

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2023 196

Entscheid vom 27. Juni 2024

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Monica Huber-Landolt, Richterin
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

1. **A.** _____,
2. **B.** _____,
Beschwerdeführer,
alle vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C. _____,

gegen

1. **Gemeinderat Schübelbach**, Grünhaldenstrasse 3,
Postfach 74, 8862 Schübelbach,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
3. **D.** _____ **AG**,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. E. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Erschliessungshilfe)

Sachverhalt:

A. Die F. _____-strasse in der Gemeinde Schübelbach verläuft von der G. _____-strasse im Norden nach Süden zur H. _____-strasse. Sie ist eine private Feinerschliessungsstrasse, nicht als separates Strassengrundstück abparzelliert und stellt die faktische Strassenerschliessung für verschiedene angrenzende Liegenschaften dar. Die Fuss- und Fahrwegrechte der betroffenen Liegenschaften sind bis heute nicht abschliessend im Grundbuch geregelt. Seit Längerem besteht unter den Grundeigentümern Uneinigkeit darüber, in welcher Form und zu welchen Bedingungen die Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden sollen. Zwecks Regelung dieser Fragen hat die Gemeinde Schübelbach am 20. August 2019, am 10. Dezember 2019 und am 15. Juli 2021 jeweils eine Eigentümersammlung einberufen, an welchen jedoch keine Einigung erzielt werden konnte.

B. Am 25. April 2022 reichten neben fünf anderen Parteien (Strassenanstössern) auch A. _____ (Miteigentümer an KTN _01) sowie B. _____ (Miteigentümer an KTN _02) ein Gesuch um Erschliessungshilfe nach § 41 PBG ein. Die Grundstücke der Gesuchsteller befinden sich in der Wohnzone 3 (W3) (vgl. Zonenplan vom 5.6.2016, vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 762/2016 vom 6.9.2016). Als Gesuchgegner wurde neben anderen die D. _____ AG (Eigentümerin von KTN _03, _04, _05, _06, _07) genannt. Die Gesuchsteller stellten folgende Anträge:

1. Es sei das öffentlich-rechtliche Erschliessungshilfverfahren gemäss § 41 PBG einzuleiten und es seien auf dem Wege dieses Verfahrens die Gesuchsgegner (...) zu verpflichten, über ihren Grund und Boden die strassenmässige Erschliessung der Liegenschaften der Gesuchsteller (...) durch Mitbenützung der bestehenden F. _____-strasse zu dulden.
2. Den beantragten Rechtseinräumungen zu Grunde zu legen seien die Entwürfe des Notariats March vom 26. November 2021 mit den zugehörigen Plänen "Dienstbarkeiten Teil Süd", "Dienstbarkeiten Stichstrasse Süd", "Dienstbarkeiten Teil Nord" und "Dienstbarkeiten Stichstrasse Nord" der I. _____ AG vom 20. November 2020.
3. Für den Fall, dass innert 60 Tagen ab Eintritt der Rechtskraft der gemeinderätlichen Duldungsverpflichtung keine Einigung über die verlangten Rechtseinräumungen zustande kommt und die entsprechenden Dienstbarkeitsverträge nicht abgeschlossen werden, seien die unbeschränkten Fuss- und Fahrwegrechte auf der F. _____-strasse zugunsten der Gesuchsteller (...) und zulasten der Gesuchsgegner (...) zu enteignen.
4. Die Duldungsverpflichtung sowie die gegebenenfalls unabdingbare Enteignung seien in einem Rechtsgang zu verfügen, d.h. die

Enteignungsverfügung sei vorsorglich für den Fall der Nichteinigung suspensiv-bedingt anzuordnen.

5. Die Verfahrenskosten seien gesetzeskonform zu verlegen.

Anlässlich einer von der Gemeinde einberufenen Einigungsverhandlung vom 22. Juni 2022 konnte wiederum keine Einigung erzielt werden. Hierauf ersuchten die Gesuchsteller den Gemeinderat am 22. Juli 2022, das Erschliessungshilfungsverfahren fortzusetzen (RR-act. II/01/Dossier B/Beilage 11).

C. Mit Beschluss (GRB) Nr. 38 vom 31. Januar 2023 entschied der Gemeinderat wie folgt:

1. Das Gesuch um Erschliessungshilfe wird wie folgt bewilligt:
 - 1.1. (...).
 - 1.5. Zugunsten der Liegenschaft KTN_01 werden die Eigentümer der Liegenschaften KTN (...), _06, (...) verpflichtet, ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten ihrer Liegenschaften KTN (...), _06, (...) zu dulden. Dieses Fuss- und Fahrwegrecht berechtigt die jeweilige Eigentümerschaft von KTN _01 zum Begehen und Befahren der bestehenden Erschliessungsanlagen auf KTN (...), _06, (...). Die Wegfläche, wofür das Fuss- und Fahrwegrecht gilt, ist im beiliegenden Situationsplan, datiert 7.11.2022, blau markiert.
 - 1.6. Zugunsten der Liegenschaft KTN_02 werden die Eigentümer der Liegenschaften KTN (...), _04, (...), _05 verpflichtet, ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten ihrer Liegenschaften KTN (...), _04, (...), _05 zu dulden. Dieses Fuss- und Fahrwegrecht berechtigt die jeweilige Eigentümerschaft von KTN_02 zum Begehen und Befahren der bestehenden Erschliessungsanlagen auf KTN (...), _04, (...), _05. Die Wegfläche, wofür das Fuss- und Fahrwegrecht gilt, ist im beiliegenden Situationsplan, datiert 7.11.2022, violett markiert.
 - 1.7. (...)
2. Den Gesuchgegnern (...) wird die Gelegenheit eingeräumt, binnen 60 Tagen nach Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses die Dienstbarkeitsverträge gemäss vorstehender Ziff. 1.1.-1.7. abzuschliessen und im Grundbuch einzutragen. Diese sind dem Gemeinderat innert gleicher Frist inkl. Nachweis der Grundbucheintragung einzureichen. Die Parteien werden zudem eingeladen, sich über die Entschädigungen zu einigen. Andernfalls werden diese von der zuständigen Schätzungskommission festzulegen sein.
3. Für den Fall, dass innert der angesetzten Frist gemäss Beschluss Ziff. 2 vorstehend keine Dienstbarkeitsverträge abgeschlossen werden, enteignet der Gemeinderat bereits mit diesem Beschluss vorsorglich die Fuss- und Fahrwegrechte gemäss Beschluss Ziff. 1.1 - 1.7. vorstehend (suspensiv bedingte Enteignungsverfügung, d.h. der Beginn der Wirksamkeit der Enteignungsverfügung wird aufgeschoben bis zum Ablauf der Frist gemäss Beschluss Ziff. 2 vorstehend). Ferner werden diesfalls die Akten an die Schätzungskommission mit dem Begehren überwiesen, die Beiträge für Entschädigung und Unterhalt festzusetzen.

4.-7. (Verfahrenskosten; Parteientschädigungen; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

D. Hiergegen erhob die D. _____ AG mit Eingabe vom 27. Februar 2023 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Es seien die Ziff. 1.1. bis 1.3. und 1.5. bis 1.7. des Beschlusses des Gemeinderats Schübelbach vom 31.01.2023, Geschäft Nr. 38, 15.03.149 Tiefbau, teilweise aufzuheben und das Erschliessungshilfegesuch sei teilweise abzuweisen, im Einzelnen wie folgt:

1.1. (...).

1.2. Es sei die Wegfläche des Fuss- und Fahrwegrechtes zugunsten der Liegenschaft KTN _01 und zulasten der Liegenschaft KTN _06 auf eine Breite von 2.7 m, evtl. 3.0 m, ab der westlichen Grenze der Liegenschaft KTN _06 gemessen, und auf eine Länge von der nördlichen Grenze der Liegenschaft KTN _06 bis zur Einfahrt in die Stichstrasse Nord zu beschränken.

1.3. Es sei die Wegfläche des Fuss- und Fahrwegrechtes zugunsten der Liegenschaft KTN _02 und zulasten der Liegenschaft KTN _05 auf den östlich gelegenen Teil (in der Ecke bei der Liegenschaft Nr. 439) zu beschränken, welcher zur F. _____ -strasse Süd gehört. Es sei darauf zu verzichten, zugunsten der Liegenschaft KTN _02 und zulasten der Liegenschaft KTN _05 ein Fuss- und Fahrwegrecht an der Stichstrasse Süd zu errichten.

1.4 (...).

Im über die vorstehenden Ziff. 1.1 bis 1.4. hinausgehenden Umfang sei das Erschliessungshilfegesuch, soweit es die Grundstücke Nr. _05 und Nr. _06 der Beschwerdeführerin betrifft und soweit darauf einzutreten ist, abzuweisen.

2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. 7.7 % MwSt.) zulasten der Beschwerdegegner, unter solidarischer Haftbarkeit, evtl. zulasten des Staates.

E. Mit Beschluss (RRB) Nr. 817/2023 vom 14. November 2023 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Die Dispositiv-Ziffern 1.5, 1.6 und 1.7 des angefochtenen Beschlusses Nr. 38 der Vorinstanz vom 31. Januar 2023 bzw. die Verpflichtungen zur Duldung eines Fuss- und Fahrwegrechtes zugunsten der Grundstücke KTN _01, KTN _02 und KTN (...) werden im Sinne der Erwägungen angepasst.

2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1800.- werden zu je einem Drittel der Beschwerdeführerin (Fr. 600.-), den Beschwerdegegnern unter solidarischer Haftbarkeit (Fr. 600.-) und der Gemeinde Freienbach (Fr. 600.-) auferlegt. (...).

3. Der Beschwerdeführerin wird eine reduzierte Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 1000.- je zur Hälfte zu Lasten der Beschwerdegegner unter

solidarischer Haftbarkeit (Fr. 500.-) und der Gemeinde Freienbach (Fr. 500.-) zugesprochen.

4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

F. Gegen diesen RRB Nr. 817/2023 (Versand am 21.11.2023) erheben A. _____ sowie B. _____ mit Eingabe vom 12. Dezember 2023 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Die Dispositiv-Ziffer 1. des RRB Nr. 817/2023 vom 14. November 2023 sei bezogen auf die Duldungsverpflichtungen eines Fuss- und Fahrwegrechtes zugunsten der Grundstücke Nr. _01 und Nr. _02 aufzuheben und es seien dementsprechend die Dispositiv-Ziffern 1.5 und 1.6 des Beschlusses des Gemeinderates Schübelbach Nr. 38 vom 31. Januar 2023 zu bestätigen.
2. Die Verfahrenskosten und die Parteientschädigungen gemäss Dispositiv-Ziffern 2. und 3. des RRB Nr. 817/2023 vom 14. November 2023 seien entsprechend dem Ausgang des Verfahrens neu zu verlegen bzw. neu zuzusprechen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. gesetzlicher MwSt.) zulasten der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin.

sowie mit den folgenden Verfahrensanträgen:

1. Es sei ein Augenschein vor Ort durchzuführen.
2. Es sei zum Augenschein ein Augenscheinprotokoll auszufertigen und es sei den Beschwerdeführern nach Ausfertigung des Augenscheinprotokolls Frist zur Einreichung einer schriftlichen Stellungnahme und gleichzeitig einer allfälligen Replik anzusetzen. Der Beschwerdegegnerin und den Vorinstanzen sei danach Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme zum Augenschein sowie zur Einreichung einer allfälligen Duplik zu geben.
3. Es seien die vorinstanzlichen Akten vollständig beizuziehen.

G. Mit Verfügung vom 13. Dezember 2023 setzte der verfahrensleitende Richter den Vorinstanzen sowie der Beschwerdegegnerin Frist zur Einreichung einer Vernehmlassung an. Ebenso wurde den im Verwaltungsbeschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat als Beigeladene beteiligten fünf Parteien Frist angesetzt verbunden mit dem Hinweis, dass Verzicht auf eine Verfahrensbeteiligung angenommen werde, soweit sie sich nicht vernehmen liessen.

H.1 Das Sicherheitsdepartement beantragt vernehmlassend am 19. Dezember 2023 unter Einreichung der Akten die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Der Gemeinderat beantragt am 11. Januar 2024 die Gutheissung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin beantragt, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter

Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit.

H.2 Mit Schreiben vom 19. Dezember 2023 teilte die K._____ (Eigentümerin von KTN_08) ihren Verzicht auf eine Verfahrensbeteiligung mit. Die weiteren vier beigeladenen Beteiligten am Verwaltungsbeschwerdeverfahren liessen sich nicht vernehmen, womit androhungsgemäss Verzicht auf eine Teilnahme am Verfahren angenommen wird.

I. Am Dienstag, 26. März 2024, führte das Verwaltungsgericht den beantragten Augenschein durch. Der Rechts- und Beschwerdedienst des Sicherheitsdepartements hatte bereits am 26. Februar 2024 seinen Verzicht auf eine Teilnahme mitgeteilt.

J. Mit Eingaben vom 2. Mai 2024 nahmen die Beschwerdeführer Stellung zum Augenscheinprotokoll und replizierten gleichzeitig. Sie hielten an ihren Beschwerdeanträgen fest. Die Beschwerdegegnerin duplizierte am 21. Mai 2024 unter gleichzeitiger Stellungnahme zum Augenscheinprotokoll. Sie hielt ebenfalls an den mit der Vernehmlassung gestellten Anträgen fest. Mit Eingabe vom 24. Mai 2024 hielt der Gemeinderat an seinem Antrag vom 11. Januar 2024 auf Gutheissung der Beschwerde fest.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Die Entscheidungsvoraussetzungen (§ 27 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974: Zuständigkeit, Partei-/Verfahrensfähigkeit der Beschwerdeführer, Vertretungsbefugnis des Rechtsvertreters der Beschwerdeführer, Rechtsmittelbefugnis, Zulässigkeit des Rechtsmittels, frist- und formgerechte Geltendmachung der Rechtsansprüche, keine Rechtsanhängigkeit oder Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheides in der gleichen Sache) sind gegeben. Die Beschwerdegegnerin lässt ihren Vorbehalt des Nichteintretens zu Recht unbegründet.

1.2 Der Regierungsrat erwog im angefochtenen Entscheid im Wesentlichen, die Voraussetzungen für die von den Beschwerdegegnern (darunter die vorliegenden Beschwerdeführer; insgesamt neun Beschwerdegegner gemäss dem Rubrum des angefochtenen RRB, weil die drei Miteigentümerinnen der Parzelle KTN_10 je einzeln als Beschwerdegegnerin aufgelistet werden) beantragte Bescheinigung der Teilrechtskraft hinsichtlich der unbestritten gebliebenen Bestandteile der mittels Erschliessungshilfe eingeräumten Fuss- und Fahrwegrechte seien nicht gegeben (E. 1).

1.3.1 Die Beschwerdeführer rügen eine ungerechtfertigte Verweigerung der Teilrechtskraftbescheinigung. Mit einer Eingabe vom 2. Juni 2023 sei im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren für alle sieben Gesuchsteller um Bestätigung einer Teilrechtskraft ersucht worden. Die Beschwerdegegnerin (Beschwerdeführerin im regierungsrätlichen Verfahren) habe dies mit Stellungnahme vom 27. Juli 2023 (S. 21 Ziff. III.C [RR-act. I/04]) auch ausdrücklich anerkannt (Beschwerde S. 5 Ziff. 3 f.).

1.3.2 Jeder reformatorische Entscheid führt im Umfang des Streitgegenstands (und der Gutheissung) zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids; dessen Teile, die im Beschwerdeverfahren nicht Streitgegenstand waren, werden vom Beschwerdeentscheid aber nicht berührt und erwachsen spätestens mit ungenutztem Ablauf der Beschwerdefrist gegen den unterinstanzlichen Entscheid selbständig in Rechtskraft (Teilrechtskraft) (Hirzel, in: Waldmann/Krauskopf, Praxiskommentar VwVG, Art. 61 N 13). Wie bereits der Regierungsrat erwogen hat, ist des Weiteren erforderlich, dass sich nach der Natur der Streitsache die einzelnen Punkte voneinander trennen lassen, also wenn z.B. ein Entscheid mehrere Veranlagungen oder Bewilligungen zum Gegenstand hat (vgl. VGE III 2008 49 vom 19.11.2009 E. 3.2 f.; PK VRP/SG-Zuber-Hagen, Art. 51^{bis} N 14). Im erwähnten Entscheid VGE III 2008 49 vom 19. November 2009 war die Entschädigung für eine Erschliessungshilfe nach § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 zu beurteilen. Dabei erkannte das Verwaltungsgericht einerseits, soweit diverse Allein- und Miteigentümer gegen die von der Schätzungskommission als Plafond festgelegte Gesamtentschädigungssumme keine Klage erhoben hätten, sei dieses Teilergebnis akzeptiert und insofern von einer Teilrechtskraft auszugehen. Andererseits sei hinsichtlich von den Klägern vor dem Verwaltungsgericht ausdrücklich anerkannten Streitpunkten (Entschädigungspositionen) davon auszugehen, dass diese ursprünglichen Streitpunkte, welche sich von den weiteren, nach wie vor streitigen Aspekten trennen lassen, in (Teil)Rechtskraft erwachsen seien (mit Hinweis auf VGE 315/91 vom 24.7.1991 E. 1).

1.3.3 Nicht anders ist vorliegend zu entscheiden. Es hätte durchaus jeder Gesuchsteller (vgl. vorstehend Ingress lit. B) sein Erschliessungshilfegesuch unabhängig von den anderen stellen können, auch wenn eine Gesamtlösung zweifelsohne sinnvoll ist.

Ebenso erneuert auch die Beschwerdegegnerin mit ihrer Vernehmlassung vom 20. Februar 2024 explizit ihr Einverständnis mit der Ausstellung einer Teilrechtskraftbescheinigung. Sie stellt klar (S. 4 f. Ziff. 5) - und beschreibt so gleichzeitig den vorliegenden Streitgegenstand -, in Bezug auf das Grundstück KTN_02 sei

sie mit der Einräumung eines Fuss- und Fahrwegrechtes nur insoweit nicht einverstanden, als es darum gehe, dass dieses Grundstück auch ein Fuss- und Fahrwegrecht an der Stichstrasse Süd erhalten soll. Ebenfalls nicht einverstanden sei sie mit der Einräumung eines Fuss- und Fahrwegrechtes zugunsten des Grundstücks KTN_01 und zulasten des Grundstücks KTN_06, soweit das Grundstück KTN_06 auch im Bereich ab der Einfahrt in die Stichstrasse Nord bis zur Barriere (Grenze zur Stichstrasse Süd) damit belastet werden soll. Sie sei sogar bereit, auch mit den Beschwerdeführern die entsprechenden Dienstbarkeitsverträge schon abzuschliessen, soweit die zugunsten der Grundstücke KTN_02 und _01 beantragten Fuss- und Fahrwegrechte von ihr nicht bestritten würden.

1.4 Die fünf weiteren ein Gesuch stellenden Parteien haben den RRB Nr. 817/23 vom 14. November 2023 nicht angefochten, auch nicht hinsichtlich einer Teilrechtskraftbescheinigung. Die Beschwerdeführer stellen, soweit ersichtlich, im vorliegenden Verfahren keinen diesbezüglichen konkreten Antrag. Sie beantragen zum einen die Aufhebung von Disp.-Ziff. 1 des angefochtenen RRB explizit nur bezogen auf die Duldungsverpflichtungen zugunsten ihrer Grundstücke und zum andern die Bestätigung der entsprechenden Disp.-Ziff. 1.5 und 1.6 des GRB Nr. 38 vom 31. Januar 2023. Gleichwohl steht einer Teilrechtskraftbescheinigung hinsichtlich der im Verwaltungsbeschwerdeverfahren und im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren nicht (mehr) bestrittenen Teile grundsätzlich nichts im Wege. Die Bescheinigung der Rechtskraft betreffend die unbestrittenen bzw. nicht bei der nächsten Instanz angefochtenen Teile fällt in die Zuständigkeit der zuletzt entscheidenden Behörde (so z.B. explizit § 26 Abs. 5 des Aargauischen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [SAR 271.200] vom 4.12.2007), d.h. vorliegend des Regierungsrates.

2. Von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden F. _____-strasse zweigt an der Nordostecke des Grundstücks KTN_01 der Beschwerdeführer Ziff. 1 ein Seitenzweig der F. _____-strasse nach Westen ab ("Stichstrasse Nord"). Dieser Seitenzweig dreht westlich des ans Grundstück der Beschwerdeführer Ziff. 1 anschliessenden Grundstücks KTN_09. _____ nach Süden, führt entlang der Westgrenze von KTN_09. _____ und durch das Grundstück KTN_10, dreht nach diesem wieder nach Osten und führt über den Nordbereich des Grundstücks KTN_05 der Beschwerdegegnerin sowie entlang der Südgrenze des Grundstücks KTN_02 der Beschwerdeführer Ziff. 2 wieder zur F. _____-strasse ("Stichstrasse Süd") (vgl. Plan vorstehend Ingress lit. B).

Zugunsten des Grundstücks KTN_01 der Beschwerdeführer Ziff. 1 ist ein Wegrecht (vgl. Kolorierung) von der G. _____-strasse über die F. _____-

strasse bis zur nordöstlichen Grundstücksecke und von dort entlang seiner Ostgrenze zulasten KTN_06 (im Eigentum der Beschwerdegegnerin) sowie entlang seiner Nordgrenze über die "Stichstrasse Nord" zulasten KTN_11 (im Eigentum Dritter) vorgesehen (vgl. I._____, Plan Wegrecht KTN_01, 1:1'000, vom 7.11.2022 = Anhang zu GRB Nr. 38 vom 31.1.2023).

Zugunsten des Grundstücks KTN_02 ist ein Wegrecht (vgl. Kolorierung [schwach bereits im Original]) von der H._____-strasse über die F._____-strasse sowie weiter über die "Stichstrasse Süd" bis zur südwestlichen Parzellecke [d.h. Grenzpunkt KTN_05/KTN_02 sowie westlich folgende KTN_10], vorgesehen (vgl. I._____, Plan Wegrecht KTN_02, 1:1'000, vom 7.11.2022 = Anhang zu GRB Nr. 38 vom 31.1.2023).

3.1.1 Land ist erschlossen, wenn unter anderem die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700] vom 22.6.1979; vgl. § 37 Abs. 1 PBG: "genügend zugänglich"). Das Gemeinwesen hat die Bauzonen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist zu erschliessen (Art. 19 Abs. 2 erster Teilsatz RPG). Voraussetzung einer (Bau-)Bewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. a und b RPG). In Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG wird der Erschliessungsbegriff von Art. 19 Abs. 1 RPG wieder aufgenommen (Ruch, Kommentar RPG, Art. 22 N 83). Der Begriff der Erschliessung ist grundsätzlich ein Begriff des Bundesrechts; die rechtlichen Anforderungen an die Erschliessung ergeben sich im Einzelnen indes aus dem kantonalen Recht (BGE 123 II 337 E. 5.b). Genügende Zugänglichkeit im Sinne von § 37 Abs. 1 PBG setzt eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt, ausnahmsweise einen blossen Zugang voraus.

Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von den massgeblichen (namentlich örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab. Bei deren Beurteilung steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (vgl. Urteil BGer 1C_273/2014 vom 13.11.2014 E. 4.3.2 [i.Sa. A.] mit Hinweisen). Der Umstand, dass eine Erschliessung nicht einer Idealvorstellung entspricht, sondern in Einzelfällen gewisse Probleme aufweisen mag, macht sie nicht ohne weiteres im Sinne von Art. 19 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 1 lit. b RPG ungenügend (Urteil BGer 1C_237/2007 vom 13.2.2008 E. 4.3; BGE 121 I 68 E. 3a; VGE 1016/06 vom 24.5.2006 E. 3.1.1; VGE III 2022 92+98 vom 13.1.2023 E. 1.2.3).

3.1.2 Bei der Erschliessung ist auf eine haushälterische Nutzung des Bodens Rücksicht zu nehmen (§ 37 Abs. 2 PBG). Genügende Zugänglichkeit setzt eine

rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt, ausnahmsweise einen blossen Zugang voraus. Technisch hinreichend ist eine Zufahrt, wenn sie verkehrssicher und so beschaffen ist, dass sie der zu erwartenden Beanspruchung durch Benutzer und öffentliche Dienste gewachsen ist (§ 37 Abs. 3 PBG).

3.1.3 Die Gemeinden sind für die Groberschliessung der Bauzonen verantwortlich (§ 38 Abs. 1 Satz 1 PBG). Die Feinerschliessung der Baugrundstücke obliegt grundsätzlich den Grundeigentümern (vgl. § 40 Abs. 1 PBG).

§ 41 PBG regelt die "Mitbenützung durch Dritte" (sog. Erschliessungshilfe). Der Gemeinderat verpflichtet die Eigentümer und direkten Anstösser bestehender privater Erschliessungsanlagen, die Mitbenützung und den Ausbau durch Dritte gegen volle Entschädigung zu dulden, sofern dies zumutbar und für eine landsparende oder ["oder", nicht "und": so angefochtener RRB E. 6.1] zweckmässige technische Lösung notwendig ist (§ 41 Abs. 1 PBG). Können sich die Beteiligten nicht einigen, enteignet der Gemeinderat die erforderlichen Rechte zugunsten des interessierten Dritten und veranlasst nach Bezahlung der Entschädigung die Eintragung im Grundbuch (§ 41 Abs. 2 PBG). Die Entschädigung wird, sofern sich die Beteiligten darauf nicht einigen können, auf Begehren des Enteigneten, des Dritten oder der Gemeinde von der nach dem Enteignungsrecht zuständigen Schätzungskommission festgesetzt. Sie legt auch den Beitrag des Dritten an die Kosten des Unterhalts fest (§ 41 Abs. 3 PBG).

Der öffentlich-rechtliche Erschliessungshilfe-Anspruch gemäss § 41 PBG geht dem zivilrechtlichen Anspruch auf Einräumung eines Notwegrechts gemäss Art. 694 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) vom 10. Dezember 1907 vor (vgl. BGE 136 III 130 E. 3.3.1 und Urteil BGer 5A_525/2013 [recte 2012; ital.] vom 18.3.2013 E. 2.1). Solange mit öffentlich-rechtlichen Mitteln eine angemessene Erschliessung erreicht werden kann, besteht keine Wegnot. Wird ein Grundstück im Rahmen eines Bauvorhabens erschlossen, hat die Baubewilligungsbehörde abzuklären und festzustellen, ob die Voraussetzung der hinreichenden Zufahrt erfüllt ist. Im Notwegrecht stellt das Zivilgericht grundsätzlich auf die rechtskräftige Baubewilligung ab, zumal die hinreichende Zufahrt des öffentlichen Rechts regelmässig höheren Ansprüchen zu genügen hat als der privatrechtliche Notweg (Rey, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 3.295 f. mit Hinweis auf BGE 136 III 130 E. 3.3.1 ff.).

3.1.4 Zweck der Erschliessung(shilfe) ist gemäss der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung die Schaffung einer hinreichenden Erschliessung und mithin die

Herbeiführung der Baureife für ein Drittgrundstück. Es ist - als Konsequenz des bei der Einschränkung des Eigentums als eines Grundrechts zu beachtenden Verhältnismässigkeitsgrundsatzes - nicht Sinn und Zweck von § 41 PBG, eine (allenfalls bloss formal bzw. gestützt auf die Besitzstandsgarantie) als baureif akzeptierte Überbauung und Nutzung mit einer besseren, komfortableren Erschliessung zu versehen (vgl. VGE III 2006 1044 vom 26.1.2007 E. 3.2). Für bestehende Überbauungen und Nutzungen kann § 41 PBG nur angerufen werden, wenn eine verbindliche, im öffentlichen Recht begründete Sanierungspflicht der Erschliessung ansteht.

Stellt sich im Rahmen einer Grundbuchbereinigung heraus, dass eine überbaute Liegenschaft über kein grundbuchlich gesichertes Fahrwegrecht verfügt, obwohl ein solches während Jahren ausgeübt und toleriert wurde, so kann § 41 PBG ebenfalls beansprucht werden, um die erforderliche hinreichende Erschliessung nachträglich herbeizuführen. Berücksichtigt werden muss auch, ob die bestehende oder auszubauende Erschliessungsanlage für die vorgesehene (Be-)Nutzung grundsätzlich zweckmässig ist und ob die zu erwartende Mehrbelastung den Eigentümern zugemutet werden kann (vgl. Hensler, Die Mitbenützung privater Erschliessungsanlagen durch Dritte [sog. Erschliessungshilfe nach § 41 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz], in: EGV-SZ 2004, S. 281 ff., S. 296 f. Ziff. 2.1 f. mit Hinweis auf VGE 1006/01 vom 29.5.2001 E. 3.a.f.; EGV-SZ 1998 Nr.9 mit Hinweisen). Grundsätzlich ist von einer maximalen zonenkonformen Nutzung der zu erschliessenden Fläche und von einer generellen Sicherstellung der Erschliessung auszugehen (EGV-SZ 2002 B 8.1 E. 3.b). Die Ausrichtung der Erschliessung(hilfe) an einer maximalen Nutzung ist von der vorerwähnten besseren, komfortableren Erschliessung abzugrenzen.

3.2 Der Gemeinderat erachtete die Erschliessung von KTN_02 über die Stichstrasse Süd auf KTN_05 entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin gemessen an den planerischen Erschliessungsvorgaben als langfristig sinnvoll. Er gebe einem Erschliessungsgesuch nur in einer Form statt, die eine langfristige Problemlösung gewährleiste und verhältnismässig sei. Die Erschliessung eines Grundstückes soll primär eine zonenkonforme Bebauung und Nutzung dieses Grundstückes ermöglichen. Die Zumutbarkeit sei zu bejahen. Ein wesentliches Mehrverkehrsaufkommen zulasten KTN_05 sei nicht zu erwarten, wenn eine einige Meter längere Dienstbarkeit eingeräumt werde. Die Belastung für KTN_05 sei überschaubar im Vergleich zur wesentlichen Beeinträchtigung der Nutzbarkeit von (KTN_10 und) KTN_02, wenn die Dienstbarkeit bloss auf "halber Länge" oder gar nicht eingeräumt würde. Es könne zudem nicht nur auf eine

Momentaufnahme des Zustands der betroffenen Liegenschaften abgestellt werden. Es stehe jedem Grundeigentümer grundsätzlich frei, seine Parzelle im Rahmen der Bau- und Zonenordnung umzugestalten, etwa indem ein bestehendes Gebäude abgebrochen und ein neues erstellt werde. Sei die Erschliessung eines betreffenden Grundstückes jedoch nur bis zu einem bestimmten Punkt, der aktuellen Einfahrt, gewährleistet, stehe dies allenfalls neuen Plänen entgegen bzw. wäre die hinreichende Erschliessung für eine zonenkonforme Bebauung rechtlich nicht gesichert. Deshalb sei die Erschliessung der Grundstücke KTN _10 und KTN _02 "auf ganzer Länge" auf der Stichstrasse Süd zu gewährleisten (E. 12 f. mit Hinweis auf EGV SZ 2002 B 8.1).

Im Sinne einer vorausschauenden Lösung soll die Erschliessung von KTN _01, ebenfalls über die ganze Länge entlang seiner Ostgrenze auf KTN _06 erfolgen (E. 15 f.).

3.3.1 Der Regierungsrat erwog im angefochtenen Entscheid im Wesentlichen, mit einer Breite von 3.4 m sei der Gemeinderat bereits massiv von der vorgeschriebenen baureglementarischen Minimalbreite von 4.0 m bis 4.75 m abgewichen. Auch die VSS-Normen sähen für den kleinsten Zufahrtsweg eine Breite von mindestens 3 m vor (E. 5.2).

Betreffend die Parzelle KTN _01 überzeuge die Argumentation des Gemeinderates, es müsse einem Grundeigentümer möglich sein, sich rundherum um sein Grundstück zu bewegen, nicht. Es fehle daher an der Notwendigkeit einer Erschliessung entlang der östlichen Grenze von KTN _01 zulasten von KTN _06 sowie gleichzeitig über die Stichstrasse Nord. Über diesen Strassenabschnitt würden bereits KTN _12, KTN _09. _____ und KTN _11 erschlossen. Es sei daher sinnvoll, auch KTN _01 über die Stichstrasse zu erschliessen. Der Beschwerdeführerin sei es unzumutbar, auch auf KTN _06 ein Fuss- und Fahrwegrecht erdulden zu müssen. Es sei nicht Aufgabe der Erschliessungshilfe, einem Grundeigentümer die Unterhaltsarbeiten zu erleichtern. Hierfür sei das Institut des Nachbarrechts im Sinne von § 61 des Einführungsgesetzes zum schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGzZGB; SRSZ 210.100) vom 14. September 1978 geschaffen worden (E. 6.2 f.).

Vergleichbares gelte für KTN _02. Das begünstigte Grundstück KTN _02 verfüge im Osten bereits selbst über einen grundstückseigenen Zugang zur von Norden nach Süden verlaufenden F. _____-strasse. Dementsprechend benötigten die Eigentümer des Grundstücks KTN _02 nicht zwingend einen zweiten Fuss- und Fahrwegzugang über das Grundstück KTN _05. Einzig in der südöstlichen Ecke direkt bei der Abzweigung der Stichstrasse Süd von der F. _____-strasse sei

ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten des Grundstücks KTN _05 und zu Gunsten des Grundstücks KTN _02 notwendig, was jedoch unbestritten sei. Hieran änderten die beiden Gebäude auf KTN _02 nichts: bei der Erschliessungshilfe gehe es um eine grundstücksbezogene Erschliessung und nicht darum, die einzelnen Häuser auf einem Grundstück bestmöglich zu erschliessen (E. 7).

Ebenso erwog der Regierungsrat, dass das Grundstück KN _10 auf der Stichstrasse Süd nicht entlang der gesamten gemeinsamen Grenze mit KTN _05 von 25 m eines Fuss- und Fahrwegrechts bedürfe, sondern auch für eine geplante Wunschüberbauung von KTN _10 eine Beschränkung auf 13 m ausreiche (E. 8.2).

3.3.2 Die Strassenbreiten von klar über 2.70 m sind nicht mehr strittig; die Beschwerdegegnerin hat den RRB Nr. 817/2023 nicht angefochten. Entsprechend ist nicht weiter auf ihr Vorbringen einzugehen (Vernehmlassung S. 16 f. Ziff. 10, mit Verweis auf ihre Stellungnahme im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren S. 14 f. Ziff. 9.1 ff.), angesichts der von den Beschwerdeführern geltend gemachten Grundbucheinträge hätte nicht auf das Erschliessungshilfesuch eingetreten werden dürfen. In der angesprochenen Stellungnahme legte die Beschwerdegegnerin dar, dass ein bestehendes Fuss- und Fahrwegrecht maximal eine Breite von 2 m und nicht einmal 2.7 m (gemäss § 64 Abs. 2 EGzZGB) aufgewiesen hätte. Wenn die Beschwerdegegnerin den RRB nicht angefochten hat, hat sie somit zum Ausdruck gebracht, dass in den konkreten Fällen mit einer Strassenbreite von 2.70 m oder weniger - wozu sich der Gemeinderat geäußert hat (GRB Nr. 38 vom 31.1.2023 E. 14) - den öffentlich-rechtlichen Vorgaben an eine rechtsgenügende Erschliessung nicht mehr nachgekommen werden kann. Nachdem das kommunale Baureglement (BauR) vom 5. Juni 2016 für Zufahrtsstrassen bis 30 Wohneinheiten für die Strassenbreite einen Richtwert von 4.00 m bis 4.75 m zuzüglich ein verbreitertes Bankett oder ein einseitiges Trottoir vorsieht (Art. 9 Abs. 2 BauR), ist auch offenkundig, dass Strassenbreiten von 2.70 m (vorbehalten räumlicher Verhältnisse, welche keine grössere Breite zulassen) klarerweise nicht genügen können. Dies gilt selbst in Beachtung der Kompetenz des Gemeinderates, für die Zufahrt zu einzelnen Gebäuden/Gebäudegruppen geringere Ausfahrtbreiten festlegen zu können (Art. 9 Abs. 3 BauR).

3.3.3 Die Eigentümerinnen des Grundstücks KTN _10 haben den strittigen RRB ebenfalls nicht angefochten.

4.1 Vorliegend verhält es sich so, dass die Liegenschaften KTN _02 bzw. KTN _01 faktisch (historisch) unter anderem über die F. _____-strasse bzw. die Grundstücke KTN _05 (Liegenschaft KTN _02) und KTN _06 (Liegenschaft

KTN_01) erschlossen werden (vgl. Beschwerde S. 10 Ziff. 8; S. 10 ff. Ziff. 9 [betr. KTN_01]; S. 13 ff. Ziff. 10 betr. KTN_02). Insoweit liegt eine atypische Konstellation vor, da die Gewährung der Erschliessungshilfe dem Baubewilligungsverfahren und somit der Erstellung einer Baute in der Regel an und für sich vorangeht. Die vorliegende Konstellation hat die Konsequenz, dass sich die für die Gewährung der Erschliessungshilfe verlangten Kriterien anhand der faktischen Situation überprüfen lassen. Dies darf aber nicht dazu verleiten, die bestehende faktische Erschliessungssituation bloss zu zementieren. Insofern ist dem Sicherheitsdepartement beizupflichten (Vernehmlassung S. 2 Ziff. 1), dass die Ausführungen zu weit in der Vergangenheit liegenden Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken KTN_01 und KTN_02 vorliegend grundsätzlich nicht relevant und allenfalls namentlich für eine zivilrechtliche Auslegung früherer Wegrechte bedeutsam sei könnten. Andererseits darf mit dem Gemeinderat (Eingabe vom 24.5.2024) aber auch der während Jahren geübten und geduldeten Praxis durchaus Rechnung getragen werden.

Wegleitend für die Beurteilung bleibt, dass der Umfang der Erschliessungshilfe - ausgerichtet auf eine maximale zonenkonforme Nutzung - begrenzt wird durch die Zielsetzungen der landsparenden oder zweckmässigen technischen Lösung bzw. deren Notwendigkeit für eine rechtsgenügende Erschliessung sowie die Zumutbarkeit. Gemäss dem klaren Gesetzeswortlaut ("oder") ist nur die landsparende oder zweckmässige Lösung neben (kumulativ) der Zumutbarkeit erforderlich.

4.2.1 Im Lichte einer landsparenden Lösung fällt betreffend die Parzelle KTN_01, die eine Erschliessung über die Stichstrasse Nord wie entlang ihrer Ostgrenze auf KTN_06 erhalten soll, folgendes ins Gewicht:

Die Parzelle umfasst bei einer rechteckigen Form von rund 20 m (West-Ost-Ausrichtung) auf rund 15 m (Nord-Süd-Ausrichtung) eine Fläche von 299 m². Die belastete Parzelle KTN_06 der Beschwerdegegnerin umfasst 341 m². Hiervon entfallen 62 m² (18 %) auf den Nordteil des Strassenbereichs (Strassenfläche F. _____-strasse; bis Höhe nördliche Grenze von KTN_01) und 51 m² (15 %) auf dessen Südteil (d.h. entlang der Ostgrenze von KTN_01) von KTN_06 (vgl. RR-act. II/01/Dossier B03.3, Blatt "Dienstbarkeiten Teil Nord", 1:1'000, vom 20.11.2020). Das Grundstück KTN_06 wird also auf 113 m² belastet entsprechend einer Nutzungseinschränkung im Umfang eines Drittels. Auf dem Nordteil wurden neben der Parzelle KTN_01 Wegrechte auch zu Gunsten der drei Parzellen KTN_12, KTN_09. _____ und KTN_11 eingeräumt, was unbestritten ist. Demgegenüber ist das Wegrecht auf dem Südteil der Parzelle KTN_06 ausschliesslich zu Gunsten von KTN_01 vorgesehen.

Werden allein diese Zahlenverhältnisse betrachtet, erscheint es fraglich, ob bezüglich KTN_01 mit Blick auf die doppelte Erschliessung entlang der Nord- wie der Ostseite noch von einer landsparenden Lösung gesprochen werden kann. Hinzu kommt, dass die Parzellengrösse und deren geometrische Form an und für sich keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Erschliessungs(möglichkeit) von Norden wie von Osten her erkennen lassen.

4.2.2 Allerdings kann in Würdigung der gesamten Situation und der absoluten zusätzlichen Flächenbeanspruchung von 51 m² nicht gesagt werden, es werde gegen das Postulat der haushälterischen Bodennutzung verstossen. Das Grundstück KTN_06 weist mit seiner geringen Fläche von 341 m² und einem ungünstigen Grundriss von rund 33 m (Nord-Süd-Ausrichtung) auf rund 11 m bzw. 8 m (West-Ost-Ausrichtung auf der Nord-Süd-Seite) eine eher schlechte Nutzungsmöglichkeit auf. Hinzu kommt die Überlagerung durch eine Gewässerraumzone von insgesamt 282 m² (vgl. Auszug aus dem ÖREB-Kataster zu KTN_06). Mit seiner Vernehmlassung vom 17. März 2023 im regierungsrätlichen Verfahren hat der Gemeinderat darauf hingewiesen, dass mit dieser Situierung im Gewässerraum ein grundsätzliches Bauverbot für neue Bauten, Anlagen und Nutzungen verbunden ist (S. 2 oben mit Hinweis auf Art. 41c der Gewässerschutzverordnung [GSchV; SR 814.201] vom 28.10.1998). Zudem hat er auf die Problematik der Zonenkonformität dieser Nutzung in der Wohnzone W3 hingewiesen. Schliesslich hat der Gemeinderat auch angeführt, für die gewerbliche Nutzung sei keine Bewilligung aktenkundig und müsse entsprechend von der Widerrechtlichkeit der Nutzung ausgegangen werden. Dieser Sachverhalt wurde bzw. wird, soweit ersichtlich, von der Beschwerdegegnerin nur bestritten, jedoch nicht widerlegt (vgl. Eingabe vom 21.5.2024 S. 3 Ziff. 5).

Insofern kann folglich nicht gesagt werden, durch die Gewährung der Erschliessungshilfe auf den zusätzlichen 51 m² werde in rechtsverletzender Art gegen die Voraussetzung der haushälterischen Bodennutzung und landsparenden Lösung verstossen. Dabei darf auch berücksichtigt werden und kann nicht ernsthaft bestritten werden, dass die fragliche Fläche bereits derzeit als nichts anderes denn als Strassenfläche ausgestaltet ist und verstanden werden kann.

4.2.3 Aufgrund der Akten (Planunterlagen) wie auch aufgrund des Augenscheins ist auch erstellt, dass die Erschliessung von KTN_01 bzw. des in den 1950er-Jahren gebauten Wohnhauses genuin durch ein Gartentor im Nordbereich der Ostseite des Grundstückes von KTN_06 her erfolgte. Die Garage, in welche über die nördliche Stichstrasse eingefahren wird, wurde erst im Jahr 1971 errichtet. Anlässlich des Augenscheins war nicht zu verkennen, dass der Zugang via das Gartentor auch heutzutage nach wie vor als Fuss- und Velo-Zugang benutzt

wird. Es kann auch nicht gesagt werden, dieser Zugang sei weniger zweckmässig als die Einfahrt/Zugang in die Garage von der nördlichen Stichstrasse. Es kann auch nicht gesagt werden, die diesbezüglichen Platzverhältnisse seien erheblich grosszügiger als eine Zufahrt auf einen Abstellplatz/Garage von der F. _____-strasse auf den Ostbereich des Grundstückes es wäre.

4.2.4 Es sind auch keine Anhaltspunkte erkennbar, welche gegen die Zumutbarkeit der Gewährung der Erschliessungshilfe auch für die fraglichen 51 m² zu Lasten der Beschwerdegegnerin sprächen. Dieser Strassenbereich ist bereits ausgeschieden und wird offensichtlich seit Jahren auch genutzt (zu dieser angestammten Zugangsmöglichkeit vgl. Vernehmlassung des Gemeinderates vom 11.1.2024). Faktisch trifft die Beschwerdegegnerin keine Änderung und/oder keine zusätzliche Belastung. Mit der Erschliessungshilfe wird die Nutzung nur den Eigentümern/Bewohnern von KTN_01 eingeräumt. Die Beschwerdegegnerin umgekehrt bleibt in ihrer bisherigen Nutzung (im Ist-Zustand) von KTN_06 (so weit diese denn rechtmässig ist, vgl. vorstehend E. 4.2.2) unbeeinträchtigt.

Die Beschwerde erweist sich somit betreffend die KTN_01 als begründet und ist insoweit gutzuheissen.

4.3.1 Die Parzelle KTN_02 weist eine Grundfläche von 1'050 m² auf. Sie hat grob gesagt die Form eines sich im Süden verbreiternden Parallelogramms mit einer Ausdehnung von rund 40 m (West-Ost-Ausrichtung) auf rund 23 m bzw. 35 m (Nord-Süd-Ausrichtung auf der West- bzw. Ostseite). Durch den östlichen Teil der Parzelle führt das Trassee der F. _____-strasse. Das Grundstück ist derzeit überbaut mit einem alten Haus (vor 1944) im Westen, das über die Stichstrasse Süd erschlossen wird. Auf dem östlichen Grundstücksteil befindet sich ein in den 1990-er Jahren erstellter Neubau mit Erschliessung direkt ab der F. _____-strasse. Hinsichtlich des alten Gebäudes und dessen Erschliessung änderte sich nichts (vgl. Beschwerde S. 14 Ziff. 10). Der Plan "Grundrisse" (Erdgeschoss) Nr. 47/1 vom 22. Juli 1995 (Bf-act. 4) spricht dafür, dass sich die zum vorbestehenden Haus gehörigen Autoabstellplätze im Bereich der südwestlichen Grundstücksecke befanden. Der Gemeinderat bestätigt vernehmlassend, dass das vorbestehende westliche Gebäude auf KTN_02 baulich auf eine Erschliessung über die Stichstrasse Süd ausgerichtet ist. Diese Angabe konnte anlässlich des Augenscheines verifiziert und bestätigt werden.

Im Weiteren weisen die Beschwerdeführer darauf hin, dass für das Grundstück KTN_02 bereits ein Baugesuch bestehe, das mittels Einsprache der Beschwerdegegnerin blockiert sei (Beschwerde S. 7 f.). Dies wird von der Beschwerdegegnerin nicht bestritten.

Über die Stichstrasse Süd werden die Grundstücke KTN_10 (632 m²) sowie KTN_14 (669 m²) erschlossen. Das ihnen hierfür zulasten von KTN_05 eingeräumte Wegrecht umfasst insgesamt 236 m² (vgl. RR-act. II/01/Dossier B03.4, Blatt "Dienstbarkeiten Stichstrasse Süd", 1:500, vom 20.11.2020)

Durch die Erschliessung von KTN_02 (auch) über die Stichstrasse Süd wird somit kein zusätzliches Land zulasten von KTN_05 beansprucht. Diese Erschliessung erfüllt insofern somit das Kriterium einer landsparenden Lösung. Durch die Verweigerung eines Wegrechts bzw. der Erschliessungshilfe wird diesbezüglich nichts gewonnen.

4.3.2 Die Grösse des Grundstückes KTN_02 (1'050 m²) lässt hinsichtlich einer zonenkonformen Überbauung verschiedene Optionen offen. Es ist daher fraglich, ob die Beschränkung der Erschliessung(shilfe) auf die F. _____-strasse noch eine zweckmässige technische Erschliessungslösung für eine Überbauung im Zeichen des verdichteten Bauens und der Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG) erlaubt, was besagt, dass im Vergleich zum Ist-Zustand auf einer bestimmten Fläche mehr Personen leben (und/oder arbeiten) können (vgl. Urteil BGer 1C_300/2020 vom 1.12.2020 E. 2.5). Dieses zentrale raumplanungsrechtliche Anliegen darf nicht durch eine nicht hinlängliche Erschliessung, auch wenn diese auf dem Wege der Erschliessungshilfe zu gewähren ist, verhindert werden.

Im Lichte möglicher Überbauungen darf der bestehenden Situation bei der Beurteilung der gebotenen Erschliessungshilfe kein besonderes Gewicht beigemessen werden. Gleichwohl darf vorliegend auch dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Erschliessung des älteren Gebäudes auf einer der grösseren Parzelle im Umfeld der F. _____-strasse mittlerweile seit Jahrzehnten, wie der fotografisch dokumentierte Ausbaustandard der Stichstrasse nahelegt (vgl. RR-act. I/01/Beilage 12; RR-act. III/05/Beilage 10), faktisch - auch - über die Stichstrasse Süd erfolgt und sich hieran auch nach Erstellen des östlichen Gebäudes offensichtlich nichts geändert hat. Von einem Strässchen/Weg, welcher dem Verlauf der Stichstrasse Süd entspricht, zeugen auch die über webGIS (Zeitreise Luftbild) bis aufs Jahr 1946 zurückreichenden Luftaufnahmen (deutlich bereits im Jahr 1955). Soweit die Beschwerdegegnerin auf eine Luftaufnahme aus den 1960er-Jahren verweist (Vernehmlassung S. 12), zeigt diese Luftaufnahme zwar einen Zugang zum alten Haus auf KTN_02 ab der F. _____-strasse, der jedoch offensichtlich nicht für Fahrzeuge befahrbar war. Ob irgendeinmal zwischen den beiden Grundstücken KTN_05 und KTN_02 ein Zaun bestand oder zulasten eines Grundstückes hätte errichtet werden müssen (Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin S. 11 f. Ziff. 9.2), hat im vorliegenden Verfahren unbeacht-

lich zu bleiben. Diesbezüglichen (gegenseitigen) Ansprüchen ist gegebenenfalls mit den zivilrechtlichen Mitteln zum Durchbruch zu verhelfen.

Insgesamt darf davon ausgegangen werden, dass die Erschliessung über die Stichstrasse Süd durchaus einer technisch zweckmässigen Lösung erschliesst und nicht von Komfortabilitätsüberlegungen geprägt ist.

4.3.3 Ein Wegrecht zugunsten von KTN_02 hat keine zusätzliche Nutzungsbeeinträchtigung des belasteten Grundstückes KTN_05 zur Folge (vgl. vorstehend E. 4.3.1). Insoweit ist die Zumutbarkeit zu bejahen.

Bei einer Grundstücksfläche von über 1'050 m² kann sich die maximale Ausnutzung bei einer Ausnutzungsziffer von 0.70 in der W3 (vgl. Art. 37 BauR) auf eine Bruttogeschossfläche von maximal 735 m² belaufen. Eine solch maximale Nutzung bedingte maximal rund 13 bis 14 Abstellplätze für Motorfahrzeuge (vgl. Art. 11 Abs. 1 lit. a BauR), was im Vergleich zur aktuell erforderlichen Zahl von Parkplätzen zweifelsohne eine Zunahme an Verkehrsbewegungen bedeutet. Hieraus kann jedoch noch nicht auf eine Unzumutbarkeit der Erschliessungshilfe geschlossen werden. Das bewilligungsfähige Mehr an Autoabstellplätzen ist im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens für eine Überbauung zu prüfen; die Erschliessungshilfe hingegen hat sich wie gesagt an der maximal zulässigen zonenkonformen Ausnutzung zu orientieren.

4.3.4 Es erweis sich somit, dass der Gemeinderat die für die Gewährung der Erschliessungshilfe zugunsten von KTN_02 und zulasten von KTN_05 (Bereich Stichstrasse Süd) erforderlichen Kriterien zu Recht als erfüllt erachtet hat.

4.4 Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde sowohl hinsichtlich des Grundstückes KTN_01 (Beschwerdeführer Ziff. 1) wie des Grundstückes KTN_02 (Beschwerdeführer Ziff. 2) als begründet. Der angefochtene RRB Nr. 817/23 vom 14. November 2023 ist aufzuheben, und die vom Gemeinderat gewährte Erschliessungshilfe ist zu bestätigen.

5.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten und Entschädigungen des regierungsrätlichen und des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (neu) zu regeln bzw. zu verlegen.

5.2.1 Im regierungsrätlichen Verfahren wurde den neun Beschwerdegegnern unter solidarischer Haftbarkeit ein Drittel (Fr. 600.--) der Verfahrenskosten auferlegt. Angesichts der Teilbarkeit und grundsätzlichen gegenseitigen Unabhängigkeit der einzelnen Erschliessungshilfebegehren, was sich auch im Dispositiv des GRB Nr. 83 vom 31. Januar 2023 widerspiegelt (vgl. auch vorstehend E. 1.2.1),

ist vorab die Grundlage einer solidarischen Haftung fraglich, soweit es sich bei den jeweiligen Beschwerdegegnern nicht um Miteigentümer am gleichen Grundstück handelt.

5.2.2 Die Beschwerdegegnerin (als Beschwerdeführerin im regierungsrätlichen Verfahren) hat vor dem Regierungsrat die Disp.-Ziff. 1.1 bis 1.3 sowie Ziff. 1.5 bis 1.7 des GRB Nr. 38 vom 31. Januar 2023 angefochten. Ziff. 1.4 wurde nicht angefochten; es betrifft dies das Grundstück KTN_15 (im Eigentum von J._____ bzw. dessen Rechtsnachfolger L._____). Ihm wurden also zu Unrecht Verfahrenskosten (unter solidarischer Haftbarkeit) auferlegt. Indes hat er den RRB nicht angefochten.

Die Beschwerde wurde betreffend die Disp.-Ziff. 1.5 bis 1.7 gutgeheissen; es betrifft dies die Grundstücke der vorliegenden Beschwerdeführer Ziff. 1 und Ziff. 2 sowie das Grundstück KTN_10, dessen Eigentümerinnen den RRB nicht angefochten haben. Betreffend die Disp.-Ziff. Ziff. 1.1 bis 1.3 wurde die Beschwerde abgewiesen, ohne dass dies Eingang ins Dispositiv fand.

Die Eigentümer der betreffenden Grundstücke (KTN_12, KTN_09._____ sowie KTN_11), d.h. die Beschwerdegegner Ziff. 1 bis Ziff. 3 des regierungsrätlichen Verfahrens, sind also als Obsiegende zu betrachten. Auch ihnen wurden also zu Unrecht Verfahrenskosten (unter solidarischer Haftbarkeit) auferlegt. Auch sie haben den RRB jedoch nicht angefochten.

5.2.3 Die vorliegenden Beschwerdeführer obsiegen. Dies hätte zur Folge, dass zwei Neuntel der Verfahrenskosten von Fr. 600.-- (entsprechend Fr. 133.40) neu zu verlegen wären. Die Geringfügigkeit dieses Betrages rechtfertigt keine Neuverlegung der Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens zwischen Beschwerdeführern und der Beschwerdegegnerin.

5.2.4 Die vorstehenden Überlegungen gelten sinngemäss auch für die Regelung der Parteientschädigungen des regierungsrätlichen Verfahrens. Bei einer den Beschwerdegegnern auferlegten Parteientschädigung von insgesamt Fr. 500.-- fiel der neu zu verlegende Betrag mit Fr. 111.20 (zwei Neuntel von Fr. 500.--) noch geringer aus.

5.3 Die Beschwerdeführer und der Gemeinderat, der den Antrag der Beschwerdeführer auf Gutheissung der Beschwerde unterstützt hat, obsiegen im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren.

Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen sowie Kosten des Augenscheins) von insgesamt Fr. 3'500.--

sind daher entsprechend je zur Hälfte (je Fr. 1'750.--) der Beschwerdegegnerin sowie dem Kanton aufzuerlegen.

5.4 Dem Verfahrensausgang entsprechend haben die beanwalteten Beschwerdeführer einen Anspruch auf eine Parteientschädigung zu Gunsten der Beschwerdegegnerin und des Kantons. Diese Parteientschädigung 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 richterlichen Ermessens auf je Fr. 1'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), insgesamt also Fr. 3'000.--, festgesetzt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

- 1.1 Die Beschwerde wird gutgeheissen und der angefochtene RRB Nr. 817/2023 vom 14. November 2023 wird im Sinne der Erwägungen insoweit aufgehoben, als der Regierungsrat Dispositiv-Ziffern 1.5 und 1.6 des GRB Nr. 38 vom 31. Januar 2023 im Sinne der Erwägungen angepasst hat.
- 1.2 Die Regelung der Kosten und Parteientschädigungen des regierungsrätlichen Verfahrens bleibt unverändert.

2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen sowie Kosten des Augenscheins) von insgesamt Fr. 3'500.-- werden je zur Hälfte (je Fr. 1'750.--) der Beschwerdegegnerin sowie dem Kanton auferlegt. Die Beschwerdeführer haben am 14. Dezember 2023 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, der ihnen aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten ist.

Die Beschwerdegegnerin hat ihr Betreffnis von Fr. 1'750.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

3. Die Beschwerdegegnerin und der Kanton haben den beanwalteten Beschwerdeführern für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von je Fr. 1'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), insgesamt also Fr. 3'000.--, 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 Beschwerdeführer Ziff. 1 und Ziff. 2 (3/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
 - den Gemeinderat Schübelbach (R)

- den Regierungsrat (EB)
- das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
- und das Amt für Raumentwicklung (EB).

Schwyz, 27. Juni 2024

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: 16. Juli 2024