gut und hob den GRB Nr. 286 vom 14. August 2019 auf.

**A.3** Am 20. November 2020 reichte D.\_\_\_\_\_ ein nächstes Baugesuch für die Verlängerung der bestehenden Stützmauer im nordwestlichen Grenzbereich von KTN 001.\_\_\_\_\_, für ein Vordach beim Hauseingang sowie für Aussenparkplätze ein. Gegen das publizierte und öffentlich aufgelegte Baugesuch erhob A.\_\_\_\_\_ neuerlich öffentlich-rechtliche Einsprache. Nach mehrfacher Überarbeitung bzw. Revision der Baupläne und Baugesuchsunterlagen, zu denen sich A.\_\_\_\_\_ jeweils äussern konnte, wies der Gemeinderat Freienbach mit GRB Nr. 184 vom 6. Mai 2021 die Einsprache ab und erteilte D.\_\_\_\_\_ die Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen. Die von A.\_\_\_\_\_ dagegen erhobene Verwaltungsbeschwerde wies der Regierungsrat mit RRB Nr. 766/2021 vom 3. November 2021 ab. Die hiergegen von A.\_\_\_\_\_ erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde hiess das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit VGE III 2021 197 vom 30. März 2022 im Sinne der Erwägungen gut, soweit es darauf eintrat und hob den GRB Nr. 184 vom 6. Mai 2021 (sowie den mitangefochtenen RRB Nr. 766/2021 vom 3.11.2021) auf, soweit die Baubewilligung für die Stützmauer erteilt wurde. Die von D.\_\_\_\_\_ dagegen erhobene Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten wies das Bundesgericht mit Urteil 1C\_269/2022 vom 19. September 2023 ab, soweit darauf einzutreten war.

**B.** Am 23. April 2024 reichte D.\_\_\_\_\_ wiederum ein Baugesuch für eine (Verlängerung der) Stützmauer im nordwestlichen Grundstücksbereich von KTN

001.\_\_\_\_\_ ein. Dieses wurde publiziert (...) und öffentlich aufgelegt. Dagegen erhob A.\_\_\_\_\_ am 10. Mai 2024 öffentlich-rechtliche Einsprache. Dazu nahm D.\_\_\_\_\_ am 4. Juni 2024 Stellung. Unter gleichzeitiger Eröffnung des kantonalen Gesamtentscheids des Amts für Raumentwicklung (ARE) vom 25. Juni 2024 entschied der Gemeinderat Freienbach mit GRB Nr. 252 vom 4. Juli 2024 (versendet am 10.7.2024) wie folgt über das Baugesuch und die Einsprache:

1. Die Einsprache von A.\_\_\_\_\_ wird abgewiesen.
  2. Die Bewilligung für die Verlängerung der Stützmauer zur Sitzplatzerweiterung, KTN 001.\_\_\_\_\_, Wilen, wird erteilt.
- (3.-12. Eröffnung Gesamtentscheid; Auflagen und Nebenbestimmungen betreffend Bepflanzung, Nachbarrecht, Meldung Baubeginn, Plantreue, Nachführung Mutationen; Gebühren; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

**C.** Dagegen erhob A.\_\_\_\_\_ am 2. August 2024 fristgerecht Beschwerde beim Regierungsrat und beantragte die Aufhebung des GRB Nr. 252 des Gemeinderats Freienbach vom 4. Juli 2024 und des kantonale Gesamtentscheids des ARE vom 25. Juni 2024 betreffend das Baugesuch für die Verlängerung der Stützmauer sowie die Abweisung des entsprechenden Baugesuchs vom 23. April 2024; eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Der Regierungsrat wies die Beschwerde mit RRB Nr. 189/2025 vom 11. März 2025 (versendet am 18.3.2025) ab, soweit er darauf eintrat, auferlegte A.\_\_\_\_\_ die Verfahrenskosten und verpflichtete ihn zur Ausrichtung einer Parteientschädigung an die Gemeinde Freienbach und an D.\_\_\_\_\_.

**D.** Gegen diesen RRB Nr. 189/2025 vom 11. März 2025 lässt A.\_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 14. April 2025 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz einreichen mit den folgenden Anträgen:

- 1.1 Der Beschluss Nr. 189/2025 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 11.3.2025 sei aufzuheben.
- 1.2 Es sei der Beschluss des Gemeinderates Freienbach über das Gesuch Nr. 22-24-093 (Baumappe 2024-0076) vom 04.07.2024 aufzuheben.
- 1.3 Es sei der Gesamtentscheid des Amts für Raumentwicklung vom 25.06.2024 aufzuheben.
2. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. 17 vom 26.04.2024, S. 1049, für das Grundstück KTN 001.\_\_\_\_\_, 8832 Wilen, publizierte Baugesuch für die Verlängerung Stützmauer zur Sitzplatzerweiterung sei abzuweisen.
3. Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer zu Lasten des Beschwerdegegners, eventualiter zu Lasten der Vorinstanzen.

**E.** Mit Vernehmlassung vom 12. Mai 2025 beantragt das Sicherheitsdepartement, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne. Der Beschwerdegegner lässt mit Stellungnahme vom 13. Mai 2025 um Abweisung der Beschwerde ersuchen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. Das ARE verzichtet mit Eingabe vom 15. Mai 2025 auf die Einreichung einer umfangreichen Vernehmlassung sowie eine Antragstellung. Der Gemeinderat Freienbach lässt am 20. Mai 2025 die Abweisung der Beschwerde beantragen, soweit darauf eingetreten werde, sowie um Bestätigung des angefochtene RRB Nr. 189/2025 vom 11. März 2025 und des GRB Nr. 252 vom 4. Juli 2024 ersuchen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers.

**F.** Mit Stellungnahme bzw. Replik vom 21. August 2025 äusserte sich der Beschwerdeführer zu den Vernehmlassungen; gleichzeitig hält er an den Ausführungen in seiner Beschwerde fest. Der Beschwerdegegner lässt am 26. August 2025 an seinen bisherigen Ausführungen festhalten und verzichtet auf eine Duplik.

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

**1.1** Das Sicherheitsdepartement und der Gemeinderat Freienbach beantragen die Abweisung der Beschwerde vom 23. Juli 2024 unter dem Vorbehalt des Eintretens auf dieselbe.

**1.2** Vor Erlass einer Verfügung oder eines Entscheides prüft die Behörde von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für einen Sachentscheid erfüllt sind. Sie prüft insb. die Zuständigkeit, die Partei- und Verfahrensfähigkeit der Parteien, die Vertretungsbefugnis der Parteivertreter, die Rechtsmittelbefugnis, die Zulässigkeit des Rechtsmittels, die frist- und formgerechte Geltendmachung des Rechtsanspruches und die Rechtsanhängigkeit oder das Vorliegen einer rechtskräftigen Verfügung oder eines rechtskräftigen Entscheides in der gleichen Sache (§ 27 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974). Zur Einreichung eines Rechtsmittels ist gemäss § 37 Abs. 1 VRP berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid oder die angefochtene Verfügung besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides oder der Verfügung hat (lit. c).

**1.3** Das Grundstück KTN 002.\_\_\_\_\_ des Beschwerdeführers grenzt unmittelbar an das Baugrundstück KTN 001.\_\_\_\_\_ des Beschwerdegegners. Die

legitimationsbegründende besondere Betroffenheit (§ 37 Abs. 1 VRP) des Beschwerdeführers, der am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat, ist aufgrund dieser engen nachbarlichen Raumbeziehung ohne weiteres zu bejahen (vgl. Aemisegger/Haag, in: Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, 2020 Art. 33 N 64; Hensler, Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde im Kanton Schwyz, 1980, S. 37 ff.; EGV-SZ 1998 Nr. 2 E. 2d). Der Beschwerdeführer hat den am 18. März 2025 versandten RRB Nr. 189/2025 am 27. März 2025 entgegengenommen (vgl. Bf-act. 2 f.). Die Beschwerde wurde mithin am 14. April 2025 rechtzeitig beim zuständigen Verwaltungsgericht eingereicht. Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen von § 27 Abs. 1 VRP sind ebenfalls erfüllt. Auf die Beschwerde ist - im Rahmen des Streitgegenstandes (dazu E. 1.4 hiernach) - einzutreten.

**1.4** Der Umfang der Tätigkeit des Verwaltungsgerichts als Beschwerdeinstanz wird durch den Anfechtungsgegenstand begrenzt. Es kann grundsätzlich nur das Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sein, was auch Gegenstand der zugrunde liegenden Verfügung war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein müssen. Gegenstände, über welche die erste Instanz bzw. die Vorinstanz zu Recht nicht entschieden hat, fallen nicht in den Kompetenzbereich des Verwaltungsgerichts als Beschwerdeinstanz (vgl. statt vieler VGE III 2020 175 vom 22.2.2021 E. 1.1; VGE III 2016 5 vom 26.10.2016 E. 2.1, je m.w.H.; Bertschi, in: Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, Vorbem. zu §§ 19-28a, N 44-49; Kölz/Häner/Bertschi, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Aufl. 2013, N 685 ff.; EGV-SZ 1979, S. 122).

**1.4.1** Der Regierungsrat ist im angefochtenen RRB Nr. 189/2025 (E. 1.2) auf die Verwaltungsbeschwerde vom 2. August 2024 (Ziff. 4) mangels Zuständigkeit nicht eingetreten, soweit darin die zivilrechtliche Unzulässigkeit des Bauvorhabens gerügt worden ist. Das Verwaltungsgericht als Rechtsmittelinstanz hat nach ständiger Rechtsprechung grundsätzlich nur zu prüfen, ob der diesbezügliche Nichteintretensentscheid zu Unrecht erfolgt ist. Bejaht es diese Frage, so hebt es den Nichteintretensentscheid auf und weist die Akten an die Vorinstanz zurück, damit diese hinsichtlich dieses Rechtsmittels einen Sachentscheid trifft (vgl. statt vieler VGE III 2022 81 + 82 vom 26.9.2022 E. 3.3.2; VGE III 2015 98 vom 26.8.2015 E. 1.3.1, je m.w.H.).

**1.4.2** Wie der Beschwerdeführer in der Beschwerdeschrift vom 14. April 2025 (Rz. 80 m.H.) zutreffend festhält, ist die vorfrageweise Beurteilung eines zivilrecht-

lichen Anspruchs im Baubewilligungsverfahren zulässig, wenn auch im Ergebnis für die sachlich zuständigen Zivilgerichte nicht verbindlich (BGE 129 III 186 E. 2.3).

Der Beschwerdeführer hat vor Vorinstanz (Verwaltungsbeschwerde vom 2.8.2024 Ziff. 4) die zivilrechtliche Unzulässigkeit des Bauvorhabens damit begründet, dass nach der Rechtsprechung des Kantonsgerichts des Kantons Schwyz eine zur Abstützung einer Terrainaufschüttung geplanten Mauer mit Geländer eine Einfriedung sei und insgesamt - nach § 57 des Einführungsgesetzes zum schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZZGB; SRSZ 210.100) vom 14. September 1978 - abstandsrelevant sei (m.H.a. EGV-SZ [2014] A 2.3 E. 5.b und 5.c).

**1.4.3** Das Planungs- und Baugesetz (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 kennt keine öffentlichrechtliche Abstandsvorschriften für Einfriedungen, deren Einhaltung im vorinstanzlichen Verfahren hätte geprüft werden müssen. Es bestand für den Regierungsrat daher a priori keine Notwendigkeit, sich mit den privatrechtlichen Regelungen zu Abständen für Einfriedungen und der Rechtsprechung des Kantonsgerichts des Kantons Schwyz dazu auseinanderzusetzen; eine vorfrageweise Beantwortung dieser Abstandsfragen war nicht erforderlich. Soweit das 1.00m hohe, filigrane Metallgeländer (gemessen aus dem Ansichtsplan A3: "Ansicht Nord" A-A [alle Planunterlagen finden sich in: Vi-act. III-01, Baumappe]), das auf der auf KTN 001.\_\_\_\_\_ geplanten Stützmauer als Absturzsicherung vorgesehen ist, aus zivilrechtlichen Gründen an der vorgesehenen Lage nicht zulässig sein sollte, so haben hierüber die formell und sachlich zuständigen Zivilgerichte zu befinden.

**1.4.4** Solange ein Projekt die baupolizeilichen Vorschriften einhält und sich als baurechtskonform erweist, lassen sich mit immissionsmässigen Bedenken allein keine übermässigen Einwirkungen begründen (vgl. VGE III 2014 110 vom 29.20.2014 E. 2.4.2 m.H.; VGE III 2010 99 vom 21.9.2010 E. 5.3.3; vgl. auch EGV-SZ 2004 B. 8.6 E. 4.3). Filigrane (Staketen-) Geländer entfalten in aller Regel keine fassadenähnliche Wirkung (vgl. VGE III 2022 94 vom 26.10.2022 E. 5.4 m.w.H).

Der Beschwerdeführer hat nicht substantiiert dargelegt, dass und weswegen es sich bei dem im Ansichtsplan A3 dargestellten, filigranen Metallgeländer anders verhalten sollte. Es war daher auch unter dem Titel des Immissionsschutzes (§ 55 Abs. 2 PBG) nicht Sache des Regierungsrats, im Verwaltungsbeschwerdeverfahren anstelle der zuständigen Zivilgerichte ausführliche Auslegungen vorzunehmen, unter Berücksichtigung welcher Kriterien und unter Anrechnung welcher baulicher Massnahmen die - für die zivilrechtlichen Einfriedungs-Abstandsberechnung relevante - Höhe des Metallgeländers auf der geplanten Mauer konkret zu bemessen sei. Auch mit der vom Beschwerdeführer angesprochenen Rechtsprechung

des Kantonsgerichts zu dieser Frage musste sich der Regierungsrat aus öffentlich-rechtlicher Sicht weder auseinandersetzen noch sich dazu äussern (vgl. dazu auch Urteile des BGer 1C\_432/2021 vom 27.7.2022 E. 3.1.3; 1C\_246/2015 vom 4.3.2016 E. 2.4 m.w.H.).

**1.4.5** Nach dem Gesagten ist nicht zu beanstanden, dass der Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 189/2025 mangels Zuständigkeit auf die Rüge der zivilrechtlichen Unzulässigkeit des Bauvorhabens nicht eingetreten ist.

Dies verwehrte es dem Regierungsrat freilich nicht, den Planunterlagen die vorgesehenen Abstände zwischen der geplanten Aufschüttung und der Grundstücksgrenze zu KTN 002.\_\_\_\_\_ zu entnehmen (am östlichen Ende 0.50m und am westlichen Ende 0.75m; vgl. Ansichtsplan A3, "Ansicht West" C-C und "Ansicht Ost" B-B) und gestützt darauf festzuhalten, dass die geplante Aufschüttung - entgegen der Behauptung in der Verwaltungsbeschwerde vom 2. August 2024 (Rz. 90, 101) - den in § 54 Abs. 1 EGzZGB vorgesehenen Abstand von 0.50m zwischen Fusspunkt und Grenze einhalte (vgl. RRB Nr. 189/2025 E. 3.6).

**2.1** Der Beschwerdegegner plant auf der gegen Westen abfallenden Böschung im nordwestlich gelegenen Gartenbereich auf KTN 001.\_\_\_\_\_ eine Verlängerung der bestehenden Stützmauer. Durch deren Hinterfüllung soll eine Erweiterung des bestehenden Sitzplatzes im nordwestlichen Grundstücksbereich auf KTN 001.\_\_\_\_\_ um eine Fläche von ca. 17m<sup>2</sup> ermöglicht werden (vgl. Situationsplan A2). Die projektierte, 0.20m breite Stützmauer aus Beton verläuft ab dem 0.80m von der nördlichen Grundstücksgrenze zur tiefer gelegenen Parzelle KTN 002.\_\_\_\_\_ entfernten Rücksprung der bestehenden Stützmauer (= östliches Ende), auf einer Länge von 7.30m (aus dem Ansichtsplan A3: "Ansicht Nord" A-A gemessen) zur westlichen Grundstücksgrenze zu KTN 003.\_\_\_\_\_ (= westliches Ende). An diesem westlichen Ende hält die Stützmauer gegenüber der nördlichen Grundstücksgrenze zu KTN 002.\_\_\_\_\_ einen Abstand von 2.23m ein (vgl. Situationsplan A2 und Ansichtsplan A3). Die geplante Stützmauer weist auf ihrer gesamten Länge eine Höhe von 1.78m aus (vgl. Ansichtsplan A3: "Ansicht West" C-C vermasst, "Ansicht Ost" B-B aus dem Plan gemessen). Davon sichtbar ist nur der 0.90m hohe Bereich, der mit einer Holzschalung verkleidet werden soll. Der untere Teil der Stützmauer (0.88m) soll durch eine Aufschüttung verdeckt werden, deren Fusspunkt am östlichen Ende einen Abstand von 0.50m gegenüber der nördlichen Grundstücksgrenze zu KTN 002.\_\_\_\_\_ einhält und am westlichen Ende einen Abstand von 0.75m (Ansichtsplan A3, "Ansicht West" C-C und "Ansicht Ost" B-B). Als Absturzsicherung ist im Ansichtsplan A3, "Ansicht Nord" A-A und "Ansicht Ost" B-B ein filigranes, 1.00m hohes Metallgelenk dargestellt.

**2.2** Der Gemeinderat Freienbach hat im GRB Nr. 252 u.a. ausgeführt, vorliegend solle die bestehende Böschung umgestaltet werden und es sei eine Stützmauer geplant, um eine Erweiterung des Sitzplatzes zu ermöglichen. Es handle sich um eine bewilligungspflichtige Anlage. Die Stützmauer umfasse eine Höhe von gesamthaft 1.78m ab dem bestehenden Terrain. Davon werde rund die Hälfte mit Erdreich angeschüttet und bepflanzt. Sie trete daher untergeordnet und unauffällig in Erscheinung. Es handle sich um eine übliche gestalterische Gartenbaumaßnahme, welche die bestehende Erscheinung nicht negativ zu beeinflussen vermöge. Nach Abschluss der Bauarbeiten werde von der geplanten Stützmauer lediglich 0.90m erkennbar sei, zumal der Mauerfussbereich angeböschet werde. Dadurch wirke die Stützmauer nicht wie eine Fassade, mithin nicht bautenähnlich (m.H.a. Art. 54 Abs. 1 des Baureglement [BauR; Ausgabe 2022] der Gemeinde Freienbach; <2.00m Höhe). Die Stützmauer sei aus baurechtlicher bzw. aus öffentlich-rechtlicher Sicht als Anlage zu klassieren. Folglich sei sie keiner öffentlich-rechtlichen Grenzabstandsbestimmung unterstellt (E. 2 f.).

Das vorliegende Baugesuch des Beschwerdegegners für die Ausgestaltung des Aussenbereichs auf der Nordseite seines Wohnhauses sei gegenüber den vorgängigen Baugesuchen wesentlich angepasst worden. Im ersten Gesuch sei um Erstellung einer auskragenden Holzplattform ersucht worden, bei dem die nördliche Abstützung mit einer Holzeinfassung abgedeckt werden sollte. Im zweiten Gesuch für eine Stützmauer mit Hinterfüllung sei ein Grenzabstand gegen Norden von 0.62m und eine maximale Höhe von 2.50m ausgewiesen worden. Im vorliegenden Baugesuch sei der Grenzabstand auf 2.23m vergrößert worden. Aufgrund der Hanglage ergebe sich durch diese Verschiebung eine Reduktion der maximalen Höhe von 2.50m auf 1.78m. Es handle sich nicht um ein "praktisch identisches Bauprojekt" (E 8.1). Der Beschwerdegegner habe die geplante Aufschüttung ab OK Mauerkrone mit 0.90m vermassst. Mit der Angabe "H = 0.99 m" im Situationsplan sei mutmasslich die Höhe des bestehenden Mauerkopfs angegeben worden. Der Zweck dieser Massangabe könne jedoch offen bleiben, zumal der Beschwerdegegner die geplante Aufschüttung innerhalb der Böschung eindeutig vermasse. Überdies sei dieses Mass unerheblich. Entscheidend sei die Höhe der Stützmauer über dem gewachsenen Terrain. Diese Angabe sei vorhanden und eindeutig (1.78m). Ob die Aufböschung bis 0.90m oder 0.99m unter die Mauerkrone geführt werde, sei nur optisch relevant. Der Einfluss auf die Erscheinung sei jedoch bei dieser geringen Differenz vernachlässigbar. Der Beschwerdegegner habe das bestehende Terrain am 18. Februar 2021 durch ein ausgewiesenes Fachbüro aufnehmen lassen (Plan: Höhenaufnahmen vom 18.2.2021). Der Terrainverlauf könne diesem Plan schlüssig entnommen werden. Die darin dargestellte Stützmauer entspreche dem geplanten Verlauf. Die Planunterlagen und Beilagen wür-

den eine vollständige Prüfung der Baugesuchsunterlagen ermöglichen. Die Vermessung sei ausreichend dargestellt. Die Absicht der Bauherrschaft sei eindeutig (E. 8.2). Die geplante Stützmauer messe eine Länge von 7.00m. Das Gelände sei in diesem Bereich abfallend. Die Höhe der Stützmauer ab dem gewachsenen Terrain messe 1.78m. Gegen Osten verringere sich diese Höhe marginal (m.H.a. auf die Höhenkurven im Plan: Höhenaufnahmen vom 18.2.2021). Die Mauer werde mit Holz verkleidet resp. sie erscheine in Holzoptik. Aufgrund ihrer Höhe und ihrer baulichen Aufmachung ergebe sich keine bautenähnliche Wirkung. Vielmehr handle es sich um eine übliche gartenbauliche Ausgestaltung, mithin um eine Anlage. Diese Sichtweise lasse sich auch aus § 55 EGzZGB ableiten, wonach Stützmauern bis 2.50m bis 0.50m an die Grenze gestellt werden dürften. Sofern die Stützmauer als Einfriedung betrachtet werde, gebe § 57 EGzZGB über die Höhen und Abstände Aufschluss. Bei einer Höhe zwischen 1.20m und 2.00m betrage der Grenzabstand 0.50m. Für höhere Einfriedungen würden die Grenzabstände des PBG gelten. Mit einer Höhe von 1.78m halte die Stützmauer auch vor Art. 54 Abs. 1 BauR stand, wonach solche [Bauwerke] nicht als Gebäude oder ihnen gleichgestellte Bauwerke gelten, deren grösste Höhe nicht mehr als 2.00m betrage. Gegen aussen sei eine Einfriedung in geringer Höhe wahrnehmbar, die mit Sichtschutzelementen vergleichbar sei, welche in Baumärkten erhältlich und in Gärten weit verbreitet seien. Die Stützmauer falle unter den Begriff der bewilligungspflichtigen Anlage, welche vorliegend keinen Höhen- und Abstandsbestimmungen des öffentlichen Rechts unterworfen sei (E. 8.3). Das filigrane Metallgeländer falle bei der Bemessung der Höhe ausser Betracht. Dieses Geländer wirke eindeutig nicht wie eine Fassade (8.4).

**2.3** Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 189/2025 u.a. festgehalten, gemäss § 77 Abs. 1 PBG müsse ein Baugesuch eine Beschreibung des Vorhabens, Situations- und Baupläne, einen Katasterplan, Angaben über die Grundeigentumsverhältnisse und den Zweck der Baute sowie die Unterschrift des Bauherrn enthalten. Art. 55 Abs. 1 lit. e BauR schreibe u.a. vor, dass das Baugesuch auch Schnitt- und Fassadenpläne mit Angaben des gewachsenen und des projektierten Terrains bis zu den Grenzen und den Höhenbezugspunkten zu enthalten habe. Bei Um-, An- oder Aufbauten seien die bestehenden, neu zu erstellenden oder abzubrechenden Bauteile durch Farben zu kennzeichnen; für bestehende Bauteile gelte die schwarze, für neue die rote und für abzubrechende die gelbe Farbe (Art. 55 Abs. 4 BauR). Die Bestimmungen von § 77 Abs. 1 PBG und Art. 55 BauR seien allerdings lediglich als Ordnungsvorschriften zu verstehen und jeweils im Einzelfall auf das konkrete Bauvorhaben anzuwenden. Ganz allgemein gelte, dass die Baugesuchsunterlagen es den zuständigen Behörden ermöglichen müss-

ten, ein Projekt vollständig auf seine Verträglichkeit mit dem massgebenden Recht zu überprüfen (E. 2.1).

Der Beschwerdegegner plane eine ca. 7.00m lange und 1.78m hohe, mit einer Holzschalung verkleidete Stützmauer im nordwestlichen Bereich seines Grundstücks. Hinzu komme eine ca. 1.00m hohe Absturzsicherung, welche auf der Stützmauer montiert werde. Die Stützmauer werde hinterfüllt, um den bestehenden Sitzplatz zu vergrössern. Das Gelände zwischen der Stützmauer und dem Grundstück des Beschwerdeführers (KTN 002. \_\_\_\_\_) werde leicht aufgeschüttet bzw. angeböschet, sodass die Stützmauer nur zu 0.90m sichtbar sei. All diese Angaben liessen sich ohne weiteres den Baugesuchsunterlagen bzw. den Plänen entnehmen. Wo keine explizite Massangabe vorhanden seien, lasse sich diese problemlos aus dem Plan messen. Insoweit sei es nicht weiter von Bedeutung, dass die Stützmauer, die Böschung und das Gelände auf der Westseite ("Ansicht Ost") nicht vermasst seien. Insgesamt handle es sich um ein kleines Bauvorhaben. Den beiden Vorinstanzen sei es denn auch möglich gewesen, das Projekt vollständig auf seine Verträglichkeit mit dem massgebenden Recht zu überprüfen. In den Baugesuchsakten befinde sich überdies der Plan: Höhenaufnahmen vom 18.2.2021. Demzufolge habe der Beschwerdegegner das Terrain auf seinem Grundstück am 18. Februar 2021 vermessen lassen. Der Terrainverlauf könne diesem Plan schlüssig entnommen werden, wie der Gemeinderat zutreffend festgehalten habe. Die Behauptung des Beschwerdeführers, wonach die eingezeichnete Stützmauer nicht dem aktuellen Bauprojekt entspreche, sei unzutreffend. Der zur Grundstücksgrenze leicht abgewinkelte Verlauf der geplanten Stützmauer sei aus dem Plan: Höhenaufnahmen ersichtlich. Die Höhenfixpunkte seien ebenfalls vorhanden. Die Beschwerde sei in diesem Punkt unbegründet (E. 2.2 f.).

Die vorliegend geplante Stützmauer mit Hinterfüllung, Absturzsicherung und Aufschüttung stelle unbestrittenermassen keine Baute dar. Vielmehr handle es sich um eine Anlage (Geländeänderung) (E. 3.2). Anlagen müssten grundsätzlich keinen Grenzabstand einhalten (m.H.a. EGV-SZ 2004 B. 8.6, E.4.4). Eine Ausnahme bildeten Anlagen, die auf ihre Umwelt ähnlich wirkten wie ein Gebäude (fassadenähnliche Wirkung). Für den Nachbarn bzw. dessen Grundstück mache es keinen Unterschied, ob sein Grundstück durch eine Gebäudefassade oder eine Anlage (mit fassadenähnlicher Wirkung) betroffen werde. Daher rechtfertige sich die analoge Anwendung der Grenz- und Abstandsvorschriften auf Anlagen, wenn dies zur Verwirklichung der genannten Ziele, insbesondere des Nachbarschutzes, gerechtfertigt erscheine (m.H.a. VGE 1054/97 vom 8.4.1998 E. 2.aa; vgl. E. 3.3).

Die vorliegend geplante Stützmauer weise durchgängig eine Höhe von rund 1.80m auf. Sie verlaufe nicht parallel, sondern leicht abgewinkelt zur Grundstücksgrenze

von KTN 002.\_\_\_\_\_, in einem Abstand von 0.80m bis 2.23m zu dieser. Die Böschung bzw. Aufschüttung werde so erstellt, dass von der Stützmauer lediglich noch 0.90m sichtbar bleibe. Die Stützmauer mit Absturzsicherung und Anböschung wirke nicht wie eine Nebenbaute. Die Anböschung sei klar als solche erkenn- und wahrnehmbar. Sie sei weder besonders hoch, noch besonders steil und wirke nicht wie die Fassade einer Baute (m.H.a. RRB Nr. 487 vom 13.5.2014 E. 6.2; RRB Nr. 14 vom 12.1.2016 E. 3.2). Dies gelte selbst dann, wenn die darauf angebrachte Bepflanzung entfernt würde oder absterben sollte. Weder das PBG noch das BauR enthalte eine Regelung, wonach Terrainveränderungen bzw. Aufschüttungen einen Grenzabstand einzuhalten hätten. Gemäss § 68 Abs. 1 PBG blieben Abstandsvorschriften anderer Erlasse des Bundes und des Kantons sowie abweichende Abstandsvorschriften der Gemeinden i.S.v. § 52 PBG explizit vorbehalten. Gemäss § 54 Abs. 1 EGzZGB dürften Aufschüttungen von Erdreich, Steinen und dergleichen mit dem Fusspunkt bis einen halben Meter an die Grenze gesetzt werden. Übersteige die Scheitelhöhe 2.50m, so betrage der Grenzabstand einen Viertel dieser Höhe (§ 54 Abs. 2 EGzZGB). Die Höhe der geplanten Aufschüttung betrage 0.8m bis max. 2.5m, sie werde mit ihrem Fusspunkt bis 0.75m an die Grenze zu KTN 002.\_\_\_\_\_ gesetzt, was zulässig sei (E. 3.6). Die Stützmauer selbst sei rund 1.80m hoch, wobei lediglich 0.9m sichtbar blieben. Auch sie habe aufgrund ihrer relativ geringen Höhe keine fassadenähnliche Wirkung. Die Absturzsicherung bzw. das Geländer, welches keine massive gemauerte Brüstung darstellt, habe ebenfalls keine fassadenähnliche Wirkung. Der Ansicht des Beschwerdeführers, die Stützmauer mit Absturzsicherung wirke wie das begehbare Dach einer Nebenbaute, könne aufgrund der Planunterlagen nicht gefolgt werden. Nach dem Gesagten würden weder die Aufschüttung noch die Stützmauer mit Absturzsicherung eine fassadenähnliche Wirkung aufweisen (E. 3.6).

**3.1** Der Fusspunkt der geplanten Stützmauer auf der gegen Westen abfallenden Böschung im nordwestlich gelegenen Gartenbereich auf KTN 001.\_\_\_\_\_ liegt ca. 1.85m (aus dem Ansichtsplan A3: "Ansicht Nord" A-A und "Ansicht Ost" B-B gemessen) höher als der in derselben "Ansicht Ost" B-B mit -3.70m gekennzeichnete, 'tiefste Bereich' des gewachsenen Terrains an der Grenze zu KTN 002.\_\_\_\_\_. Dieser 'tiefste Bereich' befindet sich gemäss dem Plan: Höhenaufnahmen vom 18. Februar 2021 beim Schnittpunkt der Grundstücksgrenzen KTN 001.\_\_\_\_\_/003.\_\_\_\_\_/002.\_\_\_\_\_ auf einer Höhe von 496.45m.ü.M. Im Baugesuch 22-24-093 (S. 3) wird dieser Schnittpunkt mittels Koordinaten (E 2697980.287 / N 1228329.594) definiert und als Fixpunkt Nr. 4567 geführt.

Demnach befindet sich der Fusspunkt der geplanten Stützmauer ca. 1.85m oberhalb des auf 496.45m.ü.M. gelegenen Fixpunktes Nr. 4567, mithin auf einer Höhe von 498.30m.ü.M. und die Mauerkrone der 1.78 m hohen Stützmauer auf 500.08m.ü.M. Addiert man zur Höhe des Fixpunktes Nr. 4567 indessen direkt die Höhendifferenz von 3.70m bis zu der im Ansichtsplan A3 mit "+/- 0.00" gekennzeichneten Kote der Mauerkrone der geplanten Stützmauer, so kommt diese auf 500.15m.ü.M. zu liegen (496.45m.ü.M. + 3.70m), woraus zu folgern ist, dass der Fusspunkt der Stützmauer noch etwas höher, auf 498.37m.ü.M. anzusiedeln ist (500.15m.ü.M. - 1.78m).

**3.2** Dabei sticht vorab ins Auge, dass die derart errechnete Höhenkote "+/- 0.00" der Mauerkrone von 500.15m.ü.M um 0.71m höher liegt als die im Baugesuch 22-24-093 (S. 3) mit einer Höhe von 499.44m.ü.M. festgehaltene "Plankote +/- 0.00" und als die im Plan: Höhenaufnahmen vom 18. Februar 2021 angegebene Höhe der geplanten Stützmauer am südwestlich abgewinkelten Ende an der Grundstücksgrenze zu KTN 003. \_\_\_\_\_ von ebenfalls 499.44m.ü.M.

Weiter fällt auf, dass die projektierte Stützmauer - ausser am östlichen Mauerende - auf der gesamten Länge unterhalb der im Plan: Höhenaufnahmen vom 18. Februar 2021 dargestellten Höhenlinie 498m.ü.M. verläuft. Im stark abfallenden nordwestlichsten Grundstücksbereich von KTN 001. \_\_\_\_\_ liegt der Mauerverlauf an seiner nördlichen Front gar deutlich näher bei der Höhenlinie 497.5 m.ü.M.

Damit aber erweist sich der aus dem Ansichtsplan A3 gemessene und (anhand der Höhengaben im Plan: Höhenaufnahmen vom 18.2.2021 und Massangabe im Ansichtsplan A3) errechnete Fusspunkt der geplanten Stützmauer auf einer Höhe von 498.37m.ü.M. als nicht nachvollziehbar. Denn beim vorgesehenen Verlauf reicht der auf 498.37m.ü.M. festgelegte Mauerfuss der geplante Stützmauer bloss am östlichen Ende bis auf den gewachsenen Boden. Auf einer Länge von rund 6m (aus dem Plan: Höhenaufnahmen vom 18.2.2021 gemessen) kann die geplante Stützmauer dagegen schlicht nicht - wie im Ansichtsplan A3, "Ansicht Ost" B-B dargestellt - auf dem gewachsenen Terrain fundieren, sondern schwebt - ohne planerisch ausgewiesene Abstützung - frei oberhalb des im Plan: Höhenaufnahmen vom 18. Februar 2021, festgehaltenen Terrainverlaufs, was mit den physikalischen Gesetzen, soweit sie dem Verwaltungsgericht bekannt sind, unvereinbar ist.

**3.3** Anzufügen ist, dass die vorerwähnten Höhenlinien nur dem 'ursprünglichen' Plan: Höhenaufnahmen vom 18. Februar 2021 für das Vorprojekt (= Vi-act. III.-01 [elektronische] Beilage 8) zuverlässig entnommen werden können, weshalb den vorinstanzlichen Feststellungen, dass der Terrainverlauf dem Plan: Höhenaufnahmen vom 18. Februar 2021 schlüssig entnommen werden könne (vgl. GRB Nr. 252

E. 8.2; RRB Nr. 189/2025 E. 2.3) ausschliesslich bezüglich dieses Originalplans beigepflichtet werden kann.

In dem (zu einem unbekanntem Zeitpunkt und von unbekannter Urheberschaft) bearbeiteten "Belegexemplar" dieses Höhenaufnahmenplans (in: Vi-act. III-01, Baumappe) - auf das sich die erwähnten vorinstanzlichen Feststellungen wegen der dortigen Hinweise auf den geänderten (abgewinkelten) Mauerverlauf offensichtlich beziehen - wurden die 'ursprünglichen' Höhenlinien dagegen in ein Netz neuer, verschiedenfarbiger Linien (ohne Erläuterung und ohne erkennbare Bedeutung) eingesponnen und teilweise selber farblich verändert, wodurch der Terrainverlauf in diesem "Belegexemplar" zumindest verschleiert wurde.

**3.4** Abwegig ist die Mutmassung des Gemeinderates, dass mit der Angabe "H = 0.99m" die Höhe des bestehenden Mauerkopfs angegeben werde (GRB Nr. 252 E. 8.2). Einerseits wurde diese Höhe mit roter Farbe angegeben (vgl. Art. 55 Abs. 4 BauR) und andererseits handelt es sich dabei nach den unzweideutigen Angaben in der Planlegende selbst um die "sichtbare Mauerhöhe".

Unabhängig vom Ausmass der Abweichung dieser Höhenangabe gegenüber den anderslautenden Angabe im Ansichtsplan A3, handelt es sich doch um eine leicht erkennbare Widersprüchlichkeit in den Planunterlagen, was vom Beschwerdeführer zu Recht moniert wurde.

**4.1** Aus den angeführten Gründen ist festzustellen, dass der Beschwerdeführer die Eingabeunterlagen bereits vor den Vorinstanzen zu Recht als widersprüchlich bemängelt hat.

Der vom Regierungsrat im Ergebnis geschützten Feststellung des Gemeinderates, dass die entscheidende Höhe der Stützmauer über dem gewachsenen Terrain eindeutig 1.78m betrage (GRB Nr. 252 E. 8.2), kann nicht gefolgt werden. Sowohl aufgrund der widersprüchlichen (Plan-) Angaben zur Höhenkote "+/- 0.00", mit welcher die Höhe der Mauerkrone definiert wird, als auch des Verlaufs der Stützmauer, bei welchem der auf 498.37m.ü.M. festgelegte Mauerfuss grösstenteils frei oberhalb des Terrainverlaufs schweben soll, wird die angegebene Höhe der Stützmauer von 1.78m über dem gewachsenen Terrain substantiiert in Frage gestellt (vgl. E. 3.1 f. hiavor). Damit einhergehend ist auch nicht ansatzweise gesichert, ob deren Höhe weniger als 2m beträgt (vgl. GRB Nr. 252 E. 8.3 m.H.a. Art. 54 Abs. 1 BauR). Die tatsächliche Höhe einer Stützmauer (ab dem gewachsenen Terrain bis zur Mauerkrone) lässt sich beim vorliegend präsentierten Mauerverlauf anhand der aktenkundigen Baugesuchsunterlagen nicht bestimmen. Die gegenteilige Beurteilung der Vorinstanzen beruht auf ungenügend abgeklärten Annahmen.

**4.2** Angesicht der dargelegten, wesentlichen Unsicherheiten bezüglich des realen Ausmasses der geplanten Stützmauer, welche aus den mangelbehafteten Baugesuchsunterlagen resultieren, ist vorliegend auch keine zuverlässige Beurteilung möglich, ob diese - wie das Vorprojekt (vgl. dazu VGE III 2021 197 insb. E. 3.4.4 f.) fassadenähnliche Wirkung hat. Die Vorinstanzen haben in dieser Hinsicht ein Bauvorhaben beurteilt, dessen Realisierung in der präsentierten Ausgestaltung aufgrund der dargelegten Aktenlage als wenig wahrscheinlich bzw. aus physikalischen Gründen unmöglich erscheint (vgl. E. 3.2 letzter Absatz), weswegen eine einlässliche Auseinandersetzung mit diesen Beurteilungen vorliegend unterbleiben kann.

**4.3.1** Immerhin ist aber in allgemeiner Weise darauf hinzuweisen, dass nicht ausgeschlossen ist, über dem gewachsenen Boden gelegene Teile einer Fassade auch dann zur Fassade zu zählen, wenn sie durch Aufschüttungen verdeckt sind (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/ Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Aufl. 2024, Bd. 2, N 17.7.6.3 S. 1329). Insofern kann eine Anlage nicht schon deshalb keine fassadenähnliche Wirkung haben, weil ein (unterer) Teil durch eine vorgelagerte Aufschüttung kaschiert wird. Auch die Einschätzung, dass die Aufschüttung "nicht besonders steil" sei, auf welche der Regierungsrat u.a. auch abgestellt hat (angefochtener RRB Nr. 189/2025 E. 3.6) erscheint durch die vorhandenen Planunterlagen nicht wirklich gesichert (vgl. die Höhenlinien im Plan: Höhenaufnahmen vom 18.2.2021 und die vorhandenen Massangaben zur Aufschüttung im Ansichtsplan A3).

**4.3.2** Soweit der Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 189/2025 (E. 3.4) hinsichtlich Anlagen mit fassadenähnlichen Wirkungen u.a. ergänzend auf den RRB Nr. 318 vom 23. April 2024 (E. 6.3) verwiesen hat, in dem er entschieden hat, dass einer 1.50m bis 2.90m hohen Stützmauer (inkl. Geländer) keine fassadenähnliche Wirkung zukomme, ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass bei diesem Projekt lediglich "ein kleiner Teil" dieser Stützmauer [im Nordwesten] über das gewachsene Terrain hinaustrat. Das Verwaltungsgericht musste sich im VGE III 2024 77 vom 27. September 2024 mit dieser Thematik jedoch nicht befassen.

**5.** Zusammenfassend erweist sich die Rüge, die mangelhaften Baugesuchsunterlagen liessen keine zuverlässige Beurteilung des Bauprojekts zu, als begründet (zusammengefasst in E. 4.1 f. hiervor). Dies führt zur Gutheissung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist (dazu E. 1.4 ff. hiervor). Der angefochtene RRB Nr. 189/2025 sowie die mitangefochtene gemeinderätliche Baubewilligung GRB Nr. 252 und der mitangefochtene Gesamtentscheid des ARE vom 25. Juni 2024 sind aufzuheben.

**6.** Aufgrund dieses Verfahrensausganges sind die Kosten und Parteientschädigungen des regierungsrätlichen Verfahrens neu zu verlegen und die Kosten und Parteientschädigungen für die beiden verwaltungsgerichtlichen Verfahren zu regeln.

**6.1** Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahren von insgesamt Fr. 1'500.-- sind neu je zur Hälfte (je Fr. 750.--) dem Beschwerdegegner und der Gemeinde Freienbach aufzuerlegen.

**6.2** Dem im regierungsrätlichen Verfahren beanwalteten Beschwerdeführer ist zu Lasten des Beschwerdegegners und der Gemeinde Freienbach eine Parteientschädigung von je Fr. 1'000.-- zuzusprechen.

**6.3** Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahren (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- sind je zu einem Drittel dem Beschwerdegegner (Fr. 830.--), der Gemeinde Freienbach (Fr. 830.--) sowie dem Kanton (Fr. 840.--), aufzuerlegen.

**6.4** Die Beschwerdegegner, die Gemeinde Freienbach sowie der Kanton haben dem beanwalteten Beschwerdeführer für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren je eine Parteientschädigungen auszurichten. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf je Fr. 1'200.-- (je inkl. Barauslagen und MwSt.) festgelegt.

## **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf einzutreten ist, und der angefochtenen RRB Nr. 189/2025 vom 11. März 2025 sowie die mitangefochtenen GRB Nr. 252 vom 4. Juli 2024 und der Gesamtentscheid vom 25. Juni 2024 werden aufgehoben
- 2.1 Die Verfahrenskosten für das regierungsrätliche Verfahren von insgesamt Fr. 1'500.-- gehen neu je zur Hälfte (je Fr. 750.--) zu Lasten des Beschwerdegegners und der Gemeinde Freienbach.
- 2.2 Für das regierungsrätliche Verfahren haben der Beschwerdegegner und die Gemeinde Freienbach dem beanwalteten Beschwerdeführer eine Parteientschädigung von je Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
- 3.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- werden je zu einem Drittel dem Beschwerdegegner (Fr. 830.--), der Gemeinde Freienbach (Fr. 830.--) und dem Kanton Schwyz (Fr. 840.--), auferlegt.

Der vom Beschwerdeführer geleistete Kostenvorschüsse von Fr. 2'500.-- ist ihm aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten.

Der Beschwerdegegner und die Gemeinde Freienbach habe ihr Betreffnis von je Fr. 830.-- 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.

- 3.2 Der Beschwerdegegner, die Gemeinde Freienbach sowie der Kanton haben den beanwalteten Beschwerdeführer für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von je Fr. 1'200.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann unter den Voraussetzungen von Art. 42 ff., Art. 82 ff. sowie Art. 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde\* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden.

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann unter den Voraussetzungen von Art. 113 ff. BGG innert 30 Tagen seit Zustellung Verfassungsbeschwerde\* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden. Bei gleichzeitiger ordentli-

cher Beschwerde sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen.

5. Zustellung an:

- den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R)
- den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners (2/R)
- den Rechtsvertreter der Gemeinde Freienbach (2/R)
- den Regierungsrat (EB)
- das Sicherheitsdepartement, Rechts und Beschwerdedienst (EB)
- und das Amt für Raumentwicklung (EB).

Schwyz, 20. Februar 2026

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

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

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Romansch 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: 9. März 2026