

# **BGer 1C\_533/2024 vom 25. August 2025**

Bundesgericht, 2025-08-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_533\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_533_2024)

FR: TF 1C\_533/2024 du 25 août 2025

IT: TF 1C\_533/2024 del 25 agosto 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Entscheidung im Bereich des öffentlichen Baurechts. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG). Ein Ausschlussgrund gemäss Art. 83 BGG ist nicht gegeben. Die Beschwerdeführenden sind als Baugesuchstellende im vorinstanzlichen Verfahren unterlegen und damit gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde legitimiert. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### **E. 1.2**

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann geltend gemacht werden, dass die angefochtene Entscheidung verletze Bundes- oder Völkerrecht ( Art. 95 lit. a und b BGG ). Zulässig ist auch die Rüge der Verletzung von kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie von kantonalen Bestimmungen über die politische Stimmberechtigung und über Volkswahlen und -abstimmungen ( Art. 95 lit. c und d BGG ). Abgesehen davon ist die Rüge der Verletzung kantonalen Rechts unzulässig. Jedoch kann gerügt werden, dass die Anwendung dieses Rechts widerspreche dem Bundesrecht, namentlich dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV ( BGE 142 II 369 E. 2.1 mit Hinweisen).

### **E. 1.3**

Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ). Es ist daher nicht an die vorinstanzliche Begründung gebunden und kann daher zum Beispiel eine Beschwerde mit einer von den vorinstanzlichen Erwägungen abweichenden Begründung abweisen ( BGE 146 IV 88 E. 1.3.2 mit Hinweisen). Die Verletzung von Grundrechten ( Art. 7-34 BV ) prüft es jedoch nur, wenn eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ). Insoweit gilt eine qualifizierte Rügepflicht ( BGE 145 I 26 E. 1.3; 150 IV 389 E. 4.7.1, mit Hinweisen).

### **E. 1.4**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). Es kann diesen gestützt auf die Akten von Amtes wegen ergänzen ( Art. 105 Abs. 2 BGG ; BGE 143 V 177 E. 4.3 mit Hinweisen). Die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich 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 ; BGE 148 IV 356 E. 2.1 mit Hinweisen).

### **E. 2.1**

Die Vorinstanz ging davon aus, es wäre überpitzt formalistisch gewesen, wenn die Baubehörde auf die vom Nachbarn per E-Mail übermittelte Einsprache mangels Unterschrift nicht eingetreten wäre, ohne ihn als juristischen Laien auf den Formfehler aufmerksam zu machen und ihm Gelegenheit zur Verbesserung zu geben.

### **E. 2.2**

Die Beschwerdeführenden machen - wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren - geltend, der Bezirksrat Gersau hätte auf die Einsprache des Nachbarn nicht eintreten dürfen, weil er diese per E-Mail und damit bewusst ohne Unterschrift eingereicht habe, obwohl er Zweifel an der Formgültigkeit gehabt habe.

### **E. 2.3**

Mit diesem Einwand sind die Beschwerdeführenden nicht zu hören. Aus den Akten ergibt sich, dass das Bauamt Gersau die vom Nachbarn per E-Mail erhobene Einsprache mit einer weiteren Einsprache den Beschwerdeführenden zukommen liess, die in ihrer Vernehmlassung vom 24. April 2023 ausführten, sie hätten das Bauprojekt in Berücksichtigung der von den Einsprechenden vorgebrachten Punkte überarbeitet und redimensioniert. Damit haben sich die Beschwerdeführenden mit der Berücksichtigung der Einsprache des Nachbarn einverstanden erklärt, ohne einen Formmangel geltend zu machen. Unter diesen Umständen haben sie ihren Anspruch, sich nachträglich noch auf einen Formmangel der Einsprache zu berufen, verwirkt, da es nach dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht zulässig ist, formelle Rügen, die in einem früheren Prozessstadium hätten geltend gemacht werden können, bei ungünstigem Ausgang noch später vorzubringen ( BGE 135 III 334 E. 2.2 mit Hinweisen).

### **E. 3**

Die in der Legende (Gestaltungsplan) unter "Orientierender Planinhalt" aufgeführten Planelemente sind wegleitend.

#### **E. 3.1**

Die Sonderbauvorschriften (SBV) des im Jahr 2016 revidierten GP Unterstrick sahen namentlich vor (Änderungen von 2016 fettgedruckt) :

" Art. 4 Planinhalt, Verbindlichkeit

1. Als verbindliche Planungsmittel gelten:

- Gestaltungsplan, Situation M. 1:500, Plan Nr. 1979-1 A, dat. 18.04.2001/ 18.05.2015
- Sonderbauvorschriften (SBV) vom 18.04.2001/ 18.05.2016

2. Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter "Verbindlicher Planinhalt" aufgeführten Planelemente sind verbindlich.

#### **E. 3.2**

Die Vorinstanz führte zusammengefasst aus, der Regierungsrat habe die in Art. 6 Abs. 1 SBV explizit genannten Aussenmasse des Richtprojekts A als für die Baubereiche A verbindlich erachtet. Selbst wenn mit den Beschwerdeführenden davon ausgegangen würde, die Baumasse der Richtprojekte seien nicht verbindlich, sondern nur wegleitend, sei zu beachten, dass gemäss Ziff. 5.2 der Planungshilfe "Der Gestaltungsplan im Kanton Schwyz", ARE (Hrsg.) 2019, Abweichungen von wegleitenden Richtprojekten nur bei gleichwertigen oder besseren Lösung möglich seien. Auch gemäss der kantonalen

Rechtsprechung seien wegleitende Richtprojekte nicht bedeutungslos bzw. unverbindlich. Vielmehr habe sich die Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich an den Vorgaben des Richtprojekts zu orientieren und dürfe davon nur in hinreichend begründeten Fällen Abweichungen zulassen.

Ziel der Gestaltungsplanänderung im Jahr 2016 sei es gewesen, wegen der besonders ausgesetzten Lage des Gebietes eine einheitliche Gestaltung dadurch zu gewährleisten, dass unterhalb der Unterstrickstrasse grössere Bauten (Richtprojekt B mit einer Breite von 13,68 m) und oberhalb dieser Strasse kleinere Bauten (Richtprojekt A mit einer Breite von 12 m) errichtet werden. Mit der Breite von 21.94 m (inkl. Pool/Terrassenanbau) resp. 17 m (ohne Anbau) weiche das Bauvorhaben relevant vom Richtprojekt A aber sogar auch vom grösseren Richtprojekt B ab.

Das Richtprojekt A sähe gemäss Schemaschnitt 2-2 etwa auf Höhe der Erschliessungsstrasse ein Untergeschoss mit Garage, ein Erd- und ein Dachgeschoss mit einer Firsthöhe von 12 m vor, wobei die drei Geschosse fast gänzlich die Firsthöhe ausmachten. Für das Baugrundstück sei der Schnitt 3-3 des GP Unterstrick massgeblich, der in vertikaler Ausdehnung gesamthaft drei (sichtbaren) Geschosse in einen Baubereich von ca. 508 m.ü.M. bis ca. 520 m.ü.M. vorsehe. Beim geplanten Bau komme das Garagengeschoss auf 509 m.ü.M. zu liegen. Die max. Gebäudehöhe von 12 m werde ab 512,88 m.ü.M. bis zum First auf 524,88 m.ü.M gemessen. Der First überschreite daher den vorgesehene Baubereich um 4 m.

Die vom Regierungsrat vorgenommene Qualifikation des Garagengeschosses als (sichtbares) Vollgeschoss werde durch den von den Beschwerdeführenden nachgereichten Situations- und Umgebungsplan bestätigt, der erkennen lasse, dass dieses Geschoss trotz der Mauerbepflanzung einem eigenständigen, sichtbaren Geschoss entspreche. Unabhängig davon würde die Einheitlichkeit der Gesamtüberbauung durch das strittige Bauprojekt beeinträchtigt, da dieses nicht nur bezüglich der Breite, sondern auch hinsichtlich der Höhe vom viel kleineren Richtprojekt A wesentlich abweiche. Der geplante Neubau lasse sich daher von der Dimension her nicht mit dem GP Unterstrick vereinbaren, zumal die massive Abweichung vom Richtprojekt A nicht zu einer für die Überbauung des Gestaltungsplanes mindestens gleich guten Lösung führe. Vielmehr stelle der geplante Bau ein Singulär der Überbauung dar. Er widerspreche daher der Zielsetzung des im Jahr 2016 revidierten GP Unterstrick, eine Harmonisierung der Überbauung mit kompakteren Bauten auf den Baubereichen A zu erreichen.

### **E. 3.3**

Die Beschwerdeführenden rügen, die Vorinstanz habe ihre Begründungspflicht gemäss Art. 29 Abs. 2 BV nicht erfüllt, weil sie sich mit verschiedenen Einwänden und den unterschiedlichen Auslegungen von Art. 6 SBV nicht eingehend befasst und nicht näher dargelegt habe, inwiefern der Bezirksrat Gersau seinen Ermessensspielraum bei der Anwendung des GP Unterstrick bzw. der SBV überschritten haben soll.

### **E. 3.4**

Die Begründung des angefochtenen Entscheids lässt erkennen, von welchen tatsächlichen Feststellungen und rechtlichen Überlegungen die Vorinstanz ausging. Demnach konnte der Entscheid sachgerecht angefochten werden, weshalb die Vorinstanz die aus Art. 29 Abs. 2 BV abgeleitete Begründungspflicht erfüllte. Diese verlangt nicht, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen

ausdrücklich widerlegt (vgl. BGE 149 V 156 E. 6.1; 146 II 335 E. 5.1; 143 III 65 E. 5.2; je mit Hinweisen).

#### **E. 4**

Technische Aufbauten wie beispielsweise Antennen, Liftaufbauten und Kamine dürfen die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

##### Art. 7 Gestaltung

1. Die Überbauung Unterstrick ist als bauliche Einheit zu verwirklichen, wobei die Bauten in den Baubereichen eine einheitliche Formensprache aufweisen müssen.

2. Die Bauten haben sich bezüglich Architektur, Gruppierung und Volumengliederung sowie Material-, Struktur- und Farbwahl gut in das bestehende Quartier-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Die Bauten sind optisch zurückhaltend zu gestalten. Für die Anordnung und Gliederung der Bebauung sind die Richtprojekte A +B wegleitend.

3. Von den ersten 3 erstellten Wohnbauten, ist nur die Wohnbaute auf Parzelle KTN 1077 (...) wegleitendes für die weiteren Bauten, bezüglich Farb- und Materialwahl der sichtbaren Fassaden- und Dachbauteile. Abweichungen bei späteren Baugesuchen sind zulässig, soweit sie die bauliche Einheit nicht beeinträchtigen. [...]

#### **E. 4.1**

Sodann rügen die Beschwerdeführenden die Vorinstanz sei willkürlich von einem falschen Sachverhalt ausgegangen, weil sie bezüglich der Höhe des Gebäudes missachtet habe, dass sich beim Schnitt 3-3 des Gestaltungsplans das erste sichtbare Geschoss auf Ebene der Erschliessungsstrasse befinde, während beim strittigen Bauvorhaben das erste sichtbare und anrechenbare 1. Untergeschoss bei 512 m.ü.M. liege und damit die Höhe von 12 m bei der Firsthöhe von 524,88 m.ü.M eingehalten sei.

#### **E. 4.2**

Mit diesen Ausführungen legen die Beschwerdeführenden nicht substantiiert dar, inwiefern die Vorinstanz in Willkür verfallen sein soll, wenn sie das Garagengeschosses unter Berücksichtigung des Situations- und Umgebungsplans - gleich wie der Regierungsrat - als sichtbares Geschoss qualifizierte. Dies ist auch nicht ersichtlich, da gestützt auf den bewilligten Plan "Fassade Süd" in vertretbarer Weise angenommen werden kann, das über der Unterstrickstrasse geplante Garagengeschoss werde im Bereich des Garagentors, aber auch im Bereich der steilen Stützmauer als solches wahrgenommen. Daran vermag gemäss der zutreffenden Annahme der Vorinstanz auch eine allfällige Begrünung der Stützmauer nichts zu ändern. Zudem bestreiten die Beschwerdeführenden nicht, dass sowohl der Schnitt 3-3 des GS Unterstrick als auch der Schemaschnitt 2-2 des Richtprojekts A über der Unterstrickstrasse nur ein Unter- bzw. Garagengeschoss und - anders als das strittige Bauprojekt - nicht zwei Untergeschosse vorsehen und das Bauvorhaben die Höhenvorgaben des Schnitts 3-3 des GP Unterstrick überschreiten.

#### **E. 5.1**

Im vorinstanzlichen Verfahren machten die Beschwerdeführenden geltend, die vom Richtprojekt A abweichenden Dimensionen des Bauvorhabens seien zuzulassen, weil im Perimeter des GP Unterstrick gleiche Abweichungen von Richtprojekten bewilligt worden

seien.

### **E. 5.2**

Gemäss der Rechtsprechung kann der Umstand, dass das Gesetz in anderen Fällen nicht oder nicht richtig angewendet worden ist, einer Person grundsätzlich keinen Anspruch darauf verschaffen, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden. Nur ausnahmsweise wird aus Art. 8 Abs. 1 BV ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht abgeleitet. Dieser Anspruch setzt namentlich voraus, dass die zu beurteilenden Fälle in den tatbestandserheblichen Sachverhaltselementen übereinstimmen, dass dieselbe Behörde in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht und zudem zu erkennen gibt, auch inskünftig nicht gesetzeskonform entscheiden zu wollen. Äussert sich die Behörde dazu im Rechtsmittelverfahren nicht, ist anzunehmen, sie werde zu einer gesetzmässigen Praxis übergehen ( BGE 146 I 105 E. 5.3.1; Urteil 1C\_199/2023 vom 12. Mai 2025 E. 5.3 mit Hinweisen).

### **E. 5.3**

Die Vorinstanz verneinte die Voraussetzungen der Gleichbehandlung im Unrecht, da der Regierungsrat beim strittigen Bauprojekt eingeschritten sei und keine Hinweise beständen, dass die Baubewilligungsbehörde sich künftig nicht an die Vorgaben des GP Unterstrick halten werde.

### **E. 5.4**

Die Beschwerdeführenden stellen diese Angabe nicht in Frage. Somit ist ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht bereits deshalb zu verneinen, weil der Bezirksrat Gersau nicht zu erkennen gab, die von den kantonalen Rechtsmittelinstanzen als unzulässig erachteten Abweichungen vom Richtprojekt A auch künftig wieder zu bewilligen. Dies wird dadurch bestätigt, dass er im bundesgerichtlichen Verfahren auf eine Vernehmlassung zur Beschwerde verzichtete. Demnach kommt den vorinstanzlichen Erwägungen, dass ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht auch deshalb ausgeschlossen sei, weil bei anderen Bauten keine vergleichbaren Abweichungen von massgeblichen Richtprojekten des GP Unterstrick bewilligt worden seien, keine entscheidende Bedeutung zu. Auf die dagegen gerichtete Kritik der Beschwerdeführenden braucht daher nicht eingegangen zu werden. Im Übrigen könnte daraus, dass der Bezirksrat in einem Fall in Bezug auf ein Doppeleinfamilienhaus auf den Grundstücken KTN 1076 und 1118 ebenfalls Abweichungen vom Richtprojekt A bewilligte, noch nicht auf eine ständige Praxis geschossen werden, die einen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht begründen könnte (vgl. BGE 146 I 105 E. 5.3.1).

### **E. 6.1**

Die Vorinstanz kam zum Ergebnis, der Regierungsrat habe mit der Aufhebung der strittigen Baubewilligung wegen Unvereinbarkeit mit dem GP Unterstrick die Gemeindeautonomie nicht verletzt. Zur Begründung führte sie zusammengefasst aus, den Schwyzer Gemeinden komme im Bereich des Bau- und Planungsrechts bei der Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen des kommunalen Rechts zwar eine gewisse Autonomie zu. Jedoch seien diese Behörden an die kommunalen Erlasse gebunden, die vom Regierungsrat genehmigt wurden. Dieser habe bei der Genehmigung des (revidierten) GP Unterstrick auf die wesentliche Bedeutung einer harmonischen Überbauung hingewiesen und dabei festgehalten, dass der Bau auf dem Grundstück KTN 1077 gemäss dem Richtprojekt A für alle Baubereiche A wegleitend sei. Das strittige Bauvorhaben weiche jedoch von diesem

Richtprojekt erheblich ab, ohne dass dies zu einer mindestens gleich guten Lösung führe. Der Zweck des GP Unterstrick könne damit nicht mehr erreicht werden. Daran vermöge nichts zu ändern, dass das Baugrundstück schmal und lang sei, da sich diese Form des Grundstücks seit Erlass des Richtplans nicht verändert habe.

## **E. 6.2**

Die Beschwerdeführenden wenden sinngemäss ein, die Vereinbarkeit eines Bauvorhabens mit einem Gestaltungsplan und dessen Zielen betreffe die optische Erscheinung und die Einordnung des Projekts im Gebiet. Bezüglich solcher Fragen stehe dem Bezirksrat Gersau ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Er habe in seinem Beschluss vom 22. August 2023 festgehalten, der geplante Baukörper weise ein verträgliches Volumen auf und die Proportionen sowie die Formsprache des Wohnhauses würden weitestgehend dem Richtprojekt entsprechen. Inwiefern er dabei den ihm zustehenden Spielraum bei der Anwendung des GP Unterstrick bzw. der SBV überschritten haben soll, lege die Vorinstanz nicht näher dar. Sie halte lediglich fest, das Bauvorhaben sei nicht bewilligungsfähig, weil es massiv vom massgeblichen Richtprojekt abweiche. Damit habe sie - dem Regierungsrat folgend - ohne Not ihre Ansicht an Stelle derjenigen des Bezirksrats Gersau gestellt und damit die Gemeindeautonomie gemäss Art. 50 BV verletzt.

## **E. 6.3**

Die Beschwerdeführenden sind legitimiert, sich auf die Gemeindeautonomie zu berufen, da diese Auswirkungen auf ihre rechtliche und tatsächliche Stellung hat ( BGE 143 II 120 E. 7.1 ; 141 I 36 E. 1.2.4 mit Hinweisen).

### **E. 6.3.1**

Art. 50 Abs. 1 BV gewährleistet die Gemeindeautonomie nach Massgabe des kantonalen Rechts. Nach der Rechtsprechung sind Gemeinden in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung kantonalen Rechts betreffen. Im Einzelnen ergibt sich der Umfang der kommunalen Autonomie aus dem für den entsprechenden Bereich anwendbaren kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht ( BGE 147 I 433 E. 4.1 ; 146 I 36 E. 3.1 ; 145 I 52 E. 3.1 ; 142 I 177 E. 2 mit Hinweisen). So kommt den Gemeinden bei der Auslegung der kommunalen baurechtlichen Regelungen hinsichtlich der Würdigung der örtlichen Verhältnisse oft ein besonderer Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu (vgl. BGE 146 II 367 E. 3.1.4; Urteil 1C\_127/2024 vom 27. März 2025 E. 5.2 mit Hinweisen). Dieser Spielraum wird nicht erst überschritten, wenn die Auslegung der Gemeinde sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist. Vielmehr kann eine Ermessensüberschreitung bereits vorliegen, wenn die Gemeinde bei der Anwendung kommunalen Rechts sich von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen leiten lässt ( BGE 145 I 52 E. 3.6; 146 II 367 E. 3.1.4).

### **E. 6.3.2**

Das Bundesgericht prüft frei, ob die kantonale Rechtsmittelinstanz einen in den Anwendungsbereich der Gemeindeautonomie fallenden Beurteilungsspielraum respektiert hat ( BGE 145 I 52 E. 3.1 ; 141 I 36 E. 5.4 mit Hinweisen).

#### **E. 6.4**

Bezüglich der Genehmigung des revidierten GP Unterstrick führte der Regierungsrat des Kantons Schwyz im Beschluss Nr. 567/2017 vom 16. August 2017 in Erwägung 5.4 zusammengefasst aus, Art. 4 Abs. 4 der neuen SBV bezeichne das Richtprojekt gemäss Plan-Nr. 1979-2A vom 18. Mai 2016 als wegleitend für die Überbauung. Die Baubewilligungsbehörde werde sich im Baubewilligungsverfahren (daher) am Richtprojekt orientieren müssen und dürfe nur in begründeten Fällen davon abweichen. Wie dem Richtprojektplan zu entnehmen sei, bestünden sodann sämtliche Bauten im Gestaltungsplanareal aus einem Unter-, einem Erd- und einem Obergeschoss. Zusammen mit den verbindlichen Gestaltungsvorschriften von Art. 6 ff. der neuen SBV sei bei einer konsequenten Umsetzung des Richtprojekts bzw. des neuen Gestaltungsplans zu erwarten, dass insgesamt ein ruhigeres, harmonischeres Gesamtbild der Überbauung erreicht werde. Gemäss diesen vom Regierungsrat als Genehmigungsbehörde bestätigten Grundsätzen des GP Unterstrick durfte der Bezirksrat Gersau in den Baubereichen A vom massgeblichen Richtprojekt A nur untergeordnete Abweichungen bewilligen, wenn dadurch die Zielsetzung des vom GP Unterstrick vorgesehenen harmonischen Gesamtbilds der Überbauung nicht beeinträchtigt wird. Dies wird dadurch bestätigt, dass gemäss Ziff. 5.2 der vom ARE herausgegebenen Planungshilfe "Der Gestaltungsplan im Kanton Schwyz", von wegleitenden Gestaltungsplaninhalten (zu denen Richtprojekte gehören) nur abgewichen werden darf, sofern dies zu einer gleichwertigen oder besseren Lösung führt. Der Bezirksrat Gersau ging bei der Beurteilung des Bauprojekts implizit von einer gleichwertigen Lösung aus, wenn er im streitbetroffenen Beschluss vom 22. August 2023 zur Gestaltung / Einordnung ausführte, die Proportionen sowie die Formensprache des Wohnhauses entsprächen weitestgehend dem Richtprojekt zum GS Unterstrick.

Diese Feststellung trifft jedoch gemäss der zutreffenden Annahme der Vorinstanz nicht zu, da das geplante Haus die Abmessungen des massgeblichen Richtprojekts A bezüglich der vorgesehenen Breite von 12 m um 5 m, d.h. um über 41 %, und bezüglich der Höhe von 12 m, ausgehend vom nach aussen sichtbaren Garagengeschoss über der Unterstrickstrasse, um ca. 4 m, d.h. um über 25 % überschreitet, was auch zu einer erheblichen Überschreitung der im Schnitt 3-3 des GS Unterstrick vorgesehenen Firshöhe von ca. 520 m.ü.M. führt. Zudem sieht das strittige Bauprojekt auf der Ebene des 1. Untergeschosses einen etwa 5 m breiten, gegenüber der Hauptfassade um 2,1 m zurückversetzten Anbau für ein Schwimmbad mit gegen Süden ausgerichtetem Fenster vor, obwohl die Pläne des Richtprojekts A als seitliche Anbauten nur überdachte ca. 5 m breite Sitzplätze vorsehen, deren Dächer gegenüber der Fassade um über 5 m zurückversetzt sind (vgl. Pläne Richtprojekt A, 1. Obergeschoss, Erdgeschoss, Untergeschoss). Die genannten Abweichungen vom Richtprojekt A führen zumindest in ihrer Gesamtheit dazu, dass das strittige Bauprojekt bezüglich seiner Ausmasse wesentlich grösser und dominanter in Erscheinung tritt als das Richtprojekt A. Dies beeinträchtigt das vom GS Unterstrick angestrebte harmonische Gesamtbild, das gemäss den Richtprojekten unterhalb der Unterstrickstrasse grössere und oberhalb dieser Strasse kleinere Bauten vorsieht. Daran vermag auch die längliche Form des Baugrundstücks nichts zu ändern, zumal darauf der Baubereich relativ nahe beim Nachbargrundstück liegt und daher die Distanz zwischen den Gebäuden auf diesen beiden Grundstücken nicht grösser ist als die Distanz zwischen anderen Gebäuden im Perimeter des GP Unterstrick. Der Bezirksrat Gersau hat daher mit der Zulassung der für das strittige Bauprojekt vorgesehenen erheblichen Abweichungen vom massgeblichen Richtprojekt A das ihm diesbezüglich zustehende Ermessen überschritten, weil er die Zielsetzung dieses

Gestaltungsplans ungenügend beachtete. Demnach verletzte die Vorinstanz mit der Bestätigung der Aufhebung der Baubewilligung vom 22. August 2023 die Gemeindeautonomie des Bezirks Gersau nicht.

#### **E. 7**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Der nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerschaft ist mangels eines aussergewöhnlichen Arbeitsaufwands keine Parteientschädigung zuzusprechen (Urteile 1C\_679/2023 vom 10. Januar 2025 E. 7; 2C\_180/2025 vom 8. Mai 2025 E. 2.3).

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