

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2021 160

## Entscheid vom 26. September 2022

---

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Vizepräsident  
Monica Huber-Landolt, Richterin  
lic.iur. Karl Gasser, Richter  
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

---

Parteien

**Erbengemeinschaft A.** \_\_\_\_\_ bestehend aus:

1. **B.** \_\_\_\_\_,
2. **C.** \_\_\_\_\_,
3. **D.** \_\_\_\_\_,

Beschwerdeführerin,  
alle vertreten durch Rechtsanwalt E. \_\_\_\_\_,

**gegen**

1. **Bezirksrat Küssnacht**, Seeplatz 2/3, Postfach 176,  
6403 Küssnacht,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,  
Postfach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,
3. **Tiefbauamt**, Postfach 1251, 6431 Schwyz,  
Beigeladen,
4. **F.** \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegnerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt G. \_\_\_\_\_,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung Parkplatznutzung)

## **Sachverhalt:**

**A.** Am 8. August 2008 erkundigte sich A. \_\_\_\_\_, der damalige Eigentümer des Grundstücks KTN 001. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_ strasse X. \_\_\_\_\_ in Küssnacht über die Bewilligungsfähigkeit eines allfälligen Gesuchs auf Senkrechtparkierung auf der bestehenden Parkplatzfläche auf dem Nachbargrundstück KTN 002. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_ strasse Y. \_\_\_\_\_ in Küssnacht. Am 26. September 2008 nahm das Tiefbauamt des Kantons Schwyz dazu Stellung. Nach weiterem Schriftverkehr empfahl das Tiefbauamt am 11. Januar 2009 den Grundeigentümern von KTN 002. \_\_\_\_\_ und KTN 001. \_\_\_\_\_ gemeinsam Gespräche zu führen und sich gegenseitig ein Überfahrrecht einzuräumen, um eine bessere Lösung der Parkplatzsituation bei der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu erreichen (Vi-act. II.-02, in Beilage "Akten zwischen 2008-2010"; Vi-act. V.-01, Beilage 1).

**B.** Nach dem Tod von A. \_\_\_\_\_ gelangten die Mitglieder der Erbengemeinschaft A. \_\_\_\_\_: B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_ und D. \_\_\_\_\_, am 25. Februar 2020 an das Tiefbauamt des Kantons Schwyz mit den Anträgen (Vi-act. II.-02, in Beilage "aktuelle Akten"):

1. Die formelle Baurechtswidrigkeit der Ein- und Ausfahrt von GB 002. \_\_\_\_\_ Küssnacht auf der H. \_\_\_\_\_ strasse im nordöstlichen Bereich von GB 002. \_\_\_\_\_ sei festzustellen.
2. Für die entsprechende Ein- und Ausfahrt von GB 002. \_\_\_\_\_ Küssnacht auf der H. \_\_\_\_\_ strasse sei ein Bewilligungsverfahren durchzuführen. Die Eigentümerin und/oder die Benutzer von GB 002. \_\_\_\_\_ seien aufzufordern, innert einer Frist von 30 Tagen - evtl. kürzerer Frist - ein Gesuch für die nicht bewilligte Umnutzung der Parkplätze und deren Zufahrt direkt über die H. \_\_\_\_\_ strasse einzureichen (§ 87 Abs. 1 i.V.m. § 79 Abs. 2 VRP) und es sei im Rahmen des Bewilligungsverfahrens über die erforderliche kantonale Strassenzufahrtsbewilligung zu befinden (§ 47 f. Strassenverordnung).
3. Der Eigentümerin und/oder den Benutzern von GB 002. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_ strasse Y. \_\_\_\_\_ in Küssnacht, sei unter Androhung von Ordnungsbussen bis maximal Fr. 500.--, bis auf Weiteres das Senkrechtparkieren, mithin die bewilligungslose Nutzung der Parkplätze (Zu- und Wegfahrt) unmittelbar über die H. \_\_\_\_\_ strasse zu untersagen.  
Das Nutzungsverbot sei bis zum rechtskräftigen Abschluss des nachträglichen Bewilligungsverfahrens auszusprechen (§ 87 Abs. 1 PBG).

**C.** Das Tiefbauamt leitete diese Aufforderung am 4. März 2020 zuständigkeitshalber zur weiteren Behandlung an den Bezirk Küssnacht weiter (Vi-act. II.-02, in Beilage "aktuelle Akten").

**D.** Am 17. März 2020 forderte der Bezirk Küssnacht die damalige Grundeigentümerin des Grundstücks KTN 002.\_\_\_\_\_, I.\_\_\_\_\_ auf, ein Baugesuch für die erfolgte Umnutzung der vier parallel zur H.\_\_\_\_\_strasse eingezeichneten Parkplätze in senkrecht zur Strasse liegende Parkplätze einzureichen (Vi-act. II.-02, in Beilage "aktuelle Akten"). Nach weiterem Schriftverkehr (Vi-act. II.-02, in Beilage "aktuelle Akten") entschied der Bezirksrat Küssnacht mit Beschluss (BRB) Nr. 520 vom 21. Oktober 2020 wie folgt (Vi-act. I.-01, Beilage 2):

1. I.\_\_\_\_\_ wird verpflichtet, innert Frist bis spätestens 27. November 2020 (...) für eine Senkrechtparkierung im nordöstlichen Bereich auf der Liegenschaft KTN 002.\_\_\_\_\_ mit direkter Ein- und Ausfahrt in die kantonseigene H.\_\_\_\_\_strasse ein nachträgliches und vollständiges ordentliches Baugesuch mit den gemäss Erwägungen erwähnten Unterlagen einzureichen oder alternativ dazu innert gleicher Frist bis spätestens 27. November 2020 (...) eine schriftliche und unwiderrufliche Erklärung abzugeben, dies mit Wirkung für sich selber als Grundeigentümerin der Liegenschaft KTN 002.\_\_\_\_\_ sowie in dieser Funktion auch mit Wirkung für alle weiteren Parkplatzbenützer, dass im nordöstlichen Bereich auf der Liegenschaft KTN 002.\_\_\_\_\_ keine Senkrechtparkierung mehr erfolgen wird, solange eine solche nicht rechtskräftig bewilligt ist.
2. (Androhung von Vollstreckungsmassnahmen).
3. I.\_\_\_\_\_ wird im Sinne einer vorsorglichen Massnahme mit sofortiger Wirkung eine Senkrechtparkierung im nordöstlichen Bereich auf der Liegenschaft KTN 002.\_\_\_\_\_ mit direkter Ein- und Ausfahrt in die kantonseigene H.\_\_\_\_\_strasse untersagt, solange für eine solche Parkierung keine rechtskräftig erteilte Baubewilligung vorliegt, dies mit Wirkung für sich selber als Grundeigentümerin der Liegenschaft KTN 002.\_\_\_\_\_ sowie in dieser Funktion auch mit Wirkung für alle weiteren Parkplatzbenützer.
- 4.- 7.(Androhung von Vollstreckungsmassnahmen; Gebühren; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

**E.** Unter Bezugnahme auf den BRB Nr. 520 vom 21. Oktober 2020 gab I.\_\_\_\_\_ am 16. November 2020 als damalige Alleineigentümerin der Liegenschaft KTN 002.\_\_\_\_\_ für sich selber sowie auch mit Wirkung für alle weiteren Parkplatzbenützer die unwiderrufliche Erklärung ab, dass im nordöstlichen Bereich auf der Liegenschaft KTN 002.\_\_\_\_\_ ab sofort keine Senkrechtparkierung mehr erfolge, sondern ausschliesslich parallel zur H.\_\_\_\_\_strasse parkiert werde. Diese Parkierungsordnung gelte bis zum Vorliegen einer allfälligen rechtskräftigen Bewilligung, mit der die Senkrechtparkierung gestattet werde (Vi-act. IV.-03, Beilage 3).

**F.** Die Mitglieder der Erbengemeinschaft A.\_\_\_\_\_: B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ erhoben am 17. November 2020 beim Regierungs-

rat des Kantons Schwyz Beschwerde gegen den BRB Nr. 520 vom 21. Oktober 2020, mit den Anträgen (Vi-act. I.-01):

a) zur Sache:

1. In Gutheissung der Beschwerde sei der angefochtene Beschluss der Vorinstanz vom 21. Oktober 2020 aufzuheben und wie folgt neu zu fassen:

1. I. \_\_\_\_\_ wird verpflichtet, innert Frist (...) für eine Senkrechtparkierung im nordöstlichen Bereich auf der Liegenschaft KTN 002. \_\_\_\_\_ mit direkter Ein- und Ausfahrt in die kantonseigene H. \_\_\_\_\_ strasse **sowie für das Waagrechtparkieren (parallel zur H. \_\_\_\_\_ strasse) im nordöstlichen Bereich auf der Liegenschaft KTN 002. \_\_\_\_\_ mit direkter Ein- und Ausfahrt in die kantonseigene H. \_\_\_\_\_ strasse** ein nachträgliches und vollständiges ordentliches Baugesuch mit den gemäss Erwägungen erwähnten Unterlagen einzureichen oder alternativ dazu innert gleicher Frist bis spätestens 27. November 2020 (...) eine schriftliche und unwiderrufliche Erklärung abzugeben, dies mit Wirkung für sich selber als Grundeigentümerin der Liegenschaft KTN 002. \_\_\_\_\_ sowie in dieser Funktion auch mit Wirkung für alle weiteren Parkplatzbenützer, dass im nordöstlichen Bereich auf der Liegenschaft KTN 002. \_\_\_\_\_ **weder** eine Senkrechtparkierung **mit direkter Ein- und Ausfahrt in die kantonseigene H. \_\_\_\_\_ strasse, noch das Waagrechtparkieren (parallel zur H. \_\_\_\_\_ strasse) im nordöstlichen Bereich auf der Liegenschaft KTN 002. \_\_\_\_\_ mit direkter Ein- und Ausfahrt in die kantonseigene H. \_\_\_\_\_ strasse** mehr erfolgen wird, solange eine solche nicht rechtskräftig bewilligt ist.

2. (unverändert)

3. I. \_\_\_\_\_ wird im Sinne einer vorsorglichen Massnahme mit sofortiger Wirkung eine Senkrechtparkierung im nordöstlichen Bereich auf der Liegenschaft KTN 002. \_\_\_\_\_ mit direkter Ein- und Ausfahrt in die kantonseigene H. \_\_\_\_\_ strasse **sowie das Waagrechtparkieren (parallel zur H. \_\_\_\_\_ strasse) im nordöstlichen Bereich auf der Liegenschaft KTN 002. \_\_\_\_\_ mit direkter Ein- und Ausfahrt in die kantonseigene H. \_\_\_\_\_ strasse** untersagt, solange für eine solche Parkierung keine rechtskräftig erteilte Baubewilligung vorliegt, dies mit Wirkung für sich selber als Grundeigentümerin der Liegenschaft KTN 002. \_\_\_\_\_ sowie in dieser Funktion auch mit Wirkung für alle weiteren Parkplatzbenützer.

4.-7. (unverändert)

2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz sowie der Beschwerdegegner unter solidarischer Haftbarkeit.

b) zum Verfahren:

1. I. \_\_\_\_\_ sei im Sinne einer vorsorglichen Massnahme mit sofortiger Wirkung zusätzlich zu Ziff. 3 des angefochtenen Beschlusses (aufschiebende Wirkung wurde entzogen), welcher sich auf das Senkrechtparkieren beschränkt, unter Androhung entsprechender Vollstreckungsmassnahmen das Waagrechtparkieren (parallel zur H. \_\_\_\_\_ strasse) im nordöstlichen Bereich auf der Liegenschaft KTN 002. \_\_\_\_\_ mit direkter Ein- und

Ausfahrt in die kantonseigene H.\_\_\_\_\_strasse zu untersagen, solange für eine solche Parkierung keine rechtskräftig erteilte Baubewilligung vorliegt, dies mit Wirkung für sich selber als Grundeigentümerin der Liegenschaft KTN 002.\_\_\_\_\_ sowie in dieser Funktion auch mit Wirkung für alle weiteren Parkplatzbenützer.

2. Sofern die Beschwerde nicht als Verwaltungsbeschwerde behandelt wird, sei sie eventualiter als Rechtsverweigerungsbeschwerde, subeventualiter als Aufsichtsbeschwerde entgegenzunehmen.
3. Das kantonale Tiefbauamt als für die Bewilligung gemäss Strassengesetz zuständige Behörde sei im vorliegenden Beschwerdeverfahren beizuladen.

**G.** Der Regierungsrat entschied mit RRB Nr. 577/2021 vom 24. August 2021 (Versand: 31.8.2021) wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Der Aufsichtsbeschwerde wird keine Folge geleistet.
3. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1'500.-- werden den Beschwerdeführerinnen auferlegt (...).
4. Die Beschwerdeführerinnen haben der Beschwerdegegnerin (unter solidarischer Haftbarkeit) eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'200.-- zu bezahlen.

(5.-7. Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

**H.** Gegen diesen RRB Nr. 577/2021 erheben die Mitglieder der Erbgemeinschaft A.\_\_\_\_\_: B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_, am 21. September 2021 fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz und beantragen:

1.1 In Gutheissung der Beschwerde sei der angefochtene Regierungsratsbeschluss Nr. 577/2021 vom 24. August 2021, mit welchem der Entscheid der Baubewilligungsbehörde vom 17. März 2020 [recte: 21. Oktober 2020] bestätigt wurde, aufzuheben und den Entscheid der Baubewilligungsbehörde vom 17. März 2020 [recte: 21. Oktober 2020] wie folgt neu zu fassen:

1. I.\_\_\_\_\_ wird verpflichtet, innert Frist **von 30 Tagen** (...) für eine Senkrechtparkierung im nordöstlichen Bereich auf der Liegenschaft KTN 002.\_\_\_\_\_ mit direkter Ein- und Ausfahrt in die kantonseigene H.\_\_\_\_\_strasse **sowie für das Waagrechtparkieren (parallel zur H.\_\_\_\_\_strasse) im nordöstlichen Bereich auf der Liegenschaft KTN 002.\_\_\_\_\_ mit direkter Ein- und Ausfahrt in die kantonseigene H.\_\_\_\_\_strasse** ein nachträgliches und vollständiges ordentliches Baugesuch mit den gemäss Erwägungen erwähnten Unterlagen einzureichen oder alternativ dazu innert gleicher Frist **von 30 Tagen** (...) eine schriftliche und unwiderrufliche Erklärung abzugeben, dies mit Wirkung für sich selber als Grundeigentümerin der Liegenschaft KTN 002.\_\_\_\_\_ sowie in dieser Funktion auch mit Wirkung für alle weiteren Parkplatzbenützer, dass im nordöstlichen Bereich auf der Liegenschaft KTN 002.\_\_\_\_\_ **weder** eine Senkrechtparkierung **mit**

**direkter Ein- und Ausfahrt in die kantonseigene H. \_\_\_\_\_ strasse, noch das Waagrechtparkieren (parallel zur H. \_\_\_\_\_ strasse) im nordöstlichen Bereich auf der Liegenschaft KTN 002. \_\_\_\_\_ mit direkter Ein- und Ausfahrt in die kantonseigene H. \_\_\_\_\_ strasse** mehr erfolgen wird, solange eine solche nicht rechtskräftig bewilligt ist.

2. (unverändert)

3. I. \_\_\_\_\_ wird im Sinne einer vorsorglichen Massnahme mit sofortiger Wirkung eine Senkrechtparkierung im nordöstlichen Bereich auf der Liegenschaft KTN 002. \_\_\_\_\_ mit direkter Ein- und Ausfahrt in die kantonseigene H. \_\_\_\_\_ strasse **sowie das Waagrechtparkieren (parallel zur H. \_\_\_\_\_ strasse) im nordöstlichen Bereich auf der Liegenschaft KTN 002. \_\_\_\_\_ mit direkter Ein- und Ausfahrt in die kantonseigene H. \_\_\_\_\_ strasse** untersagt, solange für eine solche Parkierung keine rechtskräftig erteilte Baubewilligung vorliegt, dies mit Wirkung für sich selber als Grundeigentümerin der Liegenschaft KTN 002. \_\_\_\_\_ sowie in dieser Funktion auch mit Wirkung für alle weiteren Parkplatzbenutzer.

4.-7. (unverändert)

1.2 Eventualiter sei in Gutheissung der Beschwerde der angefochtene Regierungsratsbeschluss Nr. 577/2021 vom 24. August 2021, mit welchem auf die Beschwerde der Beschwerdeführerinnen nicht eingetreten wurde, aufzuheben und zur materiellen Beurteilung zurückzuweisen.

1.3 Subeventualiter sei der angefochtene Regierungsratsbeschluss Nr. 577/2021 vom 24. August 2021 in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und die Baubewilligungsbehörde sei anzuweisen, nach Durchführung von weiteren Sachverhaltsabklärungen einen neuen Entscheid zu erlassen.

1.3 Subsubeventualiter sei die Vorinstanz zu verpflichten, der Aufsichtsbeschwerde Folge zu leisten und die Baubewilligungsbehörde anzuweisen, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen, bei welchem u.a. die Bewilligung der direkten Ein- und Ausfahrt vom nordöstlichen Bereich auf der Liegenschaft KTN 002. \_\_\_\_\_ in die kantonseigene H. \_\_\_\_\_ strasse und umgekehrt geprüft wird.

2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Baubewilligungsbehörde sowie der Beschwerdegegnerin unter solidarischer Haftbarkeit, eventualiter zu Lasten des Staates, sowohl für das vorinstanzliche als auch für das vorliegende Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht.

I. Der Bezirksrat teilt am 28. September 2021 seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung mit. Das Sicherheitsdepartement beantragt am 29. September 2021, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerinnen abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne. Das beigeladene Tiefbauamt erklärt mit Eingabe vom 19. Oktober 2021 den BRB Nr. 520 vom 21. Oktober 2020 und den RRB Nr. 577/2021 vom 24. August 2021 zu stützen.

**J.** Mit Eingabe innert erstreckter Frist vom 8. November 2021 orientiert die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Eigentümerbescheinigung des Notariats Küssnacht vom 28. Oktober 2021, dass sie das Grundstück KTN 002.\_\_\_\_\_ zwischenzeitlich von I.\_\_\_\_\_ erworben hat und an deren Stelle in den Prozess eintritt (vgl. § 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974 i.V.m. Art. 83 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272] vom 19.12.2008). Die Beschwerdeführerinnen opponieren gegen den Parteiwechsel nicht.

**K.** Auf Antrag der Beschwerdeführerinnen vom 25. November 2021 hin hat der verfahrensleitende Richter am 29. November 2021 das Verfahren zwecks (Vergleichs-)Gesprächen zwischen den Parteien sistiert und der Beschwerdegegnerin die Frist zur Vernehmlassung abgenommen.

**L.** Auf Mitteilung der Beschwerdeführerinnen vom 28. April 2022 hin, wonach die Vergleichsgespräche ergebnislos beendet worden seien, hat der verfahrensleitende Richter am 29. April 2022 die Verfahrenssistierung aufgehoben und der Beschwerdegegnerin Frist zur Stellungnahme gesetzt.

**M.** Mit Stellungnahme innert erstreckter Frist vom 1. Juli 2022 beantragt die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 21. September 2021 und die vollumfängliche Bestätigung des RRB Nr. 577/2021; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

**N.** Mit Replik vom 16. August 2022 lassen die Beschwerdeführerinnen an ihren am 21. September 2021 gestellten Anträgen festhalten. Hierzu nimmt die Beschwerdegegnerin am 5. September 2022 Stellung.

### **Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**1.1** Im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren sind grundsätzlich nur Rechtsverhältnisse zu überprüfen bzw. zu beurteilen, zu denen die zuständige Verwaltungsbehörde vorgängig verbindlich - in Form einer Verfügung - Stellung genommen hat. Insoweit bestimmt die Verfügung den beschwerdeweise weiterziehbaren Anfechtungsgegenstand. Umgekehrt fehlt es an einem Anfechtungsgegenstand und somit an einer Sachurteilsvoraussetzung, wenn und insoweit keine Verfügung ergangen ist (vgl. Urteil BGer 8C\_574/2014 vom 24.2.2015 Erw. 5.1 mit Verweis auf BGE 134 V 418 Erw. 5.2.1; BGE 131 V 164 Erw. 2.1; BGE 125 V 413 Erw. 1a mit Hinweisen). Nach konstanter kantonaler Rechtsprechung wird der Umfang der Tätigkeit des Verwaltungsgerichts als Beschwerdein-

stanz durch den Anfechtungsgegenstand abgegrenzt. Nur das kann Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sein, was auch Gegenstand der zugrunde liegenden Verfügung war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein müssen. Gegenstände, über welche die erste Instanz bzw. die Vorinstanz zu Recht (noch) nicht entschieden hat, fallen nicht in den Kompetenzbereich des Verwaltungsgerichts als Beschwerdeinstanz (vgl. statt vieler VGE III 2017 233 vom 27.7.2018 Erw. 2.3 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung; vgl. auch Bertschi, in: Alain Grif-fel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Aufl. 2014, Vorbem. zu §§ 19-28a, Rz. 44-49; Kölz/Hä-ner/Bertschi, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Aufl. 2013, Rz. 685 ff.; EGV-SZ 1979, S. 122; Schrott, in: Biaggini/Häner/Sa-xer/Schrott [Hrsg.], Fachhandbuch Verwaltungsrecht, 2015, N 24.36).

**1.2** Nach § 87 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 verfügt die Bewilligungsbehörde auf Kosten des Bauherrn die Abänderung oder Entfernung von widerrechtlichen Bauten und Anlagen, sofern die Abweichung gegenüber den Bauvorschriften nicht bedeutungslos ist. Nach konstanter Praxis ist im Baurecht unabdingbare Voraussetzung für eine Abbruch- bzw. Entfernungsmassnahme das Vorliegen formeller und materieller Rechtswidrigkeit (statt vieler VGE III 2015 90 vom 26.8.2015 Erw. 2.2 mit Hinweisen u.a. auf Beeler, Die widerrechtliche Baute, Zürich 1984, S. 75 f.).

Formell baurechtswidrig ist ein baurechtserhebliches Verhalten, wenn es trotz bestehender Bewilligungspflicht nicht vollumfänglich durch eine formell einwand-freie Bewilligung gedeckt ist. Materielle Baurechtswidrigkeit liegt vor, wenn ein baurechtlich bedeutsames Verhalten gegen irgendwelches materielles Recht ver-stösst, das auf ein Bauvorhaben anwendbar ist (vgl. statt vieler VGE III 2015 90 vom 26.8.2015 Erw. 2.2 mit Hinweisen u.a. auf Beeler, a.a.O., S. 39; Hagenbuch, Kontrolle, Vollstreckung und Vollzug von Verfügungen im Baurecht, in: EGV-SZ 1998, S. 191; Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 614 ff.).

Stellt die Behörde eine formell rechtswidrige Bautätigkeit (bzw. ein formell rechtswidriges baurechtserhebliches Verhalten) fest, hat sie von Amtes wegen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist zu prüfen, ob die formelle Widerrechtlichkeit durch die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung beseitigt werden kann (vgl. VGE III 2019 75 vom 21.11.2019 Erw. 1.5; VGE III 2017 233 vom 27.7.2018 Erw. 2.2.1; VGE III 2014 68 vom 27.11.2014 Erw. 1.2; VGE 586+595/93 vom 29.9.1993 Erw. 4c je mit Hinweis auf Beeler, a.a.O., S. 62 f.). Erweist sich eine Baute oder Anlage als formell und materiell rechtswidrig, ist die Anordnung der

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes grundsätzlich zulässig (vgl. Beeler, a.a.O., S. 75 f.).

**1.3** Das Recht der Baubehörde, im Rahmen des Erkenntnisverfahrens innerhalb der Bauzonen die Wiederherstellung zu verfügen, ist nach der Praxis des Bundesgerichts grundsätzlich nach 30 Jahren verwirkt. Nur wenn besonders wichtige öffentliche Interessen eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zwingend gebieten, kann diese auch noch nach dreissig Jahren verlangt werden, namentlich, wenn sie zum Schutz von Polizeigütern im engeren Sinn (Sicherheit und Gesundheit von Personen) erforderlich ist (BGE 147 II 309 Erw. 4.1 ff.; BGE 136 II 359 Erw. 8; Urteil BGer 1C\_286/2016 vom 13.1.2017 Erw. 5.1). Die Verwirkung kann allerdings schon früher eintreten, wenn der Betroffene, der in gutem Glauben gehandelt hat, annehmen darf, die Behörde habe bereits vor Ablauf der 30-Jahresfrist definitiv auf ein Einschreiten zur Durchsetzung der verletzten Vorschriften verzichtet (Waldmann, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, N 6.45 mit Hinweisen).

Nach Ablauf der besagten Maximalfrist von 30 Jahren ist auf die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens grundsätzlich zu verzichten, wäre doch ein solches Verfahren - vorbehaltlich polizeilicher oder anderer zwingender öffentlicher Interessen - zwecklos, zur Herstellung des rechtmässigen Zustands nicht geeignet und mithin unverhältnismässig (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019 Bd. 1, Ziff. 10.2.3 S. 617).

**1.4** Rechtmässig erstellte und bewilligte Bauten stehen grundsätzlich unter dem Schutz der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) und der darin enthaltenen Bestandesgarantie (vgl. § 72 PBG). In diesem Sinn schützt die Besitzstandsgarantie den Fortbestand einer unter dem alten Recht erlangten Rechtsposition, die dem neuen Recht nicht mehr entspricht, und dient somit dem Investitionsschutz (Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Zürich 1999, S. 135). Die Besitzstandsgarantie sichert mit anderen Worten schützenswertes Vertrauen, nämlich die Erwartung, dass Bestand und auch Nutzung vorhandener, rechtmässig geschaffener Sachwerte trotz möglicher künftiger abweichender Vorschriften fortauern können. Besitzstandsgarantie kann nur für bestehende Bauten und Anlagen beansprucht werden, welche seinerzeit im Einklang mit den materiellrechtlichen Vorschriften erstellt worden sind. Darunter sind sämtliche öffentlichrechtlichen Vorschriften zu verstehen, denen ein Bauvorhaben zum Zeitpunkt seiner Erstellung zu entsprechen hatte. Ob eine Baute und Anlage (auch) formell rechtmässig, d.h. gestützt auf eine baurechtliche Bewilligung, erstellt worden ist, ist für die Geltung der Besitzstandsgarantie grundsätzlich unerheblich. Von einer

ursprünglich rechtmässigen Baute oder Anlage ist dann auszugehen, wenn diese im Zeitpunkt ihrer Errichtung dem geltenden materiellen Recht entsprochen hat (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., Bd. 2, Ziff. 20.3.3.1 S. 1444).

Auf die Bestandesgarantie kann sich grundsätzlich nur berufen, wer seine Rechtsposition nach altem Recht rechtmässig erworben hat (Ruoss Fierz, a.a.O., S. 135). In sachlicher Hinsicht gilt die Bestandesgarantie für bestehende Bauten und Anlagen, die ursprünglich formell oder zumindest materiell rechtmässig errichtet wurden. Darunter fallen neben den nach früherem Recht bewilligten Bauten und Anlagen auch Bauvorhaben, die im Moment ihrer Errichtung bewilligungsfrei zulässig waren oder aber nach dem damals geltenden Recht bewilligungsfähig gewesen wären (Waldmann, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnheer [Hrsg.], a.a.O., N 6.57 und Fn. 130 S. 600 mit weiteren Hinweisen).

**2.1** Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 577/2021 vom 24. August 2021 u.a. ausgeführt, die Zulässigkeit des Einbiegens vom Grundstück KTN 002.\_\_\_\_\_ in die H.\_\_\_\_\_strasse und das Parkieren der Fahrzeuge auf den parallel zur H.\_\_\_\_\_strasse angeordneten Parkfeldern sei nicht Gegenstand des angefochtenen Beschlusses gewesen und habe dies auch nicht sein müssen, weswegen auf die Beschwerde vom 17. November 2020 (Ingress lit. F hiervor) nicht einzutreten sei. Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerinnen lasse sich ihrem Schreiben vom 25. Februar 2020 (bei neutraler Betrachtung) nicht mit der nötigen Klarheit entnehmen, dass sie neben dem Senkrechtparkieren auch generell die Einfahrt der Fahrzeuge von der H.\_\_\_\_\_strasse auf das Grundstück KTN 002.\_\_\_\_\_ und damit auch die Einfahrt in die parallel zur H.\_\_\_\_\_strasse angeordneten Parkfelder beanstanden würden. Vielmehr erfolgte die Rüge, dass keine Einfahrtsbewilligung vorliege, jeweils im Zusammenhang mit dem neu praktizierten Senkrechtparkieren. Daher könne der Vorinstanz 1 aufgrund der unklaren Formulierungen kein Vorwurf gemacht werden, dass sie die Nutzung der parallel zur H.\_\_\_\_\_strasse angeordneten Parkplätze bzw. generell die Einfahrtsbewilligung vom Grundstück KTN 002.\_\_\_\_\_ in die H.\_\_\_\_\_strasse nicht zum Gegenstand des angefochtenen Beschlusses gemacht habe. Folglich sei auch die eventualiter beantragte Entgegennahme der vorliegenden Beschwerde als Rechtsverweigerungsbeschwerde aus den genannten Gründen abzuweisen (Erw 1.3).

**2.2** Unter dem Blickwinkel, ob das Vorgehen des Bezirksrates ein aufsichtsrechtliches Einschreiten des Regierungsrates gebiete, erörterte der Regierungsrat, ob der Bezirksrat von Amtes wegen hätte einschreiten und ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren für eine Ein- und Ausfahrt von KTN 002.\_\_\_\_\_ auf

die kantonseigene H.\_\_\_\_\_strasse durchführen müssen (Erw. 2.2 und Erw. 3.1 ff.).

Den Verfahrensakten lasse sich entnehmen, dass für das Grundstück KTN 002.\_\_\_\_\_ weder für senkrecht noch für parallel zur H.\_\_\_\_\_strasse parkierte Fahrzeuge eine Einfahrtsbewilligung in die H.\_\_\_\_\_strasse vorliege (Erw. 4. mit Hinweis auf das Schreiben des Tiefbauamtes vom 26.9.2008 [Vi-act. II.-02, in Beilage "Akten zwischen 2008-2010"]). Unbestrittenerweise würden die parallel zur H.\_\_\_\_\_strasse angeordneten Parkplätze mindestens seit dem Jahr 1969 auf dem Grundstück KTN 002.\_\_\_\_\_ bestehen und genutzt. Seit dem Bau des Parkplatzes bzw. der parallel zur H.\_\_\_\_\_strasse angeordneten Parkplätze seien über 50 Jahre vergangen und der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei daher verwirkt (mit Hinweis auf BGE 136 II 359 Erw. 7 und Erw. 8.3 sowie das Urteil BGer 1C\_469/2019 vom 28.4.2021). Selbst wenn sich in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren herausstellen würde, dass die parallel zur H.\_\_\_\_\_strasse angeordneten Parkfelder und die Einfahrtsbewilligung nachträglich nicht bewilligt werden könnten, wäre eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nicht mehr möglich. Daran ändere auch die Argumentation der Beschwerdeführerinnen nichts, wonach die Fahrzeuge bisher das Grundstück KTN 001.\_\_\_\_\_ zum Ausparken und Einbiegen in die H.\_\_\_\_\_strasse beansprucht hätten, was aufgrund des kürzlich von ihnen ausgesprochenen Fahrverbots auf ihrem Grundstück nicht mehr möglich sei. Es spiele keine Rolle, ob die parkierten Autos bisher das Grundstück KTN 001.\_\_\_\_\_ zum Wenden verwendet hätten oder ob sie ausschliesslich auf dem Parkplatz des Grundstücks KTN 002.\_\_\_\_\_ ein aufwändigeres Wendemanöver durchführen würden. Ohne Relevanz sei auch, ob die Fahrzeuge beim Einbiegen in die H.\_\_\_\_\_strasse gelegentlich einen Teil des Grundstücks KTN 001.\_\_\_\_\_ in Anspruch genommen hätten oder nicht. Entscheidend sei, dass die Parkplätze auf dem Grundstück KTN 002.\_\_\_\_\_ seit mehr als 50 Jahren bestehen und direkt an die H.\_\_\_\_\_strasse angrenzen, wodurch auch die Einfahrtmöglichkeit vom Grundstück KTN 002.\_\_\_\_\_ in die H.\_\_\_\_\_strasse seit mehr als 50 Jahren bestehe und auch genutzt werden könne. Die Frist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes sei seit langem abgelaufen (Erw. 4.2).

Bei dieser klaren Sachlage bezüglich der Verwirkungsfrist habe der Bezirksrat zumindest nicht qualifiziert rechtswidrig gehandelt, indem er nicht von Amtes wegen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren eingeleitet habe. Es seien auch keine öffentlichen Interessen durch den Weiterbestand der parallel zur H.\_\_\_\_\_strasse angeordneten Parkfelder oder der Einfahrt von der H.\_\_\_\_\_strasse auf das Grundstück KTN 002.\_\_\_\_\_ übermässig beein-

trächtig. Das Tiefbauamt des Kantons Schwyz habe die verkehrstechnische Situation in Bezug auf die parallel zur H.\_\_\_\_\_strasse angeordneten Parkfelder am 5. November 2008 (Vi-act. II.-02, in Beilage "Akten zwischen 2008-2010") bloss als "nicht optimal" beurteilt.

**3.1** Nach § 38 Abs. 2 VRP muss eine Eingabe im Rechtsmittelverfahren einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der Antrag umschreibt den Streitgegenstand und steckt den Überprüfungsumfang ab. Ist ein Antrag unklar, vermag unter Umständen die Begründung diesen zu verdeutlichen. Wegleitend ist dabei der Grundsatz von Treu und Glauben (vgl. Hensler, Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde im Kanton Schwyz, 1980, S. 110; Griffel, in VRG, a.a.O., § 23 N 12; Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N 18).

Die Anwendung der nämlichen Grundsätze erscheint auch sachrichtig, wenn - wie vorliegend - die Bedeutung eines Antrages umstritten ist, welcher eine Partei nicht im Rahmen eines Rechtsmittelverfahrens gestellt hat, sondern in einer Eingabe (resp. einer Anzeige, vgl. Beeler, a.a.O., S. 51 f.) zur Erwirkung eines behördlichen Erlasses.

**3.2** Wie der Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 577/2021 zutreffend festgehalten hat, rügten die Beschwerdeführerinnen in ihrer Eingabe vom 25. Februar 2020 - mit den im Ingress lit. B hiavor wiedergegebenen Anträgen - das Fehlen einer Einfahrtsbewilligung auf KTN 002.\_\_\_\_\_ jeweils im engen Zusammenhang mit dem in neuerer Zeit praktizierten Senkrechtparkieren auf der nordöstlichen Parkfläche dieser Liegenschaft.

Bereits in der Überschrift "Aufforderung zur Durchführung eines nachträglichen Bewilligungsverfahrens für Strassenzufahrtsbewilligung im Sinne von § 47 ff. Strassenverordnung [recte: des Strassengesetzes]" und "Erlass eines Fahrverbots für nicht bewilligte Ein- und Ausfahrt (Senkrechtparkieren) von GB 002.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_strasse Y.\_\_\_\_\_, Küssnacht (...)" wurde diese Verknüpfung vorangestellt. Auf die in der Antrags-Ziff. 1 beantragten Feststellung der formellen "Baurechtswidrigkeit der Ein- und Ausfahrt" von der nordöstlichen Parkfläche von KTN 002.\_\_\_\_\_ auf die H.\_\_\_\_\_strasse, nahmen die Beschwerdeführerinnen im Antrag Ziff. 2 Bezug, indem sie verlangten, "für die entsprechende Ein-/Ausfahrt" von KTN 002.\_\_\_\_\_ auf die H.\_\_\_\_\_strasse sei ein Bewilligungsverfahren durchzuführen. Die Eigentümerin und/oder Benutzer von KTN 002.\_\_\_\_\_ seien aufzufordern, innert Frist ein Gesuch für die nicht bewilligte Umnutzung der Parkplätze und deren Zufahrt direkt über die H.\_\_\_\_\_strasse einzureichen und im Rahmen des Bewilligungsverfahrens

über die Strassenzufahrtsbewilligung von KTN 002.\_\_\_\_\_ im Sinne von § 47 ff. Strassenverordnung [recte: des Strassengesetzes]" zu befinden.

In der Begründung schilderten die Beschwerdeführerinnen unter 'Sachverhalt' in Ziff. A.-1., wie die "Nutzung der Parkplätze horizontal zur H.\_\_\_\_\_strasse seit Errichtung der Parkplätze" auf KTN 002.\_\_\_\_\_ resp. nach Eintragung der Dienstbarkeit im Jahre 1969 (Recht für Wenden und Parkierung zugunsten von KTN 001.\_\_\_\_\_) im Grundbuch (Vi-act. II.-02, in Beilage "Akten zwischen 2008-2010") - aus ihrer Sicht - von den Eigentümern und Mietern dieser beiden Liegenschaften gehandhabt wurde. Im letzten Absatz dieser Ziff. A.-1. hielten die Beschwerdeführerinnen zusammenfassend fest, dass die Benutzung der nordöstlichen Parkplätze auf KTN 002.\_\_\_\_\_ seit Begründung der Abstellflächen vor rund 50 Jahren von allen Parkplatzbenutzern, ob nun Berechtigte von KTN 001.\_\_\_\_\_ oder KTN 002.\_\_\_\_\_, stets in Längsrichtung zur H.\_\_\_\_\_strasse und entsprechend den vorhandenen Markierungen benutzt worden seien und anerkannten insoweit eine Bestandesgarantie, auf welche sich auch die Beschwerdegegnerin berufen könne.

In Ziff. A.-2. rügten die Beschwerdeführerinnen daran anschliessend die in neuerer Zeit erfolgte Umnutzung der nordöstlichen Parkfläche auf KTN 002.\_\_\_\_\_ durch das nunmehr praktizierte Abstellen von Fahrzeugen senkrecht zu den in Längsrichtung eingezeichneten Parkfeldern, und der dadurch bedingten (gefährlichen) Rückwärtsfahrten von oder in die H.\_\_\_\_\_strasse ein- resp. ausfahrenden Fahrzeugen, für welche eine Einfahrtsbewilligung im Sinne der Strassenverordnung [recte: des Strassengesetzes] notwendig sei.

Unter 'Rechtliches' legten die Beschwerdeführerinnen in Ziff. B.-1. dar, dass die Umnutzung der Parkplätze senkrecht zur H.\_\_\_\_\_strasse der Bewilligungspflicht unterliege. Gemäss diverser Schreiben des Tiefbauamts bestehe für KTN 002.\_\_\_\_\_ keine Einfahrtsbewilligung im Sinne von § 47 f. Strassenverordnung [recte: des Strassengesetzes]. Weil die Umnutzung zum Senkrechtparkieren erst in letzter Zeit erfolgt sei und somit vor diesem Zeitpunkt nie direkt in die Kantonsstrasse eingefahren worden sei, könne die unmittelbare Ein- und Wegfahrt von KTN 002.\_\_\_\_\_ in die Kantonsstrasse auch nicht unter dem Schutz der Bestandesgarantie stehen.

In Ziff. B.-2. hielten die Beschwerdeführerinnen fest, dass für planungsrechtlich bedeutsame Nutzungsänderungen ein nachträgliches Bewilligungsverfahren durchzuführen sei, und dass die Bewilligungsbehörde gemäss § 87 Abs. 1 PBG die Einstellung von Bauarbeiten oder Nutzungen verfüge, welche ohne Bewilligung erfolgt seien. Bis dato liege weder eine Einfahrtsbewilligung im Sinne der Strassenverordnung [recte: des Strassengesetzes] noch eine Nutzungsbewilli-

gung für das Senkrechtparkieren auf KTN 003.\_\_\_\_\_ [recte wohl: 002.\_\_\_\_\_] vor. Aufgrund dessen seien die vorstehend genannten Anordnungen zu erlassen.

In Ziff. B.-3. ergänzten die Beschwerdeführerinnen, dass senkrechte Ein- und Wegfahrten von KTN 003.\_\_\_\_\_ [recte wohl: 002.\_\_\_\_\_] in die H.\_\_\_\_\_strasse aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht bewilligungsfähig seien, weil die Nutzung dieser Grundstücksfläche zum Senkrechtparkieren zur Folge habe, dass beim Verlassen die Parkfelder, in welche vorwärts eingefahrenen worden sei, rückwärts über das Trottoir in die Kantonsstrasse gefahren werden müsse.

**4.1** Aufgrund des von den Beschwerdeführerinnen im Ingress, den Anträgen und insbesondere der Begründung ihrer Eingabe vom 25. Februar 2020 durchgängig hergestellten Konnexes zwischen der erfolgten Umnutzung der nordöstlichen Parkplätze auf KTN 002.\_\_\_\_\_ vertikal zur H.\_\_\_\_\_strasse (Senkrechtparkieren) und der dadurch bedingten (gefährlichen) Rückwärtsfahrten von ein- und ausfahrenden Fahrzeugen in die H.\_\_\_\_\_strasse einerseits und der Erforderlichkeit einer nachträglichen Bewilligung für diese Umnutzung der Parkplätze samt der Einholung einer Einfahrtsbewilligung im Sinne des Strassengesetzes im Rahmen dieses Bewilligungsverfahrens andererseits, ist dem Regierungsrat beizupflichten, dass für den Bezirksrat nicht erkennbar war, dass die Beschwerdeführerinnen mit ihrer Eingabe vom 25. Februar 2020 neben dem Senkrechtparkieren auch generell die Einfahrt von Fahrzeugen von der H.\_\_\_\_\_strasse auf das den nordöstlichen Teil des Grundstücks KTN 002.\_\_\_\_\_ und damit auch die Einfahrt in die parallel zur H.\_\_\_\_\_strasse angeordneten Parkfelder beanstanden wollten.

**4.2** Die Argumentation der Beschwerdeführerinnen, wonach der Bezirksrat nicht genügend zwischen den 'Sachverhaltskomplexen (A)' direkte Ein- und Ausfahrt von KTN 002.\_\_\_\_\_ auf die H.\_\_\_\_\_strasse einerseits - unabhängig von der Endlage der abgestellten Fahrzeuge - und (B) der effektiv anderen Nutzung der Parkplatzfläche, bzw. der Endlage der Fahrzeuge andererseits unterschieden habe, kann nicht überzeugen. Vielmehr fällt der Vorwurf der ungenügenden Differenzierung auf die Beschwerdeführerinnen selber resp. ihre Eingabe vom 25. Februar 2020 zurück. Die Unterscheidung in zwei voneinander abge sonderte Sachverhaltskomplexe (A) und (B) haben die Beschwerdeführerinnen erst in ihrer Replik vom 15. Februar 2021 vor dem Regierungsrat konkret definiert. In der Eingabe vom 25. Februar 2020 mangelt es dagegen an entsprechend dargelegten Differenzierungen, welche eine solche Unterscheidung nahelegen oder gar gebieten würde.

Es trifft zu, dass die Beschwerdeführerinnen in der Antrags-Ziff. 2 auf die in der Antrags-Ziff. 1 beantragte Feststellung der formellen "Baurechtswidrigkeit der Ein- und Ausfahrt" von der nordöstlichen Parkfläche von KTN 002.\_\_\_\_\_ auf die H.\_\_\_\_\_strasse Bezug nahmen, indem sie verlangten, "für die entsprechende Ein- und Ausfahrt" von KTN 002.\_\_\_\_\_ auf die H.\_\_\_\_\_strasse sei ein Bewilligungsverfahren durchzuführen. Im darauffolgenden Satz derselben Antrags-Ziff. 2 beantragten die Beschwerdeführerinnen indessen, die Eigentümerin und/oder Benutzer von KTN 002.\_\_\_\_\_ aufzufordern, innert Frist ein Gesuch für die nicht bewilligte Umnutzung der Parkplätze und deren Zufahrt direkt über die H.\_\_\_\_\_strasse einzureichen und es sei im Rahmen des Bewilligungsverfahrens über die erforderliche kantonale Strasseneinfahrtsbewilligung von KTN 002.\_\_\_\_\_ zu befinden.

Es kann dem Bezirksrat nach Treu und Glauben nicht zum Vorwurf gereichen, wenn er diese Antrags-Ziff. 2 derart verstanden hat, dass mit dem Satz 2 das im Satz 1 verlangte Bewilligungsverfahren in dem Sinne näher umschrieben wurde, was von der Eigentümerin im Rahmen des von ihr einzureichenden, nachträglichen Baugesuchs zu verlangen sei. Denn es entspricht dem üblichen Verfahren bei Anordnung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens, dass die Behörde einen Bauherrn auffordert, innert einer angesetzten Frist für die als widerrechtlich betrachteten Bauarbeiten oder Nutzungen (neue) Pläne und andere für die Beurteilung notwendige Unterlagen einzureichen (vgl. Beeler, Die widerrechtliche Baute, Diss. Zürich 1984, S. 83; VGE III 2018 211 vom 3.6.2019 Erw. 4.1; vgl. auch BRB 520 vom 21.10.2020 S. 2 Abs. 2 in fine).

Wenn es dagegen der Absicht der Beschwerdeführerinnen entsprochen haben sollte, in dieser Antrags-Ziff. 2 die Durchführung eines nachträglichen Bewilligungsverfahrens, einerseits für eine direkte Ein- und Ausfahrt von KTN 002.\_\_\_\_\_ auf die H.\_\_\_\_\_strasse - unabhängig von der Endlage der abgestellten Fahrzeuge ('Sachverhaltskomplex [A]') und andererseits für die effektiv andere Nutzung der Parkplatzfläche, bzw. der Endlage der Fahrzeuge ('Sachverhaltskomplex [B]') zu verlangen, so ist es ihnen nicht gelungen, dieses Ansinnen in der besagten Antrags-Ziff. 2 in nachvollziehbarer Weise und klar zum Ausdruck zu bringen.

Wie erwähnt, wurde die Absicht einer solchen Differenzierung auch nicht in der Begründung der Eingabe vom 25. Februar 2020 verdeutlicht, in welcher die Notwendigkeit der Anordnung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens jeweils in einem engen Konnex zwischen der in neuerer Zeit erfolgten Umnutzung der Parkplätze senkrecht zu den in Längsrichtung eingezeichneten Parkfeldern, und der dadurch geänderten (gefährlichen) Zu- und Wegfahrten in die

H.\_\_\_\_\_strasse mittels Rückwärtsfahrten abgehandelt wurde. Eine nachvollziehbare Differenzierung zwischen zwei verschiedenen Sachverhaltskomplexen enthält die Begründung dagegen nicht (vgl. Erw. 3.2 hiervor).

**4.3** Soweit die Beschwerdeführerinnen vor dem Regierungsrat geltend gemacht haben, die sich auf die Endlage der Fahrzeuge als effektive Nutzung der Fläche beschränkende Argumentation des Bezirksrats greife zu kurz, denn durch das von den Beschwerdeführerinnen ausgesprochene Fahrverbot über ihr Grundstück KTN 001.\_\_\_\_\_ fahre die Beschwerdegegnerin vermehrt direkt von ihrem Grundstück KTN 002.\_\_\_\_\_ in die H.\_\_\_\_\_strasse, trifft es gerade nicht zu, dass sich der Bezirksrat im BRB Nr. 520 auf die Endlage der Fahrzeuge beschränkt hat. Vielmehr hat er die Senkrechtparkierung mit (den dadurch bedingten, gefährlichen [vgl. Eingabe vom 25.2.2020 Ziff. A.-2. und Ziff. B.-3.; Erw. 3.2 hiervor]), direkten Rückwärts-Ein- und Ausfahrten vom nordöstlichen Parkbereich auf KTN 002.\_\_\_\_\_ in die H.\_\_\_\_\_strasse untersagt. Darüber hinaus bestand für den Bezirksrat keinerlei Veranlassung, das Senkrechtparkieren derart zu interpretieren, dass darunter auch die Einfahrt zum Parkieren in Längsrichtung erfasst werde. Entsprechend bedurfte es auch keiner Auseinandersetzung des Regierungsrats mit der von den Beschwerdeführerinnen im vorinstanzlichen Verfahren (Replik vom 15.2.2021 Ziff. 3.2) vorgetragenen Exegese, was alles "in einem erweiterten Sinne" "richtigerweise" unter den Begriff Senkrechtparkieren falle.

Sodann haben die Beschwerdeführerinnen in ihrer Eingabe vom 25. Februar 2020 das von ihnen ausgesprochene Fahrverbot über ihr Grundstück KTN 001.\_\_\_\_\_ gar nicht thematisiert, so dass sich der Bezirksrat im BRB 520 auch hierzu nicht zu äussern hatte (vgl. Erw. 1.1 hiervor).

**4.4** Zusammenfassend ist nicht zu beanstanden, dass der Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 557/2021 Erw. 1.3 darauf erkannt hat, dass die Zulässigkeit des Einbiegens vom Grundstück KTN 002.\_\_\_\_\_ in die H.\_\_\_\_\_strasse und das Parkieren der Fahrzeuge auf den parallel zur H.\_\_\_\_\_strasse angeordneten Parkfeldern weder Gegenstand des angefochtenen Beschlusses war, noch sein musste und insofern auf die Beschwerde nicht eingetreten ist.

**5.1** Nachdem der Bezirksrat die Rechtsvorgängerin der Beschwerdegegnerin am 17. März 2020 zur Einreichung eines Baugesuchs für die Umnutzung der Parkplätze auf KTN 002.\_\_\_\_\_ (Senkrechtparkierung) aufgefordert hatte, reichte letztere innert erstreckter Frist vom 20. April 2020 dazu eine Stellungnahme ein, welcher sie u.a. auch das Gesuch vom 30. September 1966 beilegte, mit dem die

damalige Eigentümerin von KTN 002. \_\_\_\_\_ beim damaligen Strasseninspektorat des Kantons Schwyz für den im - ebenfalls beigelegten Situationsplan vom 7. Juni 1962 - rot eingezeichneten Parkplatz um Erteilung einer direkten Einfahrtsbewilligung von der Kantonsstrasse her ersuchte (Vi-act. II.-02, in Beilage "aktuelle Akten").

**5.2** Das Tiefbauamt hatte die Rechtsvorgängerin der Beschwerdegegerin bereits mit Schreiben vom 3. Oktober 2008 darüber informiert, dass ein Antrag vom 30. September 1966 für eine direkte Einfahrtsbewilligung von Parkplätzen auf ihrer Parzelle in die Kantonsstrasse aktenkundig sei. Jedoch fehle eine negative oder positive schriftliche Antwort (Vi-act. II.-02, in Beilage "aktuelle Akten").

**5.3** Dem Rechtsvorgänger der Beschwerdeführerinnen hatte das Tiefbauamt mit Schreiben vom 26. September 2008 seine Überzeugung mitgeteilt, dass Senkrechtparkplätze auf der bestehenden Parkplatzfläche auf KTN 002. \_\_\_\_\_ bezüglich der Verkehrssicherheit und -qualität auf dem Trottoir und der Kantonsstrasse nicht bewilligungsfähig seien. Insbesondere das Rückwärtsfahren in Kombination mit der verdeckten Sichtbeziehung führe zu gefährlichen Situationen. Daher sei eine allfällige Anpassung der heutigen Parkierung in eine Senkrechtparkierung, wie sie momentan praktiziert werde, nicht genehmigungsfähig. Die bestehende Parkierung sei einzuhalten (Vi-act. II.-02, in Beilage "Akten zwischen 2008-2010").

Mit weiterem Schreiben vom 5. November 2008 an den Rechtsvorgänger der Beschwerdeführerinnen hatte das Tiefbauamt u.a. ausgeführt, wie es bereits am 26. September 2008 mitgeteilt habe, erachte es die Situation verkehrstechnisch als nicht optimal. Nach einem vertieften Aktenstudium habe es festgestellt, dass die aktuelle Situation bereits seit rund 40 Jahren bestehe und daher eine Bestandesgarantie gelte. Somit müsse die heutige Situation akzeptiert werden, solange keine massgebende Nutzungsänderung oder ein Neubau auf dem betroffenen Grundstück respektive keine tatsächlich nachweisbare und massgebende Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit vorliege (Vi-act. II.-02, in Beilage "Akten zwischen 2008-2010").

Mit Schreiben vom 5. Dezember 2008 erklärte das Tiefbauamt dem Rechtsvorgänger der Beschwerdeführerinnen schliesslich, dass ihm die angeforderten Akten zur bestehenden Einfahrt der Liegenschaft H. \_\_\_\_\_ strasse Y. \_\_\_\_\_ aus Datenschutzgründen nicht zugestellt würden. Für die besagte Erschliessung ab der Kantonsstrasse sei keine Einfahrtsbewilligung aktenkundig. Sie verfüge jedoch über Bestandesgarantie (Vi-act. II.-02, in Beilage "Akten zwischen 2008-2010").

**5.4** Im Schreiben vom 11. Januar 2009 an den Bezirk (und in Kopie an die damaligen Eigentümer der Liegenschaften KTN 002.\_\_\_\_\_ und KTN 001.\_\_\_\_\_) bestätigte das Tiefbauamt seine Beurteilung, wonach das Parkierregime mit den zur Kantonsstrasse senkrechten Parkfeldern rechtlich nicht gesichert sei. Um die Rechtmässigkeit herzustellen, müsste im Baubewilligungsverfahren ein Gesuch um nachträgliche Bewilligung eingereicht werden. Allerdings könne das Tiefbauamt auf Grund der Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit keine Bewilligung in Aussicht stellen. Weiter hielt das Tiefbauamt in diesem Schreiben u.a. fest, die in den bisherigen Schreiben erwähnte Bestandesgarantie beziehe sich auf die Nutzung des Parkplatzes mit Längs- und nicht mit Senkrechtparkierung zu Strasse und Trottoir. Das Tiefbauamt empfahl, das Sichtfeld in Richtung Luzern zu verbessern, was durch die Rückversetzung der Parkplätze ab - einem vor Ort festzulegendem Mass - dem Trottoirrand erreicht werden könne (Vi-act. II.-02, in Beilage "Akten zwischen 2008-2010"; Vi-act. V.-01, Beilage 1).

**6.1** Es steht aufgrund der dargelegten Aktenlage fest, dass von Seiten der damaligen Eigentümerin der Liegenschaft KTN 002.\_\_\_\_\_ am 30. September 1966, d.h. vor weit über 50 Jahren, beim damaligen Strasseninspektorat des Kantons Schwyz im Sinne von § 67 Abs. 1 der damals geltenden Verordnung über den Bau und Unterhalt der Strassen [GS 14-851 S. 851 ff.] vom 2. April 1964 für den nordöstlichen Parkbereich auf KTN 002.\_\_\_\_\_ ein Gesuch um eine Einfahrtsbewilligung von der Kantonsstrasse her gestellt wurde. Dieses Gesuch ist beim Tiefbauamt aktenkundig; eine Behandlung desselben dagegen nicht (vgl. Erw. 5.1 f. hiervor; vgl. auch E-Mail des Tiefbauamts an das Sicherheitsdepartement vom 16.6.2021 = Vi-act. V.-02).

Da die Ein- und Ausfahrt des jedenfalls seit 1969 unbestrittenerweise bestehenden, nordöstlichen Parkbereiches von KTN 002.\_\_\_\_\_ auf die H.\_\_\_\_\_strasse - trotz bereits damals bestehender Bewilligungspflicht und eingereichtem Bewilligungsgesuch - nach der vorhandenen Aktenlage somit nicht vollumfänglich durch eine formell einwandfreie Bewilligung gedeckt ist, liegt grundsätzlich eine formelle Baurechtswidrigkeit vor (vgl. Erw. 1.2 hiervor).

**6.2** A priori spricht nichts gegen die Annahme, dass die am 30. September 1966 ersuchte Einfahrtsbewilligung für den nordöstlichen Parkbereich auf KTN 002.\_\_\_\_\_ von der Kantonsstrasse her zum damaligen Zeitpunkt wohl bewilligungsfähig gewesen wäre. Jedenfalls lassen sich in den vorstehend (Erw. 5.3 f.) angeführten Schreiben des Tiefbauamtes keine Aussagen entnehmen, aus denen zu schliessen wäre, dass die am 30. September 1966 beantragte Einfahrtsbewilligung von der Kantonsstrasse direkt auf die nordöstliche Parkfläche zum

damaligen Zeitpunkt im Sinne von § 67 Abs. 2 der damals geltenden Verordnung über den Bau und Unterhalt der Strassen [GS 14-851 S. 851 ff.] vom 2. April 1964 zu einer erheblichen Störung des Gemeingebrauchs an der Strasse geführt hätte (vgl. auch angefochtener RRB Nr. 577/2021 Erw. 4.3). Für diese Annahme der damaligen Bewilligungsfähigkeit spricht zudem auch die unbestrittenermassen (später) erteilte Bewilligung für die unmittelbar angrenzende Einfahrt auf das Grundstück KTN 001.\_\_\_\_\_, welche für (Wende)Manöver auch einen Teil der nordöstlichen Parkfläche auf KTN 002.\_\_\_\_\_ mitbeansprucht (vgl. Schreiben des Tiefbauamtes vom 3.10.2008 an die Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführerin [Vi-act. II.-02, in Beilage "aktuelle Akten"] und Vereinbarung zwischen den damaligen Eigentümern von KTN 001.\_\_\_\_\_ und KTN 002.\_\_\_\_\_ vom 28.5.1969 Ziff. 4 [Vi-act. IV.-03, Beilage 1]).

Wie es sich damit genau verhält, bedarf indessen keiner abschliessenden Klärung. Nachdem der nordöstliche Parkbereich auf KTN 002.\_\_\_\_\_ unbestrittenerweise seit über 50 Jahren besteht und seither (in Längsrichtung zur H.\_\_\_\_\_strasse) auch für die Parkierung von Fahrzeugen genutzt wurde (vgl. Beschwerde vom 21.9.2021 Ziff. II.-A. 3.; Eingabe der Beschwerdeführerinnen vom 25.2.2020 Ziff. A.1. S. 3), wäre das Recht für eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auch dann längst abgelaufen, wenn die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens ergeben würde, dass in besitzstandsrechtlicher Hinsicht keine zu schützende Rechtsposition vorliegen würde (vgl. Erw. 1.3 hier- vor).

Damit aber ist auf die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens für die Nutzung dieser Parkfläche, welche die Ein- und Ausfahrt von KTN 002.\_\_\_\_\_ auf die H.\_\_\_\_\_strasse naturgemäss miteinschliesst, grundsätzlich zu verzichten (vgl. Erw. 1.3 hier- vor). Dem Regierungsrat ist beizupflichten, dass es diesbezüglich ohne Relevanz ist, ob die Fahrzeuge für das Ein- oder Ausparken in Längsrichtung zur H.\_\_\_\_\_strasse auf der nordöstlichen Parkfläche auf KTN 002.\_\_\_\_\_ bis zu dem von den Beschwerdeführerinnen nunmehr ausgesprochenen Fahrverbot das Grundstück KTN 001.\_\_\_\_\_ mitbeanspruchen konnten oder ob seither ausschliesslich auf der Parkfläche des Grundstücks KTN 002.\_\_\_\_\_ selber ein aufwändigeres Wendemanöver für das Ein- oder Ausparken durchführen (müssen). Darin kann keine planungsrechtlich bedeutsame Nutzungsänderung erkannt werden.

**6.3** Soweit eine Nutzung der nordöstlichen Parklätze auf KTN 002.\_\_\_\_\_ aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse ohne Befahrung von KTN 001.\_\_\_\_\_ zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit führen oder gar nicht möglich sein sollte, wie die Beschwerdeführerinnen geltend machen (vgl. Be-

schwerdeschrift 21.9.2021 Ziff. A.-8., B.-2.7), so würde im Übrigen auch dies nicht zwangsläufig ein nachträgliches Bewilligungsverfahren bedingen.

Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass das öffentlich-rechtliche Institut der Erschliessungshilfe (§ 41 PBG) auch beansprucht werden kann, um die erforderliche hinreichende Erschliessung nachträglich herbeizuführen, wenn sich herausstellt, dass eine überbaute Liegenschaft über kein grundbuchlich gesichertes (Fahr-)Wegrecht verfügt, obwohl ein solches seit Jahren ausgeübt und toleriert wurde (VGE III 2020 132 vom 9.12.2020 Erw. 3.8 mit Hinweis auf VGE III 2013 164 vom 27.3.2014 Erw. 1.1.4 mit Hinweis auf Hensler, Die Mitbenützung privater Erschliessungsanlagen durch Dritte [sog. Erschliessungshilfe nach § 41 PBG], in: EGV-SZ 2004 S. 281 ff., S. 297 Ziff. 2.1.1).

Dass für diese - seit Jahrzehnten ausgeübte und tolerierte Erschliessung - auch eine Einfahrtsbewilligung im Sinne der Strassengesetzgebung besteht, ist vorliegend unstreitig (vgl. Beschwerdeschrift 21.9.2021 Ziff. A.-7.; A.-14. Und B.-2.4).

**7.1** Zusammenfassend war - aufgrund des längst verstrichenen Ablaufs der Maximalfrist von 30 Jahren, innert welcher die Baubehörde im Rahmen des Erkenntnisverfahrens innerhalb der Bauzonen die Wiederherstellung verfügen kann - vorliegend grundsätzlich auch dann auf die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens für die Ein- und Ausfahrt von der nordöstlichen Parkfläche von KTN 002.\_\_\_\_\_ auf die H.\_\_\_\_\_strasse zu verzichten (vgl. Erw. 1.3 hiervor), wenn der Eingabe der Beschwerdeführerinnen vom 25. Februar 2020 ein entsprechender Antrag hätte entnommen werden müssen (vgl. dazu Erw. 4.1 ff. und Erw. 6.1 ff. hiervor).

**7.2** Zu der von den Beschwerdeführerinnen in ihrer Beschwerde vor dem Regierungsrat vom 17. November 2020 vertretenen Ansicht, aus ihren Videoaufnahmen, welche sie dem Bezirksrat am 4. November 2020 - nach Erlass des BRB 520 vom 21. Oktober 2020 - zugesandt haben (Ziff. B.-I. 4), sei ersichtlich, dass die direkte Ein- und Ausfahrt von KTN 002.\_\_\_\_\_ auf die H.\_\_\_\_\_strasse mit einem erhöhten Unfallrisiko verbunden sei, hatte sich der Bezirksrat im BRB 520 offensichtlich nicht zu äussern (vgl. Erw. 1.1 hiervor). Dasselbe gilt auch bezüglich der im vorliegenden Verfahren geltend gemachten Gefährlichkeit dieser direkten Einfahrt. Nachdem für den Bezirksrat weder aufgrund der dargelegten Aktenlage (vgl. dazu Erw. 5.1 ff. hiervor) noch der Eingabe der Beschwerdeführerinnen vom 25. Februar 2020 (vgl. dazu Erw. 3.2 hiervor) Anlass bestand, im BRB 520 vom 21. Oktober 2020 verbindlich - in Form einer Verfügung - darüber zu befinden, ob ungeachtet der längst abgelaufenen Verwirklichungsfrist von 30 Jahren, möglicherweise polizeiliche oder andere zwingende öf-

fentliche Interessen die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens gebieten könnten (vgl. Erw. 1.3 hiervor), fällt diese Frage nicht in den Kompetenzbereich des Verwaltungsgerichts als Beschwerdeinstanz (vgl. Erw. 1.1 hiervor). Soweit sich der Regierungsrat dazu im Rahmen der eventualiter gestellten Aufsichtsbeschwerde dazu geäußert hat, kann auf nachfolgende Erwägungen (Erw. 8.1 f.) verwiesen werden.

Dem entsprechend entfällt der offerierte Augenschein vor Ort und es stellt sich für vorliegendes Verfahren auch nicht die Frage der Verwertbarkeit der hierzu offerierten Beweismittel, d.h. insbesondere der eingereichten Videoaufnahmen und der hieraus extrahierten Bilder (vgl. dazu Maurer-Lambrou/Blechta [Hrsg.], Basler Kommentar Datenschutzgesetz Öffentlichkeitsgesetz, 3. Aufl. 2014 Art. 4 N 36 ff.; Kiener/Rütsche/Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 3. Aufl. 2021 N 731 ff.; Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl. 2020, Art. 19 N 41 ff., Kölz/Häner/Bertschi, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Aufl. 2013, N 169 und N 480 f.).

**8.1** Die Aufsichtsbeschwerde ist der formlose Rechtsbehelf, durch den eine Verfügung oder eine andere Handlung einer Verwaltungsbehörde bei deren Aufsichtsbehörde beanstandet und darum ersucht wird, die Verfügung abzuändern oder aufzuheben oder eine andere Massnahme zu treffen. Die Aufsichtsbeschwerde wird auch als Anzeige bezeichnet (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020 Rz. 1199 f.). Es handelt sich bei der Aufsichtsbeschwerde also nicht um eine Beschwerde im Sinne eines förmlichen Rechtsmittels, sondern um einen formlosen Rechtsbehelf. Deshalb vermittelt die Aufsichtsbeschwerde keinen Erledigungsanspruch. Der Anzeiger hat keine Parteirechte wie z.B. das Recht auf Begründung des Entscheides (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1200, mit weiteren Hinweisen auf die Rechtsprechung). Nach ständiger Rechtsprechung kann der Entscheid einer Aufsichtsbehörde, auf eine Aufsichtsbeschwerde nicht einzutreten, sie abzuweisen oder ihr keine Folge zu geben, nicht (bzw. nur, falls dadurch wie von einer Verfügung betroffen) mit Rechtsmitteln angefochten werden (vgl. VGE III 2017 212 vom 23.2.2018 Erw. 7; VGE III 2010 32 vom 20.5.2010 Erw. 2.1 mit Hinweisen auf VGE III 2007 13 vom 22.3.2007 Erw. 2.1.1; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1200; BGE 121 I 87 Erw. 1a; BGE 116 Ia 8 Erw. 1a; BGE 109 Ia 251 Erw. 3).

**8.2** Der Regierungsrat sah sich im angefochtenen RRB Nr. 577/2021 vom 24. August 2021 nicht veranlasst, aufsichtsrechtliche Massnahmen zu ergreifen (Erw. 4.3). Dagegen ist kein Rechtsmittel zulässig (vgl. Erw. 8.1 hiervor), weswegen auf die Beschwerde, soweit diese den Entscheid über die Aufsichts-

beschwerde betrifft, mangels Rechtsmittelbefugnis nicht einzutreten ist (§ 27 lit. d i.V.m. § 37 lit. a VRP).

**8.3** Nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet die vom Sicherheitsdepartement in der Vernehmlassung vom 29. September 2021 dargelegten Möglichkeit der Beschwerdeführerinnen - ungeachtet des aufsichtsrechtlichen Nicht-Einschreitens des Regierungsrats - wegen einer Gefährdung der Verkehrssicherheit beim Bezirksrat "das Waagrechtparkieren und generelle Einbiegen der Fahrzeuge vom Grundstück KTN 002.\_\_\_\_\_ auf die H.\_\_\_\_\_strasse zu beanstanden". Es kann diesbezüglich auf vorstehende Ausführungen (Erw. 6.3 und Erw. 8.2) verwiesen werden.

**9.** Im Ergebnis erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist daher abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

**9.1** Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- den Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

**9.2** Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend haben die Beschwerdeführerinnen (unter solidarischer Haftbarkeit) der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung auszurichten (§ 74 Abs. 1 VRP). Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 2'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

## **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden den Beschwerdeführerinnen auferlegt. Sie haben am 4. Oktober 2021 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, womit die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Die Beschwerdeführerinnen haben (unter solidarischer Haftbarkeit) der bewalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) 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 82 ff. 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. 113 ff. BGG).

5. Zustellung an:
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
  - den Bezirksrat Küssnacht (R)
  - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
  - den Regierungsrat des Kantons Schwyz
  - das Amt für Raumentwicklung
  - und das Tiefbauamt.

Schwyz, 26. September 2022

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

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: 18. Oktober 2022