Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C 155/2015

Urteil vom 19. Januar 2016

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Fonjallaz, Präsident,
Bundesrichter Merkli, Eusebio,
Gerichtsschreiberin Pedretti.

Verfahrensbeteiligte
A._____,
Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roger Brändli,

gegen

B._____,
Beschwerdegegner, vertreten durch Rechtsanwalt Erhard Pfister,

Gemeinderat Feusisberg,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Hannes Zehnder,
Amt für Raumentwicklung des Kantons Schwyz,
Regierungsrat des Kantons Schwyz.

Gegenstand
Planungs- und Bauwesen (Baubewilligung),

Beschwerde gegen den Entscheid vom 28. Januar 2015 des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz, Kammer III.

Sachverhalt:

A.
B._____, Eigentümer der überbauten und in der Ein- und Zweifamilienhauszone E2 sowie der Gewässerschutzzone S3 (Quellwasserfassungen Stutz, Wasserversorgung Korporation Wollerau) befindlichen Parzelle KTN 8 an der Strasse X in Schindellegi, reichte am 7. Mai 2013 ein Baugesuch für den Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses ein. Während der öffentlichen Auflage des Bauvorhabens erhob A._____, damaliger Eigentümer und heutiger Nutzniessungsberechtigter der benachbarten Liegenschaft KTN 7, eine Einsprache.

B.
Mit Beschluss vom 10. Oktober 2013 erteilte der Gemeinderat Feusisberg B._____ die Baubewilligung im Sinne der Erwägungen und unter Auflagen und Vorbehalten. Sinngemäss erklärte er zudem den kantonalen Gesamtentscheid vom 20. September 2013 vom Amt für Raumentwicklung des Kantons Schwyz zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung. Die Einsprache von A._____ wies er ab, soweit darauf einzutreten war.

C.
Die gegen diese Bewilligungserteilung erhobene Beschwerde von A._____ hiess der Regierungsrat des Kantons Schwyz mit Beschluss vom 26. August 2014 insoweit gut, als es unzulässig sei, den Lärmschutznachweis für die Wärmepumpe erst vor der Erteilung der Baufreigabe einzureichen. Er strich deshalb den letzten Punkt der Ziff. 4 des Dispositivs der Baubewilligung und wies darauf hin, dass für die Wärmepumpe ein separates Baubewilligungsverfahren einzuleiten sei, sobald sich die Bauherrschaft für ein bestimmtes Modell entschieden habe. Im Übrigen wies er die Beschwerde ab.
Diesen Beschluss focht A._____ beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz an, das die Beschwerde mit Entscheid vom 28. Januar 2015 wiederum teilweise guthiess und die Baubewilligung insofern im Sinne der Erwägungen abänderte, als die Wendeltreppe vom Büro 205 (Erdgeschoss) in den Kellerraum 106 (Untergeschoss) nicht bewilligt werde und der Beschwerdegegner vor Baubeginn (Baufreigabe) dem Gemeinderat Feusisberg angepasste Baupläne zur Genehmigung sowie (allenfalls) seine Unterschrift auf der Verpflichtungserklärung betreffend Ausnützungsbonus für behindertengerechte Wohnbauten einzureichen habe. Im Übrigen wies es die Beschwerde ab.

D.
Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 16. März 2015 gelangt A._____ an das Bundesgericht und beantragt, der Entscheid des Verwaltungsgerichts sei aufzuheben und das Baugesuch abzuweisen. Eventualiter sei die Sache zur Sachverhaltsergänzung und zur neuen Beurteilung an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen.
B._____ (Beschwerdegegner) beantragt, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten; eventualiter sei sie abzuweisen. Das Verwaltungsgericht schliesst auf Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat und der Regierungsrat beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Das Amt für Raumentwicklung hat sich vernehmen lassen, ohne einen förmlichen Antrag zu stellen. Der Beschwerdeführer hält in der Replik an seinen Anträgen fest.
Mit Verfügungen vom 7. und 22. Dezember 2015 hat der Instruktionsrichter ein Gesuch vom 4. Dezember 2015 um Erteilung der aufschiebenden Wirkung superprovisorisch bzw. definitiv abgewiesen.

Erwägungen:

1.

1.1. Gegen den kantonal letztinstanzlichen Entscheid über eine Baubewilligung steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG). Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG ist nicht gegeben. Der Beschwerdeführer ist als unmittelbarer Nachbar des Baugrundstücks, der am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat, zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen zu keinen Bemerkungen Anlass geben, ist grundsätzlich auf die Beschwerde einzutreten.

1.2. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Dieses wendet das Bundesgericht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Verletzung von Grundrechten - einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem Recht - wird vom Bundesgericht allerdings nur insoweit geprüft, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Hierzu gelten qualifizierte Begründungsanforderungen: In der Beschwerde ist klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen, inwiefern die angerufenen Rechte verletzt worden sein sollen (BGE 138 I 171 E. 1.4 S. 176; 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254; je mit Hinweisen).
Der Beschwerdeführer rügt zwar, das Bauvorhaben erfülle die Voraussetzungen gewisser Gewässerschutzbestimmungen nicht, begründet dies aber nicht in rechtsgenüglicher Weise. Darauf ist nicht einzutreten.

2.
Der Beschwerdeführer erhebt verschiedene verfahrensrechtliche Einwände:

2.1. Zunächst macht er geltend, er sei in unzulässiger Weise vom Markierungsversuch ausgeschlossen worden, mit dem der Nachweis erbracht werden sollte, dass das geplante Bauvorhaben die Quellfassungen Stutz nicht beeinträchtige. Darin erblickt er eine Verletzung des rechtlichen Gehörs nach Art. 29 Abs. 2 BV, da er an dieser Beweiserhebung nicht mitwirken durfte, obwohl er zu jenem Zeitpunkt bereits Verfahrenspartei gewesen sei. Dieser Mangel habe im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren nicht geheilt werden können.

2.1.1. Der Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV umfasst als Mitwirkungsrecht all jene Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann. Die von einer Verfügung betroffene Person hat insbesondere das Recht, sich vor Erlass eines solchen Entscheides zur Sache zu äussern, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen (BGE 135 II 286 E. 5.1 S. 293 mit Hinweisen).

2.1.2. Das Bundesgericht hielt in BGE 135 II 286 fest, die Gewährung des rechtlichen Gehörs verlange im Allgemeinen, dass Betroffene vor Erlass eines in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheides durch die zuständige Behörde zum frühestmöglichen Zeitpunkt anzuhören sind (E. 5.2 S. 294). Welcher Zeitpunkt dies ist, hängt jedoch von der Ausgestaltung und der Art des Verfahrens ab. So wird den betroffenen Dritten im Einspracheverfahren die Möglichkeit der Stellungnahme nach Auflage der Gesuchsakten, aber vor dem Entscheid der Behörde gewährt; im Planungsverfahren kann es u.U. (mit Blick auf Art. 33 RPG [SR 700]) sogar genügen, wenn sich Betroffene erstmalig im Beschwerdeverfahren rechtlich zur Wehr setzen können (E. 5.3 S. 295).
Im Urteil 1C 77/2013 vom 19. Juli 2013, auf welches sich auch der Beschwerdeführer beruft, nahm das Bundesgericht zur Gewährung des rechtlichen Gehörs im Baueinspracheverfahren Stellung. Es befand, dass ein Gutachten einer unabhängigen Fachperson zu einem Arealüberbauungsgesuch Bestandteil der Baugesuchsakten bildet und daher schon vor der Publikation des Baugesuchs eingeholt wird. Allfällige künftige Einsprecher sind in dieser Phase des Verfahrens noch nicht Partei und müssen daher nicht angehört werden. Sie üben ihr rechtliches Gehör vielmehr im Einspracheverfahren aus und haben erst (aber immerhin) in diesem Verfahren Gelegenheit, Befangenheitsgründe gegen den Gutachter vorzubringen (E. 3.5).

2.1.3. Im hier zu beurteilenden Fall liegt die Parzelle KTN 8, auf der das Einfamilienhaus gebaut werden soll, in der Gewässerschutzzone S3. Unterhalb des Grundstücks in rund 130 m Tiefe liegen die Stutzquellen. Gemäss Schutzzonenreglement für die Quellfassungen im Stutz vom 11. Oktober 1999 des Kantons Schwyz (nachfolgend: SchZRegl) bedürfen Bauten in der Schutzzone S3 einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde. Bauliche Eingriffe unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels bzw. im Bereich der wasserführenden Schichten sind nicht zugelassen (Art. 5.1 lit. a SchZRegl).
Bedarf ein Bauvorhaben einer besonderen kantonalen Bewilligung, leitet die Gemeinde das vollständige Baugesuch nach einer ersten Prüfung mit ihrem Bericht an die vom Regierungsrat bezeichnete kantonale Amtsstelle weiter (§ 77 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 [PBG/SZ; SRSZ 400.100]). Die Bewilligungsbehörde kann, sofern erforderlich, weitere Unterlagen verlangen (§ 77 Abs. 2 PBG/SZ). Nach § 39 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 1997 (PBV/SZ; SRSZ 400.111) beurteilt die Baugesuchszentrale an wöchentlichen Koordinationssitzungen zusammen mit den kantonalen Fachstellen, ob ein Gesuch grundsätzlich weiter behandelt werden kann oder der Ergänzung bedarf (Abs. 1). Ergänzende Unterlagen sind der Gemeinde einzureichen, die diese an die Baugesuchszentrale weiterleitet (Abs. 2).

2.1.4. Vorliegend forderte die Baugesuchszentrale mit Schreiben vom 14. Juni 2013 den Beschwerdegegner auf, den Nachweis zu erbringen, dass durch das geplante Bauvorhaben eine Beeinträchtigung der Quellfassungen Stutz ausgeschlossen werden könne. Die ergänzenden Unterlagen seien beim Bauamt der Gemeinde Feusisberg einzureichen. Daraufhin führte die vom Beschwerdegegner beauftragte C._____AG einen Markierungsversuch durch. Für diesen wurden rund 300 Liter Wasser mit dem Farbstoff Sulforhodamin B versehen und in einen offenen Baggerschacht auf der Parzelle eingegeben. Anschliessend wurden während 38 Tagen den nächstgelegenen Quellstuben Proben entnommen und auf den Farbstoff hin untersucht. Dem Auswertungsbericht der C._____AG vom 9. September 2013 zufolge enthielt keine der entnommen Proben Sulforhodamin B.

2.1.5. Da dieser Markierungsversuch von der zuständigen Fachbehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angeordnet wurde, ist er im Sinne der vorgenannten kantonalen Verfahrensvorschriften als Ergänzung der Baugesuchsakten einzustufen. Wird die Einreichung dieser Unterlagen von der Bauherrschaft noch vor der Bekanntmachung des Baugesuchs verlangt, kommt künftigen Einsprechern noch keine Parteistellung zu und sie sind nach der Rechtsprechung nach Art. 29 Abs. 2 BV nicht anzuhören (vgl. E. 2.3). Hier fand der Markierungsversuch unbestrittenermassen jedoch erst nach der öffentlichen Auflage des Baugesuchs und der Einspracheerhebung statt. Dennoch lässt sich daraus entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nicht schliessen, dass die Einsprecher am Markierungsversuch mitwirken durften. Vielmehr handelt es sich bei diesem Testlauf um eine vom Beschwerdegegner beizubringende Ergänzung der Baugesuchsakten, die deswegen ohne Mitwirkung der Einsprecher erfolgen kann. Es ist denn auch nicht ersichtlich, weshalb es für den Beschwerdeführer notwendig gewesen wäre, dem 38-tägigen Versuch persönlich beizuwohnen, um seinen Standpunkt wirksam zur Geltung bringen zu können. Vielmehr wird dem Anspruch auf rechtliches Gehör Genüge getan, wenn er seine Einwände gegen die Versuchsanordnung und -durchführung sowie gegen die Messergebnisse nach dem Testlauf, bei Vorliegen des Auswertungsberichts, in das Verfahren einbringen kann.

2.1.6. Indes verlangt der Anspruch auf rechtliches Gehörs, dass die nachträglich eingeholten Baugesuchsunterlagen den Einsprechern zugestellt oder ihnen zumindest Gelegenheit zur Einsicht- und Stellungnahme gegeben wird, so dass sie ihre Mitwirkungsrechte noch vor der Entscheidfällung wirksam ausüben können (BGE 138 II 77 E. 3.2 f. S. 82 f.; 132 V 387 E. 4.2 S. 389 f.; vgl. dazu auch die Rechtsprechung zu den Fachberichten kantonaler Behörden: Urteile 1C 597/2014 vom 1. Juli 2015 E. 3.6; 1C 159/2014 vom 10. Oktober 2014 E. 4.4; je mit Hinweisen). Dies ist im vorliegenden Fall nicht geschehen, weshalb das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers insoweit verletzt wurde. Wie die Vorinstanz jedoch zu Recht festhielt, ist dieser nicht sehr schwerwiegende Mangel im Verfahren vor dem Regierungsrat, der über volle Kognition verfügt (§ 46 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 6. Juni 1974 [VRP/SZ; SZSR 234.110]), geheilt worden, indem dem Beschwerdeführer sowohl der Auswertungsbericht des Markierungsversuchs als auch die Baugrunduntersuchung der C._____AG vom 8. August 2013 zugestellt und Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt wurde.

2.2. Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz sodann vor, die Beweise willkürlich gewürdigt zu haben. Zudem erblickt er eine weitere Verletzung des rechtlichen Gehörs darin, dass trotz seines frist- und formgerechten Begehrens weder ein hydrogeologisches bzw. geologisches Gutachten noch ein Baugruben- und Fundationskonzept eingefordert worden seien.

2.2.1. Mit letzterem Vorbringen vermag der Beschwerdeführer schon deshalb nicht durchzudringen, weil er diese Rügen jedenfalls im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht mehr vorgebracht hat. Im Übrigen würde sich die Einholung eines hydrogeologischen Gutachtens nicht schon deshalb aufdrängen, weil die zuständige Fachbehörde den Befund der C._____AG dahingehend interpretierte, dass höchstwahrscheinlich keine Verbindung zu den Stutzquellen bestehe. Vielmehr ist entscheidend, dass der Auswertungsbericht vom 9. September 2013 zum Schluss kommt, in keiner der entnommenen Proben habe der Farbstoff nachgewiesen werden können. Aufgrund des Färbversuchs könne deshalb davon ausgegangen werden, das Neubauareal sei hydraulisch nicht mit den Quellen verbunden, weshalb das Bauvorhaben den Vorgaben des Schutzzonenreglements entspreche. Insoweit ist hinreichend erstellt, dass das Bauvorhaben die Stutzquellen nicht beeinträchtigt.
Auch der Einwand, die im Rahmen der Untersuchungen gegrabenen Baggerschächte seien nicht bis zur Kote der Baugrubensohle abgeteuft worden, gebot nicht, weitere Abklärungen zu treffen. Wie bereits der Regierungsrat ausgeführt hat, verfügt die C._____AG aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung über eingehende Kenntnisse der örtlichen und hydrogeologischen Verhältnisse in der Gemeinde Feusisberg, da sie bereits seit Jahrzehnten die Grundwasserfassungen der Korporation Wollerau betreut und auch die Grundlagen für das Schutzzonenreglement zu den Quellfassungen im Stutz erarbeitet hat. Insoweit kann davon ausgegangen werden, dass sie den Markierungsversuchs fachgerecht und objektiv vorgenommen hat. Eine eher geringfügige Abweichung der Schachttiefe im Vergleich zur Kote der Baugrubensohle fällt dabei nicht entscheidend ins Gewicht. Dies umso weniger, als die Baggerschächte bis in die unterste, fluvioglaziale Schicht abgeteuft worden sind, in der auch die Fundation der Wohnhauses zu liegen kommen soll.

2.2.2. Der in diesem Zusammenhang erhobene weitere Vorwurf, die Vorinstanz habe bezüglich der Abklärungen zu den Stutzquellen eine willkürliche Beweiswürdigung vorgenommen, weil der zuständige Sachbearbeiter der C._____AG bei seiner Berichterstattung offensichtlich davon ausgegangen sei, dass der Baggerschacht bis zur Baugrubensohle reiche, geht fehl. Es gibt keine Hinweise dafür, dass von falschen Sachverhaltsannahmen ausgegangen worden ist. So hält der Bericht zur Baugrunduntersuchung ausdrücklich fest, dass die Baggersondierungen die Aushubsohle jeweils knapp nicht erreicht hätten (vgl. S. 7). Das Verwaltungsgericht hat diesem Umstand in seinen Erwägungen Rechnung getragen und bei der Würdigung des Sachverhalts mitberücksichtigt (vgl. E. 6.4 des angefochtenen Entscheids). Soweit es folgerte, diese Abweichung stelle keinen relevanten Mangel dar, hat es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen - nach dem hiervor bereits Ausgeführten - keine unhaltbaren Schlüsse gezogen (vgl. BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266).

2.2.3. Dasselbe gilt für den Vorwurf des Beschwerdeführers, die Möglichkeit einer Pfahlfundation werde in willkürlicher Weise ausgeschlossen. Der Bericht zur Baugrunduntersuchung führt dazu aus, dass eine Flachfundation möglich sein dürfte und die definitive Beurteilung dem Ingenieur obliege (vgl. S. 10). Aus seinen Erläuterungen und den durchgeführten Baggersondierungen geht zudem hervor, dass das geplante Bauvorhaben in der fluvioglazialen Ablagerung (Schicht E) fundiert werden soll, die dicht gelagert und gut standfest sei. Die Setzungsempfindlichkeit sei tief und daher sei diese Schicht als Fundationshorizont gut geeignet (vgl. S. 8). Weshalb sich anstatt einer Flachfundation eine Pfählung, die ohnehin in der Regel nur bei komplexen Gründungssituationen mit weichen, feinkörnigen Böden angewendet wird, für notwendig erweisen könnte, legt der Beschwerdeführer nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Insoweit liegt weder eine willkürliche Beweiswürdigung vor noch wäre es nötig gewesen, ein (zusätzliches) geologisches Gutachten bzw. ein Baugruben- und Fundationskonzept einzuholen.

3.

3.1. Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, die Vorinstanz habe die kantonalen Baurechtsbestimmungen zum Nachbarschutz (§ 54 Abs. 1 und § 55 Abs. 1 PBG/SZ) willkürlich angewendet, da sie übersehen habe, dass die allgemeine Anordnung in der Baubewilligung, wonach die Bauarbeiten mit grösster Sorgfalt auszuführen und die Nachbarliegenschaften vor übermässigen Immissionen zu schützen seien, weder justiziabel noch durchsetzbar sei.

3.1.1. Nach der ständigen Praxis des Bundesgerichts liegt Willkür in der Rechtsanwendung nur vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz 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 137 I 1 E. 2.4 S. 5; 136 I 316 E. 2.2.2 S. 318 f.; je mit Hinweisen).

3.1.2. Das Verwaltungsgericht führte im angefochtenen Entscheid aus, es seien keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass der Beschwerdegegner den Anforderungen über den Nachbarschutz nicht nachkommen könne oder wolle. Vielmehr empfehle der Bericht über die Baugrunduntersuchung selbst, gegenüber der beschwerdeführerischen Nachbarparzelle eine Rühlwand zu erstellen sowie für die Beurteilung der Böschungssicherung und der Fundationssohle einen Geologen beizuziehen.

3.1.3. Diese Ausführungen lassen keine Willkür erkennen. Vielmehr bekräftigt der Beschwerdegegner auch im bundesgerichtlichen Verfahren, die Anordnungen sowie die Empfehlungen im Bericht über die Baugrubenuntersuchung einzuhalten. Mit diesen Massnahmen wird dem Nachbarschutz genüge getan, weshalb es für die Vorinstanz vertretbar war, auch in dieser Hinsicht von der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens auszugehen. Sollte sich der Beschwerdegegner wider Erwarten nicht an diese Vorkehrungen halten, kann die Bewilligungsbehörde den Schutzinteressen der Nachbarn auch mittels Vollstreckungsmassnahmen Nachachtung verschaffen (vgl. § 77 Abs. 1 und 78 Abs. 1 lit. c VRP/SZ).

3.2. Der Beschwerdeführer rügt schliesslich eine willkürliche Anwendung von § 78 Abs. 2 PBG/SZ, weil

das Attikageschoss nicht im Baugespann berücksichtigt worden sei. Nach dieser Bestimmung ist auf den Zeitpunkt der Publikation des Baugesuchs hin ein Baugespann zu erstellen, das die künftige Gestalt und räumliche Ausdehnung der Baute oder Anlage sowie die Terrainveränderung aufzeigt. In diesem Zusammenhang sieht der Beschwerdeführer auch seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, da die Vorinstanz auf gewisse Argumente nicht eingegangen sei.
Dem Beschwerdeführer ist darin beizupflichten, dass die fehlende Profilierung des Attikageschosses im kantonalen Verfahren unstreitig war, obwohl insbesondere seine Ausmasse eine Aussteckung gebieten. Das Baugespann soll auf das Bauvorhaben aufmerksam machen und es veranschaulichen, damit davon betroffene Dritte die Baugesuchsakten einsehen und gegebenenfalls Einsprache erheben können. Die Detailprüfung des Bauprojekts hat jedoch anhand der öffentlich aufgelegten Pläne und nicht des Baugespanns zu erfolgen. Es ist nicht ersichtlich und es wird auch nicht dargetan, inwiefern dem Beschwerdeführer aus der mangelhaften Profilierung ein Rechtsnachteil erwachsen ist. Vielmehr sind die in den Akten liegenden Baupläne hinreichend klar, so dass das Bauvorhaben sachgerecht angefochten werden konnte, was vorliegend auch geschehen ist. Eine Aufhebung des angefochtenen Entscheids zur Vornahme einer erneuten Aussteckung käme einem formalistischen Leerlauf gleich (vgl. BGE 133 I 201 E. 2.2 S. 204 f.). Insofern ist der Vorinstanz keine Willkür vorzuwerfen. Sie war entsprechend auch nicht gehalten, auf die Argumente des Beschwerdeführers zur Funktion des Baugespanns und zur Beeinträchtigung durch die Baute näher einzugehen. Eine Verletzung des
rechtlichen Gehörs liegt nicht vor.

4.
Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang wird der Beschwerdeführer für das Gerichtsverfahren kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG) und hat dem privaten Beschwerdegegner eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.– werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.
Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'000.– zu entschädigen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien, dem Gemeinderat Feusisberg, dem Amt für Raumentwicklung, dem Regierungsrat und dem Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Kammer III, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 19. Januar 2016

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Fonjallaz

Die Gerichtsschreiberin: Pedretti