

SZ_VERWALTUNGSGERICHT III 2025 114 vom 28. Juli 2025

Sz Verwaltungsgericht, 2025-07-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sz_verwaltungsgericht_III_2025_114

FR: SZ_VERWALTUNGSGERICHT III 2025 114 du 28 juillet 2025

IT: SZ_VERWALTUNGSGERICHT III 2025 114 del 28 luglio 2025

Regeste

Planungs- und Baurecht (Nachträgliche Baubewilligung für Steganlage; Rückbau, 2. Rechtsgang zu VGE III 2023 5) | Planungs- und Baurecht

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht bestätigte mit VGE III 2023 5 vom 27. Juni 2024 den Nichteintretensbeschluss des Regierungsrates (RRB Nr. 932/2022 vom 6.12.2022), aber mit etwas anderer Begründung: Der Rückbau einer illegalen Baute stelle kein Bauprojekt im Sinne des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987 (PBG; SRSZ 400.100) dar und müsse nicht publiziert werden. Es stelle sich jedoch die Frage, ob die Beschwerdeführerin in das Verfahren der Wiederherstellung hätte einbezogen werden müssen. Das Verwaltungsgericht verneinte die Frage, weil der Verfahrensausgang (Stegrückbau) deren Situation als Mieterin nicht in relevanter Weise beeinflussen würde. Sie sei durch die Rückbauanordnung materiell nicht derart betroffen, dass sie sich am Verfahren zur Wiederherstellung hätte beteiligen können müssen. Der Regierungsrat habe die Beschwerdelegitimation somit im Ergebnis zu Recht verneint (vgl. Urteil BGer 1C_456/2024 vom 28.5.2025 E. 3.2). \n

E. 2

Das Bundesgericht trat auf die Beschwerde gegen VGE III 2023 5 vom 27. Juni 2024 nicht ein, soweit die Beschwerdeführerin die Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung als fehlerhaft rügt und deren Aufhebung verlangt (E. 3.3) und soweit sie die Zuständigkeit des Regierungsrates zum Entscheid in der Sache wegen der damals noch hängigen Beschwerde gegen die Kostenvorschussverfügung bestritt (E. 3.4). \n

E. 3

Auf die Beschwerde eingetreten und geprüft hat das Bundesgericht, ob das Verwaltungsgericht die Legitimation der Beschwerdeführerin in der Sache (Rückbau der Steganlage) zu Recht verneint hat (E. 4). Nach Verweisen auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts betreffend die Beschwerdelegitimation gegen Bauvorhaben im Allgemeinen sowie jene von Mietern im Besonderen (E. 4.4), führte das Bundesgericht auf den vorliegenden Fall bezogen aus (E. 4.5): \n Vorliegend ist ebenso zu entscheiden [Bejahung der Beschwerdelegitimation wie in Urteil BGer P.591/1987 vom 19.1.1988; VGer BE Urteil 100.2016.74 vom 26.10.2016], wobei offenbleiben kann, ob es sich um eine Beschwerde pro oder contra Adressat handelt (zwar wurde ein Rückbaugesuch der Grundeigentümerschaft bewilligt; dieses sollte allerdings einer Wiederherstellungsverfügung zuvorkommen und wurde unter Androhung der Ersatzvornahme genehmigt). Zwar schränkt der Abbruch des Stegs die Nutzung des

gemieteten Wohngrundstücks durch die Beschwerdeführerin nur am Rande ein. Dennoch bildet die Steganlage Teil des gemieteten Umschwungs, so dass die Beschwerdeführerin zumindest in tatsächlicher Hinsicht besonders betroffen ist. Es kann daher offenbleiben, ob aus juristischer Sicht nur der landseitige Teil oder auch der in den See ragende Teil zum Mietobjekt gehört. Der Steg ist nicht öffentlich zugänglich, d.h. er kann nur von der Beschwerdeführerin (als Mieterin) und ihrer Familie und Gästen benutzt werden. Diese macht denn auch geltend, den Steg regelmässig zum Einstieg in den See zu nutzen. Insofern trifft sie der Wiederherstellungsbefehl unmittelbar und in besonderer Weise, gleich oder womöglich sogar noch stärker als die Grundeigentümerschaft. Die Beschwerdeführerin hat daher auch ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids.

\n Unter diesen Umständen, so das Bundesgericht weiter, müsse der Beschwerdeführerin Gelegenheit gegeben werden, sich am Wiederherstellungsverfahren zu beteiligen. Das Bundesgericht wies in der Folge die Sache ans Verwaltungsgericht zurück, da es nicht über alle vom Regierungsrat in Erwägung gezogenen Nichteintretensgründe entschieden habe (E. 6).

\n 4.1 Soweit das Bundesgericht ein schutzwürdiges Interesse der Beschwerdeführerin als Mieterin des Wohngrundstücks KTN 001._____ an der Aufhebung des Wiederherstellungsbeschlusses (Rückbau des Badesteges) bejaht, ist dies nicht weiter zu erörtern. Der Beschwerdeführerin muss Gelegenheit gegeben werden, sich am Wiederherstellungsverfahren zu beteiligen.

\n 4.2 Soweit das Bundesgericht die Sache ans Verwaltungsgericht zurückweist, da es nicht über alle vom Regierungsrat in Erwägung gezogenen Nichteintretensgründe entschieden habe, gilt es was folgt festzustellen:

\n 4.2.1 In Erwägung 3.1 stellte der Regierungsrat fest, die Beschwerdeführerin habe am nachträglichen Baubewilligungsverfahren nicht teilgenommen, weshalb es ihr an der Beschwerdelegitimation fehle. Diesbezüglich stellte bereits das Bundesgericht in Bestätigung der Erwägungen des Verwaltungsgerichts fest, es sei davon auszugehen, dass es der Beschwerdeführerin nicht möglich war, sich am erstinstanzlichen Verfahren (nachträgliches Baubewilligungsverfahren) zu beteiligen (E. 5), weshalb die Verneinung der Beschwerdelegitimation betreffend Wiederherstellungsverfahren wegen Nichtbeteiligung am nachträglichen Baubewilligungsverfahren nicht haltbar ist.

\n 4.2.2 In Erwägung 3.2 erwog der Regierungsrat, die Beschwerdeführerin sei als Mieterin durch den Rückbau nicht hinreichend betroffen, weshalb es ihr an der Beschwerdelegitimation fehle. Im Ergebnis bestätigte dies das Verwaltungsgericht (wenn auch mit etwas anderer Begründung), was indes vom Bundesgericht - wie aufgezeigt - korrigiert wurde, indem es die Beschwerdelegitimation bejaht hat (vgl. oben E. 3).

\n 4.2.3 Weil der Regierungsrat die Beschwerdelegitimation verneinte, liess er in Erwägung 3.3 die Frage offen, ob die Beschwerdeführerin ihre Beschwerde vom 4. Juli 2022 gegen den Bezirksratsbeschluss Nr. 245 vom 18. Mai 2022 fristgerecht eingereicht hatte. Mit diesem Punkt setzte sich auch das Verwaltungsgericht nicht auseinander, da es die Beschwerdelegitimation ebenfalls verneinte.

\n 4.3 Damit aber ist festzustellen, dass sich das Verwaltungsgericht mit allen vom Regierungsrat bearbeiteten Nichteintretensgründen befasst hat. Einzig die Frage der fristgemässen Beschwerdeeinreichung blieb offen, welche der Regierungsrat selber indes explizit auch offengelassen hatte. \n

E. 5

Aus den Akten ergibt sich, dass der Bezirksratsbeschluss Nr. 245 vom 18. Mai 2022 am 24. Mai 2022 eingeschrieben an die Bauherrschaft versandt und von dieser am 27. Mai 2022 am Schalter entgegengenommen wurde (Vi-act. II-01).

\n Die Beschwerdeführerin führt aus, den Beschluss von der Bauherrschaft am 26. Juni 2022 per E-Mail zugestellt erhalten zu

haben. Belege hierzu liegen keine im Recht. \n Damit aber ist die Sache nicht spruchreif. Aufgrund der vorliegenden Akten kann die Fristeinhaltung nicht überprüft werden. Dies hängt in erster Linie damit zusammen, dass auch schon die Vorinstanz die Frage der Fristwahrung offenliess. Die Sache ist daher an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit sie die Einhaltung der Frist und ggf. weitere Sachurteilsvoraussetzungen prüft. \n Diese Rückweisung rechtfertigt sich insbesondere auch deshalb, weil im Falle der Fristwahrung das Gericht einzig den vorinstanzlichen Nichteintretensentscheid aufgehoben und die Sache zur materiellen Prüfung und Fällung eines Sachentscheides ohnehin an die Vorinstanz zurückgewiesen hätte (vgl. VGE III 2023 5 vom 27.6.2024 E. 1.2). \n

E. 6

Damit erweist sich die Beschwerde insoweit begründet, als der Regierungsrat die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin zu Unrecht verneint hat. Der angefochtene Beschluss ist damit aufzuheben und die Sache zur weiteren Prüfung im Sinne der Erwägung (namentlich Prüfung der Fristwahrung und ggf. weiterer Sachverhaltsvoraussetzungen und die Sache selbst) und neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. \n 7.1 Diesem Ergebnis entsprechend sind die Verfahrenskosten (Fr. 1'500; Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslange) dem Kanton und dem Bezirk je zur Hälfte aufzuerlegen (

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