

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2018 211

Entscheid vom 3. Juni 2019

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

1. **A.**_____,
Beschwerdeführer,
2. **B.**_____,
Beigeladene,

gegen

1. **Gemeinderat Altendorf**, Dorfplatz 3, Postfach 155,
8852 Altendorf,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung Parkfelder)

Sachverhalt:

A. A._____ und B._____ sind Eigentümer des Grundstücks KTN 001._____ in Altendorf. Am 28. Februar 2018 teilte die Baukommission der Gemeinde Altendorf A._____ mit, sie habe aufgrund einer Anzeige von Dritten festgestellt, dass die Bauten und Anlagen auf der Liegenschaft KTN 001._____ nicht in allen Belangen den bewilligten Plänen entsprechen würden. Insbesondere würden entlang der Strasse C._____ vier Parkplätze bestehen, welche nie bewilligt worden seien. In Bezug auf eine Nebenbaute auf KTN 001._____ handle es sich um eine Projektänderung, da diese entgegen der ursprünglichen Baubewilligung nicht um 90 Grad abgedreht sei. Ausserdem habe eine Baukontrolle ergeben, dass an die Balkonbrüstung im obersten Geschoss eine unbewilligte Werbeblache angebracht worden sei. Für diese nicht bewilligten Bauten und Anlagen müsse A._____ bis Ende April 2018 ein nachträgliches Baugesuch einreichen (Beilage im Aktenverzeichnis zu VB 115/2018 [nachfolgend: VB 115/2018-act.] II.-01).

B. A._____ kam dieser Aufforderung innert Frist nicht nach; er ersuchte am 30. April 2018 erst einmal die volle Akteneinsicht zu allen Vorgängen seit 1991 bis dato auf der Liegenschaft KTN 001._____ (Bf-act. 10).

C. Mit Beschluss (GRB) Nr. 291 vom 25. Mai 2018 (versandt am 30.5.2018) forderte der Gemeinderat Altendorf A._____ auf, bis 30. Juni 2018 die erforderlichen Baugesuche gemäss Schreiben vom 28. Februar 2018 einzureichen (Beilagen in VB 115/2018-act. II.-01 = Bf-act. 9).

D. Gegen diesen GRB Nr. 291 vom 25. Mai 2018 erhob A._____ fristgerecht am 21. Juni 2018 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit folgenden Anträgen (VB 115/2018-act. I.-01):

- I. Dieser Gemeinderatsbeschluss sei aufzuheben, wegen gravierenden Fehlern und Mängeln, sowohl in formeller, wie auch in materieller Hinsicht bezüglich falscher Sachverhalts-Feststellung und -Darstellung.
- II. Den Regierungsrat bitte ich einmal mehr, ermahrend oder aufsichtsrechtlich gegen das wiederholt schikanöse und willkürliche Verhalten der Baubehörde einzuwirken, damit in Altendorf endlich (wie am 2. Nov. 2016 öffentlich versprochen) wieder alles seine Richtigkeit erhält und die Gemeinschaft nicht noch mehr gespalten wird.
- III. Im weiteren empfehle ich dem Regierungsrat, nach Jahrzehnten von massivem amtlichen Missbrauch Klage gegen Unbekannt einzureichen, wegen wiederholt aktiver Unterlassung gemäss StGB Art. 11, sowie Amtsmissbrauch, Dokumentenfälschung, Begünstigung, allenfalls Korruption und weiteren aus den Akten und der baubehördlichen Praxis festzustellenden Straftaten.

IV. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanz.

E. Mit Verfügung vom 22. Juni 2018 lud der Regierungsrat B._____ als Mit-eigentümerin der Liegenschaft KTN 001._____ von Amtes wegen in das Be-schwerdeverfahren bei und bot ihr sowie dem Gemeinderat Gelegenheit zur Be-schwerde vom 21. Juni 2018 Stellung zu nehmen (VB 115/2018-act. VI.-02).

F. Mit Vernehmlassung vom 26. Juni 2018 erklärte der Gemeinderat, im Bewilligungs-Dossier der Liegenschaft KTN 001._____ seien Bewilligungen gefunden worden, welche der aktuellen Baubehörde bisher nicht bekannt gewesen seien, was zur Wiedererwägung des angefochtenen Beschlusses GRB Nr. 291 vom 25. Mai 2018 geführt habe (VB 115/2018-act. II.-01). Der Gemeinderat er-suchte den Regierungsrat, dem Beschwerdeführer den "Wiedererwägungsbe-schluss" GRB Nr. 360 vom 22. Juni 2018 (Beilage in VB 115/2018-act. II.-02) zu-kommen zu lassen, mit der Einladung, die vorliegende Beschwerde zurückzuzie-hen und einzig für die bewilligungspflichtigen Fahrzeugabstellplätze auf KTN 001._____ ein Baubewilligungsgesuch einzureichen.

Mit GRB Nr. 360 vom 22. Juni 2018 verzichtete der Gemeinderat auf das nachträg-liche Bewilligungsverfahren bezüglich Nebenbauten sowie Reklameanlage im Fassadenbereich. Im Übrigen blieben die Bestimmungen gemäss GRB Nr. 291 vom 25. Mai 2018 bestehen.

G. Der instruierende Rechts- und Beschwerdedienst stellte am 29. Juni 2018 die Vernehmlassung des Gemeinderates vom 26. Juni 2018 samt GRB Nr. 360 vom 22. Juni 2018 zu. Es werde davon ausgegangen, dass ihm dieser GRB Nr. 360 bereits direkt vom Gemeinderat zugestellt worden sei. Damit habe der Ge-meinderat den angefochtenen GRB Nr. 291 teilweise aufgehoben, auf die Einrei-chung eines nachträglichen Baugesuchs für die Nebenbauten und die Werbebla-che werde nun verzichtet. Insoweit sei die Beschwerde vom 21. Juni 2018 gegen-standslos geworden. Der Gemeinderat bestehe weiterhin auf der Einreichung ei-nes nachträglichen Baugesuchs für die vier markierten Parkplätze.

A._____ wurde ersucht, bis 10. Juli 2018 mitzuteilen, ob er die Beschwerde vom 21. Juni 2018 gegen den GRB Nr. 291 zurückziehe bzw. ob er weiterhin daran festhalte, soweit der Gemeinderat die Einreichung eines Baugesuchs für die vier Parkplätze verlange (VB 115/2018-act. III.-03).

H. Mit Eingabe vom 10. Juli 2018 bestätigte A._____ den GRB Nr. 360 vom 22. Juni 2018 als Beilage zum Schreiben des Rechts- und Beschwerdedienstes vom 29. Juni 2018 (am 30.6.2018) erhalten zu haben, nicht aber direkt vom Ge-

meinderat. Er könne weder die ebenfalls beiliegende Stellungnahme des Gemeinderates noch den neuen GRB Nr. 360 so akzeptieren, weshalb er sowohl an der ersten Beschwerde (gegen den GRB Nr. 291) festhalten sowie auch gegen den GRB Nr. 360 Beschwerde einreichen werde (VB 115/2018-act. I.-02).

I. Mit Eingabe vom 20. Juli 2018 erhob A. _____ fristgerecht Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz gegen den ihm am 30. Juni 2018 durch den Rechts- und Beschwerdedienst zugestellten GRB Nr. 360 vom 22. Juni 2018 mit folgenden Anträgen (im Aktenverzeichnis zu VB 147/2018 [nachfolgend: VB 147/2018-act.] IV.-01):

- I. Dieser Gemeinderatsbeschluss Beilage 1) sei aufzuheben, wegen wiederum gravierenden Fehlern und Mängeln, sowohl in formeller, wie auch in materieller Hinsicht, bezüglich mehrfach falscher Sachverhalts-Feststellung und -Darstellung.
- II. Der hiermit angefochtene GRB verweist unter Beschluss Pkt. 2. auf die Teilgültigkeit des ersten Entscheides Nr. 291 vom 25.05.2018, weshalb auch beide Beschwerden (22.06.2018 und 20.07.2018) als eine Verfahreseinheit zu behandeln seien.
- III. Mit der Gutheissung der beiden Beschwerden sei dieser ganze amtliche Missstand aufsichtsrechtlich zu behandeln, damit diese sträfliche Praxis der Altendorfer Baubehörde endlich nachhaltig gestoppt werden kann und nicht noch weitere Schäden zu Lasten der Allgemeinheit verursacht (mit Verweis auf Antrag II. der 1. Beschwerde).
- IV. Wegen wiederholt sträflichen Vergehen gegen zwingende amtliche Pflichten seien gegebenenfalls strafrechtliche Massnahmen einzuleiten (mit Verweis auf Antrag III. der 1. Beschwerde).
- V. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanz.

J. Am 21. Juli 2018 reichte A. _____ weitere Beilagen nach (VB 147/2018-act. IV.-02).

K. Mit Verfügung vom 23. Juli 2018 lud der Regierungsrat B. _____ als Mit-eigentümerin der Liegenschaft KTN 001. _____ von Amtes wegen in das Beschwerdeverfahren bei und bot ihr sowie dem Gemeinderat Gelegenheit zur Beschwerde vom 20. Juli 2018 sowie dem Schreiben 21. Juli 2018 (inkl. Beilagen) Stellung zu nehmen (VB 147/2018-act. VI.-02). Davon machte der Gemeinderat mit Stellungnahme innert erstreckter Frist vom 20. August 2018 Gebrauch (VB 147/2018-act. V.-02). Dazu liess sich A. _____ am 31. August 2018 vernehmen (VB 147/2018-act. IV.-03). B. _____ äusserte sich nicht zur Sache.

L. Mit Beschluss (RRB) Nr. 799/2018 vom 30. Oktober 2018 (versandt am 6.11.2018) vereinigte der Regierungsrat die Beschwerdeverfahren gegen den GRB Nr. 291 vom 25. Mai 2018 (VB 115/2018; = Verfahren I) und gegen den GRB

Nr. 360 vom 22. Juni 2018 (VB 147/2018 = Verfahren II) und entschied wie folgt (Bf-act. 1):

1. Die Beschwerde I wird abgewiesen, soweit sie nicht als gegenstandslos geworden zu betrachten ist. Die Beschwerde II wird abgewiesen. Der Aufsichtsbeschwerde wird keine Folge geleistet.
2. Der Beschwerdeführer wird aufgefordert, innert 30 Tagen ab Rechtskraft des vorliegenden Beschwerdeentscheides
 - a) die Markierungen für die vier Parkfelder entlang der Strasse "C. _____" zu entfernen oder
 - b) ein nachträgliches Baugesuch bei der Gemeinde Altendorf einzureichen.

Kommt der Beschwerdeführer dieser Aufforderung nicht nach

- a) kann er nach Art. 292 StGB verzeigt werden. Danach wird mit Busse bestraft, wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafdrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet;
- c) wird ihm für jeden Tag der Nichterfüllung eine Ordnungsbusse bis Fr. 500.-- angedroht (Festsetzung durch den Gemeinderat Altendorf);
- d) kann Ersatzvornahme durch die Gemeinde Altendorf auf Kosten des Beschwerdeführers erfolgen.

Der Gemeinderat Altendorf wird mit der Kontrolle und dem Vollzug beauftragt.

3. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden je zur Hälfte (je Fr. 750.--) dem Beschwerdeführer und der Gemeinde Altendorf auferlegt. (...)
 4. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
- (5.-7. Rechtsmittelbelehrung und Zustellung).

M. Mit Eingabe vom 27. November 2018 erhebt der Beschwerdeführer gegen diesen RRB Nr. 799/2018 vom 30. Oktober 2018 fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

- I. Der Beschluss des Regierungsrates vom 30.10.2018 (Beilage 1) sei aufzuheben und an die Vorinstanz zurück zu weisen, zur korrekten Beurteilung des wirklichen Sachverhalts, in voller Übereinstimmung mit der Bundesverfassung.
- II. Die Eigentumsverhältnisse bei KTN 001. _____ seien zu respektieren und beide Eigentümer (je zur Hälfte) endlich in formeller und tatsächlicher Hinsicht gleich zu behandeln.
- III. Das behauptete Fehlen der Baubewilligung für diese 4 Besucher-PP wird bestritten, sowohl nach Treu und Glauben, sowie gemäss den derzeit vorhandenen Dokumenten. Wegen sträflich fehlendem Bauschlussabnahmedokument sei in der Schuldzuweisung die gebotene Zurückhaltung zu üben und ggfs. "In dubio pro reo" zu entscheiden.

- IV. Um diese wiederholt einseitigen Attacken endgültig zu stoppen und die effektiven Versäumnisse festzustellen, beantrage ich einen direkten Augenschein vor Ort.
- V. Gemäss Art. 11 StGB und § 110 JG-SZ (und allenfalls weiteren) sei nun endlich gegen alle mutmasslich Fehlbaren ex officio eine allumfängliche Untersuchung einzuleiten. Der AMTSEID ist eine Garantie für den Schutz unseres Rechtsstaates und der Bürger!
- VI. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanzen.

N. Das instruierende Sicherheitsdepartement beantragt mit Eingabe vom 4. Dezember 2018 die Beschwerde sei unter Kostenfolge abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten sei. Der Gemeinderat schliesst auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Beigeladene beantragt mit Eingabe vom 4. Januar 2019 die Gutheissung der Beschwerde.

Am 26. Februar 2019 ersucht das Verwaltungsgericht den Gemeinderat um Auflage weiterer Akten. Der Gemeinderat kommt diesem Ersuchen am 28. Februar 2019 nach. Der Beschwerdeführer und die Beigeladene ersuchen am 14. März 2019 um Akteneinsicht betreffend die vom Gemeinderat neu zugestellten Akten. Am 20. März 2019 stellt das Verwaltungsgericht dem Beschwerdeführer die vom Gemeinderat (versehentlich als Gemeinderat D. _____ benannt) eingereichten Unterlagen in Kopie zu.

O. Mit Eingabe (Replik) vom 10. April 2019 nimmt der Beschwerdeführer (auch für die Beigeladene, vgl. S. 6 [Schlussbemerkung zum "Wir"-Begriff]) Stellung zu den vom Gemeinderat eingereichten Akten, aus denen sich jedoch "nichts Neues zu Gunsten der Vorinstanz" ergebe. Zudem enthält die Eingabe einen "Auszug der Abläufe Chronologisch" (S. 3 f.) und sind ihr teilweise neue Akten beigelegt. Der Gemeinderat nimmt dazu am 23. April 2019 Stellung. Hierzu reicht der Beschwerdeführer seinerseits am 13. Mai 2019 eine Stellungnahme ein.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Im Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 wird die Verfahrensvereinigung nicht ausdrücklich erwähnt. Nach konstanter Rechtsprechung können Beschwerden vereinigt werden, wenn die zuständige Behörde für zwei oder mehrere Verfahren in der gleichen Verfahrensart zuständig ist und sich die verschiedenen Beschwerden im Wesentlichen auf die gleichen Tatsachen (Sachverhalt) und die gleichen Rechtsgründe (Rechtsfragen) stützen (vgl. VGE III 2011 151 + 155 vom 18.1.2012 Erw. 1; VGE III 2011 72 + 83 vom 20.7.2011 Erw. 1). Der Regierungsrat hat die Beschwerdeverfahren VB 115/2018

und VB 147/2018 aufgrund des engen sachlichen Zusammenhangs sowie in Übereinstimmung mit dem Antrag in Ziff. II in der Beschwerde vom 20. Juli 2018 vereinigt und einen - beide Verfahren betreffenden - Beschwerdeentscheid gefällt, welcher nunmehr Anfechtungsobjekt für das vorliegende Verfahren bildet. Dies ist nicht zu beanstanden.

2.1 Gemäss § 14 VRP kann eine Drittperson auf ihr Gesuch hin oder auf Antrag einer Partei oder von Amtes wegen als Nebenpartei in das Verfahren einbezogen werden, wenn durch eine Verfügung oder einen Entscheid voraussichtlich schützenswerte Interessen der Drittperson betroffen sind (Abs. 1). Die beige-ladene Person kann im Verfahren Parteirechte ausüben; sie kann Anträge nur zu Gunsten oder zu Lasten der Hauptparteien stellen (Abs. 2). Die Verfügung oder der Entscheid wird auch gegenüber der beige-ladenen Person rechtswirksam (Abs. 3).

2.2 Das Grundstück KTN 001._____ in Altendorf steht im Miteigentum des Beschwerdeführers und seiner Ehegattin, der Beigeladenen. Die Beigeladene ist nicht Adressatin des GRB Nr. 291 vom 25. Mai 2018 und des GRB Nr. 360 vom 22. Juni 2018, mit welchen der Beschwerdeführer zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuches auf dem betroffenen Grundstück KTN 001._____ aufgefordert worden ist (vgl. dazu Erw 4.1 ff. hiernach). Sie hat weder die Beschwerden des Beschwerdeführers vom 21. Juni 2018 und vom 20. Juli 2018 mitunterzeichnet, noch eigenständig gegen den GRB Nr. 291 vom 25. Mai 2018 und den GRB Nr. 360 vom 22. Juni 2018 Beschwerde geführt und war folglich nicht Beschwerdeführerin in diesen Beschwerdeverfahren.

Als Miteigentümerin des berührten Grundstücks ist sie vom Ausgang des Verfahrens zweifellos besonders betroffen, weswegen der Regierungsrat sie als Beigeladene in beide Beschwerdeverfahren einbezogen hat (vgl. Ingress lit. E. und lit. K. hiervor). Hiergegen hat die Beigeladene, die sich im Verfahren vor dem Regierungsrat nicht vernehmen liess (vgl. angefochtener RRB Ingress lit. F.), nicht remonstriert. Die Beigeladene hat auch die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 27. November 2018 nicht mitunterzeichnet. Aufgrund ihrer besonderen Betroffenheit als Miteigentümerin des berührten Grundstücks ist sie im vorliegenden Verwaltungsgerichtsverfahren mit Verfügung vom 29. November 2018 gleichwohl wiederum beige-laden worden. Ihre Stellung als Beigeladene im vorliegenden Verfahren ist Folge davon, dass sie - ohne selber Beschwerdeführerin zu sein - durch das Verfahren voraussichtlich in ihren schützenswerten Interessen betroffen ist.

Soweit die Beigeladene im Rubrum der erwähnten Verfügung vom 29. November 2018 nicht beim Beschwerdeführer, sondern im Anschluss an die Vorinstanzen aufgelistet wurde, entspricht es der üblichen Praxis des Verwaltungsgerichts der

oder die Beschwerdeführer im Rubrum 'auf der einen Seite' und sämtliche anderen Verfahrensbeteiligte 'auf der anderen Seite' aufzuführen. Dies hat keinerlei Einfluss auf die Ausübung der Parteirechte durch die Verfahrensbeteiligten im Allgemeinen und der Beigeladenen im Besonderen (vgl. § 14 Abs. 2 VRP). Aufgrund des gleich gerichteten Interesses des Beschwerdeführers und der Beigeladenen sowie um allfälligen Befindlichkeiten gerecht zu werden, wird die Beigeladene im Rubrum des vorliegenden Entscheids 'auf der Seite' des Beschwerdeführers aufgeführt.

3.1 Die Wiedererwägung *lite pendente* (bei hängigem Rechtsstreit) stellt eine Ausnahme von der devolutiven Wirkung einer Beschwerde dar, wonach die Befugnis zur Streiterledigung auf die Rechtsmittelinstanz übergeht. Sie lässt sich sowohl mit der Verantwortung der verfügenden Behörde für die richtige Rechtsanwendung als auch mit deren faktischer Parteistellung begründen und kann zudem der Prozessökonomie dienen. Gemäss Art. 58 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren (VwVG; SR 172.021) vom 20. Dezember 1968 kann die Vorinstanz bis zu ihrer Vernehmlassung die angefochtene Verfügung in Wiedererwägung ziehen (ähnlich Art. 53 Abs. 3 des Bundesgesetz über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts [ATSG; SR 830.1] vom 6.10.2000, wonach der Versicherungsträger eine Verfügung oder einen Einspracheentscheid, gegen die Beschwerde erhoben wurde, so lange wiedererwägen kann, bis er gegenüber der Beschwerdebehörde Stellung nimmt). Das VRP kennt keine analoge Regelung, anders die Praxis (J. Hensler, *Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde im Kanton Schwyz*, Zürich 1980, S. 145). Die verfügende Behörde ist grundsätzlich (nur) so lange zur Wiedererwägung zuständig, bis die Frist zur letzten ihr ermöglichten Stellungnahme abgelaufen ist (Kölz/Häner/Bertschi, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. Aufl., Zürich 2013, Rz. 705 f.; Mächler, in: Auer/Müller/Schindler, *Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren*, Bern 2008, Art. 58 VwVG N 2 und 12; VGE III 2015 63 vom 23.4.2015 Erw. 1.1.4).

3.2 Der Gemeinderat hat den GRB Nr. 291 vom 25. Mai 2018 mit dem Erlass des GRB Nr. 360 vom 22. Juni 2018 teilweise in Wiedererwägung gezogen, indem er bezüglich der Nebenbauten sowie der Reklameanlage im Fassadenbereich auf die Einreichung eines nachträglichen Bewilligungsverfahrens verzichtet hat (vgl. Ingress lit. F hiervor).

Wie der Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 779/2018 vom 30. Oktober 2018 (Erw. 3.1) zutreffend festgestellt hat, ist die Wiedererwägung vor Ablauf der Frist zur Stellungnahme zur laufenden Beschwerde grundsätzlich möglich und

zulässig (vgl. auch Erw. 3.1 hiervor). Mit der erfolgten Wiedererwägung ist bezüglich der in Wiedererwägung gezogenen Punkte das aktuelle, praktische Interesse weggefallen, die angefochtene Verfügung aufzuheben. Damit ist diesbezüglich die Beschwerdelegitimation weggefallen und zugleich die Voraussetzung, hierüber einen Sachentscheid zu fällen (vgl. Bertschi, in Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl. Zürich 2014, § 21 N 24; Hensler, a.a.O., S. 21 und 42). Der Wegfall des aktuellen praktischen Rechtsschutzinteresses im Verlaufe des Verfahrens hat zur Folge, dass die Sache diesbezüglich als gegenstandslos abzuschreiben ist (BGE 137 I 23 Erw. 1.3.1; Bertschi, in Griffel, a.a.O., § 21 N 26).

3.3 Der Gemeinderat hat den GRB Nr. 360 vom 22. Juni 2018 dem Beschwerdeführer nicht direkt eröffnet. Dieser GRB wurde ihm erst am 29. Juni 2018 durch den instruierenden Rechts- und Beschwerdedienst zugesandt (vgl. Ingress lit. H hiervor). Dies hat der Regierungsrat zu Recht als mangelhafte Eröffnung beurteilt. Indessen ist nicht jede mangelhafte Eröffnung schlechthin nichtig. Ausschlaggebend ist vielmehr der Grundsatz, dass den Parteien aus mangelhafter Eröffnung keine Nachteile erwachsen dürfen (BGE 117 Ib 270 Erw. 1c und d; Urteile des Bundesgerichts 1C_150/2012 vom 6.3.2013 Erw. 2.3 = ZBI 115/12014 S. 324 = URP 2013 S. 138; 1C_128/2013 vom 17.6.2014 Erw. 9; 8C_814/2016 vom 3.4.2017 Erw. 4.3). Diesem Grundsatz ist nach Lehre und Rechtsprechung dann Genüge getan, wenn eine objektiv mangelhafte Eröffnung trotz ihres Mangels ihren Zweck erreicht hat (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.253/2005 vom 17.2.2006 Erw. 2.2 mit Hinweisen; Kölz/Bosshart/Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich 1999, N 3 zu § 48 VRG).

Der Beschwerdeführer hat durch die objektiv mangelhafte Eröffnung des GRB Nr. 360 vom 22. Juni 2018 keine Nachteile erlitten. Die Rechtsmittelfrist gegen diesen Beschluss hat mit der effektiven Zustellung an ihn zu laufen begonnen und er hat denn auch innert der Rechtsmittelfrist seit der Zustellung Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat erhoben. Der Regierungsrat ist mithin zu Recht von einer Heilung dieses Eröffnungsmangels ausgegangen (vgl. angefochtenen RRB Nr. 779/2018 vom 30.10.2018 Erw. 3.2).

4.1 Ein baurechtserhebliches Verhalten ist formell rechtswidrig, wenn es trotz bestehender Bewilligungspflicht nicht vollumfänglich durch eine formell einwandfreie Bewilligung gedeckt ist (vgl. VGE III 2015 90 vom 25.8.2015 Erw. 2.2; VGE III 2012 42 vom 24.7.2012 Erw. 1.1; VGE III 2007 87 + 91 vom 25.9.2007 Erw. 3.1 je mit weiteren Hinweisen; Urs Beeler, Die widerrechtliche Baute, Diss. Zürich 1984, S. 39; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz.

614 ff.; Michael Hagenbuch, Kontrolle, Vollstreckung und Vollzug von Verfügungen im Baurecht, in: EGV-SZ 1998, S. 191).

Stellt die Baubewilligungsbehörde eine formell rechtswidrige Bautätigkeit (oder Nutzung) fest, hat sie die Pflicht, von Amtes wegen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist zu prüfen, ob die formelle Widerrechtlichkeit durch die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung beseitigt werden kann (vgl. VGE III 2007 87 + 91 vom 25.9.2007 Erw. 3.2; VGE 1001/04 vom 11.3.2004 Erw. 2.3 und VGE 816/03 vom 26.6.2003 Erw. 4d mit weiteren Hinweisen; Beeler, a.a.O., S. 62 f.; Magdalena Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Zürich 1999, S. 107). Die Behörde kann das nachträgliche Baubewilligungsverfahren anordnen, indem sie den Bauherrn auffordert, für die von der Baupolizei als widerrechtlich betrachteten Bauarbeiten oder Nutzungen (neue) Pläne und andere für die Beurteilung notwendige Unterlagen einzureichen. Für die Einreichung der benötigten Dokumente ist dem Bauherrn eine Frist zu setzen, die zweckmässigerweise gleich bemessen wird wie die Rechtsmittelfrist gegenüber der Baueinstellungsverfügung. Diese Fristsetzung kann zusätzlich mit einer Strafandrohung nach kantonalem Baugesetz oder nach Art. 292 StGB versehen werden. Werden die Baugesuchsunterlagen vom Bauherrn nicht fristgemäss eingereicht, so kann der säumige Bauherr gestützt auf Art. 292 StGB bestraft werden (vgl. Beeler, a.a.O., S. 63 f.).

Im Unterschied zum ursprünglichen Baubewilligungsverfahren steht der Behörde möglicherweise nicht nur der Bauherr gegenüber. Es können auch Dritte beteiligt sein, die aufgrund privatrechtlicher Vereinbarung mit dem Eigentümer Nutzungsrechte ausüben, wie Mieter und Pächter. Ist eine Baute formell rechtswidrig, so wird die Rechtsordnung sowohl - mittelbar - durch den Grundeigentümer als - auch unmittelbar - durch den jeweiligen dinglich oder obligatorisch Bau- oder Nutzungsberechtigten verletzt. Sie alle gelten als Störer. Während der Verhaltensstörer eine Rechtsverletzung selbst oder mittelbar durch ihm verantwortliche Dritte verursacht, übt der Zustandsstörer rechtliche oder tatsächliche Gewalt über eine Sache aus. Als Verhaltensstörer tritt meistens der Bauherr in Erscheinung, als Zustandsstörer gewöhnlich der Grundeigentümer (vgl. Mäder, a.a.O., Rz. 645). Der Bauherr, der zugleich Eigentümer ist, ist sowohl Verhaltens- als auch Zustandsstörer (vgl. Beeler, a.a.O., S. 88). Jeder gefällte Verwaltungsakt ist den davon Betroffenen zu eröffnen. Dabei hat sich die zuständige Behörde im Klaren zu sein, wen sie ins Recht fassen will (vgl. Beeler, a.a.O., S. 88).

4.2 Der Beschwerdeführer und die Beigeladene sind Miteigentümer des Grundstücks KTN 001. _____ in Altendorf, was sich ohne Weiteres aus dem Grund-

buch oder auch dem kantonalen Geoportal WebGIS ermitteln lässt. Der Beschwerdeführer und die Beigeladene bildeten gemeinsam die Bauherrschaft sowohl im Gesuch Nr. 92-046.0 (Wohn- und Geschäftshaus, 1. Bauetappe mit Geschäftsteil, E._____strasse, Kat. Nr.: 001._____) (vgl. GRB Nr. 5.3 vom 19.5.1995 = Beilage in VB 115/2018-act. II.-01) als auch im Gesuch Nr. 97-067.0 (Wohn- und Geschäftshaus 2. Bauetappe mit Wohnteil, C._____/E._____strasse, Kat. Nr.: 001._____ Altendorf) (vgl. GRB Nr. 05.03.a vom 31.10.1997 = Beilage 1 in VB 147/2018-act. IV.-03). Nichts anderes ergibt sich aus GRB Nr. 05.03a vom 26. März 1999 und GRB Nr. 05.03a vom 5. März 1999 (Beilagen in VB 115/2018-act. II.-01) sowie den vom Gemeinderat am 28. Februar 2019 aufgelegten Akten (nachfolgend: GR-act.) 1 bis 3.

Die Aufforderung der Baukommission der Gemeinde Altendorf im Schreiben vom 28. Februar 2018 wie auch die Aufforderungen des Gemeinderates Altendorf im GRB Nr. 291 vom 25. Mai 2018 und im GRB Nr. 360 vom 22. Juni 2018 zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuches waren jeweils ausschliesslich an den Beschwerdeführer gerichtet (Ingress lit. A, C und F hiervoor).

4.3 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 779/2018 vom 30. Oktober 2018 (Erw. 5.7) zutreffend festgehalten, es wäre zu erwarten und geboten gewesen, dass der Gemeinderat die Aufforderungen zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuches an beide Miteigentümer des Grundstücks KTN 001._____ gerichtet hätte (vgl. auch Erw 4.1 i.f. hiervoor). Dasselbe gilt grundsätzlich auch für die Aufforderung der Baukommission vom 28. Februar 2018, auf die der Gemeinderat mit seinen Aufforderungen direkt (GRB Nr. 291) und indirekt (GRB Nr. 360) verweist.

Der Gemeinderat hat sich weder in den vorinstanzlichen noch im vorliegenden Verfahren je dazu geäussert, weswegen er bloss den Beschwerdeführer ins Recht gefasst hat, dies obschon der Beschwerdeführer in sämtlichen Verfahren und noch vor der 'Eröffnung' des GRB Nr. 360 vom 22. Juni 2018 - als dem Rechts- und Beschwerdedienst am 27. Juni 2018 nachgesandte Beilage zur Vernehmlassung im Beschwerdeverfahren VB 115/2018 (vgl. Erw. 3.3 hiervoor) - dagegen opponiert hatte, als einziger von zwei Miteigentümern des betroffenen Grundstücks KTN 001._____ ins Recht gefasst und mit strafrechtlichen und finanziellen Konsequenzen konfrontiert zu werden.

4.4 Eine sachlich nachvollziehbare Begründung dafür, die Aufforderung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuches lediglich an einen von mehreren Miteigentümern des betroffenen Grundstücks zu richten, welche zudem gemeinsam die Bauherrschaft für die vor etlichen Jahren auf diesem Grundstück erstellten

Bauten und Anlagen innehalten, ist nicht erkennbar. Ein Argument hierfür ergibt sich auch nicht aus der Erörterung der Frage, wer zur Einreichung eines Baugesuches allenfalls berechtigt ist oder der Definition des Begriffs der Bauherrschaft.

Die Aufforderung des Gemeinderates im GRB Nr. 291 vom 25. Mai 2018 enthält in der Dispositiv-Ziffer 2 und 3 die Androhung der Verzeigung des Verfügungsempfängers bei der Staatsanwaltschaft für den Fall, dass er der Aufforderung in der Dispositiv-Ziffer 1 nicht fristgerecht nachkomme, sowie der Ersatzvornahme auf seine Kosten. Diese Bestimmungen wurden auch im GRB Nr. 360 vom 22. Juni 2018 (Dispositiv-Ziffer 2) aufrechterhalten. Unabhängig davon, wer allenfalls berechtigt ist, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, resp. von wem ein solches zu unterzeichnen ist, treffen die strafrechtlichen wie die finanziellen Konsequenzen der unterlassenen Einreichung eines nachträglichen Baugesuches einzig den Beschwerdeführer als Verfügungsempfänger.

Die Verfügungseröffnung ausschliesslich an den Beschwerdeführer hat mithin in verschiedener Hinsicht eine Schlechterstellung gegenüber der Beigeladenen zur Folge. Daran hat sich durch die Beiladung letzterer im vorinstanzlichen Verfahren grundsätzlich nichts geändert. Die Aufforderung zur Entfernung der Markierung der Parkfelder oder (alternativ) der Einreichung eines nachträglichen Baugesuches in Dispositiv-Ziffer 2 im angefochtenen RRB Nr. 779/2018 sowie die Androhung der Verzeigung und der Ersatzvornahme auf seine Kosten im Unterlassungsfall richtet sich weiterhin ausschliesslich an den Beschwerdeführer. Hinzu kommt die mit RRB Nr. 779/2018 neu (wiederum ausschliesslich) dem Beschwerdeführer angedrohte Ordnungsbusse für jeden Tag der Nichterfüllung.

Die selektive Inanspruchnahme nur eines von zwei Miteigentümern - welche beide sowohl Verhaltens- als auch Zustandsstörer hinsichtlich der betroffenen Bauten resp. Anlagen sind - lässt sich angesichts der daraus resultierenden Schlechterstellung des in Anspruch genommenen Miteigentümers weder vor dem Rechtsgleichheitsgebot von Art. 8 Abs. 1 BV noch dem Willkürverbot von Art. 9 BV rechtfertigen. Die Beschwerde erweist sich diesbezüglich als begründet.

5.1 Im Schreiben der Baukommission der Gemeinde Altendorf vom 28. Februar 2018 wurde betreffend die Fahrzeugabstellplätze im Freien (C. _____ 6, KTN 001. _____) zum Sachverhalt festgehalten, gemäss dem Abstellplatz-Nachweis vom 11. August 1997 zum Baugesuch für das Wohn- und Geschäftshaus an der E. _____ strasse 13 / C. _____ 6 seien mindestens 23 Pflichtabstellplätze für Fahrzeuge nachzuweisen gewesen (19 Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte, 4 Parkplätze für Besucher). Bewilligt worden seien 33 Abstellplätze, davon 19 Parkplätze in der Tiefgarage und 14 Parkplätze im Freien "(gem.

Beschrieb/ Pläne 1. Etappe)" (vgl. Abstellplatz-Nachweis vom 11.8.1997 S. 3 = Beilage in VB 115/2018-act. II.-01).

Beim Wohn- und Geschäftshaus an der E._____strasse 13 / C._____ 6 bestünden 19 Fahrzeugabstellplätze in der Tiefgarage und 13 Abstellplätze im Freien im Erdgeschoss im Bereich der E._____strasse. Im Bereich E._____strasse sei im Vergleich zum bewilligten Projekt ein Abstellplatz weniger erstellt worden. Dieses Minus sei baurechtlich nicht von Belang.

Entlang der Strasse C._____ 6 würden auf dem Grundstück KTN 001._____ vier markierte Abstellflächen bestehen, welche in den Baugesuchsplänen nicht ausgewiesen seien. In den Unterlagen würden sich keine Bewilligungen zu diesen Parkplätzen finden. Für die vier markierten Parkfelder an der C._____ 6 sei ein nachträgliches Baugesuch einzureichen (Beilage in VB 115/2018-act. II.-01). Diesem Schreiben waren hierzu sodann ein Auszug der Baubewilligung vom 19. Mai 1995, ein Situationsplan vom 19. September 1991 mit Bewillungsvermerk vom 19. Mai 1995 sowie ein Ausschnitt aus Google-Maps mit Bezeichnung der Parkfelder an der C._____ 6 beigelegt (Beilage in VB 115/2018-act. II.-01).

5.2 Der Beschwerdeführer rügte in seiner Beschwerde vom 21. Juni 2018 vor dem Regierungsrat (gegen den GRB Nr. 291 vom 25. Mai 2018) unter Bezugnahme auf das Schreiben des Gemeinderates vom 18. Juni 2018 (Beilage 6 in VB 115/2018-act. I.-01), dass - wie bei der Seepark-Überbauung (vgl. dazu VGE III 2017 233 vom 27.7.2018; Vernehmlassung des Gemeinderates vom 20.8.2018 = VB 147/2018-act. V.-02) - auch bei ihrer Liegenschaft die Bauschlussabnahme fehle, denn tatsächlich sei eine solche nicht nur bezahlt, sondern auch effektiv durchgeführt worden. Der aktuelle Zustand sei identisch mit jenem bei der Bauabnahme. Nach der Bauvollendung seien keine Veränderungen vorgenommen worden.

In der Replik vom 31. August 2018 im vorinstanzlichen Verfahren (VB 147/2018-act. IV.-03) sowie in der Beschwerdeschrift vom 27. November 2018 im vorliegenden Verfahren verwies der Beschwerdeführer auf den GRB Nr. 05.03.a vom 31. Oktober 1997 und die dortigen Verweise auf die korrigierten und ergänzenden Pläne aufgrund der vorangegangenen Einspracheverhandlung vom 18. September 1997 wegen der "Einsprache F._____" vom 1. [recte: 11.] September 1997 (Beilagen 1 bis 4 in VB 147/2018-act. IV.-03). Mit Antrag 1 der Einsprache vom 11. September 1997 gegen das "Baugesuch A._____ und B._____ E._____strasse 18, 8852 Altendorf, Wohn- und Geschäftshaus 2. Bauetappe C._____ / E._____strasse 8852 Altendorf" beantragte die F._____AG,

es seien die formellen Mängel zu beheben, eventuell sei ein neues Auflageverfahren einzuleiten. In der Begründung zu Antrag 1 wurde ausgeführt (Beilage 4 in VB 147/2018-act. IV.-03):

Der amtliche Situationsplan ist nicht unterzeichnet, die Unterschrift auf dem beigehefteten Blatt genügt nicht, der Situationsplan könnte ausgewechselt werden.

Die Fassadenpläne sind sehr schlecht leserlich, die zurückgesetzten Bauteile sind kaum sichtbar, z.B. Treppenhaus in Ost - und Westfassade. Die Pläne sind durch leserliche, nicht irreführende und unterzeichnete Pläne zu ersetzen.

Die notwendige Anzahl Parkplätze ist nur in der Berechnung ausgewiesen, die planliche Darstellung mit den genauen Standorten fehlt. Die Zeichnung aus der ersten Etappe kann nicht als Akte beigezogen werden, waren doch in diesem Gesuch die Anzahl Wohnungen etc. der zweiten Etappe nicht bekannt.

Die Fläche wie Spielplätze, Besucherplätze, Veloabstellplätze sind in einem Plan auszuweisen.

In der Folge fand am 18. September 1997 eine Einspracheverhandlung statt (vgl. Beilage 3 in VB 147/2018-act. IV.-03). Im GRB Nr. 05.03.a vom 31. Oktober 1997 (Beilage 1 in VB 147/2018-act. IV.-03) wurde unter Sachverhalt Bst. B auf die Einsprache vom 11. September 1997 und in Best. C auf die Einspracheverhandlung vom 18. September 1997 Bezug genommen und dazu u.a. festgehalten, die formellen Mängel hätten geheilt werden können. Die fehlende Unterschrift auf dem Originalsituationsplan sei anlässlich der Verhandlung angebracht worden. Die Darstellung in den Plänen sei verbessert und anschliessend an der Einspracheverhandlung der Einsprecherin vorgelegt worden. Soweit von der Einsprecherin materielle Mängel geltend gemacht worden seien, habe keine abschliessende Behandlung der Einsprache oder eine Einigung erzielt werden können, folglich müsse über die Einsprache entschieden werden. Die Baukommission beantrage, die Einsprache bezüglich Behebung von formellen Mängel und Korrektur der Bauhöhe beim Treppenhaus-/ Liftaufbau zu schützen und in den übrigen Punkten abzuweisen. In Erw. 1.2 wurde u.a. statuiert, soweit die aufgeführten Mängel formelles Recht berühren würden, seien diese anlässlich oder unmittelbar nach der Einspracheverhandlung bereinigt worden. In Erw. 6.1 wurde u.a. ausgeführt, für das Bauvorhaben seien für den Wohnbereich inkl. Besucherplätze mindestens 21 und für den Gewerbeteil inkl. Besucheranteil mindestens 8 Plätze auszuweisen. Im Projekt seien 33 Abstellplätze ausgewiesen, somit sei das Erfordernis erfüllt.

Im Dispositiv des GRB Nr. 05.03.a vom 31. Oktober 1997 schützte der Gemeinderat die Einsprache bezüglich Behebung der formellen Mängel (fehlende Unterschrift auf dem Originalsituationsplan, verbesserte Darstellung in den Plänen) und Korrektur der Bauhöhe beim Treppenhaus-/Liftaufbau und wies sie in den übrigen Punkten ab.

5.3 Der vom damaligen Architekten (Projektverfasser) des Beschwerdeführers und der Beigeladenen erstellte Abstellplatz-Nachweis vom 11. August 1997, welcher bezüglich der Anzahl (33) und Verteilung der Parkplätze (19 in der Tiefgarage und 14 im Freien) auf den Beschrieb und die Pläne der ersten Bauetappe verwiesen hat (Beilage in VB 115/2018-act. II.-01), lässt weder den Schluss zu, dass für die zweite Bauetappe auf KTN 001._____ zusätzliche Parkplätze projektiert waren, noch, dass eine Änderung im Sinne einer Verringerung der Anzahl Tiefgaragenparkplätze (17 statt 19) zugunsten einer Erhöhung der Anzahl Parkplätze im Freien (16 statt 14) geplant war.

Mit der Feststellung in Erw. 6.1 des GRB Nr. 05.03.a vom 31. Oktober 1997, im Projekt seien 33 Abstellplätze ausgewiesen, hat die Baubewilligungsbehörde offensichtlich Bezug auf die in der ersten Etappe geplanten 33 Abstellplätze (davon 19 Parkplätze in der Tiefgarage und 14 Parkplätze im Freien) genommen (vgl. Abstellplatz-Nachweis vom 11.8.1997 S. 3 = Beilage in VB 115/2018-act. II.-01). Nichts anderes ergibt sich aus dem am 19. Mai 1995 bewilligten Situationsplan vom 19. September 1991 mit den darin eingezeichneten 14 Parkfeldern im Bereich der E._____strasse (Beilage in VB 115/2018-act. II.-01). Indem die Baubewilligungsbehörde im GRB Nr. 05.03.a vom 31. Oktober 1997 festgestellt hat, dass die ausgewiesenen 33 Abstellplätze das Erfordernis von mindestens 21 Parkplätze für den Wohnbereich inkl. Besucherplätze sowie 8 Parkplätze für den Gewerbeteil inkl. Besucheranteil erfüllen, hat sie gegenüber der ersten Bauetappe weder zusätzliche Parkplätze als notwendig erachtet noch solche bewilligt. Dies entspricht dem Dispositiv dieses GRB Nr. 05.03.a vom 31. Oktober 1997, worin die Einsprache bezüglich der Behebung der formellen Mängel und Korrektur der Bauhöhe beim Treppenhaus-/Liftaufbau geschützt, in den übrigen Punkten (wie der notwendigen Anzahl Parkplätze) dagegen abgewiesen wurde (vgl. Erw 5.2 i.f. hiervor).

Das erwähnte Einspracheverfahren resp. der GRB Nr. 05.03.a vom 31. Oktober 1997 hatte somit keine Veränderung der Anordnung und Anzahl der in der ersten Bauetappe bewilligten 33 Abstellplätze zur Folge. Ebenso wenig wurde damit über eine Verringerung der Anzahl (17 statt 19) Tiefgaragenparkplätze zugunsten einer Erhöhung der Anzahl (16 statt 14) Parkplätze im Freien befunden. Für eine entsprechende Projektänderung bestehen keinerlei Anhaltspunkte.

5.4 Zu den Standorten der im Projekt geplanten 33 Parkplätze, deren fehlende planerische Darstellung in der Einsprache vom 11. September 1997 gerügt worden war (vgl. Beilage 4 in VB 147/2018-act. IV.-03), hat sich der GRB Nr. 05.03.a vom 31. Oktober 1997 nicht konkret geäußert. In Dispositiv-Ziffer 1.2 wurde betreffend Bauausführung auf die genehmigten Projektpläne hingewiesen.

Laut dem Schreiben des Beschwerdeführers und der Beigeladenen vom 29. September 1997 (per Fax) an den Anwalt der damaligen Einsprecherin war der "amtliche Original-Situationsplan" an der Einspracheverhandlung unterschrieben worden und die Fassadenpläne (mit Querschnittsplänen) sowie "der bereits bewilligte Umgebungsplan (...), betreffend Darstellung der Parkplätze, Spielplätze, usw." waren der Einsprecherin an unterschiedlichen Daten nachgereicht worden (vgl. Beilage 2 in VB 147/2018-act. IV.-03, S. 1 zu Antrag 1). Bei den vom Gemeinderat am 28. Februar 2019 aufgelegten Akten findet sich nunmehr u.a. auch der vom Beschwerdeführer, der Beigeladenen und dem Projektverfasser anlässlich der Einspracheverhandlung vom 18. September 1997 unterzeichnete, mit einem Bewilligungsvermerk vom 31. Oktober 1997 versehene Original-Situationsplan vom 25. August 1997 (Beilage in GR-act. 3), in welchem 14 Parkfelder im Freien, an denselben Standorten im Bereich der E._____strasse eingezeichnet sind, wie in dem am 19. Mai 1995 bewilligten Situationsplan vom 19. September 1991 (Beilage in VB 115/2018-act. II.-01). Weiter findet sich in diesen Akten eine 'Erholungsflächen-Berechnung' vom 11. August 1997 mit einer Planskizze, in welchem neben den Erholungsflächen wiederum die 14 Parkfelder im Bereich der E._____strasse übereinstimmend mit den soeben erwähnten Plänen eingezeichnet sind (Beilage in GR-act. 1).

Der im Schreiben des Beschwerdeführers und der Beigeladenen vom 29. September 1997 erwähnte, "bereits bewilligte Umgebungsplan" (vgl. Beilage 2 in VB 147/2018-act. IV.-03), wurde auch im Schreiben ihres Architekten an die Bauverwaltung vom 25. September 1997 (Beilage in GR-act. 2) als Beilage angeführt. An welchem genauen Datum dieser Umgebungsplan bewilligt worden ist und wie die Parkplätze darin dargestellt worden sind, lässt sich den Akten nicht entnehmen. Nachdem aber die bisherige Anordnung der 14 Parkfelder gemäss der ersten Bauetappe in dem am 31. Oktober 1997 bewilligten Situationsplan vom 25. August 1997 (Beilage in GR-act. 3; vgl. auch GRB Nr. 05.03.a vom 31.10.1997 = Beilage 1 in VB 147/2018-act. IV.-03, Sachverhalt Bst. C) bestätigt worden ist, kann schlicht nicht davon ausgegangen werden, dass der ungefähr zur selben Zeit bewilligte Umgebungsplan eine davon abweichende Anordnung der Parkfelder aufweist. Hinzu kommt, dass aufgrund der vorstehend dargelegten Aktenlage keinerlei Anhaltspunkte für eine Projektänderung in der zweiten Bauetappe gegenüber der in der ersten Bauetappe bewilligten Parkplatzanordnung vorliegen (vgl. insb. Erw. 5.3 hiervor).

Nichts anderes ergibt sich aus dem Umstand, dass die Besucherparkplätze im GRB Nr. 05.03.a vom 31. Oktober 1997 in Erw. 6.1 thematisiert worden sind (Beilage 1 in VB 147/2018-act. IV.-03). Mit der dortigen Feststellung, dass die ausgewiesenen 33 Abstellplätze das Erfordernis von mindestens 21 Parkplätzen für den

Wohnbereich inkl. Besucherplätze sowie 8 Parkplätze für den Gewereteil inkl. Besucheranteil erfüllt, wurde weder eine Abweichung von der Anordnung der 14 Parkfelder im gleichentags bewilligten Situationsplan vom 25. August 1997 (Beilage in GR-act. 3) beschlossen, noch eine Verringerung der Anzahl (17 statt 19) Tiefgaragenparkplätze zugunsten einer Erhöhung der Anzahl (16 statt 14) Parkplätzen im Freien (vgl. Erw 5.3 i.f. hiervor).

5.5 Soweit der Beschwerdeführer in der Replik vom 31. August 2018 im vorinstanzlichen Verfahren (VB 147/2018-act. IV.-03) sowie in der Beschwerdeschrift vom 27. November 2018 bilanziert hat, im GRB Nr. 05.03.a vom 31. Oktober 1997 seien für den Wohnbereich 21 Plätze verlangt worden und es seien im UG deren 17 (statt 19) und aussen (im Bereich C. _____ 6) deren 4 realisiert worden, trifft es wohl zu, dass 17 Parkplätze plus 4 Parkplätze 21 Parkplätze ergeben, eine Bewilligung für die vier markierten Parkfelder im Freien im Bereich C. _____ 6 auf KTN 001. _____ resultiert daraus jedoch nicht. Auch lässt der Beschwerdeführer mit dieser Arithmetik die 13 Aussenabstellplätze (im Bereich der E. _____ strasse) ausser Acht - bei deren Addition zu den obigen 21 Parkplätzen das Total der 33 bewilligten Abstellplätzen auch bei dieser Aufstellung um einen Aussenparkplatz überschritten wäre. Überdies fehlt im besagten GRB Nr. 05.03.a vom 31. Oktober 1997 - wie vorerwähnt - jeglicher Hinweis für eine genehmigte Projektänderung bezüglich Verringerung der Anzahl Tiefgaragenparkplätzen zugunsten Erhöhung der Anzahl Parkplätzen im Freien (Erw. 5.3 i.f. und Erw. 5.4 i.f. hiervor).

Zusammenfassend wurden mit dem GRB Nr. 05.03.a vom 31. Oktober 1997 auf KTN 001. _____ insgesamt 33 Parkplätze bewilligt, wobei im ebenfalls am 31. Oktober 1997 bewilligten Situationsplan vom 25. August 1997 sämtliche der 14 Parkfelder im Freien im Bereich der E. _____ strasse eingezeichnet sind. Eine Bewilligung für die vier markierten Parkfelder im Freien im Bereich C. _____ 6 auf KTN 001. _____ wurde mit diesem GRB Nr. 05.03.a vom 31. Oktober 1997 dagegen nicht erteilt, weswegen die Vorinstanzen zu Recht davon ausgegangen sind, dass diese vier Parkfelder in Abweichung von der mit GRB Nr. 05.03.a vom 31. Oktober 1997 erteilten Baubewilligung erstellt worden sind.

Damit ist als Zwischenfazit von einer formell rechtswidrigen Bautätigkeit auszugehen, mit der Folge, dass an sich ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist (vgl. Erw. 4.1 hiervor).

6.1 Der Beschwerdeführer beruft sich indes darauf, dass der aktuelle Zustand mit jenem bei der Bauabnahme identisch sei. Die vier markierten Besucherparkplätze im Bereich C. _____ 6 seien bei der Schlussabnahme nicht beanstandet

worden. Er schliesst daraus, dass die vier Parkplätze damit - auch als allfällige Abweichung von der Baubewilligung - genehmigt worden seien.

6.2 Gemäss den vom Beschwerdeführer am 10. April 2019 beigebrachten Akten hat die F. _____ AG mit Schreiben vom 16. Juni 1999 (Replikbeilage 8) Bezug auf ihre "Einsprache vom 30.11.98" gegen den "Neubau A. _____ u. B. _____ 8852 Altendorf" sowie ihr "Schreiben vom 15. Feb. 99" (Replikbeilage 7) genommen, um Auskünfte bezüglich verschiedener von ihr darin gerügter Punkte ersucht. Weiter hat sie moniert, die nun entgegen der bewilligten Umgebung auf der Nordseite, neben der Garageneinfahrt rechtwinklig zum Gebäude eingezeichneten Besucherparkplätze würden nicht der Norm entsprechen.

Mit Schreiben vom 9. Juli 1999 (Replikbeilage 9) teilte der Gemeinderat der F. _____ AG (mit Kopie an den Baupräsidenten) mit, die von ihr angesprochenen baulichen Änderungen am Objekt A. _____ und B. _____ seien ihm bekannt. Die am 13. August 1998 durchgeführte Rohbaukontrolle habe bei den Bauhöhen Abweichungen von 2 bis 5 cm ergeben, welche im Toleranzbereich liegen würden. Die Auskragung bei der Balkonbrüstung im Dachgeschoss sei erweitert worden. (...) Diese Änderungen würden nur geringfügig von der erteilten Baubewilligung abweichen. Zur Bereinigung der formellen Bauvorschriften seien die Änderungen im Sinne der Meldepflicht von der Baubehörde zur Kenntnis genommen worden. Sie seien baurechtlich nicht von Belang (so auch die sinngemäss gleichlautenden Bemerkungen auf dem Abnahmeprotokoll der Rohbaukontrolle vom 18.8.1998; Beilage in GR-act. 4). Es würden weder nachbarliche noch öffentliche Interessen tangiert. Änderungen in der Umgebungsgestaltung seien gestattet, wo in der Baubewilligung nicht speziell mit Auflagen darauf hingewiesen werde. Die Erstellung von zusätzlichen Autoabstellplätzen im Freien sei nicht bewilligungspflichtig, sofern damit nicht öffentlicher Strassenraum in Anspruch genommen oder die Sichtverhältnisse nicht negativ beeinflusst würden. Vorliegend handle es sich um eine Privatstrasse mit geringem Verkehrsaufkommen. Mit Ausnahme des eigenen Verkehrsaufkommens würden noch zwei weitere EHF-Parzellen erschlossen. Die F. _____ AG könne versichert sein, dass Änderungen, welche wesentliche, baurechtlich relevante Nachbarinteressen tangieren, öffentlich publiziert oder im Anzeigeverfahren den betroffenen Nachbarn mitgeteilt würden.

6.3 Aus dem angeführten Schriftenwechsel zwischen der F. _____ AG und dem Gemeinderat im Juni/Juli 1999 ergibt sich vorab, dass die vorliegend fraglichen Parkfelder entlang der Strasse C. _____ (auf der Nordseite des Grundstücks KTN 001. _____) zu diesem Zeitpunkt bereits eingezeichnet waren, und der Gemeinderat hiervon Kenntnis hatte. Sodann geht aus dem Schreiben des

Gemeinderates vom 9. Juli 1999 klar hervor, dass er die Erstellung dieser zusätzlichen Autoabstellplätze im Freien in casu als nicht bewilligungspflichtig beurteilte, und - anders als bei den in den ersten Zeilen erwähnten baulichen Änderungen (Abweichungen in der Bauhöhe und bei der Auskrägung der Balkonbrüstung) - auch die Erfüllung der Meldepflicht (im Sinne von Art. § 75 Abs. 6 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987) als nicht erforderlich erachtete.

Aus der abschliessenden Beteuerung an die anzeigeerstattende F. _____ AG, dass wesentliche, baurechtlich relevante Änderungen öffentlich publiziert oder im Anzeigeverfahren den betroffenen Nachbarn mitgeteilt würden, wird zudem unzweideutig der Wille des Gemeinderates zum Ausdruck gebracht, dass er die Einreichung eines nachträglichen Baugesuches von der Bauherrschaft verlangte hätte, wenn er die Erstellung der besagten Parkplätze als bewilligungspflichtige Änderungen beurteilt hätte (vgl. § 78 Abs. 1 und § 79 Abs. PBG).

6.4 Soweit der Gemeinderat in seiner Stellungnahme vom 23. April 2019 festhält, beim Schreiben vom 9. Juli 1999 handle es sich "offensichtlich um eine präsidiale Mitteilung an den Nachbarn des Beschwerdeführers ohne Verfügungscharakter", welche nichts daran ändere, dass für die nordseitigen Fahrzeugabstellplätze keine baurechtliche Bewilligung vorliege, ist vorab festzustellen, dass das besagte Schreiben vom 9. Juli 1999 - ebenso wie die Eingaben des Gemeinderates im vorliegenden Verfahren - vom (damaligen) Gemeindepräsidenten und -schreiber unterzeichnet und sowohl aufgrund des Briefkopfes wie auch des Stempels klar als Schreiben des Gemeinderates gekennzeichnet ist (vgl. § 31 Abs. 3 des Gesetzes über die Organisation der Gemeinden und Bezirke [Gemeindeorganisationsgesetz, GOG; SRSZ 152.100] vom 29.10.1969). Es handelt sich mithin um eine Mitteilung, welche offensichtlich dem Gemeinderat zuzuordnen ist.

Welcher Charakter diesem Schreiben vom 9. Juli 1999 zukommt, kann aus nachfolgenden Gründen letztlich offenbleiben. Immerhin ist festzustellen, dass damit jedenfalls gegenüber der anzeigeerstattenden F. _____ AG eröffnet worden ist, der Gemeinderat beurteile die von ihr gerügten Autoabstellplätze als nicht bewilligungspflichtig und ihre Anzeige vom 16. Juni 1999 werde (bezüglich der besagten Besucherparkplätze) keinerlei baurechtliche Weiterungen nach sich ziehen.

6.5 Wann genau die Bauschlusskontrolle des Objekts "Wohn- und Geschäftshaus (1. und 2. Bauetappe) C. _____ 6 stattgefunden hat, lässt sich aufgrund der Aktenlage nicht eruieren, nachdem der Gemeinderat gemäss seiner Eingabe vom 28. Februar 2019 (auch bezüglich der Baukontrolle) über keine weiteren Un-

terlagen verfügt als die aufgelegten, d.h. das Abnahmeprotokoll der Rohbaukontrolle vom 18. August 1998 und das Kontrollblatt dazu vom 20. Dezember 1998, mit dem handschriftlichen Vermerk, dass der Bau am 23. November 2000 abgerechnet worden sei (Beilagen in GR-act. 4). Am 18. Juni 2018 hat der Gemeinderat auch dem Beschwerdeführer mitgeteilt, er verfüge über "keine Bauschlussabnahme von 1999". In der dort angehängten "Liste Baugesuche KTN 001. _____ in Altendorf" vom 13. Juni 2018 wurde jedoch bezüglich der Baugesuche 1992-040 (Wohn- und Geschäftshaus, 1. Bauetappe mit Geschäftsteil) und 1997-0670 (Wohn- und Geschäftshaus, 1. und 2. Bauetappe) der 29. April 1999 als Datum der Fertigstellung/Schlussabnahme aufgeführt (vgl. Beilage 6 in VB 115/2018-act. I.-01).

Aufgrund welcher Unterlagen es dem Gemeinderat möglich war, das Datum der Fertigstellung/Schlussabnahme der Baugesuche 1992-040 und 1997-0670 in der besagten Liste vom 13. Juni 2018 auf den 29. April 1999 festzulegen, lässt sich anhand der (nicht vorhandenen) Akten, namentlich der fehlenden Schlussabnahmeprotokolle /Kontrollblätter nicht nachvollziehen. In Anbetracht der Tatsache, dass der Gemeinderat erst 20 Tage vor diesem Datum, d.h. am 9. April 1999 den Beschluss vom 26. März 1999 versandt hat, mit welchem er einen am 5. März 1999 verhängten Baustopp aufgehoben hat (Beilagen in VB 115/2018-act. II.-01), erscheint es wenig wahrscheinlich, dass noch während der Rechtsmittelfrist von 20 Tagen gegen den Baustoppaufhebungsbeschluss, das Bauvorhaben auf KTN 001. _____ vollendet und die Schlussabnahme durchgeführt werden konnte.

Auch der vorstehend wiedergegebene Schriftenwechsel zwischen der F. _____ AG und dem Gemeinderat im Juni/Juli 1999 (vgl. Erw. 6.2 hiervor) vermittelt nicht den Eindruck eines schriftlichen Austausches über ein bereits abgeschlossenes Bauprojekt. So wird etwa seitens der F. _____ AG erwähnt, der Beschwerdeführer habe bei einem "kürzlich gehaltenen Telefonanruf" behauptet, nebst dem Dachaufbau seien bei seinem Neubau keine weiteren Punkte mehr offen (vgl. Replikbeilage 8). Der Gemeinderat seinerseits hat in seinem Schreiben vom 9. Juli 1999 wohl auf das Ergebnis der am 13. August 1998 durchgeführten Rohbaukontrolle Bezug genommen hat, jedoch keine bereits erfolgte Schlussabnahme erwähnt. Auch seine Beteuerung, dass baurechtlich relevante Änderungen (durch Publikation oder Anzeigen) bekannt gemacht würden, lassen auf ein nach wie vor anhängiges Bauprojekt schliessen.

Insgesamt vermag der Gemeinderat keinerlei Unterlagen beizubringen, welche die Angaben in der Liste vom 13. Juni 2018 stützen würden, wonach die Fertigstellung/die Schlussabnahme der Baugesuche 1992-040 und 1997-0670 bereits am

29. April 1999 erfolgt wäre. Im vorliegenden Verfahren hat er sich nicht substantiiert dazu geäußert. Demgegenüber erscheint es aufgrund der dargelegten Aktenlage kaum realistisch, dass eine Vollendung der Baute auf KTN 001. _____ und die Schlussabnahme derselben vor dem erwähnten Schriftenwechsel zwischen der F. _____ AG und dem Gemeinderat im Juni/Juli 1999 (vgl. Erw. 6.2 hiervor), kurz nach Aufhebung eines Baustopps (innert dagegen laufender Rechtsmittelfrist) erfolgt sein könnte. Für eine spätere Schlussabnahme spricht dagegen auch das erheblich spätere Datum der Bauabrechnung vom 23. November 2000.

6.6.1 Aufgrund der aufgezeigten Aktenlage ist für vorliegendes Verfahren somit davon auszugehen, dass die Bauabnahme/-schlusskontrolle nach der Mitteilung des Gemeinderates vom 9. Juli 1999 (Replikbeilage 9) erfolgt ist. Dabei ist neben den klaren objektiven Anhaltspunkten für dieses Ergebnis auch mit zu berücksichtigen, dass nicht dem Beschwerdeführer und der Beigeladenen anzulasten ist, wenn der Gemeinderat in seinen Archivunterlagen kein Abnahmeprotokoll der Schlusskontrolle und kein Kontrollblatt hierzu auffinden kann.

6.6.2 Entgegen der Annahme des Regierungsrates im angefochtenen RRB Nr. 779/2018 vom 30. Oktober 2018 (Erw. 5.5) ist der Gemeinderat nicht erst aufgrund einer Anzeige der Nachbarn im Juli 2017 auf die markierten, zusätzlichen Autoabstellplätze im Bereich C. _____ 6 aufmerksam gemacht worden. Vielmehr hatte der Gemeinderat noch vor der Bauschlusskontrolle, spätestens im Juni/Juli 1999 volle Kenntnis um diese Abweichung von der Baubewilligung, welche er gemäss seiner Mitteilung an die anzeigestellende F. _____ AG (und den Baupräsidenten) vom 9. Juli 1999 als eine baurechtlich bedeutungslose, nicht bewilligungspflichtige Änderung beurteilte, für welche er weder die Einreichung eines nachträglichen Baugesuches noch die Erfüllung der Meldepflicht in Betracht zog (vgl. Erw. 6.3 hiervor).

6.6.3 Über eine von der zuständigen Baubewilligungsbehörde nicht als bewilligungspflichtig erachtete Änderung ist grundsätzlich nicht zu verfügen. Insofern verhielt sich der dargestellte Sachverhalt genau umgekehrt zum Regelfall, in welchem ein Bauherr die Bewilligungspflicht bestreitet und daher vorab eine behördliche verfügungsweise und somit anfechtbare Feststellung der Bewilligungspflicht verlangt. Allenfalls kann vorliegend in der Mitteilung des Gemeinderates an die F. _____ AG eine - namentlich im Sozialversicherungsrecht bekannte - "formlose Verfügung" oder "faktische Verfügung" gesehen werden (vgl. z.B. Bundesgerichtsurteil 8C_766/2015 vom 23.2.2016 Erw. 4.3), mit welcher die fehlende Bewilligungspflicht von der zuständigen Bewilligungsbehörde festgestellt und bestätigt wurde. Eine solche formlose Verfügung wird ebenfalls rechtsbeständig, wenn sie

innert einer gewissen - über einer die ordentliche Rechtmittelfrist hinausgehenden - Zeitdauer vom Adressaten nicht gerügt wird. Vorliegend hat die F. _____ AG gegen diese gemeinderätliche Beurteilung nicht remonstriert. Dass der Beschwerdeführer hierzu keinen Anlass gehabt hätte, wenn die Mitteilung auch an ihn ergangen wäre, liegt auf der Hand.

Ob auch auf dem Protokoll der Schlussabnahme selber - analog zu den im Abnahmeprotokoll der Rohbaukontrolle vom 18. August 1998 (Beilage in GR-act. 4) - entsprechende Bemerkungen betreffend die fehlende Bewilligungspflicht angebracht wurden, lässt sich aufgrund der lückenhaften Aktenlage, welche nicht der Beschwerdeführer und die Beigeladene zu vertreten haben, nicht mehr nachprüfen und kann auch deswegen offenbleiben, weil die damalige Beurteilung der markierten zusätzlichen Autoabstellplätze durch den Gemeinderat bereits hinlänglich erstellt ist.

6.6.4 Schliesslich darf auch noch der Zeitablauf von mittlerweile rund 20 oder mehr Jahren mitberücksichtigt werden. Selbst bei widerrechtlichen Bauten verwirkt der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands grundsätzlich nach dreissig Jahren. Dabei können sich kürzere Verwirkungsfristen jedoch aus Gründen des Vertrauensschutzes ergeben. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn die Baupolizeibehörden zwar vor Ablauf der 30-jährigen Frist einschreiten, den baurechtswidrigen Zustand aber über Jahre hinaus duldeten, obschon ihnen die Gesetzwidrigkeit bekannt war oder sie diese bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätten kennen müssen. Darauf kann sich nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung aber nur berufen, wer selbst im guten Glauben gehandelt, d.h. angenommen hat und (unter Anwendung zumutbarer Sorgfalt) annehmen durfte, die von ihm ausgeübte Nutzung sei rechtmässig bzw. stehe mit der Baubewilligung in Einklang (BGE 136 II 359 Erw. 7 f. mit Hinweisen; Bundesgerichtsurteil 1C_427/2014 vom 25.3.2015 Erw. 10.1.1 [in Sachen B. vs. VerwGer SZ]).

Diese Voraussetzungen wären/sind im vorliegenden Fall erfüllt mit dem bedeutsamen Unterschied, dass die Baubewilligungsbehörde nicht nur von Anfang Kenntnis von den Parkplätzen hatte, sondern diese sogar als nicht bewilligungspflichtig beurteilte, was sie einem Anzeiger gegenüber auch schriftlich festhielt. Hieraus ergibt sich der weitere bedeutsame Unterschied, dass nicht bloss von einem behördlichen Dulden der Parkplätze gesprochen werden kann. Bei Bauabnahme waren die Parkplätze schon vorhanden und bekannt. Dem Beschwerdeführer kann/könnte folglich auch kein böser Glaube unterstellt werden.

6.7 Zusammenfassend hat der Gemeinderat das Recht verwirkt, für die vier markierten Autoabstellplätze im Bereich C._____ 6 auf KTN 001._____, welche ihm bereits im Jahre 1999, noch vor der Bauschlusskontrolle als Abweichung von der Baubewilligung bekannt waren und gegen welche er damals nicht einschreiten wollte, sondern sie bewusst hingenommen hat, nach langjähriger Untätigkeit im Jahre 2018 die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens anzuordnen (vgl. RRB Nr. 779/2018 vom 30.10.2018 Erw. 5.5; Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Band I, 3. Aufl., Rz. 879; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl. 2016 Rz. 651 ff; Beeler, a.a.O., S. 85; Berner, Luzerner Planungs- und Baurecht, 2012, Rz. 1084 f.; Mäder, a.a.O., Rz. 604).

Ein Augenschein erweist sich in casu weder als erforderlich noch als sachdienlich. Für die sich hier primär stellende Frage, ob für die vier markierten Autoabstellplätze im Bereich C._____ 6 auf KTN 001._____ ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren anzuordnen sei, kann von der Durchführung eines Augenscheins keine relevanten Erkenntnisse erwartet werden.

7.1 Der Beschwerdeführer hat mit der Beschwerdeeinreichung am 21. Juni 2018 und am 20. Juli 2018 zugleich auch Aufsichtsbeschwerde erhoben und dem Regierungsrat in seinen Beschwerden empfohlen resp. beantragt, Klage gegen Unbekannt einzureichen bzw. strafrechtliche Massnahmen einzuleiten (vgl. Ingress lit. D und I hiervor). Vorliegend ersucht er darum, es sei ex officio eine allumfängliche Untersuchung einzureichen.

7.2 Die Aufsichtsbeschwerde ist der formlose Rechtsbehelf, durch den eine Verfügung oder eine andere Handlung einer Verwaltungsbehörde bei deren Aufsichtsbehörde beanstandet und darum ersucht wird, die Verfügung abzuändern oder aufzuheben oder eine andere Massnahme zu treffen. Die Aufsichtsbeschwerde wird auch als Anzeige bezeichnet (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1199 f.). Es handelt sich bei der Aufsichtsbeschwerde also nicht um eine Beschwerde im Sinne eines förmlichen Rechtsmittels, sondern um einen formlosen Rechtsbehelf. Deshalb vermittelt die Aufsichtsbeschwerde keinen Erledigungsanspruch. Der Anzeiger hat keine Parteirechte wie z.B. das Recht auf Begründung des Entscheides (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1200, mit weiteren Hinweisen auf die Rechtsprechung). Nach ständiger Rechtsprechung kann der Entscheid einer Aufsichtsbehörde, auf eine Aufsichtsbeschwerde nicht einzutreten, sie abzuweisen oder ihr keine Folge zu geben, nicht mit Rechtsmitteln angefochten werden (vgl. VGE III 2017 212 vom 23.2.2018 Erw. 7; VGE III 2010 32 vom 20.5.2010 Erw. 2.1

m.H.a. VGE III 2007 13 vom 22.3.2007 Erw. 2.1.1; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1200; BGE 121 I 87 Erw. 1a; BGE 116 Ia 8 Erw. 1a; BGE 109 Ia 251 Erw. 3).

7.3 Im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren sind grundsätzlich nur Rechtsverhältnisse zu überprüfen bzw. zu beurteilen, zu denen die zuständige Verwaltungsbehörde vorgängig verbindlich - in Form einer Verfügung - Stellung genommen hat. Insoweit bestimmt die Verfügung den beschwerdeweise weiterziehbaren Anfechtungsgegenstand. Umgekehrt fehlt es an einem Anfechtungsgegenstand und somit an einer Sachurteilsvoraussetzung, wenn und insoweit keine Verfügung ergangen ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 8C_574/2014 vom 24.2.2015 Erw. 5.1 mit Verweis auf BGE 134 V 418 Erw. 5.2.1; 131 V 164 Erw. 2.1; 125 V 413 Erw. 1a mit Hinweisen). Nach konstanter kantonaler Rechtsprechung wird der Umfang der Tätigkeit des Verwaltungsgerichts als Beschwerdeinstanz durch den Anfechtungsgegenstand abgegrenzt. Nur das kann Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sein, was auch Gegenstand der zugrunde liegenden Verfügung war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein müssen. Gegenstände, über welche die erste Instanz bzw. die Vorinstanz zu Recht (noch) nicht entschieden hat, fallen nicht in den Kompetenzbereich des Verwaltungsgerichts als Beschwerdeinstanz (vgl. statt vieler VGE III 2014 180 vom 24.2.2015 Erw. 1.2 mit Hinweisen, u.a. auf VGE III 2014 111 vom 28.1.2015 Erw. 2.1; vgl. auch Bertschi, in: Griffel, a.a.O., Vorbem. zu §§ 19-28a, Rz. 44-49; Kölz/Häner/Bertschi, a.a.O., Rz. 685 ff.; EGV-SZ 1979, S. 122).

7.4 Der Regierungsrat sah sich im angefochtenen RRB Nr. 779/2018 vom 30. Oktober 2018 nicht veranlasst, aufsichtsrechtliche Massnahmen zu ergreifen (Erw. 6.2). Betreffend die Ausführungen des Beschwerdeführers im Zusammenhang u.a. mit der G. _____-Überbauung hat der Regierungsrat zutreffend darauf hingewiesen, dass hierüber bereits im Rahmen anderer Rechtsmittelverfahren (vgl. dazu VGE III 2017 233 vom 27.7.2018) zu befinden war.

Gegen den Entscheid des Regierungsrates, der Aufsichtsbeschwerde keine Folge zu leisten, ist kein Rechtsmittel zulässig (vgl. Erw. 7.2 hiervor). Diese Thematik war auch nicht Gegenstand der beiden angefochtenen GRB Nr. 291 und Nr. 360 und bildete mithin kein Anfechtungsobjekt im Sinne des Verfügungsbegriffes (§ 6 VRP) hierfür (vgl. Erw. 7.3 hiervor). Somit ist auf die Beschwerde, soweit diese den Entscheid über die Aufsichtsbeschwerde betrifft, mangels Rechtsmittelbefugnis nicht einzutreten (§ 27 lit. d i.V.m. § 37 lit. a VRP). Dies lässt sich auch nicht dadurch umgehen, dass mit dem Antrag um Einleitung einer allumfänglichen Untersuchung nunmehr direkt vom Verwaltungsgericht ein aufsichtsrechtliches Einschreiten verlangt wird. Das Verwaltungsgericht hat keine Aufsichtsfunktion gegenüber den Gemeinwesen. Es besteht mithin im vorliegenden Verfahren keine Grundlage für den

Erlass aufsichtsrechtlicher Anordnungen (vgl. VGE III 2016 189 Erw. 4). Auf den entsprechenden Antrag kann somit nicht eingetreten werden. Eine auf § 110 des Justizgesetzes (JG; SRSZ 231.110) vom 18. November 2009 basierende Anzeigepflicht (Kenntnis von Amtes wegen zu verfolgenden Verbrechen und Vergehen) ist vorliegend nicht erkennbar.

8. Im Ergebnis erweist sich die Beschwerde als begründet, soweit sie sich dagegen richtet, dass der Gemeinderat die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens für die vier markierten Parkfelder im Bereich C. _____ 6 auf KTN 001. _____ angeordnet hat (Erw. 6.1 ff. hiervor) und sich diese Anordnung mit den darin angedrohten Rechtsnachteilen für den Unterlassungsfall einzig an den Beschwerdeführer gerichtet hat und nicht an beide Miteigentümer der betroffenen Liegenschaft (vgl. Erw. 4.1 ff. hiervor). Soweit auf die Beschwerde eingetreten werden kann, ist sie folglich gutzuheissen und der angefochtene RRB Nr. 779/2018 vom 30. Oktober 2018 sowie die mitangefochtenen GRB Nr. 291 vom 25. Mai 2018 und GRB Nr. 360 vom 22. Juni 2018 sind aufzuheben.

9.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen von Fr. 2'400.--) zu einem Viertel (Fr. 600.--) dem Beschwerdeführer und zu je drei Achtel (je Fr. 900.--) der Gemeinde Altendorf und dem Kanton Schwyz aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

9.2 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens (inklusive Kanzleikosten) von insgesamt Fr. 1'500.-- neu der Gemeinde Altendorf aufzuerlegen.

9.3 Wie bereits im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren ist auch im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren dem nicht beanwalteten Beschwerdeführer keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird, soweit darauf einzutreten ist, im Sinne der Erwägungen gutgeheissen, und der angefochtene RRB Nr. 779/2018 vom 30. Oktober 2018 (sowie die mitangefochtenen GRB Nr. 291 vom 25. Mai 2018 und GRB Nr. 360 vom 22. Juni 2018) werden aufgehoben.
2. Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens (inklusive Kanzleikosten) von insgesamt Fr. 1'500.-- werden neu der Gemeinde Altendorf auferlegt.
3. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'400.-- werden zu einem Viertel (Fr. 600.--) dem Beschwerdeführer und zu je drei Achtel (Fr. 900.--) der Gemeinde Altendorf und dem Kanton Schwyz auferlegt.

Der Beschwerdeführer hat am 3. Januar 2019 einen Kostenvorschuss von Fr. 1'500.-- bezahlt, so dass ihm Fr. 900.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind.

Die Gemeinde Altendorf hat ihr Betreffnis von Fr. 900.-- innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Hinsichtlich des Kantonsanteils wird auf die kantonsinterne Verrechnung verzichtet.

4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. 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] vom 17.6.2005).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

6. Zustellung an:
 - den Beschwerdeführer (R)
 - die Beigeladene (R)
 - den Gemeinderat Altendorf (R)
 - den Regierungsrat (EB)
 - und das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB).

Schwyz, 3. Juni 2019

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: 17. Juni 2019