

BGer 1C_474/2015 vom 17. Juni 2016

Bundesgericht, 2016-06-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_474_2015

FR: TF 1C_474/2015 du 17 juin 2016

IT: TF 1C_474/2015 del 17 giugno 2016

Erwägungen

E. 1

Beim angefochtenen Entscheid des Verwaltungsgerichts handelt es sich um einen kantonal letztinstanzlichen Endentscheid, gegen den die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offen steht (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG). Der Entscheid des Regierungsrats vom 10. Dezember 2014 wurde durch den angefochtenen Entscheid des Verwaltungsgerichts ersetzt und gilt als inhaltlich mitangefochten (vgl. BGE 134 II 142 E. 1.4 S. 144 mit Hinweis). Die Beschwerdeführerin, welche am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat, ist als Adressatin des angefochtenen Entscheids und als Baugesuchstellerin beschwerdelegitimiert (vgl. Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde ist vorbehältlich zulässiger und genügend begründeter Rügen (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG sowie E. 2 hiernach) einzutreten.

E. 2.1

Nach Art. 105 BGG legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Abs. 1). Es kann diese Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Abs. 2). Von der beschwerdeführenden Person kann die Feststellung des Sachverhalts wiederum nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich (Art. 9 BV) ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (Art. 42 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen vor Bundesgericht nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

E. 2.2

Ob der angefochtene Entscheid kantonales (inklusive kommunales) Recht verletzt, prüft das Bundesgericht nur auf Willkür hin (vgl. Art. 95 i.V.m. Art. 9 BV). Willkürlich ist ein Entscheid, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtssatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 141 I 70 E. 2.2 S. 72, 49 E. 3.4 S. 53 ; 140 I 201 E. 6.1 S. 205; je mit Hinweisen).

E. 2.3

Das Bundesgericht prüft die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Entsprechend ist in der Beschwerde klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen, inwiefern die angerufenen Rechte verletzt worden sein sollen (BGE 141 I 36 E. 1.3 S. 41; 140 II 141 E. 8 S. 156 ; 139 I 229 E. 2.2 S. 232).

E. 3

Umstritten ist zunächst, ob die heutigen Beschwerdegegner zur Beschwerde gegen die Baubewilligung an den Regierungsrat berechtigt waren, bzw. ob der Regierungsrat befugt war, die Beschwerde materiell zu behandeln.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die heutigen Beschwerdegegner hätten als Einsprecher gegen die am 16. April 2012 eingereichten Projektänderungen sowie als Beschwerdeführer im Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat Rügen vorgebracht, zu denen sie nicht berechtigt gewesen seien, weil diese Rügen das Projekt an sich und nicht die Projektänderungen betroffen hätten und die Beschwerdegegner gegen das ursprüngliche Bauprojekt seinerzeit nicht rechtzeitig Einsprache erhoben hätten. Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, der Regierungsrat habe seine Überprüfungsbefugnis überschritten, indem er die Rügen der Beschwerdegegner materiell geprüft habe. Die Vorinstanz wiederum habe zu Unrecht gebilligt, dass der Regierungsrat die Beschwerde materiell beurteilt habe, und ihre eigene Überprüfungsbefugnis überschritten, indem sie die umstrittenen Punkte ebenfalls materiell geprüft habe. Die Vorinstanz habe insoweit den Sachverhalt willkürlich bzw. offensichtlich unrichtig festgestellt und ausserdem Art. 5, 9, 29, 29a und 30 BV sowie Art. 33 RPG verletzt.

E. 3.2

Im Kanton Schwyz bzw. im Bezirk Küsnacht kann gegen Bauvorhaben im ordentlichen Verfahren während der 20-tägigen Auflagefrist Einsprache erhoben werden (§ 80 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987 [PBG; SRSZ 400.100] und Art. 123 Abs. 1 des Baureglementes des Bezirks Küsnacht vom 21. Mai/1. November 2006 [BauR] i.V.m. § 78 Abs. 1 PBG und Art. 121 Abs. 1 BauR). Spätere Einsprachen sind zulässig, wenn die baulichen Vorkehren aus dem Baugespann und den aufgelegten Plänen nicht deutlich ersichtlich waren oder ihnen widersprechen (§ 80 Abs. 3 PBG und Art. 123 Abs. 3 BauR). Änderungen bereits bewilligter Bauvorhaben können wie kleinere Bauvorhaben unter bestimmten Voraussetzungen im vereinfachten Verfahren ohne Auflage und Publikation bewilligt werden (§ 79 Abs. 1 und 2 PBG und Art. 122 Abs. 1 BauR). Fehlt im vereinfachten Verfahren das schriftliche Einverständnis eines direkten Anstössers, wird diesem eine 20-tägige Frist angesetzt, verbunden mit dem Hinweis, dass innert dieser Frist Einsprache erhoben werden kann (§ 79 Abs. 3 PBG).

In Auslegung dieser Bestimmungen führte die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid nachvollziehbar aus, ein Änderungsprojekt könne grundsätzlich bezüglich der Bauteile angefochten werden, welche durch die Änderung unmittelbar oder mittelbar betroffen werden. Wie dem angefochtenen Entscheid zu entnehmen ist, gilt dies nach der Praxis der Vorinstanz selbst dann, wenn die Änderung zu einer Reduktion des ursprünglichen Bauprojekts führt. Hingegen eröffne unter Berücksichtigung von § 80 Abs. 3 PBG eine im vereinfachten Verfahren bewilligungsfähige Projektänderung einer Person, die es versäumt

habe, rechtzeitig Einsprache gegen das ursprüngliche Projekt zu erheben, grundsätzlich nicht die Möglichkeit, auf diesem Weg doch noch Einwände gegen das ganze aktuelle Bauvorhaben vorzubringen. Letzteres ist nach Ansicht der Vorinstanz vorliegend jedoch ohne entscheidende Bedeutung, weil die Rügen der damaligen Einsprecher bzw. Beschwerdeführer die Projektänderungen betroffen oder mit diesen in engem Zusammenhang gestanden hätten. Wie dem angefochtenen Entscheid weiter entnommen werden kann, erachtete die Vorinstanz den Bezirksrat und den Regierungsrat unter diesen Umständen als zuständig, je die Rügen der damaligen Einsprecher bzw. Beschwerdeführer materiell zu beurteilen. Offenbar sei seinerzeit auch der Bezirksrat noch davon ausgegangen, dass sich die Rügen der Einsprecher auf die Projektänderungen bezogen hätten, zumal er darauf eingegangen sei, sie geprüft und abgewiesen habe.

E. 3.3.1

Das am 16. April 2012 von der Beschwerdeführerin eingereichte Planänderungsgesuch erfolgte als Reaktion auf das Schreiben vom 5. Januar 2012, mit welchem die Baukommission verschiedene Punkte des ursprünglichen Bauprojekts beanstandet hatte. Unter anderem bezeichnete die Baukommission verschiedene Räumlichkeiten bzw. Bereiche, welche (unter bestimmten Umständen) bei der Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zusätzlich zu berücksichtigen seien. Ausserdem verlangte sie, die Baugesuchstellerin habe mit Bruttogeschossflächennachweisen zu belegen, dass die für den beantragten Ausnützungstransfer erforderlichen Reserven auf den abtretenden Grundstücken tatsächlich bestehen. Mit dem Planänderungsgesuch wurden beim Haus C1 unter anderem die Geschosshöhen herabgesetzt, interne UmDispositionen vorgenommen sowie die im Untergeschoss ursprünglich geplante 5-Zimmer-Wohnung auf eine 2 1/2-Zimmer-Wohnung reduziert bzw. insoweit mit Keller oder Waschräumen ersetzt. Das Haus C2 wurde etwas verschoben und in der Breite minim reduziert. Zudem wurden neben weiteren Änderungen auch hier die Geschosshöhen herabgesetzt und interne UmDispositionen vorgenommen. Neu wurde für das gesamte Bauvorhaben eine um 83 m² reduzierte (von insgesamt 991.3 m² auf 908.3 m²) Bruttogeschossfläche (BGF) ausgewiesen, womit der beantragte Übertrag von Ausnützungsreserven von anderen Grundstücken auf das Baugrundstück reduziert werden konnte.

E. 3.3.2

Wie die Vorinstanz korrekt ausgeführt hat, haben die Beschwerdegegner in ihrer Einsprache gegen das geänderte Baugesuch namentlich Einwände gegen die Baugesuchsunterlagen und betreffend die Anrechenbarkeit verschiedener Räume an die BGF sowie betreffend den beantragten Ausnützungstransfer erhoben und in ihrer Beschwerde an den Regierungsrat erneut die Zulässigkeit der vom Bezirksrat genehmigten Ausnützungstransfers zugunsten des Baugrundstücks bestritten. Inwiefern die Vorinstanz in diesem Zusammenhang den entscheidewesentlichen Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt hätte, wird von der Beschwerdeführerin nicht substantiiert dargetan und ist nicht ersichtlich. Die Einschätzung, wonach die Rügen der damaligen Einsprecher bzw. Beschwerdeführer die Projektänderungen betrafen oder mit diesen in engem Zusammenhang standen, ist nicht unhaltbar. Selbst wenn mit dem Planänderungsgesuch nur eine Reduktion des ursprünglichen Projekts verbunden sein mochte und damit der Übertrag von Ausnützungsreserven von anderen Grundstücken auf das Baugrundstück reduziert werden konnte, hat die Vorinstanz kantonales Recht jedenfalls nicht willkürlich angewandt, indem sie zum Schluss gekommen ist, der Regierungsrat sei als Rechtsmittelbehörde befugt

gewesen, den für die Realisierung des Bauvorhabens erforderlichen Ausnützungstransfer zu überprüfen und namentlich darüber zu befinden, ob die erforderlichen Reserven auf den abtretenden Grundstücken tatsächlich bestehen bzw. eindeutig ausgewiesen sind.

E. 3.3.3

Nicht durchzudringen vermag die Beschwerdeführerin sodann, soweit sie in diesem Zusammenhang eine Verletzung von Art. 5, 29, 29a sowie 30 Abs. 1 BV rügt, zumal sie dies wiederum damit begründet, der Regierungsrat und die Vorinstanz seien nicht zuständig gewesen, die Vorbringen der heutigen Beschwerdegegner materiell zu beurteilen, was - wie bereits ausgeführt - der willkürfreien Auslegung des kantonalen Rechts durch die Vorinstanz widerspricht. Inwiefern der vorinstanzliche Entscheid insoweit gegen die als verletzt gerügten Verfassungsbestimmungen verstossen sollte, ist nicht ersichtlich.

E. 3.3.4

Schliesslich hat die Vorinstanz auch nicht Art. 33 RPG verletzt, indem sie zum Schluss gekommen ist, der Regierungsrat sei zuständig gewesen, die Rügen der heutigen Beschwerdegegner materiell zu beurteilen. Nach dieser Bestimmung sieht das kantonale Recht wenigstens ein Rechtsmittel vor gegen Verfügungen und Nutzungspläne, die sich auf das RPG und seine kantonalen und eidgenössischen Ausführungsbestimmungen stützen (Abs. 2). Es gewährleistet die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht sowie die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde (Abs. 3; vgl. auch Art. 111 Abs. 1 BGG). Aus Art. 33 RPG kann indessen nicht der Schluss gezogen werden, eine betroffene Person sei nicht berechtigt, Einsprache erst gegen ein geändertes Baugesuch zu erheben bzw. eine entsprechende Baubewilligung anzufechten, wenn das kantonale Recht dies zulässt.

E. 4

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, die Baubewilligung für das geänderte Bauvorhaben hätte nicht mit der Begründung verweigert werden dürfen, es sei nicht ausgewiesen, dass auf benachbarten Grundstücken vorhandene Ausnützungsreserven rechtmässig auf das Baugrundstück transferiert worden seien. Insoweit habe die Vorinstanz den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt, eine Rechtsverweigerung begangen, willkürlich entschieden und die verfassungsrechtlich geschützte Gemeindeautonomie verletzt.

E. 4.1

In der Wohnzone W2A des Bezirks Küsnacht gilt eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.4 (Art. 73 BauR), welche mit Bewilligung des Bezirksrats in einem Gestaltungsplan um höchstens 0.05 erhöht werden kann (Art. 115 Abs. 2 lit. a BauR). Die AZ ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude (BGF) und der anrechenbaren Landfläche (Art. 31 i.V.m. Art. 32 und 34 BauR). Grundeigentümer von benachbarten oder in zweckmässigem Zusammenhang stehenden Grundstücken derselben Zone können durch Dienstbarkeitsvertrag noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstücks auf die Bauparzelle übertragen (Art. 35 Abs. 1 BauR). Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden; Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung des Bezirksrates gelöscht werden (Art. 35 Abs. 2 BauR).

E. 4.2

Der Bezirksrat verlangte mit dem Erlass des Gestaltungsplans "Hintere Seematt", dass im Baubewilligungsverfahren für die Parzellen, welche Ausnutzungsreserven abtreten, ein vollständiger BGF-Nachweis zu erbringen sei und dass vor Baubeginn ein Dienstbarkeitsvertrag über die Ausnutzungstransfers im Grundbuch anzumelden sei. Mit Kaufvertrag vom 9. Dezember 2010 erwarben die Beschwerdegegner von der am Baugrundstück KTN 4056 der Beschwerdeführerin wirtschaftlich berechtigten Person und seiner Ehefrau das benachbarte Grundstück KTN 3399. Die Vertragsparteien vereinbarten im Kaufvertrag unter anderem Folgendes: "Die Eigentümer von GS Nr. 3399 stellen den jeweiligen Eigentümern von GS Nr. 4056 insgesamt 170 m² Bruttogeschossfläche (425 m² anrechenbares Land) zur baulichen Ausnutzung zur Verfügung, wovon 128 m² eigene Bruttogeschossfläche und 42 m² Bruttogeschossfläche ab GS Nr. 513...". Die entsprechenden Dienstbarkeiten wurden im Grundbuch eingetragen.

E. 4.3

Nach dem Entscheid der Vorinstanz ermöglicht das Baugrundstück KTN 4056 bei der geltenden Ausnutzungsziffer von 0.45 (unter Berücksichtigung des Ausnutzungs-Bonus von 0.05 gemäss dem Gestaltungsplan "Hintere Seematt") ohne Übertragung von Ausnutzungsreserven eine maximal zulässige BGF von 823.1 m². Die Realisierung des Bauvorhabens mit einer von der Beschwerdeführerin im geänderten Baugesuch ausgewiesenen BGF von noch 908.9 m² (vgl. E. 3.3.1 hiervor) setzt gemäss Vorinstanz voraus, dass ein Transfer von Ausnutzungsreserven von anderen Grundstücken in der Höhe von mindestens 85.8 m² möglich und zulässig ist. Gemäss dem geänderten Baugesuch der Beschwerdeführerin sollen insgesamt 90.31 m² Ausnutzungsreserve auf das Baugrundstück KTN 4056 übertragen werden, wodurch sich (nach einem Abzug von 2.7 m² wegen der Berücksichtigung der Waldfläche von 6 m²) die maximal zulässige BGF auf dem Baugrundstück um 87.61 m² erhöhen würde. Während ab der benachbarten, im Eigentum der Beschwerdegegner stehenden Parzelle KTN 3399 48.31 m² eigene Ausnutzungsreserve auf das Baugrundstück übertragen werden soll, ersuchte die Beschwerdeführerin im Umfang von 42 m² um eine Kettenübertragung von Ausnutzungsreserven auf das Baugrundstück, nämlich ab der Parzelle KTN 513 via Parzelle KTN 3399, wobei die nach Ansicht der Beschwerdeführerin auf der Parzelle KTN 513 vorhandene Reserve teilweise aus weiteren, bereits früher vollzogenen Ausnutzungstransfers ab wiederum anderen Parzellen stammen soll.

E. 4.4

Die Vorinstanz bezweifelte im angefochtenen Entscheid, dass auf der Parzelle KTN 513 eine Ausnutzungsreserve besteht, welche rechtmässig via Parzelle KTN 3399 auf das Baugrundstück KTN 4056 übertragen werden kann. Sie unterliess es indessen, diese Frage abschliessend zu prüfen, und liess sie im Ergebnis offen, weil sie zum Schluss kam, dass das Baugrundstück nach derzeitigem Stand selbst dann übernutzt wäre, wenn ab der Parzelle KTN 513 via Parzelle KTN 3399 wie beantragt eine Ausnutzungsreserve von 42 m² auf das Baugrundstück übertragen werden könnte.

Die Ausführungen der Vorinstanz zur Frage, ob auf der Parzelle KTN 513 eine Ausnutzungsreserve besteht, welche rechtmässig via Parzelle KTN 3399 auf das Baugrundstück KTN 4056 übertragen werden kann, sind auch für den Entscheid des Bundesgerichts weder in tatsächlicher noch rechtlicher Hinsicht entscheidrelevant (vgl. E.

4.5 hiernach), weshalb auf die Vorbringen der Beschwerdeführerin, welche sich darauf beziehen, nicht weiter einzugehen ist.

E. 4.5.1

Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid aus, es stehe nicht zweifelsfrei fest, ob der im Grundbuch eingetragene Ausnützungstransfer zu Lasten des Grundstücks KTN 3399 und zu Gunsten des Baugrundstücks KTN 4056 rechtsbeständig sei. Unter Berücksichtigung der gemäss einem Schreiben der Baukommission vom 8. Februar 2012 auf der Parzelle KTN 3399 genutzten Fläche bestehe nicht eine (eigene) Ausnutzungsreserve von 128 m², sondern von nur 47.51 m². Wie auch ein privatrechtliches Einspracheverfahren, welches die Beschwerdeführerin ihrerseits gegen ein Bauvorhaben auf der Parzelle KTN 3399 der Beschwerdegegner angestrengt hat, zeige, stehe der Inhalt der vereinbarten Dienstbarkeit nicht zweifelsfrei fest. Aus dem vorliegend angefochtenen Entscheid geht hervor, dass für die Vorinstanz insbesondere auch nicht zweifelsfrei feststand, ob die eingetragene Dienstbarkeit wenigstens insoweit rechtsbeständig sei, als damit die Übertragung von 47.51 m² (eigener) Ausnutzungsreserve ab der Parzelle KTN 3399 auf das Baugrundstück gesichert wäre. Die Vorinstanz gelangte deshalb zum Schluss, die Verweigerung der Baubewilligung sei nicht zu beanstanden und der entsprechende Entscheid des Regierungsrats (im Ergebnis) zu bestätigen.

E. 4.5.2

Die Beschwerdeführerin macht zwar geltend, die Beschwerdegegner hätten im bisherigen Verfahren gar nicht bestritten, dass ein Transfer von (eigenen) Ausnutzungsreserven in der Höhe von 47.91 m² (bzw. 47.51 m² gemäss Vorinstanz) ab der Parzelle KTN 3399 auf das Baugrundstück möglich und zulässig sei. Sie verkennt allerdings, dass die Beschwerdegegner die Zulässigkeit der beantragten Ausnützungstransfers im Einsprache- und Beschwerdeverfahren - wenn auch in relativ allgemeiner Weise - durchaus in Frage gestellt haben und dass der Regierungsrat sowie die Vorinstanz demzufolge nicht nur zu beurteilen hatten, ob bzw. in welchem Umfang eine Übertragung von Ausnutzungsreserven grundsätzlich möglich und zulässig ist, sondern insbesondere auch, ob eine entsprechende Dienstbarkeit tatsächlich besteht bzw. ob sie zweifelsfrei rechtsbeständig ist. Der Regierungsrat und die Vorinstanz haben denn auch nicht ausgeschlossen, dass ein Transfer von (eigenen) Ausnutzungsreserven in der Höhe von 47.51 m² ab der Parzelle KTN 3399 auf das Baugrundstück möglich und zulässig sein könnte. Sie haben indessen festgestellt, es stehe nicht zweifelsfrei fest, ob eine entsprechende Dienstbarkeit rechtsbeständig vereinbart worden sei. Inwiefern die Vorinstanz in diesem Zusammenhang den entscheidungswesentlichen Sachverhalt offensichtlich unrichtig oder im Ergebnis kantonales Recht geradezu willkürlich angewandt haben sollte, ist nicht ersichtlich. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts besteht für Verwaltungsbehörden keine (bundesrechtliche) Pflicht, offene zivilrechtliche Vorfragen vorab zu entscheiden. Die Auslegung eines zivilrechtlichen Vertrags durch eine Verwaltungsbehörde ist nur angezeigt, wenn der Vertragsinhalt leicht feststellbar ist und sich ein unzweifelhaftes Resultat ergibt (vgl. Urteil 1C_246/2015 vom 4. März 2016 E. 2.4 mit Hinweisen).

Unter Berücksichtigung der gemäss dem Schreiben der Baukommission vom 8. Februar 2012 auf der Parzelle KTN 3399 genutzten Fläche weist die erwähnte Vereinbarung vom 9. Dezember 2010 betreffend den Übertrag von (eigenen) Ausnutzungsreserven ab der Parzelle KTN 3399 auf die Parzelle KTN 4056 einen zumindest teilunmöglichen Inhalt auf,

da ein Transfer in der Höhe von 128 m² gar nicht zulässig ist. Dass die Vertragsparteien insoweit eine neue Vereinbarung getroffen hätten, macht die Beschwerdeführerin nicht geltend und ist nicht ersichtlich. Ob unter diesen Umständen die vertraglich vereinbarte Ausnutzungsübertragung insgesamt dahinfällt und die entsprechend eingetragene Dienstbarkeit aus dem Grundbuch zu löschen ist oder ob die Vereinbarung stattdessen so auszulegen bzw. der Grundbucheintrag so anzupassen ist, dass wenigstens eine Übertragung von (eigenen) Ausnutzungsreserven ab der Parzelle KTN 3399 auf die Parzelle KTN 4056 in der Höhe von 47.51 m² bestehen bleibt, stellt eine zivilrechtliche Vorfrage dar, zu deren Entscheidung die Verwaltungsbehörden im vorliegenden Verfahren nicht zuständig waren. Daran ändert auch der Einwand der Beschwerdeführerin nichts, diese Vorfrage könne bzw. werde im von ihr angestrebten Einspracheverfahren gegen das Bauvorhaben auf der Parzelle KTN 3399 oder im daran anschliessenden Rechtsmittelverfahren nicht beantwortet werden.

E. 4.5.3

Schliesslich ist weder genügend dargetan noch ersichtlich, inwiefern der angefochtene Entscheid unter den gegebenen Umständen die Gemeindeautonomie oder sonst im Sinne von Art. 95 BGG Bundesrecht verletzen sollte.

E. 5

Nach dem Ausgeführten durfte die Baubewilligung der Beschwerdeführerin mit der Begründung verweigert werden, es sei nicht ausgewiesen, dass auf benachbarten Grundstücken vorhandene Ausnutzungsreserven rechtmässig auf das Baugrundstück transferiert worden seien. Der angefochtene Entscheid ist im Ergebnis zu bestätigen und die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (vgl. Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdeführerin hat den Beschwerdegegnern für das bundesgerichtliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (vgl. Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.