

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2021 17

## Entscheid vom 29. März 2021

---

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Vizepräsident  
Monica Huber-Landolt, Richterin  
Irene Thalman, Richterin  
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

---

Parteien

**A.**\_\_\_\_\_ und **B.**\_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,

**gegen**

1. **Kantonale Schätzungskommission für Enteignungen,**  
c/o RA lic.iur. Jolanda Fleischli, Seidenstrasse 2,  
Postfach 442, 8853 Lachen,  
Vorinstanz,
2. **C.**\_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegnerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. D.\_\_\_\_\_,

---

Gegenstand

Enteignungsrecht (Enteignung Nachbarrechte, Gesuch um  
Entschädigung)

## **Sachverhalt:**

**A.** A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ sind Eigentümer der Liegenschaften KTN \_\_01 und KTN \_\_02, Morschach. Es sind die Nachbarparzellen zur Liegenschaft KTN \_\_03 und KTN \_\_04, Morschach, der Eigentümerin C.\_\_\_\_\_. C.\_\_\_\_\_ erstellte auf ihren Liegenschaften nach rechtskräftig erteilter Baubewilligung ein Mehrfamilienhaus, das zwischenzeitlich bezogen wurde.

**B.** Mit Eingabe vom 17. Oktober 2019 reichten A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ (sowie E.\_\_\_\_\_ als Eigentümerin KTN \_\_05, Morschach) beim Bezirk Schwyz, Schätzungskommission, als 'Enteignete' gegen C.\_\_\_\_\_ als 'Enteignerin' ein Entschädigungsgesuch ein mit den Anträgen:

1. Der Minderwert der Liegenschaften KTN \_\_01 und KTN \_\_02 (A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ ) und KTN \_\_05 (E.\_\_\_\_\_ ) sei festzustellen unter Kosten zulasten der Enteignerin.
2. Im Sinne der Rechtsgleichheit sei kein Vorschuss für die Enteigneten zu erheben.

Mit Schreiben vom 21. Oktober 2019 leitete der Bezirk Schwyz das Gesuch zuständigkeitshalber an die kantonale Schätzungskommission für Enteignungen weiter.

**C.** Mit Schätzungsentscheid vom 22. Dezember 2020 erkannte die kantonale Schätzungskommission für Enteignungen:

1. Das Entschädigungsgesuch der Gesuchsteller vom 17. Oktober 2019 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 600.-- werden den Gesuchstellern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.
3. Die Gesuchsteller haben die Gesuchsgegnerin unter solidarischer Haftbarkeit für das vorliegende Verfahren mit Fr. 600.-- zu entschädigen.
- 4./5. Rechtsmittelbelehrung und Zustellung.

**D.** Am 22. Januar 2021 reichen A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz fristgerecht Beschwerde ein. Sie beantragen:

Rechtsbegehren:

1. Es sei der Entscheid der Kantonalen Schätzungskommission vom 22. Dezember 2020 aufzuheben.
2. Die Beschwerde sei als Sprungbeschwerde dem Bundesgericht zu überweisen (1C\_422/2020 / MPA).
3. Evt. sei der vorliegende Entscheid zu sistieren.
4. Unter amtlichen und ausseramtlichen Kosten vollumfänglich zulasten der Gegenpartei bzw. RA Dr.iur. D.\_\_\_\_\_.

Ordnungsanträge:

1. Es sei nach den widersprüchlichen Baugesuchen und diversen Anpassungen und Rückanpassungen, Enteignungen 1996, Bedingungen, Erschliessung und Vorenthaltungen ein koordinierter und lösungsorientierter Entscheid anzustreben.
2. Den Gesuchstellern sei einzuräumen, im Rahmen eines zweiten Schriftwechsels nach Abschluss des laufenden Bundesgerichtsverfahrens (1C\_422/2020 / MPA) Stellung zu nehmen.
3. Die Gesuchsteller verzichten ausdrücklich nicht auf die ihnen in einem demokratischen Prozess zustehenden bürgerlichen Rechte, die von staatlicher Seite zu garantieren und zu wahren sind.
4. Die Beschwerdeführer verzichten insbesondere nicht auf ihre aus Art. 6 Ziff. 1 und Art. 8 EMRK fließenden Rechte.

**E.** Mit Vernehmlassung vom 9. Februar 2021 beantragt die Beschwerdegegnerin, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werde, dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer und bei deren solidarischen Haftung.

Die Vorinstanz reicht am 18. Februar 2021 die Akten ein unter gleichzeitigem Verzicht auf eine Vernehmlassung und Verweis auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid.

**F.** Mit Stellungnahme vom 1. März 2021 bekräftigen die Beschwerdeführer ihren Antrag, die Beschwerde als Sprungbeschwerde ans Bundesgericht zu überweisen (vgl. Ingress Bst. D Rechtsbegehren Ziff. 2). Am 4. März 2021 verzichtet die Vorinstanz auf eine Stellungnahme hierzu. Die Beschwerdegegner nehmen am 10. März 2021 Stellung. Zu dieser Eingabe nehmen die Beschwerdeführer am 16. März 2021 Stellung und erneuern den Antrag, die Beschwerde als Sprungbeschwerde ans Bundesgericht weiterzuleiten.

**Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**1.** Die Beschwerdeführer beantragen die Überweisung der vorliegenden Beschwerde als Sprungbeschwerde ans Bundesgericht. Es bestehe "nach all den Änderungen in Bausache, unbegründeten Behauptungen und unbegründeten Anschuldigungen, offensichtlichen Widerhandlungen gegen das BauR der Gemeinde Morschach und des PBG und der offensichtlichen fraglichen Geschäftstüchtigkeit mit den zusätzlich fehlenden Unterschriften von C. \_\_\_\_\_" ein innerer Zusammenhang der Streitsache mit den vor Bundesgericht hängigen Verfahren 1C\_421/2020 und 1C\_422/2020.

Das kantonale Verfahrensrecht, § 52 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974, gibt dem Regierungsrat unter dem Titel "Sprungbeschwerde" das Recht, eine Verwaltungsbeschwerde, die er zu beurteilen hat, unmittelbar an das Verwaltungsgericht zu überweisen. Eine Sprungbeschwerde ans Bundesgericht sieht das kantonale Verfahrensrecht nicht vor (siehe auch VGE III 2020 8 vom 26.6.2020 Erw. 1.2).

Auch das Verfahrensrecht des Bundes kennt die Sprungbeschwerde nicht. Vielmehr setzt die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten einen Entscheid (u.a.) einer letzten kantonalen Instanz voraus (Art. 86 Abs. 1 lit. d Bundesgesetz über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005), wobei Vorinstanz des Bundesgerichtes eine obere Gerichtsstanz sein muss (vgl. Art 86 Abs. 2 BGG). Nur ausnahmsweise kann vom Erfordernis der Ausschöpfung der kantonalen Instanzen abgesehen werden, wenn darin eine leere, zwecklose Formalität läge (vgl. Urteil BGer 2C\_546/2018 vom 11.3.2019 Erw. 1.2.2 mit Hinweis auf BGE 143 III 290 Erw. 1.2; siehe auch Rechtsweggarantie Art. 29a BV; Art. 6 Ziff. 1 EMRK).

Vorliegend haben die Beschwerdeführer ein Entschädigungsgesuch infolge Enteignung eingereicht. Über dieses Gesuch hat die Vorinstanz als nach kantonalem Enteignungsrecht zuständige Instanz erstinstanzlich entschieden. Würde der angefochtene Entscheid direkt ans Bundesgericht weitergeleitet, würde keine einzige kantonale Rechtsmittelinstanz und insbesondere auch kein oberes Gericht den angefochtenen Entscheid überprüfen, was der verfassungsmässigen Rechtsweggarantie widerspricht. Inwiefern die Beurteilung der Beschwerde durch das Verwaltungsgericht als Rechtsmittelinstanz eine leere, zwecklose Formalität darstellen sollte, zeigen die Beschwerdeführer nicht auf. Auch der vermeintliche, innere Zusammenhang mit den vor dem Bundesgericht hängigen Verfahren würde keine Überweisung ans Bundesgericht rechtfertigen (siehe hierzu auch nachfolgend). Die beantragte Überweisung der Beschwerde ans Bundesgericht zur direkten Erledigung ist daher ohne Weiterungen abzuweisen (siehe auch VGE III 2020 8 vom 26.6.2020 Erw. 1.2).

**2.** Eventualiter beantragen die Beschwerdeführer die Verfahrenssistierung, bis das Bundesgericht in den Verfahren 1C\_421/2020 und 1C\_422/2020 entschieden habe.

Die Verfahrenssistierung ist im Verwaltungsrechtspflegegesetz nicht ausdrücklich vorgesehen. Sie kommt indes in der Praxis vor und ist im Rahmen der Verfahrensleitung als Rechtsinstitut allgemein anerkannt. Ein verfassungsmässiger Anspruch auf eine Verfahrenssistierung besteht nicht. Auch gebietet das Beschleunigungsgebot gewisse Zurückhaltung. Wann die Sistierung sinnvoll ist, wird kasu-

istisch von Fall zu Fall geprüft. Die Verwaltungsgerichtspraxis erachtet sie namentlich dann als gerechtfertigt, wenn ein Beschwerdeentscheid von einem anderen Entscheid massgeblich abhängt oder wenn die Parteien ernsthafte Verständigungsbemühungen aufgenommen haben, die mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit erwarten lassen, dass sich das Verfahren ganz oder teilweise erledigen oder mindestens massgeblich vereinfachen lässt.

Im Verfahren 1C\_421/2020 (gegen VGE III 2020 17 + 20 vom 18.6.2020) sind die Grundstücke der Beschwerdegegnerin, namentlich die Baubewilligung für das Mehrfamilienhaus, nicht (bzw. nur am Rande) Streitgegenstand. Streitgegenstand des Verfahrens 1C\_422/2020 (gegen VGE III 2020 8 + 63 vom 26.6.2020) bildet die Baubewilligung für den Balkonanbau im ersten Obergeschoss an der Südfassade des rechtskräftig bewilligten Mehrfamilienhauses auf KTN \_\_04 und KTN \_\_03 der Beschwerdegegnerin. Insofern besteht hier ein gewisser Zusammenhang zum vorliegenden Verfahren. Indes ist nicht ersichtlich, inwiefern das Abwarten des Bundesgerichtsentscheides resp. der Entscheid selbst für das vorliegende Verfahren betreffend Entschädigung aus Enteignung entscheidungswesentlich sein könnte. Entsprechend rechtfertigt sich eine Verfahrenssistierung, auf welche ohnehin kein Anspruch besteht, nicht.

**3.** Die Beschwerdeführer verzichten ausdrücklich nicht auf ihr Recht auf eine mündliche Verhandlung gemäss Art. 6 Ziff. 1 EMRK.

Nach Art. 6 Ziff. 1 EMRK hat jedermann Anspruch darauf, dass seine Sache in billiger Weise öffentlich und mündlich innerhalb einer angemessenen Frist von einem unabhängigen und unparteiischen, auf Gesetz beruhenden Gericht gehört wird, das über zivilrechtliche Ansprüche und Verpflichtungen oder über die Stichhaltigkeit der gegen ihn erhobenen strafrechtlichen Anklage zu entscheiden hat. Aus dem Anspruch auf eine (publikums-) öffentliche Verhandlung folgt grundsätzlich ein Anspruch auf eine mündliche Verhandlung (BGE 142 I 188 Erw. 3.1.1; Urteil BGer 8C\_495/2020 vom 6.1.2021 Erw. 2.1).

Es ist unbestritten, dass es sich bei der Frage der Enteignung bzw. der Enteignungsentschädigung um zivilrechtliche Ansprüche im Sinne von Art. 6 Ziff. 1 EMRK handelt (vgl. etwa Urteil BGer 1C\_386/2008 vom 29.1.2009 Erw. 2; Meyer-Ladewig, Handkommentar EMRK, 3. Auflage, Art. 6 Rz. 17).

Von einer ausdrücklich beantragten öffentlichen Verhandlung kann abgesehen werden, wenn der Antrag der Partei als schikanös erscheint oder auf eine Verzögerungstaktik schliessen lässt und damit dem Grundsatz der Einfachheit und Raschheit des Verfahrens zuwiderläuft oder sogar rechtsmissbräuchlich ist. Gleiches gilt, wenn sich ohne öffentliche Verhandlung mit hinreichender Zuverlässig-

keit erkennen lässt, dass eine Beschwerde offensichtlich unbegründet oder unzulässig ist. Als weiteres Motiv für die Verweigerung einer beantragten öffentlichen Verhandlung fällt die hohe Technizität der zur Diskussion stehenden Materie in Betracht, was etwa auf rein rechnerische, versicherungsmathematische oder buchhalterische Probleme zutrifft, wogegen andere dem Sozialversicherungsrecht inhärente Fragestellungen materiell- oder verfahrensrechtlicher Natur wie die Würdigung medizinischer Gutachten in der Regel nicht darunterfallen. Schliesslich kann das kantonale Gericht von einer öffentlichen Verhandlung absehen, wenn es auch ohne eine solche aufgrund der Akten zum Schluss gelangt, dass dem materiellen Rechtsbegehren der bezüglich der Verhandlung Antragstellenden Partei zu entsprechen ist (BGE 136 I 279 Erw. 1 S. 281 mit Hinweis auf BGE 122 V 47 Erw. 3b/ee; Urteile BGer 8C\_495/2020 vom 6.1.2021 Erw. 2.2; 2E\_2/2019 vom 18.12.2019 Erw. 3). Ebenso kann von einer mündlichen Verhandlung abgesehen werden, wenn das Gericht nur über Rechtsfragen entscheiden muss, die nicht besonders schwierig sind und keine Fragen allgemeiner Bedeutung aufwerfen (Meyer-Ladewig, Handkommentar EMRK, 3. Auflage, Art. 6 Rz. 171). So verhält es sich hier, wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen, weshalb ohne Konventionsverletzung von der Durchführung der beantragten mündlichen Verhandlung abgesehen werden kann.

Schliesslich besteht auch aus Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 30 Abs. 3 BV kein Anspruch auf eine vorgängige mündliche Äusserung oder Anhörung durch das Gericht oder eine mündliche öffentliche Verhandlung (vgl. BGE 140 I 68 Erw. 9.6.1; Urteil BGer 4A\_179/2019 vom 24.9.2019 Erw. 2.1).

**4.** Soweit die Beschwerdeführer beantragen, es sei nach den widersprüchlichen Baugesuchen und diversen Anpassungen und Rückanpassungen, Enteignungen 1996, Bedingungen, Erschliessung und Vorenthaltungen ein koordinierter und lösungsorientierter Entscheid anzustreben, ist darauf nicht einzutreten.

Zum einen bilden all diese angesprochenen Themen nicht Gegenstand des angefochtenen Entscheids der kantonalen Schätzungskommission für Enteignungen. Was nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens war, kann nicht Streitgegenstand des Rechtsmittelverfahrens bilden. Es kann nur das Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sein, was auch Gegenstand des zugrundeliegenden Entscheids war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein müssen. Gegenstände, über welche die erste Instanz bzw. die Vorinstanz zu Recht nicht entschieden hat, fallen nicht in den Kompetenzbereich des Verwaltungsgerichts als Beschwerdeinstanz (vgl. statt vieler VGE III 2019 110 vom 29.8.2019 Erw. 2.1).

Soweit jedoch die Vorinstanz Themen aufgriff und festhielt, sie sei für die Vorbringen/Rügen bezüglich Baubewilligungsverfahren und Bautätigkeit nicht zuständig, weshalb sie auf das entsprechende Rechtsbegehren nicht eintrete, ist dies nicht zu beanstanden. In der Tat ist die kantonale Schätzungskommission für Enteignungen einzig für die Aufgaben gemäss § 36 Enteignungsgesetz (EntG; SRSZ 470.100) vom 22. April 2009 zuständig. Baurechtliche Fragen zählen nicht dazu, weshalb die Vorinstanz gestützt auf § 27 Abs. 1 lit. a VRP i.V.m. § 27 Abs. 2 VRP ohne weiteres Nichteintreten beschliessen konnte.

Zum andern beschwerten sich die Beschwerdeführer über sehr viele Punkte, ohne dass deren Zusammenhang mit dem vorliegenden Entschädigungsgesuch infolge Enteignung durch den Neubau auf der Liegenschaft der Beschwerdegegnerin klar würde (dies gilt insbesondere auch für die Ausführungen betreffend KESB). Soweit es konkret um das Baugesuch und die Projektänderung(en) Neubau Mehrfamilienhaus auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin geht, so sind diese inzwischen rechtskräftig bewilligt (woran die laufenden Verfahren vor Bundesgericht nichts ändern). Soweit die Beschwerdeführer monieren, der Neubau sei nicht entsprechend der Baubewilligungen ausgeführt worden und ihnen würden die Akten der Baukontrolle/Schlussabnahme verwehrt, so sind auch dies baurechtliche Fragen, welche nicht in die Zuständigkeit der Enteignungskommission fallen und nicht im Enteignungs-/Entschädigungsverfahren zu klären sind. Ein Enteignungsentschädigungsverfahren ist weder geeignet noch das richtige Verfahren, ein Baubewilligungsverfahren quasi neu aufzurollen. Gegen rechtskräftig abgeschlossene Verfahren ist das Revisionsverfahren (§ 61 ff. VRP; Art. 121 BGG) vorgesehen.

**5.** In formeller Hinsicht rügen die Beschwerdeführer sodann, die Vorinstanz habe ihnen die Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 27. November 2019 nur zur orientierenden Kenntnisnahme zugestellt. Das rechtliche Gehör sei ihnen nicht gewährt worden. Der angefochtene Entscheid sei allein schon deshalb aufzuheben.

Das Replikrecht der Parteien ist zu gewährleisten. Der Anspruch einer Partei, im Rahmen eines Verfahrens zu replizieren, bildet einen Teilgehalt des verfassungsmässigen Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 6 Ziff. 1 EMRK). Allerdings kann es hierfür genügen, eine Eingabe lediglich zur Kenntnisnahme zuzustellen (ohne Fristansetzung für eine allfällige Stellungnahme), wenn von der Partei erwartet werden kann, dass sie umgehend unaufgefordert Stellung nimmt oder eine Stellungnahme beantragt, sofern sie dies für erforderlich erachtet (Urteil BGer 1C\_338/2020 vom 19.1.2021 Erw. 2.3 mit Hinweis auf BGE 142 III 48 Erw. 4.1.1 und BGE 138 I 484 Erw. 2.1 ff.). Nach der Zustellung zur Kennt-

nisnahme ist die Behörde gehalten, eine angemessene Zeitspanne mit dem Entschcheid zuzuwarten. Die Rechtsprechung bejaht in aller Regel eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, wenn "nur wenige Tage" nach der Mitteilung entschieden wird (vgl. BGE 137 I 195 Erw. 2). In einer allgemeinen Formulierung hielt das Bundesgericht fest, dass jedenfalls vor Ablauf von zehn Tagen nicht, hingegen nach zwanzig Tagen von einem Verzicht auf das Replikrecht ausgegangen werden dürfe (Urteil BGer 1C\_338/2020 vom 19.1.2021 Erw. 2.3 mit weiteren Hinweisen).

Vorliegend hat die Vorinstanz den Beschwerdeführern die Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 27. November 2019 am 29. November 2019 zugestellt. Dies mit der Bitte um Kenntnisnahme; eine Fristansetzung für eine etwaige Stellungnahme erfolgte keine. Der angefochtene Entscheid erging über ein Jahr später. Während dieser langen Zeit haben die Beschwerdeführer weder eine Stellungnahme zur Eingabe der Beschwerdegegnerin eingereicht, noch sich sonst wie an die Vorinstanz gewendet. Die Beschwerdeführer sind zwar nicht anwaltschaftlich vertreten. Aufgrund ihrer Parteistellung in zahlreichen zivil- und öffentlichrechtlichen, erstinstanzlichen und Rechtsmittelverfahren sind sie aber als erfahren zu bezeichnen; ihre Grundkenntnisse im Verfahrensrecht sind zumindest derart ausgeprägt, dass von ihnen ohne Weiteres eine unaufgeforderte Reaktion auf Eingaben erwartet werden kann. Auch im vorliegenden Verfahren wurden ihnen die Vernehmlassungen der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin zur blossen Kenntnisnahme ohne Fristansetzung zugestellt, worauf die Beschwerdeführer dennoch innert angemessener Frist eine weitere Stellungnahme eingereicht haben. Auch auf die weitere Stellungnahme der Beschwerdegegnerin ging unaufgefordert eine Eingabe der Beschwerdeführer ein (vgl. Ingress Bst. F). Von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz kann im vorliegenden Fall daher keine Rede sein.

**6.1** In der Rechtsschrift vom 17. Oktober 2019 begründen die Beschwerdeführer ihr Gesuch um eine Entschädigung zulasten der Beschwerdegegnerin als 'Enteignerin' mit Ungereimtheiten rund um den Neubau Mehrfamilienhaus auf KTN \_\_04 und KTN \_\_03. Es werden die Projektänderungen zur Baubewilligung bestritten, die Rechtmässigkeit der Bautätigkeit wird bestritten und die ordnungsgemässe Baugesuchseinreichung (da Formulare nicht durch Grundeigentümerin unterzeichnet seien) wird bestritten. In materieller Hinsicht wird geltend gemacht, die geplante Baute entwerte die Liegenschaften der Beschwerdeführer. Die Lebensqualität, das besondere Verhältnis der Wohnlage, der Wohnhäuser, die Aussicht, die Belichtung seien beeinträchtigt durch Lärm, die Nähe der Liegenschaften, das Ausmass des geplanten Neubaus, die Anordnung der Spiel- und

Aufenthaltsplätze, die unverhältnismässige Ausnützung. Die Bauherrin (Beschwerdegegnerin) müsse im Sinne der Rechtsgleichheit für die Kosten- und Entschädigungsfolgen aufkommen. Es müsse die 'Umverteilung der natürlichen Eigentumsrechte' berücksichtigt werden; die Umverteilung der Ressourcen sei offensichtlich.

**6.2** Im angefochtenen Entscheid vom 22. Dezember 2020 hält die Vorinstanz fest:

- Entschädigungen aus Enteignungen würden eine rechtskräftige Enteignung voraussetzen.
- Nachbarrechtliche Beziehungen würden sich anhand der einschlägigen zivilrechtlichen Bestimmungen gestalten, insbesondere Art. 679 und Art. 684 ZGB.
- Für die Beurteilung von Klagen nach Art. 679 und Art. 684 ZGB sei der Zivilrichter zuständig.
- Wenn übermässige Immissionen von einem Werk, das im öffentlichen Interesse liege, ausgingen, für das dem Werkeigentümer das Enteignungsrecht verliehen worden sei (oder hätte verliehen werden können), stehe die privatrechtliche Klage beim Zivilrichter nicht zur Verfügung. In diesem Fall würden die Abwehransprüche des Nachbarn dem vorrangigen öffentlichen Interesse weichen (BGE 134 III 248 ff.). Der Nachbar könne stattdessen auf dem Enteignungswege eine Entschädigung fordern.
- Vorliegend gingen die gerügten Immissionen nicht von einem Werk aus, das im öffentlichen Interesse liege. Es handle sich um den privaten Bau eines Mehrfamilienhauses, das nicht im öffentlichen Interesse liege. Für diesen Neubau liege eine rechtskräftige Baubewilligung vor.
- Auch liege keine rechtskräftige Enteignung vor, was Voraussetzung für eine Entschädigung aus Enteignung wäre. Entsprechend könne die Schätzungskommission keine Entschädigung festsetzen.
- Soweit die Beschwerdeführer Mängel im Baubewilligungsverfahren rügen würden, liege dies nicht in der Zuständigkeit der kantonalen Schätzungskommission für Enteignungen, weshalb darauf nicht einzutreten sei.
- Soweit sich die Beschwerdeführer in Bezug auf die gerügten Immissionen sinngemäss auf die Enteignung von Nachbarrechten berufen wollen, liege keine Baute, kein Werk im öffentlichen Interesse vor, weshalb keine Enteignung von Nachbarrechten gemäss Enteignungsrecht vorliege und dem entsprechend könne auch keine Entschädigung aus Enteignung gesprochen werden. Für pri-

vate nachbarrechtliche Beziehungen seien die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches massgebend.

In der Folge wies die Vorinstanz das Gesuch ab, soweit sie darauf eintrat.

**6.3** Vor Verwaltungsgericht erneuern die Beschwerdeführer ihre Darstellung, wonach die bereits ausgeführte Baute auf KTN \_\_04 und KTN \_\_03 im Eigentum der Beschwerdegegnerin ihre Liegenschaft KTN \_\_01 erheblich entwerte. Auf die ursprüngliche Baubewilligung könne sich die Beschwerdegegnerin nicht berufen, weil der Neubau mit Projektanpassungen im höchst fragwürdigen Meldeverfahren und in Verletzung von Verfahrensrechten der Beschwerdeführer zustande gekommen sei. Die Pläne seien wesentlich verändert worden. Der Neubau sei zwischenzeitlich bezogen, die Baukontrolle erfolgt. Gemäss mündlicher Auskunft der Gemeindeschreiber-Stv. sei die Bauabnahme mit Auflagen, Bedingungen und Rückbauauflagen erteilt worden. Den Beschwerdeführern werde aber die Einsicht in die Baukontrolle verweigert. Eine Überprüfung sei nicht möglich. Der Neubau habe Schäden (Risse und Senkungen) an ihrer Liegenschaft verursacht. Die nicht rechtskonform durchgeführten Bauprojektänderungen seien erheblich und würden die Rechte der Beschwerdeführer erheblich beeinträchtigen, was eine Enteignung darstelle. Diese Enteignung sei zu entschädigen, was die Vorinstanz zu Unrecht abgelehnt habe.

**7.** Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführer ist der angefochtene Entscheid der Vorinstanz nicht zu beanstanden.

Ausgangspunkt ist das Gesuch der Beschwerdeführer vom 17. Oktober 2019, mit welchem sie von der Vorinstanz (kant. Schätzungskommission für Enteignungen) die Festsetzung des Minderwerts der Liegenschaften KTN \_\_01 und KTN \_\_02 und KTN \_\_05 zulasten der Beschwerdegegnerin als Enteignerin beantragen. Mithin geht es um die Frage, ob der von der Beschwerdegegnerin erstellte Neubau für die Liegenschaften der Beschwerdeführer zu einem entschädigungspflichtigen Minderwert geführt hat, den die kant. Schätzungskommission für Enteignungen festzusetzen hat.

**7.1** Eine Entschädigung aus Enteignung ist geschuldet bei einer formellen Enteignung. Diese setzt eine rechtskräftige formelle Enteignung voraus. Weder liegt eine solche vor, noch machen die Beschwerdeführer das Vorliegen einer formellen Enteignung geltend. Mithin kommt eine Entschädigung aus formeller Enteignung nicht in Betracht.

**7.2** Eine Entschädigung ist ebenso geschuldet bei einer materiellen Enteignung, d.h. bei Eigentumsbeschränkungen, die in ihrer Wirkung einer Enteignung

gleichkommen (§ 14 Abs. 1 Enteignungsgesetz [EntG; SRSZ 470.100] vom 22.4.2009). Dies setzt voraus, dass die Schätzungskommission festgestellt hat, dass eine materielle Enteignung vorliegt (§ 14 Abs. 2 EntG und § 36 lit. c EntG). Zu Recht stellte die Vorinstanz keine solche Eigentumsbeschränkung fest. Denn eine solche müsste von einem Werk im öffentlichen Interesse ausgehen, was, wie nachfolgend zu zeigen ist, nicht der Fall ist. Fehlt es aber an einer festgestellten materiellen Enteignung, ist eine Entschädigung ausgeschlossen.

**7.3** Der Enteignung zugänglich sind unter anderem die Nachbarsrechte (vgl. § 7 Abs. 1 lit. b EntG). Das Nachbarrecht besteht etwa darin, übermässige Einwirkungen, die von der Ausübung des Eigentums über ein Grundstück ausgehen, abzuwehren. Sie finden ihre Grundlage insbesondere in Art. 679 ZGB und Art. 684 ZGB (vgl. Urteil BGer 5A\_884/2012 vom 16.5.2013 Erw. 4.1; BGE 143 III 242 Erw. 3.1 mit Hinweisen). Kommt es zu einer Enteignung von Nachbarsrechten, ist diese als zwangsweise und zu entschädigende Errichtung einer Grunddienstbarkeit zulasten des Nachbargrundstücks und zugunsten des Grundstücks des Eigentümers aufzufassen, mit dem Inhalt, die Immissionen hinnehmen zu müssen (Urteil BGer 5A\_772/2017 vom 14.2.2019 Erw. 3.2).

Grundsätzlich sind die im Zivilrecht geregelten Nachbarsrechte aber auf dem Zivilrechtsweg durchzusetzen (Art 679 ZGB). Ansprüche aus Nachbarrecht sind vor dem Zivilrichter geltend zu machen (vgl. BGE 143 III 242 Erw. 3.1 mit Hinweisen; BGE 119 II 411; Urteil BGer 5A\_884/2012 vom 16.5.2013). Die Abwehransprüche des Nachbarn können jedoch dann nicht zivilrechtlich durchgesetzt werden, wenn die Einwirkungen von einem Werk ausgehen, das im öffentlichen Interesse liegt, und wenn sie nicht oder nur mit einem unverhältnismässigen Kostenaufwand vermieden werden können. An ihre Stelle tritt dann - und nur dann - ein Anspruch auf enteignungsrechtliche Entschädigung, der vor dem Enteignungsrichter geltend zu machen ist (vgl. BGE 145 I 250 Erw. 5.3; BGE 145 II 282 Erw. 4.2 m.w.H.; BGE 143 III 242 Erw. 3.5; Urteil BGer 5A\_772/2017 vom 14.2.2019 Erw. 3.2). Entsprechend stellte die Vorinstanz zu Recht fest, dass die zu entschädigende Eigentumsbeschränkung vom Bau, Betrieb und Unterhalt von Werken ausgehen müsste, die im öffentlichen Interesse liegen (vgl. § 4 lit. a EntG; die weiteren Enteignungsgründe kommen offensichtlich nicht in Betracht). Gehen die Immissionen demgegenüber nicht von einem Werk im öffentlichen Interesse aus, oder sind sie nicht unvermeidbar oder liessen sie sich mit verhältnismässigem Aufwand verringern, dann steht nur die Durchsetzung der Ansprüche aus Art. 679 ZGB vor dem Zivilrichter offen (vgl. BGE 119 II 411 Erw. 6b).

**7.4** Vorliegend gehen die gerügten Immissionen, welche zur geltend gemachten erheblichen Beeinträchtigung des Eigentums der Beschwerdeführer führen sollen, zweifellos nicht von einem öffentlichen Werk aus, sondern vom Privateigentum der Beschwerdegegnerin (Liegenschaft mit Mehrfamilienhaus). In diesem Fall sind die Ansprüche aus Nachbarrecht daher nicht vor dem Enteignungsrichter, sondern vor dem Zivilrichter geltend zu machen. Die Beschwerdegegnerin ist nicht Enteignerin und die Beschwerdeführer sind nicht enteignet. Es handelt sich vielmehr um eine rein privatrechtliche Angelegenheit zwischen privaten Nachbarn.

**7.5** Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde damit als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. Die Vorinstanz stellte zu Recht fest, dass die Beschwerdegegnerin keine Enteignerin ist und dass keine Enteignung von Nachbarrechten vorliegt, die es durch die Beschwerdegegnerin zu entschädigen gilt. Die Abweisung des Entschädigungsgesuches durch die Vorinstanz ist nicht zu beanstanden.

**8.** Die Kostenfolge und Parteientschädigung im Enteignungs-Rechtsmittelverfahren richtet sich nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz (§ 48 Abs. 3 EntG und § 49 Abs. 3 EntG).

**8.1** Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die auf Fr. 1'000.-- festzusetzenden Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) den Beschwerdeführern in solidarischer Haftung aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

**8.2** Nachdem die beanwaltete Beschwerdegegnerin im vorliegenden Verfahren obsiegt, ist ihr zu Lasten der Beschwerdeführer eine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 74 Abs. 1 VRP). Die Parteientschädigung ist in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, welcher für das Honorar im Verfahren vor Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht, und unter Beachtung der in § 2 des Gebührentarifs enthaltenen Kriterien sowie in Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festzusetzen.

### **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden den Beschwerdeführern (in solidarischer Haftung) auferlegt. Sie haben am 2. Februar 2021 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- geleistet, weshalb ihnen aus der Gerichtskasse Fr. 1'000.-- zurückerstattet werden.
3. Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu leisten.
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 Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde\* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
  - die Beschwerdeführer (R)
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 16.3.2021)
  - und die Vorinstanz (R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 16.3.2021)

Schwyz, 29. März 2021

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: 13. April 2021