

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2022 167

Entscheid vom 26. Januar 2023

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Monica Huber-Landolt, Richterin
MLaw Oxana Straub, a.o. Gerichtsschreiberin

Parteien

A. _____ AG,

Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. B. _____

gegen

1. **Bezirksrat Küssnacht**, Seeplatz 2/3, Postfach 176,
6403 Küssnacht,
Vorinstanz,
2. C. _____
Beigeladene,

Gegenstand

Vollstreckungsrecht (Ordnungsbusse)

Sachverhalt:

A. Die Erben von F. _____ sel. (gestorben 2018), G. _____, H. _____ und I. _____ (nachstehend Erben E.), sind Gesamteigentümer des Grundstückes KTN D. _____. Das südlich anschliessende Grundstück KTN E. _____ befindet sich seit 19. Oktober 2021 im Alleineigentum der A. _____ AG (nachstehend J. _____); zuvor war C. _____ Eigentümerin dieses Grundstückes.

Mit Eingabe vom 25. Februar 2020 ans Tiefbauamt des Kantons Schwyz liessen die Erben E. beantragen, für die nicht bewilligte Umnutzung der Parkplätze (Senkrechtparkierung zur _____) auf dem Grundstück KTN E. _____ (nördlich des Gebäudes auf KTN E. _____) mit direkter Einfahrt in die kantonseigene _____ sei ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Ausserdem sei der Eigentümerin (C. _____) die Senkrechtparkierung unter Androhung einer Ordnungsbusse im Wiederholungsfall bis auf Weiteres zu untersagen.

Das Tiefbauamt leitete dieses Ersuchen zuständigkeitshalber an den Bezirk Küsnacht weiter. Der Bezirksrat Küsnacht ordnete mit Beschluss (BRB) Nr. 520 vom 21. Oktober 2020 gegenüber C. _____ was folgt an:

1. C. _____ wird verpflichtet, innert Frist bis spätestens 27. November 2020 (...) für eine Senkrechtparkierung im nordöstlichen Bereich auf der Liegenschaft KTN E. _____ mit direkter Ein- und Ausfahrt in die kantonseigene _____ ein nachträgliches und vollständiges ordentliches Baugesuch mit den gemäss Erwägungen erwähnten Unterlagen einzureichen oder alternativ dazu innert gleicher Frist bis spätestens 27. November 2020 (...) eine schriftliche und unwiderrufliche Erklärung abzugeben, dies mit Wirkung für sich selber als Grundeigentümerin der Liegenschaft KTN E. _____ sowie in dieser Funktion auch mit Wirkung für alle weiteren Parkplatzbenützer, dass im nordöstlichen Bereich auf der Liegenschaft KTN E. _____ keine Senkrechtparkierung mehr erfolgen wird, solange eine solche nicht rechtskräftig bewilligt ist.
2. (Androhung von Vollstreckungsmassnahmen).
3. C. _____ wird im Sinne einer vorsorglichen Massnahme mit sofortiger Wirkung eine Senkrechtparkierung im nordöstlichen Bereich auf der Liegenschaft KTN E. _____ mit direkter Ein- und Ausfahrt in die kantonseigene _____ untersagt, solange für eine solche Parkierung keine rechtskräftig erteilte Baubewilligung vorliegt, dies mit Wirkung für sich selber als Grundeigentümerin der Liegenschaft KTN E. _____ sowie in dieser Funktion auch mit Wirkung für alle weiteren Parkplatzbenützer.
4. Sollte gegen das Nutzungsverbot gemäss vorstehender Dispositivziffer 3 verstossen werden, werden C. _____ folgende vollstreckungsrechtliche Massnahmen angedroht:
 - a) gestützt auf § 78 Abs. 1 lit. d VRP für jeden Tag der Widerhandlung eine Ordnungsbusse von Fr. 300.00, wobei der Bezirksrat nach Massgabe

von § 79 Abs. 3 VRP die angedrohte Ordnungsbusse periodisch festsetzen und eintreiben wird;

b) gestützt auf § 78 Abs. 3 VRP eine Verzeigung bei der Kantonspolizei Schwyz wegen Verstosses gegen Art. 292 StGB. (...).

5-7. (Gebühren; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

B. Hierauf gab C. _____ am 16. November 2020 als damalige Alleineigentümerin der Liegenschaft KTN E. _____ für sich selber sowie auch mit Wirkung für alle weiteren Parkplatzbenützer die unwiderrufliche Erklärung ab, dass im nordöstlichen Bereich auf der Liegenschaft KTN E. _____ ab sofort keine Senkrechtparkierung mehr erfolge, sondern ausschliesslich parallel zur Hauptstrasse (. _____) parkiert werde. Diese Parkierungsordnung gelte bis zum Vorliegen einer allfälligen rechtskräftigen Bewilligung, mit der die Senkrechtparkierung gestattet werde (vgl. VGE III 2021 160 vom 26.9.2022; Ingress lit. E.).

C. Gegen den BRB Nr. 520 vom 21. Oktober 2020 erhoben die Erben E. am 17. November 2020 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit dem Antrag, dass das nachträgliche Baubewilligungsverfahren, die unwiderrufliche Erklärung sowie die vorsorgliche Massnahme auch auf das Waagrechtparkieren (parallel zur . _____) im nordöstlichen Bereich auf der Liegenschaft KTN E. _____ auszudehnen seien. Der Regierungsrat wies diese Beschwerde mit Beschluss (RRB) Nr. 577/2021 vom 24. August 2021 ab. Die Erben E. zogen diesen Beschluss mit Beschwerde vom 21. September 2021 ans Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz weiter. Dieses wies die Beschwerde mit VGE III 2021 160 vom 26. September 2022 (Versand am 18.10.2022) ab, nachdem Vergleichsgespräche zu keiner Lösung geführt hatten.

D. Am 20. April 2022 verlangte der Rechtsvertreter der Erben E. gestützt auf den BRB Nr. 520 vom 21. Oktober 2020 die Anordnung der angedrohten Vollstreckungsmassnahmen gegenüber C. _____. Sie habe gegen die Dispositivziffer 3 des BRB Nr. 520 verstossen. Unerheblich sei, dass C. _____ nicht mehr Eigentümerin des Grundstücks KTN E. _____ sei. Die neue Eigentümerin des Grundstücks KTN E. _____, die A. _____ AG, sei als Zustandsstörerin in die weiteren Verfahren einzubeziehen und beizuladen.

E. Der Bezirksrat entschied mit BRB Nr. 487 vom 19. Oktober 2022 wie folgt:

1. Gegenüber der A. _____ AG wird im Sinne der Erwägungen eine Ordnungsbusse von insgesamt Fr. 900.-- (3 x Fr. 300.--) festgelegt. Diese Ordnungsbusse von total Fr. 900.-- ist gemäss der Rechnung im Anhang zu begleichen.

2. Die A. _____ AG bzw. deren verantwortlichen Organe werden im Sinne der Erwägungen wegen Verstosses gegen Art. 292 StGB bei der Kantonspolizei Schwyz, Zentraldienst, Bahnhofstrasse 7, Postfach 1212, 6431 Schwyz, zur Anzeige gebracht. Die Kantonspolizei Schwyz bzw. die Staatsanwaltschaft des Kantons Schwyz werden ersucht, den gegen die A. _____ AG bzw. deren verantwortliche Organe gefällten Strafscheid gestützt auf § 107 Abs. 2 JG dem Bezirksrat Küsnacht zuzustellen.
3. Die Behandlungsgebühren (inklusive Kanzleikosten) für diesen Beschluss im Betrag von Fr. 600.-- werden der A. _____ AG auferlegt und ist [recte: sind] gemäss der Rechnung im Anhang zu begleichen.
- 4.-5. (Rechtsmittelbelehrung und Zustellung).

F. Gegen diesen BRB Nr. 487 erhebt die A. _____ AG am 9. November 2022 (Postaufgabe 8.11.22) Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit folgenden Anträgen:

1. Der angefochtene Beschluss des Bezirksrats Küsnacht vom 19.10.2022 (Geschäft Nr. 487; Aktenzeichen 792.1-15.1302.17) betreffend Vollstreckungsanordnungen und Ausfällung Ordnungsbusse sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz/Bg.

G. Vernehmlassend beantragt der Bezirksrat am 6. Dezember 2022 (Postaufgabe 5.12.2022), die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten sei, unter Kostenfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin. Die Beigeladene lässt sich nicht vernehmen.

H. Mit Replik vom 27. Dezember 2022 hält die Beschwerdeführerin an den mit der Beschwerde vom 8. November 2022 gestellten Rechtsbegehren fest. Der Bezirksrat hält seinerseits duplizierend mit BRB Nr. 28 vom 11. Januar 2023 (Eingang am 18.1.2023) am Antrag auf vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit überhaupt darauf einzutreten sei, fest.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Der hier angefochtene Beschluss des Bezirksrats beinhaltet neben der Verpflichtung der Beschwerdeführerin zur Bezahlung einer Ordnungsbusse von insgesamt Fr. 900.-- auch eine Verzeigung bei der Kantonspolizei (Disp.-Ziff. 2).

Der Verzeigung kommt kein Verfügungscharakter im Sinne von § 6 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 zu, da damit keine Rechtsbeziehungen verbindlich festgelegt werden. Weder die Strafandrohung noch die Strafanzeige sind daher vor dem Verwaltungsgericht

anfechtbar (vgl. Beschwerde Ziff. 14). Entsprechend ist insoweit auf die Beschwerde nicht einzutreten (vgl. VGE III 2017 185 vom 20.12.2017 Erw. 4.6).

2.1 Es besteht eine Funktionsteilung zwischen Entscheidungs- und Vollstreckungsverfahren. Im Entscheidungsverfahren (oder Erkenntnisverfahren) wird über den Bestand oder Nichtbestand öffentlicher Rechte und Pflichten, im Vollstreckungsverfahren über die Art und Weise der Durchsetzung entschieden. Ergebnis des Entscheidungsverfahrens ist die Sachverfügung, jenes des Vollstreckungsverfahrens die Vollstreckungsverfügung (vgl. VGE III 2008 82 vom 29.5.2008 Erw. 1.1; VGE 1008/01 vom 29.5.2001 Erw. 1a mit Hinweisen auf VGE 623/93 vom 12.11.1993).

2.2 Als Vollstreckungsmassnahme stellt § 78 Abs. 1 VRP für das Verwaltungs- und verwaltungsgerichtliche Verfahren unter anderem die Ordnungsbusse für jeden Tag bis zur Erfüllung (lit. d) zur Verfügung. Die Ordnungsbusse beträgt maximal Fr. 500.-- für jeden Tag der Nichterfüllung. Sie wird von der für die Vollstreckung zuständigen Verwaltungsbehörde nach Massgabe des öffentlichen Interesses an der Durchsetzung eines Entscheides oder einer Verfügung und nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Pflichtigen angedroht und festgesetzt (§ 78 Abs. 5 VRP). Die angedrohte Ordnungsbusse für jeden Tag der Nichterfüllung ist periodisch, längstens in Zeitabständen von 30 Tagen festzusetzen und einzutreiben. Zeigt sich spätestens nach 90 Tagen, dass ein Fortbestand der Ordnungsbussenandrohung den Pflichtigen nicht zur Erfüllung anzuhalten vermag, so sind vollstreckbare Entscheide und Verfügungen mittels Ersatzvornahme oder unmittelbarem Zwang durchzusetzen (§ 79 Abs. 3 VRP; vgl. auch EVG-SZ 1999 Nr. 15; EVG-SZ 2001 B. 17.1).

Vor Anordnung der in § 78 Abs. 1 lit. b, c und d VRP bezeichneten Vollstreckungsmassnahmen wird der Pflichtige unter Ansetzung einer Frist zur Erfüllung aufgefordert, wenn nicht Gefahr in Verzug ist (§ 79 Abs. 1 VRP).

2.3.1 Das Verwaltungsrechtspflegegesetz unterscheidet zwischen selbständigen und unselbständigen Vollstreckungsverfügungen (vgl. § 51 lit. g VRP). Die unselbständige Vollstreckungsverfügung erfolgt zeitgleich mit der Sachverfügung und ergeht in aller Regel zusammen mit der Sachverfügung in einem einzigen Beschluss (Verwaltungsakt). Hier gilt hinsichtlich des Rechtsmittelverfahrens die übliche Zuständigkeitsordnung: erste Beschwerdeinstanz ist der Regierungsrat; die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage.

2.3.2 Demgegenüber wird die selbständige Vollstreckungsverfügung zeitlich nach der Sachverfügung erlassen. Der Vollzug der selbständigen Vollstre-

ckungsverfügung setzt die Vollstreckbarkeit der Sachverfügung voraus. In der Regel ist dies erst (aber immer) der Fall, wenn die Sachverfügung nicht mehr durch ein ordentliches Rechtsmittel angefochten werden kann (vgl. § 76 lit. a VRP; VGE III 2013 63 vom 18.6.2013 Erw. 1.4; VGE III 2010 146 vom 21.9.2010 Erw. 1.5; VGE III 2008 82 vom 29.5.2008 Erw. 1.2 mit weiteren Hinweisen), wenn den Rechtsmitteln keine aufschiebende Wirkung zukommt, oder wenn die aufschiebende Wirkung entzogen wurde (§ 76 lit. b VRP). Selbständige Vollstreckungsandrohungen und Vollstreckungsverfügungen können nach § 51 lit. g VRP mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde direkt beim Verwaltungsgericht angefochten werden. Die Beschwerdefrist beträgt nach § 56 Abs. 2 lit. e VRP 10 Tage.

3.1 Der Bezirksrat hielt in seinem Beschluss vom 19. Oktober 2022 fest, dass Disp.-Ziff. 3 seines BRB vom 21. Oktober 2020 trotz des noch hängigen Verfahrens vor Verwaltungsgericht (III 2021 160), welches zwischenzeitlich beendet wurde, noch Rechtsverbindlichkeit zukomme. Hinsichtlich dieser Disp.-Ziff. 3 (als Negativverfügung) samt der in Disp.-Ziff. 4 angedrohten Vollstreckungsmassnahme stelle das Beschwerdeverfahren VGE III 2021 160 kein Vollstreckungshemmnis dar.

Der Rechtsvertreter der Erben E. berufe sich auf die mit Fotoaufnahmen (mittels iPhone SE der 2. Generation) sowie mit einem Video (auf CD-ROM) dokumentierten Verstösse vom 4. Dezember 2021, 5. Dezember 2021, 9. Dezember 2021 und 29. Dezember 2021. Beim parkierten Fahrzeug handle es sich um einen schwarzen Range Rover mit dem Kennzeichen LU (...), dessen Halter unbestrittenermassen der Lebenspartner der Beigeladenen sei. Die Videoaufzeichnung des Vorfalls vom 29. Dezember 2021 gelte als unzulässig und sei im Gegensatz zu den Fotoaufnahmen nicht weiter verwertbar, d.h. unbeachtlich (angefochtener BRB S. 4 f.).

Die Auferlegung der Ordnungsbusse auf die Beschwerdeführerin als Rechtsnachfolgerin der Beigeladenen begründete die Vorinstanz damit, dass der jeweilige Eigentümer eines Grundstückes stets als Zustandsverantwortlicher für Störungen auf seinem Grundstück hafte. Bei der Veräusserung eines Grundstückes entstehe beim Rechtsnachfolger originär eine eigene bauordnungsrechtliche Zustandsverantwortlichkeit. Aufgrund dessen Eigenschaft als Zustandsstörer dürfe gegen ihn vorgegangen werden, auch wenn er die Störung nicht selber verursacht habe. Auch könne der Inpflichtnahme die Gutgläubigkeit des Grundstückserwerbs nicht entgegengehalten werden. Demgegenüber obliege der Beigeladenen keine Verantwortlichkeit mehr, sei sie doch als Grundeigentümerin und in dieser Funktion auch mit Wirkung für alle weiteren Parkplatzbenützer ins Recht gefasst worden (angefochtener BRB S. 5).

3.2 Die Beschwerdeführerin führt unter anderem aus, dass sie mit der Beigeladenen einen Mietvertrag über die bisher bewohnte Wohneinheit sowie Studioräumlichkeiten im Untergeschoss für ihre Fusspflegepraxis mit Mietbeginn per 1.11.2021 abgeschlossen habe. Mitvermietet worden seien auch ein Autoabstellplatz in der an das Wohnhaus südwestlich angebauten Doppelgarage sowie der erste und zweite offene Abstellplatz nach der Einfahrt ab der _____, auf welchem nur parallel zur Hauptstrasse parkiert werden soll. Die drei Mietverhältnisse seien kürzlich mieterseits aufgrund der fortwährenden Querelen mit den Eigentümerinnen der benachbarten Liegenschaft KTN D. _____ per 31. März 2023 gekündigt worden.

Die angefochtene Vollstreckungsanordnung beziehe sich auf die Verfügung der Vorinstanz vom 21. Oktober 2020, womit der Beigeladenen das Senkrecht-parkieren auf der Parkfläche im nordöstlichen Liegenschaftsbereich unter Androhung einer Ordnungsbusse von Fr. 300.-- für jeden Tag der Widerhandlung untersagt worden sei. Da die Beschwerdeführerin die Liegenschaft erst am 19. Oktober 2021 übernommen habe und ihr die Verfügung nie zugegangen sei, sei sie durch die Erklärung der früheren Eigentümerin in keiner Form verpflichtet. Die Vorinstanz habe verkannt, dass die im Beschluss vom 21. Oktober 2020 enthaltenen Vollstreckungsandrohungen nicht durchsetzbar seien, demnach bedürfe es eines neuerlichen Beschlusses mit direkt gegen die Beschwerdeführerin gerichteten Vollstreckungsanordnungen (Beschwerde Ziff. 9).

Die Beschwerdeführerin sei mit dem Eigentumserwerb nicht über die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung orientiert worden, welche das Senkrecht-parkieren untersage. Auch im Grundbuch sei eine solche Eigentumsbeschränkung nicht vermerkt worden (Beschwerde Ziff. 10).

Des Weiteren sei die senkrechte Parkierung tatbestandsmässig nicht rechtsgenügend erstellt. Die Gesamteigentümer der Liegenschaft KTN D. _____ haben sich auf Foto- und Filmaufnahmen berufen, die infolge der Verletzung datenschutzrechtlicher Bestimmungen unverwertbar seien. Entgegen der Meinung der Vorinstanz beziehe sich dies nicht nur auf die Videoaufnahmen, sondern auch auf die Fotoaufnahmen. Es fehle somit am Nachweis von Fehlnutzungen, was für sich allein die Aufhebung der angefochtenen Verfügung bedinge (Beschwerde Ziff. 11).

Die Observationen seien überdies während den Bemühungen um eine Berei-nigung der Dienstbarkeitsstreitigkeit und deswegen sistiertem Gerichtsverfahren (VGE III 2021 160) und daher in treuwidriger Weise erfolgt. Ohnehin stelle ein kurzzeitiges Abstellen eines Fahrzeugs keine bussenrelevante Parkierung dar.

Eine untersagte Parkierungsart müsste eine bestimmte Dauer erreichen, was vorliegend bei den drei vermeintlichen Vorfällen nicht feststehe. Die Verfügung sei deshalb aufzuheben (Beschwerde Ziff. 12).

Auch die Argumentation mit der Störereigenschaft halte nicht stand. Die Beigeladene, gegen welche die Vollstreckungsandrohung gerichtet gewesen sei, gelte sowohl als Verhaltensstörerin wie auch - infolge ihrer Mieterstellung - als Zustandsstörerin. Als sogenannte Doppelstörerin sei sie in erster Linie ins Recht zu fassen. Die Vorinstanz habe sich um die Auseinandersetzung mit der Konkurrenz von Störern foutiert. Mit der Konstruktion eines dinglichen Übergangs habe man versucht, die Verantwortlichkeit unbesehen auf die Beschwerdeführerin umzupolen. Verkannt worden sei auch, dass eine eigene bauordnungsrechtliche Zustandsverantwortlichkeit eines Erwerbers voraussetze, dass die Sache selbst unmittelbar die Gefahren- oder Schadensquelle bilde. Vom Parkplatz selbst gehe keine Gefahr aus. Zu beachten sei auch, dass die vorinstanzlich verfügte Ordnungsbusse gegen die Beschwerdeführerin weiteren Missbräuchen Vorschub leiste. So könnten Dritte durch gezielte Fehlparkierung unzählige weitere Bussen gegen die Beschwerdeführerin erwirken (Beschwerde Ziff. 13.1 ff.). Schliesslich sei die Ordnungsbusse gänzlich unverhältnismässig (Beschwerde Ziff. 15).

4.1 Beizupflichten ist der Vorinstanz, dass das Beschwerdeverfahren VGE III 2021 160 - zwischenzeitlich abgeschlossen und soweit ersichtlich unangefochten in Rechtskraft erwachsen - kein Vollstreckungshemmnis bedeutet. Die Beigeladene hatte den BRB Nr. 520 vom 21. Oktober 2020 nicht angefochten. Die Beschwerde der Erben E. war auf eine Abänderung des BRB Nr. 520 vom 21. Oktober 2020 bzw. des diesen bestätigenden RRB Nr. 577/2021 vom 24. August 2021 gerichtet. Weil das Verwaltungsgericht an die Parteianträge gebunden ist und weder zu Gunsten noch zu Ungunsten der Parteien über deren Begehren hinausgehen darf (§ 58 VRP), konnten die gegenüber der Beigeladenen mit dem BRB Nr. 520 vom 21. Oktober 2020 getroffenen Anordnungen, so namentlich Disp.-Ziff. 3 i.V.m. Disp.-Ziff. 4, nicht (mehr) zu deren Gunsten abgeändert werden und haben insoweit - da von der Beigeladenen nicht angefochten - als rechtskräftig zu gelten.

4.2.1 Bei der Ordnungsbusse handelt es sich um eine Vollstreckungsmassnahme (Beugemassnahme), die den Pflichtigen als repressive Massnahme (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich 2020 Rz. 1442-1445) - anstelle einer Ersatzvornahme oder unmittelbaren Zwangs - zur persönlichen Erfüllung der ihm auferlegten Pflichten anhalten soll (EGV-SZ 2001 B 17.1 Erw. 2.a mit Hinweis auf EGV-SZ 1999 Nr. 15; EGV-SZ 2012 B 17.1

Erw. 1.9; VGE III 2009 20 vom 5.2.2009 Erw. 3.2; VGE III 2014 7 vom 19.2.2014 Erw. 3.9; VGE III 2017 40 vom 25.4.2017 Erw. 2.9). Im Rahmen bauordnungsrechtlicher Massnahmen (Wiederherstellung/Aufrechterhaltung des rechtmässigen Zustandes) steht im Vollstreckungsverfahren anders als im Erkenntnisverfahren nicht die Grundstücksbezogenheit der Ordnungspflicht, sondern die Person des Pflichtigen im Vordergrund (vgl. Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Zürich 1999, S. 210).

4.2.2 Mit der Ordnungsbusse sollte ausschliesslich die Beigeladene zur Beachtung der bezirksrätlich angeordneten Parkierungsweise angehalten werden. Angesichts der ad personam gerichteten Ordnungsbusse als Vollstreckungsmassnahme kann diese Pflicht nicht ohne weiteres, namentlich nicht ohne eine weitere Anordnung bzw. vorgängige Androhung, auf einen Rechtsnachfolger übertragen werden. Der Charakter der Ordnungsbusse als persönliche Vollstreckungsmassnahme spricht also gegen die Zulässigkeit der Inanspruchnahme der Beschwerdeführerin. Die angefochtene Vollstreckungsmassnahme ist bereits aus diesem Grunde aufzuheben.

4.3 Grundsätzlich zutreffend sind die Ausführungen der Vorinstanz zur Bedeutung des Störerprinzips und sowie zur Differenzierung zwischen Verhaltens- und Zustandsstörer im Zusammenhang mit der Beseitigung von Baurechtswidrigkeiten.

4.3.1 Die zur Behebung eines polizeiwidrigen Zustandes erforderlichen Massnahmen sind grundsätzlich gegen den Störer zu richten. Als Störer gilt nicht nur, wer als Verhaltens- oder Handlungsstörer den polizeiwidrigen Zustand selbst oder durch das unter seiner Verantwortung erfolgende Verhalten Dritter verursachte, sondern auch, wer als Zustandsstörer über die Sache, die den ordnungswidrigen Zustand bewirkt, die rechtliche oder tatsächliche Gewalt hat, was namentlich auf Eigentümer zutrifft.

Der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks hat für einen rechtswidrigen Zustand auf seinem Grundstück als Zustandsstörer grundsätzlich unabhängig davon einzustehen, wodurch dieser Zustand entstanden ist und ob ihn dafür ein Verschulden trifft. Veräussert er sein Grundstück oder geht dieses in Folge eines Erbgangs auf einen anderen über, entsteht beim Rechtsnachfolger originär eine eigene bauordnungsrechtliche Verantwortlichkeit. Aufgrund seiner Eigenschaft als Zustandsstörer darf gegen ihn vorgegangen werden, auch wenn er die Störung nicht verursacht hat. Es gilt im Bau- und Planungsrecht der Grundsatz, dass eine Pflicht kraft Dinglichkeit der auf das Grundstück gerichteten Verfügung auf den Rechtsnachfolger übergeht; personale Elemente der Verfügung

beeinträchtigen die Übergangsfähigkeit grundsätzlich nicht, da der Schwerpunkt der Verpflichtung im Grundstücksbezug liegt; subjektive Sachverhaltelemente sind für die Störereigenschaft nicht massgebend (vgl. Urteil BGer 1C_59/2011 vom 10.5.2011 Erw. 3.3; Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, S. 83 f.; KG LU V 12 251 vom 18.7.2013 Erw. 4.1).

Nach der Rechtsprechung und Lehre kann die Beseitigung der Störung alternativ oder kumulativ von jedem Verhaltens- oder Zustandsstörer verlangt werden, wobei bei der Auswahl des Pflichtigen der zuständigen Behörde ein Ermessensspielraum zusteht. Das Bundesgericht schreitet daher wegen Verletzung des Willkürverbots nur ein, wenn die zuständige Behörde ihr Ermessen missbraucht oder überschritten hat. Zwar ist es vertretbar, vom Grundsatz auszugehen, die Verhaltensstörer seien wenn möglich vor den reinen Zustandsstörern in Anspruch zu nehmen. Zu beachten ist indessen, dass der Verhaltensstörer, dem über das betroffene Grundstück keine Verfügungsmacht zusteht, eine verlangte Beseitigung nur vornehmen kann, wenn ihr die Grundstückeigentümer zustimmen. Widersetzen diese sich dem entsprechenden Eigentumseingriff, wird die Beseitigungsverfügung gegenüber dem Verhaltensstörer zurzeit nicht vollstreckbar. Das Vollstreckungshindernis kann beseitigt werden, indem gegen die Grundeigentümer, die ihre Zustimmung zur angeordneten Beseitigung verweigern, eine Duldungs- oder Beseitigungsverfügung erlassen wird. Dagegen können die Grundeigentümer Rechtsmittel ergreifen und insbesondere die Verhältnismässigkeit der Anordnung in Frage stellen. Steht der Widerstand der Eigentümer zum vornherein fest, wird daher die zuständige Baubehörde nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts mit Vorteil die notwendigen Beseitigungs- und Duldungsverfügungen im selben Verfahren erlassen, um einerseits bei der Anordnung der Vollstreckungsmassnahmen allen auf dem Spiele stehenden Privatinteressen zugleich Rechnung zu tragen und andererseits eine unerwünschte Verzögerung der Vollstreckung zu verhindern (Urteil BGer 1C_292/2017 vom 15.9.2017 Erw. 3.1 mit zahlreichen Hinweisen, u.a. auf BGE 107 Ia 19 Erw. 2a [i.Sa. Ferrari vs. Bezirk Küssnacht]; 143 I 147 Erw. 5).

4.3.2 Es ist nicht zu verkennen, dass sich der Störerbegriff wie auch die dargestellte Differenzierung zwischen Verhaltens- und Zustandsstörer nicht tel quel auf den vorliegenden Sachverhalt übertragen lässt. Wie bereits erwähnt, kann nicht gesagt werden, dass die als repressive Massnahme angedrohte Ordnungsbusse ihren Schwerpunkt im Grundstücksbezug hat. Dieser grundstücksbezogene Schwerpunkt liegt in der Verpflichtung zur Beachtung

einer gesetzkonformen Parkierungsweise und umgekehrt in der Unterlassung einer gesetzwidrigen Parkierungsweise.

Des Weiteren ist klarzustellen, dass es vorliegend nicht einen (rechtswidrigen) Zustand zu beseitigen gilt, wie dies beispielweise bei einer - auch nachträglich nicht bewilligungsfähigen - Baute oder bei der Weigerung, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen (vgl. VGE III 2014 7 vom 19.2.2014 Erw. 3.9 sowie Erw. 4.2 ff.), der Fall ist. Vielmehr sind mit den Fehlparkierungen punktuelle Vorgänge und Nutzungen des Grundstückes durch Dritte, zudem von mehr oder weniger langer Dauer betroffen, welche von der Beschwerdeführerin als nicht vor Ort ansässige Grundeigentümerin nicht oder nur schwer zu verhindern und - ohne technische Überwachungseinrichtungen - schwer kontrollierbar sind. Insofern ist fraglich, wie weit der Beigeladenen eine Verhaltensstörereigenschaft zugeschrieben werden kann, soweit und solange sie nicht ihrerseits ein/ihr Fahrzeug senkrecht, d.h. widerrechtlich parkiert. Ansonsten kann ihre Verhaltensstörung nur in einer Unterlassung bestehen, wenn sie fehlbare Parkplatzbenutzer nicht auf ihr Fehlverhalten aufmerksam macht, was wiederum die Kenntnis der fehlbaren Parkplatznutzung voraussetzt.

Es ist weiter auch nicht erkennbar und wird von der Vorinstanz nicht geltend gemacht, dass die Beigeladene verpflichtet wurde, das Verbot einer Senkrecht-parkierung, das sie schriftlich und unwiderruflich erklärt hatte, irgendwie bei den Parkplätzen kenntlich zu machen, beispielsweise mittels eines entsprechenden gerichtlich zu erwirkenden Verbots (vgl. Art. 248 lit. c i.V.m. Art. 258 ff. der Schweizerischen Zivilprozessordnung [Zivilprozessordnung; ZPO] vom 19.12.2008). Insofern bleibt auch unklar und stellt sich die Frage, wie der personell und zahlenmässig unbestimmte Kreis weiterer Parkplatzbenutzer über das insofern informelle Verbot hätte informiert werden können. Die Berechtigung des Einwandes der Beschwerdeführerin, dass zum Nachteil der Beigeladenen (wie auch deren Rechtsnachfolgerin) missbräuchliches Fehlparkieren jedenfalls nicht ausgeschlossen werden kann, ist nicht gänzlich von der Hand zu weisen.

4.3.3 Im Weiteren ist in Abrede zu stellen, dass die (Zustands-)Störereigenschaft mit der Handänderung überhaupt von der Beigeladenen auf die Beschwerdeführerin übergehen konnte.

Mit dem BRB Nr. 520 vom 21. Oktober 2020 wurden der Beigeladenen die Varianten unterbreitet, a) ein nachträgliches Baugesuch für eine Senkrecht-parkierung einzureichen oder b) alternativ die erwähnte schriftliche und unwiderrufliche Erklärung abzugeben.

Der Entscheid der Beigeladenen für die Variante b) erfolgte ausdrücklich nur "mit Wirkung für sich selber als Grundeigentümerin (...) sowie in dieser Funktion auch mit Wirkung für alle weiteren Parkplatzbenützer (...)". Eine Verpflichtung, diese Pflicht auf einen allfälligen Rechtsnachfolger zu übertragen, hatte die Beigeladene nicht einzugehen. Nicht nur mangels einer dienstbarkeitsrechtlichen Sicherung kann die von der Beigeladenen eingegangene Verpflichtung daher keine Wirkung im Sinne einer Rechtsbeständigkeit für einen allfälligen Rechtsnachfolger haben.

Dass der Entscheid selbst für die Beigeladene keine Rechtsbeständigkeit begründen konnte, zeigt im Übrigen die Disp.-Ziff. 3 des BRB Nr. 520 vom 21. Oktober 2020, womit der Beigeladenen "im Sinne einer vorsorglichen Massnahme" das Senkrechtparkieren (für sich selber und mit Wirkung für alle weiteren Parkplatzbenützer) untersagt wurde, "solange für eine solche Parkierung keine rechtskräftig erteilte Baubewilligung vorliegt". Dies kann nur bedeuten, dass es der Beigeladenen trotz ihrer schriftlichen Erklärung nach wie vor freistand, ein entsprechendes Baugesuch einzureichen.

Den Entscheid der Beigeladenen für eine Verzichtserklärung bei gleichzeitigem Verzicht auf die Einreichung eines (nachträglichen) Baugesuchs muss sich eine Rechtsnachfolgerin am Grundstück folglich nicht entgegenhalten lassen. Hierbei handelt(e) es sich um eine persönliche Präferenz der Beigeladenen, die nicht dem Grundstück anhaftet und sich folglich nicht mit diesem übertragen lässt. Dafür, dass die Beschwerdeführerin eine entsprechende Pflicht einging oder einzugehen hatte, bestehen keine Anhaltspunkte.

4.4 Im Weiteren ist der Beschwerdeführerin beizupflichten, dass der Begriff des "Parkierens" im BRB Nr. 520 vom 21. Oktober 2020 nicht näher definiert wurde. Insofern erweist sich der BRB bzw. die Vollstreckungsandrohung mit Blick auf eine allfällige Vollstreckung als wenig griffig. Vergleichsweise ist auf das Strassenverkehrsgesetz (SVG; SR 741.01) vom 19. Dezember 1958 zu verweisen. Dieses unterscheidet zwischen Anhalten und Parkieren (Art. 32 SVG). Art. 18 f. der Verkehrsregelnverordnung (VRV; SR 741.11) vom 13. November 1962 beschreiben bzw. definieren Halten und Parkieren. Parkieren ist das Abstellen des Fahrzeugs, das nicht bloss dem Ein- und Aussteigenlassen von Personen oder dem Güterumschlag dient (Art. 19 Abs. 2 VRV). Die Verhängung einer Ordnungsbusse für ein kurzes Anhalten, welches strassenverkehrsrechtlich noch nicht als Parkieren taxiert werden könnte, müsste offenkundig als unverhältnismässig beurteilt werden. Hieraus ergibt sich gleichzeitig, dass Fotoaufnahmen, welche sachimmanent nur einen Moment abbilden können, ohne ergänzende genaue Angaben zum Zeitpunkt und zur

Zeitdauer des unrechtmässigen Stationierens des Fahrzeuges schwerlich rechtsgenügeliche Beweismittel mit Blick auf eine Vollstreckung bzw. Erhebung einer Ordnungsbusse sein können.

4.5 Die angefochtene Vollstreckungsverfügung lässt sich im konkreten Fall somit einerseits nicht mit dem Störerprinzip rechtfertigen. Andererseits mangelt es auch an der für die Vollstreckung hinreichenden Umschreiben des Begriffs des Parkierens und lässt sich ein Parkieren allein mit einer Fotoaufnahme nicht rechtsgenügelich belegen.

4.6 Bei diesem Verfahrensausgang ist die Verhältnismässigkeit der angeordneten Ordnungsbusse nicht mehr zu prüfen. Gleichwohl ist festzuhalten, dass ein "Tagessatz" von Fr. 300.-- unbesehen der effektiven Dauer des regelwidrigen Parkierens als hoch erscheint; dies gemessen an Bussenhöhen bei Parkieren innerhalb des signalisierten Parkverbots von Fr. 40.-- bis Fr. 100.-- (dies bei bis zehn Stunden, vgl. Ordnungsbussenverfügung [OBV; SR 314.11] vom 16.1.2019, Anhang 1 Bussenliste 1 Ziff. 250, vgl. auch Ziff. 255, Ziff. 256) sowie Ordnungsbussen in der Höhe von Fr. 200.-- bis Fr. 300.-- im Zusammenhang mit einem Baustopp oder der baulichen Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (VGE III 2017 185 vom 20.12.2017; VGE III 2018 229 vom 25.3.2019).

4.7 Die Beschwerde erweist sich somit im Sinne der vorstehenden Erwägungen als begründet und ist aufzuheben.

5.1 Gemäss § 72 Abs. 2 VRP werden die Kosten für den Erlass eines Entscheides oder Zwischenbescheides in der Regel der unterliegenden Partei überbunden. Unterliegt sie nur teilweise, werden die Kosten auf die Parteien anteilmässig verteilt.

Die Kosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) für das vorliegende verwaltungsgerichtliche Verfahren von insgesamt Fr. 1'000.-- werden dem Verfahrensausgang entsprechend der Vorinstanz auferlegt.

5.2 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend hat die Vorinstanz der beanwalteten Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung zu entrichten (§ 74 Abs. 1 VRP). Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebT; 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 Fr. 1'600.-- festgesetzt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Soweit auf die Beschwerde einzutreten ist, wird die Beschwerde gutgeheissen und der angefochtene BRB Nr. 487 vom 19. Oktober 2022 (betreffend Disp.-Ziff. 1 und 3) aufgehoben.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 1'000.-- werden der Vorinstanz auferlegt. Die Vorinstanz hat diesen Betrag innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen

Die Beschwerdeführerin hat am 15. November 2022 einen Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- bezahlt, der ihr aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten ist.
3. Die Vorinstanz hat der beanwalteten Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'600.-- (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).
4. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R; unter Beilage der Duplik der Vorinstanz vom 11.1.2023)
 - die Beigeladene (R; unter Beilage der Duplik der Vorinstanz vom 11.1.2023)
 - die Vorinstanz (R)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; z.K.)
 - und das Baudepartement des Kantons Schwyz (EB; z.K.).

Schwyz, 26. Januar 2023

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Die a.o. Gerichtsschreiberin:

***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: 3. Februar 2023