

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2024 138

## Entscheid vom 17. Januar 2025

---

Besetzung

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

---

Parteien

**Erbengemeinschaft A. \_\_\_\_\_, bestehend aus:**

1. B. \_\_\_\_\_,
2. C. \_\_\_\_\_,
3. D. \_\_\_\_\_,

Beschwerdeführer,

**gegen**

1. **Gemeinderat Morschach**, Schulstrasse 6, 6443 Morschach,
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. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegner,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung für Neueindeckung Dach)

## **Sachverhalt:**

**A.** Das Haus \_\_\_\_\_ befindet sich auf den Grundstücken KTN 01 \_\_\_\_\_ und KTN 02 \_\_\_\_\_, wobei KTN 01 \_\_\_\_\_ im Eigentum von E. \_\_\_\_\_ und KTN 02 \_\_\_\_\_ im Eigentum der Erbgemeinschaft A. \_\_\_\_\_ steht. Mit E-Mail vom 15. August 2023 teilte E. \_\_\_\_\_ dem Bauamt der Gemeinde Morschach mit, dass er gezwungen sei, seine Dachhälfte auf dem Grundstück KTN 01 \_\_\_\_\_ neu einzudecken, da das Dach "in die Jahre gekommen und auch nicht mehr dicht" sei. Ersetzt werden sollen die Ziegel, die Dachlatten und das Unterdach sowie die Dachrinne. Äusserlich erfolge daher "keine grosse Veränderung". Das Bauamt der Gemeinde Morschach antwortete E. \_\_\_\_\_ mit E-Mail vom 18. August 2023, dass es von seinem Bauvorhaben i.S.v. § 75a Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 Kenntnis genommen habe und die Dachsanierungsarbeiten als bewilligt gelten. Das Bauamt der Gemeinde Morschach wies zudem im Sinne einer Empfehlung darauf hin, dass der Eigentümer der anderen Gebäudehälfte auf dem benachbarten Grundstück KTN 02 \_\_\_\_\_ im Vorfeld informiert werden sollte. Anfangs Oktober 2023 erfolgten Bemühungen um eine Mediation/Vermittlung betreffend diese Dachrenovation (vgl. chronologische Übersicht in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 16.9.2024 S. 12).

**B.** Am 31. Mai 2024 reichte die Erbgemeinschaft A. \_\_\_\_\_ (bestehend aus B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_) eine nachträgliche Einsprache gegen die bewilligte Dachsanierung auf Grundstück KTN 01 \_\_\_\_\_ ein. Mit Beschluss (GRB) Nr. 2024-71 vom 11. Juni 2024 wies der Gemeinderat Morschach die nachträgliche Einsprache ab und entzog ihr die aufschiebende Wirkung.

**C.** Gegen diesen GRB Nr. 2024-71 vom 11. Juni 2024 hat die Erbgemeinschaft A. \_\_\_\_\_ am 3. Juli 2024 beim Regierungsrat Beschwerde erhoben und geltend gemacht, dass die Baubewilligung im Meldeverfahren zu verweigern und der Beschwerde aufschiebende Wirkung zu gewähren sei.

**D.** Mit Präsidialverfügung Nr. 5/2024 vom 24. Juli 2024 hat der Landammann des Kantons Schwyz das Gesuch um Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung gutgeheissen. Die Erbgemeinschaft A. \_\_\_\_\_ teilte dem Regierungsrat mit Schreiben vom 8. August 2024 mit, sie verzichte auf einen Entscheid des Regierungsrates, und stellte folgenden Antrag:

Dem Beschwerderückzug in Frist 9. August 2024 sei nachzukommen unter dem Vorbehalt unserer Befreiung von Kosten- und Entschädigungsfolgen im vorliegenden Beschwerdeverfahren, sowie der Kostenbefreiung von Fr. 600.-- bezüglich des Gemeinderatsbeschlusses vom 11. Juni 2024 (GRB 2024-71).

**E.** Mit Beschluss (RRB) Nr. 597/2024 vom 20. August 2024 hielt der Regierungsrat fest, dass ein bedingter Rückzug der Verwaltungsbeschwerde nicht möglich ist, und entschied wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inkl. Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1'500.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss (Fr. 1'500.--) verrechnet.
3. Parteientschädigung werden keine zugesprochen.
- 4.-5. (Rechtsmittelbelehrung und Zustellung).

**F.** Gegen diesen RRB Nr. 597/2024 (Versand am 27.8.2024) erhebt die Erbgemeinschaft A. \_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 16. September 2024 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht "vorsorgliche Beschwerde" beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der angefochtene Beschluss des Regierungsrates vom 20. August 2024, versandt am 27. August 2024, Eingang am 28. August 2024, sowie der Beschluss des Gemeinderates Morschach vom 11. Juni 2024 und die Vernehmlassung des Amtes für Raumentwicklung vom 9. Juli 2024 seien aufzuheben, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann.
2. Das Verfahren sei zur Neuurteilung unter Berücksichtigung der Gehörsansprüche der Beschwerdeführer an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Die Kostenverfügung des Gemeinderates von Fr. 600.-- sei ausdrücklich aufzuheben.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Staates.

sowie mit folgenden prozessualen Anträgen:

1. Es seien die gesamten Akten zur Sanierung bzw. zum Meldeverfahren (inkl. Korrespondenz, genehmigte Pläne, vorliegende Pläne Dachsanierung, Vorgeschichte, Gutachten, Kosten Sanierung, Akten für die vorgesehene Sanierung bzw. Ausbau, etc.) einzuholen und den Beschwerdeführern zur Einsicht vorzulegen und eine Frist zur Stellungnahme zu diesen Akten anzusetzen.
2. Es seien das gesamte Grundgeschäft (Mutationen KTN 01 \_\_\_\_\_ ab Gült \_\_\_\_\_) von der Gemeinde Morschach und dem Beschwerdegegner E. \_\_\_\_\_ einzuholen.

**G.** Das Sicherheitsdepartement gibt mit Schreiben vom 23. September 2024 den Verzicht auf die Einreichung einer Vernehmlassung bekannt. Das ARE teilt am 24. September 2024 ebenfalls seinen Verzicht auf die Einreichung einer Vernehmlassung mit.

Der Gemeinderat beantragt vernehmlassend am 28. Oktober 2024, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer abzuweisen.

**H.** Mit Replik vom 16. November 2024 halten die Beschwerdeführer an der Beschwerde fest. Der Gemeinderat bestätigt in seinem Schreiben vom 26. November 2024 die Vernehmlassung vom 28. Oktober 2024 und verzichtet auf eine Duplik.

### **Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**1.1.1** Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können gemäss § 51 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 u.a. Verfügungen und Entscheide des Regierungsrates beim Verwaltungsgericht angefochten werden, soweit nicht durch dieses Gesetz oder einen anderen Erlass der Weiterzug an das Verwaltungsgericht ausgeschlossen wird.

**1.1.2** Im VGE III 2023 32 vom 25. August 2023 hat das Verwaltungsgericht dargelegt, dass das VRP eine "vorsorgliche" Beschwerdeerhebung nicht vorsieht und eine solche rechtsprechungsgemäss grundsätzlich auch nicht zulässig ist. Gestaltungsrechte sind grundsätzlich bedingungsfeindlich und unwiderruflich (BGE 141 V 597 E. 3.1), was namentlich auch für die von einer verfahrensbeteiligten Person vorgenommenen verfahrensrechtlichen Handlungen gilt, da das Gericht von klaren Voraussetzungen ausgehen und das Verfahren beförderlich behandeln können soll (BGE 134 III 332 E. 2.2; Urteil BGer 2C\_1080/2017 vom 28.12.2017 E. 2.4 mit Hinweis). Die bedingte Anfechtung eines Entscheides ist praxisgemäss nur in seltenen Ausnahmen zulässig, beispielsweise dann, wenn die Beschwerde bloss "vorsorglich" für den Fall eingereicht wird, dass eine zusätzlich angerufene Instanz auf ein weiteres Rechtsmittel oder einen Rechtsbehelf nicht eintritt (BGE 101 Ib 216 E. 2). Im Übrigen haben die ausdrücklich an eine unzulässige Bedingung geknüpften Prozesshandlungen einer beschwerdeführenden Person unbehandelt zu bleiben (BGE 127 II 306 E. 6c; Urteile BGer 2D\_13/2019 vom 9.4.2019 E. 2.1; 2C\_721/2017 vom 4.9.2017; 1B\_572/2020 vom 20.11.2020 E. 2).

**1.1.3** Ein (seltener) Ausnahmefall, der eine bloss vorsorgliche Verwaltungsgerichtsbeschwerde als zulässig erscheinen lassen könnte, ist vorliegend gleich wie im zitierten VGE III 2023 32 nicht erkennbar und lässt sich auch den Rechtschriften der Beschwerdeführer nicht entnehmen. Es ist insofern also a priori fraglich, ob auf die Beschwerde überhaupt eingetreten werden kann.

**1.2** Die nachträgliche Baueinsprache (vgl. § 80 Abs. 2 PBG) ist nach Kenntnisnahme des Mangels innerhalb von 20 Tagen einzureichen (vgl. VGE III 2021 167 vom 21.9.2022 E. 4.2; VGE III 2011 61 vom 21.9.2011 E. 2; VGE III 2007 161 vom 27.11.2007 E. 3.2, publ. in EGV-SZ 2007 Nr. B 8.3, S. 108, mit Verweis auf EGV-SZ 1992, Nr. 8 und 49).

Ist es zutreffend, dass anfangs Oktober 2023 Bemühungen um eine Mediation/Vermittlung betreffend diese Dachrenovation erfolgten (vgl. vorstehend Ingress lit. A), womit die Beschwerdeführer zweifelsohne vom Meldeverfahren Kenntnis erhalten haben müssten, wäre die Einsprache vom 31. Mai 2024 klarerweise verspätet eingereicht worden und hätte auf sie nicht eingetreten werden müssen.

**1.3** In ihrer Beschwerde führen die Beschwerdeführer unter anderem aus, dass nicht das Meldeverfahren, sondern das ordentliche oder vereinfachte Baubewilligungsverfahren hätte angewendet werden müssen. Ferner seien die Formalien des behaupteten Meldeverfahrens nicht eingehalten. Die Gemeinde Morschach habe das Baugesuch ohne Publikation, ohne Baudossier und lediglich mittels E-Mail bewilligt. Zudem sei die Einwilligung der Anstösser nicht ordentlich eingeholt worden. Die Gemeinde Morschach hätte das schriftliche Einverständnis der Nachbarn einholen sowie eine Frist von 20 Tagen für die Erhebung der Einsprache ansetzen müssen. Des Weiteren sei die Baueingabe vom 18. August 2023 (recte: 15.8.2023) ungenügend gewesen.

**2.1.1** Nach Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Bauten und Anlagen im Sinne dieser Bestimmung sind künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Die Baubewilligungspflicht soll es mithin der Behörde ermöglichen, das Bauprojekt in Bezug auf seine räumlichen Folgen vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (BGE 139 II 134 E. 5.2; BGE 120 Ib 379 E. 3c mit Hinweisen). Der bundesrechtliche Begriff der bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen kann von den Kantonen weiter, nicht

aber enger gefasst werden (Urteil des Bundesgerichts 1C\_509/2010 vom 16.2.2011 E. 2.3.1 mit Hinweisen).

**2.1.2** Nach kantonalem Recht dürfen Bauten und Anlagen gemäss § 75 Abs. 1 PBG nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Die Bewilligung wird im Melde-, vereinfachten oder ordentlichen Verfahren erteilt (vgl. Art. 90 Abs. 1 und 2 des kommunalen Baureglements [BauR] vom 21.9.2004). Im ordentlichen Verfahren legt die Gemeinde das Baugesuch während 20 Tagen öffentlich auf. Sie gibt die Auflage im Amtsblatt und in ortsüblicher Weise bekannt (§ 78 Abs. 1 PBG; vgl. Art. 93 Abs. 1 BauR). Das vereinfachte Verfahren wird in § 79 PBG geregelt. Die Baubewilligungsbehörde bewilligt kleinere Bauvorhaben oder Änderungen bewilligter Bauvorhaben ohne Auflagen und Publikation, wenn das schriftliche Einverständnis der direkten Anstösser und der zuständigen Bewilligungsinstanzen des Kantons und des Bezirks vorliegt (§ 79 Abs. 1 PBG; vgl. Art. 94 Abs. 1 BauR).

**2.1.3** Für geringfügige Bauvorhaben genügt die Erfüllung der Meldepflicht. Bleibt ein der zuständigen Bewilligungsbehörde gemeldetes Bauvorhaben innert 20 Tagen seit Eingang ohne Widerspruch, so gilt es als bewilligt. Die Bewilligungsbehörde kann die Zuständigkeit zum Widerspruch an die Bauverwaltung delegieren (§ 75a Abs. 3 PBG). Im Meldeverfahren wird - im Gegensatz zum ordentlichen bzw. vereinfachten Verfahren - ein Baugesuch nicht publiziert bzw. eine Baubewilligung nicht den direkten Anstössern angezeigt (vgl. § 78 Abs. 1 PBG, § 79 Abs. 2 PBG). Die Bestimmungen zum Bewilligungsverfahren im kommunalen Baureglement entsprechen inhaltlich den kantonalen Bestimmungen. Beim Meldeverfahren wird über die kantonalrechtlichen Anforderungen hinaus verlangt, dass "offensichtlich keine öffentlichen und privaten Interessen berührt werden und keine Nebenbestimmungen oder Ausnahmegewilligungen notwendig sind" (Art. 91 Abs. 1 BauR). Art. 91 Abs. 2 BauR regelt, dass der Meldung an die Baukommission alle zur Beurteilung des Bauvorhabens nötigen Unterlagen beizulegen sind; die Pflicht zur öffentlichen Auflage und zur Erstellung eines Baugespanns entfällt. Die Baukommission prüft die Unterlagen auf Vollständigkeit und ordnet nötigenfalls deren Ergänzung an.

**2.1.4** Soweit die Beschwerdeführer geltend machen (Beschwerde S. 10 Ziff. 5.2), ihre Einwilligung zu einer Dachsanierung sei für ein Meldeverfahren zwingend nötig gewesen, verkennen oder verwechseln sie offensichtlich die Rechtslage bzw. die Unterschiede der dargelegten Bewilligungsverfahren. Die Differenzierung der drei Bewilligungsarten ist den Beschwerdeführern (bzw. dem Be-

schwerdeführer Ziff. 1) aus den Verfahren VGE III 2020 8 / III 2020 63 vom 26. Juni 2020 (E. 3.4.1) bekannt.

**2.2** Der Regierungsrat führt im angefochtenen RRB aus, aus dem vom Gemeinderat eingereichten E-Mail des Beschwerdegegners vom 15. August 2023 gehe hervor, dass der Beschwerdegegner die Dachhälfte auf seinem Grundstück neu eindecken möchte, da das Dach undicht geworden sei. Ersetzt würden die Ziegel, die Dachlattung und das Unterdach sowie die Dachrinne.

Damit stehe fest, dass keine Erweiterung, Vergrösserung oder sonstiger Umbau erfolge bzw. erfolgen dürfe. Es dürften einzig die bereits bestehenden Dachelemente (Ziegel, Unterdach und Lattung sowie die Dachrinne) durch neue Bauteile ersetzt werden. Abgesehen von der äusseren Veränderung durch den Ersatz der alten und verwitterten Bauteile durch neue Bauteile sei daher keine äussere Veränderung geplant. Es würden weder neue Bauten oder Anlagen errichtet, noch werde das bestehende Dach i.S.v. § 75 Abs. 1 PBG geändert. Die blosser Sanierung des undicht gewordenen Daches bzw. der Ersatz der undichten Bauteile durch neue Bauteile sei nicht geeignet, um die raumplanerische Nutzungsordnung zu beeinträchtigen. Es bestehe unter öffentlich-rechtlichen bzw. baurechtlichen Aspekten auch kein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle der Dachsanierung. Damit sei das vom Gemeinderat sicherheitshalber gewählte Meldeverfahren für die blosser Sanierung des Daches auf jeden Fall ausreichend.

**2.3** Die Beschwerdebefugnis der Beschwerdeführer (vgl. § 37 Abs. 1 VRP) ist, soweit ersichtlich, unbestritten. Einerseits besteht in der Regel durchaus ein Interesse an der Klärung der Frage des gebotenen Baubewilligungsverfahrens. Sollte die Bewilligung im vereinfachten Verfahren erteilt werden müssen, ist das schriftliche Einverständnis der Beschwerdeführer erforderlich (vgl. vorstehend E. 2.1.2). Andererseits machen die Beschwerdeführer geltend, sie müssten durch die Dachsanierung des Beschwerdegegners einen unkontrollierten Eingriff auf tragende Teile des Gebäudes befürchten (Beschwerde S. 9 Ziff. 4). Da auch die übrigen Entscheidungsvoraussetzungen gegeben sind (§ 27 Abs. 1 VRP), ist auf die Beschwerde einzutreten.

**3.1** Die Beschwerdeführer halten in ihrer Beschwerde fest, sie verzichteten nicht auf ihre aus Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK; SR 0.101) vom 28. November 1974 fliessenden Rechte; verlangt werde insbesondere die Durchführung einer öffentlichen Verhandlung mit Augenschein (Beschwerde S. 6 Ziff. 11).

**3.2.1** Nach Art. 6 Ziff. 1 EMRK hat jedermann Anspruch darauf, dass seine Sache in billiger Weise öffentlich und mündlich innerhalb einer angemessenen Frist von einem unabhängigen und unparteiischen, auf Gesetz beruhenden Gericht gehört wird, das über zivilrechtliche Ansprüche und Verpflichtungen oder über die Stichhaltigkeit der gegen ihn erhobenen strafrechtlichen Anklage zu entscheiden hat. Aus dem Anspruch auf eine (publikums-)öffentliche Verhandlung folgt grundsätzlich ein Anspruch auf eine mündliche Verhandlung (BGE 142 I 188 E. 3.1.1; Urteil BGer 8C\_495/2020 vom 6.1.2021 E. 2.1).

Ein Entscheid über zivilrechtliche Ansprüche im Sinne von Art. 6 Ziff. 1 EMRK liegt unter anderem vor, wenn eine bau- oder planungsrechtliche Massnahme direkte Auswirkungen auf die Ausübung der Eigentumsrechte der Grundeigentümer hat (Urteil 1C\_10/2009 vom 4.5.2009 E. 2.2.1 [i.Sa. vorliegender Beschwerdeführer Ziff. 1 vs. GR Morschach]; BGE 127 I 44 E. 2). Wie es sich hiermit vorliegend verhält, ist fraglich, indessen nicht weiter von Bedeutung (vgl. nachstehend).

**3.2.2** Gemäss der Praxis des Verwaltungsgerichts, die im Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung steht, ist das Replikrecht entweder schriftlich (unter Verzicht auf eine mündliche Verhandlung) oder mündlich (anlässlich einer mündlichen Verhandlung) wahrzunehmen (vgl. VGE II 2023 71 vom 13.12.2023 E. 2; VGE III 2016 216 vom 24.7.2017 Ingress lit. G; VGE III 2016 204 vom 9.5.2017 Ingress lit. H).

Die Beschwerdeführer haben nach der Zustellung der Vernehmlassung unter Ansetzung einer Frist zur Einreichung einer Replik mit Eingabe vom 18. November 2024 eine schriftliche Replik eingereicht. Weder haben sie sich zur Frage einer öffentlichen Verhandlung geäussert noch ihren Antrag aus der Beschwerdeschrift erneuert. In der Einreichung der Replik bzw. der Wahrnehmung des Replikrechts mit einer schriftlichen Eingabe ist folglich konkludent der Verzicht auf die beantragte mündliche öffentliche Verhandlung zu erkennen. Dies gilt vorliegend erst recht, zumal die Beschwerdeführer (bzw. der Beschwerdeführer Ziff. 1) aus früheren Verfahren (VGE III 2017 99 vom 24.10.2017; VGE III 2020 8 vom 26.6.2020) wussten bzw. wissen mussten, dass das Replikrecht schriftlich oder mündlich wahrzunehmen ist und mit der Einreichung einer schriftlichen Replik entsprechend stillschweigend der Verzicht auf eine öffentliche Verhandlung signalisiert wird.

**3.2.3** Zudem ist darauf hinzuweisen, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Art. 6 Ziff. 1 EMRK von einer öffentlichen Verhandlung abgesehen werden kann, wenn der Fall nicht von öffentlicher Bedeutung ist, wenn die Ange-

legenheit ohne Weiteres aufgrund der Akten sowie der schriftlichen Parteivorbringen beurteilt werden kann, wenn sich keine Tatfragen - insbesondere keine Fragen der Beweiswürdigung -, sondern reine Rechts- oder Zulässigkeitsfragen mit geringer Tragweite stellen oder wenn der Streitgegenstand komplexe technische Fragen betrifft (Urteil BGer 1C\_502/2020 vom 23.9.2021 E. 2.2; 2C\_305/2020 vom 30.10.2020 E. 2.2.3; BGE 121 I 30 E. 5 f.; 1C\_457/2009 vom 23.6.2010 E. 3.1 und 3.3, je mit Hinweisen; vgl. auch VGE III 2021 17 vom 29.3.2021 i.Sa. Beschwerdeführer Ziff. 1 vs. Kant. Schätzungskommission, E. 3).

Vorliegend stellen sich weder Tatfragen von Relevanz - der Sachverhalt ist klar -, noch ist die Sache von einer wie auch immer gearteten öffentlichen Bedeutung.

**3.3** Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Augenschein als ein Beweismittel (§ 24 Abs. 1 lit. d VRP) notwendig ist, kommt der entscheidenden Behörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu (vgl. statt Vieler VGE III 2014 136 vom 30.3.2016 E. 7.2; Plüss in: Kommentar VRG, § 7 Rz. 67). Die blosser Erneuerung einer Dachbedeckung im Sinne des gebotenen Unterhaltes bedarf grundsätzlich keines Augenscheines. Der Sachverhalt ist aufgrund der aktenkundigen Angaben ohnehin hinreichend erstellt. Hinzu kommt die heutzutage bestehende Möglichkeit, auf dem jedermann zugänglichen WebGIS-SZ die örtliche Situation (Katasterplan, Luftbild) in Augenschein zu nehmen.

**4.1.1** Bezüglich der Frage, ob das Bauvorhaben im Meldeverfahren, im vereinfachten oder im ordentlichen Verfahren durchgeführt werden muss, ist der Auffassung des Regierungsrates, wonach die geplante Sanierung des Daches durch neue Bauteile nicht geeignet ist, die raumplanerische Nutzungsordnung zu beeinträchtigen (vgl. angefochtener RRB E. 4.2), vollumfänglich zuzustimmen.

**4.1.2** Das Bauvorhaben betrifft lediglich den Austausch von alten Ziegeln, Dachlattung, Unterdach und Dachrinne, ohne dass dabei die äussere Erscheinung des Daches oder dessen Verlauf (Dachkonstruktion) verändert wird. Es handelt sich um eine Massnahme, die dem Unterhalt bzw. der (Wieder-)Instandsetzung des Daches dient, damit dieses seinen Zweck erfüllen kann, und zieht keine äussere Veränderung nach sich.

**4.2.1** Der Argumentation der Beschwerdeführer, der Sanierung stehe als ihr privates Interesse entgegen, dass das Bauvorhaben zum Teil die sich auf ihrem Grundstück liegende Dachhälfte mit einbeziehe (vgl. Beschwerde S. 4 Ziff. 7 und S. 9 Ziff. 4), kann nicht gefolgt werden. Der Beschwerdegegner hat vorliegend keinerlei erkennbaren Anlass, die Dachhälfte der Beschwerdeführer zu sanieren oder zu unterhalten. Aus dem mit der Vernehmlassung vom 28. Oktober 2024

vom Gemeinderat eingereichten Grundrissplan des Daches des auf zwei Grundstücken liegenden Mehrfamilienhauses lassen sich die Eigentumsverhältnisse leicht feststellen (vgl. Plan Nr. 10, Grundriss Dach, Massstab 1:100, der Zimmererei F. \_\_\_\_\_). Die hellblau schraffierte Fläche stellt den Dachanteil dar, der auf dem Grundstück des Beschwerdegegners steht, während sich die dunkelrot schraffierte Fläche auf das Grundstück der Beschwerdeführer bezieht. Die Richtigkeit dieser Vermassung lässt sich anhand der im kantonalen WebGIS greifbaren Grundstücksabgrenzung verifizieren. Das Bauvorhaben tangiert somit das Eigentum bzw. die Dachhälfte der Beschwerdeführer nicht. Im vorliegenden Verfahren ist dies jedoch deshalb ohne Bedeutung, weil bereits der Regierungsrat zutreffend darauf hingewiesen hat (angefochtener RRB E. 5), dass die Tangierung von Dritteigentum durch ein Bauvorhaben letztlich eine zivilrechtliche Frage darstellt. Das PBG verlangt nicht, dass Identität zwischen Bauherrschaft und Grundstückeigentümerin besteht. Dem Grundeigentümer stehen für die Geltendmachung zivilrechtlicher Ansprüche die entsprechenden zivilprozessualen Instrumente zur Verfügung (vgl. VGE III 2018 226 vom 24.4.2019 E. 3.2.1; VGE III 2018 216 vom 24.4.2019 E. 2.2.3 = EGV-SZ 2019 B 1.6 E. 2.2.3). Im vorliegenden öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahren ist mithin nicht weiter zu prüfen, ob das Bauvorhaben allenfalls auch das Grundstück der Beschwerdeführer tangiert.

**4.2.2** Am baurechtlichen Bagatelldarakter (zu baulichen Bagatellfällen bzw. baulichen Massnahmen, auf welche das Meldeverfahren [anderswo "Anzeigeverfahren] zur Anwendung kommen kann, vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, S. 409 ff. Ziff. 6.7.9.1; Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 225 ff.; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Bd. I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N 5; Stalder/Tschirky, in FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 2.109 f.) der Dacherneuerung kann auch die Tatsache nichts ändern, dass eine neue Dachbedeckung aus naheliegenden Gründen gegenüber der zu ersetzenden Dachbedeckung eine nuancierte Aussenwirkung zeitigt. Gemäss den Angaben des Beschwerdegegners in seiner Mitteilung vom 15. August 2023, an deren Richtigkeit nicht zu zweifeln ist, führt die Neubedachung zu "keiner äusserlich grossen Veränderung". Vergleichsweise ist auf § 75a Abs. 4 PBG zu verweisen, wonach für das Errichten von Solaranlagen auf Dächern und Fassaden, was in der Regel stärkere Auswirkungen auf das Erscheinungsbild einer Baute hat als eine blosser Dachsanierung, das Meldeverfahren ausreichend ist. Sollte der Beschwerdegegner wider seine Angaben handeln, drohen ihm allenfalls restitutorische Massnahmen, woran das Meldeverfahren nichts ändert.

Insgesamt bestehen vorliegend weder irgendwelche Anhaltspunkte für der Dachsanierung entgegenstehende private (oder öffentliche) Interessen, noch wurden und werden solche von den Beschwerdeführern näher konkretisiert.

**4.3** Zu ergänzen ist, dass das Meldeverfahren von Gesetzes wegen immanent weder eine förmliche Bewilligungserteilung beinhaltet noch die Pflicht zur Information Dritter. Wenn es jedoch der gängigen Praxis der Gemeinde Morschach entspricht, im Interesse der Rechtssicherheit sowohl des Bauherrn als auch der Behörde alle im Meldeverfahren gemeldeten Bauten und Anlagen mit einem Kurzschreiben zu bestätigen, steht diese sinnvolle Praxis im Ermessen des Gemeinderates und ist nicht zu beanstanden. Aus dem Meldeverfahren lässt sich schliesslich namentlich kein Anspruch Dritter auf die Ansetzung einer Einsprachefrist (von 20 Tagen) ableiten.

Zutreffend ist zwar, dass gemäss Art. 91 Abs. 2 BauR mit der Meldung im Meldeverfahren der Behörde alle zur Beurteilung des Bauvorhabens nötigen Unterlagen einzureichen sind. Indessen ist es gerade bei Bagatellbauten nicht selten der Fall, dass diese ohne vorgängige dokumentierte Planung realisiert werden können. Vorliegend hat der Beschwerdegegner seiner Meldung vom 15. August 2023 als Anhang zwei Bilder der zu sanierenden Dachhälfte beigefügt, was der Gemeinderat als genügend erachtete. Es wäre durchaus wünschenswert gewesen, wenn bereits damals auch der vorerwähnte - indes wohl erst später erstellte - Plan (Plan Nr. 10, Grundriss Dach, Massstab 1:100) eingereicht worden wäre. Dass dies erst in einer späteren Phase erfolgte, macht das Meldeverfahren jedoch nicht unrechtmässig.

Soweit sich die Beschwerdeführer auch zu zivilrechtlichen Fragestellungen äussern und verschiedentlich auf privatrechtliche Verfahren (Streitigkeiten um Nachbarrechte i.S.v. Art. 679 und 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuch [ZGB; SR 210] vom 10.12.1907, vgl. Beschwerde S. 3 Ziff. 4, S. 5 Ziff. 8 und Ziff. 9, S. 8 lit. D, S. 9 Ziff. 4, S. 10 Ziff. 5.1) verweisen, so bilden solche privatrechtliche Verfahren sowie die geltend gemachten zivilrechtlichen Fragestellungen nicht Verfahrensgegenstand, und ist das Verwaltungsgericht zur Beurteilung dieser Fragen auch nicht zuständig. Auf die entsprechenden Rügen ist daher nicht näher einzugehen.

Schliesslich darf auch angefügt werden, dass die vom Beschwerdegegner geplante Dachsanierung angesichts der zusammengebauten Gebäude durchaus auch im Interesse der Beschwerdeführer bzw. von deren Gebäudeteil liegen dürfte, und sich anstelle der vorliegenden Streitigkeit möglicherweise eher ein gemeinsames Vorgehen aufgedrängt hätte. Dies gilt umso mehr, als die Beschwerdeführer offensichtlich auch davon ausgehen, dass das Dach im Bereich des

Grundstücks des Beschwerdegegners undicht ist (vgl. Beschwerde S. 9 Ziff. 4), wobei nicht ersichtlich ist, dass der Beschwerdegegner dies den Beschwerdeführern angelastet hat.

**4.4** Unbegründet ist bzw. fehl geht die Rüge der Beschwerdeführer, man habe ihnen das Recht auf Akteneinsicht verwehrt, indem man sie vom "Geheimverfahren" ausgeschlossen habe.

Der Regierungsrat führte im angefochtenen RRB aus, es bestünden lediglich die Meldung des Bauvorhabens bzw. die E-Mails des Beschwerdegegners vom 15. August 2023 an das Bauamt Morschach und die Antwort des Bauamtes Morschach vom 18. August 2023. Darüber hinaus seien die Beschwerdeführer offensichtlich im Besitz dieser E-Mailkorrespondenz zwischen dem Beschwerdegegner und dem Bauamt Morschach. Zum einen würden die Beschwerdeführer den Inhalt der E-Mail vom 18. August 2023 teilweise wörtlich inkl. Adressat, Cc-Kopie-Adressat und Uhrzeit zitieren. Zum anderen würden die Beschwerdeführer geltend machen, dass die Baueingabe keine genügenden Angaben enthalte.

Es ist dem Regierungsrat beizupflichten, dass eine solche Beurteilung seitens der Beschwerdeführer nur möglich ist/war, wenn sie die entsprechenden Unterlagen einsehen konnten bzw. diese ihnen bekannt waren. Zudem stand es den Beschwerdeführern im regierungsrätlichen Verfahren frei, Einsicht in diese Unterlagen zu nehmen.

Der erwähnte Plan (Plan Nr. 10, Grundriss Dach, Massstab 1:100) wurde vom Gemeinderat mit der Vernehmlassung vom 28. Oktober 2024 im verwaltungsgerechtlichen Verfahren eingereicht und ist den Beschwerdeführern, denen diese Vernehmlassung zugestellt wurde, somit bekannt.

Von einem "Geheimverfahren" kann folglich keine Rede sein. Das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer wurde nicht verletzt.

**5.1** Die Beschwerdeführer beantragen ferner die Aufhebung der Kostenverfügung des Gemeinderates in Höhe von Fr. 600.--. Die Kosten für das Einspracheverfahren hätten ihnen nicht auferlegt werden dürfen. Eine Ausnahme könne gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur gemacht werden, wenn die Einspracheerhebung offensichtlich missbräuchlich wäre. Von einer offensichtlich missbräuchlichen Erhebung der Einsprache könne nicht gesprochen werden.

**5.2.1** Gemäss BGE 143 II 467 (Regeste; vgl. auch Urteil BGer 1C\_388/2018 vom 8.1.2019 E. 5.2) dürfen die Kosten des Einspracheverfahrens den Einsprechern grundsätzlich nicht auferlegt werden. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz kann gemacht werden bei offensichtlich missbräuchlicher Einspracheerhebung

(E. 2.7 und 2.8). Dagegen können die Kosten dem Einsprecher nicht mit der Begründung auferlegt werden, er habe "ohne Notwendigkeit" gehandelt (E. 3).

**5.2.2** Rechtsmissbrauch liegt unter anderem insbesondere dann vor, wenn ein Rechtsinstitut zweckwidrig zur Verwirklichung von Interessen verwendet wird, die dieses Rechtsinstitut nicht schützen will (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich 2020 Rz. 723 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung). Ebenfalls missbräuchlich sind Verfahrensschritte, die einzig dazu dienen, die Gegenpartei zu schikanieren oder ohne Verfolgung sonstiger Interessen eine Verzögerung des Verfahrens zu erreichen. In jedem Fall muss der Rechtsmissbrauch aber offensichtlich und entsprechend nachgewiesen sein (vgl. Urteil BGer 1C\_590+591+592/2013 vom 26.11.2013 E. 7.2 f. m.w.H., u.a. auf BGE 138 III 542 E. 1.3.1).

**5.2.3** Gestützt auf § 89 Abs. 1 PBG i.V.m. Art. 103 Abs. 2 BauR erliess der Gemeinderat Morschach am 26. April 2022 die Gebührenordnung für Baubewilligungen. Gemäss Art. 5 der Gebührenordnung werden die Kosten des Einspracheverfahrens unabhängig vom Verfahrensausgang vom Bauherrn getragen, ausgenommen bei offensichtlich missbräuchlicher Einspracheerhebung. Der Zeitaufwand wird mit Fr. 150.-- (pro Stunde) in Rechnung gestellt.

**5.3** Der Regierungsrat hat die gemeinderätliche Kostenauflegung für das Einspracheverfahren bestätigt. Er führt namentlich aus, die Beschwerdeführer hätten nur formelle Rügen vorgebracht, nicht aber materielle Rügen, welche gegen die Bewilligungsfähigkeit sprächen. Für die Beurteilung dieser Fragen bzw. die Abweisung dieser Rügen habe die Vorinstanz daher den Beschwerdeführern zu Recht Kosten auferlegt. Zu erwähnen bleibe, dass der Beschwerdeführer Ziff. 1 bereits im Beschwerdeverfahren VB 205/2023 (vgl. VGE III 2024 51) als Beschwerdeführer aufgetreten sei. In dem in diesem Verfahren ergangenen RRB Nr. 220 vom 20. März 2024 (vgl. VGE III 2024 51 Ingress lit. G) werde auf das Verfahren VB 62/2020 bzw. den RRB Nr. 206 vom 24. März 2020 (vgl. VGE III 2024 51 Ingress lit. B.3) verwiesen, in welchem der Beschwerdeführer Ziff. 1 wiederum beschwerdeführende Partei gewesen sei. Darin habe der Regierungsrat festgehalten, dass für die leichten Anpassungen der Wohnungsgrundrisse sowie Fensteranordnungen, das Weglassen von Lüftungsschlitzen für die Einstellhalle, eine Anpassung der Raumhöhen unter Beibehaltung der Gebäudehöhe und Änderungen des Heizsystems von einer Luft-Wasser-Wärmepumpe auf Fernwärme das Meldeverfahren ausreichend sei. Den Beschwerdeführern habe folglich klar sein müssen, dass für die blosser Sanierung eines bestehenden und undichten Daches höchstens das Meldeverfahren zur Anwendung gelange.

**5.4.1** Zwar ist nicht selten ohne weiteres klar, welches Baubewilligungsverfahren zur Anwendung kommen muss. So hält auch der Gemeinderat in seinem mitangefochtenen GRB (E. 4) fest, dass die Grenze zwischen bewilligungs- und meldepflichtigen sowie bewilligungsfreien Bauvorhaben nicht immer einfach zu ziehen ist. Allerdings ist den Vorinstanzen beizupflichten, dass das Interesse an der Klärung dieser Frage für sich allein nicht genügen kann, sondern von konkreten (berechtigten) materiellen Einwänden gegen das Bauvorhaben begleitet sein muss. Solche Einwände haben die Beschwerdeführer mit ihrer Verwaltungsbeschwerde nicht konkret vorgebracht. Wenn sie vor dem Verwaltungsgericht geltend machen, sie müssten durch die Dachsanierung des Beschwerdegegners einen unkontrollierten Eingriff auf tragende Teile des Gebäudes befürchten (vgl. vorstehend E. 2.3), so erfolgt dieses Vorbringen einerseits offensichtlich angesichts der vorinstanzlichen Feststellung, dass es der Verwaltungsbeschwerde an konkreten materiellen Einwänden gegen die Dachbedeckung gebrach. Andererseits handelt es sich um eine blosser Mutmassung, die ihrerseits nicht näher konkretisiert wird. Mit der Eingabe vom 8. August 2024 (betreffend Beschwerderückzug) anerkannten die Beschwerdeführer, dass es ihnen mit ihrer Beschwerde einzig darum gegangen sei, "dass das Baugesuch nicht korrekt kommuniziert [wurde] und keine Angaben vorlagen". Weiter anerkannten sie auch, dass die Dachhälfte "sinnvollerweise" bis zum First mit neuen Dachziegeln eingedeckt werde, "ohne weitere Eingriffe" in ihr Eigentum. Solche Eingriffe waren seitens des Beschwerdegegners indessen nie beabsichtigt, noch bestanden Anzeichen dafür, dass dies der Fall sein könnte. In diesen Ausführungen der Beschwerdeführer wie auch in deren bedingtem Beschwerderückzug - dem seitens des Regierungsrates zu Recht keine Folge geleistet wurde/werden konnte - manifestiert sich die Rechtsmissbräuchlichkeit der Beschwerdeerhebung wie gleichzeitig auch der vorangegangenen Einsprache.

**5.4.2** Die Kosten des Einspracheverfahrens in Höhe von Fr. 600.-- scheinen angesichts des Umfangs und Inhalts des angefochtenen Einspracheentscheids als angemessen.

Die Kostenauflegung für das Einspracheverfahren ist also zu bestätigen.

**6.** Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

Dem Verfahrensausgang entsprechend werden die Verfahrenskosten von Fr. 1'200.-- vollumfänglich den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen.

### **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'200.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie haben am 20. September 2024 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- bezahlt, so dass ihnen Fr. 800.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
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 Beschwerdeführer Ziff. 1 (3/R; unter Beilage der Eingabe des Gemeinderates Morschach vom 26.11.2024)
  - den Beschwerdegegner (R; unter Beilage der Eingabe des Gemeinderates Morschach vom 26.11.2024)
  - den Gemeinderat Morschach (R)
  - den Regierungsrat (EB)
  - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Eingabe des Gemeinderates Morschach vom 26.11.2024)
  - und das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Eingabe des Gemeinderates Morschach vom 26.11.2024).

Schwyz, 17. Januar 2025

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Die a.o. Gerichtsschreiberin:

### **\*Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 24. Januar 2025