

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2021 53

## Entscheid vom 28. Juni 2021

---

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident  
lic.iur. Gion Tomaschett, Richter  
Irene Thalmann, Richterin  
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

---

Parteien

**A.** \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. **B.** \_\_\_\_\_,

**gegen**

1. **Baukommission der Gemeinde Schwyz**, Herrengasse 23,  
Postfach 34, 6431 Schwyz,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. **C.** \_\_\_\_\_,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,  
Postfach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,
3. **D.** \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegner,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. **E.** \_\_\_\_\_,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Sistierung des Baubewilligungsverfahrens)

## **Sachverhalt:**

**A.** A. \_\_\_\_\_ (nachstehend: Bauherrschaft) ist Alleineigentümerin des Grundstückes KTN \_\_01 (im Halte von 858 m<sup>2</sup>), F. \_\_\_\_\_, G. \_\_\_\_\_-strasse \_\_04, in Schwyz. Nordwestlich - über rund 2/3 des nördlichen Teils der Nordwestgrenze von KTN \_\_01 - schliesst das Grundstück KTN \_\_02 (im Halte von 806 m<sup>2</sup>), F. \_\_\_\_\_, G. \_\_\_\_\_-strasse \_\_05, an, welches sich im Miteigentum von D. \_\_\_\_\_ befindet. Entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze besteht eine Hecke; im Grundbuch ist auf dem Grundstück der Bauherrschaft mit Datum vom 16. März 1962 (Beleg \_\_\_\_) eine Grundlast "Hagpflicht (Gesamtwert unvereinbart)" zugunsten des Grundstückes KTN \_\_02 eingetragen (sowie zugunsten von KTN \_\_03, welches ebenfalls im Nordwesten im südlichen Bereich der Nordwestgrenze über rund 1/3 an das Grundstück der Bauherrschaft grenzt).

Am 2. April 2020 reichte die Bauherrschaft bei der Baukommission Schwyz ein Baugesuch betreffend Umgebungsgestaltung auf ihrem Grundstück ein. Gemäss dem Baubeschrieb vom 27. März 2020 soll die Umgebung auf der Bauparzelle in Richtung Westen einfacher im Unterhalt gemacht und der Sitzplatz aufgewertet und schöner gestaltet werden. Geplant ist, beim bestehenden Vorplatz eine Grenzmauer von einer Höhe von 60 cm zu erstellen. Als Sitzplatzabschluss ist die Erstellung einer Sicht- bzw. Schallschutzwand in Beton zur Hauptstrasse hin vorgesehen. Als Grenzabschluss zu KTN \_\_02 soll eine Natursteinmauer mit Wasserbausteinen erstellt werden.

**B.** Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. \_\_ vom \_\_ 2020 (S. \_\_\_\_) publiziert und öffentlich aufgelegt. Mit Schreiben vom 29. April 2020 erhoben D. \_\_\_\_\_ Einsprache bei der kommunalen Baukommission mit dem Antrag auf Nichtbewilligung des Baugesuchs. Unter anderem machten sie geltend, zu einer Veränderung der bestehenden, grundbuchlich gesicherten Grenzsituation (Hecke) böten sie nicht Hand; zudem rügten sie unvollständige und nicht korrekte Auflagepläne. Hierauf reichte die Bauherrschaft einen am 22. April 2020 revidierten Plan ein; laut Mail des Architekten vom 24. April 2020 soll die Wassersteinmauer zwischen den beiden Grundstücken eine maximale Höhe von 1.20 m aufweisen; im Bereich Vorplatz, an die G. \_\_\_\_\_-strasse grenzend, gebe es eine Betonmauer, welche die Höhe von 0.6 m zum Vorplatz nicht übersteige; die Hecke werde entfernt und nicht ersetzt. Mit diesen Grundstückabschlüssen nehme die Beschwerdeführerin ihre Hagpflicht wahr.

Am 6. Juni 2020 beantragten die Einsprecher die Sistierung des Verfahrens bis zum rechtskräftigen Urteil im privatrechtlichen Verfahren über die Anwendung der Grundlast. Am 9. Juni 2020 richteten sie das Sühnegesuch an den Vermittler.

**C.** Mit Zwischenbescheid vom 8. Juli 2020 beschloss die Baukommission Folgendes (Beschluss Geschäft Nr. 299):

1. Der Antrag der Einsprecher auf Sistierung des öffentlich-rechtlichen Baubewilligungs- und Einspracheverfahrens wird gutgeheissen und dieses wird erst nach Vorliegen eines rechtskräftigen Urteils des Zivilrichters weitergeführt.
2. Über die Kostenfolgen für diesen Zwischenbescheid wird mit der Hauptsache entschieden.

(3.-4. Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

**D.** Gegen diesen Zwischenbescheid liess A. \_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 4. August 2020 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

a) zur Sache:

1. In Gutheissung der Beschwerde sei der angefochtene Sistierungsentscheid vom 8. Juli 2020 ersatzlos aufzuheben.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz sowie der Beschwerdegegner unter solidarischer Haftbarkeit.

b) zum Verfahren:

1. Die Verwaltungsbeschwerde sei vordringlich zu behandeln und das Beschwerdeverfahren sei möglichst zeitnah durch einen Entscheid zu erledigen.
2. Sofern die Beschwerde nicht als Verwaltungsbeschwerde behandelt wird, sei sie als Rechtsverweigerungsbeschwerde, eventualiter als Aufsichtsbeschwerde entgegenzunehmen.

**E.** Mit Beschluss (RRB) Nr. 143/2021 vom 23. Februar 2021 wies der Regierungsrat die Beschwerde ab (Disp.-Ziff. 1), auferlegte die Verfahrenskosten von Fr. 800.-- der Beschwerdeführerin (Disp.-Ziff. 2) und sprach der beanwalteten Baukommission zu Lasten der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung von Fr. 500.-- zu (Disp.-Ziff. 3).

**F.** Gegen diesen RRB (Versand am 2.3.2021) lässt A. \_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 23. März 2021 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde erheben mit den folgenden Anträgen:

a) zur Sache:

1. In Gutheissung der Beschwerde sei der angefochtene Regierungsratsbeschluss Nr. 143/2021 vom 23. Februar 2021, mit welchem der Sistierungsentscheid der Baubewilligungsbehörde bestätigt wurde, ersatzlos aufzuheben.

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

b) zum Verfahren:

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei vordringlich zu behandeln und das Beschwerdeverfahren sei möglichst zeitnah durch einen Entscheid zu erledigen.

**G.** Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 31. März 2021 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin; den gleichen Antrag stellt die Baukommission vernehmlassend am 15. April 2021.

**H.** Mit Schreiben vom 19. April 2021 teilt die Beschwerdeführerin (unter Beilage des Kündigungsschreibens vom 25.3.2021) mit, sie habe am 25. März 2021 die Grundlast gekündigt; deren Wirkung ende spätestens am 31. März 2022, womit sich die Sistierung nicht mehr rechtfertige.

Hierzu äussert sich die Baukommission mit Schreiben vom 5. Mai 2021. Namentlich führt sie aus, wenn die Beschwerdegegner die Kündigung der Grundlast akzeptierten, stehe einer Fortsetzung des öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahrens nichts im Wege. Sollten sie indes die Grundlastablösung verweigern und ein zivilprozessuales Klageverfahren erforderlich werden, dürfte sich die Verfahrenssistierung zumindest bis zu einer erstinstanzlichen Gutheissung der Feststellungsklage der Beschwerdeführerin rechtfertigen.

**I.** Am 20. Mai 2021 beantragen die Beschwerdegegner die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

**J.** Mit Schreiben vom 26. Mai 2021 teilt die Beschwerdeführerin ihren Verzicht auf eine Stellungnahme zu den Vernehmlassungen mit.

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

**1.1** Die Vorinstanz hat dargelegt, dass die Sistierungsverfügung der Baukommission als Zwischenbescheid zu qualifizieren ist. Ein Zwischenbescheid ist nur anfechtbar, wenn er sich auf einen der in § 36 Abs. 1 lit. b Ziff. 1 bis 6 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 normierten Gegenstand bezieht; andernfalls ist er nur mit der Hauptsache anfechtbar (§ 36 Abs. 2 VRP). Die Sistierung ist dort nicht erwähnt. Indes können Zwischenbescheide ohne Bezug auf einen in den Ziff. 1 bis 5 genannten Gegenstände

dennoch anfechtbar sein, wenn sie im Sinne der Auffangnorm von Ziff. 6 für eine Partei einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken.

**1.2.1** Die Vorinstanz hat auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung (BGE 138 III 190 Erw. 6; BGE 134 IV 43 Erw. 2) verwiesen, wonach vom Erfordernis eines nicht wieder gutzumachenden Nachteils abgesehen wird, wenn glaubhaft dargelegt wird, dass die Sistierung zu einer Verletzung des Beschleunigungsgebots führt. Aufgrund der Verpflichtung zur beförderlichen und koordinierten Zustellung und Behandlung des Baugesuchs durch alle zuständigen Instanzen (vgl. § 77 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987 sowie § 81 Abs. 1 PBG) hat die Vorinstanz in der vorliegend strittigen Sistierung einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil gesehen und somit die Anfechtbarkeit bejaht (vgl. angefochtener Entscheid Erw. 1.1 f.).

**1.2.2** Diese vorinstanzliche Beurteilung ist in ihrer Schlussfolgerung nicht zu beanstanden (vgl. auch Bertschi/Plüss, in: Griffel, Kommentar VRG, Vorbemerkungen zu §§ 4-31 N 37; Bertschi, ebenda, § 19a N 48). Bei einer Beschwerde gegen die Suspendierung eines Verfahrens ist gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung vom Erfordernis eines weiteren, nicht wieder gutzumachenden Nachteils abzusehen, wenn eine ungerechtfertigte Verfahrensverzögerung bzw. Rechtsverweigerung geltend gemacht wird (vgl. BGE 135 III 127 Erw. 1.3; Urteil BGer 1D\_1/2021 vom 15.4.2021 Erw. 2.3).

In diesem Sinne hat die Beschwerdeführerin die Sistierung mit ihrer Verwaltungsbeschwerde vom 4. August 2020 auch unter dem Titel einer Rechtsverweigerung angefochten. Entsprechend ist vorliegend nicht erforderlich - und auch nicht ersichtlich (anders Beschwerde S. 3 Ziff. 3 dritter Absatz) -, dass bzw. inwieweit die Verfahrenssistierung für die Beschwerdeführerin mit einem nicht wieder gutzumachenden Nachteil verbunden sein könnte.

**2.1.1** Die Verfahrenssistierung ist im VRP nicht ausdrücklich vorgesehen. Dennoch kommt die Sistierung in der Praxis vor. Sie ist im Rahmen der Verfahrensleitung als Rechtsinstitut allgemein anerkannt (Bertschi/Plüss, a.a.O., Vorbemerkungen zu §§ 4-31 N 35). Da die Verfahrenssistierung in einem Spannungsverhältnis und gewissen Widerspruch zu dem im Gesetz verankerten und auch für das Verwaltungsgericht geltenden Beschleunigungsgebot steht (§ 73 lit. a des Justizgesetzes [JG; SRSZ 231.110] vom 18.11.2009), ist dieses Rechtsinstitut (im Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung; vgl. z.B. Urteil BGer 4A\_382/2014 vom 3.3.2015 Erw. 1) nur zurückhaltend bzw. ausnahmsweise und namentlich nur dann einzusetzen, wenn die Sistierung sinnvoll ist, d.h. wenn gute Gründe für die Sistierung sprechen (VGE III 2017 181 vom 23.3.2018 Erw. 1.2;

so auch die bundesgerichtliche Rechtsprechung, vgl. BGE 135 III 127 Erw. 3.4; Urteil BGer 4A\_382/2014 vom 3.3.2015 Erw. 1).

**2.1.2** Wann die Sistierung sinnvoll ist, wird kasuistisch, von Fall zu Fall geprüft. Die Verwaltungsgerichtspraxis erachtet die Sistierung namentlich dann als gerechtfertigt, wenn ein verwaltungsgerichtlicher Entscheid 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 (vgl. VGE I 2007 3 vom 11.4.2007 Erw. 1.2 mit weiteren Hinweisen; EGV-SZ 2004, B. 1.3). Ein anderes Verfahren gibt insbesondere einen Sistierungsgrund ab, wenn sein Ausgang für das interessierende Verfahren von präjudizieller Bedeutung ist (Daum, in: Kommentar zum bernischen VRPG, Art. 38 N 5; Bertschi/Plüss, a.a.O., Vorbemerkungen zu §§ 4-31 N 40).

**2.1.3** Die Behörde verfügt im Zusammenhang mit Sistierungsentscheiden über einen verhältnismässig grossen Ermessensspielraum. Sie muss diesen Handlungsspielraum aber sachgerecht und pflichtgemäss ausfüllen. Mitzuberücksichtigen sind die betroffenen Interessen (Daum, a.a.O., Art. 38 N 25; Baumann, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 60 N 15; Bertschi/Plüss, a.a.O., Vorbemerkungen zu §§ 4-31 N 40).

**2.1.4** Das Verwaltungsgericht hat beispielsweise die Sistierung eines Baubewilligungsverfahrens bis zum Entscheid über den rechtskräftigen Entscheid eines Ausstandsbegehrens bestätigt, weil es unter anderem verfahrensökonomisch in der Regel wenig sinnvoll sei, vor der Rechtskraft eines Entscheides über ein Ausstandsbegehren ein damit konnexes Baubewilligungsverfahren durchzuführen; von einer Sistierung könne abgesehen werden, wenn die Unbegründetheit des Ausstandsbegehrens evident sei (VGE III 2013 188 vom 19.2.2014 Erw. 1.1.2 f.). Die Frage der Ausnützungsübertragung als Gegenstand eines privatrechtlichen Verfahrens war (im Verbund mit Vergleichsverhandlungen) Grund für die Sistierung eines regierungsrätlichen Beschwerdeverfahrens (vgl. VGE III 2014 253 vom 16.7.2015 Erw. 3.2.3 und 5.4.4 [betr. RRB Nr. 1272/2014 vom 10.12.2014]).

**2.2.1** Grundsätzlich kann das Verwaltungsgericht die (zivilrechtliche) Dienstbarkeit vorfrageweise daraufhin überprüfen, ob berechtigte Zweifel an der Rechtsbeständigkeit der fraglichen Dienstbarkeit bestehen oder nicht. Nicht Aufgabe der Verwaltung kann es jedoch sein, die zivilrechtlichen Zweifel selbst zu beurteilen. Steht der Inhalt einer Vereinbarung (als zivilrechtliche Vorfrage) nicht zweifelsfrei

fest, muss der Inhalt mithin auf zivilprozessualen Weg geklärt werden (vgl. VGE III 2013 204 vom 28.8.2014 Erw. 2.3 [nicht publ. Erw. von EGV-SZ 2014 B 8.11]; VGE III 2014 253 vom 16.7.2015 Erw. 5.4.4; VGE III 2019 232 vom 27.5.2020 Erw. 3.2.1 ff., mit Hinweisen, u.a. auf Urteil BGer 1C\_474/2015 vom 17.6.2016 Erw. 4.5.2 [i.Sa. J. vs. Verwaltungsgericht Schwyz]).

**2.2.2** Vorliegend steht eine vorfrageweise Überprüfung der zivilrechtlichen Streitigkeit nicht zur Diskussion. Der VGE III 2020 110 vom 23. September 2020 (Erw. 2.3), auf welchen die Beschwerdeführerin hinweist (vgl. Beschwerde S. 7 f. Ziff. 1.5), ist daher für den vorliegenden Fall nicht einschlägig, war in jenem Verfahren doch gerade ein Antrag auf Klärung der Frage der materiellen Bauberechtigung im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen (Erw. 2.1 und Erw. 2.3 Schlusssatz).

Die Ausführungen der Parteien zur Grundlast, deren rechtliche Ausgestaltung und Konsequenzen für den Fall einer Verletzung der sich aus der Grundlast ergebenden Verpflichtung können für die vorliegende Beurteilung daher grundsätzlich nicht massgebend sein. Die von den Parteien aufgeworfenen Fragen (vgl. Beschwerde S. 5 f. Ziff. 3 f.; Vernehmlassung der Baukommission vom 15.4.2021 S. 2 ff. Ziff. III.1 f.; Vernehmlassung der Beschwerdegegner vom 20.5.2021 S. 2 f. Ziff. 2 ff.) sind im zivilrechtlichen Verfahren zu prüfen. Dabei kann der Auffassung der Baukommission (Vernehmlassung S. 3 Mitte), dass im Vordergrund des zivilprozessualen Verfahrens der ungeschmälerete Erhalt der grenzständig verlaufenden Hecke stehen dürfte, ihre Berechtigung nicht abgesprochen werden. Nachdem die Beschwerdegegner die Kündigung der Grundlast, soweit bekannt, nicht akzeptiert haben, behält diese Auffassung ihre Berechtigung (vgl. Eingabe der Baukommission vom 5.5.2021 S. 2). Anzumerken ist im Übrigen, dass aus dieser zwischenzeitlichen Kündigung der Grundlast seitens der Beschwerdeführerin leichthin geschlossen werden könnte, dass sie entgegen ihren anfänglichen Annahmen (vgl. vorstehend Ingress lit. B; Stellungnahme vom 25.5.2020 im Einspracheverfahren S. 3) nicht mehr ohne weiteres davon ausgeht, dass mit der geplanten Wassersteinmauer die Hagpflicht weiterhin erfüllt werden kann.

**2.3** Der Beschwerdeführerin ist insoweit beizupflichten, dass der Nachweis einer zivilrechtlichen Baubewilligung an und für sich auflagenweise verfügt werden kann (Beschwerde S. 8 f. Ziff. 1.6). Indes kann hieraus nicht auf die grundsätzliche Unzulässigkeit einer Verfahrenssistierung geschlossen werden. So wurde beispielsweise im von der Beschwerdeführerin angeführten VGE III 2020 163 vom 22. Januar 2021 Erw. 2.1 das Verfahren im regierungsrätlichen Verfahren (antragsgemäss) bis zum erstinstanzlichen Entscheid des Zivilgerichts (Bezirks-

gericht) über die privatrechtliche Bauhöhenbeschränkung sistiert (vgl. zitierter VGE Ingress lit. D; auch der vorstehend in Erw. 2.1.4 erwähnte RRB Nr. 1272/2014 vom 10.12.2014).

**3.1** Der Regierungsrat hat die Sistierung des Baubewilligungsverfahrens durch die Baukommission geschützt. Er hat im angefochtenen Beschluss unter anderem auf den Widerspruch einer Sistierung zum Beschleunigungsgebot hingewiesen (Erw. 4). Das Interesse an einer vorübergehenden Verfahreneinstellung müsse im konkreten Fall höher wiegen als das Gebot der Verfahrensbeschleunigung (Erw. 4.1). In der Regel sei das Einspracheverfahren unabhängig von einem allfälligen Zivilprozess und ohne Verzug zu Ende zu führen; doch könnten triftige Gründe diesen Regelfall durchbrechen (Erw. 4.2). Vorliegend sei die im zivilrechtlichen Verfahren zu prüfende Frage für den Ausgang des Baubewilligungs- bzw. Einspracheverfahrens von massgebender Bedeutung. Eine (zivilrechtliche) Unvereinbarkeit des von der Beschwerdeführerin geplanten Bauprojektes mit der grundbuchlich verankerten Grundlast betreffend grenzständige Hagpflicht hätte zur Folge, dass die Ausführung des geplanten Bauvorhabens bereits aus zivilrechtlichen Gründen nicht erfolgen dürfe. Bei der Interessenabwägung dürfe auch berücksichtigt werden, dass in naher Zukunft mit einem erstinstanzlichen Entscheid des Zivilrichters gerechnet werden könne. Unter diesen Umständen erscheine die Verfahrensistierung insgesamt verfahrenswirtschaftlicher als eine unmittelbare Fortsetzung des Verfahrens. Die Vorinstanz habe bei ihrer Beurteilung den ihr zustehenden Ermessensspielraum nicht verletzt (Erw. 4.5). Sollte die Klage im erstinstanzlichen Zivilverfahren abgewiesen werden, sprächen bereits erhebliche Anhaltspunkte für die Unbegründetheit der zivilrechtlichen Klage, wäre das Interesse der Beschwerdeführerin an einer beförderlichen Fortsetzung des Verfahrens als überwiegend zu betrachten und das Verfahren fortzusetzen (Erw. 4.6).

**3.2.1** Die Beschwerdeführerin rügt, der Regierungsrat gehe von einem falschen Sachverhalt aus (Beschwerde S. 4 f. Ziff. II.A Ziff. 1 ff.). Ob die bestehende Grünhecke entfernt werden müsse, hänge davon ab, auf welchem Grundstück die einzelnen Pflanzen der Hecke stünden.

Diese Argumentation steht im Widerspruch zu den unmissverständlichen Angaben des Architekten im Einspracheverfahren, wonach die Hecke entfernt und nicht ersetzt bzw. stattdessen eine Wassersteinmauer errichtet werde, womit der Hagpflicht Genüge getan werde (vgl. vorstehend Ingress lit. B; vgl. Differenz zwischen Baueingaben Grundrisse/Ansicht 1:100 vom 27.3.2020 und revidierter Plan vom 22.4.2020). Mit Stellungnahme vom 25. Mai 2020 im Einspracheverfahren sprach auch die Beschwerdeführerin selber davon, dass "klar kommuniziert"

worden sei, dass die Hecke zugunsten des Bauvorhabens entfernt werden soll (S. 2 oben). Zudem ist die von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Differenzierung nach dem Standort der einzelnen Pflanzen der Hecke im Rahmen der Grundlast wie des Bauvorhabens realitätsfremd.

**3.2.2** Der Beschwerdeführerin kann entsprechend auch nicht gefolgt werden, wenn sie einen Sachzusammenhang zwischen der Hecke bzw. der dieser zugrundeliegenden Grundlast und dem Bauvorhaben negieren will (Beschwerde S. 7 Ziff. 1.5 ["Tatbestand A"]). Aufgrund der im Einspracheverfahren von der Bauherrschaft vorgenommenen Planpräzisierung zeigt sich, dass die Hecke (zwangsläufig) der geplanten Wassersteinmauer zum Opfer fallen muss. Bei dieser Sachlage ist nicht ersichtlich, dass bzw. wie das Bauvorhaben vor der zivilrechtlichen Klärung der Bedeutung der Grundlast für den Bestand der Hecke realisiert werden könnte. Die Sistierung des Baubewilligungsverfahrens bis zur Klärung dieser bedeutsamen Frage kann folglich nicht als sinnlos erachtet werden.

**3.2.3** Der Anspruch der Beschwerdeführerin auf die Erteilung einer Baubewilligung (vgl. Beschwerde S. 9 Ziff. 2), sofern die (öffentlich-rechtlichen) Voraussetzungen erfüllt sind, ist unbestritten. Er ist aber nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, das nur die Rechtmässigkeit der Verfahrenssistierung betrifft.

Unbestritten ist auch der einer Verfahrenssistierung inhärente Widerspruch zum Beschleunigungsgebot (Beschwerde S. 9 Ziff. 3 f.; vorstehend Erw. 2.1.1). Dennoch kann auch dieser Widerspruch weder zur grundsätzlichen Unzulässigkeit einer Sistierung im Allgemeinen noch im konkreten Einzelfall führen. § 80 Abs. 3 zweiter Satz PBG verlangt entsprechend auch nur, dass das öffentlich-rechtliche Einspracheverfahren "in der Regel" unabhängig von einem Zivilprozess und ohne Verzug zu Ende zu führen ist. Dabei darf auch das Interesse der Einsprecher bzw. Baugesuchgegner in die Waagschale gelegt werden, nicht parallel zwei Verfahren bestreiten zu müssen, wenn nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden kann, dass das eine Verfahren aufgrund des Ausgangs des anderen Verfahrens hinfällig werden könnte bzw. allenfalls einer Modifikation bedarf, welches ein neues Auflageverfahren bedingt.

**3.2.4** Mit einer Verfahrenssistierung kann auch einer allenfalls (absehbar) nutzlosen und überflüssigen Beurteilung eines Baugesuchs durch die Baubewilligungsbehörde begegnet werden. (Auch) Bezirke und Gemeinden sind der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit verpflichtet (vgl. § 3 des Finanzhaushaltsgesetzes für die Bezirke und Gemeinden [FHG-BG; SRSZ 153.100] vom 27.1.1994). Wie der Baueingabeplan vom 22. April 2020 zeigt, stellt die Wassersteinmauer einen

erheblichen Teil des Bauvorhabens dar; entsprechend gewichtig dürften die Konsequenzen des Ausgangs des zivilrechtlichen Verfahrens betreffend die Grundlast für das Bauvorhaben ausfallen. Die Möglichkeit, dass sich das Baubewilligungsverfahren als obsolet erweisen könnte, ist jedenfalls nicht von der Hand zu weisen. Hinzu kommt, dass ein zivilrechtliches Verfahren nach Auffassung der Beschwerdeführerin durchaus "viele Jahre dauern" kann (Beschwerde S. 9 Ziff. 3). Der Beeinträchtigung des Beschleunigungsgebots wird dadurch ihre Schärfe genommen, zumal wenn mitberücksichtigt wird, dass der Regierungsrat explizit festhält, dass einer Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens nach einem erstinstanzlichen Entscheid im Zivilrechtsverfahren nichts im Wege steht (vgl. angefochtener Beschluss Erw. 4.6; vgl. auch vorstehend Erw. 2.3). Die Baukommission schliesst sich vernehmlassend dieser regierungsrätlichen Präzisierung ihres Sistierungsbeschlusses an (vgl. vorstehend Ingress lit. H).

Die derart befristete Sistierung kommt keiner Rechtsverweigerung und/oder -verzögerung gleich (vgl. Beschwerde S. 9 Ziff. 3). Mit der Baukommission (Vernehmlassung S. 4 Ziff. 4) ist festzuhalten, dass vorliegend - im Sinne der vorinstanzlichen Beurteilungen - zureichende Gründe für eine Sistierung sprechen, womit nicht von einer Rechtsverzögerung gesprochen werden kann.

**3.2.5** Unbegründet scheint die Befürchtung der Beschwerdeführerin, ein Baubewilligungsverfahren könnte sich nach einem für sie positiven Ausgang des zivilrechtlichen Verfahrens infolge des öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahrens samt Rechtsmittelverfahren nochmals über Jahre dahinziehen (Beschwerde S. 10 oben). Zum einen ist auf die angesprochene Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens nach einem erstinstanzlichen Zivilrechtsverfahren hinzuweisen. Zum andern erschöpfen sich die Einwände der Beschwerdegegner gegen das Bauvorhaben, soweit ersichtlich (vgl. auch angefochtener Beschluss Erw. 4.6 S. 6), in Vorbringen bezüglich die (zwischenzeitlich verbesserten) Planunterlagen sowie die Grundlast.

**3.2.6** Eine Verletzung der Begründungspflicht durch die Vorinstanz ist nicht erkennbar. Ebenso wenig kann gesagt werden, das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin sei verletzt worden (so Beschwerde S. 7 Ziff. 1.4).

**3.3** Insgesamt kann in Berücksichtigung des grossen Ermessensspielraums, welche einer Behörde bei der Anordnung einer Verfahrenssistierung zusteht, nicht gesagt werden, die strittige Sistierung sei nicht sinnvoll und unrechtmässig. Auf jeden Fall ist die Sistierung vertretbar, zumal die Sistierung gemäss dem angefochtenen Beschluss nicht bis zum allfälligen rechtskräftigen Abschluss des zivilgerichtlichen Verfahrens Geltung haben soll, was hier ausdrücklich betont sei.

Dem Regierungsrat ist beizupflichten, dass bereits bei einem für die Beschwerdegegner ungünstigen erstinstanzlichen Entscheid im zivilrechtlichen Klageverfahren betreffend die Grundlast von der Unbegründetheit der Klage auszugehen ist und es der Beschwerdeführerin freisteht, die Fortsetzung des Verfahrens zu beantragen. Die Beschwerde ist folglich abzuweisen.

**4.1** Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) dieses verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens von insgesamt Fr. 1'000.-- der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

**4.2** Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend hat die Beschwerdeführerin der beanwalteten Baukommission und den beanwalteten Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 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 je (einerseits Beschwerdegegner, anderseits Baukommission) Fr. 1'300.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

**5.** Es ist davon auszugehen, dass gegen diesen Entscheid die Beschwerdemöglichkeit ans Bundesgericht gegeben ist (vgl. vorstehend Erw. 1.2.1; Spühler/Aemisegger/Dolge/Vock, BGG-Komm., 2. Aufl., Art. 93 N 23).

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

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen (insbesondere Erw. 3.3) abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 1'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Sie hat am 29. März 2021 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe geleistet, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat den beanwalteten Beschwerdegegnern einerseits und der beanwalteten Baukommission andererseits eine Parteientschädigung von je Fr. 1'300.-- (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 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:
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (2/R)
  - den Rechtsvertreter der Baukommission Schwyz (2/R)
  - den Regierungsrat
  - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
  - und das kantonale Amt für Raumentwicklung.

Schwyz, 28. Juni 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: 5. Juli 2021