Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz
Kammer III

III 2021 155

Entscheid vom 20. Dezember 2021

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Monica Huber-Landolt, Richterin
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

A._____,
Beschwerdeführer,

gegen

1. **Gemeinderat Altendorf,** Dorfplatz 3, Postfach 155, 8852 Altendorf,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE,** Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz,** Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz,

   Vorinstanzen,

4. **B._____,**
   Beschwerdegegnerin,
   vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C._____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (nachträgliche Baubewilligung: Belagsarbeiten etc.)

Sachverhalt:

A.1 D._____ war Eigentümer des in der Gemeinde Altendorf ausserhalb der Bauzone gelegenen Grundstückes KTN E._____. Auf dieser Parzelle befinden sich ein (vormals) von D._____ und seiner Frau bewohntes, im Jahr 1965 bewilligtes Wohnhaus sowie ein Schopfgebäude. Am 10. Juli 1981 bewilligte der Gemeinderat Altendorf eine "Aufstockung des Holzschopfes" unter der Auflage, dass dieser nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden dürfe. In der Folge baute D._____ im Obergeschoss des Schopfgebäudes ohne Bewilligung eine Werkstatt ein. Im Amtsblatt Nr. _____ 2000 (S. ___) wurde das (nachträgliche) Baugesuch für die "Aufstockung Schopfbaute" sowie zudem für eine "Verlegung Schopfzufahrt" und "Erweiterung Wendeplatz" publiziert und öffentlich aufgelegt. Betroffen vom Baubewilligungsverfahren war des Weiteren der bereits realisierte Bau eines Holzunterstandes, der zwischenzeitlich in eine gedeckte Holzbaute rückgeführt worden war (vgl. Baubewilligung vom 29. Juni 2001 [Gemeinderatsbeschluss GRB Nr. 05.03b]).

A.2 Mit Verfügung vom 8. Juni 2001 erteilte das kantonale Amt für Raumplanung (heute Amt für Raumentwicklung ARE) die kantonale Baubewilligung für den Holzschopfaufbau unter der Auflage, dass dieser weder zu wohn- noch zu gewerblichen Zwecken ausgebaut werden darf (Disp.-Ziff. 1). Die nachträgliche Baubewilligung für den Einbau einer Werkstatt in das Obergeschoss des Holzschopfes wurde nicht erteilt (Disp.-Ziff. 2). Die Ausnahmebewilligung für die Verlegung der Schopfzufahrt wurde nicht erteilt, indes eine Ausnahmebewilligung für eine breitere und weniger steile Treppe oder für einen ca. 1 m breiten Fussweg in Aussicht gestellt (Disp.-Ziff. 4). Die Ausnahmebewilligung für die Erweiterung des Wendeplatzes wurde unter der Auflage erteilt, dass Rasengittersteine verwendet werden (Disp.-Ziff. 5). Die nachträgliche Baubewilligung für den Holzunterstand wurde nicht erteilt (Disp.-Ziff. 6) und der Abbruch der Holzplattform sowie der Betonpfeiler angeordnet (Disp.-Ziff. 7). In diesem Sinne erteilte bzw. verweigerte der Gemeinderat die Baubewilligung mit GRB Nr. 05.03b vom 29. Juni 2001.

A.3 Gegen diesen GRB Nr. 05.03b vom 29. Juni 2001 erhoben A._____ am 30. Juli 2001 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat (Verfahren VB 219/2001).

A.4 Am 28. April 2003 verhängte der Gemeindepräsident gegenüber D._____ einen Baustopp für alle Bauarbeiten im Bereich Hauszufahrt, Wendeplatz. Am 12. Mai 2003 wurde dieser Baustopp wieder aufgehoben, weil eine Kontrolle keine Abweichung gegenüber der Baubewilligung ergeben hatte. Ge-

gend diese Aufhebung erhoben A._____ am 11. Juni 2003 ebenfalls Verwaltungsbeschwerde (Verfahren VB 147/2003).

A.5 Der Regierungsrat vereinigte die beiden Beschwerden mit Beschluss (RRB) Nr. 1654/2003 vom 10. Dezember 2003. In Gutheissung der Beschwerde im Verfahren VB 219/2001 (soweit darauf einzutreten war) verweigerte er für das Schopfgebäude auf KTN E._____ die nachträgliche Ausnahmebewilligung und ordnete den Abbruch des gesamten Schopfgebäudes (Assek. Nr. _01) auf dem Grundstück KTN E._____ innert 12 Monaten ab Rechtskraft des Entscheides und die Wiederherstellung und Renaturierung des ursprünglichen Terrainzustandes an. Die Beschwerde im Verfahren VB 147/2003 hiess der Regierungsrat ebenfalls gut, und er wies die Sache an den Gemeinderat zurück, weil dieser nicht ohne jegliche Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren betreffend Bauten oder Anlagen ausserhalb der Bauzone nach Art. 24 RPG einleiten und über die Bewilligungspflicht namentlich betreffend "die bekieste Fläche zwischen Wohnhaus und Schopf, die Belagsarbeiten bei der Hauszufahrt, die neue Regenrinne bei der Hauszufahrt und die angeblichen Abweichungen bei der Erstellung des Wendeplatzes" entscheiden dürfe (Erw. 9). Dieser RRB erwuchs hinsichtlich des Verfahrens VB 147/2003 unangefochten in Rechtskraft.

A.6 Das Verwaltungsgericht hiess die von D._____ gegen den RRB Nr. 1654/2003 vom 10. Dezember 2003 am 6. Januar 2004 erhobene Beschwerde betreffend die Verweigerung der Baubewilligung für den Holzschopf mit VGE 1001/04 vom 11. März 2004 gut und bestätigte die Verfügung des Amtes für Raumplanung vom 8. Juni 2001, soweit sie vom Regierungsrat abgeändert worden war (Disp.-Ziff. 1). Die gegen diesen verwaltungsgerichtlichen Entscheid von A._____ erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde wurde vom Bundesgericht mit Urteil 1A.113/2004 vom 16. Juni 2005 abgewiesen, soweit darauf einzutreten war.

B.1 Mit Schreiben vom 7. Februar 2006 wies der damalige Rechtsvertreter von A._____ den Gemeinderat einerseits darauf hin, dass der rechtmässige Zustand beim Schopf noch nicht wiederhergestellt worden sei; anderseits sei bis anhin der Baustopp (formell) immer noch in Kraft und das Verfahren noch nicht wiederaufgenommen worden. Mit einem weiteren Schreiben vom 29. September 2006 an den Gemeinderat machte er erneut die Wiederaufnahme des Verfahrens betreffend bekieste Fläche, Belagsarbeiten, Regenrinne und die angeblichen Abweichungen bei der Erstellung des Wendeplatzes geltend.

B.2 Am 12. November 2008 stellte die Gemeinde A._____ "Unterlagen in Sachen Baustopp und Erledigung zu Euren Akten" zu. Diese Unterlage betraf den GRB Nr. 5.3 vom 12. Mai 2003, gemäss welchem der Baustopp "mit sofortiger Wirkung [d.h. per 12.5.2003] aufgehoben" worden war. Den Erwägungen ist zudem zu entnehmen, dass am 30. April 2003 eine Baukontrolle durchgeführt worden war; die Bauschlusskontrolle und der Vergleich mit den Bewilligungsunterlagen habe keine baurechtliche Beanstandung ergeben. Der mit Rasengittersteinen ausgeführte Wendeplatz entspreche der vom Amt für Raumplanung am 8. Juni 2001 (Disp.-Ziff. 5) bewilligten Anlage; der Wendeplatz sei nicht Gegenstand des Verfahrens; der hintere mit Asphaltbelag sanierte Platz sei altrechtlich bestehend. Bei der Belagssanierung handle es sich gemäss Schätzungsprotokoll des kantonalen Meliorationsamtes vom 28. Oktober 2002 um die Behebung eines Unwetterschadens vom 8. September 2002. Die über das Ausmass der Sanierung hinausgehende Regenrinne diene zum Schutz des Vorplatzes und habe die Aufgabe, das von der Strasse natürlich abfliessende Wasser aufzunehmen; sie diene der technischen Ausstattung und unterstehe nach allgemeiner Rechtsauffassung nicht der Bewilligungspflicht.

C. Mit je einem Schreiben vom 8. November 2019 ans ARE und den Gemeinderat monierten A._____, dass die Vorgaben des RRB Nr. 1654/2003 vom 10. Dezember 2003 bis anhin nicht pflichtgemäss umgesetzt worden seien. Nach Intervention des ARE beauftragte der Gemeinderat mit GRB Nr. 680 05.01.02 vom 2. Dezember 2019 das Bauamt,

> als Ersatzvornahme die Unterlagen für ein Baugesuch "bekieste Fläche zwischen Wohnhaus und Schopf, Belagsarbeiten bei der Hauszufahrt, neue Regenrinne bei der Hauszufahrt und angebliche Abweichungen bei der Erstellung des Wendeplatzes, vor 2003 bereits erstellt" bereit zu stellen und das Amt für Raumentwicklung zu ersuchen, die entsprechenden Bewilligungen im vereinfachten, koordinierten Verfahren zu erteilen.

Die Ersatzvornahme wurde damit begründet, dass es einerseits der Rechtsnachfolgerin (B._____) des am 6. Juli 2011 verstorbenen D._____ nicht zuzumuten sei, ein nachträgliches Baugesuch für Bauarbeiten einzureichen, die sie nicht selber verursacht habe, und dass anderseits unter den beteiligten Nachbarn "Ruhe und Frieden einkehren möge" (Erw. 13).

D. Mit Schreiben vom 22. Januar 2020 stellte das kommunale Bauamt A._____ das Baugesuch vom gleichen Tag zur Kenntnisnahme zu unter Hinweis auf ihr fehlendes schriftliches Einverständnis mit dem Bauvorhaben sowie die Einsprachemöglichkeit. Hiervon machten die Eheleute A._____ mit Schreiben vom 11. Februar 2020 und folgenden Anträgen Gebrauch:

1. Es sei uns vollständige Akteneinsicht zum Verfahrensgegenstand zu gewähren, insbesondere seien uns vorzulegen:

   a) die rechtsverbindlichen Mutationspläne bezüglich Abparzellierung von 756m² ab Stammliegenschaft GB Nr. F._____/ KTN G._____ im Jahre 1965 zur damit neu geschaffenen GB Nr. H._____/KTN E._____

   b) der Kaufvertrag Nr. __ vom _____ 1965 gemäss Grundbuch, Verkauf/ Kauf von 756 m² ab GB Nr. F._____ / KTN G._____

   c) die rechtsverbindlichen Mutationspläne betreffend KTN E._____ nach Zukauf von 1'162 m² durch D._____ ab der landwirtschaftlichen Liegenschaft von M._____ GB Nr. I._____, KTN J._____ (Mutation Nr. __ vom __1973)

   d) die rechtsverbindliche Baubewilligung inkl. rechtsverbindliche Baubewilligungspläne zum Wohnhaus, Gebäude Nr. _02 auf KTN E._____ sowie das rechtsverbindliche Bauabnahme-Protokoll

2. Das gemäss Auftrag von GRB 680 vom 2.12.2019 vom Bauamt «im Sinne einer Ersatzvornahme» vorgelegte «Baugesuch» sei abzuweisen. Es sei keine darauf basierende nachträgliche Bewilligung für die erfolgten baulichen Veränderungen auf KTN E._____ zu erteilen. Für das mit dem Amt für Raumentwicklung ARE zu koordinierende Bewilligungsverfahren seien zeitnah die vollständigen und richtigen Gesuchsunterlagen einzufordern, unter Ankündigung von Sanktionen im Säumnisfall.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge inkl. Mwst zulasten der Gesuchstellerin, resp. des Staates.

Am 8. April 2020 veranlasste das ARE die Unterzeichnung des Baugesuchs durch die Bauherrschaft (B._____) sowie die Ausweitung des Baugesuchs auf das Grundstück KTN G._____, d.h. die Nennung auch dieses Grundstückes als betroffene Parzelle, weil die Regenrinne bei der Einfahrt auf die Parzelle KTN E._____ strassenseitig einhergehende Anpassungsarbeiten auf der Nachbarparzelle bedinge.

E. Mit Gesamtentscheid vom 20. August 2020 erteilte das ARE die kantonale Baubewilligung im Sinne der Erwägungen (Disp.-Ziff. 1) unter Abweisung der Einsprache der Eheleute A._____ (Disp.-Ziff. 2). Der Gemeinderat erteilte die Baubewilligung mit GRB Nr. 613.05.01.02 vom 26. Oktober 2020 wie folgt:

> Die baurechtliche Bewilligung für Abweichungen bei bekiester Fläche zwischen Wohnhaus und Schopf, Belagsarbeiten bei der Hauszufahrt, Regenrinne bei der Hauszufahrt und Rasengittersteine als Wendeplatz, alles vor 2003 bereits erstellt auf den Grundstücken KTN E._____ und G._____ an der Vorderbergstrasse 42 in Altendorf wird gemäss den vorliegenden Unterlagen im Sinne der Erwägungen unter folgenden Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt:
>
> Einsprache

1. Die Einsprache von A._____ wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen. Soweit die Einsprache privatrechtliche Belange betrifft, wird darauf nicht eingetreten.

   Verfahrenskoordination

2. Der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung Nr. B2020-0081 vom 20. August 2020 gilt als integrierter Bestandteil dieser Bewilligung (s. Beilage). Dessen Auflagen und Nebenbestimmungen sind zu beachten und zu erfüllen.

3. Nachführung der amtlichen Vermessung
   Die Firma K._____ wird beauftragt, die bestehenden Bauten und Anlagen innert sechs Monaten nach Rechtskraft in den Daten der amtlichen Vermessung nachzuführen. Die Nachführungskosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

4.-5. (Gebühren; Verfahren/Baufreigabe/Rechtsmittel).

F. Diesen GRB Nr. 613.05.01.02 vom 26. Oktober 2020 zogen die Eheleute A._____ mit Verwaltungsbeschwerde vom 18. November 2020 an den Regierungsrat weiter. Sie stellten folgende Anträge (Verfahren VB 272/2020):

1. Die Bewilligung des Gemeinderates Altendorf, GRB 613/2020 vom 26. Oktober 2020 zum Baugesuch Altendorf B2020-0004.00 / B2020-0081, vereinfachtes Verfahren, Baubewilligung, sowie der ARE-Gesamtentscheid vom 20. August 2020 seien aufzuheben. Die zuständigen Instanzen seien anzuweisen, die nachträgliche Bewilligung der illegalen baulichen Veränderungen zu verweigern.

2. Es sei uns Akteneinsicht zu gewähren in alle rechtsverbindlichen Akten zum Verfahrensgegenstand gemäss unseren Anträgen 1a bis 1d der Einsprache vom 11. Februar 2020, d.h. in:

   a) die rechtsgültigen Mutationspläne bezüglich der vorgeblichen (bestrittenen) Abparzellierung von 756m^2 ab Stammliegenschaft KTN G._____/ ehem. GB Nr. F._____ im Jahre 1965 zu «KTN E._____» / ehem. GB Nr. H._____;

   b) den vollständigen, datierten und rechtsgültig unterzeichneten / beglaubigten Kaufvertrag Nr. 97 vom 2. September 1965 gemäss Grundbuch, Verkauf von 756 m^2 ab KTN G._____ / ehem. GB Nr. 192;

   c) die rechtsgültigen Mutationspläne betreffend «KTN E._____» / ehem. GB Nr. H._____ nach Zukauf von 1'162 m^2 durch D._____ ab der landwirtschaftlichen Liegenschaft von M._____ KTN J._____ / ehem. GB Nr. I._____, (Mutationsantrag Nr. 729 vom 3.7.1973);

   d) die rechtsgültige Baubewilligung mit sämtlichen rechtsverbindlichen Baubewilligungsplänen zum Wohnhaus, Gebäude Nr. _02 auf «KTN E._____» / ehem. GB Nr. H._____ inkl. sämtliche Erschliessungspläne und die bewilligten, unterzeichneten und datierten Detailpläne zur Entwässerung sowie in das rechtsverbindliche Bauabnahme-Protokoll (ca. 1969);

   e) die rechtsverbindliche Baubewilligung inkl. rechtsverbindliche Baubewilligungspläne zum Schopf, Gebäude Nr. _01, auf «KTN

E._____» sowie das rechtsverbindliche Bauabnahme-Protokoll und die Rodungsbewilligung sowie die gültige Waldfestlegung für den umliegenden Wald.

3. Verfahrensvereinigungsantrag

Es sei dieses Verfahren mit dem parallelen Verfahren zum ersuchten «Ersatz defekte Abwasserleitung, Ergänzung Kontrollschacht, Vorderbergstrasse 42, «KTN E._____», Koordinaten 2 705 560 / 1 226 290, Zone LW, bereits erstellt, GRB 614/2020 vom 26. Oktober 2020 zum Baugesuch Altendorf B2020-0977 vom 15.7.2020» zu vereinigen und die Entwässerung von Gebäude Nr. _02 ebenso wie dessen gesamte übrige Erschliessung von Amtes wegen als untrennbarer Bestandteil der Wohnhaus-Infrastruktur Vorderbergstr. 42, Gebäude-Nr. _02 in der Landwirtschaftszone festzustellen.

4. Eventualantrag betr. Feststellungen, Akteneinsicht und Sanktionen im vereinigten Verfahren

4.1 Es sei bei Gutheissung der ersuchten Verfahrenszusammenlegung gemäss Antrag 3 von Amtes wegen festzustellen, dass sowohl das Wohngebäude Nr. _02, Vorderbergstr. 42 als auch dessen gesamte Erschliessung illegal (ohne Baubewilligung auf KTN G._____ / ehem. GB F._____) erstellt wurden und in der Landwirtschaftszone hierfür keine Bestandesgarantie geltend gemacht werden kann.

Insbesondere sei hierzu von Amtes wegen festzustellen:

a) dass die «KTN E._____» / ehem. GB Nr. H._____ nie rechtsgültig vom Stammgrundstück KTN G._____ / ehem. GB L._____ abgetrennt wurde;

b) dass das Gebäude Nr. _02 und dessen Erschliessung nicht auf «KTN E._____» / ehem. GB Nr. H._____, sondern auf dem Grundstück KTN G._____ / ehem. GB F._____ erstellt wurde;

c) dass für das Gebäude Nr. _02 an diesem Standort zu keiner Zeit eine Baubewilligung erteilt wurde und auch nie eine Bauabnahme erfolgte.

4.2 Im vereinigten Verfahren seien uns sämtliche Akten gemäss Antrag 2 zur Akteneinsicht vorzulegen.

4.3 Nach Feststellung der Illegalität aller bisherigen Bautätigkeiten auf «KTN E._____» gemäss Eventualantrag 4.1 sei das Gebäude Nr. _02 von Amtes wegen unverzüglich zu versiegeln und jede weitere Wohnnutzung zu verbieten. Von Amtes wegen sei der totale Rückbau dieses Gebäudes und sämtlicher dazugehörenden Bauteile inkl. Schopf innert kürzester Frist anzuordnen. Zudem sei die Wiederherstellung der rechtswidrig zu Wohnzwecken umgenutzten landwirtschaftlichen Grundfläche (vollständige Altlasten-Sanierung, Renaturierung, Rekultivierung) auf KTN G._____ / ehem. GB F._____ mit kürzester Frist zu verfügen.

4.4 Es sei infolge der Kenntnisnahme aus diesem vereinigten Verfahren von Amtes wegen festzustellen, dass die nie rechtskräftig abgetrennte gesamte Fläche von «KTN E._____» den (dem) altrechtlichen Stammgrundstück(en) KTN F._____ und evtl. KTN J._____ zugehört, was im Grundbuch und amtlichen Katasterplan mit den rechtskonformen Parzellenbezeichnungen und -flächenangaben verbindlich einzutragen ist. Die

entsprechende Grundbuch-Berichtigung und Wiederherstellung der rechtmässigen Parzellengrenzen von KTN G._____ / ehem. GB F._____ im amtlichen Katasterplan der Gemeinde Altendorf seien von Amtes wegen im öffentlich-rechtlichen Verfahren unverzüglich zu veranlassen.

5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge inkl. Mwst. zulasten der Beschwerdegegnerin und des Staates.

G. Mit RRB Nr. 575/2021 vom 24. August 2021 wies der Regierungsrat die Beschwerde ab, soweit darauf eingetreten wurde (Disp.-Ziff. 1). Die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.-- wurden den Eheleuten A._____ auferlegt (Disp.-Ziff. 2.1), und es wurde darauf hingewiesen, dass die Kosten für den Kopierauftrag von Fr. 1'300.-- den Eheleuten A._____ bereits separat in Rechnung gestellt und von diesen auch bereits bezahlt worden war (Disp.-Ziff. 2.2). Die Eheleute A._____ wurden verpflichtet, der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 800.-- zu bezahlen (Disp.-Ziff. 3).

H. Gegen diesen RRB Nr. 575/2021 (Versand am 31.8.2021) erheben die Eheleute A._____ mit Eingabe vom 20. September 2021 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der RRB Nr. 575/2021 vom 24. August 2021 zu VB 272/2020 sei aufzuheben und die nachträgliche Bewilligung der illegalen baulichen Veränderungen sei zu verweigern.

2. Es seien vom Verwaltungsgericht sämtliche Vorakten beizuziehen und zur Gewährleistung eines rechtskonformen Verfahrens und unverzüglicher Wiederherstellung legaler öffentlich-rechtlicher Verhältnisse in eigener Kognition folgende Feststellungen und Verfügungen vorzunehmen und hierzu sämtliche Vorakten beizuziehen:

   Der rechtlich relevante, wahre Sachverhalt sei festzustellen, wonach sowohl das Wohngebäude Nr. _02, Vorderbergstr. 42, Altendorf, als auch dessen gesamte Infrastruktur und Umgebungsgestaltung ohne Baubewilligung auf KTN G._____ / ehem. GB F._____ erstellt wurden und in der Landwirtschaftszone hierfür keine Bestandesgarantie/kein altrechtlicher Bestand geltend gemacht werden kann. Insbesondere sei <u>festzustellen</u>:

   a) dass die «KTN E._____ » / ehem. GB Nr. H._____ nie rechtsgültig vom Stammgrundstück KTN G._____ / ehem. GB F._____ abgetrennt wurde und somit nicht existiert;

   b) dass das Gebäude Nr. _02 und dessen Erschliessungs-Infrastruktur nicht auf «KTN E._____» / ehem. GB Nr. H._____, sondern auf unserem Grundstück KTN G._____ / ehem. GB F._____ erstellt wurde;

   c) dass das Gebäude Nr. _02 an diesem Standort illegal erstellt wurde, hierfür zu keiner Zeit eine Baubewilligung erteilt wurde und auch nie eine Bauabnahme erfolgte;

und basierend auf diesen Feststellungen sei zu verfügen:

d) dass das Gebäude Nr. _02 auf KTN G._____ / ehem. GB F._____ (im nur vorgeblich «abparzellierten» Bereich der inexistenten «KTN E._____») von Amtes wegen unverzüglich versiegelt und jede weitere Wohnnutzung untersagt wird;

e) dass der totale Rückbau des Gebäudes Nr. _02 auf KTN G._____ / ehem. GB F._____ und sämtlicher auf der Pseudo-«KTN E._____» errichteten Bauteile und Erschliessungsinfrastruktur inkl. Schopf-Erschliessung mit kürzestmöglich anzusetzender Frist zu erfolgen hat;

f) dass die illegal zu Wohnzwecken umgenutzte landwirtschaftliche Grundfläche auf KTN G._____ / ehem. GB F._____ mit kürzestmöglich anzusetzender Frist für die zonenkonforme Nutzung wiederherzustellen ist (inkl. amtlich vorgeschriebener, begleiteter und kontrollierter, vollständiger Altlasten-Sanierung, Terrainanpassung, Renaturierung und Rekultivierung);

g) dass der öffentlich-rechtlich relevante, wahre Sachverhalt zur Pseudo-«KTN E._____» im Grundbuch und im aktuellen, rechtsverbindlichen, amtlichen Katasterplan der Gemeinde Altendorf mit entsprechend korrigierten Parzellenbezeichnungen und Flächenangaben auf Kosten der Beschwerdegegnerin verbindlich einzutragen ist - d.h. Löschung sämtlicher falschen Eintragungen zur inexistenten «KTN E._____» und Zuordnung dieser Flächen zu den richtigen Parzellen KTN F._____, resp. evtl. KTN J._____ gemäss der bis heute rechtskräftigen Anerkennung der Vermessung Los 2, 1976, des Amtes für Geoinformation;

h) dass uns wegen erwiesenen groben Amtspflichtsverletzungen (willkürliche Duldung rechtswidriger Nutzung unseres Eigentums) öffentlich-rechtlich eine angemessene Entschädigung aus der Staatskasse zu entrichten ist.

3. Eventualantrag 1

Eventualiter sei die Sache zur rechtskonformen Behandlung gemäss Antrag 2 an die Vorinstanzen zurückzuweisen.

4. Eventualantrag 2

Es sei dieses Verfahren mit dem parallelen Verfahren gegen den RRB Nr. 576/2021 vom 24. August 2021 zu VB 273/2020 zum ersuchten «Ersatz defekte Abwasserleitung, Ergänzung Kontrollschacht, _____, «KTN E._____», Koordinaten _____, Zone LW, bereits erstellt, GRB 614/2020 vom 26. Oktober 2020 zum Baugesuch Altendorf B2020-0977 vom 15.7.2020» zu vereinigen und die Entwässerung von Gebäude Nr. _02 ebenso wie dessen gesamte übrige Erschliessung von Amtes wegen als untrennbarer Bestandteil der Wohnhaus-Infrastruktur _____, Gebäude-Nr. _02 in der Landwirtschaftszone festzustellen. Die Vorakten seien im vereinigten Verfahren vollumfänglich beizuziehen.

5. Es sei uns eine vom Gericht zu bestimmende Genugtuungssumme wegen erwiesener, anhaltender Rechtsverweigerung/ Verweigerung korrekter

Verfahren durch den Staat zuzusprechen und deren Zahlung an uns nach dem Verursacherprinzip, evtl. unter Regress auf die Verantwortlichen zu verfügen.

6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge inkl. Mwst. zulasten der Beschwerdegegnerin und des Staates (gemäss dem Verursacherprinzip/dem behördlichen Mitverschulden).

I. Das Sicherheitsdepartement und das ARE beantragen mit Vernehmlassungen vom 28. September 2021 bzw. 11. Oktober 2021 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Die Beschwerdegegnerin beantragt vernehmlassend am 11. Oktober 2021, die Beschwerde sei, soweit darauf einzutreten sei, abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer; den inhaltlich gleichen Antrag stellt am 12. Oktober 2021 der Gemeinderat.

J. Mit Eingabe vom 27. Oktober 2021 nehmen die Beschwerdeführer Stellung zu den Vernehmlassungen. Die Beschwerdegegnerin teilt am 3. November 2021 unter pauschaler Bestreitung der Ausführungen der Beschwerdeführer ihren Verzicht auf eine Duplik mit. Die Vorinstanzen haben sich nicht mehr vernehmen lassen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Unverändert zu bejahen ist nach wie vor die von den Vorinstanzen nicht bestrittene Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer (vgl. GRB Nr. 613.05.01.02 vom 26.10.2020, S. 4 Erw. 7; angefochtener Beschluss Erw. 4.1). Es ist daher nicht nachvollziehbar, wenn die Beschwerdeführer eine Verletzung des rechtlichen Gehörs monieren (Beschwerde S. 27 Ziff. 2.4.1 f.) mit der Begründung, der Regierungsrat sei auf Ausführungen zur Begründung ihrer Legitimation nicht eingegangen.

1.2 Der Regierungsrat hat den Antrag auf Vereinigung des vorliegenden mit einem anderen Verfahren (vgl. Beschwerdeantrag Ziff. 4 "Eventualantrag 2") der Beschwerdeführer abgewiesen, weil die jeweils betroffenen Bauvorhaben voneinander unabhängig seien. Das vorliegende Verfahren gründe in einer Bautätigkeit im Jahr 2003 und weise eine Verfahrensvorgeschichte bis vor Bundesgericht auf, während das andere Verfahren ein nachträgliches Baugesuch für am 9. Juli 2020 ausgeführte Arbeiten an den Kanalisationsleitungen betreffe. Der Umstand, dass die Beschwerdeführer in beiden Verfahren die gleichen - teils privatrechtlichen - Rügen vorbrächten, rechtfertige eine Verfahrensvereinigung nicht. Eine Vereinigung stünde einer klaren und verständlichen Darstellung der Sachver-

halts- und Rechtslage in unnötiger Weise entgegen. Eine genügende Koordination werde durch die gleichzeitige Eröffnung der beiden Beschwerdeentscheide sichergestellt (angefochtener RRB Erw. 1.2).

Aus den gleichen Gründen ist auch vorliegend von einer Verfahrensvereinigung abzusehen. Hieran können die Ausführungen der Beschwerdeführer (Beschwerde S. 22 f. Ziff. 2.1.1 ff.) nichts ändern. Hinzu kommt, dass die Beschwerdeführer im Vergleich mit den Verwaltungsbeschwerden noch umfassendere und - vom Gesetz (§ 38 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [SRSZ 234.110; VRP] vom 6.6.1974) an und für sich verpönte - weitschweifige(re) Ausführungen machen, die überdies grösstenteils am Thema vorbeigehen (so beispielsweise theoretische Ausführungen zur "korrekten Normenkontrolle", Beschwerde S. 27 f. Ziff. 2.5). Der Beschwerdeantrag Ziff. 4 ist somit abzuweisen.

1.3.1 Feststellungsbegehren sind subsidiär zu Leistungsbegehren und nur zulässig, wenn daran ein schutzwürdiges Feststellungsinteresse besteht. Zudem kann ein Feststellungsantrag nicht abstrakte, theoretische Rechtsfragen zum Gegenstand haben, sondern nur konkrete Rechte oder Pflichten (BGE 141 II 113 Erw. 1.7; BGE 137 II 199 Erw. 6.5; BGE 126 II 300 Erw. 2c; Urteil BGer 1C_455/2019 vom 19.6.2020 i.Sa. R. vs. Gemeinderat Wangen und Tuggen, Erw. 2.4).

1.3.2 Das ARE und der Gemeinderat haben die nachträgliche Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt. Der Regierungsrat hat mit dem angefochtenen Beschluss diese Bewilligung geschützt und die von den Beschwerdeführern dagegen erhobene Beschwerde abgewiesen, soweit er darauf eingetreten ist.

1.3.3 Die Beschwerdeführer beantragen in erster Linie die Aufhebung der nachträglichen Baubewilligung und die Verweigerung der Baubewilligung. Hierbei handelt es sich um ein zulässiges Leistungsbegehren (Antrag Ziff. 1). Ebenso als Leistungsbegehren zu verstehen ist der Rückweisungsantrag (Antrag Ziff. 3, "Eventualantrag 1"), der implizit auch eine (gänzliche oder teilweise) Aufhebung des angefochtenen Beschlusses voraussetzt.

Soweit die Beschwerdeführer hingegen verschiedene Feststellungsbegehren stellen (Anträge Ziff. 2.a bis Ziff. 2.c), sind diese subsidiär zum Leistungsbegehren. Dies illustriert der Antrag auf Feststellung des relevanten Sachverhalts, ist doch die Feststellung des Sachverhaltes Voraussetzung für die Beurteilung des Leistungsbegehrens.

1.3.4 Die vorinstanzlichen Akten wurden vom Verwaltungsgericht beigezogen (Beschwerdeantrag Ziff. 2). Im regierungsrätlichen Verfahren haben die Beschwerdeführer Einsicht in die Akten genommen und sich gegen Entschädigung auch zahlreiche Kopien machen lassen (vgl. Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements S. 2 Ziff. 2; vorstehend Ingress lit. G).

1.4 Eine Entscheidungsvoraussetzung ist die Zuständigkeit (§ 27 Abs. 1 lit. a VRP).

Die von den Beschwerdeführern beantragte Entschädigung und Genugtuung zu Lasten des Staates (Anträge Ziff. 2.h sowie Ziff. 5) ist im Klageverfahren geltend zu machen (§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 4 des Gesetzes über die Haftung des Gemeinwesens und die Verantwortlichkeit seiner Funktionäre [Staatshaftungsgesetz; SRSZ 140.100] vom 20.2.1970). Auf diesen Antrag ist daher mangels Zulässigkeit des Rechtsmittels (Beschwerde) im Sinne von § 27 Abs. 1 lit. e VRP nicht einzutreten.

1.5.1 Nach konstanter Praxis wird der Umfang der Tätigkeit des Verwaltungsgerichts als Beschwerdeinstanz durch den Anfechtungsgegenstand abgegrenzt. Es kann nur das Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sein, was auch Gegenstand der zugrundeliegenden 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 2017 113 vom 24.11.2017 Erw. 1.2 mit Hinweisen; VGE 1030/03 vom 6.8.2003 Erw. 1.b; Bertschi, in: Kommentar VRG, Vorbem. zu §§ 19-28a, Rz. 44-49; BGE 125 V 414 Erw. 1a).

1.5.2 Gegenstand des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens sind die (bekieste bzw. asphaltierte) Fläche zwischen Wohnhaus und Schopf, die Belagsarbeiten bei der Hauszufahrt, die Regenrinne bei der Hauszufahrt sowie die (angeblichen) Abweichungen bei der Erstellung des Wendeplatzes (vgl. vorstehend Ingress lit. A.5, B.1, C, E). Anderes/Weiteres war nicht Gegenstand des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens und hatte es auch nicht zu sein, wie bereits der Regierungsrat festgestellt hat (angefochtener Beschluss Erw. 4.2 f.). Dies gilt für die von den Beschwerdeführern bestrittenen Rechtmässigkeit der Wohnnutzung des Gebäudes Nr. _02 und den beantragten Rückbau desselben, die bestrittene Existenz des Grundstückes KTN E._____, die geltend gemachte Wiederherstellung der Rechtmässigkeit der Nutzung des Grundstückes KTN G._____ und die Korrektur des Grundbuches betreffend das Grundstück KTN E._____ (Anträge Ziff. 2.d-g sowie der mit den Anträgen in Ziff. 2 ver-

bundene Antrag Ziff. 3). Hierauf kann folglich auch nicht eingetreten werden. Im Übrigen hat der Regierungsrat dennoch zutreffend dargelegt, dass es sich beim Gebäude Nr. _02 um ein altrechtliches Wohngebäude handelt (angefochtener Beschluss Erw. 6.2.3 mit Hinweis auf VGE 1001/04 vom 11.3.2004 Erw. 4.3 und 5.3; vgl. auch Verfügung des Amtes für Raumplanung vom 8.6.2021 S. 1 lit. C "Vorgeschichte" [am 3.9.1965 erteilte Baubewilligung für den Neubau des Wohnhauses Assek.-Nr. _02 auf KTN E._____]).

Hinzu kommt, dass sich diese Rügen (teils) auf eigentums- und grundbuchrechtliche Fragestellungen beziehen und somit zivilrechtliche Aspekte betreffen. Wie der Regierungsrat dargelegt hat, kann hierauf in einem öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahren mangels Zuständigkeit der Verwaltung nicht eingetreten werden (vgl. angefochtener Beschluss Erw. 3.2). Diese Unzuständigkeit beschlägt auch das Verwaltungsgericht.

1.6.1 Soweit der Regierungsrat auf die Verwaltungsbeschwerde vom 18. November 2020 - entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer (Beschwerde S. 23 f. Ziff. 2.2.1 ff.) zu Recht - nicht eingetreten ist, ist der angefochtene Beschluss somit zu bestätigen und die Beschwerde abzuweisen. Soweit die Beschwerdeführer vor dem Verwaltungsgericht weitere Anträge stellen (namentlich betreffend Entschädigung und Genugtuung zu Lasten des Staates), ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

1.6.2 An der Sache vorbei gehen folglich namentlich die Ausführungen in der Beschwerde zu den Eigentumsverhältnissen an KTN G._____ und KTN E._____ ("Pseudo-KTN E._____", vgl. z.B. Beschwerde S. 26 Ziff. 2.3.2) sowie zum Gebäude Nr. _02 (Beschwerde S. 4 ff. Ziff. 2.2 f.; S. 9 ff. Ziff. II.1.1 ff. mit längeren Zitaten aus der Verwaltungsbeschwerde vom 18.11.2020; S. 22 Ziff. 2.1.1). Wenn einer geforderten Akteneinsicht in (alte) Grundbuchauszüge, Kaufverträge und Katasterpläne (vgl. z.B. Beschwerde S. 16) im Verwaltungs- und verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren keine Folge geleistet wird, stellt dies entsprechend weder eine Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes noch des rechtlichen Gehörs im Sinne des Anspruches auf eine Beweisabnahme dar.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass ein Bauberechtigungsnachweis gemäss konstanter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht erforderlich ist. Hieran kann die gegenteilige Auffassung der Beschwerdeführer (Beschwerde S. 29 f. Ziff. 2.7) nichts ändern. Dem Grundeigentümer stehen für die Geltendmachung zivilrechtlicher Ansprüche vielmehr die entsprechenden zivilprozessualen Instrumente zur Verfügung (vgl. angefochtener Beschluss Erw. 5.1; VGE III 2020 191

vom 27.2.2021 Erw. 3.1 [betr. den Beschwerdeführer; eine Beschwerde gegen diesen Entscheid ist derzeit noch beim Bundesgericht unter der Verfahrensnummer 1C_124/2021 hängig] mit Hinweis u.a. auf EGV-SZ 1982 Nr. 45; EGV-SZ 2000 Nr. 12). Wenn die Beschwerdeführer mithin richtigerweise festhalten, dass vorliegend nicht das Zivilrecht, sondern das öffentliche Recht massgebend ist (Beschwerde S. 24 Ziff. 2.2.5), anerkennen sie implizit, dass im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren zivilrechtliche Fragestellungen nicht zu behandeln sind. Inwiefern in diesem Zusammenhang der Gehörsanspruch der Beschwerdeführer verletzt worden sein könnte (Beschwerde S. 30 Ziff. 2.7.3), ist nicht erkennbar.

1.6.3 Die baurechtliche Rechtmässigkeit des Gebäudes Nr. _02 war und musste - wie bereits gesagt - weder Gegenstand des Gesamtentscheides des ARE vom 20. August 2020 sowie des GRB vom 26. Oktober 2020 noch des angefochtenen RRB sein (vgl. angefochtener Beschluss Erw. 4.3). Das Verwaltungsgericht hat sich zur Bewilligung des Wohnhauses im September 1965 und seitherige bauliche Schritte unter Bezugnahme auf die Verfügung des damaligen Amtes für Raumplanung vom 8. Juni 2001 bereits ausführlich im VGE 1001/04 vom 11. März 2004 (insbesondere Erw. 4.3) geäussert. Die Rechtmässigkeit des Wohnhauses und somit auch die Rechtmässigkeit der Erschliessung desselben kann nicht permanent wieder in Frage gestellt werden (vgl. Beschwerde S. 28 f. Ziff. 2.6; S. 30 ff. Ziff. 2.7.3 ff.). (Auch) In dieser Hinsicht wird das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer, zumal sie bereits in den Verfahren der Jahre 2001 bis 2004 Verfahrensbeteiligte waren, daher nicht verletzt (Beschwerde S. 29 Ziff. 2.6.5). Abgesehen davon hat der Regierungsrat darauf hingewiesen, dass die Beschwerdeführer die Rechtmässigkeit des Gebäudes in einem eigenständigen Verfahren zur Überprüfung bringen müssten (angefochtener Beschluss Erw. 4.3). So kann auch der behaupteten Vorenthaltung eines Vermessungsplanes aus dem Jahr 1976 (Beschwerde S. 32 Ziff. 2.7.4), die unbelegt bleibt und unglaubwürdig ist, vorliegend keine Bedeutung zukommen.

Ausführungen zur Erschliessung des Gebäudes Nr. _02, zu Missachtungen von Anforderungen des (alten) kommunalen Baureglements aus dem Jahr 1965 und ähnliche Vorbringen (Beschwerde S. 10 ff. mit längeren Zitaten aus der Verwaltungsbeschwerde vom 18.11.2020) haben folglich unbeachtlich zu bleiben.

1.7 Unter Verweis auf die zutreffende Argumentation im angefochtenen Beschluss (Erw. 5.2) kann die Rüge des Fehlens eines Mitberichts des Amtes für Landwirtschaft (Beschwerde S. 33 ff. Ziff. 2.8) auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht verfangen. Das Amt für Landwirtschaft ist für landwirtschaftliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone zuständig (§ 46 Abs. 2 der Vollzugsver-

ordnung zum Planungs- und Baugesetz [VvPBG; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997). Vorliegend steht jedoch nicht ein landwirtschaftliches Bauvorhaben zur Diskussion. Mithin ist das ARE zuständig (§ 46 Abs. 3 VvPBG). Den gewässerschutzrechtlichen Aspekten wurde mit einem Fachbericht des hierfür zuständigen Amtes für Gewässerschutz Rechnung getragen.

1.8 Wenn der Regierungsrat auf die inhaltlich gleichen Rügen im Verwaltungsbeschwerdeverfahren - zu Recht - nicht weiter eingegangen ist, kann hierin folglich auch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer durch den Regierungsrat erkannt werden (vgl. beispielsweise Beschwerde S. 6 f. Ziff. 2.3; S. 9 Ziff. II.1.1; S. 20 Ziff. 1.9). Die Beschwerdeführer gehen von einem falschen Verständnis der Beschwerdelegitimation aus (vgl. beispielsweise Beschwerde S. 8 Ziff. 2.6.2), wenn sie der Auffassung sind, aus der Beschwerdelegitimation leite sich auch ein Anspruch auf eine Prüfung sämtlicher Vorbringen durch die Rechtsmittelinstanzen ab. Wie dargelegt kann und darf eine Rechtsmittelinstanz Rügen nur prüfen, soweit sie hierzu überhaupt zuständig ist und sich die Rügen auf den Anfechtungsgegenstand beziehen.

2.1.1 Der Regierungsrat erwog im angefochtenen Beschluss, die vom ARE (bzw. dem damaligen Amt für Raumplanung) am 8. Juni 2001 erteilte Bewilligung für die Erweiterung des Wendeplatzes unter der Auflage, dass Rasengittersteine verwendet werden müssten, sei in Rechtskraft erwachsen. Abweichungen hiervon hätten vom Gemeinderat nicht festgestellt werden können. Für den gemäss der Baubewilligung erstellten Wendeplatz sei daher gar keine nachträgliche Baubewilligung erforderlich (Erw. 6.1).

Beim Wohnhaus Nr. _02 samt asphaltiertem Garagenvorplatz handle es sich um eine altrechtliche Baute. Der Vorplatz könne daher gemäss Art. 24c Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 massvoll erweitert werden. Der Regierungsrat bestätigte die gemeinderätliche Beurteilung, dass die mit einem Belagsstreifen verbreiterte Einfahrt zum Garagenvorplatz aus raumplanerischer Sicht von untergeordneter Bedeutung sei (Erw. 6.2).

Bereits mit VGE 1001/04 vom 11. März 2004 sei bestätigt worden, dass es sich beim Gebäude Nr. _02 um ein altrechtliches Wohngebäude handle; es sei am 3. September 1965 auf dem Grundstück KTN E._____ bewilligt worden. Auch die Luftbilder vom 3. Juni 1960 und 8. August 1967 zeigten, dass das Gebäude Nr. _02 und der dazugehörige Vorplatz in dieser Zeitspanne errichtet worden seien (Erw. 6.2.3).

Betreffend die Regenrinne sei aus den Plänen des Baugesuchs keine Ableitung des Wassers ersichtlich, weshalb davon auszugehen sei, dass das Meteorwasser auf der Westseite aus der Regenrinne laufe und oberflächlich versickere. Allerdings sei auf den Bildern der Fotodokumentation vom 22. Januar 2020 auf dem Garagenvorplatz ein Abwasserschacht erkennbar, welcher in den nachträglichen Baugesuchsakten nicht ersichtlich sei. Die Vorinstanzen (ARE und Gemeinderat) hätten daher zu prüfen, ob das Wasser aus der Regenrinne entgegen den Baugesuchsunterlagen nicht versickere. Sollte dies zutreffen, sei in einem separaten nachträglichen Verfahren über die Rechtmässigkeit dieser Ableitung zu befinden. Das Gleiche gelte für den Abwasserschacht auf dem asphaltierten Garagenvorplatz (Erw. 6.2.4).

Bei der bekiesten Fläche zwischen dem Wohnhaus und dem Schopf handle es sich um die Zufahrt zum Schopf. Das Verwaltungsgericht habe mit dem VGE 1001/04 vom 11. März 2004 (Erw. 6.3 und Erw. 7 ff.) das Schopfgebäude als rechtmässig beurteilt (Erw. 6.3). Da im Jahr 2001 die Verlegung der Schopfzufahrt (mittels Ausnahmebewilligung) nicht bewilligt worden sei, lasse sich hieraus implizit die Bewilligung der bereits damals bestehenden Zufahrt ableiten. Dies gelte umso mehr, als der Schopf unter anderem als Lagerraum für Holz bewilligt worden sei, was eine sachgerechte Zufahrt voraussetze (Erw. 6.3.1).

Auf den Aufnahmen der Fotodokumentation vom 22. Januar 2020 sei ersichtlich, dass es sich möglicherweise nicht um eine bekieste, sondern eine asphaltierte Fläche handle. Indes erwähnten die Beschwerdeführer selber, dass die Schopfzufahrt bereits damals (d.h. vor 17 Jahren) asphaltiert gewesen sei. Diese sei also bereits am 8. Juni 2001 mitbewilligt worden (Erw. 6.3.2).

Die Verfahrensgegenstand bildenden Bauausführungen seien also zusammenfassend entweder schon bewilligt oder nachträglich bewilligungsfähig. Abweichungen und die Rechtsmässigkeit derselben betreffend die möglicherweise auf den Plänen nicht eingezeichneten Wasserableitungen seien in einem separaten Verfahren zu prüfen (Erw. 7).

2.1.2 Die Beschwerdeführer bestreiten wie die Altrechtlichkeit des Gebäudes Nr. _02 so auch diejenige des Wendeplatzes/Garagenvorplatz (Beschwerde S. 37 f. Ziff. 2.9). Des Weiteren halten sie daran fest, dass "eine übermässige Ableitung von Meteorwasser" auf ihr Grundstück KTN G._____ stattfinde. Es werde beanstandet, dass der Regierungsrat in dieser Hinsicht noch ein weiteres separates Verfahren andenke (Beschwerde S. 38 f. Ziff. 2.9). Dass der Regierungsrat eine früher bewilligte Schopfzufahrt behaupten wolle, sei ebenfalls unhaltbar. Bezüglich der Schopfzufahrt sei die zonenwidrige Nutzung festzustellen (Beschwerde S. 39 f. Ziff. 2.10.2 f.).

2.2.1 Das Amt für Raumplanung erteilte am 8. Juni 2001 die Baubewilligung für die Erweiterung des Wendeplatzes gestützt auf Art. 24c RPG unter der Auflage, dass Rasengittersteine verwendet werden (Disp.-Ziff. 5). Die Grösse des Wendeplatzes in den erweiterten Dimensionen erachtete das Amt für Raumplanung aufgrund der engen Platzverhältnisse als gerechtfertigt. Die Auflage der Befestigung mit Rasengittersteinen wurde damit begründet, dass der Wendeplatz dadurch "landschaftlich wenig in Erscheinung" trete und das Meteorwasser an Ort und Stelle versickern könne; auf die Nachbarparzelle müsse kein Wasser abgeleitet werden (S. 6 Erw. 2.4). Die Verfügung des Amtes für Raumplanung ist diesbezüglich in Rechtskraft erwachsen.

2.2.2 Anlässlich der Schlusskontrolle (Augenschein) vom 30. April 2003 ergaben sich bezüglich des Wendeplatzes keine Abweichungen bei der Bauausführung von der Baubewilligung (RR-act. II/01/4; vgl. auch GRB Nr. 5.3 vom 12.5.2003 betr. Aufhebung Baustopp [RR-act. II/01/4]).

In Übereinstimmung mit dem Regierungsrat kann festgehalten werden, dass der Vergleich der Fotoaufnahmen der Jahre 2001 (RR-act. II/01/1) und 2020 (RR-act. II/01/7) keine Unterschiede zu Tage fördert. Weder wurde also der Wendeplatz mittlerweile über die bewilligten Dimensionen hinaus erweitert noch anders als auflageweise angeordnet mit Rasengittersteinen materialisiert.

2.3.1 Laut der Verfügung des Amtes für Raumplanung vom 8. Juni 2001, welche unter anderem den Neubau der Schopfzufahrt sowie die Erweiterung des Wendeplatzes betraf, bewilligte die Gemeinde am 10. Juli 1981 den Aufbau eines Holzschopfes zu Lagerzwecken (Assek.-Nr. _01). Des Weiteren lässt sich dieser Verfügung vom 8. Juni 2001 entnehmen, dass sich das Amt für Raumplanung bereits am 16. Juni 2000 im Rahmen einer Vorabklärung zu einer Verlegung des Zufahrtsweges zum Holzschopf (sowie zur Zweckänderung desselben [bereits ausgeführter Einbau einer Werkstatt ins Obergeschoss des Holzschopfes]) geäussert hatte. In den Erwägungen (S. 5 Ziff. 2.3) führte das Amt für Raumplanung aus, anhand der Luftbilder könne festgestellt werden, dass zum oberen Geschoss des Holzschopfes nie eine Zufahrt bestanden habe; diese sei "auch nicht Bestandteil der kommunalen Baubewilligung vom 10. Juli 1981 (Aufstockung Holzschopf)" gewesen. Die Ausnahmebewilligung für die Verlegung der Schopfzufahrt wurde nicht erteilt (Disp.-Ziff. 4).

Es ist dem Regierungsrat beizupflichten (angefochtener Beschluss Erw. 6.3.1 mit Hinweis auch auf Luftbilder aus den Jahren 1983 und 1996 sowie den Situationsplan vom 12.5.2000 sowie den Grundbuchplan vom 13.2.2001 [RR-act. II/01/1]), dass sich hieraus ergibt, dass damals bereits eine Schopfzufahrt

bestand und diese auch implizit (im Jahr 2001 nachträglich) bewilligt wurde, sofern die Bewilligung nicht bereits mit der Bewilligung für den Holzschopf im Jahr 1981 erteilt worden war, wovon ausgegangen werden kann, bedingt die Nutzung des Holzschopfes doch auch einen entsprechenden Zufahrtsweg.

Für den Fall, dass auf diese Überlegungen nicht abgestützt werden könnte, führte das ARE im Gesamtentscheid vom 20. August 2020 (S. 4) zudem aus, dass der Schopf rechtmässig als Lagergebäude genutzt werde und die Nutzung einen Zugang in der vorliegenden Art rechtfertige. Da die Zufahrt zum Schopf gänzlich auf der Parzelle KTN E._____ liege, würden die Beschwerdeführer dadurch in keiner Art und Weise beeinträchtigt. Es könnte daher eine nachträgliche Bewilligung für die Zufahrt gestützt auf Art. 24c RPG erteilt werden.

2.3.2 Zur Materialisierung des Zufahrtsweges führt der Regierungsrat aus (angefochtener Beschluss Erw. 6.3.2), das ARE (bzw. Amt für Raumplanung) und der Gemeinderat seien mit RRB Nr. 1654/2003 vom 10. Dezember 2003 zwar aufgefordert worden, eine bekieste Fläche (Zufahrt) zwischen Wohnhaus und Schopf auf ihre Rechtmässigkeit hin zu überprüfen. Aus der Fotodokumentation zum Baugesuch vom 22. Januar 2020 (RR-act. II/01/7) gehe jedoch hervor, dass es sich "möglicherweise" nicht um eine bekieste, sondern eine asphaltierte Fläche handelt. Dieser Umstand spiele jedoch keine Rolle. Die Beschwerdeführer hätten in ihrer Eingabe vom 20. Juli 2000 an den Gemeinderat selber von einer bereits damals asphaltierten Schopfzufahrt gesprochen. Damit sei ausgeschlossen, dass die Zufahrt in der Zwischenzeit ohne Bewilligung asphaltiert worden sei. Sofern also eine asphaltierte Fläche anstelle einer bekiesten Fläche vorliege, sei diese bereits mit der nachträglichen Baubewilligung des Schopfes vom 8. Juni 2001 mitbewilligt worden.

Diese Beurteilung des Regierungsrates ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Namentlich in der Baueinsprache der - zudem damals beanwalteten - Beschwerdeführer vom 20. Juli 2000 (RR-act. II/01/13/in Dossier 4) ist ein untrügliches Indiz für die Korrektheit der regierungsrätlichen Erwägung zu sehen. In dieser Baueinsprache liessen die Beschwerdeführer unter Beilage einer nicht mehr aktenkundigen Foto zur bestehenden Zufahrt ausführen (S. 12 Ziff. 3.1), "der Schopf verfügt über ein[e] bestehende, asphaltierte Zufahrt zum unteren Stock (Parterre)".

An dieser Beurteilung kann der Umstand, dass das ARE am 28. Mai 2020 eine Bewilligung für die bekieste Fläche zwischen Haus und Schopf nicht in Aussicht stellen konnte und sich - soweit ersichtlich - zur Materialisierung (Asphaltierung) nicht äusserte, nichts ändern. Wie das Schreiben des ARE vom 28. Mai 2020 an den Rechtsvertreter der Bauherrschaft zeigt (RR-act. III/01/B10), ging das ARE von der Annahme aus, dass einerseits im Jahr 2000 bzw. 2001 die Bewilligung

für die Verlegung der Zufahrt zum Schopf erteilt worden war und anderseits der Schopf vollständig zurückgebaut werden müsse, was unzutreffend ist (vgl. vorstehend Ingress lit. A.1 bis A.6).

2.4.1 Zu den Belagsarbeiten bei der Hauszufahrt und zur Regenrinne legte das ARE im Gesamtentscheid dar (S. 4 unten und S. 8), der asphaltierte Zufahrtsstreifen im oberen Bereich der Zufahrt liege teils auf KTN G._____, während sich die Regenrinne vollumfänglich auf KTN E._____ befinde. Beide Anlagen seien aus raumplanerischer Art untergeordnet. Luftbilder von 1986 und 1996 zeigten einen ähnlich bis gleichen Zufahrtsbereich wie heute. Der Belagsstreifen und damit die breitere Zufahrt dienten in erster Linie einer wesentlich besseren Übersicht und erhöhten damit die Verkehrssicherheit. Sie stellten keine nennenswerte Änderung des altrechtlichen Bestandes dar. Die Regenrinne wie die Grundstückszufahrt seien mit den öffentlichen Interessen vereinbar und berührten keine wesentlichen Nachbarinteressen. Die Regenrinne sammle primär das Oberflächenwasser vom N._____-weg auf dem Grundstück KTN G._____ der Beschwerdeführer; eine übermässige Ableitung von Meteorwasser von KTN E._____ auf KTN G._____ durch die Regenrinne sei ausgeschlossen, da der Einfahrtsbereich auf KTN E._____ ein von der Rinne abfallendes Gefälle ausweise, womit kaum Oberflächenwasser von KTN E._____ in die Rinne fliesse. Das Amt für Gewässer erachte das Bauvorhaben in Bezug auf die Entwässerung als bewilligungspflichtig; nicht verschmutztes Abwasser sei, wie im vorliegenden Fall, versickern zu lassen.

2.4.2 Der Regierungsrat ist der Beurteilung des ARE grundsätzlich zu Recht gefolgt. Entsprechend besteht auch für das Verwaltungsgericht kein Anlass, einzuschreiten. Hingewiesen werden kann in diesem Zusammenhang auch auf die Schlusskontrolle (Augenschein) vom 30. April 2003 (betreffend das Baugesuch aus dem Jahr 2000; RR-act. II/01/4). Hieraus ergibt sich, dass die Bauherrschaft die Regenrinne damals nach starken Niederschlägen vom 8. September 2002 zum Schutz des Vorplatzes und des Wohnhauses vor Unwetter entlang der Strasse eingebaut hatte. Angesichts der Unwetter/Niederschläge im September 2002 (vgl. C. Hegg u.w., Unwetterschäden in der Schweiz im Jahre 2002, in: Wasser Energie Luft, 2003, besonders S. 67 f.) erscheint diese Begründung als plausibel und rechtfertigt den Einbau der Regenrinne. Der Schätzer bezifferte den Schaden infolge der totalen Zerstörung des asphaltierten Vorplatzes mit Schätzung vom 28. Oktober 2002 auf Fr. 1'500.-- (RR-act. II/01/3). Damit wird im Übrigen gleichzeitig auch eine vorbestehende Asphaltierung des Vorplatzes/Zufahrt bestätigt.

2.4.3 Der Regierungsrat hat unter Bezugnahme auf die Rüge der Beschwerdeführer, das Meteorwasser werde durch die Regenrinne illegal abgeleitet, auch auf einen Abwasserschacht hingewiesen, der auf der Fotodokumentation vom 20. Januar 2020 erkennbar ist (Bereich südwestliche Wohnhausecke/Beginn Rasengitterung). Ebenso ist ein Abwasserschacht auf der Fotodokumentation aus dem Jahr 2001 erkennbar (RR-act. II/01/1). Der Rüge der Beschwerdeführer hat der Regierungsrat entsprechend zu Recht dadurch Rechnung getragen, dass er die Bewilligungsbehörden (Gemeinderat und ARE/Amt für Gewässerschutz) angewiesen hat, dieser Sache nachzugehen und gegebenenfalls in einem (weiteren) separaten nachträglichen Bewilligungsverfahren über die Rechtmässigkeit der Ableitung/Entwässerung der Regenrinne und des Vorplatzes zu befinden. Auch dies ist entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht zu beanstanden. Der Gemeinderat sichert vernehmlassend denn auch zu, der Vorgabe des Regierungsrates Nachachtung verschaffen zu wollen.

2.4.4 Soweit die Beschwerdeführer eine Vernässung ihres Grundstückes infolge übermässiger Ableitung von Meteorwasser ab dem Grundstück KTN E._____ auf ihr Grundstück KTN G._____ geltend machen (Beschwerde S. 38 f. Ziff. 2.9), bleiben sie den Beweis für diese Behauptung schuldig. Mit den Vorinstanzen ist vielmehr davon auszugehen, dass diesbezüglich die Situation mit den geringfügigen Massnahmen der Bauherrschaft (insbesondere Regenrinne) im Nachgang zum Unwetterschaden im Jahre 2002 gegenüber dem Vorzustand jedenfalls verbessert wurde. Wenn sich die Beschwerdeführer mit ihrer Beschwerde gerade gegen diese geringfügigen baulichen Massnahmen wehren, müssen sie sich den Vorwurf widersprüchlichen Verhaltens gefallen lassen. Ansonsten lässt auch die Topographie um die beiden Liegenschaften und deren Situierung nicht den Schluss zu, dass - nicht kalkulierbare Ausnahmesituationen vorbehalten - Meteorwasser ab KTN E._____ auf das Grundstück KTN G._____ der Beschwerdeführer fliessen dürfte. Der Niveauunterschied zwischen den beiden seitlich versetzten Häusern ist sehr gering (nur rund 1 m) und zwischen den beiden Grundstücken befindet sich eine ausgedehnte Grünhecke. Mithin können die Beschwerdeführer auch aus dem Vorbringen einer Vernässung ihres Grundstückes nichts zu ihren Gunsten herleiten.

2.5 Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

3.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen)

von insgesamt Fr. 2'500.-- zu Lasten der solidarisch haftenden Beschwerdeführer.

3.2 Die unterliegenden Beschwerdeführer haben zudem der beanwalteten Beschwerdegegnerin als obsiegende Partei eine Parteientschädigung auszurichten (§ 72 Abs. 2 VRP).

Mit der Kostennote vom 11. Oktober 2021 macht die Beschwerdegegnerin einen Aufwand von 4½ Stunden zu je Fr. 250.-- sowie eine Auslagenpauschale von Fr. 33.75, je zuzüglich Mehrwertsteuer, geltend.

Der zeitliche Aufwand ist angemessen; ebenso die Auslagenpauschale (Fr. 36.35 inkl. MwSt). Indes gewährt das Verwaltungsgericht praxisgemäss nur einen Stundenansatz von Fr. 220.-- (inkl. MwSt; vgl. VGE III 2021 62 vom 6.8.2021 Erw. 3.2.4; VGE III 2020 70 vom 16.6.2020 Erw. 4), was bei 4½ Stunden Fr. 990.-- entspricht. Der Beschwerdegegnerin ist somit eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'050.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zuzusprechen. Die geringfügige Rundung rechtfertigt sich dadurch, dass in der Kostennote der (minimale) Aufwand für die Mitteilung des Verzichts auf eine Duplik vom 3. November 2021 nicht mitenthalten ist.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

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

2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden den solidarisch haftenden Beschwerdeführern auferlegt. Sie haben am 24. September 2021 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe bezahlt, womit die Rechnung ausgeglichen ist.

3. Die Beschwerdeführer haben unter solidarischer Haftung der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'050.-- (inkl. MwSt. und Barauslagen) zu bezahlen.

4. 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).

5. Zustellung an:
   - die Beschwerdeführer (R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 3.11.2021)
   - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
   - den Gemeinderat Altendorf (R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 3.11.2021)
   - den Regierungsrat (EB)
   - das Sicherheitsdepartement (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 3.11.2021)
   - das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 3.11.2021)
   - und das das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern (A).

Schwyz, 20. Dezember 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: 19. Januar 2022