

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2024 103

Entscheid vom 27. November 2024

Besetzung

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

Parteien

1. **A.** _____,
2. **B.** _____,
Beschwerdeführer,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. C. _____,

gegen

1. **Gemeinderat Lachen**, Alter Schulhausplatz 1, Postfach 263,
8853 Lachen,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. D. _____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **E.** _____ **AG**,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. F. _____ und
Rechtsanwältin MLaw G. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung [L. _____])

Sachverhalt:

A. Die E. _____ AG (nachstehend: Bauherrschaft) plant auf den in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und in einem Gewässerschutzbereich A_u gelegenen Grundstücken KTN_01 (24'333 m², im Miteigentum der H. _____ und I. _____), KTN_02 (899 m², im Eigentum der Bauherrschaft) und KTN_03 (1'867 m², im Eigentum der J. _____) im Rahmen des Projektes K. _____ den etappenweisen Rückbau der Bestandesbauten und den Neubau des L. _____ inklusive Pfählung. Das Baugesuch vom 14. März 2022 mit Ergänzungen vom 24. März 2022 wurde im Amtsblatt Nr. ___ vom ___ 2022 (S. ___) publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhoben neben anderen A. _____ und B. _____ öffentlich-rechtliche Baueinsprache.

Nach der Einreichung überarbeiteter Projektunterlagen wies der Gemeinderat Lachen gestützt auf den Gesamtentscheid des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 8. Februar 2023 mit Beschluss (GRB) Nr. 106 vom 15. Mai 2023 die Einsprachen ab (Disp.-Ziff. 1) und erteilte die Baubewilligung unter diversen Ausnahmbewilligungen und Nebenbestimmungen (Disp.-Ziff. 2 ff.).

B. Gegen diese Baubewilligung erhoben einerseits die Bauherrschaft Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz (Verfahren I [VB 121/2023]) und andererseits neben einer Drittperson auch A. _____ und B. _____ mit den Anträgen auf Aufhebung der Baubewilligung (Antrag Ziff. 1) sowie Abweisung des Baugesuchs (Antrag Ziff. 2) unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Bauherrschaft (Verfahren II [VB 123/2023]).

C. Der Regierungsrat vereinigte die beiden Verfahren mit Beschluss (RRB) Nr. 414/2024 vom 28. Mai 2024 (Versand am 4.6.2024) und entschied wie folgt:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerden I und II wird der angefochtene Beschluss der Vorinstanz 1 Nr. 106 vom 15. Mai 2023 wie folgt geändert:
 - Dispositiv-Ziffer 7.4 wird wie folgt neu gefasst: "Einreichung einer Grunddienstbarkeit mit Löschungsvorbehalt zugunsten des Gemeinderates Lachen für die Benützung von mindestens 50 Parkplätzen auf Drittgrundstücken in der nahen Umgebung vor Baufreigabe."
 - Dispositiv-Ziffer 8.20, erster Absatz, wird gestrichen.
 - Dispositiv-Ziffer 9.5: Die kommunalen Bewilligungsgebühren werden neu auf Fr. 16 320.-- und die kantonalen Gebühren auf Fr. 10 800.-- festgesetzt.

Im Übrigen werden die Beschwerden I und II abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist und sie nicht als gegenstandslos geworden zu betrachten sind.

2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 3200.-- werden je zu einem Viertel (je Fr. 800.--) der Beschwerdeführerin I und der Gemeinde Lachen auferlegt. Drei Achtel (Fr. 1200.--) werden den

Beschwerdeführern II [A. _____ und B. _____ sowie Drittbeteiligter] auferlegt. Ein Achtel (Fr. 400.--) wird auf die Staatskasse genommen. (...).

3. Die Beschwerdeführer II (diese unter solidarischer Haftung) haben der Gemeinde Lachen eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 600.-- zu bezahlen. Der Beschwerdeführerin I wird eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 1000.-- zugesprochen, welche je zur Hälfte (Fr. 500.--) von der Gemeinde Lachen und vom Kanton Schwyz zu tragen ist. Im Übrigen werden keine Parteientschädigungen zugesprochen resp. diese werden gegenseitig wettgeschlagen.

4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

D. Mit Eingabe vom 26. Juni 2024 (Postaufgabe am gleichen Tag) lassen A. _____ und B. _____ betreffend diesen RRB eine "Beschwerdeerklärung" einreichen, womit sie Folgendes ausführen:

Der oben erwähnte, hiermit angefochtene Entscheid der Vorinstanz wurde dem unterzeichnenden Rechtsanwalt am 6. Juni 2024 zugestellt. Mit der vorliegenden Eingabe ist die Beschwerdefrist gewahrt.

In der Zwischenzeit sind die Parteien in Vergleichsgespräche eingetreten. Infolge der derzeit zwischen den Parteien geführten Gespräche ersuche ich Sie gestützt auf § 39 VRP höflich, mir die Frist für die Darstellung des Sachverhalts und die Begründung bis 9. August 2024 zu erstrecken.

sowie folgende Anträge stellen:

1. Der Beschluss-Nr. 414/2024 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 28. Mai 2024 sei aufzuheben.
2. Die Baubewilligung der Gemeinde Lachen (Beschluss-Nr. 106) vom 15. Mai 2023 sei aufzuheben.
3. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. __ vom ____ 2022, Seite ____, für die Grundstücke KTN _01, _02 und _03, alle Grundbuch Lachen, publizierte Baugesuch für das Bauprojekt "Projekt K. _____" (etappenweiser Rückbau der Bestandesbauten und Neubau L. _____ inkl. Pfählung) sei abzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MwSt. und Spesen) zulasten der Beschwerdegegnerin.

E.1 Mit Verfügungen vom 27. Juni 2024 setzte der verfahrensleitende Richter zum einen den Beschwerdeführern Frist (8.7.2024) zur Leistung eines Kostenvorschusses an. Zum andern setzte er den Vorinstanzen sowie der Beschwerdegegnerin (d.h. die Bauherrschaft) Frist (11.7.2024) an, um die von den Beschwerdeführern erwähnten Vergleichsgespräche zu bestätigen, wobei deswegen vorläufig von der Einholung von Vernehmlassungen und der Akten abgesehen wurde.

E.2 Mit Eingabe vom 8. Juli 2024 ersuchen die Beschwerdeführer um eine Er-streckung der Frist zur Bezahlung des Kostenvorschusses, weil sie sich nicht si-

cher seien, ob der bereits bezahlte Kostenvorschuss rechtzeitig auf dem Konto des Verwaltungsgerichts eintreffe. Gleichzeitig nahmen sie insbesondere Bezug auf die mit der Verfügung vom 27. Juni 2024 an die Vorinstanzen und die Beschwerdegegnerin gerichtete Aufforderung, die Vergleichsgespräche zu bestätigen.

E.3 Mit Schreiben vom 9. Juli 2024 informierte der verfahrensleitende Richter die Beschwerdeführer, dass der Kostenvorschuss fristgerecht eingetroffen sei und sich die angebotene Fristerstreckung daher erübrige. Angesichts der in der Beschwerdeschrift angesprochenen Vergleichsgespräche werde die "vorläufig (stillschweigend) genehmigte Frist zur Einreichung einer einlässlich begründeten Beschwerde bis 9. August 2024" bestätigt. Zudem wies er darauf hin, dass auch dem Verwaltungsgericht die Medienmitteilung betreffend den Verzicht der E._____ AG auf einen Neubau nicht entgangen war. Das Verwaltungsgericht gehe davon aus, dass dies in einer Eingabe der Beschwerdegegnerin innert der mit der Verfügung vom 27. Juni 2024 angesetzten Frist (11.7.2024) betreffend die Bestätigung der Vergleichsgespräche unter Berücksichtigung der Konsequenzen für das vorliegende Verfahren auch thematisiert werden dürfte.

E.4 Mit einer weiteren Eingabe äussern sich die Beschwerdeführer am 10. Juli 2024.

F.1 Mit Vernehmlassung vom 3. Juli 2024 teilt das Amt für Raumentwicklung (ARE) mit, es habe keine Kenntnis von laufenden Vergleichsgesprächen. Das ARE gehe davon aus, dass die Beschwerdegegnerin das Baugesuch für den Neubau inkl. Pfählung zurückziehen werde und das Baugesuch und das damit zusammenhängende Beschwerdeverfahren demzufolge als gegenstandslos geworden abgeschrieben werden könne.

F.2 Mit Schreiben vom 10. Juli 2024 teilt der Gemeinderat mit, dass mit ihm keine Vergleichsgespräche aufgenommen worden seien und bis anhin auch kein Rückzug des Baugesuchs erfolgt sei.

F.3 Mit Stellungnahme vom 11. Juli 2024 stellt die Beschwerdegegnerin folgende Anträge:

1. Es sei auf die Beschwerde nicht einzutreten. Eventualiter sei sie abzuweisen.
2. Es sei über den Antrag auf Nichteintreten vorab zu entscheiden.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer.

Zur Medienmitteilung hält sie fest, sie habe sich entschieden, neben dem Projekt "K._____" weitere Varianten zu prüfen. Die derart begründete Sistierung sei

aber nicht mit einer definitiven Abschreibung gleichzusetzen. Das pendente Baugesuch werde nicht zurückgezogen.

Vergleichsgespräche fänden nicht statt, wie die Beschwerdeführer in ihrer Stellungnahme vom 8. Juli 2024 selber festgehalten hätten. Es verhalte sich so, dass diverse Beschwerdeführer informell ein Mitglied des Verwaltungsrates der Beschwerdegegnerin kontaktiert hätten, um über das Bauprojekt zu sprechen. Der Standpunkt dieser Personen sei jedoch unter Hinweis auf die laufende Rechtsmittelfrist lediglich entgegengenommen worden.

Die Beschwerdeführer hätten ihre Beschwerdeerklärung bewusst ohne Begründung eingereicht. Eine nachträgliche Begründung sei daher nicht möglich. Auf die nicht formgerechte Beschwerde könne folglich nicht eingetreten werden.

F.4 Mit Schreiben vom 12. Juli 2024 setzte der verfahrensleitende Richter den Beschwerdeführern Frist (bis 9.8.2024) an, um zum Nichteintretensantrag der Beschwerdegegnerin Stellung zu nehmen.

G.1 Innert erstreckter Frist nehmen die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 23. August 2024 Stellung zum Nichteintretensantrag der Beschwerdegegnerin.

G.2 Mit Schreiben vom 27. August 2024 erkundigt sich die Beschwerdegegnerin gestützt auf ein Vorbringen der Beschwerdeführer in ihrer Eingabe vom 23. August 2024, von einer Person des Verwaltungsgerichts Anweisungen betreffend die Beschwerdeerhebung erhalten zu haben, ob dies zutreffe und wer gegebenenfalls welche Auskunft erteilt habe. Hierauf informierte der verfahrensleitende Richter die Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 28. August 2024 (mit Kopie an die übrigen Verfahrensbeteiligten), dass eine Sekretariatsmitarbeiterin die anfragende Frau A. _____ erinnerlich sinngemäss orientiert habe, dass - namentlich in Berücksichtigung der geschilderten Sachlage, soweit diese zutreffe - eine Beschwerde mit Antrag und Begründung gleichwohl notwendig sei, die Begründung aber kurz gehalten werden könne.

H. Der Gemeinderat erklärt mit Schreiben vom 28. August 2024 seinen Verzicht auf eine Stellungnahme. Mit Schreiben vom 16. September 2024 äussert sich die Beschwerdegegnerin zur Eingabe der Beschwerdeführer vom 23. August 2024. Hierzu lassen sich die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 2. Oktober 2024 vernehmen. Die Beschwerdegegnerin wiederum nimmt hierzu mit Eingabe vom 23. Oktober 2024 Stellung.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Vorliegend geht es einzig um die Frage des (Nicht-)Eintretens auf die Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin begründet ihren diesbezüglichen Antrag damit, dass die Beschwerdeführer ihre Beschwerde vom 26. Juni 2024 (innert Frist) ohne Begründung und somit nicht formgerecht eingereicht hätten, was der Ansetzung einer Nachfrist hinderlich sei.

1.2.1 Die Beschwerdeführer rechtfertigen ihre blossе Beschwerdeerklärung und das Absehen von einer Begründung bzw. ihren Antrag auf Erstreckung der Frist zur Einreichung der Begründung auf einen Zeitpunkt nach Ablauf der Beschwerdefrist mit Vergleichsgesprächen mit der Bauherrschaft sowie einem möglichen/ absehbaren Rückzug des Baugesuchs seitens der Bauherrschaft, womit in beiden Fällen ein Beschwerdeverfahren hinfällig werden könne.

1.2.2 Mit der Eingabe vom 8. Juli 2024 führen die Beschwerdeführer im Nachgang zur an die übrigen Verfahrensbeteiligten gerichteten gerichtlichen Aufforderung vom 27. Juni 2024, die geltend gemachten Vergleichsgespräche zu bestätigen (vgl. vorstehend Ingress E. 1), hierzu Folgendes aus:

Die Beschwerdeführer haben tatsächlich (vorerst informell) mit einem Mitglied des Verwaltungsrates der E._____ AG Kontakt aufgenommen, um Vergleichsgespräche anzubieten und abzuklären, ob seitens der E._____ AG Interesse an solchen Gesprächen besteht. Praktisch gleichzeitig haben sich aber die Ereignisse überschlagen. Am 28. Juni 2024 publizierte der M._____ eine Pressemitteilung, wonach der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der E._____ AG beschlossen haben, das Neubauprojekt K._____ abzublasen. Sie finden eine Kopie dieser Pressemitteilung, wie sie auf dem Onlineportal des M._____ veröffentlicht wurde, in der Beilage. Nach dieser Pressemitteilung war die Verwirrung gross. Der unterzeichnete Rechtsanwalt hat deshalb den Rechtsvertreter der E._____ AG kontaktiert und darum gebeten, diese Pressemitteilung zu bestätigen. Pressemitteilungen sind bekannterweise immer mit Vorsicht zu geniessen. Bis heute hat allerdings der Rechtsvertreter der E._____ AG keine genauere Auskunft geben können. Ich ersuche Sie deshalb, die Nachfrist zur Begründung der Beschwerde zu genehmigen. Je nachdem, ob die Pressemitteilung zutrifft, wird allenfalls die Beschwerde dann gar nicht mehr notwendig sein. Ich werde Sie diesbezüglich selbstverständlich zeitgerecht informieren.

1.2.3 Mit der Eingabe vom 10. Juli 2024 äussern sich die Beschwerdeführer wie folgt:

(...).

Die Unsicherheit besteht darin, dass die Medien davon berichten, das Projekt K._____ sei "abgebrochen" worden. Die Medienmitteilung vom 27. Juni 2024 [d.h. die offizielle Medienmitteilung der E._____ AG] ist in dieser Hinsicht nicht gleich klar. In dieser Medienmitteilung wird nicht davon gesprochen, dass das Projekt abgebrochen (und damit das Baugesuch zurückgezogen) wird. Es wird nur, aber immerhin, davon gesprochen, dass das Projekt "sistiert" werde. Eine Sistierung des Projekts bedeutet, dass dieses Projekt zu einem späteren Zeitpunkt auch wieder aufgenommen werden kann. Entsprechend brauchen die Beschwerdeführer Zeit, um in diesem Punkt Klarheit zu erhalten. Deshalb ersuche ich Sie, die angebotene Fristerstattung zu gewähren.

1.2.4 Mit der Eingabe vom 23. August 2024 geben die Beschwerdeführer folgenden Überblick betreffend die Anbahnung der geltend gemachten Vergleichsverhandlungen:

- Am 6. Juni 2024 habe N._____, Verwaltungsrat der Beschwerdegegnerin und Bezirksrat H._____, an einer Veranstaltung die Dritt-Beschwerdeführerin persönlich angesprochen im Sinne von "wir sollten unbedingt zusammensitzen und miteinander reden". Damit habe N._____ nicht nur Gesprächsbereitschaft signalisiert, sondern ein Gespräch initiiert.
- B._____ habe in der Folge N._____ verschiedentlich erfolglos telefonisch zu erreichen versucht. Am 18. Juni 2024 habe er ihn letztlich per Mail angeschrieben. Hierauf habe ihn N._____ telefonisch kontaktiert.
- A._____ habe sich am 18. Juni 2024 selbst beim Verwaltungsgericht erkundigt, was unter diesen Voraussetzungen zu tun sei. Sie habe die korrekte Information erhalten, dass sie auf jeden Fall eine Beschwerde einreichen müsse, die Begründung jedoch nur kurz zu sein habe, falls die Gespräche angekündigt seien.
- Die Beschwerdeführer hätten sich sehr kurzfristig entscheiden müssen, ob sie überhaupt Beschwerde einreichen wollten. Dies habe eine gewisse Zeit gedauert, was sich darin manifestiere, dass die Dritt-Partei sich im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren nicht mehr habe beteiligen wollen.
- Kurz nach Ablauf der Beschwerdefrist habe der L._____ in einer Medienmitteilung verbreitet, dass das Projekt sistiert und der bestehende L._____ renoviert würde.
- Am 5. Juli 2024 habe A._____, irritiert durch die widersprüchlichen Aussagen und Mitteilungen, noch einmal bei N._____ angerufen, dieser habe sich erst am 8. Juli 2024 mit einer Mail gemeldet.

Mit dem der Eingabe beigelegten E-Mail an N._____ vom 18. Juni 2024 (Bf-act. 1) hat B._____ auf die - angesichts der Beschwerdefrist - "äusserste Eile" und auf die Notwendigkeit eines Gesprächstermins spätestens bis Donnerstag, 20. Juni 2024, hingewiesen. N._____ hat A._____ hierauf am 18. Juni 2024 (15.51 Uhr) geantwortet, "die nächsten zwei Tage wird's allerdings wahr-

scheinlich nicht klappen". Hierauf nahm N._____ mit E-Mail vom 8. Juli 2024 an A._____ Bezug (Bf-act. 3): Er habe angesichts der Terminlimite von B._____ (20.6.2024) diesem gesagt, dass sie [d.h. die Beschwerdeführer] die Beschwerde ausfertigen müssten, falls sie die Frist einhalten möchten, "da Vergleichsgespräche und die Ausarbeitung einer entsprechenden Vereinbarung erfahrungsgemäss viel Zeit in Anspruch nehmen und dass wir dies auf keinen Fall vor Ablauf der Rechtsmittelfrist hinkriegen, sofern überhaupt eine Einigung gefunden werden würde".

1.3.1 Die Beschwerdegegnerin dementiert mit ihrer Eingabe vom 11. Juli 2024, dass Vergleichsgespräche stattgefunden hätten oder stattfänden. In ihrer Eingabe vom 16. September 2024 nimmt sie zu den Vorbringen der Beschwerdeführer im Wesentlichen wie folgt Stellung:

- N._____ habe sich am 6. Juni 2024 mit O._____, der nicht mehr Verfahrenspartei sei, als Privatperson unterhalten. N._____ habe unverbindlich nicht ausgeschlossen, dass die Beschwerdegegnerin für allfällige Gespräche offen sei.
- N._____ habe bereits am 18. Juni 2024 darauf hingewiesen, dass er bis und mit 20. Juni 2024 nicht verfügbar sei.
- Die Beschwerdeführer seien auch vom Verwaltungsgericht explizit auf das Erfordernis einer Beschwerdebegründung, die jedoch kurz sein könne, hingewiesen worden.
- Bei 20-tägigen Rechtsmittelfristen sei es nicht unüblich, innert kurzer Zeit ein begründetes Rechtsmittel einreichen zu müssen. Eine unbegründete Beschwerde entspreche den Anforderungen an ein Rechtsmittel nicht. Dies habe den Beschwerdeführern aufgrund des Gesetzes bewusst sein müssen.
- Das Verhalten der Beschwerdegegnerin sei nicht widersprüchlich. Das Neubauprojekt sei lediglich sistiert worden. Von einem definitiven Verzicht auf das Neubauprojekt sei nie die Rede gewesen. Allfällige diesbezügliche Interpretationen in Medienmitteilungen entsprächen nicht den Absichten der Bauherrschaft.

1.3.2 Mit ihrer weiteren Eingabe vom 2. Oktober 2024 anerkennen die Beschwerdeführer, dass keine "formellen Vergleichsgespräche" stattgefunden haben; N._____ habe aber selber bestätigt, dass solche stattfinden sollten. Der Anstoss zu Gesprächen sei am 6. Juni 2024 klar von N._____ gekommen. N._____ sei Bezirksrat und auch Verwaltungsrat der Beschwerdegegnerin; er habe seine Ausführungen nicht als Privatperson gemacht. Ob N._____ zu dieser Zeit befugt und ermächtigt gewesen sei, diese Aussagen zu tätigen, wüssten sie nicht. Eine allfällige fehlende Kompetenz seitens N._____ könne ih-

nen jedoch nicht angerechnet werden. Sie hätten sich darauf verlassen können, dass N._____ sich im Rahmen seiner Kompetenzen verhalte und gegenüber den Beschwerdeführern auch für den Verwaltungsrat spreche.

Im Weiteren machen die Beschwerdeführer ergänzende Ausführungen und Erläuterungen zum Telefongespräch vom 18. Juni 2024 zwischen B._____ und N._____ sowie zur Kommunikation per LinkedIn-Chat. Wesentlich seien diese Hinweise auf die Gespräche mit N._____, weil sie aufzeigten, dass die Beschwerdeführer darauf hätten vertrauen können, dass Vergleichsgespräche stattfinden würden.

1.3.3 Die Beschwerdegegnerin bestreitet mit Stellungnahme vom 23. Oktober 2024 in Anknüpfung an ihre Eingabe vom 16. September 2024 die Ausführungen der Beschwerdeführer. Unter anderem macht sie geltend, N._____ habe die Beschwerdeführer mehrmals darauf hingewiesen, dass sie fristgerecht eine korrekte Beschwerde einreichen müssten. Fakt sei, dass die Beschwerdeführer dies hätten wissen müssen. Für die vorläufige Sistierung des Verfahrens gäbe es diverse Gründe. Die Beschwerdegegnerin habe nicht definitiv auf das Neubauprojekt verzichtet.

2.1 Vor Erlass einer Verfügung oder eines Entscheides prüft die Behörde von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für eine Sachverfügung oder einen Sachentscheid erfüllt sind. Sie prüft als Entscheidungsvoraussetzung unter anderem insbesondere die frist- und formgerechte Geltendmachung eines Rechtsanspruches (§ 27 Abs. 1 lit. f des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974). Ist diese Voraussetzung nicht gegeben, trifft die Behörde eine Nichteintretensverfügung oder einen Nichteintretensentscheid (§ 27 Abs. 2 VRP).

2.2.1 Die Frist zur Einreichung einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde beträgt gemäss § 56 Abs. 1 VRP 20 Tage, sofern nicht ein anderer Erlass eine abweichende Frist vorschreibt. Dies ist für die Beschwerde gegen einen Regierungsratsbeschluss in Planungs- und Bauangelegenheiten nicht der Fall. Es gilt die Frist von 20 Tagen, wie sie in der Rechtsmittelbelehrung des angefochtenen RRB korrekt angegeben wird (Disp.-Ziff. 4). Hierbei handelt es sich um eine gesetzlich vorgeschriebene Frist, die nicht geändert werden darf (§ 4 Abs. 2 VRP i.V.m. § 155 Abs. 1 des Justizgesetzes [JG; SRSZ 231.110] vom 18.11.2009).

2.2.2 § 158 JG normiert die Fristberechnung. Der Tag der Eröffnung einer Frist oder der Tag der Mitteilung eines Entscheides wird bei Berechnung der Frist nicht mitgezählt. Die Frist ist eingehalten, d.h. eine Handlung ist rechtzeitig erfolgt, wenn sie vor Ablauf der Frist vorgenommen wird. Schriftliche Eingaben

müssen spätestens am letzten Tag der Frist an die Bestimmungsstelle gelangen oder für sie der Schweizerischen Post übergeben sein (§ 159 Sätze 1 und 2 JG).

2.2.3 Vorliegend ist unbestritten, dass der angefochtene RRB den Beschwerdeführern (bzw. deren Rechtsanwalt) am 6. Juni 2024 zugestellt wurde. Die Frist zur Einreichung der Beschwerde lief damit am Mittwoch, 26. Juni 2024 (Mitternacht) ab.

Die Beschwerdeerklärung wurde an diesem letzten Tag der Schweizerischen Post übergeben. Die Beschwerdefrist ist somit grundsätzlich gewahrt.

2.2.4 Zu ergänzen ist, dass der Rechtsvertreter den angefochtenen RRB gemäss seinen Angaben (Eingabe vom 23.8.2024 S. 1 Ziff. 1) am 7. Juni 2024 an seine Klientschaft (Beschwerdeführer) weiterleitete, was für den Fristenlauf jedoch irrelevant ist.

3.1.1 Die Rechtsmitteleingabe muss einen Antrag, eine Begründung, die Angabe der Beweismittel und die Unterschrift der Partei oder ihres Vertreters enthalten (§ 38 Abs. 2 VRP). Genügt eine Beschwerdeeingabe diesen Anforderungen nicht, und erweist sich das Rechtsmittel nicht als offensichtlich unzulässig, so wird der Partei eine Frist unter Androhung der Rechtsfolgen zur Verbesserung oder Ergänzung angesetzt (§ 39 Abs. 1 VRP). Mit dieser Nachbesserungsfrist soll verhindert werden, dass rechtsunkundige Bürger an den formellen Rechtsmittelanforderungen scheitern, und ihnen die Möglichkeit zur Verbesserung der Beschwerde gegeben wird. Die blosser Kundgabe des Beschwerdewillens ("ich erhebe Verwaltungsgerichtsbeschwerde") macht eine Eingabe indes noch nicht zur Beschwerde (EGV-SZ 1996 Nr. 2 E. 3 und 4.a). In dieser Entscheidung hat das Verwaltungsgericht weiter erwogen (E. 4.b), in konstanter Rechtsprechung hätten die schwyzerischen Beschwerdeinstanzen (Regierungsrat und Verwaltungsgericht) erkannt, es würde dem Sinn und Zweck von § 39 VRP widersprechen, auch demjenigen Beschwerdeführer eine Nachfrist anzusetzen, der einen entsprechenden Mangel zum Vornherein erkannt hat (und diesen sogar erwähnt). Dies wäre eine missbräuchliche Verlängerung der nicht erstreckbaren gesetzlichen Rechtsmittelfrist. Hieran anknüpfend hat das Verwaltungsgericht mit dem in EGV-SZ 2000 Nr. 4 publizierten VGE 1052/99 vom 16. März 2000 (mit zahlreichen Hinweisen) diese Rechtsprechung auch auf einen Laien angewendet, der aus früheren Verfahren mit den Anforderungen an eine rechtsgenügende Beschwerde vertraut war. Unter anderem argumentierte das Gericht, dem Beschwerdeführer sei denn auch offensichtlich bewusst gewesen, dass seine Beschwerdeschrift in Bezug auf die Begründung ungenügend war, ansonsten hätte er keine Nachfrist zur Einreichung einer Beschwerdebegründung beantragt. Hieraus sei zu schlies-

sen, dass der Beschwerdeführer bewusst eine mangelhafte Beschwerdeschrift eingereicht habe, um sich so eine Verlängerung der grundsätzlich nicht erstreckbaren Beschwerdefrist einzuhandeln (so auch BGE 134 V 162 E. 4.1 mit Bezug auf Art. 61 lit. b Satz 2 des Bundesgesetzes über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts [ATSG; SR 830.1] vom 6.10.2000; vgl. Urteile BGer 2C_997/2021 vom 11.5.2022 E. 3.2; 4A_376/2022 vom 5.12.2022 E. 3.2.2).

3.1.2 Nichts Anderes gilt nach der Praxis verschiedener anderer Kantone, so beispielsweise des Kantons Zürich. Regelmässig werden an die Eingaben von Laien grundsätzlich weniger strenge Massstäbe angelegt als an diejenigen von Rechtsanwälten. Von diesen darf jedoch erwartet werden, dass sie innert Frist klare Anträge stellen und diese auch hinreichend begründen. Bei der Beurteilung, ob ein Antrag oder eine Begründung den formalen Anforderungen genügt, kommt der Rechtsmittelinstanz dabei ein gewisser Ermessensspielraum zu. Dessen Schranke bildet in jedem Fall das in Art. 29 Abs. 1 BV enthaltene Verbot des überspitzten Formalismus als besondere Form der Rechtsverweigerung (Griffel, in: Kommentar VRG[-ZH], § 54 N 1 i.V.m. § 23 N 6). Die blosser Behauptung, die angefochtene Verfügung bzw. der angefochtene Entscheid sei fehlerhaft, genügt allerdings nicht. Die Begründung muss sich zumindest in minimaler Weise mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinandersetzen (Griffel, a.a.O., § 23 N 17 u. 19). Fehlt es an einer Begründung, besteht kein Anspruch auf Einräumung einer Nachfrist zur Verbesserung, insbesondere dann nicht, wenn der Mangel bewusst bzw. freiwillig oder gar rechtsmissbräuchlich erfolgte, um die Einräumung einer Nachfrist für die Begründung zu erwirken (Griffel, a.a.O., § 23 N 30).

Die Nachfristansetzung zur Verbesserung einer Beschwerde setzt auch nach der Praxis des Verwaltungsgerichts des Kantons Thurgau voraus, dass vor Ablauf einer Beschwerdefrist wenigstens eine summarische Begründung geliefert wird (vgl. Randacher, in: Fedi/Kradolfer/Müller, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Thurgau, 2. Aufl., Basel 2024, § 57 N 9).

Art. 33 Abs. 3 des Bernischen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) vom 23. Mai 1989 verlangt ausdrücklich, dass bei fristgebundenen Eingaben Antrag und Begründung innert der Frist eingereicht werden müssen. Verbesserlich sind Antrag und Begründung nur innerhalb der (Rechtsmittel-)Frist (Daum, in: Kommentar zum bernischen VRPG, Art. 33 N 15). Dies setzt voraus, dass innerhalb der Rechtsmittelfrist genügend Zeit verbleibt. Geht die Eingabe jedoch erst zwei Tage vor Ablauf der Rechtsmittelfrist oder gar am letzten Tag bei der Behörde ein, ist diese nicht mehr dazu verpflichtet, die Partei auf den Mangel aufmerksam zu machen (Daum, a.a.O., Art. 33 N 20).

Nach § 43 Abs. 2 des Aargauischen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG-AG; SAR 271.200) vom 4. Dezember 2007 muss die Beschwerdeschrift einen Antrag sowie eine Begründung enthalten. Auf Beschwerden, welche diesen Anforderungen nicht entsprechen, ist nicht einzutreten. Laut § 43 Abs. 3 (Sätze 2 und 3) VRPG-AG ist eine Nachfrist zur Verbesserung anzusetzen, wenn die Eingabe hinsichtlich der Unterzeichnung ungenügend oder sonst unklar ist. Eingaben ohne Antrag und/oder Begründung sind nicht verbesserungsfähig (vgl. AGVE 2010 Nr. 76 E. 3.2.2). Selbst bei Laienbeschwerden, bei welchen an die Begründung wie gesagt grundsätzlich keine allzu hohen Anforderungen gestellt werden, wird aber immerhin verlangt, dass der Beschwerdeführer darlegt, weshalb er mit dem vorinstanzlichen Entscheid nicht einverstanden ist und welche Erwägungen des angefochtenen Entscheids aus welchen Gründen nicht zutreffen sollen. Setzt sich der Beschwerdeführer nicht minimal mit dem angefochtenen Entscheid auseinander, hat dies ohne Gewährung einer Nachfrist ein Nichteintreten zur Folge (Urteile des VerwGer-AG WBE.2023.436 vom 28.2.2024 E. 2 und WBE.2022.99 vom 31.5.2022 E. 2.1). Das Ansetzen einer angemessenen Nachfrist zur Verbesserung fällt nur in Betracht, wenn Antrag und Begründung zwar vorhanden, aber unklar oder widersprüchlich sind (zit. Urteil WBE.2022.99 vom 31.5.2022 E. 2.1).

Im Anwendungsbereich des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren (Verwaltungsverfahrensgesetz, VwVG; SR 172.021) vom 20. Dezember 1968 lässt eine fehlende Begründung für sich allein eine Beschwerde nicht von vornherein als offensichtlich unzulässig erscheinen - dies indes ausdrücklich nach dem Willen des Gesetzgebers. Allerdings ist bei einer ohne Begründung eingereichten Beschwerde zu prüfen, ob diese zuvor bewusst oder "unverschuldeterweise" unterlassen wurde. Bei einem offensichtlichen Rechtsmissbrauch besteht kein Anspruch, die mangelhafte Beschwerde innert Nachfrist zu verbessern (Seethaler/Portmann, in: Waldmann/Krauskopf, Praxiskommentar VwVG, Art. 52 N 105 und 109 mit Hinweisen u.a. auf die bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung; Moser, in: Auer/Müller/Schindler, Art. 52 VwVG Rz. 15).

Keine Besserungsmöglichkeit von Antrag und Begründung besteht auch gemäss Art. 42 (Abs. 1 und 5 f.) des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 vor dem Bundesgericht (vgl. Spühler/Aemisegger/Dolge/Vock, BGG-Komm., 2. Aufl., Art. 42 N 21 ff. und 47).

3.1.3 Demgegenüber lässt es das St. Gallische Verfahrensrecht nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts des Kantons St. Gallen zu, die Beschwerde innert der Beschwerdefrist unbedingt zu erklären, sie ansonsten aber

unvollständig zu belassen und sich für die Ergänzung eine Frist ansetzen zu lassen (vgl. Art. 48 des St. Gallischen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRP-SG; sGS 951.1] vom 16.5.1965; PK VRP/SG-Staub/Günthard, Art. 48 N 7; PK VRP/SG-Cavelti, Art. 64 N 11). Vergleichbar sieht Art. 40 Abs. 3 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen des Kantons Schaffhausen (Verwaltungsrechtspflegesetz-SH; SRS 172.200) vom 20. September 1971 vor, dass auf ein mit der Rechtsmitteleingabe eingereichtes Gesuch hin die Frist zur Begründung angemessen verlängert werden kann.

3.1.4 Kein Rechtsmissbrauch, der eine Nachfristansetzung betreffend die Einsprache gegen eine Verfügung nach Art. 52 Abs. 1 ATSG (worauf Art. 61 lit. b ATSG betr. Beschwerdebegründung bzw. die diesbezügliche Auslegung für anwendbar erklärt wurde) ausschliesst, liegt nach der Rechtsprechung beispielsweise vor, wenn aufgrund der Sachlage eine rechtsgenügende Einsprache- oder Beschwerdebegründung praktisch nicht ohne Aktenkenntnis möglich ist, die nicht rechtskundige versicherte Person, welche selber die Akten nicht besitzt, in gutem Glauben erst kurz vor Ablauf der Anfechtungsfrist einen Rechtsvertreter mandatiert, und diesem weder eine rechtzeitige Aktenbeschaffung noch eine sonstige hinreichende Beurteilung des Sachverhalts (z.B. aufgrund eines Instruktionsgesprächs mit dem Klienten) möglich ist. In solchen Fällen muss es als genügend erachtet werden, wenn der Anwalt oder die rechtskundige Person unverzüglich die Akten einholt und nach deren Eingang die innert Frist vorsorglich eingereichte Beschwerde mit einer Begründung ergänzt (vgl. Urteil BGer 8C_217/2021 vom 7.7.2021 E. 3.4 mit Hinweisen u.a. auf BGE 134 V 162 E. 4.1). Im konkreten Fall (8C_217/2021) bestand bereits ein Vertretungsverhältnis und hatte der Rechtsvertreter im Zeitpunkt des Eingangs der (angefochtenen) Verfügung auch Sachverhaltskenntnisse. Das Bundesgericht hielt fest, der Rechtsvertreter hätte wissen müssen, dass er mit dem Anfordern von Akten nicht bis zum letzten Tag der Frist zuwarten durfte, um dadurch eine Nachfrist zu erwirken und dass dieses Verhalten rechtsmissbräuchlich ist. Das Bundesgericht gewährte daher keinen Schutz aus Treu und Glauben für die zu Unrecht eingeräumte Nachfrist zur Einreichung einer Einspracheergänzung, weil der Rechtsvertreter aufgrund seiner Rechtskenntnisse nicht auf die unzulässige Nachfrist bzw. Fristverlängerung hätte vertrauen dürfen (E. 6.2).

In BGE 134 V 162 listete das Bundesgericht verschiedene Beispiele aus seiner Rechtsprechung zur (Nicht-)Gewährung von Nachfristen infolge mangelhafter Eingaben auf (E. 4.2.1 ff.). Beispielsweise bestätigte das Bundesgericht im Urteil I 790/06 vom 14. Juni 2007 das Nichteintreten der Vorinstanz auf eine vorsorglich erhobene Beschwerde und die Weigerung, eine Nachfrist zur Einreichung der Begründung anzusetzen, sobald ein erwarteter Arztbericht eingetroffen sei.

Die Qualifikation dieses Vorgehens der rechtskundigen Vertreterin wurde als offensichtlich rechtsmissbräuchlich und mit dem Gesetz und der Rechtsprechung nicht vereinbar erachtet.

Laut ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts besteht ein Anspruch auf eine Nachfrist nur bei unfreiwilligen Unterlassungen, weil sonst eine andere Regelwidrigkeit in Form der Nichtbeachtung der Frist zugelassen würde (BGE BGE 142 V 152 E. 3; 142 I 10 E. 2.4.7; BGE 121 II 252 E. 4b [frz.]; Urteile BGer 9C_662/2023 vom 29.4.2024 E. 2; 1P.254/2005 vom 30.8.2005 E. 2.5).

3.2.1 Zunächst ist noch einmal festzuhalten, dass Behörden wie die Parteien an gesetzliche (Beschwerde-)Fristen gebunden sind und diese zu wahren haben. Des Weiteren wird nach der verwaltungsgerichtlichen Praxis im Kanton Schwyz eine mit der Beschwerde innert Frist eingereichte Begründung verlangt. Im Lichte der dargelegten Rechtslage kann ein (potentieller) Beschwerdeführer daher nicht darauf vertrauen, dass ihm voraussetzungslos - wie dies in anderen Kantonen vereinzelt der Fall zu sein scheint - eine Nachfrist zur Einreichung der Beschwerdebegründung eingeräumt wird. Dies war den Beschwerdeführern, deren Rechtsvertreter laut Briefpapier offensichtlich im Anwaltsregister des Kantons St. Gallen eingetragen ist, auch bekannt bzw. hätte nach dem auch vom Bundesgericht immer wieder erwähnten Grundsatz, dass die Rechtskenntnis vorausgesetzt wird (bzw. "ignorantia iuris nocet"), bekannt sein müssen.

3.2.2 Abgesehen davon führen die Beschwerdeführer mit ihrem Schreiben vom 23. August 2024 (S. 2 Ziff. 3) selber aus, A._____ habe am 18. Juni 2024 vom Verwaltungsgericht in Schwyz die Auskunft erhalten, dass sie auf jeden Fall eine Beschwerde einreichen müsse, die Begründung jedoch kurz sein könne, falls die Gespräche [i.e. Vergleichsgespräche] angekündigt seien. Das entsprechende Wissen müssen sie sich allerdings - wie gesagt - generell und unabhängig von dieser Auskunft anrechnen lassen bzw. eine solche Auskunft kann entsprechend grundsätzlich keine Vertrauensbasis bilden. Nicht anders verhält es sich vorliegend.

Voraussetzungen für eine Beanspruchung des gestützt auf den Grundsatz von Treu und Glauben abgeleiteten Schutzes des berechtigten Vertrauens rechtsuchender Personen in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden, welches eine vom materiellen Recht abweichende Behandlung gebieten kann, sind rechtsprechungsgemäss Folgende (vgl. BGE 148 II 233 E. 5.5.1; BGE 146 I 105 E. 5.1.1; BGE 143 V 341 E. 5.2.1, BGE 131 II 627 E. 6.1 [frz.]): die Behörde hat in einer konkreten Situation mit Bezug auf (eine) bestimmte Person(en) gehandelt (i); die Behörde war für die Erteilung der betreffenden Auskunft zuständig oder die

rechtsuchende Person durfte die Behörde aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten (ii); die Person konnte die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne weiteres erkennen (iii); die Person hat im Vertrauen auf die Richtigkeit der Auskunft Dispositionen getroffen, die nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden können (iv); und die gesetzliche Ordnung hat seit der Auskunftserteilung keine Änderung erfahren (v).

Der (abstrakten) Fragestellung nach der Möglichkeit einer Nachfrist für die Beschwerdebegründung im Hinblick auf ein mögliches Beschwerdeverfahren mangelt es an einer hinreichend konkreten Situation. Des Weiteren können verfahrensleitende Anordnungen, als was die Einräumung einer Nachfrist gilt, ausserhalb eines Verfahrens sachimmanent nicht getroffen werden. Überdies ist die Geschäfts- bzw. Verfahrensleitung im Gesetz geregelt; sie liegt beim Präsidium des Gerichts (vgl. § 73 lit. a JG) bzw. bei Kollegialbehörden beim Vorsitzenden oder einem anderen Mitglied (vgl. § 23 Abs. 1 VRP) und erfolgt notorisch schriftlich. Für eine Berufung auf den Vertrauensschutz fehlt es somit jedenfalls an den Voraussetzungen i) und ii); da die Zuständigkeiten als bekannt vorausgesetzt werden müssen, ist auch die Voraussetzung iii) nicht erfüllt.

Hinzu kommt, dass für die Einreichung einer blossen Beschwerdeerklärung nicht der letzte Tag der Rechtsmittelfrist abgewartet werden muss, sondern dies ohne Weiteres unverzüglich oder jedenfalls einige Tage vor Ablauf der Frist erfolgen kann, so dass die rechtsuchenden Personen allenfalls noch rechtzeitig auf die Notwendigkeit der Einreichung einer formgerechten Beschwerde innerhalb noch laufender Rechtsmittelfrist hingewiesen werden können. Insofern muss auch die Voraussetzung iv) als nicht erfüllt erachtet werden, da bei rechtzeitigem Handeln kein nicht rückgängig zu machender Nachteil droht.

Anzufügen ist, dass die Rechtsprechung in Bezug auf mündliche und namentlich telefonische Zusicherungen und Auskünfte erkannt hat, dass die blossen, unbelegte Behauptung einer telefonischen Auskunft oder Zusage nicht genügt, um einen Anspruch aus dem Grundsatz des Vertrauensschutzes zu begründen. Praxisgemäss ist eine nicht schriftlich belegte telefonische Auskunft zum Beweis von vornherein kaum geeignet (BGE 143 V 341 E. 5.3.1 mit Hinweisen).

3.2.3 Die Beschwerdeerklärung vom 26. Juni 2024 enthält unbestreitbar nicht ansatzweise eine Begründung. Die Voraussetzungen für die Gewährung einer Nachfrist zur Ergänzung der Begründung sind im Lichte der dargestellten im Kanton Schwyz geltenden Rechtslage, die mit derjenigen verschiedener anderer Kantone übereinstimmt und für deren Nichtanwendbarkeit im vorliegenden Fall nichts spricht, somit grundsätzlich nicht gegeben. Bei der Beschwerdeerklärung handelt es sich um eine blossen Kundgabe des Beschwerdewillens, welche die

Eingabe noch nicht zur Beschwerde macht. Analog zum zitierten Präjudiz (EGV-SZ 2000 Nr. 4) war es den Beschwerdeführern, wie ihr Antrag auf Einräumung einer Frist zur Darstellung von Sachverhalt und Begründung zeigt, auch bewusst, dass eine rechtsgenügeliche Beschwerdeschrift an und für sich einer innert Frist gelieferter Begründung bedarf.

3.3.1 Die beantragte Fristerstreckung (bis 9.8.2024) wurde einzig mit der Aufnahme von Vergleichsgesprächen begründet. Erst mit der Eingabe vom 8. Juli 2024 wurde zudem ein möglicher Rückzug des Baugesuchs angeführt, womit sich eine Beschwerde als hinfällig erweisen könnte.

Die eine wie die andere Argumentation kann generell wie auch im konkreten Fall - und unbesehen der dargestellten klaren Rechtslage - nicht überzeugen. (Rechtsunkundigen) Laien wie im Recht bewanderten Personen muss klar sein, dass sich innert rund sechs Wochen - und zudem über die Sommerferien - ein Vergleich, zumal angesichts des konkreten Bauvorhabens, nicht bewerkstelligen lässt. Hierauf wurden sie von N._____ offensichtlich auch aufmerksam gemacht (vgl. vorstehend E. 1.2.4); ein Anlass, die diesbezügliche Aussage im E-Mail von N._____ vom 8. Juli 2024 zu bezweifeln, ist nicht erkennbar, zumal N._____ bereits am 18. Juni 2024 einen Gesprächstermin vor dem 20. Juni 2024 als nicht realisierbar bezeichnet hatte. Im Weiteren kann den Beschwerdeführern auch nicht gefolgt werden, dass sie davon ausgehen durften, dass N._____ namens des gesamten siebenköpfigen Verwaltungsrats (vgl. Handelsregistereintrag der Beschwerdegegnerin) sprechen konnte - dies zudem, was unbestritten ist, in einem bloss informellen Rahmen.

Zum andern ist mit dem Rückzug eines (Bau-)Vorhabens im Regelfall zwar nicht zu rechnen, ausschliessen lässt sich ein solcher jedoch nie. Selbst Anhaltspunkte für einen Rückzug können ein Absehen von der Einreichung einer frist- und formgerecht eingereichten Beschwerde nicht rechtfertigen. Vorliegend fällt auf, dass die Beschwerdeführer dieses Argument erst mit ihrer Eingabe vom 8. Juli 2024 vorbrachten und sich dabei auf eine Medienmitteilung vom 27. Juni/28. Juni 2024 beriefen. Zu diesem Zeitpunkt war die Beschwerdefrist (26.6.2024) jedoch bereits abgelaufen. Die diesbezügliche Argumentation der Beschwerdeführer erweist sich mithin als "nachgeschoben" und kann nicht verfangen. Dies gilt erst recht, soweit sich die Beschwerdeführer auf eine noch spätere Medienmeldung beziehen (M._____ vom 24.9.2024 [Bf-act. 5]). Die Beschwerdeführer weisen zudem selber darauf hin, dass in diesen Medien (auch) von einer Sistierung des Bauvorhabens die Rede ist und Unsicherheit bezüglich des weiteren Vorgehens der Beschwerdegegnerin betreffend das Bauvorhaben bestand.

Im Übrigen bestünde/besteht im einen (Vergleichsgespräche) wie im andern Fall (möglicher Rückzug) die Möglichkeit, eine frist- und formgerecht, mithin auch mit einer (allenfalls summarischen) Begründung, eingereichte Beschwerde mit einem Sistierungsantrag (und der Möglichkeit der Verlängerungen einer allfälligen Sistierung) zu verbinden, um verfahrensmässige Weiterungen mit einem entsprechenden Aufwand, der sich retrospektiv als unnötig erweisen könnte, zu vermeiden. Diese Vorgehensweise ist nicht ungeläufig.

3.3.2 Klar ist, dass allfällige Vergleichsgespräche unter Verfahrensbeteiligten wie auch ein in Betracht gezogener Rückzug einer Beschwerde keine Vertrauensgrundlage für einen Anspruch auf eine Aufweichung grundsätzlich unabänderlicher gesetzlicher Fristen gegenüber einer Rechtsmittelinstanz und auch keine Unfreiwilligkeit einer nicht formgerechten Beschwerdeeingabe begründen können.

3.4 Das Absehen von der Einreichung einer formgerechten Eingabe unter Einschluss einer (zumindest minimalen) Begründung kann somit grundsätzlich und insbesondere auch im vorliegenden Fall nur damit erklärt werden, dass zusätzliche Zeit für die Ausarbeitung der Begründung erwirkt werden soll. Dies ist angesichts der dargelegten Rechtsprechung als rechtsmissbräuchlich zu qualifizieren.

Die Berechtigung dieser Annahme wird auch dadurch bestätigt, dass sich die Beschwerdeführer kurzfristig hätten entscheiden müssen, ob sie überhaupt eine Beschwerde einreichen wollten oder nicht, und die diesbezüglichen Entscheidungsschwierigkeiten unter Hinweis auf den Verzicht der Drittbeteiligten auf eine Beteiligung an einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde illustrieren. Angesichts der gesetzlich vorgesehenen bloss 20-tägigen Beschwerdefrist ist es jedem Weiterzug eines Entscheides immanent, dass sich die (unterlegenen) Parteien kurzfristig/unverzüglich entscheiden müssen. Damit lässt sich das Absehen von einer formgerechten Beschwerdeeingabe nicht rechtfertigen. Wie vorstehend angesprochen deutet auch nichts darauf hin, dass eine (minimale) Begründung "unfreiwillig" unterlassen wurde.

3.5 Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen ist der Antrag auf Erstreckung der Frist zur Einreichung der Begründung (nach Ablauf der Rechtsmittelfrist) abzuweisen. Die von Gesetz und Rechtsprechung verlangten Voraussetzungen zur Gewährung einer Nachfrist sind ebenfalls nicht gegeben. Dies bedeutet, dass auf die innert der Beschwerdefrist nicht formgerecht eingereichte Beschwerde vom 26. Juni 2024 nicht eingetreten werden kann.

4.1 Die Kosten dieses verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 1'500.-- werden dem Verfahrensaus-

gang entsprechend den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt (vgl. § 72 Abs. 2 VRP).

4.2 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend haben die Beschwerdeführer der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 74 Abs. 1 VRP). Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf Fr. 1'200.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

Der ebenfalls beanwaltete Gemeinderat hat mit einem seiner Schreiben mitgeteilt, keine Kenntnisse von Vergleichsgesprächen oder einem Rückzug des Baugesuchs zu haben, und mit dem anderen seinen Verzicht auf die Einreichung einer Vernehmlassung erklärt. Es ist ihm mithin kein nennenswerter, entschädigungsberechtigter Aufwand entstanden.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Auf die Beschwerde vom 26. Juni 2024 wird im Sinne der Erwägungen nicht eingetreten.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 1'500.-- gehen zu Lasten der Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit. Sie haben am 8. Juli 2024 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, womit ihnen Fr. 1'000.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind.
3. Die Beschwerdeführer haben unter solidarischer Haftbarkeit der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 1'200.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R)
 - die Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderates Lachen (2/R)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
 - und das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB).

Schwyz, 27. November 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: 14. Januar 2025