

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2010 115

III 2010 118

## Entscheid vom 18. November 2010

---

Besetzung

Dr.iur. Josef Hensler, Vizepräsident  
lic.rer.pol. Marcel Birchler und Ruth Mikšovic-Waldis, Richter  
lic.iur. Sarah Duss, Gerichtsschreiberin

---

Parteien

1. A. \_\_\_\_\_, (Verfahren III 2010 115)

2. B. \_\_\_\_\_,

3. C. \_\_\_\_\_,

4. D. \_\_\_\_\_,

Beschwerdeführer,

Ziff. 2 bis 4 vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. E. \_\_\_\_\_,  
(Verfahren III 2010 118)

### gegen

5. **Bezirksrat Küssnacht**, Rathaus 1, Postfach 176,  
6403 Küssnacht,

6. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,  
Postfach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,

7. F. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegner,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. G. \_\_\_\_\_,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

## **Sachverhalt:**

**A.** Am 15. Oktober 2007 reichte F.\_\_\_\_\_ ein Baugesuch für den Neubau eines Dreifamilienhauses auf der in der Wohnzone mit mittlerer Ausnützung (W2B) gelegenen KTN H.\_\_\_\_\_, I.\_\_\_\_\_ (Strasse), in Küssnacht ein. Das Bauvorhaben wurde im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ 2007 publiziert und in der Folge während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Innert Frist erhoben A.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_ sowie B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ öffentlich-rechtliche Baueinsprache beim Bezirksrat Küssnacht. Am 11. April 2008 reichte F.\_\_\_\_\_ eine Projektänderung ein.

**B.** Mit Beschluss Nr. 362 vom 23. Juli 2008 hiess der Bezirksrat Küssnacht die Einsprachen von A.\_\_\_\_\_ sowie von B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ teilweise, d.h. in den Punkten Verletzung der Einordnungsvorschriften und Verletzung der Ausnützungsvorschriften, gut. Gleichzeitig stellte er fest, dass die Verletzungen mittels Projektänderung vom 11. April 2008 und neuer Berechnung der Bruttogeschossfläche vom 11. Juni 2008 geheilt worden seien, und erteilte F.\_\_\_\_\_ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen. Die hingegen von A.\_\_\_\_\_ sowie von B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ erhobenen Verwaltungsbeschwerden hiess der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 301/2009 vom 17. März 2009 (Verfahren VB 243/2008 und VB 247/2008) in Aufhebung des Bezirksratsbeschlusses gut. Der Bezirksrat wurde aufgefordert, ergänzende Gesuchsunterlagen (Schallschutznachweis, Energienachweis, Farb- und Materialkonzept, Umgebungsplan) einzuverlangen und gestützt auf die verbesserten Unterlagen eine Neubeurteilung vorzunehmen.

**C.** Nach Eingang der ergänzenden Gesuchsunterlagen und Gewährung des rechtlichen Gehörs gegenüber den Einsprechern erteilte der Bezirksrat Küssnacht F.\_\_\_\_\_ mit Beschluss Nr. 330 vom 19. August 2009 unter teilweiser Gutheissung der Einsprachen von A.\_\_\_\_\_ sowie von B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen.

**D.** Die gegen diesen Beschluss durch A.\_\_\_\_\_ und durch B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ erhobenen Verwaltungsbeschwerden wies der Regierungsrat nach Durchführung eines Augenscheins durch die Sachbearbeiterin des instruierenden Sicherheitsdepartements mit Beschluss Nr. 587/2010 vom 8. Juni 2010 (Verfahren VB 239/2009 und VB 243/2009), versendet gemäss Versandstempel am 15. Juni 2010, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer ab.

**E.** Gegen diesen Regierungsratsbeschluss erhob A.\_\_\_\_\_ mit fristgerechter Eingabe vom 5. Juli 2010 Verwaltungsgerichtsbeschwerde (Verfahren III 2010 115) und stellte folgende Anträge:

1. Es liegt ein Verstoss gegen Artikel 37 des Baureglement des Bezirks Küssnacht vor (Verstoss gegen den Artikel betreffend sichtbarer Untergeschosse). Die Baubewilligung ist aufzuheben.
2. Es liegt ein Verstoss gegen die Gebäudehöhe vor. Die Baubewilligung ist aufzuheben.
3. Das Obergeschoss entspricht nicht dem kantonalen Baugesetz (Attika-Artikel). Die Baubewilligung ist aufzuheben.
4. Der Bau gliedert sich nicht ins bestehende Quartier ein. Die Baubewilligung ist aufzuheben.
5. Die Zonenkonformität ist nicht gegeben. Die Baubewilligung ist aufzuheben.
6. Alle Kosten fallen an den Beschwerdegegner.

**F.** Gleichentags liessen auch B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ gegen RRB Nr. 587/2010 vom 8. Juni 2010 fristgerecht Verwaltungsgerichtsbeschwerde (Verfahren III 2010 118) erheben und folgende Anträge stellen:

1. Der angefochtene Beschluss Nr. 587/2010 des Regierungsrates des Kts. Schwyz vom 8. Juni 2010 und der vom Regierungsrat geschützte Beschluss Nr. 330 des Bezirksrates Küssnacht vom 19. August 2009 (inkl. „Beilagen blau und grün“ und „Brandschutzbewilligung“) seien aufzuheben.
2. Die Sache sei zur neuen und vollständigen Beurteilung der Verwaltungsbeschwerde an die Vorinstanz zurückzuweisen. Eventuell sei direkt auf Abweisung des Baugesuchs und auf Verweigerung der Baubewilligung zu erkennen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (für beide Beschwerdeinstanzen) zu Lasten des Beschwerdegegners und/ oder des Bezirks und Kantons.

**G.** Das instruierende Sicherheitsdepartement beantragte am 20. Juli 2010 mit zwei separaten Vernehmlassungen, die Verfahren III 2010 115 und III 2010 118 seien zu vereinigen und die Beschwerden III 2010 115 und III 2010 118 seien unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführer abzuweisen. Der Bezirksrat Küssnacht beantragte am 28. Juli 2010 vernehmlassend, die Beschwerden seien unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer vollumfänglich abzuweisen. Der Beschwerdegegner liess mit zwei separaten Vernehmlassungen vom 24. August 2010 die vollumfängliche Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerden beantragen, soweit darauf eingetreten werde, unter Kosten und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer.

**Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

1. In der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege (VRP; SRSZ 234.110) wird die Verfahrensvereinigung nicht ausdrücklich erwähnt. Nach konstanter Rechtsprechung können Beschwerden vereinigt werden, wenn das Gericht für zwei oder mehrere Verfahren in der gleichen Verfahrensart zuständig ist und sich die verschiedenen Beschwerden im Wesentlichen auf die gleichen Tatsachen (Sachverhalt) und die gleichen Rechtsgründe (Rechtsfragen) stützen (vgl. VGE 603 + 606/92 vom 23.9.1992, Erw. 1; VGE 116 + 129/94 vom 23.11.1994, Erw. 1; VGE 121 + 196/94 vom 11.1.1995, Erw. 1; VGE 1025 + 1026/99 vom 15.7.1999, Erw. 1). Die vorliegenden Beschwerden richten sich gegen denselben Regierungsratsbeschluss. Zudem sind zumindest teilweise identische Rechtsfragen zu beurteilen. Die beiden Beschwerdeverfahren sind deshalb zu vereinigen.

2. Nachdem der Regierungsrat über diverse Rügen bereits mit RRB Nr. 301/2009 vom 17. März 2009 (Verfahren VB 243/2008 und VB 247/2008, vgl. Ingress lit. B) entschieden hatte, durfte er sich diesbezüglich im angefochtenen RRB Nr. 587/2010 vom 8. Juni 2010 mit einem entsprechenden Verweis auf RRB Nr. 301/2009 begnügen (Erw. 2.1 des angef. RRB). Anfechtungsobjekt im vorliegenden Verfahren ist dennoch lediglich RRB Nr. 587/2010 vom 8. Juni 2010. Da der Regierungsrat die Baubewilligung mit Beschluss Nr. 301/2009 aufgehoben hatte, war den Beschwerdeführern bezüglich der ihnen nicht Recht gebenden Erwägungen des Regierungsrates der Rechtmittelweg mangels Beschwerde verwehrt. Das Verwaltungsgericht hat demnach – soweit mit den zu beurteilenden Beschwerden gerügt – im vorliegenden Verfahren auch diese Punkte zu überprüfen, anderenfalls würde den Beschwerdeführern der Rechtsweg unzulässigerweise verweigert bzw. eingeschränkt (vgl. Beschwerdeschrift III 2010 118, S. 3 f. zur Rügebefugnis und zum Anfechtungsobjekt; Vernehmlassung des Beschwerdegegners Ziff. 4 auf S. 3).

**3.1.1** Die Beschwerdeführer Ziff. 2-4 bringen vor, ihr am 23. Juni 2009 gestelltes Ausstandsbegehren gegen alle Bezirksräte, die Baukommissionsmitglieder, den Landschreiber sowie den Bauleiter und seine Mitarbeiter sei im bezirksrätlichen Bauentscheid vom 19. August 2009 weder erwähnt noch behandelt worden, was vor Regierungsrat als Rechtsverweigerung gerügt worden sei. Der Regierungsrat sei aber mit keinem Wort auf die Rechtsverweigerungsrüge eingegangen.

In der Stellungnahme vom 23. Juni 2009 an den Bezirksrat Küssnacht begründen die Beschwerdeführer Ziff. 2-4 das Ausstandsbegehren im Wesentlichen damit, dass die Baubewilligung an einer Besprechung vom 4. März 2008 zwischen dem Beschwerdegegner, dessen Architekten und den Mitgliedern der Baukommission „ausgejasst“ und „heimlicher Bewilligungshandel“ betrieben worden sei. Es seien

elementarste Verfahrensgrundsätze missachtet worden, so z.B. das Fairness- und Gleichbehandlungsgebot, das Verbot des Berichtens sowie der Anspruch auf rechtliches Gehör. Weil das Verfahren nach einem „heimlichen Bewilligungshandel“ nicht mehr offen sei, werde überdies ein Ausstandsgrund gesetzt. Die Verfahrensmängel müssten zur Nichtigklärung und vollständigen Neuaufrollung des Baubewilligungsverfahrens führen, wobei alle Vorbefassten in den Ausstand zu treten hätten.

**3.1.2** Bereits im Verwaltungsbeschwerdeverfahren VB 247/2008 haben die Beschwerdeführer Ziff. 2-4 gerügt, das Bauamt des Bezirks Küssnacht habe vor Erlass der Baubewilligung Gespräche mit dem Beschwerdegegner bzw. mit dessen Architekten geführt, was gegen das Gleichbehandlungs- und Fairnessgebot gemäss Art. 29 Abs. 1 BV verstosse.

§ 84 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) sieht ausdrücklich die unverbindliche Beratung und das Vorbescheidverfahren in Bausachen vor; die an der Beratung oder am Vorbescheid beteiligten Personen sind dadurch nicht per se vom künftigen Baubewilligungsverfahren ausgeschlossen. Der Regierungsrat hat hierzu in RRB Nr. 301/2009 vom 17. März 2009, Erw. 2.2 Stellung genommen und ausgeführt, den Einsprechern hätten die nach Einspracheerhebung erfolgten Kontakte zwischen dem Bauamt, der Bau- und der Ortsbildkommission sowie dem Beschwerdegegner bzw. seines Architekten zur Kenntnis gebracht werden müssen. Da diese aber zur vom Beschwerdegegner vorgenommenen Projektanpassung vom 11. April 2008 am 16. Mai 2008 Stellung nehmen konnten, hätten sie durch die Vorgehensweise der Baubehörde keine Rechtsnachteile erlitten. Dieser Auffassung des Regierungsrates ist beizupflichten: Soweit überhaupt eine Gehörsverletzung vorlag, wurde diese jedenfalls mit dem Unterbreiten der Projektänderung und der Einräumung der Gelegenheit zur Stellungnahme geheilt. Aufgrund der Aktennotizen der Baukommission (III 2010 118, Bf-act. II/5) ist zudem klar nachvollziehbar, dass die Bau- und Ortsbildkommission dem Beschwerdegegner namentlich empfahl, das Attikageschoss zu verkleinern, sodass das Objekt auf keiner Fassadenseite viergeschossig in Erscheinung trete. Daraufhin hat der Beschwerdegegner bzw. sein Architekt eine entsprechende Anpassung (Rückversetzung der Fassadenfronten des Attikageschosses auf der Nordostseite um 90cm, auf der Südostseite um 60cm) vorgenommen, woraufhin die Baukommission dem Architekten am 8. April 2008 schriftlich mitteilte, ihrer Meinung nach passe sich das Gebäude mit den vorgenommenen Änderungen optisch in der Massstäblichkeit und Erscheinung den unmittelbar angrenzenden Bauten an. Durch die Zurückversetzung der beiden Fassadenfronten trete das oberste Geschoss

weniger in Erscheinung. Es trifft demnach entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer Ziff. 2-4 nicht zu, dass die Baukommission dasselbe Projekt - ohne dass dieses angepasst worden wäre - nach der Besprechung vom 4. März 2008 plötzlich als bewilligungsfähig erachtete. Der Grund für den Richtungswechsel der Baukommission liegt vielmehr in der Projektänderung vom 11. April 2008. Zudem hat die Baukommission dem Beschwerdegegner bzw. dem Architekten nach der Projektanpassung in keiner Weise *zugesichert*, dass auch die übrigen Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt seien bzw. dass die Baubewilligung erteilt werde, zumal hierfür der Bezirksrat zuständig ist.

**3.1.3** Die Vorschriften der Gerichtsordnung (GO; SRSZ 231.110) über Ausschluss und Ablehnung von Behördenmitgliedern sind auf das Verfahren vor den Verwaltungsbehörden sinngemäss anwendbar (§ 4 Abs. 1 VRP und §§ 52 ff. GO). Das Ausstandsbegehren kann von einer Partei oder von jedem Mitglied der Gerichtsabteilung (bzw. von jedem Behördenmitglied) während des ganzen Verfahrens gestellt werden (§ 55 GO). Über ein Streitiges Ausstandsbegehren entscheidet die Aufsichtsbehörde (§ 58 Abs. 1 GO).

Die Beschwerdeführer Ziff. 2-4 haben in ihrer Stellungnahme vom 23. Juni 2009 indessen kein förmliches Ausstandsbegehren für das *vorliegende bzw. damals vor Bezirksrat hängige* Baubewilligungsverfahren gestellt. Sie erklärten u.a., die Durchführung eines heimlichen Vorentscheidverfahrens unter Ausschluss der Einsprecher sei RPG- und bundesrechtswidrig. Weil das Verfahren nach einem heimlichen Bewilligungshandel nicht mehr offen sei, werde überdies ein Ausstandsgrund gesetzt (mit Hinweis auf § 52 Abs. 1 lit. d GO und § 53 lit. b und d GO). Sie verlangten die „Nichtigerklärung und vollständige Neuaufrollung des Baubewilligungsverfahrens“. Dabei hätten alle Vorbefassten in den Ausstand zu treten.

Wenn in der Stellungnahme vom 23. Juni 2009 überhaupt ein Ausstandsbegehren gestellt wurde, dann jedenfalls lediglich für den Fall einer Neuaufrollung des Verfahrens. Nach dem Gesagten (oben Erw. 3.1.2) bestand indessen kein Anlass, das Verfahren „vollständig neu aufzurollen“. Der Bezirksrat war demnach nicht verpflichtet, sich mit dem nicht förmlichen „Ausstandsbegehren“ weiter auseinanderzusetzen. Zudem ist im vorliegenden Fall klarerweise kein Ausstands- oder Ablehnungsgrund gegeben: Der breite Zuständigkeitsbereich eines Gemeinderates darf nicht leichtthin zum Ausstand des gesamten Rates oder einzelner Räte führen. Der Gemeinderat als Baubewilligungsbehörde hat vielfach mit einem (nachmaligen) Baugesuchsteller schon zu tun gehabt oder eine Vereinbarung drängt sich gerade im Zusammenhang mit einem konkreten

Bauprojekt auf. Zu strenge Anforderungen mit Blick auf die Ausstandsgründe würden vielfach vernünftige, auch im öffentlichen Interesse liegende Lösungen ver- oder zumindest behindern (EGV-SZ 2006, B. 1.1). Es dürfen nicht leichthin gesamte kommunale Behörden oder einzelne Behördenmitglieder, die sich mit der Sache schon befasst haben und dabei allenfalls fehlerhaft vorgegangen sind, deswegen in den Ausstand geschickt werden. Wenn dies schon auf Gerichtsstufe in der Regel keinen Ablehnungsgrund darstellt, so muss dies umso mehr bei der kommunalen Exekutive gelten, anderenfalls das Milizsystem in seiner Effizienz und in seinem Geschäftsgang stark beeinträchtigt würde (EGV-SZ 2006, B. 1.1 mit Hinweisen). Bei der vorliegenden Sachlage – den Einsprechern sind aus dem allfälligen (minimalen) Verfahrensmangel keinerlei Rechtsnachteile entstanden – liegen jedenfalls keine Ausstands- oder Ablehnungsgründe vor.

**3.2** Soweit die Beschwerdeführer Ziff. 2-4 rügen, der Regierungsrat habe gewisse Rügen (Verletzung elementarer Verfahrensgarantien und Parteirechte, insbesondere Verstoss gegen das Berichten; Rechtsverweigerungsrüge bezüglich Ausstandsbegehren; Nichtanwendung des Baureglements gemäss den im Vorfeld der letzten Revision publizierten Zielsetzungen; Nichtanwendung des Baureglements gemäss den Erläuterungen im Anhang zum Baureglement; Nichteinhaltung/ Nichtdurchsetzung der Brandschutzvorschriften; Fehlen eines durchsetzbaren Zweckentfremdungsverbot) nicht behandelt, ist anzufügen, dass der Grundsatz des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) verlangt, dass der Entscheid so begründet wird, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheides ein ausreichendes Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Dabei muss sich die Begründung aber nicht mit jeder tatsächlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand ausdrücklich auseinander setzen. Es genügt vielmehr, wenn die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte genannt werden (BGE 126 I 97 Erw. 2b; 124 II 146 Erw. 2a; 123 I 31 Erw. 2c; 122 IV 8 Erw. 2c, je mit Hinweisen).

Die Eingabe der Beschwerdeführer Ziff. 2-4 an den Regierungsrat umfasste eine Vielzahl von Rügen, welche über 38 Seiten in detaillierter und teils ausschweifender Weise begründet wurden. Die – teilweise summarische – Prüfung dieser Rügen durch den Regierungsrat ist ausreichend. Soweit sich der Regierungsrat mit vereinzelt Vorbringen nicht oder nur kurz befasste, ist dies nicht zu beanstanden. Es musste den Beschwerdeführern Ziff. 2-4 aufgrund des angefochtenen Beschlusses namentlich klar sein, dass der Regierungsrat die

Brandschutzbewilligung nicht nur formell, sondern auch inhaltlich als ausreichend betrachtete (vgl. hierzu unten Erw. 9.2, 2. Abschnitt). Die Beschwerdeführer Ziff. 2-4 haben in ihrer Eingabe an den Regierungsrat denn auch nicht dargelegt, welche Brandschutzvorschriften verletzt sein sollen, sondern lediglich gerügt, es seien zu Unrecht keine Brandschutz-Auflagen verfügt worden.

**3.3** Soweit die Beschwerdeführer Ziff. 2-4 geltend machen, die bewilligten Pläne würden Widersprüche aufweisen, hat der Bezirksrat in seiner Vernehmlassung vom 11. November 2009 an den Regierungsrat ausdrücklich festgehalten, dass in der Baubewilligung unter den verbindlichen Planunterlagen versehentlich das falsche Datum eingetragen worden sei (vgl. Disp-Ziff. 5 des Beschlusses). Massgebend sei der Situationsplan 1:500 vom 11. April 2008 (nach Projektanpassung) und nicht derjenige vom 15. Oktober 2007. Dies ergibt sich auch aus den Plänen – am 19. August 2009 genehmigt (gestempelt und unterzeichnet) wurde der Situationsplan 1:500 vom 11. April 2008, welcher mit dem Plan Grundrisse 1:100 vom 11. April 2008 übereinstimmt. Einen weiteren Verschieb stellt das unter Disp-Ziff. 5, Umgebungsplan 1:100 eingetragene Datum (24. April 2008) dar, datiert der genehmigte Plan doch vom 24. April 2009.

**4.** Nachdem das Baugesuch am 15. Oktober 2007 und damit vor Inkrafttreten (1. Juli 2008) der mit der Teilrevision vom 19. September 2007 geänderten bzw. eingeführten Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) eingereicht worden ist, gilt für die Beurteilung der vorliegenden Streitsache das bisherige Recht (Art. 94 Abs. 1 PBG).

Gemäss Art. 120 Abs. 1 des Baureglements des Bezirks Küssnacht (BauR) ist das Baugesuch namentlich mit einem vom Geometer nachgeführten und unterzeichneten Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen mit mindestens einem Fixpunkt (lit. c), sowie mit den Schnitt- und Fassadenplänen in der Regel im Massstab 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, den massgebenden Gebäude- und Firsthöhen sowie den weiteren notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau (lit. e) einzureichen. Vorliegend liegen die Schnitt- und Fassadenpläne, die Grundrisse, der Umgebungsplan sowie der Situationsplan in den Akten – es fehlt indessen ein Katasterplan mit eingetragenen Grenz- und Gebäudeabständen (die Massangaben auf dem Situationsplan sind nicht vollständig) sowie die Bezeichnung der Gebäudehöhen in den Fassadenplänen, womit die Gesuchsunterlagen die Anforderungen gemäss Art. 120 Abs. 1 lit. c und e BauR nicht erfüllen. Nachdem sich die Gebäudehöhen sowie die Grenzabstände anhand der vorliegenden Pläne ermitteln lassen, ist indessen von einer

Rückweisung der Sache an den Bezirksrat zur Einholung ergänzender Pläne abzusehen. Es versteht sich im Übrigen, dass nicht bewilligte Elemente wie beispielsweise Sonnenkollektoren oder Dachrandaufbordungen auf den eingereichten Plänen nicht dargestellt sind (vgl. hierzu auch unten Erw. 7.1).

**5.** KTN H. \_\_\_\_\_ liegt gemäss Zonenplan des Bezirks Küssnacht in der Wohnzone mit mittlerer Ausnützung (W2B). Diese Zone ist für Wohnbauten mit maximal zwei Vollgeschossen bestimmt, wobei ein Anteil von nicht störenden Gewerbebetrieben bis höchstens 30% zugelassen wird (Art. 74 BauR). Die Zonenvorschriften verbieten die Überbauung mit einem Mehrfamilienhaus demnach nicht. Die Tatsache, dass es sich bei keinem der umliegenden Häuser um ein Dreifamilienhaus handelt, vermag die Zonenkonformität des geplanten Bauobjekts entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers Ziff. 1 nicht in Frage zu stellen. Ob die in Art. 74 BauR definierten Überbauungsmasse – namentlich die Ausnützungsziffer von 0.55 und die maximale Geschosshöhe von 2 Geschossen - im vorliegenden Fall eingehalten sind, wird nachfolgend zu prüfen sein (vgl. unten Erw. 6 und 8).

**6.** Die Beschwerdeführer Ziff. 2-4 bringen vor, das Bauprojekt verletze die Geschosshöhenvorschriften, da sowohl das oberste als auch das unterste Geschoss als Vollgeschosse zu qualifizieren seien und somit die Gesamtvollgeschosshöhe vier betrage (hierzu unten Erw. 6.1 und 6.2). Im Weiteren sei die maximale Geschosshöhe der Vollgeschosse und des sichtbaren Untergeschosses von im Mittel 3m (Art. 37 Abs. 6 BauR) überschritten (unten Erw. 6.3). Sodann verfüge das Bauvorhaben über zwei sichtbare Untergeschosse, wobei keine Rückversetzung des oberen Untergeschosses vorgesehen sei. Damit liege eine Verletzung von Art. 37 Abs. 4 BauR vor (unten Erw. 6.4).

**6.1** Gemäss Art. 37 Abs. 2 BauR gilt als Vollgeschoss ein Geschoss, wenn es sich nicht um ein Untergeschoss oder um ein Dach- oder Attikageschoss handelt. Als Untergeschoss gilt ein Geschoss, das zu mehr als einem Drittel seines Volumens unterhalb des gewachsenen Terrains liegt. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen (Art. 37 Abs. 3 BauR). Gemäss Berechnung des Regierungsrates (angef. RRB, Erw. 4.3.1 und 4.3.2) beträgt das Volumen des Geschosses auf der Ebene 1 unter Miteinbezug des Liftschachts sowie der Räume Nr. 4 und 7 gemäss Volumenmodell (Informationen zur Baueingabe vom 11.4.2008, S. 2 sowie Anhang Volumenmodell Ebene 1) 760.66m<sup>3</sup>. Nicht zu beanstanden ist, dass der offene Sitzplatz und der Geschossboden der 1. Ebene nicht in die Volumenberechnung miteinbezogen worden sind. Den kommunalen Behörden kommt bei der Auslegung der

Bestimmungen des kommunalen Baureglements im Rahmen ihrer Gemeindeautonomie ein gewisser Ermessensspielraum zu, in welchen den Regierungsrat zu Recht nur zurückhaltend eingreift. Wie der Regierungsrat in Erw. 4.1 des angefochtenen RRB ausführte, ersetzt der Regierungsrat eine sachlich vertretbare Auslegung durch die kommunalen Baubehörden nicht durch eine andere, ebenfalls vertretbare Auslegung. Vielmehr greift der Regierungsrat lediglich dann korrigierend ein, wenn sich die Rechtsauffassung der Kommunalbehörden als unhaltbar erweist. Dies gilt umso mehr für das Verwaltungsgericht, welches die Überprüfung von Regierungsratsbeschlüssen grundsätzlich auf eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle zu beschränken hat (§ 55 VRP). Bei dieser Ausgangslage kann namentlich die Nichtberücksichtigung des Geschossbodens bei der Volumenberechnung nicht beanstandet werden, zumal gemäss Art. 37 Abs. 6 BauR als Geschosshöhe die Distanz zwischen Oberkant Geschossboden bis Oberkant Geschossdecke gilt.

Bei einem Volumen von  $760.66\text{m}^3$  gilt die 1. Ebene demnach als Untergeschoss, wenn mindestens  $253.55\text{m}^3$  davon unter dem gewachsenen Terrain liegen. Wie in den Informationen zur Baueingabe vom 11. April 2008, S. 2 berechnet wird, liegen  $290.70\text{m}^3$  des untersten Geschosses unter Terrain. Diese Berechnung wird von den Beschwerdeführern nicht in substantiiertes Weise bestritten und ist aufgrund der Pläne (Fassaden/ Schnitt 1:100 vom 11.4.2008) nachvollziehbar. Nachdem auch der Liftschacht und die Räume Nr. 4 und 7 unter gewachsenem Terrain liegen, ist das unter Terrain liegende Gebäudevolumen sogar noch grösser. Demnach handelt es sich beim Untergeschoss klarerweise nicht um ein Vollgeschoss.

**6.2** Das Dach- oder Attikageschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die innerhalb der lichten Höhe von mehr als 1.50m liegende Grundfläche mehr als 60% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt (Art. 37 Abs. 5 BauR). § 60 Abs. 3 lit. c PBG regelt einzig, unter welchen Bedingungen ein Attikageschoss und eine Dachbrüstung bei der Berechnung der Gebäudehöhe nicht zu berücksichtigen sind. Gemäss dieser Bestimmung werden das Attikageschoss und die Dachbrüstung nicht berücksichtigt, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt sind. Es geht bei dieser Bestimmung nicht um die Qualifikation eines Geschosses als Voll- oder Dachgeschoss. Hierfür ist einzig auf Art. 37 Abs. 5 des kommunalen BauR abzustellen.

Die Grundfläche des unter dem Attikageschoss liegenden Vollgeschosses beträgt  $244.34\text{m}^2$  (vgl. Informationen zur Baueingabe vom 11.4.2008 sowie Plan Grundrisse 1:100 vom 11.4.2008, Ebene 3). Demnach gilt das Attikageschoss

nicht als Vollgeschoss, solange es eine Grundfläche von  $146.60\text{m}^2$  ( $244.34\text{m}^2 \times 0.6$ ) nicht überschreitet. Das Attikageschoss weist – ohne die gedeckte Dachterrasse und den gedeckten Unterstand – eine Grundfläche von  $104.20\text{m}^2$  auf (vgl. Informationen zur Baueingabe vom 11.4.2008 sowie Plan Grundrisse 1:100 vom 11.4.2008, Ebene 4). Selbst unter Mitberechnung der gedeckten Terrasse und des gedeckten Unterstandes, welche über eine Grundfläche von insgesamt ca.  $40\text{m}^2$  verfügen, überschreitet die Grundfläche des Attikageschosses nicht mehr als 60% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses. Es kann demnach offen gelassen werden, ob die gedeckte Terrasse und der gedeckte Unterstand bei der Berechnung der Grundfläche i.S.v. Art. 37 Abs. 5 BauR zu berücksichtigen sind oder nicht. Das Attikageschoss ist im vorliegenden Fall nicht als Vollgeschoss zu qualifizieren.

**6.3** Somit verfügt das geplante Gebäude lediglich über zwei Vollgeschosse. Die Anzahl der zulässigen Geschosse in der W2B ist entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer nicht überschritten. Gemäss Art. 37 Abs. 6 BauR darf die Geschosshöhe der Vollgeschosse und der sichtbaren Untergeschosse, gemessen von Oberkant Geschossboden bis Oberkant Geschossdecke, im Mittel aller Geschosse drei Meter nicht übersteigen. Die beiden Vollgeschosse sowie das sichtbare Untergeschoss verfügen – gemessen von Oberkant Geschossboden bis Oberkant Geschossdecke – über eine Höhe von 3m, womit entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer auch die zulässige Geschosshöhe eingehalten ist.

Das Attikageschoss ist nach dem Gesagten kein Vollgeschoss; es darf eine Geschosshöhe von mehr als 3m aufweisen. Gemäss Art. 48 Abs. 2 BauR darf der First die oberste Vollgeschossdecke indessen nicht mehr als um vier Meter überragen. Diese Bestimmung ist beim vorliegenden Bauprojekt eingehalten.

**6.4** Gemäss Art. 37 Abs. 4 BauR ist in der Regel ein sichtbares Untergeschoss zulässig. Mehrere senkrecht übereinander liegende sichtbare Untergeschosse sind dann zulässig, wenn die über dem ersten sichtbaren Untergeschoss liegenden Unter- und Vollgeschosse um das Mass der Summe der Geschosshöhen der zulässigen Vollgeschosse auf der Talseite zurückversetzt werden. Die Wahl der Fassadenversätze ist frei, muss aber mit dem obersten Vollgeschoss erreicht sein.

Die Beschwerdeführer stellen sich auf den Standpunkt, bei der Stützmauer unter dem sichtbaren Untergeschoss auf Ebene 1 handle es sich ebenfalls um ein sichtbares Untergeschoss. Dieser Standpunkt ist nicht stichhaltig: Wie der Beschwerdegegner vernehmlassend festhält, dient die Stützmauer der Foundation und der Statik (Vernehmlassung vom 24.8.2010, S. 4) – solche Konstruktionen

sind bei Hanglage oftmals nicht zu vermeiden. Ein Geschoss ist ein durch Decken (bzw. Böden) begrenzter Ausschnitt eines Gebäudes (Koepp, Bildwörterbuch der Architektur, 2.A. 1985, S. 171). Bei einer Stützwand handelt es sich nicht um einen mittels Boden/ Decke begrenzten, horizontalen Ausschnitt eines Gebäudes. Die Stützmauer stellt deshalb klarerweise kein Untergeschoss dar. Die zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe ist gemäss kommunalem BauR in der W2B nicht beschränkt, wie der Regierungsrat indessen zutreffend ausführt, ergibt sich eine Höhenbeschränkung aber aus der Beschränkung der Anzahl Geschosse sowie der maximalen Geschosshöhe (Art. 37, Art. 48 Abs. 2 und Art. 74 BauR) sowie den Bestimmungen zum Grenzabstand (§§ 60 ff. PBG, Art. 38 ff. BauR). Eine über den Gesetzeswortlaut hinausgehende Höhenbeschränkung bzw. eine Anwendung von Art. 37 Abs. 4 BauR auch auf Stützmauern wäre weder rechtmässig noch sachgerecht.

7. Die Beschwerdeführer Ziff. 2-4 rügen, das Bauprojekt halte die Grenzabstände nicht ein.

Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen (§ 59 Abs. 1 PBG). Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. werden nur soweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50m übersteigt (§ 59 Abs. 2 PBG). Für Bauten bis und mit 20m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3m. 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. 1 und 2 PBG). Nicht berücksichtigt werden namentlich das Attikageschoss und die Dachbrüstung, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt sind (§ 60 Abs. 3 lit. c PBG). Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt (§ 60 Abs. 5 PBG).

7.1 Die Beschwerdeführer Ziff. 2-4 bringen vor, auf dem Attikageschoss sei eine „Aufbordung“ von mindestens 20cm nötig, da eine Begrünung des Hauptdaches über der Attika geplant sei. Diese „Aufbordung“ wie auch die Sonnenkollektoren, eine Brüstung (als Dachumrandungsmauer) auf der Ebene 4 sowie der Liftschacht auf den Ebenen 3 und 4 seien abstandsrelevant, auf den Plänen aber nicht dargestellt.

Die von den Beschwerdeführern Ziff. 2-4 genannten Elemente bilden – genau wie die durch die Beschwerdeführer Ziff. 2-4 ebenfalls erwähnte Erdsondenwärmepumpe - nicht Gegenstand des vorliegend zu beurteilenden

Baugesuchs. Was den Liftschacht betrifft, ist lediglich in den Untergeschossen (Ebenen 1 und 2) auf der Nordwestseite ein Liftschacht geplant, damit bei einem späteren Bedarf zur Erfüllung der Rollstuhltauglichkeit ein Personenlift alle Geschosse erschliessen kann (Informationen zur Baueingabe, S. 1). Ein Liftschacht auf den Ebenen 3 und 4 bildet indessen nicht Gegenstand des Baugesuchs und müsste in einem späteren Zeitpunkt separat beurteilt bzw. bewilligt werden. Dasselbe gilt für allfällige Sonnenkollektoren auf dem Dachgeschoss sowie für eine allfällige Wärmepumpe. Es steht dem Beschwerdegegner frei, diesbezüglich zu gegebener Zeit beim Bezirksrat ein separates Gesuch einzureichen.

**7.2** Die Berechnung der Grenzabstände durch den Regierungsrat (Erw. 7.3.1 des angef. Beschlusses) erweist sich als korrekt: Bei einer Gebäudehöhe an der *Nordwestfassade* von 8.59m beträgt der Grenzabstand in diesem Bereich 4.3m. Der Abstand zur nordwestlich angrenzenden Strassenparzelle beträgt 4.86m, womit der Mindestabstand eingehalten ist (Plan Situation 1:500 vom 11.4.2008).

Die Höhen des Veloraumes (Nordostfassade) sowie der Garage und des Vorplatzraumes (Nordwestfassade) wurden in Übereinstimmung mit § 60 Abs. 5 PBG zu Recht gesondert bestimmt. Eine Praxis, wonach lediglich bei einer Rückversetzung von mindestens 3m von einem gestaffelten Baukörper gesprochen wird, besteht im Kanton Schwyz nicht. Bei den vorliegend klaren Linien - der Rückversetzung des Attikageschosses um 1.35m auf der gesamten Länge - wird der Bau als gestaffelt wahrgenommen. Dasselbe gilt auf der Nordostfassade, wo eine Rückversetzung um 2.43m geplant ist. Die vorgenommene Bemessungsweise ist deshalb rechtlich vertretbar.

Die Garagen und der Vorplatzraum weisen eine Höhe von 4.61m auf – mit einem Abstand zur Strassenparzelle von 3.20m ist der minimale Grenzabstand vom 3m eingehalten (Plan Situation 1:500 vom 11.4.2008).

**7.3** Die Gebäudehöhe an der *Nordostfassade* beträgt 11.63m, mit einem Abstand von 5.91m zur nordöstlich angrenzenden KTN K.\_\_\_\_\_ ist der Mindestabstand von 5.82m eingehalten. Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer Ziff. 2-4 erweist sich die Kote 499.23m.ü.M. (ausgemittelter gewachsener Boden in der Fassadenmitte) als Ausgangspunkt zur Berechnung der Gebäudehöhe als korrekt. Hieran ändert die Tatsache nichts, dass sich diese Kote über dem dort eingezeichneten gewachsenen Terrain befindet, handelt es sich doch um einen Schnittwert.

Der Veloraum weist eine Höhe von 6.48m auf; der Mindestabstand (3.24m) ist mit 3.48m ebenfalls eingehalten. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer Ziff. 2-4 kann die Stützmauer vor dem Veloraum nicht als Bestandteil des Hauptgebäudes betrachtet werden. Art. 41 Abs. 2 BauR verweist bezüglich von Stützmauern einzuhaltenden Grenzabständen auf die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGzZGB; SRSZ 210.100). Die Berechnung der Abstände der verschiedenen Stützmauern gemäss § 55 EGzZGB durch den Regierungsrat (Erw. 7.4 des angefochtenen RRB) erweist sich als korrekt und wird von den Beschwerdeführern nicht in substantiiertes Weise bestritten.

**7.4** Auf der *Südwestseite* beträgt die Gebäudehöhe 8.79m, womit ein Grenzabstand von 4.40m zum Grundstück KTN L. \_\_\_\_\_ einzuhalten ist. Die Distanz zwischen Fassade und Grundstücksgrenze beträgt 8.94m, womit der Mindestabstand eingehalten ist. Die Garage weist auf der Südwestseite eine Höhe von 7.73m auf – auch sie hält mit einem Abstand von 3.88m den Mindestgrenzabstand von 3.87m ein. Die feste Brüstung im Garagentrakt ist dabei vollumfänglich angerechnet.

**7.5** Die Balkone auf der *Südostseite*, Ebenen 2 und 3, sind bei der Berechnung des Grenzabstandes nur zu berücksichtigen, soweit ihre Ausladung 1.50m überschreitet (§ 59 Abs. 2 PBG). Die geplanten Balkone mit einer Ausladung von 2.40m erstrecken sich zwar über die ganze Länge der südöstlichen Hauptfassade, verfügen aber seitlich über keine Abschlüsse und werden lediglich von jeweils fünf Stützen getragen. Sie werden gemäss Farb- und Materialkonzept vom 24. April 2009 mit einem anthrazitgrauen Traversengeländer versehen; eine Verglasung ist nicht geplant. Die Balkone treten deutlich als hervorspringende Gebäudeteile in Erscheinung; es kommt ihnen keine Fassadenwirkung zu (vgl. auch VGE III 2009 213 vom 15.4.2010, Erw. 6.2). Zu Recht haben die Vorinstanzen die Balkone an der Südostfassade lediglich im Ausmass von 0.90m bei der Berechnung des Grenzabstandes berücksichtigt.

Die Distanz von der virtuellen Fassadenflucht bis zur südöstlich angrenzenden KTN L. \_\_\_\_\_ beträgt 8.57m (Plan Situation 1:500 vom 11.4.2008), was bei einer Gebäudehöhe von 14.5m (inkl. Attikageschoss) ausreichend ist.

**8.** Die Beschwerdeführer Ziff. 2-4 bringen vor, das geplante Bauprojekt überschreite die zulässige Ausnützung von 0.55 in der W2B.

Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (Art. 31

BauR). Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte (Art. 32 Abs. 1 BauR). Gemäss Art. 32 Abs. 2 BauR werden u.a. folgende Flächen in Abzug gebracht:

- zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind; Heiz-, Kohlen- und Tankräume (lit. a);
- allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen; Schutzräume, unterirdische Archiv- und Tresorräume (lit. c);
- der Freizeit dienende Gemeinschaftsmehrzweckräume von Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohnungen) und Einfamilienhaussiedlungen, soweit sie mindestens 20m<sup>2</sup> erreichen und bei einem grösseren Ausmass 2% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht übersteigen und für die im Grundbuch ein Benutzungsrecht zu Gunsten aller Bewohner angemerkt ist (lit. d);
- Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, in Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohnungen) zudem sämtliche wohnungsexternen und allgemein zugänglichen Treppen und Korridore sowie Liftschächte (lit. e);
- offene ein- und vorspringende Balkone, sowie offene Erdgeschosshallen und überdeckte, offene Dachterrassen (lit. g).

Die anrechenbare Landfläche beläuft sich vorliegend gemäss Baugesuchsunterlagen auf 898m<sup>2</sup> (Informationen zum Baugesuch, S. 1). Bei einer einzuhaltenden Ausnützungsziffer in der W2B von 0.55 (Art. 74 BauR) darf die Bruttogeschossfläche somit maximal 493.90m<sup>2</sup> betragen. Dies wird von den Beschwerdeführern nicht bestritten.

**8.1** Das BauR definiert in Art. 32 Abs. 2 lit. d und e ein Mehrfamilienhaus als ein Haus ab drei Wohnungen. Das geplante Objekt verfügt im Erdgeschoss (Ebene 1) über eine 4 ½-Zimmer Gartenwohnung und im 1. OG (Ebene 2) über eine 2 ½-Zimmer Einlegerwohnung. Die grösste Wohnung (6 ½ Zimmer) erstreckt sich über das 1. bis 3. OG (Ebenen 2-4). Somit steht fest, dass drei Wohnungen geplant sind, weshalb nicht zu beanstanden ist, dass das Projekt als Mehrfamilienhaus qualifiziert worden ist. Die Angabe im Anhang zum BauR (zu Art. 32), wonach gewisse Flächen bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen nicht anrechenbar, bei 1-3 Wohnungen aber anrechenbar sind, ist offensichtlich widersprüchlich.

Massgebend ist der Wortlaut des Gesetzestextes, gemäss welchem „ab drei Wohnungen“ von einem Mehrfamilienhaus auszugehen ist.

**8.2** Der Liftschacht auf den Ebenen 1 und 2 (Nr. 117 und 217), das Treppenhaus auf den Ebenen 1, 2 und 3 (Nr. 113, 216 und 314), sowie der Vorplatz auf Ebene 3 (Nr. 315) sind allgemein zugänglich und deshalb nicht anzurechnen (Art. 32 Abs. 2 lit. e BauR). Der „zwischen den Türen liegende Teil des sog. Geräterraums“ auf der Ebene 1 ist gestützt auf Art. 32 Abs. 2 lit. e BauR ebenfalls nicht anzurechnen. Nachdem es sich nach dem Gesagten um ein Mehrfamilienhaus handelt, haben die Vorinstanzen zu Recht auch den Gemeinschaftsraum auf der Ebene 1 (Nr. 116) nicht an die BGF angerechnet. Gemäss Dispositiv-Ziffer 7 des angefochtenen Bezirksratsbeschlusses ist das Benutzungsrecht für den Gemeinschaftsraum vor Baubeginn im Grundbuch eintragen zu lassen (vgl. Art. 32 Abs. 2 lit. d).

Die Kellerräume auf den Ebenen 1 und 2 (Nr. 114, 207 und 215) sind gestützt auf Art. 32 Abs. 2 lit. a BauR nicht zur BGF hinzuzurechnen. Der Kellerraum Nr. 207 ist zwar mit 50.78m<sup>2</sup> relativ gross, verfügt aber über ein Fenster von lediglich ca. 1.6m<sup>2</sup> (3.2m x 0.5m), was für eine Verwendung zu Wohn- und Arbeitszwecken bei Weitem nicht ausreicht (vgl. Art. 16 Abs. 2 BauR). Der 6 ½ -Zimmerwohnung im 2.-4. OG stehen neben dem Kellerraum Nr. 207 zudem – einmal abgesehen vom Vorratsraum (Nr. 404) im Attikageschoss - keine weiteren Abstellräume zur Verfügung, ist doch davon auszugehen, dass die Kellerräume Nr. 114 und 215 den anderen beiden Wohnungen zur Verfügung stehen (vgl. zur Nichtanrechnung von Kellerräumen auch VGE III 2007 173 vom 24.1.2008, Erw. 3.2.2, wonach bei teleologischer Betrachtungsweise nicht kategorisch verlangt werden darf, dass sich ein Stau- oder Abstellraum – was zwar normalerweise der Fall ist – im Keller- oder Dachgeschoss befinden muss. Zudem kam das Gericht in jenem Entscheid in Auslegung von Art. 28 Abs. 2 des Baureglements der Gemeinde X zum Schluss, dass mit Keller- und Dachräumen generell Ab- und Einstellräume gemeint sind, vorausgesetzt, sie sind nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar, wobei bei der Prüfung der Verwendbarkeit als Wohn- und Arbeitsräume die wohnhygienischen Bestimmungen beizuziehen sind). Die Nichtanrechnung der Lichtschächte auf den Ebenen 1 und 2 sowie des Geräterraumes auf der Ebene 1 (Nr. 115) ist ebenfalls nicht zu beanstanden, sind diese Räume/ Schächte doch zur Verwendung zu Wohn- und Arbeitszwecken klarerweise nicht geeignet.

Die Doppelgaragen (Nr. 317 und 318) sowie der Rollerraum dienen nach Angaben des Beschwerdegegners (Vernehmlassung vom 24.8.2010, S. 14) allen Bewohnern und sind demnach gestützt auf Art. 32 Abs. 1 lit. c BauR nicht anzurechnen. Wie der Regierungsrat in Erw. 8.2.2 des angefochtenen

Beschlusses zutreffend ausführte, wird diese Zusicherung durch die Baubewilligungsbehörde im Rahmen von Baukontrollen zu überprüfen sein.

Dass die Treppe in der 6 ½-Zimmerwohnung zwischen der Ebene 3 und 4 nur auf einer Ebene angerechnet wurde, ist im Übrigen nicht zu beanstanden und entspricht der kantonalen Praxis. Der Unterstand im Attikageschoss (Nr. 402) ist zwar gedeckt, aber offen und damit gestützt auf Art. 32 Abs. 2 lit. g BauR nicht anrechenbar.

**8.3** Die Beschwerdeführer Ziff. 2-4 stellen sich auf den Standpunkt, der Bezirksrat habe beim geplanten Zweischalenmauerwerk zwischen beheizten und unbeheizten (nicht anrechenbaren) Innenräumen zu Unrecht nur den Querschnitt des tragenden Mauerwerks mit der Isolation angerechnet.

Gemäss § 32 Abs. 1 BauR sind auch die Mauer- und Wandquerschnitte an die Bruttogeschossfläche anzurechnen. Werden zur Förderung der Energieeffizienz bei neuen und bestehenden Bauten bauliche Massnahmen getroffen, die sich auf die Berechnung des Nutzungsmasses auswirken, so werden die dafür erforderlichen Grundflächen gegenüber einer konventionellen Bauweise nicht angerechnet (§ 7 des aktuell geltenden Energiespargesetzes vom 16. September 2009 [SRSZ 420.100], § 4 Abs. 2 der mit Inkrafttreten des Energiespargesetzes vom 16. September 2009 ausser Kraft gesetzten Verordnung über das Energiesparen bei Bauten und Anlagen vom 15. Dezember 1993 [ESpV; GS 18-363, mit Änderung vom 19. September 2007, PBG, GS 21-146k]). Die Änderung vom 19. September 2007 ist zwar erst am 1. Juli 2008 und damit nach Einreichung des vorliegend zu beurteilenden Baugesuchs (15. Oktober 2007) in Kraft getreten, dennoch ist die Praxis des Bezirkrates unter energiepolitischen Gesichtspunkten nicht zu beanstanden und es kann dahingestellt bleiben, ob § 4 Abs. 4 EspV auch auf hängige Baubewilligungsverfahren anwendbar und der Bezirk diesfalls sogar *verpflichtet* war, einen Abzug zu gewähren. Die sinngemässe Behauptung der Beschwerdeführer Ziff. 2-4, der Bezirksrat habe bei anderen Baugesuchen eine andere Anrechnungspraxis (Anrechnung des gesamten Zweischalenmauerwerks) angewendet bzw. andere Bauherren nicht begünstigt, ist nicht belegt.

**8.4** Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Berechnung der Bruttogeschossfläche nicht zu beanstanden ist. Sämtliche diesbezüglichen Einwände der Beschwerdeführer Ziff. 2-4 erweisen sich als unbegründet. Bei einer Bruttogeschossfläche von 493.40m<sup>2</sup> gemäss „Berechnung Bruttogeschossflächen vom 11. Juni 2008“ ist die Ausnützungsziffer von 0.55 nicht überschritten (vgl. oben Erw. 8).

Bei einer Bruttogeschossfläche von 493.40m<sup>2</sup> sind für das vorliegende Bauprojekt Erholungsflächen/ Kinderspielplätze von mindestens 74m<sup>2</sup> notwendig (Art. 18 Abs. 3 BauR). Gemäss Plan „Umgebung 1:100“ vom 24. April 2009 ist ein Kinderspielplatz mit Rasenfläche über 74m<sup>2</sup> geplant. Die gesetzlichen Anforderungen sind damit eingehalten. Gemäss Dispositiv-Ziffer 7 des angefochtenen Bezirksratsbeschlusses ist das Zweckentfremdungsverbot für die ausgewiesene Erholungsfläche vor Baubeginn im Grundbuch eintragen zu lassen (vgl. Art. 18 Abs. 1 BauR).

**9.1** Die Rüge der Beschwerdeführer Ziff. 2-4, wonach das geplante Bauprojekt bzw. dessen Erstellung die Umweltvorschriften (Vorschriften der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung) nicht einhalte, ist ebenfalls unbegründet. Der Verweis in Dispositiv-Ziffer 9 des Bezirksratsbeschlusses auf zwei Beilagen („Allgemeine Baubedingungen“ und „Allgemeine Baubedingungen Umweltschutz“), welche wiederum auf die entsprechenden Merkblätter und Richtlinien des Bundesamts für Umwelt verweisen, ist ausreichend. Es versteht sich, dass jeweils die aktuell geltenden Richtlinien/ Merkblätter des BAFU anzuwenden sind, selbst wenn in der Beilage – wie von den Beschwerdeführern Ziff. 2-4 behauptet - auf ältere Versionen verwiesen wird. Ist dies tatsächlich der Fall, werden die Beilagen für künftige Baubewilligungsverfahren entsprechend anzupassen sein.

Die Baubewilligung weist in den Dispositiv-Ziffern 6 und 17-20 weitere Bestimmungen zum Schutz der Umwelt und der Anwohner auf.

**9.2** Die Beschwerdeführer Ziff. 2-4 monieren, es liege keine (genügende) Brandschutzbewilligung vor.

Die Erstellung und Änderung von Gebäuden und Räumen mit normaler Brandgefahr bedarf einer Brandschutzbewilligung der Gemeinde (§ 6 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die Schadenwehr vom 27. Januar 1994 [SchWV; SRSZ 530.110]). Die Brandschutzbewilligung des kommunalen Brandschutzexperten datiert vom 23. Oktober 2007. Es ist demnach davon auszugehen, dass der Brandschutzexperte die mit dem Baugesuch vom 15. Oktober 2007 eingereichten Pläne geprüft hat. In der Folge hat der Beschwerdegegner das Projekt abgeändert, wobei die Projektänderung aus einer Anpassung (Verkleinerung) des Attikageschosses bestand und mit Blick auf den Brandschutz nicht relevant ist. Es empfiehlt sich aber, dem Brandschutzexperten lediglich die tatsächlich zu bewilligenden Pläne vorzulegen und die geprüften Pläne in der Beurteilung des Brandschutzexperten (mit Datum) zu bezeichnen.

Wie der Regierungsrat im Beschluss Nr. 301/2009 vom 17. März 2009, Erw. 4.2, zutreffend ausgeführt hat, ist der Beizug des kommunalen Brandschutzexperten

zur Prüfung der Brandschutzvorschriften nicht zu beanstanden (vgl. Art. 3 Abs. 2 BauR). Die Zuständigkeitsvorschriften sind durch die Aufnahme der entsprechenden Beurteilung des Brandschutzexperten in die angefochtene Baubewilligung vom 19. August 2009 (Dispositiv-Ziffer 10) nicht verletzt. Der Brandschutzexperte wird das Objekt zudem nach dessen Fertigstellung abzunehmen haben (Dispositiv-Ziffer 10 der Baubewilligung). Aus der Tatsache allein, dass keine Auflagen verfügt wurden, kann keine Verletzung der Brandschutzvorschriften abgeleitet werden. Inwiefern die Brandschutzvorschriften im konkreten Fall verletzt sein sollen, wird von den Beschwerdeführern im Übrigen nicht dargelegt.

**10.** Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung der baurechtlichen Einordnungsvorschriften. Sie monieren, das Baugrundstück liege an einer exponierten Hanglage, weshalb erhöhte Anforderungen an die Einordnung gelten würden. Diesen Anforderungen werde das geplante Dreifamilienhaus nicht gerecht.

**10.1** Gemäss Art. 3 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 lit. b des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) haben die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden insbesondere darauf zu achten, dass sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen. Bauten und Anlagen müssen sich so in die Umgebung eingliedern, dass sie das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören (sog. negative Ästhetikklausel, § 56 Abs. 1 PBG). Die besonderen Vorschriften über den Natur- und Heimatschutz bleiben vorbehalten (§ 56 Abs. 2 PBG). Diese kantonalen Bauvorschriften bezüglich des Landschafts- und Ortsbildes sind gemäss § 52 Abs. 1 PBG Mindestvorschriften. In Art. 12 Abs. 1 BauR wird die kantonale Bauvorschrift von § 56 Abs. 1 PBG im Sinne einer positiven ästhetischen Generalklausel dahingehend konkretisiert, dass Bauten und Anlagen so zu gestalten sind, dass sie sich hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Umgebung) in das massgebliche Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild einfügen. An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden namentlich an exponierten Hanglagen erhöhte Anforderungen gestellt (Art. 13 lit. b BauR).

**10.2** Der kommunalen Baubewilligungsbehörde kommt nach konstanter Rechtsprechung in Fragen des Ortsbildschutzes ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu. Die Überprüfung der mit dem Ortsbildschutz zusammenhängenden unbestimmten Rechtsbegriffe hat zurückhaltend zu erfolgen. Auf der einen Seite hat sich die Überprüfung durch die Beschwerdeinstanz – sachlich – in dem Umfang

zurückzuhalten, als es um lokale Anliegen geht, bei deren Wahrnehmung Sachnähe und Ortskenntnis von Bedeutung sein sollen. Auf der anderen Seite hat die Überprüfung durch die Rechtsmittelinstanz so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten. Im Gegensatz zum Regierungsrat als erste Beschwerdeinstanz (§ 46 VRP) kommt dem Verwaltungsgericht als zweite Beschwerdeinstanz nur eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle (vgl. § 55 Abs. 1 lit. a und b VRP), nicht aber eine Ermessenskontrolle (Angemessenheitskontrolle) zu (vgl. § 55 Abs. 2 VRP; VGE 1054/06 vom 30.11.2006 Erw. 3.1). Bei der Anwendung von positiven Ästhetikklauseln des kommunalen Rechts hat sich das Verwaltungsgericht als zweite kantonale Rechtsmittelinstanz darauf zu beschränken zu prüfen, ob die von der kommunalen Bewilligungsbehörde vorgenommene und vom Regierungsrat (als erste Beschwerdeinstanz mit umfassender Kognition) geschützte Würdigung des Bauvorhabens vertretbar ist oder nicht. Mit anderen Worten ist es dem Verwaltungsgericht grundsätzlich verwehrt, anstelle einer von den Vorinstanzen (übereinstimmend) vorgenommenen (und im Ergebnis gegebenenfalls vertretbaren) Würdigung der Einordnungsthematik eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und Eingliederung des Bauvorhabens vorzunehmen (vgl. VGE III 2009 113 vom 15.4.2010, Erw. 7.2.3; VGE 1054/06 vom 30.11.2006 Erw. 3.2, mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung sowie Arnold Marti, Kommentar zum BGE 1P.678/2004 vom 21.6.2005, ZBI 8/2006, S. 437 ff.).

**10.3** Im vorliegenden Fall ist die Erteilung der Baubewilligung sowie die erstinstanzliche, unter Berücksichtigung der dargelegten Überprüfungszuständigkeit bei Einordnungsfragen vorgenommene Bestätigung nicht zu beanstanden. Das Baugrundstück befindet sich zwar - wie ein Grossteil der Grundstücke am \_\_\_\_\_ Seebecken – in einer von der Ferne einsehbaren Hanglage. Dies allein vermag noch nicht eine exponierte Hanglage zu begründen, ansonsten ein Grossteil dieser Bauten als exponiert bezeichnet werden müsste (VGE III 2008 118 vom 10.9.2008, Erw. 4.5, mit Hinweis auf VGE III 2007 173 vom 24. Januar 2008, Erw. 7.3; Fritzsche/Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4.A., Ziff. 10.1.1.3). Die Bauliegenschaft befindet sich weder auf einer Krete, noch hebt sie sich von der Umgebung in irgendeiner Weise ab. Sie befindet sich mitten in der Bauzone und ist umgeben von bereits überbauten Grundstücken. Zu Recht sind die Vorinstanzen bei dieser Ausgangslage nicht von einer exponierten Hanglage ausgegangen.

Das umstrittene Bauvorhaben zeichnet sich durch eine klare, schnörkellose Formensprache aus, womit es sich sowohl von der Nah- wie auch der Fernwirkung her in die überbaute Umgebung gut eingliedert. Das Fotoblatt zum Augenschein-

protokoll des Sicherheitsdepartements wie auch die im regierungsrätlichen Verfahren durch den Beschwerdegegner eingereichten Fotoblätter zeigen auf, dass das fragliche Quartier architektonisch heterogen gestaltet ist. So finden sich unterschiedliche Dachformen, Farben und Materialien. Moderne und ältere Häuser bestehen nebeneinander. Auch bezüglich der Grösse/ Höhe sticht das geplante Projekt in dieser Umgebung nicht besonders hervor. Die Würdigung der Einordnungsfrage durch die Vorinstanzen erweist sich als nachvollziehbar, zutreffend und rechtsgenügend den kommunalen Autonomiebereich respektierend.

**11.** Zusammenfassend erweisen sich die Beschwerden als unbegründet und sind abzuweisen.

Diesem Verfahrensausgang entsprechend werden die Verfahrenskosten von Fr. 3'000.-- zu einem Drittel (Fr. 1'000.--) dem Beschwerdeführer Ziff. 1 und zu zwei Dritteln (Fr. 2'000.--) den Beschwerdeführern Ziff. 2-4 auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP). Dem beanwalteten Beschwerdegegner ist zudem eine Parteientschädigung zu entrichten, welche in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte vom 27. Januar 1975 (SRSZ 280.411), der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht sowie in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, auf Fr. 2'400.-- festgelegt wird und zu einem Drittel (Fr. 800.--) vom Beschwerdeführer Ziff. 1 und zu zwei Dritteln (Fr. 1'600.--) unter solidarischer Haftbarkeit von den Beschwerdeführern Ziff. 2-4 zu tragen ist.

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

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägung abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 3'000.-- werden zu einem Drittel (Fr. 1'000.--) dem Beschwerdeführer Ziff. 1 und zu zwei Dritteln (Fr. 2'000.--) den Beschwerdeführern Ziff. 2-4 auferlegt.

Der Beschwerdeführer Ziff. 1 hat am 30. Juli 2010 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- entrichtet, weshalb ihm aus der Gerichtskasse Fr. 1'000.-- zurück zu erstatten sind. Die Beschwerdeführer Ziff. 2-4 haben am 12. Juli 2010 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- entrichtet, sodass die Rechnung ausgeglichen ist.

3. Dem Beschwerdegegner wird eine Parteientschädigung von Fr. 2'400.-- zugesprochen, welche zu einem Drittel (Fr. 800.--) vom Beschwerdeführer Ziff. 1 und zu zwei Dritteln (Fr. 1'600.--) unter solidarischer Haftbarkeit von den Beschwerdeführern Ziff. 2-4 zu entrichten ist.
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).

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).

5. Zustellung an:
  - den Beschwerdeführer Ziffer 1 (R)
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer Ziffer 2-4 (4/R)
  - den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners (2/R)
  - den Bezirksrat Küssnacht (R)
  - den Regierungsrat
  - und das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Die 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: 6. Dezember 2010