

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2023 5

Entscheid vom 27. Juni 2024

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Vizepräsident
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Karl Gasser, Richter
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. **Bezirksrat Küssnacht**, Seeplatz 2/3, Postfach 176, 6403 Küssnacht,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz, Vorinstanzen,
4. **B.** _____,
Beschwerdegegnerin,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Nachträgliche Baubewilligung für Steganlage; Rückbau)

Sachverhalt:

A. Die Erbengemeinschaft B. _____ (nachfolgend: die Bauherrschaft) ist Eigentümerin der Liegenschaft KTN 001. _____ (Küssnacht). Sie wurde durch den Bezirk Küssnacht am 25. November 2021 aufgefordert, für die auf den Grundstücken KTN 001. _____ und KTN 1700 (Zugersee, Eigentum Kanton Schwyz) bestehende Steganlage ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, worauf die Erbengemeinschaft mit Eingabe vom 6. Februar 2022 um Erteilung der nachträglichen Baubewilligung ersuchte (Vi-act. III/02-3 und III/02-10). Das Bauvorhaben wurde im Amtsblatt (...) publiziert (...) sowie (...) öffentlich aufgelegt. Innert Frist gingen keine Einsprachen ein. Nachdem das Amt für Raumentwicklung (ARE) der Bauherrschaft mit Schreiben vom 25. März 2022 (rechtliches Gehör) in Aussicht stellte, das Gesuch um nachträgliche Baubewilligung abzulehnen und den Abbruch des Stegs anzuordnen, sowie empfahl, ein Rückführungsprojekt nachzureichen (Vi-act. II/15), zog die Bauherrschaft das nachträgliche Baubewilligungsgesuch am 25. April 2022 zurück und reichte stattdessen ein Rückführungsprojekt ein. Gemäss genanntem Projekt sollte die Anlage bis spätestens am 31. August 2022 zurückgebaut werden (Vi-act. III/02-9).

B. Mit Beschluss vom 18. Mai 2022 (Geschäft Nr. 245) hat der Bezirksrat Küssnacht der Bauherrschaft die nachträgliche Baubewilligung für die bereits bestehende Steganlage auf den Grundstücken KTN 001. _____ und KTN 1700 gestützt auf den kantonalen Gesamtentscheid des ARE vom 5. Mai 2022 verweigert und das Rückbauprojekt im Sinne der Erwägungen und unter Nebenbestimmungen bewilligt (Vi-act. III/02-1). Der Beschluss wurde am 25. Mai 2022 versandt und der Bauherrschaft am 27. Mai 2022 zugestellt.

C. A. _____ (nachfolgend: die Beschwerdeführerin) ist Mieterin der Liegenschaft KTN 001. _____. Sie gelangte mit Eingabe vom 4. Juli 2022 (Eingang Bezirk Küssnacht 8.7.2022) an den Bezirksrat Küssnacht mit dem Antrag, den Bezirksratsbeschluss vom 18. Mai 2022, welchen sie am 26. Juni 2022 per Email erhalten habe, aufzuheben. Soweit der Beschluss nicht aufgehoben werden könne, sei ihr Schreiben als Beschwerde aufzufassen (Vi-act. I/01).

D. Am 11. Juli 2022 leitete der Bezirk Küssnacht die Eingabe der Beschwerdeführerin als "Aufhebungsgesuch resp. Beschwerde" an den Rechts- und Beschwerdedienst des Kantons weiter; die Eingabe sei fälschlicherweise an den Bezirk gesandt worden (Vi-act. V/1). Mit RRB Nr. 932/2022 vom 6. Dezember 2022 (Versand am 13.12.2022) trat der Regierungsrat auf die Eingabe nicht ein.

E. Die Beschwerdeführerin gelangte am 3. Januar 2023 mit "Beschwerde, Akteneinsichts- und Aufhebungsgesuch gegen den Beschluss des Regierungsrates Nr. 932/2022 vom 6.12.2022" fristgerecht ans Verwaltungsgericht mit dem Antrag:

Aus diesen Gründen ersuchen wir Sie um vollumfängliche Akteneinsicht in dieser Angelegenheit. Aus diesen Gründen ersuchen wir Sie auch, den Beschluss und die mitangefochtenen Beschlüsse unter Kosten- und Entschädigungsfolge aufzuheben.

F. Mit Verfügungen vom 4. Januar 2023 hat das Gericht zum einen der Beschwerdeführerin Frist zur Einzahlung eines Kostenvorschusses von Fr. 2'500 und zum andern den Vorinstanzen und der Beschwerdegegnerin Frist zur Vernehmlassung angesetzt.

G. Am 9. Januar 2023 beantragte das Sicherheitsdepartement, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin abzuweisen. Der Bezirk Küsnacht beantragte am 24. Januar 2023 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin. Das Amt für Raumentwicklung beantragte mit Vernehmlassung vom 25. Januar 2023, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit auf sie überhaupt einzutreten sei. Die Beschwerdegegnerin liess sich innert Frist nicht vernehmen.

H. Am 11. Januar 2023 ersuchte die Beschwerdeführerin um Fristerstreckung zur Einzahlung des Kostenvorschusses und gleichzeitig stellte sie dem Gericht verschiedene Fragen (VG-act. 11). Mit Verfügung vom 13. Januar 2023 wurde der Beschwerdeführerin zur Kostenvorschusszahlung eine Nachfrist angesetzt und ebenso die Möglichkeit eröffnet, den Kostenvorschuss in drei Raten (2x Fr. 1'000 und 1x Fr. 500) zu begleichen. Zudem wurde auf die dem Gericht unterbreiteten Fragen eingegangen (VG-act. 12).

I. Am 22. Februar 2023 zeigte das Bundesgericht dem Verwaltungsgericht an, die Beschwerdeführerin habe gegen die Verfügung vom 13. Januar 2023 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht (VG-act. 15, 16). Mit Verfügung vom 9. März 2023 erkannte das Bundesgericht der Beschwerde aufschiebende Wirkung zu (VG-act. 18).

Am 22. März 2023 ersuchte die Beschwerdeführerin das Verwaltungsgericht um Rückerstattung der bereits einbezahlten Kostenvorschuss-Raten in der Gesamthöhe von Fr. 2'000, was das Gericht erledigte (VG-act. 20, 21, 22).

Mit Urteil 1C_89/2023 vom 27. November 2023 trat das Bundesgericht auf die Beschwerde nicht ein.

J. Nach Rücksendung der Verfahrensakten durch das Bundesgericht setzte das Gericht der Beschwerdeführerin mit Verfügung vom 4. März 2024 eine neue Frist zur Einzahlung des Kostenvorschusses an (VG-act. 25). Nachdem die Verfügung am 14. März 2024 durch die Post als nicht abgeholt retourniert wurde (VG-act. 26), wurde ihr gleichentags eine nicht erstreckbare Nachfrist bis 25. März 2024 angesetzt (VG-act. 27).

K. Nach Eingang des Kostenvorschusses wurden der Beschwerdeführerin am 22. März 2024 die Eingaben der Vorinstanzen zugestellt (vgl. oben Ingress Bst. G) mit der Möglichkeit zu replizieren (VG-act. 28).

Mit Eingabe vom 12. April 2024 ersuchte die Beschwerdeführerin um vollumfängliche Akteneinsicht sowie um Erstreckung der Frist zur Replik. Am 15. April 2024 wurde die Frist bis 20. Mai 2024 erstreckt, zu den Punkten der Eingabe vom 12. April 2024 Stellung genommen und die Beschwerdeführerin zwecks Akteneinsichtnahme an die Gerichtskanzlei verwiesen. Die Frist wurde am 17. Mai 2024 letztmals und nicht weiter erstreckbar bis am 21. Juni 2024 erstreckt.

Bereits schon am 13. Mai 2024 zeigte das Bundesgericht dem Verwaltungsgericht an, dass die Beschwerdeführerin gegen das Urteil BGer 1C_89/2023 vom 27. November 2023 ein Revisionsgesuch eingereicht hat.

L. Mit Eingabe vom 20. Juni 2024 macht die Beschwerdeführerin geltend, es sei beim Bundesgericht noch ein Revisionsverfahren hängig und sie habe um Zustellung von Aktenkopien der Akten ersucht und nicht um Akteneinsicht, was noch ausstehend sei, und stellt den Antrag: "Mit aufschiebender Wirkung wird um einen neuen Termin ersucht, 30 Tage ab Eingang der vollumfänglichen Aktenkopien und des gesamten Aktenverzeichnisses sowie des Revisionsurteils - also 30 Tage nach Eintreffen des letzten Dokuments, in Abhängigkeit davon, welches Ereignis später eintritt".

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Der Bezirksrat Küssnacht hat mit Beschluss Nr. 245 vom 18. Mai 2022 die nachträgliche Baubewilligung für die bereits bestehende Steganlage auf den Grundstücken KTN 001._____ und KTN 1700 gestützt auf den kantonalen Gesamtentscheid des ARE vom 5. Mai 2022 verweigert und die Bewilligung für das Rückbauprojekt im Sinne der Erwägungen und unter Nebenbestimmungen erteilt.

Die Beschwerdeführerin gelangte mit folgendem Schreiben am 4. Juli 2022 an den Bezirksrat Küssnacht (Vi-act. I/01; Hervorhebungen im Original):

Aufhebungsgesuch und Beschwerde

Sehr geehrte Damen und Herren:

Am Sonntag, dem 26.6.2022 wurden wir darüber informiert, dass Sie entschieden haben, dass der Steg auf dem Grundstück 001._____ bis Ende August 2022 rückgebaut werden muss, und dafür ein Baugesuch gestellt wurde, und Sie eine Baubewilligung erteilten. Wir mieten das Haus und bewohnen das Grundstück.

Wir wurden weder informiert noch angehört.

Unsere telefonischen Erkundigungen bei der Gemeinde am 30.6.2022 brachten keine Klärung.

Uns scheint es, dass das Verfahren und der Beschluss deshalb rechtswidrig sind.

Aus diesen Gründen **ersuchen wir Sie, den Beschluss aufzuheben** und uns dies innert 30 Tagen nach Erhalt dieses Schreibens schriftlich zu bestätigen.

Sollte Ihnen dies nicht möglich sein, **ersuchen wir Sie, dieses Schreiben als Beschwerde aufzufassen**. Da die 20-tägige Beschwerdefrist mit dem Empfang der Anordnung zu laufen beginnt, denken wir, dass diese noch nicht abgelaufen ist.

Der Bezirk Küssnacht leitete das "Aufhebungsgesuch resp. eine Beschwerde" an den Rechts- und Beschwerdedienst des Kantons weiter (Vi-act. I/01). Mit RRB Nr. 932/2022 vom 6. Dezember 2022 trat der Regierungsrat auf die Eingabe nicht ein.

1.2 Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen den Nichteintretensentscheid des Regierungsrates vom 6. Dezember 2022. Strittig - und durch das Verwaltungsgericht zu prüfen - ist damit allein, ob der Regierungsrat zu Recht auf die Eingabe vom 4. Juli 2022 nicht eingetreten ist. Denn wenn die Vorinstanz auf ein Rechtsmittel nicht eingetreten ist, so hat das Verwaltungsgericht gemäss ständiger Rechtsprechung grundsätzlich nur zu prüfen, ob der Nichteintretensentscheid zu Unrecht erfolgt ist. Bejaht es diese Frage, so hebt es den Nichteintretensentscheid auf und weist die Akten an die Vorinstanz zurück, damit diese einen Sachentscheid trifft (VGE III 2022 68 vom 23.6.2022 E. 1; VGE II 2020 78 vom 21.10.2020 E. 2.1 mit weiteren Hinweisen). Soweit die Beschwerdeführerin um materielle Beurteilung und Aufhebung der Rückbaubewilligung ersucht, ist darauf nicht einzutreten.

1.3 Vom Nichteintretensentscheid der Vorinstanz ist die Beschwerdeführerin direkt betroffen und damit zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde befugt, unabhängig davon, ob die Legitimation zur Verwaltungsbeschwerde zu Recht verweigert wurde oder nicht. Auf die Beschwerde ist damit einzutreten, soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, es sei ihr die Beschwerdelegitimation durch die Vorinstanz zu Unrecht abgesprochen worden (vgl. BGE 142 II 509 E. 2.1).

2. Vorweg ist auf die beschwerdeführerische Eingabe vom 20. Juni 2024 einzugehen. Darin macht sie geltend, eine umfassende Aktenkopiezustellung sei weiterhin ausstehend und ebenso ein Entscheid des Bundesgerichts betreffend Revisionsgesuch. Es sei ihr daher eine neue dreissigtägige Replikfrist anzusetzen, gerechnet ab Zustellung des zuletzt eintreffenden Dokumentes (vgl. Ingress Bst. L).

Das vor Bundesgericht laufende Revisionsverfahren ist für das vorliegende Verfahren ohne Belang; das Bundesgericht hat denn das Verwaltungsgericht auch nicht angehalten, das Verfahren bis zu seinem Entscheid zu sistieren.

Was die Aktenkopiezustellung anbelangt, so ist die Beschwerdeführerin im Besitze sämtlicher Rechtsschriften und Verfahrensanordnungen seit ihrer Eingabe vom 4. Juli 2022. Es verbleiben somit die Akten des Bezirksrates (Baumappe 31-22-021) sowie die Akten des ARE. Letztere liegen elektronisch vor und wurden der Beschwerdeführerin zugestellt. Hinsichtlich Baumappe wurde der Beschwerdeführerin seit Verfahrensbeginn die Möglichkeit zur umfassenden Akteneinsicht eingeräumt, letztmals am 17. Mai 2024 mit einer nicht weiter erstreckbaren Frist bis 21. Juni 2024. Hiervon hat die Beschwerdeführerin keinen Gebrauch gemacht, sie hat sich auch nie gemeldet, sondern erst am Tag vor Fristablauf neuerlich auf der Zustellung von Aktenkopien beharrt. Mit der Einräumung der Möglichkeit aber, sämtliche Akten, das umfassende Dossier vor Ort beim Gericht einsehen zu können (wie es die Beschwerdeführerin im Übrigen mit Beschwerde vom 3.1.2023 beantragt hat, vgl. Ingress Bst. E), ist das Gericht der Pflicht, vollumfängliche Akteneinsicht zu gewähren, in rechtsgenügender Weise nachgekommen. Es besteht kein Anspruch auf die Zustellung der Akten an Privatpersonen oder die Erstellung und Zustellung von Aktenkopien (vgl. Urteil BGer 5A_146/2009 vom 1.4.2009 E. 3.1; BGer 8F_2/2013 vom 19.7.2013 E. 3.2; Waldmann/Oeschger, in: Waldmann/Krauskopf [Hrsg.], Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz, 3. Auflage, Art 26 N 85; Griffel, in: Griffel [Hrsg.], Kommentar VRG, 3. Auflage, § 8 Rz. 16 ff.; Rhinow/Koller/Kiss/Thurnherr/Brühl-Moser, Öffentliches Prozessrecht, 2. Auflage, Rz. 336).

Kommt hinzu, dass vorliegend ausschliesslich die Frage des Nichteintretens des Regierungsrates auf die Eingabe vom 4. Juli 2022 strittig ist (mithin weder die materielle Bewilligungsfähigkeit des strittigen Stegs noch die materiellen Voraussetzungen der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands), die Regierung und der Bezirksrat auf eine Vernehmlassung verzichtet haben und jene des ARE kurzgehalten ist, weshalb der Beschwerdeführerin bis dato ausreichend Zeit für eine begründete Replik zur Verfügung stand.

3.1 Vor Erlass eines Entscheides prüft die Rechtsmittelinstanz von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für einen Sachentscheid erfüllt sind. Sie prüft u.a. die Zuständigkeit, die Rechtsmittelbefugnis, die Zulässigkeit des Rechtsmittels, die frist- und formgerechte Geltendmachung des Rechtsanspruches sowie die Rechtshängigkeit oder das Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheides in der gleichen Sache (vgl. § 27 Abs. 1 lit. a, d, e, f, g Verwaltungsrechtspflegegesetz, [VRP, SRSZ 234.110] vom 6.6.1974). Ist eine dieser Voraussetzungen nicht erfüllt, trifft die Rechtsmittelinstanz einen Nichteintretensentscheid (§ 27 Abs. 2 VRP).

3.2 Der Regierungsrat erwog, die Beschwerdeführerin habe am Einspracheverfahren unbestrittenermassen nicht teilgenommen. Das Baugesuch sei am 11. Februar 2022 im Amtsblatt publiziert und ab Publikation bis am 3. März 2022 öffentlich aufgelegt worden. Weil die Steganlage bereits bestanden habe, habe auf ein Baugespann verzichtet werden können. Eine Anzeige an die direkten Anstösser sei im ordentlichen Baubewilligungsverfahren ebenso wenig vorgesehen wie deren Beiladung. Es wäre in der Obliegenheit der Beschwerdeführerin gelegen, sich rechtzeitig am Verfahren vor der Vorinstanz 1 zu beteiligen und ihr Interesse anzuzeigen, wenn sie sich zum Bauprojekt hätte äussern wollen. Da die Beschwerdeführerin nicht am Verfahren vor der Vorinstanz 1 teilgenommen habe, fehle es ihr an der Beschwerdelegitimation (E. 3.1).

Zudem sei sie weder Eigentümerin noch Mieterin eines benachbarten oder umliegenden Grundstückes, sondern Mieterin des betroffenen Baugrundstückes KTN 001._____. Sollte durch das geplante Bauprojekt das im Mietvertrag zugesicherte Mietobjekt tangiert werden, handle es sich um eine rein zivilrechtliche Angelegenheit; in öffentlich-rechtlicher Hinsicht sei die Beschwerdeführerin durch das Bauprojekt ihres Vermieters nicht hinreichend betroffen, weshalb es ihr auch diesbezüglich an der Beschwerdelegitimation fehle (E. 3.2).

Sodann begründe die Beschwerdeführerin die beantragte Aufhebung mit "es existieren sachrelevante offene Fragen", ohne jedoch darzulegen, welche Sachverhalts- oder Rechtsfragen sie damit zu rügen beabsichtige und worin ihr Vorteil bei einem Obsiegen bestehen würde. Sie rüge lediglich in allgemeiner Weise eine falsche Rechtsanwendung, wofür ebenfalls keine Beschwerdelegitimation bestehe (E. 3.2).

Da der Beschwerdeführerin damit die Beschwerdelegitimation abzusprechen sei, könne offengelassen werden, ob die Beschwerdefrist von 20 Tagen mit der Eingabe vom 4. Juli 2022 eingehalten worden sei (E. 3.3).

3.3 Vor Verwaltungsgericht führt die Beschwerdeführerin aus, sie sei seit 2020 Bewohnerin und Mieterin des Anwesens KTN 001._____, von dem aus ein Steg in den Zugersee gehe. Dieser und seine Umgebung beherberge u.a. eine Wirbeltierfauna und diene ihnen [sic] u.a. als Zugang zum Zugersee. Mit Baugesuch vom 13. Januar 2022 habe die Bauherrschaft um eine nachträgliche Baubewilligung des Stegs ersucht; dieses nachträgliche Baugesuch sei am 11. Februar 2022 im Amtsblatt publiziert worden. Am 25. April 2022 habe die Bauherrschaft um Rückbaubewilligung des Stegs ersucht, was nicht publiziert worden sei. Am 18. Mai 2022 habe der Bezirksrat das Baugesuch abgelehnt und das Rückbaugesuch bewilligt und gleichzeitig den Rückbau des Stegs bis zum 31. August 2022 angeordnet. Sie habe davon am 26. Juni 2022 erfahren. Am 4. Juli 2022 habe sie um Aufhebung des Beschlusses ersucht mit der Begründung, sie sei über das Verfahren nicht informiert worden und dies habe verhindert, ihr Recht als Bewohnerin und Mieterin auf Anhörung und Teilnahme wahrnehmen zu können.

Der Regierungsrat führe zu Unrecht aus, das Baugesuch sei publiziert und aufgelegt worden. Die Publikation im Amtsblatt (...) enthalte kein Rückbaugesuch, sondern ein "nachträgliches Gesuch für Steganlage". Das darauffolgende Rückbaugesuch für den Steg vom 25. April 2022 sei nicht publiziert worden. Sie habe nicht gewusst, dass der Steg rückgebaut werden solle und habe erst davon erfahren, als der Rückbau bereits entschieden gewesen sei. Wäre sie vorher informiert worden, hätte sie im ordentlichen Einspracheverfahren angehört werden können und es wäre gar nie zu diesem unnötigen Prozess gekommen. Dieses Versäumnis der Behörde sei der Grund dieses Verfahrens. Die fragliche Baubewilligung ohne eine gültige Publikation des Baugesuchs sei wohl nicht mehr haltbar. Die Beteiligten kämen kaum darum herum, das fragliche Bauvorhaben gesetzeskonform zu publizieren und danach das ordentliche Einspracheverfahren unter Mitwirkung der Betroffenen durchzuführen.

4. Die Beschwerdeführerin verkennt die rechtliche Bedeutung des angefochtenen Beschlusses Nr. 245 vom 18. Mai 2022 inkl. Gesamtentscheid des ARE vom 5. Mai 2022 (wobei zu ihren Gunsten anzumerken ist, dass die Formulierung als 'Bewilligung Rückbauprojekt' missverstanden werden kann). Mit den beiden Entscheiden wurde kein Bauprojekt und auch kein Rückbauprojekt im Sinne der Erteilung einer Baubewilligung bewilligt. Vielmehr wurde eine Baubewilligung verweigert und eine Massnahme zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes (Restitutionsbefehl) angeordnet.

4.1 Der Steg auf KTN 001._____ (Bauzone) und KTN 1700 (Nichtbauzone; Seegrundstück) besteht bereits seit geraumer Zeit. Er wurde nie bewilligt. Der

Steg ist damit zweifellos mindestens formell baurechtswidrig (vgl. zur formellen Baurechtswidrigkeit: Beeler, Die widerrechtliche Baute, S. 39). Dem entsprechend wurde die Grundeigentümerin KTN 001._____ aufgefordert, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Der Aufforderung kam die Bauherrschaft mit dem nachträglichen Gesuch für einen Steg (Baugesuch 31-22-021; Vi-act. II-02/3) nach. Es erfolgte dann auch die Publikation und Auflage explizit eines nachträglichen Gesuches. Vgl. Publikation Amtsblatt (...):

Bauherrschaft: [...] (Erbengemeinschaft), [Adresse]; Projekt: [Adresse]. Bauobjekt: nachträgliches Gesuch für Steganlage, [Adresse], KTN 001._____ und 1700, Koordinaten [...].

Damit erhellte bereits aus dem Gesuch und dessen Publikation, dass es sich um eine bereits erstellte Baute handelte, für welche um nachträgliche Bewilligung ersucht wurde.

4.2 Zweck eines nachträglichen Baugesuches ist es, die Bewilligungsfähigkeit der bestehenden, formell baurechtswidrigen Baute (d.h. der nicht bewilligten Baute) zu prüfen und entweder die Baute nachträglich zu bewilligen (weil sie bewilligungsfähig ist) oder aber die Bewilligung zu verweigern und ggf. [in der Regel] die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu bewirken (vgl. zum Ganzen: Beeler, a.a.O., S. 62 ff.; Hagenbuch, Kontrolle, Vollstreckung und Vollzug von Verfügungen im Baurecht, EGV-SZ 1998 S. 179 ff., 190 ff.; Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, S. 108 ff., Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, S. 337 ff., Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Auflage, S. 616 ff.; Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, 5. Auflage, Art. 46 N 14 ff.; vgl. auch VGE III 2023 66 vom 29.11.2023; VGE III 2021 126 vom 8.3.2022). Denn formell rechtswidrige Bauten, die nachträglich nicht bewilligt werden können, müssen grundsätzlich beseitigt werden (BGE 136 II 359 E. 6; Urteile BGer 1C_280/2022 vom 15.3.2024 E. 4.2; 1C_119/2023 vom 25.7.2023 E. 4.2; VGE III 2022 91 vom 22.7.2022 E. 4). Gemäss § 87 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 hat die Bewilligungsbehörde auf Kosten des Bauherrn die Abänderung oder Entfernung von widerrechtlichen Bauten und Anlagen zu verfügen, sofern die Abweichung gegenüber den Bauvorschriften nicht bedeutungslos ist.

4.3 Nachdem die zuständigen kantonalen Instanzen das nachträgliche Baugesuch geprüft haben, informierte das ARE die Bauherrschaft am 25. März 2022, der bereits erstellte Steg könne nicht bewilligt werden (Vi-act. III/02-15). Nach dem Gesagten muss eine Bewilligungsverweigerung dazu führen, dass der Steg zurückgebaut wird, da formell widerrechtliche Bauten, die nicht bewilligungsfähig sind, grundsätzlich zu beseitigen sind. Dem entsprechend empfahl das ARE der

Bauherrschaft, freiwillig ein Rückführungsprojekt einzureichen, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen; für den Weigerungsfall wurde ein förmlicher Entscheid hierzu in Aussicht gestellt.

4.4 Die Bauherrschaft akzeptierte in der Folge die Beurteilung, dass der Steg nicht bewilligt werden kann, zog das Baugesuch zurück und reichte stattdessen ein Rückbauprojekt ein, das den Rückbau des widerrechtlichen Steges und damit die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bis Ende August 2022 vorsah (Vi-act. III/02-9).

4.5 Dem Gesamtentscheid des ARE vom 5. Mai 2022 lässt sich sodann entnehmen, dass die zuständigen kantonalen Stellen die Nichtbewilligung und Rückführung der Steganlage beantragten und das von der Bauherrschaft eingereichte Rückbauprojekt mit Auflagen/Nebenbestimmungen guthiessen. Im Ergebnis wurde die kantonale Baubewilligung für den bestehenden Steg verweigert und die Bewilligung für den Rückbau erteilt und zwar mit der Anordnung, dass der Rückbau bis spätestens am 31. August 2022 zu erfolgen habe. Der Bezirksrat übernahm in seinem Beschluss vom 28. Mai 2022 diese Anordnung (Vi-act. I/01). Für die vorliegend strittige Frage betreffend Rückbau des Steges ist es nicht relevant, dass das ARE und der Bezirksrat das nachträgliche Baubewilligungsverfahren nicht als gegenstandslos geworden abgeschrieben haben, nachdem das Gesuch von der Bauherrschaft mit der Vorlage des Rückbauprojektes zurückgezogen wurde.

4.6 Will ein Bauherr eine bewilligte Baute zurückbauen / abbrechen, benötigt er hierzu gemäss den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 und des PBG eine Baubewilligung, die in einem der vom Gesetz vorgesehenen Baubewilligungsverfahren zu erteilen oder verweigern ist (vgl. hierzu etwa VGE III 2020 47 vom 23.9.2020 E. 3).

Von diesem Verfahren zu unterscheiden ist der Rückbau einer illegalen Baute zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Dieser Rückbau benötigt keine Baubewilligung, geht es doch gerade darum, den illegalen Zustand zu beenden und den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Es handelt sich um eine hoheitliche Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Dieser restitutorische Befehl wird aus prozessökonomischen Gründen regelmässig mit einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren verbunden und zusammen mit dem Bauabschlag (der Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung) angeordnet (Fierz, a.a.O., S. 130, 161 f.; vgl. etwa VGE III 2021 168 vom 30.3.2022 und Urteil BGer 1C_280/2022 vom 15.3.2024; VGE III 2020 38

vom 24.8.2020 und Urteil BGer 1C_572/2020 vom 30.11.2021; VGE III 2023 10 vom 24.10.2023). Anders aber als etwa eine Projektänderung im Rahmen eines Baugesuches (für welche die Vorschriften des Baubewilligungsverfahrens gelten, was unter Umständen eine neuerliche Publikation zur Folge haben muss, vgl. etwa VGE III 2023 124 vom 28.9.2023 E. 3.1.3), bildet die Wiederherstellungsmassnahme nicht Teil des Baubewilligungsverfahrens, sondern stellt nach dem Bauabschlag eine eigenständige Anordnung (Restitutionsanordnung) dar, die auch für sich anfechtbar ist (Fierz, a.a.O., S. 162). Entsprechend ist sie in der Regel auch nicht gemäss Baubewilligungsverfahren zu publizieren (vgl. bezüglich umfassender Rückbaumassnahmen ohne Publikation die zitierten Entscheide Urteil BGer 1C_572/2020 vom 30.11.2021; VGE III 2023 10 vom 24.10.2023; vgl. etwa als eine Ausnahme mit Publikation ABI 2023 S. 1145).

Ausserhalb des Baubewilligungsverfahrens bzw. im Restitutionsverfahren liegt die Verfahrensherrschaft bei der Bewilligungsbehörde. Die Wahl des konkreten Vorgehens zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands steht dabei grundsätzlich in deren pflichtgemässen Ermessen (Fierz, a.a.O. S. 142): So kann sie unter anderem einen auflagenfreien Rückbau erlauben und das Wiederherstellungsverfahren anschliessend abschreiben (vgl. Beeler, a.a.O. S. 94), die Eingabe eines Rückbauprojekts verlangen und dieses (mitsamt allfälliger Auflagen) zum Bestandteil der Vollstreckungsandrohung bzw. des restitutorischen Befehls erheben (vgl. Mäder, S. 346 ff.) oder die Wiederherstellung ohne weiteres Zutun des Störers verfügen. Aber auch in den genannten Fällen bleibt es dabei, dass es sich nicht um eine im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens bewilligungspflichtige (Rück-) Baumassnahme handelt, sondern um eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Diese Wiederherstellungsmassnahme durchläuft kein Baubewilligungsverfahren, wird namentlich auch nicht publiziert und nicht aufgelegt (vgl. hierzu etwa verschiedene Verfahren betr. § 87 Abs. 2 PBG wie VGE III 2023 66, III 2023 97, III 2023 108, III 2022 91, III 2020 38). Denn das Ziel ist nicht, eine raumwirksame, bauliche Massnahme zu bewilligen, sondern den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen.

4.7 Vorliegend wurde der Rückbau einer in den See hinausragenden Steganlage gefordert, weil der bestehende, formell widerrechtliche Steg im Rahmen des nachträglichen Bewilligungsverfahrens als nicht bewilligungsfähig beurteilt wurde. Von diesem Rückbau kann etwa die Umwelt (Seeboden, Gewässer etc.) betroffen sein, weshalb die Rückbaumassnahme von den zuständigen kantonalen Stellen unter diesem Aspekt geprüft und im vorliegenden Fall mit Auflagen / Nebenbestimmungen gutgeheissen wurde (vgl. Erwägungen des Amtes für Gewässer im Gesamtentscheid vom 5.5.2022 betr. Fischerei und Gewässerschutz; Vi-act. I/01). Auch dadurch wird die Rückbaumassnahme zur Wiederherstellung des

rechtmässigen Zustandes - wie bereits beschrieben - nicht zu einem Bauprojekt, das in einem Baubewilligungsverfahren zu bewilligen ist.

4.8 Es bleibt nun die Frage der Legitimation der Beschwerdeführerin, den Beschluss Nr. 245 vom 18. Mai 2022 mit Verwaltungsbeschwerde anzufechten. Dabei gilt es zu unterscheiden zwischen dem Bauabschlag (Baubewilligungsverfahren, nachfolgend E. 4.9.1 f.) und der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes (nicht Baubewilligungsverfahren, nachfolgend E. 4.10 f.), welche formal beide im nämlichen Beschluss angeordnet wurden.

4.9.1 Soweit mit dem Beschluss ein Bauabschlag verfügt wurde, d.h. die nachträgliche Baubewilligung verweigert wurde, wurde damit das nachträgliche Baubewilligungsverfahren abgeschlossen (hierbei kann offenbleiben, ob nach dem Rückzug des nachträglichen Baugesuches das Verfahren nicht gar abzuschreiben gewesen wäre; der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes hätte dies nicht entgegengestanden). Die Anfechtbarkeit dieses Beschlusses richtet sich nach dem Baubewilligungsverfahren. So ist im Baubewilligungsverfahren namentlich beschwerdeberechtigt, wer über eine hinreichend enge Raumbeziehung zum Baugrundstück verfügt, mehr als irgendeine Drittperson oder die Allgemeinheit durch die Baubewilligung in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen ist, Mängel rügt, durch deren Behebung diese Betroffenheit behoben werden kann und schliesslich bereits auch schon am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (vgl. § 37 VRP i.V.m. § 82 PBG). Es gilt dies gleichermaßen für die Erteilung der Baubewilligung als auch deren Verweigerung.

Nachdem die Beschwerdeführerin zweifelsfrei am nachträglichen Baubewilligungsverfahren nicht teilgenommen hat und sie keinen Grund darzutun vermag, weshalb sie keine Möglichkeit zur Teilnahme gehabt habe, fehlt es an dieser Voraussetzung (§ 37 Abs. 1 lit. a VRP), weshalb ihr die Legitimation, den Bauabschlag mit Beschwerde anzufechten, abzusprechen ist. Es kann damit auch offenbleiben, welchen Einfluss auf die Legitimation die Tatsache hat, dass die Beschwerdeführerin Mieterin nicht eines Nachbargrundstückes, sondern des Baugrundstückes ist (vgl. hierzu immerhin etwa Fritzsche et al., a.a.O., S. 560; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N 19; Mäder, a.a.O., S. 54).

4.9.2 Der Vollständigkeit halber ist zu ergänzen, dass auch auf eine nachträgliche Einsprache der Beschwerdeführerin (vgl. § 80 Abs. 2 PBG) nicht hätte eingetreten werden können (falls ihre Eingabe vom 4.7.2022 als solche entgegengenommen worden wäre), da das nachträgliche Baugesuch zugegebenermassen publiziert und aufgelegt wurde. Ein Baugespann war bei bereits bestehendem

Steg nicht nötig (vgl. Mäder, a.a.O., S. 130). Damit waren sämtliche Voraussetzungen gegeben, sich fristgerecht am Baubewilligungsverfahren beteiligen zu können. Ein entsprechendes Versäumnis ist folglich einzig der Beschwerdeführerin anzulasten.

4.10.1 Letztlich wehrt sich die Beschwerdeführerin aber auch nicht, zumindest nicht substantiiert, gegen die Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung, sondern gegen den Rückbau der Steganlage. Wie zuvor ausgeführt, ist dies nicht Teil der Baubewilligung (bzw. nur formal, da im gleichen Beschluss angeordnet), sondern stellt eine eigenständig zu betrachtende, restitutorische Anordnung dar, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen, indem der Steg als widerrechtliche Baute zurückgebaut werden muss. Einer allfälligen Zwangsvollstreckung kam die Bauherrschaft dabei zuvor, indem sie noch vor Erlass einer eigentlichen Vollstreckungsandrohung oder -massnahme den Rückbau der Steganlage bis Ende August 2022 in Aussicht stellte. Dieser Rückbau wurde von den Vorinstanzen akzeptiert und mit Auflagen/Nebenbestimmungen versehen, um dem Gewässer- und Umweltschutz während des Rückbaus Nachachtung zu verschaffen und sicherzustellen, dass der Rückbau bis Ende August 2022 umgesetzt ist. Dieser Rückbau des Steges zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes stellt deswegen aber kein Bauprojekt im Sinne des PBG dar; er war weder zu publizieren noch aufzulegen. Dabei ist gänzlich unerheblich, ob der Rückbau mit Genehmigung oder Anordnung durch die Bewilligungsbehörde erfolgt. Aus der Tatsache, dass der Rückbau (bzw. die Restitution) nicht publiziert wurde, kann die Beschwerdeführerin daher nichts zu ihren Gunsten ableiten. Insbesondere war die Anordnung deswegen nicht richtig.

4.10.2 Auch die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ist anfechtbar. Die Beschwerdebefugnis richtet sich dabei nach § 37 VRP. Es ist unbestritten, dass die Beschwerdeführerin nicht Adressatin der Wiederherstellungsverfügung war und am Verfahren auch nicht teilgenommen hatte. Beschwerdelegitimiert ist indes auch, wer keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hatte (§ 37 Abs. 1 lit. a VRP). Diesbezüglich lässt sich fragen, ob die Beschwerdeführerin nicht ins Verfahren hätte einbezogen werden müssen, sie mithin zu Unrecht keine Möglichkeit zur Verfahrensteilnahme hatte und ihr die Rückbauanordnung zu Unrecht nicht zugestellt wurde (vgl. betreffend Zustellung/Eröffnung von Rückbauanordnungen auch VGE III 2020 166 vom 27.1.2021 E. 6). Es gilt hierbei den bundesrechtlichen Grundsatz der Einheit des Verfahrens (Art. 111 Abs. 1 BGG) zu beachten, wonach derjenige, der zur Beschwerde an das Bundesgericht berechtigt ist, sich am Verfahren vor allen kantonalen Instanzen als Partei muss beteiligen können. Daraus ergibt sich, dass die Beschwerde-

legitimation im kantonalen Verfahren nicht enger gefasst sein darf als die Legitimation vor Bundesgericht (vgl. BGE 141 II 307; Urteil BGer 2C_507/2022 vom 18.2.2023 E. 5.2).

Gemäss Praxis des Bundesgerichts ist die Beschwerdelegitimation zu bejahen, wenn eine beschwerdeführende Person, die nicht Verfügungsadressatin ist, durch den angefochtenen Entscheid stärker betroffen ist als eine andere, beliebige Drittperson und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache steht (BGE 142 II 451 E. 3.4.1). Zudem muss sie einen eigenen, praktischen Nutzen aus einer allfälligen Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids ziehen, das heisst, ihre Situation muss durch den Ausgang des Verfahrens in relevanter Weise beeinflusst werden können. Das schutzwürdige Interesse besteht in der Vermeidung eines unmittelbaren materiellen oder ideellen Nachteils, den der angefochtene Entscheid für sie mit sich bringen würde. Ein bloss mittelbares oder ausschliesslich allgemeines öffentliches Interesse genügt nicht. Die Popularbeschwerde ist ausgeschlossen (vgl. auch Thurnherr, Beschwerdelegitimation in planungs- und baurechtlichen Angelegenheiten, in ZBl 2021 S. 647 ff.).

Die Abgrenzung zwischen dem schutzwürdigen Interesse und der unzulässigen Popularbeschwerde ist nicht rechtslogisch stringent und begrifflich fassbar, sondern wird in der Praxis nach praktischen und vernünftigen Kriterien gehandhabt. Wo die Grenze verläuft, ist für jedes Rechtsgebiet und anhand der konkreten Umstände gesondert zu beurteilen. Wegleitend sind unter anderem die Möglichkeit für die Interessierten, den angestrebten Erfolg auf anderem (z.B. dem zivil- oder strafrechtlichen) Weg zu erreichen und das Anliegen, die Verwaltungstätigkeit nicht übermässig zu erschweren (BGE 142 II 451 E. 3.4.2; Urteil BGer 1C_66/2021 vom 6.7.2021 E. 2.3).

Im Urteil 1C_293/2018 vom 29. Januar 2019 hatte das Bundesgericht über das Beschwerderecht der Mieter zweier Wohnungen zu befinden, die von der Eigentümerin ohne Bewilligung erstellt worden waren. Es kam zum Schluss, dass die Mieter berechtigt seien zur Beschwerde gegen eine behördliche Anordnung, wonach die beiden Wohnungen innert eines Monats nach Rechtskraft des Beschlusses zu räumen seien, ansonsten die Ersatzvornahme erfolge. Mit der von ihnen beantragten Aufhebung des angefochtenen verwaltungsgerichtlichen Urteils könnten sie verhindern, dass sie ihre Wohnung grundsätzlich bereits bis zum genannten Zeitpunkt verlassen müssten, mithin innert einer Zeitspanne, welche die gesetzliche Mindestkündigungsfrist von drei Monaten gemäss Art. 266c OR, die nach dem eingereichten Mietvertrag gelte, (deutlich) unterschreite (a.a.O., E. 2.6). Im Urteil 1C_66/2021 vom 6. Juli 2021 hatte das Bundesgericht auch die Beschwerdelegitimation von Pferdebesitzern mit einem Pferdepensi-

onsvertrag gegen ein Nutzungsverbot der Pferdestallung und Vollstreckungsandrohung bejaht. Ein rechtlich geschütztes Interesse der Pferdebesitzer sei nicht nötig, ein tatsächliches Interesse reiche aus. Massgebend sei, dass die betroffenen Pferdebesitzer ihre Pferde wegen der Vollstreckungsanordnung aus der Pension nehmen müssten, in der sie sie sonst weiterhin hätten unterbringen können. Hinzu komme, dass sich die Vollstreckungsanordnung ausdrücklich und direkt auf die betreffenden Mietverträge beziehe. Die Widerrechtlichkeit der Nutzung der Bauten und Anlagen des Hofes als Pferdepension sei es denn auch, die Anlass für das Nutzungsverbot und die daran anschliessende Vollstreckungsanordnung gebildet hätten. Vor diesem Hintergrund bejahte des Bundesgericht eine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung der Pferdebesitzer zur Streitsache; sie hätten nicht ein bloss mittelbares Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Die Berücksichtigung des Anliegens, die Verwaltungstätigkeit durch deren Einbezug ins Verfahren nicht übermässig zu erschweren, führe nicht zu einem anderen Ergebnis (a.a.O., E. 2.3).

4.10.3 Vorliegend ist unbestritten, dass die Beschwerdeführerin Mieterin der Liegenschaft KTN 001._____ ist, von wo aus der unbewilligte, illegale Steg in den See (KTN 1700) hinausführt. Der Steg bildet (wenn auch in geringem Ausmasse) Teil der Mietsache und dient der Beschwerdeführerin zum Einstieg in den See. Es können damit auch keinerlei Zweifel bestehen, dass die Beschwerdeführerin als Mieterin der Liegenschaft KTN 001._____ auch vom Rückbau des illegalen Steges, von der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes betroffen ist. Eine Betroffenheit der Beschwerdeführerin von der angefochtenen Verfügung und ein tatsächliches Interesse am Bestand des Steges sind damit zweifelsohne gegeben. Dies allein vermag indes die Beschwerdelegitimation noch nicht zu begründen. Verlangt ist vielmehr, dass eine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zur Streitsache besteht und ihre Situation durch den Ausgang des Verfahrens in relevanter Weise beeinflusst wird.

4.10.4 Der vorliegende Fall ist diesbezüglich mit den zuvor erwähnten nicht vergleichbar. Im ersten Fall wurde die Beschwerdelegitimation der Mieter bejaht, weil vom Rückbau ihre Familienwohnungen betroffen waren und der Rückbau in Missachtung der gesetzlichen Mindest-Kündigungsfrist angeordnet wurde, wogegen sie sich zur Wehr setzen können mussten. Auch im zweiten Fall hat das Nutzungsverbot die Unterbringung der Pferde verunmöglicht, mithin die Pferdebesitzer im Kern des Pferdepensionsvertrags betroffen; die Vollstreckungsanordnung bezog sich ausdrücklich und direkt auf die betreffenden Mietverträge, weshalb das Bundesgericht den Pferdebesitzern eine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zur Streitsache zusprach.

Vorliegend ist die Beschwerdeführerin Mieterin der Liegenschaft KTN 001._____, welche an der nordöstlichen Grundstücksgrenze auf rund 42.5m unmittelbar an den Zugersee grenzt. Etwa in der Mitte, dem Wohnhaus vorgelagert, befindet sich der strittige Steg, der rund 4.5m in den See hinausragt (vgl. Vi-act. III/07).

(Auszug WebGIS Kanton Schwyz; KTN 001._____; eingesehen am 17.6.2024)

Durch den Rückbau des Stegs ist die Beschwerdeführerin zweifelsohne betroffen, dies indes objektiv nur marginal. Der eigentliche Kernzweck der Liegenschaftsmiete, das Bewohnen der Liegenschaft, ist überhaupt nicht tangiert. Betroffen ist einzig der Zugang zum See und auch dies lediglich in der Art und Weise, nämlich via den Steg. Der Seezugang selbst wird demgegenüber nicht in Frage gestellt und bleibt unverändert möglich.

Wohl dient dieser Steg allein der Beschwerdeführerin als Mieterin der Liegenschaft, weshalb ihr eine individuelle Nähe zum Rückbauobjekt nicht abgesprochen werden kann. Sie ist - abgesehen von der Liegenschaftseigentümerin - vom Rückbau zweifelsohne mehr betroffen als die Allgemeinheit. Hingegen kann aufgrund der objektiv betrachteten marginalen Bedeutung des Stegs für die Mietsache nicht von einer besonders beachtenswerten Beziehung gesprochen werden. Der Stegrückbau bringt für die Beschwerdeführerin keine wesentliche Einschränkung mit sich. Da der Rückbau selbst einzig die Art und Weise des Seezugangs (über den Steg), nicht jedoch den Seezugang als solchen beeinträchtigt, beeinflusst der Verfahrensausgang die Situation der Beschwerdeführerin als Mieterin der Liegenschaft KTN 001._____ nicht in relevanter Weise.

4.10.5 Damit aber ist die Beschwerdeführerin von der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, vom Rückbau des Stegs nicht derart betroffen, dass sie sich nach § 37 Abs. 1 lit. b und c VRP am Verfahren zur Wiederherstellung hätte beteiligen können müssen bzw. als Drittperson durch die Anordnung der Wiederherstellung materiell beschwert ist. Sie hatte nicht zu Unrecht keine Möglichkeit der Verfahrensteilnahme. Folgerichtig kommt der Beschwerdeführerin auch keine Beschwerdelegitimation hinsichtlich Rückbauanordnung des Steges zu.

Im Kontext der Restitution ist diese Angelegenheit vielmehr allein dem obligatorischen Verhältnis zum Vermieter zuzuordnen, wobei es Sache des Privatrechts ist, die sich aus der Beseitigung der Baurechtswidrigkeit des Steges ergebenden Probleme zwischen Mieter und Vermieter zu klären (Mäder, a.a.O., S. 345). Bei diesem Ausgang kann auch offenbleiben, ob nicht ohnehin auch berücksichtigt

werden müsste, dass fast der gesamte Steg auf KTN 1700 (Eigentum Kanton) liegt und von der Beschwerdeführerin gar nicht gemietet ist.

4.11 Nachdem vorliegend feststeht, dass sich die Beschwerdeführerin am eigentlichen Baubewilligungsverfahren nicht beteiligt hat, kann vorliegend offenbleiben, ob sich eine Person, welche gegen ein nachträgliches Baugesuch Einsprache erhoben hat, mit Beschwerde gegen (z.B. nicht umfassende) Restitutionsmassnahmen wehren kann, welche formal mit dem Bauabschlag verfügt wurden (vgl. etwa VGE III 2021 168 vom 30.3.2022).

4.12 Soweit die Beschwerdeführerin vor Verwaltungsgericht antönt (ohne indes das Vorbringen weiter auszuführen oder eine Widerrechtlichkeit daraus abzuleiten), der Steg mit seiner Umgebung beherberge unter anderem eine Wirbeltierfauna, ist dieser Einwand gänzlich unsubstantiiert und mithin nicht weiter zu berücksichtigen. Andere Gründe, die im vollstreckungsrechtlichen Verfahren ggf. zu einer Beschwer auch der Beschwerdeführerin führen könnten werden keine geltend gemacht und sind im Rahmen des Rückbaus der Steganlage auch nicht ersichtlich. Zudem kann sie diese Rüge nur vortragen, soweit sie überhaupt beschwerdelegitimiert ist, was nach dem Gesagten nicht der Fall ist.

4.13 Zusammenfassend ist der Beschwerdeführerin die Legitimation, die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes (Rückbau) anzufechten, abzusprechen. Sie ist davon als Mieterin der Liegenschaft KTN 001._____ wohl mehr als die Allgemeinheit, aber dennoch nicht in einer Art berührt, so dass sich ihre Situation als Mieterin des Objektes je nach Verfahrensausgang relevant verändern würde. Im Ergebnis hat der Regierungsrat die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin daher zu Recht verneint. Der Nichteintretensbeschluss ist nicht zu beanstanden.

5. Mit Verweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung, wonach Einspracheverfahren im Baubewilligungsverfahren kostenlos sein müssen, rügt die Beschwerdeführerin zudem die Kostenaufgabe des angefochtenen Entscheides. Mangels Publikation habe sie nicht Einsprache vor Bezirksrat führen können, weshalb der Regierungsrat erstinstanzlich über ihre Rüge zu befinden habe. Dementsprechend handle es sich nicht um ein eigentliches Beschwerdeverfahren, sondern ein kostenloses Einspracheverfahren.

Das Vorbringen ist unbehilflich. Zum einen wurde bereits aufgezeigt, dass die Beschwerdeführerin unbestrittenermassen keine Einsprache gegen das nachträgliche Baugesuch eingereicht hat und auch die Voraussetzungen für eine nachträgliche Einsprache nicht gegeben sind. Entsprechend handelte es sich bei ihrer Eingabe um eine Verwaltungsbeschwerde, die nicht kostenlos ist. Soweit

sich ihre Eingabe gegen die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes richtet, handelt es sich nicht um ein Baubewilligungsverfahren, weshalb auch hier die bundesgerichtliche Rechtsprechung betreffend Kostenlosigkeit des Einspracheverfahrens nicht einschlägig ist.

6. Soweit die Beschwerdeführerin schliesslich geltend macht, der Regierungsrat hätte in der Sache gar nicht entscheiden dürfen, da sie am 27. September 2022 Beschwerde gegen die Kostenvorschussverfügung eingereicht habe und dieser Beschwerde aufschiebende Wirkung zukomme, ist was folgt festzuhalten: Im Zeitpunkt der Beschwerdeerhebung (27.9.2022) hatte die Beschwerdeführerin bereits zwei Raten des Kostenvorschusses bezahlt, die dritte Rate ging bei der Vorinstanz am 29. September 2022 ein, weshalb sich die Frage stellt, ob ein etwaiges Beschwerdeverfahren nicht (wegen Erfüllung) gegenstandslos geworden wäre. Zudem hält § 73 VRP fest, es 'könne' von einer Partei ein Kostenvorschuss einverlangt werden. Die Rechtsmittelinstanz ist damit nicht gehindert, auch ohne Leistung des Kostenvorschusses in der Sache selbst zu entscheiden; mithin dürfte die Vorinstanz in der Sache selbst entscheiden, selbst wenn die Kostenvorschussverfügung noch nicht in Kraft getreten wäre.

Bleibt anzufügen, dass das Revisionsgesuch der Beschwerdeführerin ans Bundesgericht (zum Urteil BGer 1C_89/2023 vom 27.11.2023 betreffend Kostenvorschuss) das Verwaltungsgericht nicht hindert, über die vorliegende Beschwerde zu befinden.

7. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. Der Regierungsrat ist auf die Beschwerde zu Recht nicht eingetreten.

8. Die Kosten dieses Verfahrens sind auf Fr. 1'500 (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) festzulegen und dem Ausgang entsprechend der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 72 VRP).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'500 werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Sie hat am 22. März 2024 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500 geleistet, so dass ihr Fr. 1'000 aus der Gerichtskasse zurückerstattet werden.
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).
4. Zustellung an:
 - die Beschwerdeführerin (R)
 - die Beschwerdegegnerin (R; unter Beilage der Eingabe vom 20.6.2024)
 - den Bezirksrat Küssnacht (R; unter Beilage der Eingabe vom 20.6.2024)
 - das Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Eingabe vom 20.6.2024)
 - den Regierungsrat des Kantons Schwyz (EB; unter Beilage der Eingabe vom 20.6.2024)
 - und das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (A).

Schwyz, 27. Juni 2024

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Romansch 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: 1. Juli 2024