

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2016 172

Entscheid vom 28. Juni 2017

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____,
seit 19. Februar 2017:
Erbengemeinschaft A. _____, bestehend aus:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

Beschwerdeführer,
vertreten durch B. _____

gegen

1. **Bezirksrat L.** _____, Hauptstrasse 78, Postfach 161,
8840 L. _____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. C. _____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch J. _____

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung; Ortsbild, Wohnhygiene)

Sachverhalt:

A. C._____ ist Eigentümer der in der Dorfkernzone (D) gelegenen Liegenschaft KTN D._____, K._____ 12 in L._____. Er beabsichtigt den Umbau des darauf bestehenden Wohnhauses. Am 1. Dezember 2014 reichte C._____ ein erstes Baugesuch ein, welches im Amtsblatt Nr. E._____, publiziert und öffentlich aufgelegt wurde (Vi-act. III-01 Bel. 6). A._____ erhob dagegen am 22. Dezember 2014 öffentlich-rechtliche Einsprache (Vi-act. III-01 Bel. 9). Am 10. Februar 2015 reichte C._____ eine Projektänderung ein, mit Verzicht auf den Anbau an der Ostfassade, woraufhin A._____ am 11. Februar 2015 ihre Einsprache vom 22. Dezember 2014 zurückzog (Vi-act. III-01 Bel. 11 und 12). Nach Abschreibung des Einspracheverfahrens zufolge Gegenstandslosigkeit am 19. Februar 2015 (rektifiziert am 10. März 2015) (Vi-act. III-01 Bel. 4 und 13) erteilte der Bezirksrat L._____ C._____ mit Beschluss Nr. 033 vom 2. März 2015 die Baubewilligung für den Umbau des bestehenden Wohnhauses gemäss der Projektänderung vom 10. Februar 2015 (Vi-act. III-01 Bel. 1).

Am 12. Mai 2015 reichte C._____ ein weiteres - mit dem ursprünglichen vom 1. Dezember 2014 identisches - Baugesuch mit Anbau "Abstellraum und Balkone" an der Süd- und Ostfassade ein, das im Amtsblatt Nr. F._____, publiziert und öffentlich aufgelegt wurde (Vi-act. II-02, Bel. in Baumappe). A._____ erhob dagegen am 9. Juni 2015 wiederum öffentlich-rechtliche Einsprache (Vi-act. I-01 Bel. 3). C._____ liess sich am 25. Juni 2015 dazu vernehmen (Vi-act. II-02, Bel. in Baumappe).

B. Mit Beschluss (BRB) Nr. 131/15.3 vom 26. August 2015 (versandt am 28. August 2015) wies der Bezirksrat L._____ die Einsprache ab und erteilte die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen (Vi-act. I-01 Bel. 2).

C. Gegen diesen Bezirksrats-Beschluss vom 26. August 2015 erhob A._____ mit Eingabe vom 21. September 2015 Beschwerde beim Regierungsrat (Bf-act. 3).

D. Der Regierungsrat entschied mit Beschluss (RRB) Nr. 684/2016 am 17. August 2016 (versandt am 23. August 2016) wie folgt (Bf-act. 2):

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt und mit deren Kostenvorschuss (Fr. 1500.--) verrechnet.
3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung, Zustellung).

E. Dagegen liess A._____ fristgerecht am 14. September 2016 (Datum Postaufgabe) Beschwerde beim Verwaltungsgericht einreichen und folgende Anträge stellen:

1. Die Parteien seien zur Verhandlung aufzubieten.
2. Der Beschluss Nr. 684/2016 vom 17.08.2016 sei zur Neuurteilung zurückzuweisen.
3. Der Kostenvorschuss sei der Einsprecherin/Beschwerdeführerin zurück zu erstatten.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerin.

F. Mit Schreiben vom 16. September 2016 verzichtete das Amt für Raumentwicklung (ARE) auf die Einreichung einer Vernehmlassung. Der Bezirksrat ersuchte am 19. September 2016 um Abweisung der Beschwerde. Das instruierende Sicherheitsdepartement beantragte am 30. September 2016 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge. Der Beschwerdegegner liess mit Beschwerdeantwort vom 12. Dezember 2016 beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen und der Baubewilligungsbeschluss zu bestätigen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin. Am 18. Februar 2016 liess die Beschwerdeführerin Verzicht auf eine Verhandlung erklären.

G. Am 3. März 2017 teilte der Vertreter der Beschwerdeführerin dem Gericht mit, A._____ sei am 19. Februar 2017 verstorben. Gleichzeitig erklärte er, ihre fünf Kinder würden zusammen die Erbengemeinschaft A._____ bilden und in den Prozess eintreten. Am selben Tag reichte er namens der Erbengemeinschaft A._____ eine Stellungnahme ein, mit welchem die kostenfällige Aufhebung des Beschlusses des Regierungsrates Nr. 684/2016 vom 17. August 2016, eventuell dessen Rückweisung zur Neuurteilung verlangt wurde. Dieser Stellungnahme waren Vollmachten zur Vertretung im vorliegenden Beschwerdeverfahren von M._____ vom 24. Februar 2017, von N._____ vom 25. Februar 2017, von O._____ vom 27. Februar 2017, von P._____ vom 27. Februar 2017 und von Q._____ vom 24. Februar 2017 beigefügt.

H. Mit Zwischenbescheid vom 15. März 2017 (VGE III 2017 46) wurde das vorliegende Beschwerdeverfahren sistiert, bis sich die Kinder von A._____ mit geeigneten Mitteln als alleinige Erben ausgewiesen haben und die Ausschlagung der Erbschaft nicht mehr möglich ist.

I. Am 20. Mai 2017, unmittelbar nach Ablauf der dreimonatigen Ausschlagungsfrist (Art. 567 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210] vom 10.12.1907), legte der Vertreter der Beschwerdeführer eine Erbbescheinigung des Bezirksgerichts L._____ vom 13. März 2017 auf, gemäss

welchem es sich bei den vorgenannten fünf Kindern von A. _____ (Ingress lit. G) um deren einzigen gesetzlichen Erben handelt. Der Vertreter der Beschwerdeführer bestätigte, dass kein Mitglied der Erbengemeinschaft die Ausschlagung der Erbschaft erklärt habe.

J. Am 22. Mai 2017 wurde die am 15. März 2017 angeordnete Verfahrenssistierung aufgehoben.

K. Mit Schreiben vom 26. Mai 2017 verzichtete das instruierende Sicherheitsdepartement auf die Einreichung einer weiteren Vernehmlassung. Der Beschwerdegegner liess mit Stellungnahme vom 14. Juni 2017 die Anträge aus der Beschwerdeantwort vom 12. Dezember 2016 bestätigen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Bei den fünf Kindern der am 19. Februar 2017 verstorbenen Beschwerdeführerin handelt es sich um deren einzige gesetzlichen Erben (Art. 457 Abs. 1 ZGB), auf welche sämtliche Rechte und Pflichten der Erblasserin ipso iure übergehen und die qua Universalsukzession zur Partei im hängigen Prozess werden (vgl. Graber / Frei, in: Basler Kommentar ZPO, 2. Aufl. 2013, Art. 83 ZPO N. 37 a.E.). Nachdem die Kinder der Erblasserin die Erbschaft angetreten und den bisherigen Vertreter zur Weiterführung des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bevollmächtigt haben, sind sie ipso iure an die Stelle der Erblasserin in den Prozess eingetreten und das Verfahren kann mit ihnen fortgesetzt werden (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974 i.V.m. Art. 83 Abs. 4 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272] vom 19.12.2008 sowie Art. 560 ZGB; vgl. VGE III 2017 46 vom 15.3.2017 Erw. 2).

2.1 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 des Planungs- und Baugesetzes [PBG, SRSZ 400.100] vom 14.5.1987). Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3.0 m (§ 60 Abs. 1 PBG). Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses (§ 60 Abs. 2 PBG). Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der Grenzabstände gemäss § 59 ff. (§ 63 Abs. 2 PBG).

Die Gemeinden können im Zonenplan oder in den zugehörigen Vorschriften u.a. für Grenz- und Gebäudeabstände in Kernzonen geringere Masse festlegen (§ 52 Abs. 2 lit. a PBG).

2.2 Laut Art. 45 Abs. 3 des Baureglements des Bezirks L. _____ (BauR) vom 23. April 2014 beträgt die maximale Gebäudehöhe in der Dorfkernzone 16 m. Bei einem Schrägdach erhöht sich dieses Mass um 1.30 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 19.0 m. Der Grenzabstand beträgt einen Drittel der Gebäudehöhe, grundsätzlich aber mindestens 3 m (Art. 45 Abs. 4 Satz 1 BauR). Wenn mit einer weitergehenden Reduktion eine gleiche oder bessere Gesamtwirkung erzielt wird und die Wohnhygiene des Nachbargebäudes nicht unzumutbar beeinträchtigt wird, kann der Grenzabstand "ausserhalb der Dorfkernzone mit speziellen Auflagen" (d.h. in der Dorfkernzone ohne speziellen Auflagen) bei Ersatz- und Umbauten auf 1.50 m reduziert werden, wenn eine Freiflächenziffer von 35% eingehalten wird (Art. 45 Abs. 4 Satz 2 und lit. a BauR). Nach Art. 38 Abs. 2 BauR bestimmt die Freiflächenziffer das Verhältnis der jeweiligen anrechenbaren Freifläche zu der anrechenbaren Grundstücksfläche (Freiflächenziffer = anrechenbaren Freifläche : anrechenbaren Grundstücksfläche). Als anrechenbare Freifläche gilt diejenige Fläche eines Grundstückes, auf der keine Bauten erstellt sind (Art. 38 Abs. 2 BauR).

2.3 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, sind in ihrem Bestand garantiert (§ 72 Abs. 1 PBG). Wenn ein bestehendes Gebäude abgebrochen oder durch höhere Gewalt zerstört oder in seinem Umfang vermindert wird, so hat der Eigentümer fünf Jahre lang das Recht, es im früheren Umfang wieder aufzubauen (§ 72 Abs. 3 Satz 1 PBG).

Beim Wiederaufbaurecht geht es um die Befugnis, an Stelle einer abgerissenen oder zerstörten Baute oder Anlage, selbst wenn sie dem geltenden Recht widerspricht, im Wesentlichen umfanga- und nutzungs-gleich sowie im unmittelbaren Bereich des bisherigen Standortes wieder zu errichten (vgl. M. Gisler, Das Wiederaufbaurecht, unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse im Kanton Schwyz, S. 38f.). Im Kanton Schwyz ist selbst der Wiederaufbau einer freiwillig abgebrochenen Baute, und dies ohne zeitliche Einschränkungen, zulässig (Gisler, a.a.O. S. 49). Ob bei baulichen Vorkehren an einer Baute von einem Wiederaufbau ausgegangen werden muss, oder ob es sich dabei um Änderungen eines Bauwerkes (innerer Umbau oder äusserer An- und Ausbau) handelt, hängt von der Intensität dieser baulichen Vorkehren ab. Nach allgemeinem Sprachgebrauch setzen Änderungen wie auch der Um- und Ausbau voraus, dass das bestehende Gebäude im Wesentlichen erhalten bleibt. Abzustellen ist in erster Linie auf das Verhältnis zwischen alten, bestehenden

und neu errichteten Gebäudeteilen (Gisler, a.a.O. S. 40 f.). Es kann nicht zweifelhaft sein, dass das Wiederaufbaurecht auch bei einem geringfügigen Teilabbruch zum Tragen kommt (§ 72 Abs. 2 PBG, in maiore minus) (VGE III 2015 55 vom 16.7.2015 Erw. 2.2). Es liesse sich nicht rechtfertigen, bei einem freiwilligen baulichen Eingriff in eine bestehende Baute, welcher aufgrund seiner Intensität einem Abbruch gleichkommen würde, Veränderung zu bewilligen, bei einem weniger intensiven Eingriff eine solche Bewilligung dagegen zu verweigern (VGE III 2014 172 vom 23.1.2014 Erw. 3.1 a.E.).

2.4 Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zu § 72 Abs. 3 Satz 1 PBG verlangt die Beanspruchung des Wiederaufbaurechts für ein abzubrechendes Gebäude kein sklavisches Festhalten an den bisherigen Gebäudeformen. Indessen hat der frühere Umfang praxisgemäss als Richtschnur des Wiederaufbaus zu gelten. Ausserdem muss auch die nutzungsmässige Wesensgleichheit gewährleistet sein (VGE 1014/02 vom 27.9.2002 Erw. 4c)dd). Diese Voraussetzungen entsprechen der vom Bundesgericht zu Art. 24 RPG entwickelten Rechtsprechung, wonach eine Wiederaufbaute dem alten Bauwerk in Grösse und Nutzungsart ungefähr entsprechen muss (VGE III 2011 102 vom 2.12.2011 Erw. 3.1; VGE 1000/05 vom 30.6.2005 Erw. 3.3; EGV-SZ 1995 Nr. 8, Erw. 3e mit zahlreichen Hinweisen; vgl. EGV-SZ 2011 B 8.4. Erw. 3.1 mit weiteren Hinweisen auf M. Joos, Raumplanungsgesetz, Zürich 2002, S. 219 ff. und Gisler, a.a.O., S. 56 ff.). Die (Nutzungs)Änderung einer Baute ist mit dem Recht auf Wiederaufbau vereinbar, wenn sie keine neuen oder zusätzlichen Widersprüche zum geltenden Baurecht schafft, den bestehenden Zustand somit weiterführt oder allenfalls der bestehenden Nutzungsordnung näher bringt, mitunter eine Verbesserung des bestehenden Zustandes, gemessen an den Zielen des Gesetzgebers, herbeiführt (EGV-SZ 2011 B 8.4. Erw. 3.4; VGE III 2010 183 vom 21.12.2010 Erw. 3.3; VGE 1038/98 vom 13.11.1998 Erw. 3a; vgl. EGV 1988 Nr. 49 Erw. 7; Gisler, a.a.O., S. 66).

3.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 684/2016 vom 17. August 2016 (S. 4 Ziff. 3.4) festgestellt, dass die Ostfassade des bereits bestehenden Wohnhauses auf KTN D. _____ mindestens 9.0 m hoch ist, und gegenüber der Liegenschaft KTN G. _____ der Beschwerdeführer einen Grenzabstand von ca. 2.33 m einhält, welcher den Mindestabstand bereits massiv unterschreitet (vgl. Erw. 2.1 f. hiervor), wobei die unbestrittenerweise rechtmässig erstellte Baute auf KTN D. _____ Bestandesschutz genießt (vgl. Erw. 2.3 hiervor).

3.2 Der geplante Anbau an das bestehende Wohnhaus auf KTN D. _____ weist gemäss Plan 069-011-3 vom 12. Mai 2015, Süd- und Ostfassade (Vi-act. II-02 Bel. in Baumappe) an der Ostfassade eine Höhe von 6.80 m und an der Südfassade eine Höhe von 6.88 m auf. Der geplante Anbau müsste folglich sowohl gegen Osten wie gegen Süden einen Grenzabstand von 3.0 m einhalten. Indes beträgt der Grenzabstand des geplanten Anbaus gemäss Übersichtsplan vom 12. Mai 2015 (Vi-act. II-02 Bel. in Baumappe) gegen Osten (Richtung Liegenschaft KTN G. _____ der Beschwerdeführer) 1.50 m und gegen Süden (Richtung Liegenschaft KTN H. _____) 1.55 m. Insoweit bewirkt der Anbau eine Verschärfung des bisherigen baurechtswidrigen Zustandes. Das Wiederaufbaurecht kann beim geplanten Anbau folglich unbestrittenerweise nicht zum Tragen kommen (vgl. Erw. 2.3 f. hiervor; RRB Nr. 684/2016 vom 17.8.2016 S. 4 Ziff. 3.4).

4.1 In Frage steht die Bewilligungsfähigkeit des projektierten Anbaus an das bestehende Wohnhaus auf KTN D. _____ in Anwendung der Vorschrift von Art. 45 Abs. 4 Satz 2 und lit. a BauR (vgl. Erw. 2.2 hiervor).

4.2 Der Regierungsrat hat im RRB Nr. 684/2016 vom 17. August 2016 S. 4 Ziff. 3.5.1) zunächst auf der Basis der Grundstücksfläche von 214 m² und der anrechenbaren Freifläche von ca. 90.80 m² die Freiflächenziffer mit ca. 42.42% beziffert (90.80 m² : 214 m²; vgl. Vi-act. III-01 Bel. 7; Erw. 2.2 hiervor). Die von Art. 45 Abs. 4 lit. a BauR verlangte Freiflächenziffer von 35% ist damit eingehalten, was unstreitig ist (vgl. auch BRB Nr. 131/15.3 vom 26.8.2015 S. 4 Ziff. 4).

5.1 Der Bezirksrat vermochte im BRB Nr. 131/15.3 vom 26. August 2015 (S. 4 Ziff. 4) keine unzumutbare Beeinträchtigung des östlichen Nachbargebäudes der Beschwerdeführer durch den geplanten Anbau an das bestehende Wohnhaus auf KTN D. _____, mit den zwei Balkonen im 1. und 2. Stock, zu erkennen. Die Balkone seien in Form und Grösse als untergeordnete Gebäudeteile zu betrachten. Der obere Abschluss des Balkongeländers im 2. Obergeschoss befinde sich auf einer Höhe von 6.80 m. In Kombination mit der offenen Lattenverkleidung könne nicht von einer unzumutbaren Beeinträchtigung gesprochen werden, zumal im Quartier traditionell enge Platzverhältnisse herrschten.

5.2 Dieser Ansicht pflichtete der Regierungsrat im RRB Nr. 684/2016 vom 17. August 2016 (S. 4 Ziff. 3.4) bei. Er wies darauf hin, dass die Fläche des geplanten Anbaus lediglich 2.11 m x 3.17 m (6.69 m²) ausmache und die Höhe (bis zum oberen Abschluss des Balkons) rund 6.80 m betrage, wobei der Anbau im 1. Obergeschoss und im 2. Obergeschoss als Balkon genutzt werde (vgl. Pläne 069-010-3 und 069-011-3 vom 12.5.2015). An der Stelle des geplanten

Anbaus befinde sich bereits bisher ein kleiner Schuppen. Der geplante Anbau erhalte vom Erdgeschoss bis ins 1. Obergeschoss auf einer Höhe von rund 4.10 m eine offene Lattenverkleidung. Im 2. Obergeschoss werde die Holzverkleidung als Balkonbrüstung fortgesetzt. Es sei davon auszugehen, dass dieser Anbau mit der offenen Lattenverkleidung keine unzumutbare Beeinträchtigungen des Nachbargebäudes der Beschwerdeführer hinsichtlich Entzug von Licht und Sonne bewirken werde (RRB Nr. 684/2016 vom 17.8.2016 Ziff. 3.5.2).

5.3 Die Beschwerdeführer führen dagegen in der Beschwerde vom 13. September 2016 (S. 5 Ziff. 2.2) u.a. an, beim bestehenden Wohnhaus auf KTN D._____ sei zwischenzeitlich eine Aussendämmung angebracht worden, welche den Gebäudeabstand zu ihrem Wohnhaus auf KTN G._____ um 20 cm verringert habe. Aufgrund der beabsichtigten Anbringung einer Aussendämmung am eigenen Gebäude in den nächsten Jahren werde sich der Abstand zwischen den beiden Gebäuden auch ohne die projektierte Anbaute am Gebäude auf KTN D._____ auf ca. 4.15 m reduzieren. Bei Baufreigabe des geplanten Anbaus am Gebäude auf KTN D._____ und Inanspruchnahme desselben Rechts durch die Beschwerdeführer verbliebe ein Gebäudeabstand von nur noch 3 m, was eine angemessene Besonnung und Belichtung verunmöglichen würde. Der Neubauteil erstrecke sich über drei Geschosse und schmälere den Einfallswinkel der Nachmittagssonne durch die Verbreiterung des Bestandes. Zu berücksichtigen sei auch, dass von den geplanten Balkonen Emissionen ausgehen, welche die Privatsphäre der Beschwerdeführer beeinträchtigen könnten.

5.4.1 Weder aus der Absicht der Beschwerdeführer, in den nächsten Jahren auf ihrer Liegenschaft möglicherweise eine Aussendämmung anbringen zu wollen, noch ihren Ausführungen hinsichtlich der sich daraus ergebenden Abstandsreduktionen wird eine konkrete Beeinträchtigung der Wohnhygiene ihres Wohnhauses auf KTN G._____ durch den geplanten Anbau auf KTN D._____ erhellt. Am projektierten Anbau mit dem unbeheizten Abstellraum im Erdgeschoss (vgl. dazu Vernehmlassung des Beschwerdegegners im Einspracheverfahren vom 25.6.2015 S. 2 Ziff. 2; Vi-act. II-02 Bel. in Baumappe) und den darauf situierten Balkonen im 1. und im 2. Stock ist jedenfalls keine zusätzliche Aussendämmung geplant (vgl. Pläne 069-010-3 und 069-011-3 vom 12.5.2015, Fassaden und Grundrisse; Vi-act. II-02 Bel. in Baumappe). Direkt gegenüber dem projektierten Anbau im südöstlichen Eckbereich des Gebäudes auf KTN D._____ befindet sich auf KTN G._____ kein Wohngebäude, sondern eine eingeschossige, fensterlose Autogarage, für welche sich der Bedarf einer Aussenisolation a priori nicht erschliesst.

5.4.2 Auf der Garage auf KTN G._____ der Beschwerdeführer befindet sich eine Terrasse, gegenüber welcher auf KTN D._____ zwei offene Balkone im 1. und im 2. Stock geplant sind (vgl. Plan 069-011-3 vom 12.5.2015 Süd- und Ostfassade). Die Westfassade des an diese Garage anschliessenden Wohngebäudes auf KTN G._____ beginnt ca. 1.35 m (aus dem Plan [Ortsplan L._____ auf dem kantonalen Geoportal WebGis] gemessen) nördlich des geplanten Anbaus auf KTN D._____. Im Erdgeschoss der Westfassade dieses Wohngebäudes auf KTN G._____ befinden sich zwei Fenster, welche aufgrund der engen Verhältnisse im Quartier wohl eher geringe Belichtung erfahren. Die Fenster im 1. Stock und im Dachgeschoss (je eines pro Geschoss) befinden sich noch weiter in nördlicher Richtung, in der Mitte der Westfassade (vgl. Bg-act. 2; Vi-act. II-02 Bel. Übersichtsplan und Bild Nr. 17). Der projektierte Anbau im südöstlichen Eckbereich des Gebäudes auf KTN D._____ springt gegenüber der bestehenden Ostfassade um 83 cm vor und gegenüber der bestehenden Südfassade um 65 cm (vgl. Plan 069-010-3 vom 12.5.2015 Grundrisse). Sein Einfluss auf die Licht- und Besonnungsverhältnisse der in nördlicher Richtung verschobenen Westfassade des Wohngebäudes der Beschwerdeführer auf KTN G._____ kann nicht als erheblich bezeichnet werden. Einer unzumutbaren Einwirkung wirkt zudem entgegen, dass der geplante Balkon im 1. Stock sowohl gegen Süden, wie auch gegen Osten - ab Höhe der Balkonbrüstung auf ca. 4.10 m über eine Höhe von ca. 1.35 m (aus dem Plan gemessen bis knapp unterhalb der Unterkante des Balkonbodens im 2. Stock) - gänzlich offen gehalten ist, d.h. frei auch von der offenen Lattenverkleidung (vgl. Plan 069-011-3 vom 12.5.2015 Süd- und Ostfassaden). Weiter lässt auch die offene Lattenverkleidung der Balkonbrüstungen im 1. Stock und im 2. Stock ab Oberkante des Balkonbodens zwischen den einzelnen Holzlatten Licht passieren, was einer Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaft der Beschwerdeführer zusätzlich entgegenwirkt. Der von den Beschwerdeführern als klotzartiger Riegel kolorierte Bereich des Baugespanns (Bf-act. 11 bis 13) trägt der lichten Bauweise dieses Anbaus in keiner Weise Rechnung und vermag daher kein aussagekräftiges Bild bezüglich dessen Auswirkungen auf ihre Liegenschaft zu vermitteln.

5.4.3 Auch die Emissionen, welche von der Benutzung der Balkone im 1. und im 2. Stock des Anbaus auf KTN D._____ zu erwarten sind, lassen nicht auf eine unzumutbare Beeinträchtigung der Benutzung der Terrasse auf der Garage auf KTN G._____ durch die Beschwerdeführer schliessen. Von der Benutzung der kleinen Balkone auf KTN D._____ sind nicht (ernstlich) mehr Emissionen zu erwarten als von der Benützung der erheblich grösseren Terrasse der Beschwerdeführer auf der Garage auf KTN G._____, welche ihrerseits den

Mindestgrenzabstand (auch für eine Nebenbaute; § 61 Abs. 1 PBG) gegenüber KTN D._____ ebenfalls deutlich unterschreitet.

Weiter gilt es zu beachten, dass gemäss § 59 Abs. 2 PBG Balkone bei der Bemessung des Grenzabstandes nur insoweit mitberechnet werden als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt. Danach sind bei einem Mindestgrenzabstand von 3.0 m Balkone, welche bis 1.50 m an die Grenze heranreichen, grundsätzlich ordentlich bewilligungsfähig. Vorliegend beträgt der Grenzabstand der Balkone des geplanten Anbaus auf KTN D._____ gegen Osten 1.50 m, wobei sie 'lediglich' 83 cm über die bisherige Ostfassade hinausspringen, welche ihrerseits gegenüber der Liegenschaft KTN G._____ einen Grenzabstand von ca. 2.33 m einhält (vgl. RRB Nr. 684/2016 vom 17.8.2016 S. 4 Ziff. 3.4; Plan 069-010-3 vom 12.5.2015 Grundrisse).

Die Gebäudehöhe an der Ostfassade des Gebäudes auf KTN D._____ ist leicht höher als 9.0 m (vgl. Erw. 3.1 hiervoor). Der Minimalgrenzabstand gegenüber KTN G._____ beträgt gemäss Art. 45 Abs. 4 Satz 1 BauR daher ein wenig mehr als 3.0 m (vgl. Erw. 2.2 hiervoor). Gleichwohl kann festgestellt werden, dass von der Benützung der Balkone des geplanten Anbaus auf KTN D._____, welche die ordentlichen Abstandsvorschriften im Sinne von § 59 Abs. 2 PBG lediglich geringfügig unterschreiten, keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarliegenschaft zu erwarten sind, dies insbesondere auch vor dem Hintergrund der generell engen Verhältnisse im Quartier, in welchem keines der Gebäude die Minimalgrenzabstände rundum einhält.

5.5 Im Ergebnis ist den Vorinstanzen beizupflichten, dass aufgrund der Reduktion des Grenzabstandes des geplanten Anbaus auf KTN D._____ die Wohnhygiene des Nachbargebäudes der Beschwerdeführer nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Die weiteren Ausführungen der Beschwerdeführer betreffend die mögliche bauliche Entwicklung ihrer Liegenschaft vermögen daran nichts zu ändern.

6.1 Hinsichtlich des weiteren Kriteriums von Art. 45 Abs. 4 Satz 2 BauR, wonach durch eine Reduktion des Grenzabstandes eine gleiche oder bessere Gesamtwirkung erzielt werden muss, ist vorab festzuhalten, dass sich die Liegenschaft KTN D._____ in unmittelbarer Nähe zum nördlich angrenzenden Haus "R._____" auf KTN I._____ befindet, welches im Kantonalen Inventar der Geschützten Bauten und Objekte (KIGBO) unter der Nr. S._____ als lokal eingestuftes Denkmal verzeichnet ist. Sodann befindet sich die Liegenschaft KTN D._____ im Perimeter des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), V._____, welches mit dem höchsten Erhaltungsziel A mit

besonderer Bedeutung bewertet wird (vgl. Vi-act. III-01 Bel. 2 und 3; BRB Nr. 131/15.3 vom 26.8.2015 S. 3 Ziff. 3).

Die Beschwerdeführer verweisen überdies auf das Ortsbildinventar von 1985, worin die schachbrettartige Anordnung der zwölf kubischen Bauten mit Abständen von ca. 5 m im Quartier Nord- / Eisenbahn- / K._____ als interessante und typische Bauweise beschrieben und die klare, symmetrische Fassadengliederung mit Massivsockel und Holzschindelbauweise sowie die als Parkgasse und als Sitzplätze dienenden Zwischenräume gewürdigt werden. In den Erhaltungszielen wird eine Rücksichtnahme auf die Aussengliederung verlangt und dass die Kuben nicht durch unmässige Anbauten zerstört oder weiter aufgestockt werden (Bf-act. 7 S. 169, Beschwerde vom 13.9.2016 S. 3f. Ziff. 2.14).

6.2 Der Bezirksrat konnte sich bei seiner Einschätzung, dass es sich beim geplanten, holzverschalteten Anbau auf KTN D._____ mit seinen geringen Dimensionen (vgl. Erw. 5.1 hiervor) um einen untergeordneten Gebäudeteil ohne qualitätsmindernde Quartierwirkung handle (BRB Nr. 131/15.3 vom 26.8.2015 S. 4 Ziff. 4), insbesondere auf die Beurteilung des sachverständigen Denkmalpflegers (Amt für Kultur des Kantons Schwyz) stützen, der in seiner Beurteilung vom 15. Juli 2015 festhielt, der holzverschaltete Anbau stelle eine geringe Erweiterung dar, welche sich gut in die Situation einfüge und daher keinen negativen Einfluss auf den Umgebungsschutz des Hauses R._____ (KIGBO-Nr. S._____; KTN I._____) oder das Ortsbild ausübe (Vi-act. II-02 Bel. in Baumappe). Im Fachbericht des Amtes für Kultur, Denkmalpflege und Ortsbildschutz vom 10. Dezember 2014 wurde dazu festgehalten, das Projekt befinde sich in unmittelbarer Umgebung des Hauses R._____. Die Situation werde durch den Neubau jedoch nicht wesentlich verändert, so dass der Umgebungsschutz gewährleistet bleibe. Der geplante Umbau übernehme die Form und Gestaltung des bestehenden Baukörpers (vgl. Vi-act. III-01 Bel. 3).

In der Vernehmlassung im Verwaltungsbeschwerdeverfahren vom 18. November 2015 wies der Bezirksrat ferner u.a. darauf hin, dass einerseits die Hauptfassade des Gebäudes auf der Liegenschaft T._____ auf die K._____ ausgerichtet sei (vgl. Ortsbildinventar von 1985 S. 169), und deren klare symmetrische Gliederung durch die Anbaute in keiner Weise beeinträchtigt werde. Andererseits verfügten sieben der zwölf im Ortsbildinventar aufgenommenen Häuser über einen hofseitigen Anbau, solche also geradezu quartiertypisch seien. Angesichts des gegenüber dem Hauptbau sehr untergeordnet wirkenden Anbaus werde der strenge kubische Gesamteindruck der Häusergruppe nicht beeinträchtigt (Vi-act. II-02).

6.3 Der Regierungsrat hielt im RRB Nr. 684/2016 vom 17. August 2016 (S. 5 Ziff. 3.5.3 ff.) dazu u.a. fest, dass sich im vorliegenden Fall auch die Ansicht vertreten liesse, mit einem bündigen Anbau mit den Fassadenfluchten der Ost- und Südfassade des Hauptgebäudes auf KTN D._____ könnte eine noch bessere Lösung erzielt werden. Der Regierungsrat wies indessen auf den Ermessensspielraum des Bezirkrates und die positiven Äusserungen der Denkmalpflege zum geplanten Anbau und gelangte zur Beurteilung, dass es ihm nicht zustehe, die sachlich vertretbare Auslegung des Bezirkrates hinsichtlich der Gesamtwirkung durch eine andere zu ersetzen.

6.4 Soweit die Beschwerdeführer im Nichteingreifen des Regierungsrates eine willkürliche, unrichtige Rechtsanwendung erkennen, kann ihnen nicht gefolgt werden. In Rechtsprechung und Doktrin ist anerkannt, dass eine Rechtsmittelbehörde, die nach der gesetzlichen Ordnung mit freier Kognition entscheiden muss, diese einschränken darf, wenn die Natur der Streitsache das rechtfertigt bzw. gebietet, etwa wenn die Rechtsanwendung technische Probleme oder Fachfragen betrifft, zu deren Beantwortung und Gewichtung die verfügende Behörde aufgrund ihres (u.U. bei Fachinstanzen eingeholten) Spezialwissens besser geeignet ist, oder die verfügende Behörde aufgrund ihrer örtlichen, sachlichen oder persönlichen Nähe sachgerechter zu beurteilen vermag als die Beschwerdeinstanz (vgl. BGE 135 II 384 Erw. 2.2.2; Urteil des Bundesgerichts 2C_694/2009 vom 20.5.2010 Erw. 2.2.1). Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die kantonale Behörde gegenüber Bezirks- und Gemeindebehörden sowie Organen kommunaler Zweckverbände Ermessensfehler nur überprüfen kann, soweit dadurch die Autonomie der von ihnen vertretenen Körperschaften nicht verletzt wird (§ 46 Abs. 2 VRP [SRSZ 234.110] vom 6.6.1974).

Mit der nicht abschliessenden Ordnung für Grenz- und Gebäudeabstände in Kernzonen in § 52 Abs. 2 lit. a PBG hat das kantonale Recht den Gemeinden eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit eingeräumt, wovon der Bezirk L._____ in Art. 45 Abs. 4 BauR Gebrauch gemacht hat. Sodann steht der kommunalen Baubewilligungsbehörde nach konstanter Rechtsprechung in Fragen der Ästhetik und des Ortsbildschutzes ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu (vgl. statt vieler VGE III 2014 11 vom 22.5.2014 Erw. 4.4 mit Hinweisen). Die Überprüfung der mit dem Ortsbildschutz zusammenhängenden unbestimmten Rechtsbegriffe hat zurückhaltend zu erfolgen. Ein Einschreiten des Regierungsrates ist regelmässig nur dann gerechtfertigt, wenn die beanstandete Haltung der Baubewilligungsbehörde in Bezug auf die Einordnung schwer wiegende Mängel aufweist und sich deshalb nicht vertreten lässt (vgl. EGV-SZ 1994, Nr. 5, Erw. 4.2; VGE III 2015 170 vom 27.1.2016 Erw. 4.1.3).

6.5 Es ist vor dem dargelegten Hintergrund nicht zu beanstanden, dass der Regierungsrat in casu darauf erkannt hat, der Bezirksrat habe mit seiner - auf eine Beurteilung der zuständigen Fachinstanz gestützten - sachlich vertretbaren Auslegung den ihm zustehenden Ermessensspielraum nicht verletzt. Dass die Beschwerdeführer mit der Beurteilung der Denkmalpflege (vgl. dazu Erw. 6.2 hiervor) nicht einverstanden sind, ändert daran nichts. Da es sich um eine insgesamt geringfügige Änderung abseits der Hauptfassade an einer nicht besonders geschützten Baute (im ISOS Gebiet U._____ handelt, ohne erhebliche Auswirkungen auf das schützenswerte Ortsbild, durfte die Fachstellungnahme der Denkmalpflege kurz ausfallen (vgl. Urteil des Obergerichts Schaffhausen 60/2015 vom 20.12.2016 Erw. 2.4.1). Die Beschwerdeführer vermögen denn auch nicht substantiiert darzutun, inwiefern durch die Anbaute - mit ihren bescheidenen Dimensionen (vgl. Erw. 5.2 hiervor) - im südöstlichen Eckbereich des Gebäudes auf KTN D._____ das nördlich von der Liegenschaft des Beschwerdegegners, auf KTN I._____ gelegene Haus R._____ oder gar den Gesamteindruck des Quartiers beeinträchtigt werden sollte. Auch wurde das Schutzziel für das Quartier nicht ausgeblendet, sondern von der Denkmalpflege als nicht beeinträchtigt beurteilt (vgl. Erw. 6.2 hiervor). Nicht nachvollziehbar ist, weswegen der Umstand, dass die Traufhöhe des Risaliten auf der Ostseite des bestehenden Gebäudes auf KTN D._____ auf dem Plan 069-011-3 vom 12.5.2015 (Ostfassade) wohl um ca. 40 cm zu tief eingezeichnet ist (vgl. Bf-act. 11 und 12), die Beurteilung der Denkmalpflege in Frage stellen sollte, dass sich der geringfügige Anbau gut in die Situation einfüge und daher keinen negativen Einfluss auf den Umgebungsschutz des Hauses R._____ habe (vgl. Erw. 6.2 hiervor).

Der Regierungsrat hat es nach dem Gesagten zu Recht unterlassen, sein eigenes Ermessen, an dasjenige des Bezirkrates zu stellen, selbst wenn sich in casu auch eine andere Ansicht vertreten liesse. Einen schwerwiegenden Mangel, welcher ein Eingreifen und/oder den Beizug von Sachverständigen erfordert hätte, hat der Regierungsrat in der Beurteilung des Bezirkrates zu Recht nicht erkannt. Es kann auf die zutreffenden Ausführungen in RRB Nr. 684/2016 vom 17. August 2016 (S. 5 Ziff. 3.5.3 ff.) verwiesen werden.

6.6 Zu beachten ist auch, dass dem Verwaltungsgericht als zweite Beschwerdeinstanz nurmehr eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle, nicht aber eine Ermessenskontrolle zukommt (vgl. § 55 Abs. 1 bis 3 VRP). Als zweite kantonale Rechtsmittelinstanz hat sich das Verwaltungsgericht auf die Prüfung zu beschränken, ob die von der kommunalen Bewilligungsbehörde vorgenommene und vom Regierungsrat geschützte Würdigung des Bauvorhabens vertretbar ist.

Die von den Vorinstanzen vorgenommene Würdigung, der sich durch die zusätzliche Reduktion des Grenzabstandes im Bereich des Anbaus auf KTN D._____ erzielten Gesamtwirkung, erweist sich im Ergebnis klar als vertretbar. Damit besteht vorliegend kein Anlass, anstelle der Vorinstanzen eine eigene umfassende Beurteilung vorzunehmen.

7. Nachdem die Beschwerdeführer die Beeinträchtigung der Erschliessung ihres Grundstückes resp. der Zufahrt zu ihrer Garage im Bereich des Anbaus auf KTN D._____ zu Recht nicht mehr rügen, können weitere Ausführungen mit Hinweis auf die zutreffenden Ausführungen im angefochtenen Entscheid (Erw. 4.1 ff.) vorliegend unterbleiben.

8. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend gehen die Verfahrenskosten von Fr. 2'500.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) zu Lasten der Beschwerdeführer (§ 72 Abs. 2 Satz 1 VRP).

Die Beschwerdeführer (unter solidarischer Haftbarkeit) haben zudem dem beauftragten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung zu entrichten. Diese wird in Beachtung des Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebT; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der für das Honorar im Verfahren vor Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht, sowie der in § 2 enthaltenen Kriterien und in Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf Fr. 2'200.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'500.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Nachdem am 26. September 2016 ein Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- entrichtet wurde, ist die Rechnung ausgeglichen.
3. Die Beschwerdeführer (unter solidarischer Haftbarkeit) haben dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 2'200.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu entrichten.
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).
5. Zustellung an:
 - den Vertreter der Beschwerdeführer (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners (2/R)
 - den Bezirksrat L. _____ (R)
 - den Regierungsrat des Kantons Schwyz
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst
 - und das kantonale Amt für Raumentwicklung.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 12. Juli 2017