

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2021 157

## 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)

## **Sachverhalt:**

**A.** Auf Hinweise, dass auf dem in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstück KTN D.\_\_\_\_\_, Altendorf, unbewilligterweise Bauarbeiten ausgeführt wurden, erliess der Gemeinderat Altendorf mit Verfügung vom 9. Juli 2020 einen Baustopp und forderte die Grundeigentümerin B.\_\_\_\_\_ auf, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Am 15. Juli 2020 reichte die Grundeigentümerin ein nachträgliches Baugesuch für den Ersatz einer defekten Abwasserleitung und die Errichtung eines Kontrollschachtes auf der Ostseite des Wohnhauses ein. Dieses nachträgliche Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. \_\_ vom \_\_\_\_ 2020 (S. \_\_\_\_ ) publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhoben A.\_\_\_\_\_, Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstückes KTN E.\_\_\_\_\_, Einsprache.

**B.** Mit Gesamtentscheid vom 17. September 2020 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen (Disp.-Ziff. 1). Die Einsprache wurde aus kantonaler Sicht abgewiesen (Disp.-Ziff. 2). Unter Eröffnung dieses Gesamtentscheides erteilte der Gemeinderat mit Beschluss (GRB) Nr. 614 05.01.02 vom 26. Oktober 2020 die Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen (Disp.-Ziff. 1). Die Einsprache wurde abgewiesen; soweit sie zivilrechtliche Belange betraf, wurde darauf nicht eingetreten (Disp.-Ziff. 2).

**C.** Gegen diese Baubewilligung erhoben A.\_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 18. November 2020 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen (Verfahren VB 273/2020):

1. Die Bewilligung des Gemeinderates Altendorf, GRB 614/2020 vom 26. Oktober 2020 zum Baugesuch Altendorf B2020-0977 vom 15.7.2020 sowie der ARE-Gesamtentscheid vom 17. September 2020 seien aufzuheben. Die Vorinstanzen seien anzuweisen, die nachträgliche Bewilligung der illegalen baulichen Veränderungen zu verweigern. Es seien entsprechende Untersuchungen (Probenahmen aus dem Bach/ von Ablagerungen an den Steinen) und die rechtlich vorgesehenen Sanktionen unverzüglich einzuleiten.
2. Es sei uns Akteneinsicht zu gewähren in den abwassertechnischen Prüfbericht F.\_\_\_\_\_ vom 29. Juli 2020, den umfassenden Kanalisationsplan, den Ausführungsplan sowie den Prüfbericht der Fachstelle Abwasser.
3. Verfahrensvereinigungsantrag  
Es sei die ersuchte Entwässerung von Gebäude Nr. \_\_1 ebenso wie dessen gesamte übrige Erschliessung von Amtes wegen als untrennbarer Bestandteil der Wohnhaus-Infrastruktur \_\_\_\_\_, Gebäude-Nr. \_\_1 festzustellen. Hierzu sei zu veranlassen, dass das vorliegende Verfahren mit dem hängigen Verfahren Gemeinde Altendorf Nr. 2020-0004.00/ 82020-0081 zur ebenfalls

bereits illegal erstellten Vorplatzentwässerung und zu den Terrainveränderungen im Aussenraum von Gebäude Nr. \_\_1 (Abweichungen bei bekiester Fläche zwischen Wohnhaus und Schopf, Belagsarbeiten bei der Hauszufahrt, Regenrinne bei der Hauszufahrt und Rasengittersteine als Wendeplatz, \_\_\_\_\_, «KTN D. \_\_\_\_\_»/ ehem. GB. Nr. G. \_\_\_\_\_), vereinigt werden.

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. \_\_1, \_\_\_\_\_ als auch dessen gesamte Erschliessung illegal (ohne Baubewilligung auf KTN E. \_\_\_\_\_ / ehem. GB H. \_\_\_\_\_) erstellt wurden und in der Landwirtschaftszone hierfür keine Bestandesgarantie geltend gemacht werden kann.

Insbesondere sei hierzu von Amtes wegen festzustellen:

a) dass die «KTN D. \_\_\_\_\_» / ehem. GB Nr. G. \_\_\_\_\_ nie rechtsgültig vom Stammgrundstück KTN E. \_\_\_\_\_ / ehem. GB I. \_\_\_\_\_ abgetrennt wurde;

b) dass das Gebäude Nr. \_\_1 und dessen Erschliessung nicht auf «KTN D. \_\_\_\_\_» / ehem. GB Nr. G. \_\_\_\_\_, sondern auf dem Grundstück KTN E. \_\_\_\_\_ / ehem. GB H. \_\_\_\_\_ erstellt wurde;

c) dass für das Gebäude Nr. \_\_1 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, die im hängigen Einspracheverfahren zum Baugesuch Nr. 2020-0004.00 mit Antrag 1 zur Akteneinsicht verlangt wurden, zur Einsicht vorzulegen. Insbesondere sei uns Akteneinsicht zu gewähren in:

a) die rechtsgültigen Mutationspläne bezüglich Abparzellierung von 756m<sup>2</sup> ab Stammliegenschaft KTN E. \_\_\_\_\_ / ehem. GB Nr. H. \_\_\_\_\_ im Jahre 1965 zu «KTN D. \_\_\_\_\_» / ehem. GB Nr. G. \_\_\_\_\_;

b) den vollständigen, datierten und rechtsgültig unterzeichneten/beglaubigten Kaufvertrag Nr. \_\_ vom \_\_\_\_\_ 1965 gemäss Grundbuch, Verkauf von 756 m<sup>2</sup> ab KTN E. \_\_\_\_\_ / ehem. GB Nr. H. \_\_\_\_\_;

c) die rechtsgültigen Mutationspläne betreffend «KTN D. \_\_\_\_\_»/ ehem. GB Nr. G. \_\_\_\_\_ nach Zukauf von 1'162 m<sup>2</sup> durch M. \_\_\_\_\_ ab der landwirtschaftlichen Liegenschaft von N. \_\_\_\_\_ KTN J. \_\_\_\_\_ / ehem. GB Nr. K. \_\_\_\_\_, (Mutationsantrag Nr. \_\_ vom \_\_1973);

d) die rechtsgültige Baubewilligung mit sämtlichen rechtsverbindlichen Baubewilligungsplänen zum Wohnhaus, Gebäude Nr. \_\_1 auf «KTN D. \_\_\_\_\_» / ehem. GB Nr. G. \_\_\_\_\_ inkl. sämtliche Erschliessungspläne und die bewilligten, unterzeichneten und datierten Detailpläne zur Entwässerung sowie in das rechtsverbindliche Bauabnahme-Protokoll (ca. 1969).

4.3 Nach Feststellung der Illegalität aller bisherigen Bautätigkeiten auf «KTN D. \_\_\_\_\_» gemäss Eventualantrag 4.1 sei das Gebäude Nr. \_\_1 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 E.\_\_\_\_\_/ ehem. GB H.\_\_\_\_ 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 D.\_\_\_\_» den (dem) altrechtlichen Stammgrundstück(en) KTN H.\_\_\_\_ 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 E.\_\_\_\_ /ehem. GB H.\_\_\_\_ 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.

**D.** Mit Beschluss (RRB) Nr. 576/2021 vom 24. August 2021 wies der Regierungsrat die Beschwerde ab, soweit er darauf eintrat (Disp.-Ziff. 1). Die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.-- wurden den Beschwerdeführern auferlegt (Disp.-Ziff. 2). Zudem wurden die Beschwerdeführer verpflichtet, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 800.-- zu bezahlen (Disp.-Ziff. 3).

**E.** Gegen diesen RRB Nr. 576/2021 (Versand am 31.8.2021) erheben 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. 576/2021 vom 24. August 2021 zu VB 273/2020 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:~~ [Durchstreichung gemäss Original]

~~Der rechtlich relevante, wahre Sachverhalt sei festzustellen;~~ [Durchstreichung gemäss Original] wonach sowohl das Wohngebäude Nr. \_\_1, \_\_\_\_\_, Altendorf, als auch dessen gesamte Infrastruktur ohne Baubewilligung auf KTN E.\_\_\_\_ / ehem. GB H.\_\_\_\_) erstellt wurden und in der Landwirtschaftszone hierfür keine Bestandesgarantie/kein altrechtlicher Bestand geltend gemacht werden kann. Insbesondere sei festzustellen:

- a) dass die «KTN D. \_\_\_\_\_» / ehem. GB Nr. G. \_\_\_\_\_ nie rechtsgültig vom Stammgrundstück KTN E. \_\_\_\_\_ / ehem. GB H. \_\_\_\_\_ abgetrennt wurde und somit nicht existiert;
- b) dass das Gebäude Nr. \_\_1 und dessen Entwässerungs-Infrastruktur nicht auf «KTN D. \_\_\_\_\_» / ehem. GB Nr. G. \_\_\_\_\_, sondern auf unserem Grundstück KTN E. \_\_\_\_\_ / ehem. GB H. \_\_\_\_\_ erstellt wurde;
- c) dass das Gebäude Nr. \_\_1 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. \_\_1 auf KTN E. \_\_\_\_\_ / ehem. GB H. \_\_\_\_\_ (im nur vorgeblich «abparzellierten» Bereich der inexistenten «KTN D. \_\_\_\_\_») von Amtes wegen unverzüglich versiegelt und jede weitere Wohnnutzung untersagt wird;
  - e) dass der totale vollständige Rückbau des Gebäudes Nr. \_\_1 auf KTN E. \_\_\_\_\_ / ehem. GB H. \_\_\_\_\_ und sämtlicher auf der Pseudo-«KTN D. \_\_\_\_\_» errichteten Bauteile und Entwässerungs-Infrastruktur mit kürzestmöglich anzusetzender Frist zu erfolgen hat;
  - f) dass die illegal zu Wohnzwecken umgenutzte landwirtschaftliche Grundfläche auf KTN E. \_\_\_\_\_ / ehem. GB H. \_\_\_\_\_ mit kürzestmöglich anzusetzender Frist für die zonenkonforme Nutzung wiederherzustellen ist (inkl. amtlich vorgeschriebener, begleiteter und kontrollierter, vollständiger Altlasten-Sanierung, Terrainanpassung, Renaturierung und Rekultivierung) und die rechtlich vorgesehenen Sanktionen unverzüglich einzuleiten sind.
  - g) dass der öffentlich-rechtlich relevante, wahre Sachverhalt zur Pseudo-«KTN D. \_\_\_\_\_» 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 D. \_\_\_\_\_» und Zuordnung dieser Flächen zu den richtigen Parzellen KTN H. \_\_\_\_\_, 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. 575/2021 vom 24. August 2021 zu VB 272/2020 zu den ersuchten

«Abweichungen bei bekiester Fläche zwischen Wohnhaus und Schopf / Belagsarbeiten bei der Hauszufahrt / Regenrinne bei der Hauszufahrt und Rasengittersteine als Wendeplatz, alles bereits vor 2003 erstellt, \_\_\_\_\_, 8852 Altendorf, GRB 613/2020 vom 26. Oktober 2020 zum Baugesuch Altendorf B2020-0004.00 / B2020-0081, vereinfachtes Verfahren, Baubewilligung sowie ARE-Gesamtentscheid vom 20. August 2020» zu vereinigen, und die entsprechenden Umgebungsveränderungen bei Gebäude Nr. \_\_1 ebenso wie dessen gesamte Erschliessung seien von Amtes wegen als untrennbarer Bestandteil der Wohnhaus-Infrastruktur \_\_\_\_\_, Gebäude-Nr. \_\_1 in der Landwirtschaftszone festzustellen. Die Vorakten seien im vereinigten Verfahren vollumfänglich beizuziehen.

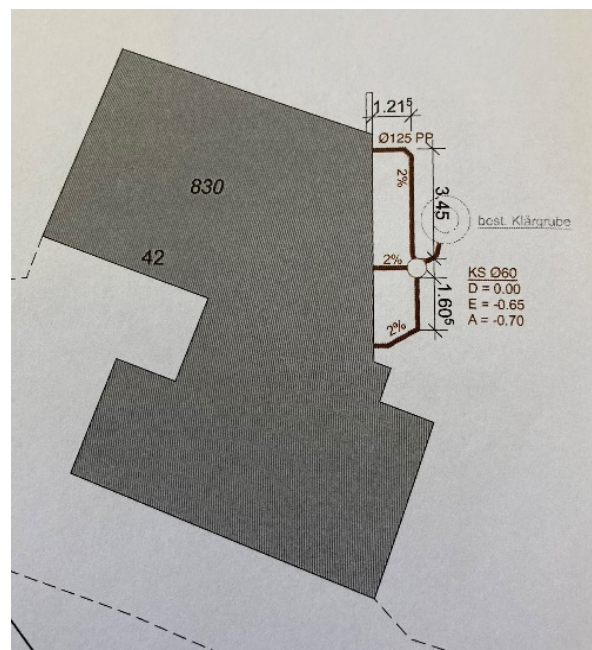
5. Es sei uns eine vom Gericht zu bestimmende Genugtuungssumme wegen erwiesener, anhaltender Rechtsverweigerung/ Verweigerung korrekter Verfahren durch den Staat zuzusprechen und deren Zahlung an uns nach dem Verursacherprinzip, evtl. unter Regress auf die Verantwortlichen zu verfügen.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge inkl. Mwst. zulasten der Beschwerdegegnerin und des Staates (gemäss dem Verursacherprinzip/dem behördlichen Mitverschulden).

**F.** 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.

**G.** 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** Gemäss der Baueingabe vom 15. Juli 2020 wurden auf der Ostseite des Wohnhauses Nr. \_\_1 der Beschwerdegegnerin drei Abwasserleitungen mit einem Gefälle von je 2 % ersetzt, welche das Ab-



wasser via einen neuen Kontrollschacht in die bestehende Klärgrube leiten (vgl. Plan 148\_001 Baueingabe Kataster vom 15.7.2020, Massstab 1:500; Plan 148\_002 Baueingabe Situation und Dokumentation vom 15.7.2020, Massstab 1:200; dieser Situationsplan weist zudem je zwei Fotos zur defekten Leitung und zu den neuen Leitungen/ Kontrollschacht auf). Die Publikation im Amtsblatt erfolgte entsprechend mit der Bauobjektbezeichnung "Ersatz defekte Abwasserleitung, Ergänzung Kontrollschacht".

**1.2** Das ARE qualifizierte das Bauvorhaben mit seinem Gesamtentscheid vom 17. Dezember 2020 als einen untergeordneten baulichen Eingriff und als teilweise Änderung des altrechtlich bestehenden Wohnhauses. Die Identität der Baute samt Umgebung bleibe unverändert gewahrt. Das Vorhaben lasse sich mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbaren. Die Ausnahmegewilligung wurde gestützt auf Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 erteilt. Das Amt für Umwelt und Energie (Grundwasserschutz) erachtete das Bauvorhaben als mit einer Auflage (Beachtung der Allgemeinen Bedingungen für die Ausführung von Bauten im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>) bewilligungsfähig.

Der Gemeinderat erklärte in der Baubewilligung vom 26. Oktober 2020 den Prüfbericht des Ingenieurbüros F. \_\_\_\_\_ vom 29. Juli 2020 zum integrierenden Bestandteil der Bewilligung. Die Bauherrschaft wurde zur Beachtung der Auflagen und Nebenbestimmungen gemäss dem Prüfbericht verpflichtet sowie zur Ausführung der Kanalisation nach der Norm SN 5920000 (recte wohl: 592000; Liegenschaftsentwässerung).

**1.3** Der Regierungsrat entschied sich im angefochtenen Beschluss (Erw. 1) gegen die Vereinigung des vorliegenden Verfahrens mit dem Beschwerdeverfahren VB 272/2020 (RRB Nr. 575/2021 vom 24.8.2021). Er bestätigte, dass der Gemeinderat zu Recht nicht auf die zivilrechtlichen Rügen der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit den Eigentumsrechten am Grundstück KTN D. \_\_\_\_\_ eingetreten sei, womit sich auch der Beizug amtlich beglaubigter Katasterpläne aus den Jahren 1960, 1965 und 1973 erübrige (Erw. 3.2). Die (unbestrittene) Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer bejahte er, womit auf die diesbezüglichen (weitschweifigen) Ausführungen der Beschwerdeführer nicht weiter einzugehen war (Erw. 4.1). Er erwog, dass die Frage der Rechtmässigkeit des Gebäudes Nr. \_\_1 auf dem Grundstück KTN D. \_\_\_\_\_ nicht Gegenstand der angefochtenen Baubewilligung sei und es auch nicht habe sein müssen. Allenfalls müssten die Beschwerdeführer diese Frage in einem separaten Verfahren prüfen lassen (Erw. 4.3). In der Folge ging der Regierungsrat dennoch kurz auf die Rechtmässigkeit des Gebäudes Nr. \_\_1 ein und bejahte, dass es sich hierbei um

ein altrechtliches Wohngebäude handle (Erw. 9.1 f. unter Hinweis auf VGE 1001/04 vom 11.3.2004 Erw. 4.3 und Erw. 5.3). Die Baugesuchsunterlagen wurden vom Regierungsrat als gesetzeskonform beurteilt; das bestehende Abwassersystem werde nicht verändert; Angaben zu einem (angeblich) bestehenden Öltank im Gebäude Nr. \_\_1 müssten im Rahmen des Baugesuchs betreffend den Ersatz der Kanalisationsleitung nicht gemacht werden (Erw. 5.1 f.). Betroffen sei ein Baugesuch für eine nichtlandwirtschaftliche Baute ausserhalb der Bauzone, was gemäss § 46 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (VvPBG; SRSZ 400.111) vom 2. Dezember 1997 in den Zuständigkeitsbereich des ARE und nicht des Amtes für Landwirtschaft falle (Erw. 5.3). Die von den Beschwerdeführern aufgeworfene Frage der Rechtmässigkeit oder Sanierungsbedürftigkeit der Klärgrube sei nicht Verfahrensgegenstand. Diese Rüge sei bei den Vorinstanzen separat vorzutragen. Sollte sich der Verdacht erhärten, hätten die Vorinstanzen ein entsprechendes Verfahren einzuleiten (Erw. 6). Allerdings sei der Hinweis anzubringen, dass das Amt für Umweltschutz in seiner Bewilligung vom 19. Juni 2001 die dazumal bestehende Abwasserbeseitigungsanlage beim Wohnhaus auf KTN D. \_\_\_\_\_ nur als Provisorium bezeichnet habe. Aufgrund des Zustands der Leitungen sei fraglich, ob seither tatsächlich eine Sanierung erfolgt sei. Es sei daher angezeigt, dass die Vorinstanzen den Rügen der Beschwerdeführer nachgingen und in einem separaten Verfahren vertiefte Abklärungen in Bezug auf die Klärgrube trafen (Erw. 7). Nicht gefolgt werden könne den Beschwerdeführern in der Auffassung, es handle sich um einen Neubau einer Abwasserleitung vom Gebäude Nr. \_\_1 in den östlich verlaufenden Bach (Erw. 8). Den von den Beschwerdeführern eingereichten Fotos lasse sich entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer nicht entnehmen, dass chemisch belastetes Abwasser vom Wohnhaus Nr. \_\_1 in den östlich gelegenen Bach abgeleitet werde. Dies wäre in einem separaten Verfahren zu klären (Erw. 10). Unberechtigt sei die Rüge der verzögerten Anordnung eines Baustopps (Erw. 11). Zusammenfassend sei die Beschwerde abzuweisen. Die Vorinstanzen hätten angesichts der Umstände in einem separaten Verfahren detaillierte Abklärungen bezüglich der Rechtmässigkeit bzw. Sanierungsbedürftigkeit der Klärgrube vorzunehmen (Erw. 12).

**2.1** Der Regierungsrat hat den Antrag auf Vereinigung der Beschwerdeverfahren VB 272/2020 und VB 273/2020 abgewiesen. Die beiden Verfahren betreffen zwar das gleiche Grundstück, jedoch zwei separate und voneinander unabhängige Bauvorhaben. Das Verfahren VB 272/2020 gehe auf eine im Jahr 2003 vollendete Bautätigkeit zurück mit einer umfassenden Verfahrensgeschichte bis vor Bundesgericht. Beim vorliegenden Verfahren handle es sich um ein davon unabhängiges nachträgliches Baugesuch für die am 9. Juli 2020 ausgeführten Arbei-

ten an der Kanalisation. Der Umstand, dass die Beschwerdeführer in beiden Beschwerdeverfahren dieselben (teilweise privatrechtlichen) Rügen vorbrächten und die beiden Beschwerdeverfahren miteinander vermischten, rechtfertigt noch keine Verfahrensvereinigung. Eine solche stünde einer klaren und verständlichen Darstellung der Sachverhalts- 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. 17 ff. Ziff. 2.1) 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 (46-seitige Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegenüber "bloss" 24-seitiger Verwaltungsbeschwerde, je inkl. Rubrum und Beilagenverzeichnis), die überdies grösstenteils am Thema vorbeigehen. Wie bereits der Regierungsrat ausgeführt hat, kann der Umstand, dass in den Beschwerden beider Verfahren über weite Strecken gleiche und/oder ähnliche - nicht sachbezogene - Vorbringen gemacht werden (vgl. Beschwerde S. 17 Ziff. 2.1.1), keine Verfahrensvereinigung rechtfertigen. Der Beschwerdeantrag Ziff. 4 (Eventualantrag 2) ist somit abzuweisen. Das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer wird durch die Abweisung des Antrags auf Verfahrensvereinigung nicht verletzt (vgl. Beschwerde S. 19 Ziff. 2.1.9). Ein Anspruch auf Verfahrensvereinigung besteht nicht.

**2.2** Unverändert zu bejahen ist nach wie vor die von den Vorinstanzen nicht bestrittene Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer. Die diesbezüglichen Ausführungen der Beschwerdeführer (vgl. Beschwerde S. 4 ff. Ziff. 2; S. 22 f. Ziff. 2.3) zielen entsprechend ins Leere.

**2.3** Zwar bedarf es keiner Legitimation zum Argument (vgl. statt vieler VGE III 2020 196 vom 22.2.2021 Erw. 3.1.3 mit Hinweis auf I. Schwander, Zur Beschwerdebefugnis in den Verwaltungsverfahren und Verwaltungsgerichtsverfahren, in: ZBI 79, 477 f.; VGE III 2008 144 vom 20.11.2008 Erw. 2.3.2; J. Hensler, Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde im Kanton Schwyz, Zürich 1980, S. 40). Die Bejahung der Beschwerdelegitimation bedeutet jedoch nicht, dass auch sämtliche Vorbringen der beschwerdeführenden Partei von der angerufenen Rechtsmittelinstanz zu prüfen sind. Zum einen müssen die vorgebrachten Argumente auch in die Beurteilungszuständigkeit der angerufenen Rechtsmittelinstanz fallen (vgl. § 27 Abs. 1 lit. a VRP). Zum andern wird die Überprüfungsbefugnis der Rechtsmittelinstanz, wie bereits der Regierungsrat dargelegt hat (angefochtener

Beschluss Erw. 4.2), durch den Anfechtungsgegenstand begrenzt: 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). Es ist den Beschwerdeführern daher unbehelflich, wenn sie eine Verletzung des rechtlichen Gehörs monieren mit der Begründung, der Regierungsrat sei auf Ausführungen zur Begründung ihrer Legitimation nicht eingegangen (z.B. Beschwerde S. 6 f. Ziff. 2.3; S. 23 Ziff. 2.4).

**2.4.1** Die Unzuständigkeit des Verwaltungsgerichts betrifft so beispielsweise die Forderung der Beschwerdeführer ans Verwaltungsgericht, "angemessene Sanktionen gegen alle involvierten Amtsträger Personen" einzuleiten (Beschwerde S. 8 Ziff. 2.5.3).

Die von den Beschwerdeführern beantragte Entschädigung und Genugtuung zu Lasten des Staates (Anträge Ziff. 2.h sowie Ziff. 5; vgl. Beschwerde S. 45 Ziff. 2.15.2) 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.

**2.4.2** Dem Regierungsrat ist weiter auch beizupflichten, dass die Rügen der Beschwerdeführer betreffend die Eigentumsrechte am Grundstück KTN L. \_\_\_\_\_ samt dem Wohnhaus Nr. \_\_1 wie auch damit zusammenhängende grundbuchrechtliche Fragestellungen (vgl. Beschwerdeantrag Ziff. 2.g) das Zivilrecht beschlagen und somit mit den entsprechenden zivilprozessualen Mitteln geltend zu machen sind. Soweit die Beschwerdeführer also Themenbereiche wie Eigentumsverhältnisse, "Falschbehauptung der Grundeigentümerschaft" der Beschwerdegegnerin (Beschwerde S. 4 ff. Ziff. 2.2; S. 9 ff. Ziff. 1.1 f. [mit umfangreicher Zitierung aus der Verwaltungsbeschwerde vom 18.11.2020]) oder "Fehlende Würdigung der öffentlich-rechtlich erforderlichen, relevanten Grundbuchberichtigung" (Beschwerde S. 16 ff. Ziff. 1.3) aufgreifen, sind die Baubewilligungsbehörden auf diese einspracheweise vorgebrachten Rügen zu Recht nicht eingetreten, und hat der Regierungsrat die Beschwerde in dieser Hinsicht zu Recht abgewiesen. Unbehelflich ist die Bestreitung der Beschwerdeführer, dass es sich hierbei um zivilrechtliche Rügen handelt (Beschwerde S. 21 Ziff. 2.2.4), richtig hingegen

ihre Anerkennung der Massgeblichkeit des öffentlichen Rechts (Beschwerde S. 21 Ziff. 2.2.5).

**2.4.3** Das von der Baubewilligungsbehörde und anschliessend den Rechtsmittelinstanzen zu beurteilende Baubewilligungsverfahren betrifft den Ersatz der bestehenden Abwasserleitung und den Neubau eines Kontrollschachtes (vgl. vorstehend Erw. 1.1). Anderes war nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens und hatte es auch nicht zu sein. Dafür, dass es sich nicht um einen Ersatz, sondern um einen Neubau von Abwasserleitungen an einem anderen Ort als der bisher bestehenden handelt - dies in Abweichung von den mit Fotos illustrierten Planunterlagen -, sprechen keine Anhaltspunkte.

Auf Rügen, welche die Hausentwässerung ohne Bezug zur ersetzten Abwasserkanalisation betreffen (Beschwerde S. 30 f. Ziff. 2.7.4; S. 38 Ziff. 2.10), war und ist nicht weiter einzugehen. Es kann auch kein innerer Widerspruch in den Erwägungen des angefochtenen Entscheides erkannt werden, wenn es der Regierungsrat zwar als möglich ansieht, dass unbehandeltes Hausabwasser in den nahegelegenen Bach eingeleitet wird, woraus allenfalls zu schliessen wäre, dass die bestehende Klärgrube unrechtmässig oder sanierungsbedürftig sein könnte (Beschwerde S. 37 f. Ziff. 2.9; vgl. S. 40 f. Ziff. 2.12), der Regierungsrat hierfür aber auf ein separates Verfahren verweist. Da dem Verwaltungsgericht keine Aufsichtsbefugnis über den Regierungsrat und diesem unterstellte Ämter zukommt, kann dem Ersuchen der Beschwerdeführer um die unverzügliche Einleitung gebotener Gewässerschutzmassnahmen (Beschwerde S. 40 f. Ziff. 2.12) nicht Folge geleistet werden.

**2.4.4** Dem Regierungsrat ist weiter zuzustimmen, dass auch die Frage der Rechtmässigkeit des Wohnhauses Nr. \_\_1 an und für sich nicht Verfahrensgegenstand ist. Da indes unter anderem die Erneuerung zonenwidriger Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen gemäss Art. 24c Abs. 2 RPG eine rechtmässig erstellte (oder geänderte) Baute und/oder Anlage voraussetzt, hat er sich gleichwohl zu Recht auch hierzu geäussert mit dem Ergebnis, dass das Wohnhaus vor dem 1. Juli 1972 bewilligt und erstellt wurde (angefochtener Beschluss Erw. 9.2).

**2.5** Die Beschwerdeführer beantragen verschiedene Feststellungen (Beschwerdeanträge 2.a-c).

**2.5.1** 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).

Vorliegend gehen die beantragten Feststellungen im (Haupt-)Leistungsbegehren auf Aufhebung des angefochtenen RRB und Verweigerung der Baubewilligung (Beschwerdeantrag Ziff. 1) wie auch im Antrag auf Rückweisung (Beschwerdeantrag Ziff. 3 ["Eventualantrag 1"]) auf bzw. in den von den Beschwerdeführern beantragten Verfügungen "basierend auf diesen Feststellungen" (Beschwerdeanträge Ziff. 2.d-h).

**2.5.2** Was diese beantragten Verfügungen anbelangt, ist das Verwaltungsgericht hierfür entweder sachlich oder funktional nicht zuständig.

**2.6** Soweit der Regierungsrat auf die Verwaltungsbeschwerde vom 18. November 2020 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.

Soweit der Regierungsrat auf Rügen, welche sich ausserhalb des Streitgegenstandes beweg(t)en, nicht eingetreten ist und/oder sich dazu nicht geäußert hat, wurde auch das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer - unter Einschluss der Begründungspflicht (vgl. z.B. Beschwerde S. 23 Ziff. 2.4; S. 33 Ziff. 2.8.2) und des Verzichts auf die Abnahme offerierter Beweismittel (z.B. betreffend die Eigentumsverhältnisse an KTN D.\_\_\_\_\_, vgl. Beschwerde S. 6 f. Ziff. 2.3) sowie der allfälligen Vorenthaltung diesbezüglicher Akten (vgl. Beschwerde S. 8 Ziff. 2.5.1 ff.; S. 15 f.) - nicht verletzt. Indes hat der Regierungsrat den Beschwerdeführern am 31. März 2021 vollumfängliche Akteneinsicht gewährt und ihnen am 26. April 2021 noch Kopien aus den Verfahrensakten zugestellt (vgl. Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements S. 2 Ziff. 2; RR-act. VI/11 [Terminmitteilung Akteneinsicht am 22.3.2021] und 13 [Kopiezustellung am 26.4.2021]).

**3.1.1** Die Beschwerdeführer halten vor dem Verwaltungsgericht an ihrer Rüge ungenügender Baugesuchsunterlagen fest (Beschwerde S. 10 mit Zitat aus der Verwaltungsbeschwerde vom 18.11.2020 Ziff. 2.3). Namentlich machen sie (auch) eine fehlende Dokumentation der Grundeigentümerschaft in den Baugesuchsunterlagen geltend (Beschwerde S. 13 ff. Ziff. 1.2).

**3.1.2** Das Bewilligungsgesuch für Bauten und Anlagen muss eine Beschreibung des Vorhabens, Situations- und Baupläne, einen Katasterplan, Angaben über die Grundeigentumsverhältnisse und den Zweck der Baute sowie die Unterschrift des Bauherrn enthalten (§ 77 Abs. 1 Satz 2 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987). Das kommunale Baureglement 1996 vom 2. Dezember 1990 (BauR; letztmals revidiert am 19.5.2019) regelt die Baugesuchsunterlagen in Art. 59 Abs. 1 BauR detaillierter. Dabei ist nicht zu übersehen, dass der normierte Katalog an Baugesuchsunterlagen das ganze Spektrum denkbarer Bauten und Anlagen abdecken muss. Der Regierungsrat hält entsprechend zu Recht fest, dass es sich hierbei um Ordnungsvorschriften handelt, welche jeweils im Einzelfall auf das konkrete Bauvorhaben anzuwenden sind (vgl. angefochtener Beschluss Erw. 5.1). Demgegenüber handelt es sich vorliegend klarerweise um ein kleines Baugesuch bzw. kleines Bauvorhaben. Mit den vorstehend erwähnten (Erw. 1.1) Planunterlagen wird dem Bauvorhaben rechtsgenügend Rechnung getragen. Die Grundeigentümerschaft (Beschwerdegegnerin) wird auf dem Baugesuch ebenfalls genannt. Zwar nicht das Baugesuchformular, aber der Katasterplan (Plan 148\_001) wurde von der Bauherrschaft und Grundeigentümerin auch unterzeichnet.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass ein Bauberechtigungs nachweis entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer (vgl. Beschwerde S. 26 ff. Ziff. 2.7; S. 31 f. Ziff. 2.7.6) gemäss konstanter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht erforderlich ist. 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). Vorliegend spricht indes nichts dagegen, dass es sich bei der Beschwerdegegnerin um die Grundeigentümerin handelt (vgl. im kantonalen WebGIS greifbarer Grundstücksbeschriftung mit Nennung der Beschwerdegegnerin als Alleineigentümerin).

**3.2** Aus dem Festhalten an der Rüge eines fehlenden Mitberichts des Amtes für Landwirtschaft (Beschwerde S. 32 f. Ziff. 2.8) können die Beschwerdeführer auch nichts zu ihren Gunsten herleiten. Es kann diesbezüglich auf die zutreffende Darlegung des Regierungsrates verwiesen werden (angefochtener Beschluss Erw. 5.3). Das Amt für Landwirtschaft ist für landwirtschaftliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone zuständig (§ 46 Abs. 2 VvPBG). Vorliegend steht jedoch nicht ein landwirtschaftliches Bauvorhaben zur Diskussion. Mithin ist das ARE

zuständig (§ 46 Abs. 3 VvPBG). Zur gewässerschutzrechtlichen Einordnung der Erneuerung der Abwasserleitung (samt neuem Kontrollschacht) hat sich das Amt für Umwelt und Energie (Grundwasserschutz) geäußert, das das Bauvorhaben als mit einer Auflage bewilligungsfähig erachtete (vgl. vorstehend Erw. 1.2).

**3.3** 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 (vgl. Beschwerde S. 8 f. Ziff. 2.6.2; S. 24 ff. Ziff. 2.6; S. 39 ff. Ziff. 2.11) und somit auch die Rechtmässigkeit der Erschliessung desselben (vgl. Beschwerde S. 20 oben; S. 27 lit. d) kann nicht permanent wieder in Frage gestellt werden. (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.

**3.4.1** Was das konkrete Bauvorhaben (d.h. die Ersetzung der Abwasserleitung samt neuem Kontrollschacht gemäss Bauplan, vgl. vorstehend Erw. 1.1) als solches anbelangt, bringen die Beschwerdeführer, soweit ersichtlich, keine konkreten Rügen, jedenfalls keine substantiierten, vor. Mit dem Regierungsrat kann folglich festgehalten werden, dass die Beschwerdeführer nicht darzulegen vermögen, inwiefern der Unterhalt der bestehenden Kanalisationsanlage bzw. der Ersatz der undichten Leitungen gegen Rechtsnormen verstösst (angefochtener Beschluss Erw. 5.2). Für die Rechtskonformität der baurechtlichen Bewilligung des Ersatzes der Kanalisationsanlage samt neuem Kontrollschacht kann mithin voll und ganz auf die zu bestätigende Beurteilung der Baubewilligungsbehörden, namentlich des ARE, verwiesen werden (vgl. vorstehend Erw. 1.2).

**3.4.2** Soweit die Beschwerdeführer den Nachweis der vorbestehenden rechtmässigen Haus-Entwässerung in Abrede stellen (Beschwerde S. 38 Ziff. 2.10) - soweit sie sich hierbei auf das strittige Bauvorhaben beziehen - hat der Regierungsrat dieses Vorbringen im angefochtenen Beschluss (Erw. 8.) ebenfalls bereits entkräftet. Mit der Fotodokumentation (vgl. RR-act. II/01/1), welche von der Gemeinde am Tag der Meldung (9.7.2020) über die unbewilligten Arbeiten erstellt wurde, ist erwiesen, dass es sich um den Ersatz der Abwasserleitungen handelt.

**3.4.3** Nachdem der Gemeinderat noch am Tag der Meldung der unbewilligten Bauarbeiten gestützt auf einen Augenschein und die erwähnte Fotodokumentation den Baustopp angeordnet hat, entbehrt auch das Beharren der Beschwerde-

führer auf der Rüge, der Baustopp sei ungebührlich verzögert worden (Beschwerde S. 43 f. Ziff. 2.13), einer Grundlage im Faktischen.

**3.5.1** Die Vorinstanzen haben die Baubewilligung für die Erneuerung der Abwasserleitung samt Kontrollschacht somit zu Recht erteilt. Damit erweist sich auch die Rüge der unrechtmässigen Unterlassung einer Anordnung des rechtmässigen Zustandes (Beschwerde S. 33 ff. Ziff. 3.1) als unbegründet.

**3.5.2** Hingegen hat der Regierungsrat die Bewilligungsbehörden unter Berücksichtigung entsprechender Rügen der Beschwerdeführer mit Nachdruck zur Vornahme detaillierter Abklärungen bezüglich der Rechtmässigkeit bzw. Sanierungsbedürftigkeit der Klärgrube angehalten (angefochtener Beschluss Erw. 12), dies zu Recht angesichts eines über gegen zwanzig Jahre geduldeten Provisoriums (vgl. auch Vernehmlassung des Gemeinderates S. 2) und einer während dieser Zeit möglicherweise nur dürftig unterhaltenen Abwasserbeseitigungsanlage (angefochtener Beschluss Erw. 7). Die Bewilligungsbehörden werden dabei zu prüfen haben, ob diese Abklärungen und allfälligen Bewilligungsverfahren sinnvollerweise mit der Klärung der Funktion des Abwasserschachtes (vgl. Parallelverfahren III 2021 155) zusammen vorgenommen werden, um eine weitere Verzettelung in Einzelverfahren zu vermeiden und die allenfalls problematische Gewässerschutzsituation im Umfeld des streitbetroffenen Grundstückes ein für alle Mal zu klären und einer "sauberen" Lösung zuzuführen.

**4.1** Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) zu Lasten der solidarisch haftenden Beschwerdeführer. Angesichts der über weite Teile gleichen Vorbringen in den Beschwerden der Verfahren III 2021 155 und III 2021 157 und des daraus resultierenden Synergieeffektes bei der Behandlung der beiden Beschwerden sind die Kosten für das Verfahren III 2021 157 auf Fr. 1'000.-- zu beschränken. Damit wird auch der Tatsache Rechnung getragen, dass die Rügen zwar weitestgehend am Streitgegenstand vorbeigehen, ihnen aber sachlich nicht jede Berechtigung über die Streitsache hinaus abgesprochen werden kann, wie die Aufforderung des Regierungsrates an die Bewilligungsbehörden, offene (gewässerschutzrechtliche) Fragen im Umfeld der Bauparzelle zu klären, zeigt.

**4.2** 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 4 Stunden 10 Minuten zu je Fr. 250.-- entsprechend Fr. 1'041.65 sowie eine Auslagenpauschale von Fr. 31.25, je zuzüglich Mehrwertsteuer, geltend.

Der zeitliche Aufwand ist angemessen; ebenso die Auslagenpauschale (Fr. 33.65 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 4 Stunden 10 Minuten Fr. 917.-- entspricht. Der Beschwerdegegnerin ist somit eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 980.-- (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. 1'000.-- werden den solidarisch haftenden Beschwerdeführern auferlegt. Sie haben am 24. September 2021 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, womit ihnen Fr. 1'500.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind.
3. Die Beschwerdeführer haben unter solidarischer Haftung der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 980.-- (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 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