

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2021 106

Entscheid vom 30. September 2021

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

Baubehörde A. _____,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
3. **B.** _____ **GmbH**,
Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren,
vertreten durch Rechtsanwalt C. _____,
4. **D.** _____,
Beschwerdegegner im vorinstanzlichen Verfahren,
vertreten durch Rechtsanwältin E. _____,
5. **F.** _____ **AG**,
6. **G.** _____ und **H.** _____,
7. **STWEG I.** _____,
Beigeladene,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung: Nebenbestimmungen;
Kosten)

Sachverhalt:

A. Mit Beschluss Nr. 17/2018 vom 29. März 2018 (Versand 18. April 2018) bewilligte die Baubehörde A._____ (nachfolgend: Baubehörde) J._____ den Neubau eines Mehrfamilienhauses sowie eines Einfamilienhauses mit gemeinsamer Tiefgarage auf den Grundstücken KTN 001._____ und 002._____ (Beilage in Vi-act. II.-03: Baumappe Nr. B2018-0159).

B. Am 30. April 2018 wurde die F._____ AG, mit J._____ als einziges Mitglied mit Einzelunterschrift ins Handelsregister des Kantons Schwyz eingetragen. Die Gesellschaft übernahm bei der Gründung gemäss öffentlich beurkundetem Vertrag vom 20. April 2018 die Grundstücke KTN 002._____ und KTN 001._____ (vgl. HR-Tagesregister-Nr. [...]; SHAB-Publikation Nr. [...]). Am 15. Mai 2018 beauftragte die F._____ AG die am 27. April 2018 ins Handelsregister eingetragene B._____ GmbH (mit J._____ als einziges Mitglied mit Einzelunterschrift; vgl. HR-Tagesregister-Nr. [...]; SHAB-Publikation Nr. [...]) als Totalunternehmerin mit dem Bauprojekt Neubau eines Einfamilienhauses sowie eines Mehrfamilienhauses auf KTN 002._____ und KTN 001._____ (Beilage 2 [Auszug: S. 1-3 und S. 6] in Vi-act. II.-03: blauer Ordner, Reg. PQ).

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 6. Dezember 2018 verkaufte die F._____ AG das Grundstück KTN 002._____ sowie zwei Fahrzeuginstellplätze (= je 1/12 Miteigentum an KTN 003._____) zu Miteigentum je zur Hälfte an G._____ und H._____. Für die Errichtung weiterer Anmerkungen, Dienstbarkeiten oder Grundlagen wurde die Verkäuferin bis zum 1. Januar 2020 bevollmächtigt, die allenfalls erforderlichen Verträge und Rechtsgeschäfte zugunsten und zulasten der erworbenen (Miteigentums-)Grundstücke abzuschliessen und zur Eintragung ins Grundbuch anzumelden (Beilage 5 in Vi-act. II.-03: blauer Ordner, Reg. PQ). KTN 001._____ befindet sich zwischenzeitlich im Eigentum der StWEG I._____ (vgl. Beschluss Nr. 23 vom 29.1.2020 Erw. E.1; RRB Nr. 339/2021 vom 18.5.2021 Sachverhalt lit. B).

C. Mit E-Mailschreiben vom 22. September 2018 teilte D._____ der Baubehörde mit, dass ohne ihre Zustimmung/Baubewilligung zur Sicherung der Baugrube auf KTN 001._____ und KTN 002._____ Erdanker in sein Grundstück KTN 004._____ (südöstlich angrenzende Nachbarparzelle) gerammt worden seien. Er ersuchte um eine provisorische Bauabnahme, die Aufnahme der bewilligten Fakten und dass ein Baustopp in Betracht zu ziehen sei (Beilage in Vi-act. II.-03: blauer Ordner, Reg. B). Am 10. Oktober 2018 forderte die Baubehörde J._____ auf, bis zum 31. Oktober 2018 ein nachträgliches Baugesuch für die erstellten Verankerungen einzureichen (Beilage in Vi-act. II.-03:

blauer Ordner, Reg. D). J. _____ kam dieser Aufforderung innert erstreckter Frist am 27. November 2018 nach und reichte bei der Gemeinde A. _____ das Baugesuch für eine "Projektänderung Baugrubensicherung KTN 001. _____ und 002. _____" (28 Ankernägel) ein (Beilage in Vi-act. II.-03: blauer Ordner, Reg. G).

D. Mit Baubeschluss Nr. 23/2020 vom 29. Januar 2020 (Versand am 22. September 2020) entschied die Baubehörde gegenüber der B. _____ GmbH (als Bauherrin Erw. E.1) über das nachträgliche Baugesuch für die 28 Ankernägel wie folgt (Beilage in Vi-act. II.-03: Baumappte Nr. B2018-0159):

1. Die Baubewilligung für die Projektänderung Baugrubensicherung KTN 001. _____ und 002. _____, wird nicht erteilt.
2. Die eingebauten Ankernägel müssen aus Gründen der Verhältnismässigkeit nicht entfernt / rückgebaut werden. Sie werden geduldet.
3. Die Nebenpartei (neue Grundeigentümer der GB Nr. 002. _____) H. _____ und G. _____, wird in Folge Ablauf der Stellvertretung durch die F. _____ AG, in das Verfahren miteinbezogen.
4. Die Entschädigungsfrage gemäss Erwägungen F und H3 ist zivilrechtlich zu regeln.
5. Die Dienstbarkeit für den Verbleib der Ankernägel ist unmittelbar nach Klärung der Entschädigungsfrage, im Grundbuch einzutragen. Sie kann ohne die Zustimmung der Bewilligungsbehörde nicht gelöscht werden.
6. Kommt kein Grundbucheintrag zu Stande, behält sich die Baubehörde das Recht vor, Sondernutzungsrechte oder öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken zu lassen (SRSZ 213.421).
7. Zivilrechtliche Ansprüche (z.B. Entschädigungszahlungen für Setzungs- und Risschäden) sind durch die Parteien beim zuständigen Zivilgericht geltend zu machen.
8. Es wird keine Verzeigung durch die Baubehörde vorgenommen.
9. Folgende Gebühren sind nach der geltenden Gebührenordnung für das Bauwesen vom 1. Januar 2019 durch die Bauherrschaft zu entrichten:
 - a. Ablehnung Baugesuch (Art. 14) nach Aufwand (Art. 3.3)
Total zu erhebende Kosten (nicht MWST pflichtig CHF 8'700.00
(Rechnungsstellung)
10. (Rechtsmittelbelehrung, Zustellung).

E. Dagegen erhob die B. _____ GmbH am 14. Oktober 2020 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz und stellte die Anträge (Vi-act. I.-01):

1. Der Baubeschluss Nr. 23/2020 vom 29. Januar 2020 sei aufzuheben und die Baubewilligung für die Projektänderung Baugrubensicherung KTN 001. _____ und 002. _____ zu erteilen.
2. Die kommunale Baugebühr sei auf maximal Fr. 2'000.00 festzusetzen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanz.

F. Mit Teilrückzug vom 25. März 2020 schränkte die B._____ GmbH ihre Anträge wie folgt ein:

1. Die Dispositiv-Ziffern 5. und 6. des Baubeschlusses Nr. 23/2020 vom 29. Januar 2020 seien ersatzlos aufzuheben.
2. Die kommunale Baugebühr sei auf maximal CHF 2'000.00 festzusetzen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanz.

G. Der Regierungsrat entschied mit Beschluss (RRB) Nr. 339/2021 vom 18. Mai 2021 (Versand am 25.5.2021) wie folgt:

1. Die Beschwerde wird insoweit gutgeheissen als die Dispositivziffern 4 und 5 [recte: "5 und 6"] des angefochtenen Beschlusses Nr. 23 vom 29. Januar 2020 ersatzlos aufgehoben und die Bewilligungsgebühr von Fr. 8760.-- auf Fr. 2000.-- reduziert wird. Im Übrigen wird die Beschwerde als gegenstandslos geworden abgeschrieben.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1'500.-- werden der Gemeinde A._____ auferlegt (...).
3. Die Beschwerdeführerin hat dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 500.-- und die Gemeinde A._____ der Beschwerdeführerin eine solche von ebenfalls Fr. 500.-- zu bezahlen.
- 4.-6. Rechtsmittelbelehrung und Zustellung).

H. Gegen diesen RRB Nr. 339/2021 vom 18. Mai 2021 erhebt die Baubehörde fristgerecht am 14. Juni 2021 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den Anträgen:

1. Der RRB Nr. 339/2021 des Regierungsrats des Kantons Schwyz vom 18. Mai 2021 sei aufzuheben.
2. Das nachträgliche Baubewilligungsverfahren 68/2018, Projektänderung Baugrubensicherung KTN 001._____ + 002._____ und der dazugehörige Baubewilligungsbeschluss Nr. 23/2020 vom 29. Januar 2020 sei vollumfänglich in Rechtskraft zu stellen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdegegners.

I. Das ARE erklärt mit Vernehmlassung vom 23. Juni 2021 auf eine umfangreiche Vernehmlassung zu verzichten.

Das Sicherheitsdepartement beantragt am 24. Juni 2021, die Beschwerde sei unter Kostenfolgen zulasten der Beschwerdeführerin abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne.

Die Beschwerdegegner und die Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren lassen mit Vernehmlassung vom 3. Juli 2021 resp. vom 15. Juli 2021 ihren Verzicht auf eine Vernehmlassung mitteilen.

J. Die Baubehörde lässt mit Replik vom 2. August 2021 an ihren Beschwerdeanträgen vom 14. Juni 2021 festhalten.

K. Die Beschwerdegegner im vorinstanzlichen Verfahren lassen am 23. August 2021 ihren Verzicht auf eine Duplik erklären.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Nach § 14 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 können Drittpersonen auf ihr Gesuch hin, auf Antrag einer Partei oder von Amtes wegen als Nebenpartei in das Verfahren einbezogen werden, wenn sie durch eine Verfügung oder einen Entscheid voraussichtlich in ihren schützenswerten Interessen betroffen sind (Abs. 1). Die beigeordneten Personen können im Verfahren Parteirechte ausüben; sie können Anträge nur zu Gunsten oder zu Lasten der Hauptparteien stellen (Abs. 2). Die Verfügung oder der Entscheid wird auch gegenüber den beigeordneten Personen rechtswirksam (Abs. 3).

2.1 Vor Erlass einer Verfügung oder eines Entscheides prüft die Behörde von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für eine Sachverfügung oder einen Sachentscheid erfüllt sind. Sie prüft u.a. insbesondere die Rechtsmittelbefugnis (§ 27 Abs. 1 lit. d VRP). Zur Einreichung eines Rechtsmittels ist gemäss § 37 Abs. 1 VRP berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a); durch den angefochtenen Entscheid oder die angefochtene Verfügung besonders berührt ist (lit. b); und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides oder der Verfügung hat (lit. c). Zudem sind Gemeinden und andere öffentlich-rechtliche Körperschaften zur Einreichung eines Rechtsmittels berechtigt, wenn sie die Verletzung von Garantien rügen, die ihnen die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt (§ 37 Abs. 2 lit. a VRP).

2.2.1 Die Baubehörde begründet ihre Beschwerde vom 14. Juni 2021 in formeller Hinsicht damit, dass sie vom angefochtenen Beschluss in der Ausführung ihrer rechtmässigen öffentlich-rechtlichen Ausübung beschnitten werden soll und ungerechtfertigt auf kostendeckende Gebühren verzichten müsse. Sie sei daher durch den angefochtenen Beschwerdeentscheid des Regierungsrats berührt und habe im Sinne von § 31 Abs. 1 lit. VRP ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung. Zudem habe sie gemäss § 37 Abs. 1 lit. c VRP vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen. Mit dem angefochtenen RRB Nr. 339/2021 werde i.S.v. § 55 Abs. 1 lit. a und b VRP Bundesrecht verletzt (vgl. Ziff. I.-3. Beschwerdebefugnis).

In ihrer materiellen Beschwerdebegründung hält die Baubehörde u.a. fest, gemäss Dispositiv-Ziffer 2 ihres Baubeschlusses Nr. 23/2020 müssten die Ankernägel aus Gründen der Verhältnismässigkeit nicht entfernt / rückgebaut werden. Sie würden geduldet (vgl. Ziff. III.-Duldung). Eine Duldung, welche durch Nebenbestimmungen/Anmerkungen begleitet werde, könne einer Verfügung zur Abänderung oder Entfernung von widerrechtlichen Bauten oder Anlagen gleichgestellt werden. Damit handle es sich beim Baubeschluss Nr. 23/2020 um einen Bauentscheid nach § 87 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987, welcher "zum Zeitpunkt einer bestmöglichen Verhältnismässigkeit seine Wirkung automatisch" entfalte. Im Weiteren behalte sie für den Erwerber des berechtigten oder belasteten Grundstücks eine rechtliche und transparente Verpflichtung, welche überwunden werden müsse. Dadurch werde Rechtssicherheit für spätere Erwerber geschaffen. Dadurch entstehe ein enger sachlicher Zusammenhang mit dem Zweck der Hauptregelung. Dem habe der Regierungsrat keine Achtung getragen und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht behandelt, was eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstelle (vgl. Ziff. III.-Kombination Duldung und Errichtung Dienstbarkeit/Anmerkung).

Laut § 77 Abs. 2 PBG könne die Baubewilligungsbehörde, sofern erforderlich, weitere Unterlagen verlangen. Sie sei gemäss § 24 Abs. 1 VRP berechtigt, eine Beweismittelerhebung vorzunehmen. Für die unbewilligten unterirdischen, bis unter das Nachbargebäude in den Boden gebohrten Ankernägel habe leider keine Grunddienstbarkeit (Unterbaurecht) zwischen der Bauherrschaft und den Eigentümern von KTN 004. _____ nachgeliefert werden können. Die Baubehörde habe folglich die Frage geklärt, ob nach § 87 Abs. 1 PBG die Einstellung der laufenden Bauarbeiten oder Nutzungsverbote für die bereits erstellten Wohnungen verfügt werden müssten. Das Fehlen einer Grunddienstbarkeit habe zur Ausstellung des Baubeschlusses Nr. 23/2020 vom 29. Januar 2020 geführt. In dieses Baubewilligungsverfahren seien zudem andere betroffene Parteien beige-laden worden, welche in der Zwischenzeit Grund- oder Miteigentum erworben hätten, womit allen Beteiligten das rechtliche Gehör gewährt worden sei. Die Baubehörde habe alle Verfahrensgrundsätze angewandt und einen korrekten öffentlich-rechtlichen Bauentscheid gefällt (vgl. Ziff. III.-Zivilrechtliche Bauberechtigung).

Der Regierungsrat habe den Zeitaufwand falsch ausgelegt. Bei der Aufwandangabe der Baubehörde (1.7 E/S) handle es sich nicht um Zeitanteile der jeweiligen Sitzungen, welche im Schnitt drei Stunden dauerten. Die jeweilige Sitzung betrage pauschal Fr. 600.--, hiervon könne nach der geltenden kommunalen Gebüh-

renordnung für das Bauwesen (GOB-A._____ vom 1.1.2019) nicht ein Zeitaufwand, sondern lediglich ein Sitzungsanteil geltend gemacht werden.

Der Regierungsrat habe die aufgewendeten Stunden (67.95 Stunden bzw. richtigerweise 66.25 Stunden) des Bausekretärs als zu hoch eingeschätzt, wobei er sich vorwiegend auf "ungerechtfertigte Aufwände betreffend spätere Aufwände Zivilrecht" bezogen habe. Dabei habe der Regierungsrat die öffentlich-rechtliche Prüfung zur Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes und Erlasse von möglichen Nutzungsverboten ausser Acht gelassen. Weiter beziehe sich der Regierungsrat darauf, dass die Baubehörde primär für den Entscheid über ein Baugesuch zuständig sei (Art. 56 Abs. 1 des kommunalen Baureglements 2014 [BauR]). Die Kosten der Baubehörde seien ermessensweise auf die letzte der elf Sitzungen zu reduzieren und auf Fr. 300.-- anzupassen. Der Sitzungsanteil dieser Sitzung wäre bedeutend kleiner, da an dieser Baubehördensitzung der Zeitanteil nicht 50% ausgemacht habe. Das vorgebrachte Ermessen des Regierungsrats sei daher falsch und unzutreffend. Im Weiteren lasse der Regierungsrat in seinem Ermessen Art. 59 Abs. 1 BauR ausser Acht, wonach die Baubewilligungsbehörde für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen, die Baukontrolle sowie den Entscheid über Einsprachen Gebühren erheben dürfe. Dies mit der Begründung, dass geradenachträgliche Baubewilligungsverfahren sehr zeitaufwendig seien.

In der Kostenverlegung (des angefochtenen RRB Nr. 339/2021) werde unter Erw. 6.3 angegeben, dass die Beschwerdegegner mit ihrem Anliegen vollständig durchgedrungen seien, was vorwiegend der Baubehörde anzulasten sei. In Erw. 5.4 habe der Regierungsrat jedoch festgestellt, dass das angefochtene Kostendeckungsprinzip der erhobenen Baubewilligungsgebühr gewahrt sei. Daraus ergebe sich ein Widerspruch, der sich durch kein zusätzliches Ermessen begründen liesse. Eine Kostenverlegung allein zu Lasten der Baubehörde lasse sich nicht nachvollziehen. Das Ermessen des Regierungsrats zur Verlegung der Verfahrenskosten sei teilweise falsch, lückenhaft und mit widersprüchlichen Angaben gefasst worden. Das Ermessen sei zu Ungunsten der Baubehörde überschritten und spreche gegen die geltende Gebührenordnung und sei deshalb aufzuheben (vgl. Ziff. III.-Kostenaufgabe RRB Nr. 339/2021).

2.2.2 In ihrer Replik vom 2. August 2021 ergänzt die Baubehörde, mit der erfolgten "Abschreibung der nachträglichen Bewilligungsfähigkeit und der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes" sei der Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 339/2021 einseitig der damaligen Beschwerdeführerin gefolgt. Sie sei damit § 21 Abs. 2 VRP nicht nachgekommen, habe ihren gesetzlichen Auftrag umgangen, die Äusserungen der Baubehörde zu würdigen und sei damit ihrer

Begründungspflicht nicht nachgekommen (vgl. Ziff. II.-Verletzung des rechtlichen Gehörs).

Das Sicherheitsdepartement lasse ausser Acht, dass es sich um ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren mit einer Projektänderung handle. Die Bauarbeiten seien bereits 4 Monate vor der Gesuchseingabe am 28. November 2019 ausgeführt und abgeschlossen worden. Die Überprüfung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei ein gesetzlicher Auftrag der Baubehörde gewesen. Damit sei ihr schutzwürdiges Interesse ausgewiesen und auf ihre Verwaltungsgerichtsbeschwerde einzutreten (vgl. Ziff. II.-Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands).

Die Baubewilligungsbehörde sei nach § 89 Abs.1 PBG befugt Gebühren zu erheben. Nach § 89 Abs. 2 PBG könne sie (recte: die Gemeinde) eine (von der Gebührenordnung für die Verwaltung und die Rechtspflege im Kanton Schwyz [GebO; SRSZ 173.111] vom 20.1.1975) abweichende Gebührenordnung erlassen. Nach Art. 14 BauR (recte wohl: GOB-A._____) werde für die Ablehnung eines Baubewilligungsgesuchs eine Minimaltaxe von Fr. 150.-- und eine Verrechnung nach effektivem Aufwand ausgewiesen. Der Stundenansatz betrage gemäss Art. 3 Abs. 3 BauR (recte wohl: GOB-A._____) Fr. 120.--. Die GOB-A._____ stelle nicht nur eine gültige gesetzliche Grundlage dar, sondern liege auch im Rahmen der Ansätze von § 18 GebO (Gebührenrahmen für den Erlass einer Verfügung durch eine kommunale Behörde) und § 3 Abs. 2 GebO (maximaler Stundenansatz) (vgl. Ziff. II.- Baubewilligungsgebühren Baubeschluss 23/2020, B._____ GmbH, Schindellegi).

Der Regierungsrat lasse Art. 59 Abs. 1 BauR ausser Acht, wonach die Baubewilligungsbehörde für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen, die Baukontrolle sowie den Entscheid über Einsprachen Gebühren erheben dürfe. Obwohl das Kostendeckungsprinzip durch die Baubehörde eingehalten sei (angefochtener RRB Nr. 339/2021 Erw. 5.4 und Erw. 5.5.1) und auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht einmal eingegangen worden sei, solle die damalige Beschwerdeführerin mit ihrem Anliegen vollständig durchgedrungen sei. Diese Handhabung widerspreche "Bundesgesetz, wonach das Verursacherprinzip (Art. 2 USG), die Rechtsgleichheit (Art. 8 BV) und die Verfahrensgarantie (Art. 29 Abs. 1 BV) nicht eingehalten werden" (vgl. Ziff. II.- Kostenverlegung Beschwerdeentscheid [VB 247/2020]).

2.3.1 Die Beschwerdebefugnis von Gemeinwesen gestützt auf § 37 VRP Abs. 2 lit. a VRP ist praxismässig u.a. dann zu bejahen, wenn sie in einem Sachbereich über einen erheblichen Entscheidungsspielraum und insbesondere über Autonomie verfügen (VGE III 2020 98 vom 26.4.2021 Erw. 2.3; VGE III 2018 88

vom 22.6.2018 Erw. 1.1; VGE III 2010 159 vom 18.11.2010 Erw. 2.2.1; Häner in: Auer/ Müller/Schindler, Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, 2. Aufl. Bern 2018, N 25 zu Art. 48; BGE 136 V 346 Erw. 3.3.2 mit Hinweisen). § 37 Abs. 2 lit. a VRP stimmt wortgenau mit Art. 89 Abs. 2 lit. c des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 überein.

Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung (BV; SR 101) vom 18. April 1999 gewährleistet die Gemeindeautonomie nach Massgabe des kantonalen Rechts. Nach § 69 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Schwyz (KV; SR 131.215) vom 24. November 2010 sind Bezirke und Gemeinden im Rahmen des übergeordneten Rechts autonom. Gemeinden sind in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale oder eidgenössische Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung kantonalen oder eidgenössischen Rechts betreffen. Im Einzelnen ergibt sich der Umfang der kommunalen Autonomie aus dem für den entsprechenden Bereich anwendbaren kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht (BGE 138 I 242 Erw. 5.2; BGE 136 I 395 Erw. 3.2.1). Ob die beanspruchte Autonomie in diesem Sinne tatsächlich besteht und/oder im konkreten Fall verletzt wurde, ist keine Frage des Eintretens, sondern der inhaltlichen Beurteilung (BGE 146 I 36 Erw. 1.4; BGE 140 V 328 Erw. 4.1; VGE III 2013 160 vom 18.12.2013 Erw. 2.2.2; EGV-SZ 2007 Nr. B 8.2). Für das Eintreten genügt, wenn sich die Gemeinde in vertretbarer Weise auf einen ihr zustehenden Autonomiebereich beruft (Urteil BGer 1C_128/2019 vom 25.8.2020 Erw. 1.2).

2.3.2 Kein schutzwürdiges Interesse ist dann gegeben, wenn die Gemeinde nicht ihr eigenes, sondern kantonales oder Bundesrecht anzuwenden hat, und es ihr einzig um die Durchsetzung ihrer eigenen Rechtsauffassung geht (vgl. VGE III 2007 38 vom 24.5.2007 Erw. 1.1 mit Hinweisen auf VGE 1023/01 vom 14.3.2002 Erw. 1b; ZBI 2001, S. 527 Erw. 2a in fine und BGE 125 II 192 Erw. 2a/aa). Mit anderen Worten ist nach ständiger Praxis eine von der Rechtsmittelinstanz desavouierte Vorinstanz grundsätzlich nicht befugt, den Entscheid der Rechtsmittelinstanz weiterzuziehen (vgl. VGE III 2018 150 vom 12.2.2019 Erw. 2.3.1; VGE III 2009 7 vom 8.4.2009 Erw. 1.3 mit Hinweisen).

2.3.3 § 37 Abs. 1 VRP ist inhaltlich mit Art. 89 Abs. 1 BGG und Art. 48 des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren (VwVG; SR 172.021) vom 20.

Dezember 1968 identisch (vgl. EGV-SZ 2009 B 1.1 Erw. 2.2). Diese Regelung ist in erster Linie auf Privatpersonen zugeschnitten, doch kann sich auch das Gemeinwesen darauf stützen, falls es durch einen angefochtenen Entscheid gleich oder ähnlich wie ein Privater in seinen rechtlichen oder vermögenswerten Interessen betroffen ist (was insbesondere dann zutrifft, wenn das Finanz- oder Verwaltungsvermögen tangiert wird), und wenn eine zu erwartende Mehrbelastung geltend gemacht wird (sofern diese zudem aus Mitteln des Finanzvermögens gedeckt werden soll). Ausserdem akzeptiert die Praxis die Beschwerdebefugnis eines Gemeinwesens, wenn dieses durch den fraglichen Akt in qualifizierter Weise in schutzwürdigen hoheitlichen Interessen berührt wird (vgl. aber vorne Erw. 2.3.1 letzter Absatz; vgl. auch Häner, a.a.O. N 24 ff. zu Art. 48 VwVG).

2.3.4 Die Rechtsprechung hat in verschiedenen Konstellationen die Legitimation von Kantonen oder Gemeinden bejaht, wenn es um Entscheide mit finanziellen Auswirkungen geht. Doch ist ihre Legitimation nicht schon dann zu bejahen, wenn ein Entscheid Auswirkungen auf das Vermögen des Gemeinwesens hat: Zur Begründung des allgemeinen Beschwerderechts genügt nicht jedes beliebige, mit der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe direkt oder indirekt verbundene finanzielle Interesse des Gemeinwesens. Bejaht wird die Legitimation in Konstellationen, in denen es um finanzielle Leistungen aus Rechtsverhältnissen geht, die zwar öffentlich-rechtlich geregelt sind, aber Analogien haben zu entsprechenden privatrechtlichen Instituten wie etwa das öffentliche Dienstrecht, das Staatshaftungsrecht oder das Enteignungsrecht. Verneint wurde die Legitimation des Gemeinwesens hingegen, wenn ihm in Beschwerdeentscheiden gegen seine Verfügungen Verfahrens- oder Parteikosten auferlegt werden (BGE 141 II 161 Erw. 2.3 f mit zahlreichen Hinweisen; BGE 134 II 45 Erw. 2.2.2; Urteile BGer 1C_670/2013 vom 10.2.2014 Erw. 4.1; 2C_20/2016 vom 8.4.2016 Erw. 2.3). Dies entspricht der Verneinung der Legitimation, wenn es einzig um die finanziellen Folgen der Verwaltungstätigkeit geht, welche das Gemeinwesen in seiner Stellung als hoheitlich verfügende Behörde treffen (BGE 138 II 506 Erw. 2.3). In solchen Fällen deckt sich das finanzielle Interesse des Gemeinwesens mit der Frage der richtigen Rechtsanwendung, was zur Legitimation nicht genügt, auch dann nicht, wenn der angefochtene Entscheid Präzedenzwirkung für weitere Fälle mit Auswirkungen auf die (Kantons-/Gemeinde-) Finanzen hat (BGE 138 II 506 Erw. 2.4; BGE 134 II 45 Erw. 2.2.1).

2.4 Die Beschwerde richtet sich gegen die Aufhebung der Dispositivziffern 5 und 6 der Baubewilligung sowie die Reduktion der kommunalen Baugebühr auf Fr. 2'000.--.

2.4.1 Mit Ziff. 6 der Baubewilligung hat sich die Baubehörde das Recht zur Eintragung der verlangten Dienstbarkeit vorbehalten. Die Verordnung über die Anmerkung von Sondernutzungsrechten und von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch (SRSZ 213.421) vom 6. Juli 1982 regelt nach der Anmerkung von Sondernutzungsrechten (§ 1), der Anmerkung von unmittelbar gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen (§ 2) und der Anmerkung von mittelbar gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundsatz (§ 3) auch diejenigen von "Einzelfällen" (§ 4). Gemäss dessen lit. c können "auf Anordnung der zuständigen Behörde (...) im Bereich des öffentlichen Baurechts ohne spezielle Vorschrift als Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt werden die mit einer Bewilligung verbundenen Nebenbestimmungen (Befristungen, Bedingungen, Auflagen und Revers), soweit diese Nebenbestimmungen von zeitlich längerer Dauer sind und die Anmerkung einem Bedürfnis entspricht".

Diese "Kann-Formulierung" ("können") spricht für einen der (kommunalen) Baubewilligungsbehörde eingeräumten Ermessensspielraum bei der Entscheidung, ob sie eine Nebenbestimmung anmerken lassen will oder nicht. Diese Entscheidung ist grundsätzlich durch ihren Autonomiebereich gedeckt. Allerdings setzt diese Autonomie voraus, dass die Nebenbestimmung auch eintragungsfähig ist, d.h. den in § 4 lit. c der zitierten Verordnung normierten Vorgaben gerecht wird. Wie es sich hiermit verhält, ist nicht eine Frage des Eintretens, sondern der inhaltlichen Beurteilung (vgl. Erw 2.3.1 hiavor).

2.4.2 Aufgrund von § 89 PBG erhebt die Bewilligungsbehörde für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen Gebühren nach der GebO. Danach kann der Gemeinderat für den Erlass von Verfügungen eine Verwaltungsgebühr von Fr. 60.-- bis Fr. 20'000.-- erheben (§ 18 GebO). Besteht ein Mindest- und Höchstansatz, so ist die Gebühr für den Einzelfall nach der Bedeutung der Sache und nach dem Zeitaufwand festzusetzen. Dabei darf für die Berechnung des Zeitaufwandes ein Ansatz von Fr. 180.-- für die Stunde nicht überschritten werden. Der Höchstansatz darf ausnahmsweise um bis zu 50 Prozent überschritten werden, wenn eine Amtshandlung einen so grossen Aufwand erfordert, dass der Höchstansatz dazu in einem offensichtlichen Missverhältnis steht (§ 3 Abs. 2 und 3 GebO). Auch § 71 VRP verweist auf "die in der Gebührenordnung und den dazu gehörenden Tarifen vorgesehenen Gebühren und Entschädigungen für Barauslagen".

Die Gemeinden können indes abweichende Gebührenordnungen erlassen (§ 89 Abs. 2 PBG). Gemäss Art. 59 BauR erhebt die Baubewilligungsbehörde für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen, die Baukontrolle sowie den Entscheid Gebühren (Abs. 1). Der Gemeinderat erlässt hierfür eine Gebührenordnung (Abs. 2). Gestützt hierauf hat der Gemeinderat A._____ die GOB-A._____ vom 1. Januar 2019 erlassen. Danach erfolgt die Verrechnung für die Ablehnung eines Baubewilligungsgesuchs nach effektivem Aufwand. Die Minimaltaxe beträgt Fr. 150.-- (Art. 14 GOB-A._____). Bei Baugesuchen, die einen überdurchschnittlichen Aufwand erfordern, beispielsweise bei Einsprachen, nachträglichen Baubewilligungsverfahren oder bei Mehraufwänden, die durch den Gesuchsteller verursacht werden, wird die Gebühr nach effektivem Zeitaufwand festgesetzt. Der Stundenansatz beträgt Fr. 120.-- (Art. 3 Abs. 2 und 3 GOB-A._____).

Indem sich die Baubehörde in ihrer Beschwerde vom 14. Juni 2021 auf ihre Befugnis zum Erlass und Vollzug der kommunalen Vorschriften bei der Gebührenerhebung für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen bezieht, beruft sie sich auf einen ihr zustehenden Autonomiebereich, was für das Eintreten auf ihre Beschwerde genügt (vgl. Erw. 2.3.1 hiervor).

3.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 339/2021 (Erw. 2.1 - 2.3) erwogen, mit dem von der Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren am 25. März 2021 erklärten Teilrückzug der Verwaltungsbeschwerde vom 14. Oktober 2020 (vgl. Ingress lit. E. und F. hiervor), sei auf die nachträgliche Bewilligungsfähigkeit der Ankernägel sowie auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nicht mehr einzugehen; die Beschwerde könne insoweit als gegenstandslos geworden abgeschrieben werden. Entsprechend beschränkte der Regierungsrat im vorinstanzlichen Verfahren seine Prüfung darauf, ob die Dispositivziffern 5 und 6 des angefochtenen Baubeschlusses Nr. 23/2020 sowie die Baubewilligungsgebühr von Fr. 8'760.-- gerechtfertigt seien (Erw. 2.3).

3.2 Dieses Vorgehen des Regierungsrates ist nicht zu beanstanden. Inwiefern der Regierungsrat das rechtliche Gehör der Baubehörde dadurch verletzt haben sollte, dass sie die zurückgezogenen - und damit gegenstandslos gewordenen - Rechtsbegehren nicht materiell behandelt, sondern abgeschrieben hat (vgl. § 28 lit. a VRP), ist nicht nachvollziehbar. Die Baubehörde hat im vorinstanzlichen Verfahren in ihrer Vernehmlassung vom 30. November 2020 (Vi-act. II.-02) die Abweisung der Verwaltungsbeschwerde und in der ergänzenden Vernehmlassung vom 12. April 2021 (Vi-act. II.-05) in Kenntnis des teilweisen Rückzugs der Beschwerde im Hauptantrag Ziff. 1 Nichteintreten auf die Beschwerde beantragt und damit ihr Interesse am Bestand ihres Baubeschlusses dargetan. Mit der er-

folgten Abschreibung der Beschwerde im Umfang der zurückgezogenen Rechtsbegehren ist der Baubehörde folglich auch kein Rechtsnachteil entstanden. Hieran ändert auch der Antrag Ziff. 2 in der ergänzenden Vernehmlassung vom 12. April 2021 nichts, mit welchem die Baubehörde im Falle des Eintretens auf die Beschwerde u.a. die Abweisung des Teilrückzugs beantragte, ohne jedoch substantiiert zu begründen, weswegen dieser Teilrückzug nicht zulässig sein sollte (vgl. auch angefochtener RRB Nr. 339/2021 Erw 2.2). Der Rückzug des Begehrens ist von Gesetzes wegen grundsätzlich vorbehaltlos möglich (vgl. § 28 lit. a VRP) und führt insofern zur Abschreibung des Verfahrens. Es ist nicht ersichtlich, dass Gleiches nicht auch für einen teilweisen Rückzug des bzw. der Begehren gelten sollte.

4.1.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 339/2021 u.a. ausgeführt, mit den Dispositiv-Ziffer 5 und 6 des Baubeschlusses Nr. 23/2020 habe die Baubehörde die Beschwerdeführerin (im vorinstanzlichen Verfahren) verpflichtet, die eigentumsrechtliche Einwilligung des Beschwerdegegners für die Ankernägel einzuholen und den entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag im Grundbuch eintragen zu lassen (Erw 4.). Nach § 4 lit. c der Verordnung über die Anmerkung von Sondernutzungsrechten und von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch (SRSZ 213.421) vom 6. Juli 1982 könnten die mit einer Bewilligung verbundenen Nebenbestimmungen im Bereich des öffentlichen Baurechts auf Anordnung der zuständigen Behörde ohne spezielle Vorschrift als Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt werden, soweit diese Nebenbestimmungen von zeitlich längerer Dauer seien und die Anmerkung einem Bedürfnis entspreche (Erw 4.3).

Die Baubehörde hätte das Baugesuch nur unter öffentlich-rechtlichen Gesichtspunkten prüfen dürfen. Die fehlende zivilrechtliche Berechtigung sei keine Bewilligungsvoraussetzung, welche zur Verweigerung der Baubewilligung hätte führen dürfen (mit Hinweis auf VGE III 2020 110 vom 23.9.2020 Erw. 2.3). Für die Regelung einer Dienstbarkeit zugunsten der Bauparzellen und zulasten von KTN 004._____ sei die Baubehörde nicht zuständig. Diese Frage (und insbesondere die Frage der Entschädigung) müsse vom Zivilrichter geklärt werden. Die Baubehörde hätte die Beschwerdeführerin (im vorinstanzlichen Verfahren) demnach nicht mittels Auflage dazu verpflichten dürfen, einen Dienstbarkeitsvertrag betreffend Überbaurecht der Ankernägel auf KTN 004._____ abzuschliessen und diesen im Grundbuch eintragen zu lassen. Für eine solche Auflage gebe es keine gesetzliche Grundlage; sie sei sachfremd. Aus demselben Grund könne die Auflage auch nicht als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im

Grundbuch angemerkelt werden. Die Dispositivziffern 5 und 6 des angefochtenen Beschlusses seien somit ersatzlos aufzuheben (Erw 4.4).

4.1.2 Anzuführen ist, dass der Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 339/2021 (Disp.-Ziff. 1) nicht die in den Erwägungen 4. - 4.4 thematisierten Dispositivziffern 5 und 6, sondern formell die Dispositivziffern 4 und 5 des Baubeschlusses Nr. 23/2020 aufgehoben hat. Insofern besteht zwischen dem Dispositiv und den Entscheidungsgründen ein Widerspruch, für welchen der wirkliche Rechtsinn der Entscheidung massgebend ist, da ein Gerichtsentscheid nach Treu und Glauben nicht nur nach seinem Wortlaut, sondern nach seinem tatsächlichen rechtlichen Bedeutungsgehalt zu verstehen ist, welcher im Lichte der Entscheidungsbegründung zu ermitteln ist (vgl. Urteile BGer 2C_545/2020 vom 3.12.2020 Erw. 1.2; 1C_192/2018 vom 19.2.2019 Erw. 3.3; 8C_162/2017 vom 19.4.2017 Erw. 2.2; 9C_774/2010 vom 16.8.2011 Erw. 2.2, je mit Hinweisen).

Vorliegend gehen die Baubehörde (vgl. Beschwerdeschrift vom 14.6.2021 "Auszug Baubewilligung 23/2020 [Abgeändert durch RRB Nr. 339/2021 vom 18. Mai 2021]" S. 3, "Materielle Begründung", S. 4 ff.) als auch das Sicherheitsdepartement (vgl. Vernehmlassung vom 24.6.2021 insb. Ziff. 2. S. 2) übereinstimmend und zu Recht davon aus, dass der Regierungsrat mit dem angefochtenen RRB Nr. 339/2021 die Dispositivziffern 5 und 6 des Baubeschlusses Nr. 23/2020 aufgehoben hat. Auf diesen tatsächlichen rechtlichen Bedeutungsgehalt des angefochtenen RRB Nr. 339/2021 ist auch im vorliegenden Verfahren abzustellen.

4.2.1 Die von der Baubehörde in der Dispositiv-Ziffer 5 des Baubeschlusses Nr. 23/2020 geforderte und vom Regierungsrat aufgehobene Eintragung einer Dienstbarkeit für den Verbleib der Ankernägel ändert weder etwas am Bauabschlag in Dispositiv-Ziffer 1 dieses Baubeschlusses noch an der in Dispositiv-Ziffer 2 getroffenen Anordnung, dass die Ankernägel aus Gründen der Verhältnismässigkeit nicht entfernt / rückgebaut werden. Es ist daher nicht erkennbar, inwiefern der in Dispositiv-Ziffer 5 geforderte Grundbucheintrag eine 'bestmögliche Verhältnismässigkeit' (vgl. dazu Beschwerde vom 14.6.2021 Ziff. III.-Kombination Duldung und Errichtung Dienstbarkeit/Anmerkung) bewirken sollte.

Die Baubehörde hat bereits im Anfangsstadium des Baubewilligungsverfahrens 68/2018, vor Abschluss des ersten Rechtschriftenwechsels, in ihren Schreiben 'Rechtliches Gehör' vom 17. Dezember 2018 festgehalten, dass ein Rückbau der Ankernägel nach Gebrauch unverhältnismässig wäre und nicht der Praxis entspreche. Selbst wenn die Ankernägel bei einer späteren Bautätigkeit im Nachbargrundstück zum Vorschein kommen würden, seien sie mit den heutigen Mitteln ohne grossen baulichen und finanziellen Aufwand rückbaubar (Beilage in Vi-

act. II.-03: blauer Ordner, Reg. H). Angesichts dieser liquiden Verhältnisse bezüglich Unverhältnismässigkeit eines Rückbaus der Ankernägel einerseits und der sehr bescheidenen (Zusatz-)Aufwendungen andererseits, welche bei einer späteren Bautätigkeit im Nachbargrundstück zum Vorschein kommende Ankernägel mit sich bringen würden, lässt sich nicht nachvollziehen, weswegen es in casu einer zeitraubenden, öffentlich-rechtlichen Prüfung zur Wiederherstellung des gesetzesmässigen Zustandes oder des Erlasses von möglichen Nutzungsverböten durch die Baubehörde bedurft haben sollte.

Aus denselben Gründen ist auch nicht plausibel, weswegen die Rechtssicherheit für künftige Eigentümer eine öffentlich-rechtliche Anordnung zur Eintragung einer Dienstbarkeit für den Verbleib der Ankernägel im Grundbuch im Sinne der Dispositiv-Ziffer 5 oder - im Unterlassungsfall - von behördlich veranlassten, sondernutzungsrechtlichen oder öffentlich-rechtlichen eigentumsbeschränkenden Anmerkungen im Grundbuch im Sinne der Dispositiv-Ziffer 6 des Baubeschlusses Nr. 23/2020 gebieten solle.

4.2.2 Der Verbleib der Ankernägel im Untergrund von KTN 004. _____ beschlägt nach dem Gesagten offensichtlich keinen Sachverhalt, der aus der Sicht des öffentlichen Baurechts eine Sicherung mittels im Grundbuch eingetragener, öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung gebieten würde. Es liegt keine Dienstbarkeit von öffentlich-rechtlicher Relevanz vor - wie etwa die Sicherstellung der dauernden Erschliessung mittels Wegrechts- und Leitungsdienstbarkeiten oder von Abweichungen von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften durch ungleiche Verteilung des Grenzabstandes sowie Näherbaurechts- oder Nutzungsübertragungs-Dienstbarkeiten, welche nur unter erschwerten Umständen rückgängig gemacht und daher regelmässig nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gelöscht werden können (vgl. etwa § 62 PBG; Art. 24 Abs. 2 BauR; VGE III 2020 191 vom 27.1.2021 Erw. 3.2.3; Urteil BGer 1C_57/2019 vom 19.12.2019 Erw. 3.3).

Mithin fehlt es vorliegend an einem grundlegenden Bedürfnis i.S.v. § 4 lit. c der Verordnung über die Anmerkung von Sondernutzungsrechten und von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch für die Eintragung (resp. Anmerkung) einer Dienstbarkeit für den Verbleib der Ankernägel im Untergrund von KTN 004. _____, unbesehen der Frage, ob in casu die Konstellation: "mit einer Bewilligung verbundenen Nebenbestimmungen" im Sinne dieser Bestimmung überhaupt vorliegt. Nachdem keine Baubewilligung erteilt wurde und der Verbleib der Ankernägel nur geduldet wird, muss dies wohl verneint werden.

4.2.3 Anzufügen ist, dass sich sämtliche Ankernägel sowohl gemäss Zusicherung der Bauherrschaft (Beilage in Vi-act. II.-03: blauer Ordner, Reg. St), als auch der ausführenden Unternehmung (Geschäftsführer/Baustellenverantwortlicher und Baustellenpolier) (Beilage in Vi-act. II.-04) in ungespanntem Zustand ohne Funktion befinden, womit nicht davon auszugehen ist, dass ein Einverständnis der Bauherrschaft resp. der Eigentümer von KTN 001._____ auf KTN 002._____ voraussetzen sein wird, wenn bei einer späteren Bautätigkeit im Nachbargrundstück KTN 004._____ dereinst ein (ohne grossen baulichen und finanziellen Aufwand realisierbarer) Rückbau dieser funktionslosen Ankernägel erforderlich sein sollte.

Über die allfällige Errichtung einer Dienstbarkeit für den Verbleib der Ankernägel im Untergrund von KTN 004._____ hat daher, wie etwa über Entschädigungsfragen, der hierfür zuständige Zivilrichter zu befinden und nicht die Baubehörde.

4.2.4 Das Zivilrecht sieht neben der Möglichkeit der vertraglichen Duldung eines Überbaurechts für verletzte Nachbarn verschiedene Rechtsbehelfe zur Abwehr von Einwirkungen auf ihr Eigentum vor (vgl. Art. 641 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs [ZGB; SR 210] vom 10.12.1907; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, Bd. 2, Rz 22.4.2; zur Eigentumsfreiheitsklage und den konkurrierenden Ansprüchen vgl. Wolf, in: ZGB Kommentar, Kren Kostkiewicz/Wolf/Amstutz/Fankhauser [Hrsg.], 3. Aufl. 2016, insb. N 9 und 11 ff. zu Art. 641 ZGB). Vor dem Hintergrund des Dualismus von öffentlichem und zivilem Baurecht (vgl. dazu Vallati, Dienstbarkeiten und Bauvorhaben, Diss. Zürich 2020, Rz 15 und 18 ff.) ist davon auszugehen, dass die öffentlich-rechtliche Duldung der eingebauten Ankernägel (Baubeschlusses Nr. 23/2020 Dispositiv-Ziffer 2) die zivilrechtlichen Abwehrmöglichkeiten der verletzten Nachbarn nicht zu verdrängen und diese folglich nicht daran zu hindern vermag resp. vermocht hätte, sich auf dem Zivilrechtsweg gegen die Beanspruchung ihres Grundstückes zur Wehr zu setzen. Es ist nicht Aufgabe der Baubehörde anstelle der betroffenen Grundeigentümer zu entscheiden, ob sich letztere im konkreten Fall zur vertraglichen (entgeltlichen) Duldung der unter das Erdreich ihres Grundstückes ragenden Ankernägel verpflichten wollen, oder ob sie die Ergreifung eines Rechtsbehelfs zu deren Beseitigung als aussichtsreich erachten.

Die zivilrechtliche Auseinandersetzung zwischen der Bauherrschaft und den Eigentümer von KTN 004._____ muss somit nicht zwangsläufig zur Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch führen. Auch der Vertrag auf Duldung eines Überbaus selber kann grundsätzlich formfrei abgeschlossen werden (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., Rz 22.4.2). Angesichts der von der Baubehörde im An-

fangsstadium des Baubewilligungsverfahren 68/2018 festgehaltenen Erkenntnis, dass bei einer späteren Bautätigkeit allenfalls zum Vorschein kommende Ankernägel mit den heutigen Mitteln ohne grossen baulichen und finanziellen Aufwand rückbaubar sind, ist denn auch keine öffentlich-rechtliche Notwendigkeit erkennbar, dass eine Duldung der ungespannten, funktionslosen Ankernägel aus Gründen der Rechtssicherheit für spätere Erwerber ins Grundbuch eingetragen werden müsste (vgl. Erw. 4.2.1 hiervor).

4.3 Zusammenfassend erweist sich die ersatzlose Aufhebung der Dispositivziffern 5 und 6 des Baubeschlusses Nr. 23/2020 durch den angefochtenen RRB Nr. 339/2021 als sachrichtig und ist nicht zu beanstanden.

5.1 Die Baubewilligungsgebühr ist eine Verwaltungsgebühr, welche die vom Pflichtigen veranlasste Amtshandlung abgelten soll. Bei der Bemessung der Gebühren sind das Kostendeckungs- und das Äquivalenzprinzip zu beachten. Nach dem Kostendeckungsprinzip soll der Ertrag der Gebühren die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweigs nicht oder nur geringfügig übersteigen, was eine gewisse Schematisierung oder Pauschalisierung der Abgabe nicht ausschliesst. Das Äquivalenzprinzip stellt die gebührenrechtliche Ausgestaltung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes dar. Es bestimmt, dass eine Gebühr nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen halten muss. Der Wert der Leistung bemisst sich nach dem Nutzen, den sie dem Pflichtigen bringt, oder nach dem Kostenaufwand der konkreten Inanspruchnahme im Verhältnis zum gesamten Aufwand des betreffenden Verwaltungszweigs, wobei schematische, auf Wahrscheinlichkeit und Durchschnittserfahrungen beruhende Massstäbe angelegt werden dürfen. Es ist nicht notwendig, dass die Gebühren in jedem Fall genau dem Verwaltungsaufwand entsprechen; sie sollen indessen nach sachlich vertretbaren Kriterien bemessen sein und nicht Unterscheidungen treffen, für die keine vernünftigen Gründe ersichtlich sind. Wo ein starres Abstellen auf einen festen Gebührensatz zu einem offensichtlich übersetzten, durch den tatsächlichen Verwaltungsaufwand in keiner Weise mehr zu rechtfertigenden Abgabebetrag führt, kann das Äquivalenzprinzip eine Korrektur der Berechnungsweise gebieten (vgl. Urteile BGer 2C_517/2007 vom 15.8.2008 Erw. 2.3 f.; 2P.286/2006 vom 17.2.2007 Erw. 4.1, je mit weiteren Hinweisen; Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Diss. Zürich 1991, Rz 397).

5.2.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 339/2021 (Erw. 5.1 - 5.3) weder ausser Acht gelassen, dass die Baubewilligungsbehörde gemäss Art. 59 Abs. 1 BauR Gebühren erheben darf, noch hat er die auf der Delegati-

onsnorm von Art. 59 Abs. 2 BauR basierende Kompetenz des Gemeinderates zum Erlass einer Gebührenordnung für das Bauwesen in Frage gestellt (vgl. dazu Erw. 2.4.1 hiervor). Zu Recht hat der Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 339/2021 indes festgestellt, dass das Kostendeckungs- und das Äquivalenzprinzip zu beachten sind und deren Einhaltung im Rahmen des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens überprüft werden kann (Erw. 5.2 f.).

5.2.2 Hinsichtlich des Kostendeckungsprinzips hat der Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 339/2021 erkannt, dass dieses durch die Baubehörde gewahrt worden sei (Erw. 5.4), weswegen hierauf nicht weiter einzugehen ist.

5.2.3 Bezüglich der Einhaltung des Äquivalenzprinzips hat sich der Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 339/2021 damit auseinandergesetzt, ob der geltend gemachte Zeitaufwand in einem vernünftigen Verhältnis zum Baugesuch stehe (Erw. 5.5.1 - 5.5.4) und er ist im Wesentlichen zum Ergebnis gelangt, dass für die Ablehnung des nachträglichen Baubewilligungsgesuchs die Gebühr zu Recht nach effektivem Zeitaufwand festgesetzt und dabei von einem Stundenansatz von Fr. 120.-- ausgegangen worden sei (Art. 3 Abs. 2 und 3 sowie Art. 14 GOB-A._____) (Erw. 5.5.1). Dagegen beurteilte der Regierungsrat die vom Bausekretär aufgewendeten Stunden (62.25) als zu hoch. Neben dem Zeitaufwand vom 29. November 2018 von 6.25 Stunden für die "Prüfung des Baugesuchs, Abklärungen", welcher gekürzt werden müsse, kritisierte der Regierungsrat dabei insbesondere die Aufwände nach Abschluss des ersten Schriftenwechsels (10. Januar 2019), weil diese vorwiegend Zivilrecht betroffen hätten, für welche die Baubehörde gar nicht zuständig gewesen sei. Auch taxierte der Regierungsrat den aufgelisteten Aufwand von insgesamt 17 Stunden für das Verfassen des Bauentscheides als deutlich zu hoch, da die Baubewilligung alleine aus zivil- bzw. eigentumsrechtlichen Gründen verweigert worden sei und eine öffentlich-rechtliche Prüfung der Anker Nägel kaum stattgefunden habe. Insgesamt erachtete der Regierungsrat einen Aufwand des Bausekretärs (inkl. Aufwände Lernender) von 13 Stunden als angemessen (Erw. 5.5.2).

Betreffend die Behandlung des Baugesuchs durch die Baubehörde an elf Sitzungen hielt der Regierungsrat dafür, dass die Baubehörde (gemäss Art. 56 BauR) primär für den Entscheid über ein Baugesuch und nicht für die Vorbereitung des Verfahrens zuständig sei, weswegen sie nur denjenigen Aufwand berechnen dürfe, welcher für den Entscheid über das nachträgliche Baugesuch vom 28. November 2018 angefallen sei. Diesen Aufwand setzte der Regierungsrat ermessensweise auf Fr. 300.-- fest (Erw. 5.5.3).

Die Kosten für den Versand und das Büromaterial kürzte der Regierungsrat auf ermessensweise auf Fr. 40.--, weil es in zahlreichen Schriftenwechseln primär darum gegangen sei, dass sich die Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegner in zivil- bzw. eigentumsrechtlicher Hinsicht einigten. Die insgesamt verrechnete Bewilligungsgebühr von Fr. 8'760.-- beurteilte der Regierungsrat als in einem Missverhältnis zum Baugesuch, zumal eine öffentlich-rechtliche Prüfung der Ankernägel praktisch gar nicht stattgefunden habe und das Baugesuch auch nicht an die kantonale Baugesuchszentrale weitergeleitet worden sei, und er reduzierte die Bewilligungsgebühr ermessensweise auf Fr. 2'000.-- (Erw. 5.5.4).

5.3 Mit diesen Argumenten hat der Regierungsrat klar zum Ausdruck gebracht, dass er mit der Reduktion der in Dispositivziffer 9 des Baubeschlusses Nr. 23/2020 erhobenen Bewilligungsgebühr insbesondere dem Umstand Rechnung trägt, dass die öffentlich-rechtliche Prüfung des nachträglichen Baugesuchs als solches (Gesuch um nachträgliche Bewilligung der bereits eingebrachten Ankernägel) kaum stattgefunden, resp. lediglich einen geringen Anteil der erfassten Aufwendungen des Bausekretärs und der Baubehörde beschlagen hat und der grossmehrheitliche Anteil dieser Aufwendungen auf die - ausserhalb ihrer öffentlich-rechtlichen Zuständigkeit stehenden - Bemühungen des Bausekretärs und der Baubehörde entfallen ist, die zivilrechtliche Auseinandersetzung zwischen den Parteien des vorinstanzlichen Verfahrens bezüglich des Verbleibes der Ankernägel im Untergrund von KTN 004._____ zu regeln (vgl. dazu auch Erw. 4.2.1 ff. hiervor; Urteil BGer 1C_628/2020 vom 21.7.2021 Erw. 2.4).

5.4.1 Die regierungsrätliche Feststellung im angefochtenen RRB Nr. 339/2021, wonach eine Prüfung, ob die bereits eingebrachten Ankernägel mit den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften übereinstimmt kaum stattgefunden hat, resp. lediglich einen geringen Anteil der erfassten Aufwendungen des Bausekretärs und der Baubehörde ausgemacht hat, wird durch die Baugesuchsakten Nr. 68/2018 (Beilage in Vi-act. II.-03: blauer Ordner) bestätigt. Bereits mit der Intervention der Beschwerdegegner (im vorinstanzlichen Verfahren) vom 22. September 2018 wurde deutlich gemacht, dass für die Einbringung der Ankernägel ins Erdreich von KTN 004._____ keine Zustimmung vorlag, dadurch offenkundig Eigentumsrechte verletzt wurden und mithin keine privatrechtliche Bauberechtigung für das Einbringen der Ankernägel in den Untergrund von KTN 004._____ vorhanden war (vgl. Beilage in Vi-act. II.-03: blauer Ordner Reg. B).

Entsprechend konzentrierten sich die Bemühungen der Baubehörde nach der Einreichung des nachträglichen Baugesuchs am 27. November 2018 darauf, dass zwischen der Bauherrschaft und den Eigentümern der betroffenen Nachbar-

liegenschaft eine Bereinigung der privatrechtlichen Verhältnisse erfolge. Eine eigentliche Prüfung der materiellen Voraussetzungen der bereits ausgeführten Verankerung, resp. ob dieser öffentlich-rechtliche Hindernisse entgegenstehen, wird aus den Baugesuchsakten Nr. 68/2018 dagegen nicht ersichtlich.

5.4.2 Dem vermag die Baubehörde im vorliegenden Verfahren denn auch nichts Substanzielles entgegenzuhalten (vgl. Beschwerde vom 14.4.2021 Ziff. III.-Kostenaufgabe RRB Nr. 339/2021; Erw. 2.2.1 hiervor). Der Umstand, dass nachträgliche Baubewilligungen zeitaufwendig sein können, lässt nicht den Analogieschluss zu, dass dies auch für das vorliegend fragliche Baugesuch der Fall gewesen ist, welches von der Baubehörde zu Recht in das vereinfachte Verfahren verwiesen wurde (Beilage in Vi-act. II.-03: blauer Ordner Reg. D und F). Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Prüfung zur Wiederherstellung des gesetzesmässigen Zustandes oder des Erlasses von möglichen Nutzungsverböten, welche der Regierungsrat nach Ansicht der Baubehörde ausser Acht gelassen hat, ist mit Hinweis auf vorstehende Erw. 4.2.1 festzuhalten, dass der Bedarf für eine solche zeitraubende Prüfung weder ausgewiesen noch erkennbar ist.

5.4.3 Soweit die Baubehörde eine Verletzung ihres geschützten Autonomiebereiches darin erblickt, dass der Regierungsrat ihren Aufwand für den Entscheid über das nachträgliche Baugesuch vom 28. November 2018 nicht nach Sitzungsanteilen, sondern - gesetzeswidrig - nach Anzahl Stunden reduziert habe, lässt sich nicht nachvollziehen, auf welche Bestimmung der GOB-A._____ sie sich hierbei abstützt. Auch der in der Aufwanderfassung der Baubehörde (Beilage in Vi-act. II.-03: blauer Ordner Reg. W) angeführte Art. 3 des Entschädigungsreglements über die Ausrichtung von Sitzungsgeldern und Entschädigungen an die Mitglieder des Gemeinderates, der Behörden und Kommissionen vom 1. Januar 2015 äussert sich nicht dazu, wie die durch eine Sitzung verursachten Kosten auf die behandelten Geschäfte zu verteilen sind.

Unbesehen davon ergibt sich aus dem RRB Nr. 339/2021 (Erw. 5.5.3) unzweifelhaft, dass der Regierungsrat davon ausgegangen ist, dass eine Baubehördensitzung Kosten von insgesamt Fr. 600.-- verursacht. Der von ihm ermessensweise auf Fr. 300.-- festgelegte Zeitaufwand für den Entscheid über das nachträgliche Baugesuch vom 28. November 2018 entspricht demnach einem hälftigen Sitzungsanteil (0.5 E/S). Dass es sich bei diesem ermessensweise festgelegten Aufwand für die Sitzung vom 29. Januar 2020 nicht um den effektiven Aufwand an der Sitzung vom 29. Januar 2020 handelt, bedarf keiner Erläuterung und führt auch nicht zum Schluss, dass der Regierungsrat sein Ermessen falsch und unzutreffend ausgeübt hat.

5.5 Zusammenfassend hat der Regierungsrat nicht in unzulässiger Weise in die Befugnis der Baubehörde zum Vollzug der eigenen kommunalen Vorschriften bei der Gebührenerhebung für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen eingegriffen, sondern eine in casu durch das Äquivalenzprinzip durchaus gebotene Korrektur der in einem deutlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung (d.h. der öffentlich-rechtliche Prüfung des nachträglichen Baugesuchs) stehenden Gebühr vorgenommen.

Dieses Missverhältnis wird im Übrigen auch durch den von der Baubehörde in ihrer Replik vom 2. August 2021 (vgl. Ziff. II.- Baubewilligungsgebühren Baubeschluss 23/2020, B._____ GmbH) angeführten Gebührenrahmen für den Erlass von Verfügungen des Gemeinderates und anderer kommunaler Behörden von Fr. 60.-- bis Fr. 20'000.-- (§ 18 GebO) verdeutlicht. Bei der in Frage stehenden, aus 28 in zwei Reihen angeordneten Ankernägeln bestehender Verankerung handelt es sich um eine doch relativ einfache bauliche Vorkehrung. Soweit für dessen Beurteilung eine Gebühr von Fr. 8'760.-- erhoben wird, welche den erwähnten Gebührenrahmen zu beinahe 44% ausschöpft, liesse sich dies angesichts der Bedeutung der Sache vor dem Äquivalenzprinzip höchstens dann rechtfertigen, wenn hierfür ein sachlich gebotener, ausserordentlich grosser Aufwand angefallen und ausgewiesen wäre (vgl. Erw 5.1 hiervor). Dies ist vorliegend nicht der Fall.

5.6 Anzuführen ist, dass dem Verwaltungsgericht keine Prüfung der richtigen Handhabung des Ermessens zusteht, wenn sich eine Beschwerde gegen eine Verfügung bzw. einen Entscheid des Regierungsrates richtet (vgl. § 55 Abs. 2 lit. a VRP). Die Reduktion der in Dispositivziffer 9 des Baubeschlusses Nr. 23/2020 erhobenen Bewilligungsgebühr durch den Regierungsrat erscheint mit dem vorstehend Gesagten (Erw. 5.3 ff. hiervor) sachlich begründet, inhaltlich vertretbar und steht damit im Rahmen des ihm zustehenden Ermessens.

6.1 Bei der Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen hat sich der Regierungsrat konkret auf die VRP bezogen (§ 72 Abs. 2 und 4 VRP; § 74 Abs. 1 VRP, vgl. angefochtener RRB Nr. 339/2021 Erw. 6.2) und inhaltlich - ohne explizite Nennung - auf die GebO sowie den Gebührentarif für Rechtsanwälte (GebT; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975. Die Kostenverlegung und namentlich die Überbindung der Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens - soweit dieses nicht zufolge Rückzug abgeschlossen geworden ist - an die Baubehörde (vgl. angefochtener RRB Nr. 339/2021 Erw. 6.3) wirft keine Fragen auf und steht im Rahmen des dem Regierungsrat zustehenden Ermessens (vgl. § 55 Abs. 2 lit. a VRP; Urteil BGer 2C_865/2012 vom 8.3.2013 Erw. 4.4).

6.2 Soweit die Baubehörde der Ansicht ist, weil der Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 339/2021 darauf erkannt habe, dass das Kostendeckungsprinzip gewahrt worden sei (Erw. 5.4), könne die Beschwerdeführerin (im vorinstanzlichen Verfahren) mit ihren Anliegen nicht vollständig durchgedrungen sein (Erw. 6.3), verkennt sie einerseits, dass bei der Bemessung der Gebühren das Kostendeckungs- *und* das Äquivalenzprinzip zu beachten sind (vgl. Erw. 5.1 hiervor), und ignoriert sie andererseits, dass die Beschwerdeführerin (im vorinstanzlichen Verfahren) mit ihren Anträgen im vorinstanzlichen Verfahrens - soweit diese nicht zufolge Rückzug abgeschrieben geworden worden sind (vgl. Ingress lit. F hiervor) - tatsächlich vollständig durchgedrungen ist (vgl. angefochtener RRB Nr. 339/2021 Dispositivziffer 1 Satz 1).

7. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde damit als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

8.1 Diesem Ergebnis entsprechend werden die auf Fr. 2'500.-- festzusetzenden Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen) der unterliegenden Baubehörde auferlegt (§ 72 VRP; vgl. auch Erw. 6.1 hiervor).

8.2 Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'500.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

Dieses sind innert 30 Tagen seit Zustellung auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu bezahlen.

3. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82 ff. BGG).

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

4. Zustellung an:
 - die Beschwerdeführerin (R; unter Beilage der Eingabe des Beschwerdegegners im vorinstanzlichen Verfahren vom 23.8.2021)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren (2/R; unter Beilage der Eingabe des Beschwerdegegners im vorinstanzlichen Verfahren vom 23.8.2021)
 - die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegnerinnen im vorinstanzlichen Verfahren (2/R)
 - Beigeladene Ziff. 5 (R; unter Beilage der Eingabe des Beschwerdegegners im vorinstanzlichen Verfahren vom 23.8.2021)
 - Beigeladene Ziff. 6 (R; unter Beilage der Eingabe des Beschwerdegegners im vorinstanzlichen Verfahren vom 23.8.2021)
 - Beigeladene Ziff. 7 (R; unter Beilage der Eingabe des Beschwerdegegners im vorinstanzlichen Verfahren vom 23.8.2021)
 - den Regierungsrat des Kantons Schwyz (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Eingabe des Beschwerdegegners im vorinstanzlichen Verfahren vom 23.8.2021)
 - und das Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Eingabe des Beschwerdegegners im vorinstanzlichen Verfahren vom 23.8.2021).

Schwyz, 30. September 2021

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: 20. Oktober 2021