

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2022 105

Zwischenbescheid vom 11. August 2022

(Einspracheentscheid)

im Hauptverfahren III 2022 96

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Irene Thalman, Richterin
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

1. **Einfache Gesellschaft A.** _____,
bestehend aus:
 - a) **B.** _____ **AG**,
 - b) **C.** _____ **AG**,
 - c) **D.** _____ **AG**,
2. **Stockwerkeigentümer E.** _____,
bestehend aus:
 - 2.1 **F.** _____,
 - 2.2 **G.** _____,
 - 2.3 **H.** _____,
 - 2.4 **I.** _____,
 - 2.5 **J.** _____,
 - 2.6 **K.** _____,Beschwerdeführer,
alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. L. _____,

gegen

1. **Gemeinderat Morschach**, Schulstrasse 6, 6443 Morschach,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,

Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Einsprache gegen den Zwischenbescheid
VGE III 2022 97 vom 22. Juni 2022)

Sachverhalt:

A.1 Am 17. Dezember 2018 liess die Einfache Gesellschaft A._____ (nachstehend Bauherrschaft) beim Gemeinderat Morschach das Baugesuch für "zwei Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage" auf der Parzelle KTN __01 einreichen. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. __ vom ____ 2018 (S. ____) publiziert und öffentlich aufgelegt.

Das Grundstück KTN __01 (1'643 m²) ist der Wohnzone für drei Geschosse (W3) zugeteilt. Es grenzt talseitig an die M._____-strasse; es weist einen Niveauunterschied von rund 8 m auf. Nordöstlich schliesst entlang der M._____-strasse das Grundstück KTN __02 (821 m²) an, auf welches die Parzelle KTN __03 (456 m²) folgt. Südöstlich ans Baugrundstück grenzt das Grundstück KTN __04 (1'008 m²), an welches östlich KTN __05 (669 m) angrenzt. Südlich und südwestlich des Baugrundstücks befinden sich die überbauten Parzellen KTN __06 und __07 (751 m² bzw. 133 m²). Die Hanglage bei den mittlerweile realisierten Gebäuden M._____-strasse __ und __ beträgt >25% bzw. (beim Gebäude M._____-strasse __) minimal weniger.

A.2 Gestützt auf den Gesamtentscheid des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 7. Juni 2019 bewilligte der Gemeinderat Morschach der Bauherrschaft mit Beschluss (GRB Nr. 2019-0462) am 25. Juni 2019 (Bf-act. 12) den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (MFH) auf KTN __01 sowie einer Zufahrtsstrasse zur Tiefgarage, welche ab der M._____-strasse je rund zur Hälfte über KTN __01 und KTN __02 führt ("Variante links"), unter verschiedenen Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten (Disp.-Ziff. 3.a bis 3.g). In Erw. 4.7 hielt der Gemeinderat unter "Verkehrerschliessung / Einfahrtsbewilligung / Trottoirverlängerung" Folgendes fest:

Die Erschliessung der Überbauung und der unterirdischen Parkieranlage erfolgt gemäss Bauplänen ab der M._____-strasse (Gemeindestrasse). Da es sich um eine sehr steile Zufahrt handelt, wurde die Bauherrschaft gestützt auf Art. 37 BauR vom Gemeinderat aufgefordert, eine Alternativerschliessung aufzuzeigen. Mit einer Zufahrt weiter nordöstlich Richtung O._____ kann eine verkehrssichere und weniger steile Alternative realisiert werden. Gleichzeitig würden damit die umliegenden Liegenschaften, welche heute über keine Verkehrerschliessung verfügen, erschlossen werden.

Der Projektverfasser ist dieser Auflage nachgekommen und hat zu diesem Zweck die Gründung einer Flurgenossenschaft (Flurgenossenschaft "N._____") nach den Vorschriften der Verordnung über die Flurgenossenschaften vom 28. Juni 1979 (SRSZ 213.110) in die Wege geleitet. Ein Statutenentwurf und ein Perimeterplan liegen vor und wurden vom jur. Berater der Gemeinde vorgeprüft. Sämtliche betroffenen Grundeigentümer stimmen dem Vorhaben gemäss vorgelegtem Kostenverteilplan zu. Sie haben einvernehmlich einen

Kostenverteilplan verabschiedet und dies mit ihrer Unterschrift bestätigt. Überdies wurde am 24. Juni 2019, wie vom Gemeinderat verlangt, für die Alternativerschliessung das Baugesuch eingereicht. Deshalb rechtfertigt es sich, die Baubewilligung auch unter dem Gesichtspunkt des erforderlichen Nachweises einer technisch und rechtlich gesicherten Einfahrt (Baureife nach § 53 PBG) zu erteilen.

Die in den Bauplänen eingetragene direkte Zufahrt darf nur als Baustellenzufahrt genutzt werden. Spätestens mit Bezug der Wohnungen muss die Alternativerschliessung, d.h. die Strasse der FG "N._____" betriebsbereit sein, es sei denn, eine allfällige Verzögerung sei auf Umstände zurückzuführen, die ausser des Einflussbereichs der FG N._____ liegen sollte (z.B. Rechtsmittelverfahren). Diesfalls müsste dem Gemeinderat Antrag auf eine provisorische Zufahrt gemäss Baueingabeplan gestellt werden.

(...).

Diese Erwägung fand keinen Niederschlag im Baubewilligungsdispositiv.

A.3 Kurz nach Erteilung der Baubewilligung hob der Gemeinderat mit GRB Nr. 2019-0494 vom 30. Juli 2019 (Bf-act. 14) die Auflage gemäss Disp.-Ziff. 3.g (betreffend Zurverfügungstellung von Land zwecks Weiterführung des bestehenden Trottoirs) sowie Disp.-Ziff. 5.g (betreffend Erledigung einer privatrechtlichen Baueinsprache als Voraussetzung für die Baufreigabe) wieder auf.

Auf eine gegen diesen GRB erhobene Beschwerde trat der Regierungsrat mit RRB Nr. 31 (Verfahren VB 177/2019) vom 21. Januar 2020 nicht ein.

A.4 Am 24. September 2019 erteilte der Gemeinderat die Baufreigabe (GRB Nr. 2019-0647) (Bf-act. 15), unter Vorbehalt einer anderslautenden Beurteilung durch den Rechts- und Beschwerdedienst (Disp.-Ziff. 2). Die Erschliessungsfrage wurde in dieser Baufreigabe nicht angesprochen.

B. Am 19. Oktober 2020 wurde auf KTN __03, __01 und __02 eine Baupiste und ein Bauinstallationsplatz eingerichtet. Am 20. Oktober 2020 erliess der Gemeinderat gegenüber der Bauherrschaft einen Baustopp für diese Arbeiten, weil festgestellt worden war, dass sie nicht dem mit der Baubewilligung für die Baustellenerschliessung bewilligten Verlauf entsprach. Die Bauherrschaft wurde unter Androhung von Vollstreckungsmassnahmen angewiesen,

die Bauarbeiten für die Baupiste auf KTN __03, __02 und __01, unverzüglich vollständig einzustellen und deren Nutzung als Baustellenerschliessung zu unterlassen. Dieser Baustopp und das Nutzungsverbot gelten so lange, bis diese ganz oder teilweise vom Gemeinderat aufgehoben werden, d.h. bis zur rechtskräftigen Erteilung einer Baubewilligung im Melde-, vereinfachten oder ordentlichen Verfahren, bzw. bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Feststellungsverfügung über eine fehlende Baubewilligungspflicht. Auflagen bez. Gewährleistung der Verkehrssicherheit bleiben auf jeden Fall vorbehalten, d.h. auch im Fall einer fehlenden Baubewilligungspflicht.

Die Bauherrschaft wird zudem aufgefordert, innert einer Frist von 10 Tagen unverzüglich vorsorglich ein formelles Baugesuch mit den amtlichen Formularen und den üblichen Unterlagen einzureichen. (...).

Der Gemeindepräsident hob diesen Baustopp am 26. Oktober 2020 wieder auf (Dokument nicht bei den Akten) bei gleichzeitigem Nichteintreten auf eine nachträgliche Baueinsprache von P._____.

Eine hiergegen erhobene Verwaltungsbeschwerde wies der Regierungsrat mit Beschluss (RRB) Nr. 983 vom 22. Dezember 2020 ab (ebenfalls nicht bei den Akten), soweit er darauf eintrat. Dabei hielt der Regierungsrat fest, dass für die Nutzung der Baupiste als Erschliessungsstrasse eine Baubewilligung erforderlich sei. Es sei Sache des Gemeinderates, eine allfällige rechtswidrige Nutzung der Baupiste als Erschliessungsstrasse zu untersagen bzw. deren Rückbau zu verlangen.

C.1 Bereits am 24. Juni 2019 hatte die Flurgenossenschaft N._____ (in Gründung) beim Gemeinderat das Baugesuch für die Erschliessungsstrasse mit Stützmauer auf KTN __03, __02, __05, __04 und __01, Morschach eingereicht. Dieses Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. __ vom ____ 2019 (S. ____) publiziert und öffentlich aufgelegt. Am 21. September 2020 zog die am 21. August 2019 gegründete Flurgenossenschaft N._____ (vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 746 vom 22.10.2019, Amtsblatt Nr. __ vom ____ 2019 S. ____) das Baugesuch wieder zurück.

C.2 Im Amtsblatt Nr. __ vom ____ 2020 (S. ____) wurde ein neues Projekt der Flurgenossenschaft N._____ für die Erschliessungsstrasse publiziert, welche die Grundstücke KTN __02, __05, __04 und __01, jedoch nicht mehr KTN __03, betraf. Nachdem hiergegen von den Eheleuten P._____ Einsprache erhoben wurde, reichte die Flurgenossenschaft N._____ abgeänderte Projektunterlagen ein. Gestützt auf den Gesamtentscheid des ARE vom 27. Mai 2021 wies der Gemeinderat mit GRB Nr. 2021-0340 vom 8. Juni 2021 die Einsprache, an welcher die Eheleute P._____ festhielten, ab, soweit er darauf eintrat (Disp.-Ziff. 1), und erteilte die Bewilligung für die neue Erschliessungsstrasse (sowie zwei Autoabstellplätze und einen Unterflurcontainer) (Disp.-Ziff. 2).

In Disp.-Ziff. 5 wurde folgender Hinweis angebracht:

Die Bauherrschaft wird darauf hingewiesen, dass die prov. Baupiste nicht als Hauszufahrt für die bezogenen Wohnungen genutzt werden darf. Es liegt hierfür keine Bewilligung vor. Sollte die vorliegend bewilligte Erschliessungsstrasse dannzumal noch nicht zur Verfügung stehen, sind zur Nutzung als Hauszufahrt für die fertig erstellte Baute/n ein Baugesuch und eine Baubewilligung erforderlich.

C.3 Gegen diesen GRB vom 8. Juni 2021 erhoben die Eheleute P. _____ Beschwerde beim Regierungsrat. Dieser hiess die Beschwerde mit RRB Nr. 425 vom 24. Mai 2022 gut und hob die Baubewilligung auf, da diese aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht hätte erteilt werden dürfen (Erw. 6.6). Dieser RRB wurde mittlerweile sowohl vom Gemeinderat Morschach (Verfahren III 2022 92) wie auch von der Flurgenossenschaft N. _____ (Verfahren III 2022 98) beim Verwaltungsgericht angefochten.

D. Am 22. Juni 2021 ersuchte die Bauherrschaft den Gemeinderat um die "verbindliche Zustimmung", dass die Baustellenerschliessung sowie die provisorische Erschliessung der beiden MFH über die am 8. Juni 2021 bewilligte und eventuell über die am 25. Juni 2019 bewilligte Strasse ("Variante links") erfolgen dürfe. Mit GRB Nr. 2022-593 vom 15. Februar 2022 beschloss der Gemeinderat was folgt:

1. Die Baufreigabe für die Realisierung der direkten Zufahrt zu den MFH M. _____-strasse wird unter Genehmigung des Plans 'Provisorische Erschliessung bei Bezug: vom 18. Juni 2021, 'Variante links' unter folgenden Auflagen erteilt:
 - a) 3.00 m vor dem Strassenrand darf das Gefälle max. 6% betragen.
 - b) Sobald die Baubewilligung für die Groberschliessungsstrasse N. _____ vom 8. Juni 2021 rechtskräftig ist, muss unverzüglich mit deren Bau begonnen werden.
 - c) Unverzüglich nach Fertigstellung der definitiven Erschliessungsstrasse ist die prov. Erschliessungsstrasse vollständig zurückzubauen.
Vorbehalten bleiben
 - eine anderslautende Beurteilung durch den Rechts- und Beschwerdedienst im Rahmen eines allfälligen aufsichtsrechtlichen Einschreitens und
 - die Zustimmung des Grundeigentümers von KTN __02.
2. Will die Bauherrschaft alternativ die bestehende Baupiste als prov. Erschliessung für die erstbezogenen Wohnungen nutzen, ist dafür gemäss RRB Nr. 983 vom 29. Dezember 2020 (richtig: 22. Dezember 2020) ein Baubewilligungsverfahren nach § 79 PBG durchzuführen. Soweit sie diese ohne Baubewilligung nutzt, erfolgt dies unter Hinweis auf RRB Nr. 983 vom 21. Dezember 2020 (richtig: 22. Dezember 2020) auf eigenes Risiko. Ein aufsichtsrechtlich angeordnetes Nutzungsverbot bleibt vorbehalten.
- 3.-6. (Gebühren, Rechtsmittelbelehrung, Zustellung, Beilagen).

In den Erwägungen (Erw. 2) hielt der Gemeinderat unter anderem fest, die Baubewilligung vom 25. Juni 2019 sei "vorbehaltlos erteilt worden, dies in der Erwartung, dass bis zum Bezug der Wohnungen die neue Erschliessungsstrasse N. _____ zur Verfügung steht. Im Nachhinein hätte davon Abstand genommen werden sollen und das Baubewilligungsverfahren sistiert werden müssen." Unter Bezugnahme auf den RRB Nr. 983 vom 22. Dezember 2020 betreffend

Aufhebung Baustopp (vgl. vorstehend lit. B) folgte der Gemeinderat weiter, dass er die Baubewilligung vom 25. Juni 2019 gar noch nicht hätte erteilen dürfen (Erw. 4).

E.1 Ab dem 23. Februar 2022 erfolgte der Bezug der Wohnungen durch die neuen Eigentümer (vgl. GRB Nr. 2022-593 vom 15.2.2022 S. 2 Ingress lit. B).

E.2 Aufgrund einer Pressemitteilung vom 2. April 2022, wonach die beiden MFH bereits gebaut und noch im April 2022 bezugsbereit seien, setzte der Rechts- und Beschwerdedienst am 8. April 2022 dem Gemeinderat Frist bis 19. April 2022 an um sich

zur Frage zu äussern, weshalb Sie den Bau der beiden Mehrfamilienhäuser bewilligt und zugelassen haben, ohne dass die hinreichende Erschliessung nachgewiesen und sichergestellt worden ist. Bitte legen Sie auch dar, ob Sie in Erwägung ziehen, die Nutzung der beiden bereits erstellten Mehrfamilienhäuser M. _____-strasse __ und __ teilweise (Benützung der Tiefgarage) oder gänzlich zu untersagen, bis eine Erschliessungsstrasse zur Tiefgarage erstellt und betriebsbereit ist. Nennen Sie insbesondere auch die Gründe für Ihre gewählte Vorgehensweise.

E.3 Mit Schreiben vom 12. April 2022 unterbreitete der Gemeinderat der Bauherrschaft unter Bezugnahme auf Erw. 4.7 der Baubewilligung vom 25. Juni 2019 sowie unter Zitierung der Disp.-Ziff. 1 und 2 seines Beschlusses vom 15. Februar 2022 folgende Fragen zur umgehenden Beantwortung:

1. Weshalb haben Sie darauf verzichtet, die baubewilligte direkte Zufahrt und am 15. Februar 2022 als Provisorium freigegebene direkte Zufahrt zu realisieren? Wird die Erstellung noch nachgeholt, ggf. innert welcher Frist?
2. Weshalb haben Sie auf die alternativ aufgezeigte Eingabe eines Baugesuchs verzichtet und stattdessen die Benützung der Baupiste durch Bewohner zugelassen?
3. Wie stellen Sie sich zu einem gemeinderätlichen Nutzungsverbot? Diesfalls bestünde die Möglichkeit, dass die Bewohner Parkkarten für die Benützung des Gemeindeparkplatzes erwerben könnten.

E.4 Mit Schreiben vom 13. April 2022 bzw. vom 19. April 2022 an den Rechts- und Beschwerdedienst äusserte sich die Bauherrschaft bzw. der Gemeinderat (dieser unter Beilage des Schreibens der Bauherrschaft vom 13.4.2022) zur Frage des Rechts- und Beschwerdedienstes vom 8. April 2022. Hierauf gewährte der Rechts- und Beschwerdedienst der Bauherrschaft das rechtliche Gehör zu einem allfälligen aufsichtsrechtlichen Nutzungsverbot des Regierungsrates, wie es vom Gemeinderat in seinem Beschluss vom 15. Februar 2022 erwähnt worden war. Hiervon machte die Bauherrschaft am 26. April 2022 Gebrauch.

E.5 Mit Schreiben vom 26. April 2022 gewährte der Rechts- und Beschwerdedienst auch den Stockwerkeigentümern - zwischenzeitlich war KTN __01 in die Stockwerkeigentumseinheiten Q._____ aufgeteilt worden - das rechtliche Gehör. Diese schlossen sich je mit Schreiben vom 10. Mai 2022 den Ausführungen der Bauherrschaft (bzw. deren Rechtsvertreter) sowie des Gemeinderates vom 13. April 2022 bzw. vom 19. April 2022 an.

F. Mit RRB Nr. 426/2022 vom 24. Mai 2022 beschloss der Regierungsrat aufsichtsrechtlich was folgt:

1. Den (Mit-)Eigentümern der Stockwerkeigentumseinheiten Q._____ wird untersagt, die zurzeit bestehende Baupiste auf KTN __01 und __02 als Zufahrt zu den Mehrfamilienhäusern M._____ -strasse __ und __ sowie die Tiefgarage dieser Mehrfamilienhäuser zum Abstellen von Fahrzeugen zu nutzen.
2. Kommen die (Mit-)Eigentümer der Stockwerkeigentumseinheiten Q._____ der Aufforderung gemäss Dispositivziffer 1 nicht nach,
 - a) werden sie nach Art. 292 des Strafgesetzbuchs bei der Staatsanwaltschaft angezeigt. Danach wird mit Busse bestraft, wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafdrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet;
 - b) werden ihnen ab Erhalt der Verfügung für jeden Tag der Nichterfüllung bzw. der Zuwiderhandlung eine Ordnungsbusse bis Fr. 500.-- angedroht (Festsetzung durch den Gemeinderat Morschach).Der Gemeinderat Morschach wird mit der Kontrolle und dem Vollzug beauftragt.
3. Dispositivziffer 2 des Beschlusses Nr. 2022-593 des Gemeinderates Morschach vom 15. Februar 2022 wird ersatzlos aufgehoben.
4. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden der Gemeinde Morschach auferlegt. (...).
- 5.-7. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

Der Regierungsrat wies erwägungsweise darauf hin (Erw. 4.2), dass einer allfälligen Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen ein baurechtliches Nutzungsverbot von Gesetzes wegen (§ 87 Abs. 1 PBG) keine aufschiebende Wirkung zukommt.

G.1 Am 3. Juni 2022 bzw. 9. Juni 2022 informierte die Bauherrschaft den Gemeinderat bzw. den Rechts- und Beschwerdedienst des Sicherheitsdepartements, dass sie die am 25. Juni 2019 bewilligte und mit GRB Nr. 2022-593 vom 15. Februar 2022 freigegebene Zufahrt ("Variante links") sofort erstellen lassen werde. Am 9. Juni 2022 teilte der Gemeinderat dem Rechts- und Beschwerdedienst mit, dass nach seiner Auffassung für den Bau dieser Zufahrt ein Bau- und Nutzungsstopp zu erlassen sei. Der Regierungsrat habe bereits am 24. Mai 2022

aufsichtsrechtlich interveniert und sei fälschlicherweise davon ausgegangen, dass die "Variante links" nicht realisiert werde. Da sich ergeben habe, dass der Bau dieser Variante nun doch geplant sei, solle der Regierungsrat aufsichtsrechtlich intervenieren und einen Baustopp erlassen.

G.2 Der Rechts- und Beschwerdedienst eröffnete hierauf das Aufsichtsverfahren VB 101/2022 (Bf-act. 20). Mit Zwischenbescheid vom 13. Juni 2022 untersagte das Sicherheitsdepartement der Bauherrschaft unter Androhung von Vollstreckungsmassnahmen per sofort den Bau und die Nutzung der Zufahrt "Variante links" als Zufahrt zu den Parkplätzen in der Tiefgarage. Zur Begründung wurde ausgeführt, diese Zufahrt sei nur als Baustellenzufahrt bewilligt worden. Nach der Realisierung der MFH sei eine solche Baustellenzufahrt nicht mehr erforderlich. Für allfällige Umgebungsarbeiten dürften die Baufahrzeuge über die heute bestehende Baupiste auf KTN __01 und KTN __02 fahren. Soweit die Zufahrt "Variante links" schon erstellt sei, sei auch die Nutzung zu untersagen (Erw. 4).

Gegen diesen Zwischenbescheid hat die Bauherrschaft am 15. Juni 2022 Einsprache erheben lassen mit dem Antrag auf Aufhebung des Bau- und Nutzungsverbots (Bf-act. 21). Mit Stellungnahme vom 24. Juni 2022 beantragt der Gemeinderat die Gutheissung der Einsprache der Bauherrschaft (Bf-act. 22).

H. Gegen den RRB Nr. 426/2022 (Versand am 31.5.2022) erheben die Bauherrschaft sowie die Stockwerkeigentümer E. _____ mit Eingabe vom 21. Juni 2022 fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen (Verfahren III 2022 96):

1. Der RRB Nr. 426 vom 24.5.2022 mit den Beschluss-Ziff. 1 bis 4 ist aufzuheben, dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Kantons Schwyz sowohl für das Verfahren vor dem Regierungsrat wie das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht.
2. Gemäss § 42 Abs. 3 VRP sowie gemäss § 23 Abs. 2 VRP ist im Sinne einer vorsorglichen Massnahme, dies dabei mit sofortiger superprovisorischer Anordnung, vom Verwaltungsgericht per sofort die aufschiebende Wirkung der vorliegenden Beschwerde wiederherzustellen, soweit die Beschwerde gemäss § 87 PBG eine (recte wohl: keine) aufschiebende Wirkung haben sollte, sowie ist vom Verwaltungsgericht ansonsten sofort, so auch bezüglich der Beschwerde gegen die Beschluss-Ziff. 3 des angefochtenen RRB Nr. 426 vom 24.5.2022, die aufschiebende Wirkung der Beschwerde gemäss § 42 Abs. 1 VRP festzustellen, auch dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Kantons Schwyz.

I. Mit Zwischenbescheid VGE III 2022 97 vom 22. Juni 2022 entschied der Einzelrichter des Verwaltungsgerichts wie folgt über den Antrag betreffend eine superprovisorische Anordnung (Beschwerdeantrag Ziff. 2).

1. Der Beschwerdeantrag Ziff. 2 betreffend sofortige superprovisorische Anordnung bzw. sofortige Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde wird abgewiesen.
2. Gegen diesen Zwischenbescheid kann innert zehn Tagen seit Zustellung Einsprache beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Im Unterlassungsfall hat es mit diesem Zwischenbescheid sein Bewenden. Die Einsprache ist kurz zu begründen.
3. Über die Kosten- und Entschädigungsfolgen dieses Zwischenbescheides wird mit der Hauptsache (Verfahren III 2022 96) entschieden.
4. Die Vorinstanzen erhalten die Beschwerde vom 21. Juni 2022.
Zur Einreichung einer Vernehmlassung (vierfach) samt Akten wird den Vorinstanzen Frist bis 14. Juli 2022 angesetzt. Im Säumnisfall wird Verzicht angenommen. Die Akten sind in jedem Fall innert der angesetzten Frist (14.7.2022) einzureichen.
5. Die Beschwerdeführer erhalten die Kostenvorschussverfügung vom 23. Juni 2022.
6. Zustellung.

J. Mit Eingabe vom 27. Juni 2022 (Postaufgabe am 29.6.2022) erhebt die Bauherrschaft fristgerecht Einsprache gegen den Zwischenbescheid VGE III 2022 97 vom 22. Juni 2022 mit dem Antrag

der Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde vom 21.6.2022, dies mit Geltung für den Fall, dass resp. sobald kein Nutzungs- und Bauverbot für die MFH-Zufahrtsstrasse gemäss Baubewilligung besteht (aufgehobenes Nutzungs- und Bauverbot oder aufschiebende Wirkung einer Beschwerde dagegen).

Mit Verfügung vom 30. Juni 2022 wurde den Vorinstanzen Frist zur Einreichung einer Vernehmlassung zur Einsprache angesetzt.

K. Der Gemeinderat Morschach äussert sich mit einer gemeinsamen Eingabe vom 8. Juli 2022 für das vorliegende Hauptverfahren III 2022 96, das Verfahren III 2022 98 (Beschwerde der Flurgenossenschaft N. _____ gegen den RRB Nr. 425 vom 24.5.2022, vgl. vorstehend lit. C.3) sowie das vorliegende Einspracheverfahren III 2022 105). Er verzichtet auf eine konkrete Antragsstellung. Das Sicherheitsdepartement nimmt mit Eingabe vom 11. Juli 2022 betreffend das "Verfahren III 2022 96" explizit auf Dispositiv-Ziffer 4 des Zwischenbescheides vom 22. Juni 2022 Bezug, d.h. es verzichtet konkludent auf eine Stellungnahme zur Einsprache.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Gegenstand dieses Einspracheverfahrens ist (wie bereits im Zwischenbescheid VGE III 2022 97 vom 22.6.2022 betreffend "aufsichtsrechtliches Nutzungsverbot - Gesuch um superprovisorische Anordnung") ausschliesslich die Frage der Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde vom 21. Juni 2022 gegen das vom Regierungsrat aufsichtsrechtlich angeordnete Verbot der Nutzung der bestehenden Baustellenerschliessung ("Baupiste") als Zufahrtsstrasse zur Tiefgarage bzw. die Anordnung der vorläufigen Berechtigung zur Nutzung dieser Baupiste als Zufahrt für die Dauer des Beschwerdeverfahrens.

1.2 Im Zwischenbescheid vom 22. Juni 2022 (VGE III 2022 97) hat der Einzelrichter die rechtlichen Grundlagen betreffend die aufschiebende Wirkung sowie für die Anordnung vorsorglicher Massnahmen (unter Einschluss superprovisorischer Massnahmen) sowie der Zuständigkeit zur Beurteilung entsprechender Anträge dargelegt (Erw. 2.1 ff.). Hierauf ist grundsätzlich zu verweisen. Hervorzuheben der enge Bezug des Instituts vorsorglicher Massnahmen zu jenem der aufschiebenden Wirkung. Für den Entzug der aufschiebenden Wirkung müssen überzeugende Argumente vorliegen. Es geht dabei um die Frage, ob die Gründe, welche für die sofortige Vollstreckung der Verfügung sprechen, gewichtiger sind als jene, welche für die gegenteilige Lösung angeführt werden können. Der vermutliche Ausgang des Verfahrens fällt dabei als Abwägungskriterium lediglich in Betracht soweit die Aussichten eindeutig sind. Bei dieser Abwägung steht dem Verwaltungsgericht ein erheblicher Ermessensspielraum zu (vgl. Aemisegger/Haag, Praxiskommentar zum Rechtsschutz in der Raumplanung, Zürich 2010, Art. 34 RPG N.155). Bei tatsächlichen oder rechtlichen Unklarheiten drängt sich Zurückhaltung auf, müssen doch die Entscheidungsgrundlagen im Hauptverfahren erst beschafft werden (BGE 130 II 149 Erw. 2.2; Bundesgerichtsurteil 1C_123/2009 vom 17.7.2009 Erw. 3.2.4).

1.3.1 Ein Baustopp wie ein Nutzungsverbot als vorsorgliche Massnahmen sind stets von einem öffentlichen Interesse getragen, wenn die Voraussetzungen zu deren Erlass erfüllt sind. Eigenmächtiges Vorgehen und das Schaffen von baurechtswidrigen Zuständen stellen eine Störung der öffentlichen Ordnung dar, die möglichst frühzeitig überwunden werden soll. Ein besonderes erhebliches öffentliches Interesse besteht ausserdem in Bezug auf die grundsätzliche Gleichbehandlung aller Bürger auch um der Glaubwürdigkeit der Verwaltung willen (Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Zürich 1999, S. 100; PK VRP/SG-Märkli, Art. 18 N 28).

1.3.2 Eine vorsorgliche Massnahme muss wie jede andere Verwaltungsmassnahme dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit entsprechen. Sie muss geeignet (zwecktauglich) und erforderlich (notwendig) sein sowie in einem vernünftigen Verhältnis zwischen Eingriffszweck und Eingriffswirkung stehen (Ruoss Fierz, a.a.O., S. 100 ff.; vgl. Kiener, in: Kommentar VRG, § 6 N 4 u. 15 f.). Es sollen nach Möglichkeiten keine Anordnungen getroffen werden, die irreparable Nachteile verursachen. Im Rahmen der Nachteilsprognose sind die Risiken am Prozessausgang, aber auch die während des Verfahrens zu tragenden Unannehmlichkeiten zu verteilen (PK VRP/SG-Märkli, Art. 18 N 27 f.).

1.4 Die Abweisung des Beschwerdeantrages Ziff. 2 betreffend sofortige supervisorische Anordnung bzw. sofortige Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde wurde im mit der Einsprache angefochtenen Zwischenbescheid im Wesentlichen wie folgt begründet (Erw. 3.1 ff.):

- Der Baustopp und das nachträgliche Baubewilligungsverfahren hingen sachlich eng zusammen. Sie setzten voraus, dass bei der Baukontrolle die formelle Rechtswidrigkeit einer Baute oder Anlage festgestellt werde.
- Dem Regierungsrat sei beizupflichten, dass es (soweit es aufgrund der summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage beurteilbar sei) für die Benützung der bestehenden Baupiste - unabhängig von deren exaktem Verlauf - als auch bloss vorläufige Erschliessung der beiden Mehrfamilienhäuser bzw. deren Tiefgarage einerseits einer Bewilligung bedürfe und andererseits eine solche Bewilligung nicht vorliege.
- Der Gemeinderat habe § 75 Abs. 5 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987, wonach provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallation benötigt würden, ohne Baubewilligung erstellt werden dürften, Rechnung getragen. Mit der Baubewilligung vom 25. Juni 2019 habe er explizit verlangt, dass für den Fall, dass die Strasse der FG "N. _____" bei Bezug der Wohnungen noch nicht betriebsbereit sei, Antrag auf eine provisorische Zufahrt gemäss Baueingabepplan gestellt werden müsse.
- Auf ein Ersuchen der Bauherrschaft vom 22. Juni 2021 habe der Gemeinderat die Baufreigabe für die Realisierung einer direkten Zufahrt ("Variante links") am 15. Februar 2022 unter Auflagen erteilt. Aus den bereits vorliegenden Akten (namentlich Planunterlagen; gemeinderätliches Schreiben an die Bauherrschaft vom 12.4.2022) lasse sich ableiten, dass von dieser Baufreigabe kein Gebrauch gemacht worden sei.

- Ebensowenig sei ersichtlich, dass die Bauherrschaft im Sinne von Disp.-Ziff. 2 des Gemeinderatsbeschlusses vom 15. Februar 2022 ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren eingeleitet habe - dies unabhängig davon, ob ein solches vereinfachtes Baubewilligungsverfahren auch rechtmässig wäre oder nicht.
- Mitzuberücksichtigen sei auch die Tatsache, dass der Regierungsrat ebenfalls bereits im Dezember 2020 auf die Erforderlichkeit einer Baubewilligung für die Erschliessungsstrasse hingewiesen habe.
- Die Bauherrschaft habe auch nicht damit rechnen können, dass die Erschliessung über die Strasse der FG "N._____" rechtzeitig bereitstehen würde.
- Dem Regierungsrat sei beizupflichten, dass das formell baurechtswidrige Verhalten der Bauherrschaft augenfällig sei. Ebenso sei ihm zu folgen, dass das Untätigbleiben des Gemeinderates nicht ganz nachvollziehbar sei.
- Nicht ganz unberechtigt stellten die Beschwerdeführer indessen die Fragen der Verhältnismässigkeit sowie des überspitzten Formalismus des Nutzungsverbots. Allerdings könnten den Stockwerkeigentümern (gegen Entgelt) Gemeindeparkplätze zur Verfügung gestellt werden und werde das Nutzungsverbot spätestens mit der Baubewilligung für die Erschliessungsstrasse der FG "N._____" oder der ordnungsgemässen Bewilligung für eine vorläufige Hauszufahrt dahinfallen. Im Gesamtkontext könne das Nutzungsverbot daher derzeit weder als überspitzt formalistisch noch als unverhältnismässig erachtet werden.
- Soweit sich der Antrag auf eine superprovisorische Massnahme bzw. Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung konkret auch auf Disp.-Ziff. 3 des angefochtenen RRB beziehe, spreche prima vista nichts gegen die Auffassung des Regierungsrates, dass eine Bewilligung selbst für eine nur provisorische Erschliessung der Wohnungen und der Tiefgarage im vereinfachten Verfahren unzulässig sei.
- Nicht zu beanstanden bzw. Konsequenz des Nutzungsverbots der Baustellenpiste als Erschliessungsstrasse sei auch das Nutzungsverbot für die Tiefgarage als Einstellhalle jedenfalls für Fahrzeuge, die auf eine Zufahrt angewiesen seien.

2.1.1 Die Beschwerdeführer rügen vorab falsche sachverhaltliche Annahmen (Einsprache S.1 f. Ziff. 1.1). Der Regierungsrat unterstelle, sie wollten die Baupiste neu als fortbestehende feste Erschliessung für die MFH nutzen. Es gehe ihnen jedoch "nur um die kurzzeitige, baulich übliche und baurechtlich zulässige rein

vorübergehende zeitlich beschränkte Mitbenützung der Baupiste auch zur Erschliessung der Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage" (Einsprache S. 2 Ziff. 1.2). Es gehe nur darum, dass für die kurze Zeit der Fertigerstellung der MFH-Zufahrt gemäss der Baubewilligung vom 25. Juni 2019 der nur wenige Meter daneben liegende Teil der Baupiste mit eigener Einfahrt in die M. _____-strasse noch für die Erschliessung der MFH mitbenützt werden dürfe. Offenkundig liege so auch kein augenfällig formell baurechtswidriges Verhalten der Beschwerdeführer vor (Einsprache S. 7 f. Ziff. 4). Eine qualifizierte Rechtswidrigkeit als Voraussetzung für ein aufsichtsrechtliches Einschreiten des Regierungsrates liege nicht vor (Einsprache S. 8 Ziff. 5).

2.1.2 Der Zwischenbescheid des Sicherheitsdepartementes vom 13. Juni 2022 (vorstehend Ingress G.1 f.) ist - trotz eines nicht zu übersehenden Konnexes mit dem vorliegenden Verfahren - nicht Gegenstand dieses Einspracheverfahrens. Was die Beschwerdeführer hierzu vorbringen (S. 2 f. Ziff. 1.3), hat daher grundsätzlich unbeachtlich zu bleiben.

2.2 Die Beschwerdeführer legen dar (S. 4 f. Ziff. 3.2 ff.), für die Bauausführung sei zuerst eine Baupiste über die östliche Parzelle KTN __02 erstellt und genutzt worden (Bf-act. 3 = Plan-Nr. 153 Baustelleninstallation vom 21.10.2020, 1:200). Die Nachbarparzelle sei auch als Bauinstallationsplatz benutzt worden. Korrekt sei, dass diese Baupiste auf KTN __02 nicht als MFH-Erschliessung gebraucht werde.

Für die Fortsetzung der Bauarbeiten (Hochbau) sei mit Zustimmung des Gemeinderates eine andere Baupiste im Bereich der MFH-Zufahrtsstrasse gemäss der Baubewilligung vom 25. Juni 2019 und so grösstenteils auch im Bereich der künftigen Erschliessungsstrasse N. _____ angelegt worden. Es hätte auch mit der zeitgerechten Bereitstellung der Erschliessungsstrasse N. _____ gerechnet werden dürfen.

Korrekt sei auch das Gesuch der Beschwerdeführer vom 22. Juni 2021 an den Gemeinderat betreffend Freigabe für die MFH-Zufahrtsstrasse gemäss Baubewilligung vom 25. Juni 2019 gewesen, da die Erschliessungsstrasse N. _____ wegen dagegen ergriffener Rechtsmittel noch nicht habe gebaut werden können. Es sei nicht den Beschwerdeführern zuzuschreiben, dass der Gemeinderat die Baufreigabe erst am 15. Februar 2022 erteilt habe.

Ebenso korrekt hätten die Beschwerdeführer auch bereits die Erschliessung mit Vorplatz und Zufahrt im talseitigen Bereich des Untergeschosses mit Tiefgarage erstellt und im Rahmen der Umgebungsgestaltung auch die Baupiste südöstlich

des MFH M. _____-strasse __ das Terrain im Hinblick auf die Erschliessungsstrasse N. _____ bereits befestigt und geebnet.

Anderslautende Behauptungen des Regierungsrates wie des Einzelrichters des Verwaltungsgerichts, von der MFH-Erschliessung gemäss der Baubewilligung vom 25. Juni 2019 sei noch nichts erstellt und so auch von der Baufreigabe vom 15. Februar 2022 noch kein Gebrauch gemacht worden, seien falsch (Einsprache S. 6 Ziff. 3.5).

2.3.1 Der aktenkundige und mit dem Bewilligungsstempel vom 25. Juni 2019 versehene Situationsplan (Plan-Nr. 101 vom 11.12.2018, 1:200 = Bf-act. 13) weist eine Zufahrtsstrasse ("Variante links" oder Variante A, vgl. GRB Nr. 2022-593 vom 15.2.2022 betr. provisorische Baufreigabe, Disp.-Ziff. 1 sowie Plan mit Bauamtsstempel und Unterschrift vom 16.2.2022 [Bf-act. 17]) zu den beiden MFH ab der M. _____-strasse auf, die senkrecht von dieser abzweigt und je zur Hälfte auf den Grundstücken KTN __02 und KTN __01 verläuft, d.h. die Parzellengrenze befindet sich ungefähr in der Mitte dieser Zufahrt. Unmittelbar vor dem Südostrand der beiden Parzellen nach knapp 30 Metern führt sie in einer 90°-Kurve nach Westen zur Zufahrt in die Tiergarage (offensichtlich auf der Südostseite des nordöstlichen MFH (d.h. M. _____-strasse __).

2.3.2 Mit dem als Beilage 18 eingereichten handkolorierten Plan weisen die Beschwerdeführer die vorstehend erwähnte Zufahrtsstrasse gemäss dem am 25. Juni 2019 bewilligten Situationsplan aus (blau koloriert) und für welche der Gemeinderat am 15. Februar 2022 die Baufreigabe erteilt hat (vgl. vorstehend Ingress lit. D), die "aktuelle Baupiste" (grün koloriert) sowie die Erschliessungsstrasse N. _____ (orange koloriert). Kein Thema (mehr) ist die Baustellenzufahrt und -Baustelleninstallation auf bzw. über KTN __02 sowie KTN __03, wo diese Baustellenzufahrt in einem spitzen Winkel Richtung Süden von der M. _____-strasse abbog (vgl. Bf-act. 3).

Die "aktuelle" Baupiste zweigt rund 20 m südwestlich der Zufahrtsstrasse (Mitte, bzw. ab Parzellengrenze KTN __01 und KTN __02) gemäss dem bewilligten Situationsplan ebenfalls mehr oder weniger senkrecht ab der M. _____-strasse ab, verläuft dann parallel zur M. _____-strasse, mündet dann in einem rechten Winkel (Richtung Südosten) in die Zufahrtsstrasse gemäss dem bewilligten Situationsplan ein und folgt dieser bis zur südöstlichen Parzellengrenze.

Die Erschliessungsstrasse N. _____ hat im Wesentlichen den gleichen Verlauf, folgt ab der südöstlichen Parzellengrenze indes sachgemäss der Zufahrtsstrasse gemäss dem bewilligten Situationsplan bis zur Tiefgarageneinfahrt (so auch gemäss dem Plan Nr. 1902-01 Erschliessungsstrasse N. _____ vom

23.12.2020, 1:200, mit Ausweis auch des Unterflorcontainers und der zwei Autoabstellplätze im Bereich zwischen der Parzellengrenze KTN __01 und KTN __02 und der Abzweigung der Erschliessungsstrasse N._____ ab der M._____ -strasse [Bf-act. 16]; vgl. vorstehend Ingress lit. C).

2.4.1 Vorab ist zum einen klar zu stellen, dass es sich bei der Parzelle KTN __01 um ein rechtmässig eingezontes Baugrundstück handelt. Im Rahmen der Einzonung (Zonenplanung) war auch die Erschliessbarkeit des Grundstückes zu prüfen, andernfalls es an einer Einzonungsvoraussetzung gefehlt hätte. Es ist mithin davon auszugehen, dass das Grundstück auch tatsächlich im Sinne des Gesetzes erschlossen werden kann.

2.4.2 Zum andern ist klar zu stellen, dass von Bundesrechts wegen die Erschliessung als Bauvoraussetzung (Art. 22 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700] vom 22.6.1979; vgl. § 53 PBG) von Bedeutung ist (vgl. VGE III 2016 8+13 vom 23.11.2016 Erw. 4.3.2; VGE 1035+1036/04 vom 15.9.2004 Erw. 2.2; VGE 1043-1046/02 vom 17.4.2003 Erw. 5.a; VGE 900/01 vom 18.1.2002 Erw. 4.a; vgl. Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 330; Rey, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 3.282). Allerdings muss die hinreichende Erschliessung erst zum Zeitpunkt der Bewilligungserteilung gewährleistet sein (BGE 118 Ib 73 Erw. 2.a). Das Genügen einer strassenmässigen Erschliessung kann entsprechend beispielsweise auch zum Gegenstand eines baurechtlichen Vorentscheides (§ 84 Abs. 2 f. PBG) erhoben werden (vgl. VGE III 2020 115 vom 23.11.2020; Mäder, a.a.O., Rz. 514). Nach der kantonalen Rechtsprechung darf der Nachweis der hinreichenden Erschliessung mittels Suspensivbedingung vom Zeitpunkt der Baubewilligung auf denjenigen des Baubeginns verschoben werden (VGE III 2010 69 vom 9.6.2010 Erw. 2.4.4; VGE III 2013 193+194 vom 22.5.2014 Erw. 4.4); die hinreichende d.h. rechtsgenügende Erschliessung muss also spätestens bei Baufreigabe vorliegen.

Diese Bewilligungsvoraussetzung war vorliegend nicht bzw. nur unter der Annahme gegeben, dass das von der Flurgenossenschaft N._____ am 24. Juni 2019 eingereichte Erschliessungsstrassenprojekt (vgl. vorstehend Ingress lit. A.2 und C.1) bewilligt wird, was keinesfalls als gesichert erachtet werden konnte, wovon einerseits der Rückzug des ersten Projektes und andererseits die gegen das zweite Projekt ergriffenen Rechtsmittel zeugen (vgl. vorstehend Ingress lit. C.1 f.). Gegenteilige Erwartungen der Bewilligungsbehörde wie der Bauherrschaft/Beschwerdeführer (vgl. Einsprache vom 27.6.2022, S. 5 Ziff. 3.4) wie auch der Flurgenossenschaft müssen als spekulativ qualifiziert werden.

2.4.3 Tatsachen- bzw. aktenwidrig ist die Behauptung der Beschwerdeführer in ihrem Schreiben vom 9. Juni 2022 an den Gemeinderat (Bf-act. 19; vgl. Einsprache S. 7 Ziff. 3.7), gemäss rechtskräftiger Baubewilligung vom 25. Juni 2019 "sei diese eigene MFH-Erschliessung [d.h. die "Variante links" = Variante A] auch ausdrücklich als technisch und rechtlich hinreichend bezeichnet (Erwägung 4.7) und so auch ohne diesbezügliche Vorbehalte oder Auflagen in der Baubewilligung bewilligt worden". Die entsprechende Erwägung in der gemeinderätlichen Baubewilligung kann nur so verstanden werden, dass sich die Attestierung "einer technisch und rechtlich gesicherten Einfahrt (Baureife nach § 53 PBG)" auf die von der Flurgenossenschaft zu erstellende "Alternativ-"Erschliessung beziehen kann, wobei von einer "Alternative" genau besehen nicht gesprochen werden kann, da die in den Bauplänen ausgewiesene Zufahrt klarerweise als nicht bewilligungsfähig betrachtet, sondern grundsätzlich nur als Baustellenzufahrt für zulässig erklärt wurde. An diesem Verständnis kann nichts ändern, dass die Erwägung 4.7 keinen Eingang als Nebenbestimmung ins Dispositiv der Baubewilligung gefunden hat. In diesem Zusammenhang fällt auch ins Gewicht, dass auch der Regierungsrat mit RRB Nr. 983 vom 22. Dezember 2020 betonte, dass für die Nutzung der Baupiste als Erschliessungsstrasse eine Baubewilligung erforderlich ist (vgl. vorstehend Ingress lit. B).

2.4.4 Des Weiteren ist auch klarzustellen, dass vom von den Beschwerdeführern im Verfahren III 2022 96 angefochtenen aufsichtsrechtlichen Nutzungsverbot die "aktuelle" Baupiste betroffen ist. Die zwischenzeitlich in Angriff genommene Realisierung der "Variante links" (gemäss der Baubewilligung vom 25.6.2019), worüber auch ein Baustopp angeordnet wurde, ist demgegenüber Gegenstand eines anderen Verfahrens (vgl. vorstehend Ingress lit. G1 f.).

Die Beschwerdeführer führen zwar aus, "aufgrund dieser aktuell neuen Sachlage ist die beantragte Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde erst möglich, wenn das erwähnte Bau- und Nutzungsverbot für die eigene MFH-Zufahrtsstrasse gemäss Baubewilligung vom 25.6.2019 aufgehoben ist oder wegen aufschiebender Wirkung einer Beschwerde gilt, womit so die MFH-Zufahrtsstrasse erstellt und gleichzeitig für kurze Zeit noch die Baupiste für die MFH-Erschliessung mitbenützt werden kann" (S. 3 Ziff. 1.4). Gleichwohl stellen die Beschwerdeführer keinen förmlichen Sistierungsantrag. Einem solchen könnte auch kaum entsprochen werden. Im Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. z.B. Urteil BGer 4A_382/2014 vom 3.3.2015 Erw. 1) setzt das Verwaltungsgericht die im Verwaltungsrechtspflegegesetz (SRSZ 234.110; VRP) vom 6. Juni 1974 nicht ausdrücklich vorgesehene Sistierung nur zurückhaltend bzw. ausnahmsweise und namentlich nur dann ein, wenn die Sistierung

sinnvoll ist, d.h. wenn gute Gründe für die Sistierung sprechen, zumal die Verfahrrensistierung in einem Spannungsverhältnis und gewissen Widerspruch zu dem im Gesetz verankerten und auch für das Verwaltungsgericht geltenden Beschleunigungsgebot (§ 73 lit. a Justizgesetz [JG; SRSZ 231.110] vom 18.11.2009) steht (VGE III 2017 181 vom 23.3.2018 Erw. 1.2).

Vorliegend spricht gegen eine Sistierung auch der Umstand, dass sowohl die vorstehend zur Diskussion stehende aktuelle Baupiste wie auch die "Variante links" nur temporär im Sinne einer "Not-"Erschliessung, nicht aber als definitive und permanente Erschliessungsstrassen in Frage kommen. Es ist daher denkbar, dass abhängig vom Ausgang des vorliegenden Verfahrens das andere Verfahren hinfällig werden kann. Dies ist jedoch nicht vorliegend zu beurteilen. Überdies kommt hinzu, dass der Regierungsrat im vorliegend angefochtenen RRB 426/2022 (Erw. 3.6) die Baubewilligung vom 25. Juni 2019 für die Erschliessungsstrasse "Variante links" als materiell rechtswidrig erachtet hat, weil sie zu steil sei. Allerdings ist nicht klar, ob sich diese Beurteilung auch auf eine nur temporäre Nutzung dieser Erschliessungsvariante als Notlösung bis zur Klärung des Verlaufes einer rechtsgenügelichen Erschliessung bezieht.

3.1 Die Begründungselemente des angefochtenen Zwischenbescheides VGE III 2022 97 (vgl. vorstehend Erw. 1.4) behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit. Entgegen der dortigen Feststellung (viertes Lemma) hat die Bauherrschaft zwischenzeitlich den Bau der direkten Zufahrt ("Variante links") allerdings in Angriff genommen, wobei sowohl Bau und Nutzung wie gesagt auch gestoppt wurden und Gegenstand von Rechtsmittelverfahren sind (vgl. vorstehend Ingress lit. G.1 f.).

3.2 Gleichwohl bedarf der angefochtene Zwischenbescheid einer Korrektur.

Der Regierungsrat hat die von den Beschwerdeführern aufgeworfene Frage der Verhältnismässigkeit (vgl. vorstehend Erw. 1.3.2) eines Nutzungsverbots und des überspitzten Formalismus als nicht unberechtigt, diesen Einwand letztlich aber als unbegründet erachtet.

3.3 Zutreffend ist, dass es grundsätzlich zu verhindern gilt, dass unbewilligte Bauten und Anlagen genutzt werden, wofür ein Nutzungsstopp ein erforderliches und geeignetes Mittel darstellt.

Dies ist allerdings insofern zu relativieren, als vorliegend der Zugang zu rechtskräftig bewilligten MFH betroffen ist. Dabei durfte und konnte die Bauherrschaft aufgrund der - soweit ersichtlich unangefochten - in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung vom 25. Juni 2019 zum einen davon ausgehen, dass mit der von

der Flurgenossenschaft zu erstellenden Alternativerschliessung die beiden MFH auch rechtsgenügend erschlossen sein werden, jedenfalls dass eine rechtsgenügende Erschliessung bejaht wurde. Es kann denn auch nicht den Beschwerdeführern angelastet werden, dass die Realisierung dieser Alternativerschliessung richtigerweise als Suspensivbedingung für den Baubeginn hätte angeordnet werden müssen (vgl. vorstehend Erw. 2.4.2).

Zum andern durfte und konnte die Bauherrschaft auch annehmen, dass für den Fall der Verzögerung der Alternativerschliessung "auf Antrag" und ohne weiteres formelles Bauverfahren eine vorläufige, provisorische Zufahrtmöglichkeit (über die Zufahrt gemäss Baueingabepplan) besteht. Dass für diese provisorische Zufahrt ein (ordentliches) Baubewilligungsverfahren erforderlich werden könnte, hatte die Bauherrschaft aufgrund der Baubewilligung nicht anzunehmen. Hieran können anders lautende Hinweise sowohl des Gemeinderates wie auch des Regierungsrates nichts ändern, zumal nicht in jedem Fall auf Anhieb klar scheint, ob von einer Baubewilligung auch für eine bloss provisorische Nutzung über eine Baustellenzufahrt oder aber für die Nutzung als definitive Erschliessung die Rede ist (vgl. z.B. vorstehend Ingress lit. B und lit. C.2).

3.4.1 Im Rahmen der Prüfung der Verhältnismässigkeit im engeren Sinn ist vorab dem zeitlichen Aspekt Rechnung zu tragen. Zur Diskussion steht im vorliegenden Einspracheverfahren eine provisorische Nutzung für die Dauer des Beschwerdeverfahrens im Hauptverfahren III 2022 96. Je nach Ausgang dieses Verfahrens kann sich diese provisorische Nutzung grundsätzlich bis zur Bereinigung der Rechtmässigkeit der Alternativerschliessung erstrecken. Dieses Verfahren ist derzeit auch bereits beim Verwaltungsgericht hängig (vgl. vorstehend Ingress lit. C.1 ff.).

Den Vorinstanzen ist beizupflichten, dass auch eine solche provisorische Nutzung einer Baubewilligung bedarf, die abhängig von den Umständen allenfalls auch im vereinfachten Verfahren erteilt werden könnte. Vorliegend ist mit dem Regierungsrat - der allerdings wohl von einer Nutzung bzw. Umwandlung der Baupiste in eine (definitive) Erschliessungsstrasse ausgeht (angefochtener RRB Erw. 3.6) - jedoch davon auszugehen, dass dies (infolge mutmasslich fehlendem Einverständnis von Anstössern) nicht in Frage kommt. Indes ist absehbar, dass ein Baubewilligungsverfahren mit gleichen Rechtsmittelverfahren wie die Alternativerschliessung konfrontiert würde, was eine vorläufige Nutzung verunmöglichen würde. In diesem Fall wären also die Bauherrschaft sowie die Eigentümer der Stockwerkeinheiten auf eine sofortige Nutzung der bestehenden Baupiste im Sinne einer vorsorglichen Massnahme zwecks Gewährleistung einer Zufahrt zu ihren jeweiligen MFH angewiesen.

3.4.2 In sachlicher Hinsicht ist zwar beachtlich, dass die aktuelle Baupiste initial einen anderen Verlauf als die "Variante links" aufweist, hingegen im Wesentlichen demjenigen der angestrebten Alternativerschliessung entspricht. Diese aktuelle Baupiste hat auch den Vorteil, dass sie offensichtlich ab der M. _____ -strasse einen weniger steilen Verlauf nimmt als die "Variante links", welche vom Regierungsrat wegen ihrer Steilheit als nicht bewilligungsfähig erachtet wurde. Des Weiteren sind Vorplätze und Einfahrtsbereich in die Tiefgarage bereits erstellt. Es wäre daher aus sachlicher Hinsicht unverhältnismässig die Nutzung zu verweigern, weil die Zufahrt nicht den Baueingabeplänen entspricht, welchen diesbezüglich ohnehin - wie gesagt - keine Bedeutung zukommen kann.

3.4.3 In personeller Hinsicht fällt ins Gewicht, dass vom Nutzungsverbot sämtliche Bewohner/Stockwerkeigentümer der beiden MFH betroffen sind. Es darf durchaus von deren guten Glauben ausgegangen werden, dass die Zufahrt auch während der Dauer der Realisierung der Erschliessungsstrasse der Flurgenossenschaft gewährleistet bleibt. Jedenfalls besteht kein Anlass, ihnen schlechten Glauben zu unterstellen.

Zwar ist die Rede von der Verfügbarkeit von Gemeindeparkplätzen, welche gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden können. Zur Lage und Distanz zu den MFH wie auch zu den Kosten werden allerdings keine Angabe gemacht. Offen bleibt auch die Frage, wie ohne Zufahrtsmöglichkeit die eigenen Anlieferungen durch die Bewohner der MFH bewerkstelligt werden sollen. Diesen Unannehmlichkeiten darf im Rahmen der Verhältnismässigkeit durchaus auch Rechnung getragen werden.

3.4.4 Im Weiteren dürfte auch die Nutzungsintensität der aktuellen Baupiste nicht höher ausfallen als dies im Rahmen der Baustellenerschliessung der Fall war. Mithin kann auch das allfällige Argument übermässiger Immissionen nicht gegen eine provisorische Nutzung ins Felde geführt werden, zumal diese auch bei jeder anderen (bewilligungsfähigen wie bewilligten) Erschliessung im vergleichbaren Masse anfallen werden.

3.4.5 Überdies darf im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung auch berücksichtigt werden, dass die im vorliegenden bzw. im Hauptverfahren III 2022 96 thematisierte Nutzungsproblematik im Kern in der hinsichtlich der Erschliessungsfrage unzulänglichen Baubewilligung vom 25. Juni 2019 begründet liegt und weniger der Bauherrschaft/Beschwerdeführern angelastet werden kann. Dabei wird nicht verkannt, dass diese ihrerseits angesichts der absehbaren und erkennbaren Verzögerung bei der Alternativerschliessung die erforderlichen Schritt-

te hinsichtlich der vorläufigen Nutzung der Baupiste nicht in der gebotenen beschleunigten Weise eingeleitet haben.

3.5 Im Sinne der vorstehenden Erwägungen und insbesondere im Lichte der Baubewilligung vom 25. Juni 2019 muss es im vorliegenden Verfahren in Würdigung der gesamten Umstände auch als überspitzt formalistisch erachtet werden (zum überspitzten Formalismus vgl. BGE 142 I 10 Erw. 2.4.2; BGE 142 IV 299 Erw. 1.3.2), wenn die Nutzung der aktuellen Baupiste als provisorische und bloss temporäre Erschliessungszufahrt von einem vorgängigen (ordentlichen) Baubewilligungsverfahren abhängig gemacht wird.

3.6 Aus der Berechtigung zur Nutzung der aktuellen Baupiste als provisorische und bloss temporäre Erschliessungszufahrt ergibt sich gleichzeitig auch die Berechtigung zur Nutzung der Tiefgarage der MFH, deren Rechtmässigkeit unbestritten ist, zum Abstellen von Fahrzeugen.

3.7 Die Einsprache erweist sich somit als begründet und ist gutzuheissen. Der Zwischenbescheid VGE III 2022 97 vom 22. Juni 2022, mit welchem das Begehren betreffend superprovisorische Anordnung bzw. sofortige Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde im Hauptverfahren III 2022 96 abgewiesen wurde, wird aufgehoben. Dies bedeutet, dass den (Mit-)Eigentümern der Stockwerkeigentumseinheiten Q._____ für die Dauer des Beschwerdeverfahrens III 2022 96 erlaubt wird, die zurzeit bestehende Baupiste auf KTN __01 und __02 als Zufahrt zu den Mehrfamilienhäusern M._____-strasse __ und __ sowie die Tiefgarage dieser Mehrfamilienhäuser zum Abstellen von Fahrzeugen zu nutzen.

4. Über die Kosten- und Entschädigungsfolgen dieses Zwischenbescheides wird mit der Hauptsache (Verfahren III 2022 96) entschieden.

5. Gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide über die Zuständigkeit und über Ausstandsbegehren ist gemäss Art. 92 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 die Beschwerde zulässig. Gegen andere selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide ist die Beschwerde nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG zulässig, d.h. wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b).

Es ist daher fraglich, ob gegen den vorliegenden Zwischenbescheid eine selbständige Beschwerdemöglichkeit ans Bundesgericht gegeben ist. Um allen Eventualitäten gerecht zu werden, wird auf Art. 92 f. BGG hingewiesen. Um allen Eventualitäten gerecht zu werden, wird dieser Zwischenbescheid gleichwohl mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Einsprache der Beschwerdeführer vom 27. Juni 2022 wird gutgeheissen. Der Zwischenbescheid VGE III 2022 97 vom 22. Juni 2022, mit welchem das Begehren betreffend superprovisorische Anordnung bzw. sofortige Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde im Hauptverfahren III 2022 96 abgewiesen wurde, wird aufgehoben. Den (Mit-) Eigentümern der Stockwerkeigentumseinheiten Q._____ wird für die Dauer des Beschwerdeverfahrens III 2022 96 erlaubt, die zurzeit bestehende Baupiste auf KTN __01 und __02 als Zufahrt zu den Mehrfamilienhäusern M._____ -strasse __ und __ sowie die Tiefgarage dieser Mehrfamilienhäuser zum Abstellen von Fahrzeugen zu nutzen.
2. Über die Kosten- und Entschädigungsfolgen dieses Zwischenbescheides wird mit der Hauptsache (Verfahren III 2022 96) entschieden.
3. 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).
4. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R; unter Beilage der Eingabe des Gemeinderates Morschach vom 8.7.2022)
 - den Gemeinderat Morschach (R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 12.7.2022)
 - den Regierungsrat des Kantons Schwyz (EB)
 - und das Sicherheitsdepartement (EB; unter Beilage der Eingabe des Gemeinderates Morschach vom 8.7.2022 sowie der Eingabe der Beschwerdeführer vom 12.7.2022).

Schwyz, 11. August 2022

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: 12. August 2022