

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2024 155

Entscheidung vom 17. Januar 2025

Besetzung

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

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,

gegen

1. **Gemeinderat Feusisberg**, Dorfstrasse 38, Postfach 68,
8835 Feusisberg,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,

Vorinstanzen,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (nachträgliche Baubewilligung;
Baukontrolle)

Sachverhalt:

A. A._____ (nachstehend: Bauherr) ist Alleineigentümer des Grundstücks KTN_01, B._____strasse __, C._____, Gemeinde Feusisberg, im Halte von 488 m² (nachstehend: Baugrundstück).

B.1 Mit soweit ersichtlich nicht aktenkundigem Beschluss (GRB) bzw. Baubewilligung vom 16. Mai 2002 bewilligte der Gemeinderat Feusisberg einer früheren Eigentümerschaft des Baugrundstücks den Neubau eines Einfamilienhauses (Bf-act. 13 Sachverhalt lit. A [ebenso in Vi-act. II/01]). Gemäss dem am 29. Juli 2002 bewilligten Plan des Untergeschosses sah dieses neben einem "Vorplatz" (6.6 m²) einen Disponibel- (42 m²), einen Keller- (11.2 m²) sowie einen "Waschen/Technik"-Raum (14.5 m²) vor (vgl. Plan Nr. 02, Grundrisse, 1:100) vom 21.3.2002, rev. 16.7.2002, in: Vi-act. II/02). Am 20. Mai 2003 fand die Schlussabnahme des realisierten Bauvorhabens statt (vgl. angefochtener RRB Sachverhalt lit. A).

B.2 Nachdem der Bauherr das Baugrundstück im Frühjahr 2021 erworben hatte, reichte er am 5. Juni 2023 beim Gemeinderat Feusisberg ein Baugesuch für die Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses ein. Das Bauvorhaben wurde im Amtsblatt Nr. __ vom ____ 2023 (S. ____) publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhoben neben einer Drittperson auch D._____ und E._____ (Eigentümer der südwestlich ans Baugrundstück angrenzenden Liegenschaft KTN_02) mit Eingabe vom 27. Juni 2023 Einsprache. Hierzu nahm der Bauherr mit Schreiben vom 24. Juli 2023 Stellung. Innert der von der Gemeinde am 31. August 2023 angesetzten Frist (20.9.2023) zur Ergänzung oder zum Rückzug der Beschwerde machten D._____ und E._____ mit Eingabe vom 19. September 2023 geltend, gemäss den eingereichten Plänen sei im UG (Untergeschoss) "ein Keller, Disponibel und eine Waschküche mit Technikraum eingezeichnet". Dies entspreche nicht den aktuellen Gegebenheiten. Das UG sei "komplett ausgebaut" worden "mit Sauna, Dusche und Schlafzimmer" und zähle daher als Wohngeschoss.

B.3 Gestützt auf den Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 7. November 2023 (in: Vi-act. II/01) bewilligte der Gemeinderat mit GRB Nr. 05.03.00 vom 8. Februar 2024 die Aufstockung des Einfamilienhauses und wies die dagegen erhobenen Einsprachen ab. In E. 5d des GRB hielt er fest, die beanstandete Nutzung des UG sei für das vorliegende Bauvorhaben ohne Relevanz; durch die geplante Aufstockung werde die massgebende anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht verändert, da das geplante Attikageschoss nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zähle. Die Angaben von

D._____ und E._____ über die Ausgestaltung des UG, die fotografisch dokumentiert seien, würden als baupolizeiliche Anzeige entgegengenommen, die in einem separaten Verfahren zu behandeln sei. Dieser GRB vom 8. Februar 2024 ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen (vgl. zum Ganzen angefochtener RRB Sachverhalt lit. B).

C. Mit Schreiben vom 9. Februar 2024 (Bf-act. 6) ersuchte die Gemeinde Feusisberg den Bauherrn, zur Anzeige von D._____ und E._____ Stellung zu nehmen. Nach weitergehender Korrespondenz (vgl. Bf-act. 7-9) teilte das Bauamt dem Bauherrn mit Schreiben vom 10. Mai 2024 mit, es beabsichtige, eine Baukontrolle vor Ort durchzuführen. Weiter führte es aus, dass der Gemeinderat Feusisberg dies mit einer anfechtbaren Verfügung anordnen werde, sollte er als Grundeigentümer nicht einverstanden sein (Bf-act. 11). Am 31. Mai 2024 teilte der Bauherr u.a. mit, dass er den Zutritt zu seinen Privaträumen nur zulasse, wenn ein rechtlich korrekter Grund vorliege. Gleichzeitig verlangte er sinngemäss eine anfechtbare Verfügung (Bf-act. 12). Mit GRB vom 4. Juli 2024 verfügte der Gemeinderat was folgt (Bf-act. 13):

1. Für die Feststellung der Ausgestaltung des Untergeschosses beim Einfamilienhaus von A._____ auf L-Nr. _01, wird gemäss Art. 59 BauR und § 88 PBG eine Baukontrolle angeordnet.
2. Mit der Baukontrolle wird die F._____ AG beauftragt. Sie hat den Zustand des Untergeschosses auch fotografisch zu dokumentieren.
3. A._____ wird verpflichtet, der F._____ AG den Zugang zum Untergeschoss im Einfamilienhaus zu ermöglichen.

Im Unterlassungsfall wird angedroht:

- a) eine Bestrafung nach Art. 292 StGB; danach wird mit Busse bestraft, wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafdrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet;
- b) eine Ordnungsbusse von CHF 300.00 für jeden Tag der Nichterfüllung. Ein zwangsweiser Zutritt zum Untergeschoss im Einfamilienhaus auf L-Nr. _01 bleibt vorbehalten.

(4.-6. Gebühren [Fr. 200.--]; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

D. Gegen diese Verfügung vom 4. Juli 2024 erhob A._____ mit Eingabe vom 22. Juli 2024 (Bf-act. 14 = Vi-act. I/01) Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz. Er beantragte, die Verfügung der Baukontrolle sei aufzuheben. Mit Beschluss (RRB) Nr. 719/2024 vom 17. September 2024 wies der Regierungsrat die Beschwerde ab und auferlegte A._____ die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.--.

E. Gegen diesen RRB Nr. 719/2024 (Versand am 24.9.2024) erhebt A. _____ mit Eingabe vom 4. Oktober 2024 fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

Der Beschwerdeentscheid sei vollumfänglich aufzuheben. Im Weiteren sei die Verfügung der Baukontrolle zur Feststellung des Untergeschosses der Gemeinde Feusisberg vollumfänglich aufzuheben.

Dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers und der Vorinstanz.

F. Der Gemeinderat teilt am 21. Oktober 2024 seinen Verzicht auf eine Stellungnahme mit. Mit Vernehmlassung vom 18. Oktober 2024 beantragt das Sicherheitsdepartement, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers abzuweisen. Am 4. November 2024 reicht der Beschwerdeführer eine Replik ein.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Strittig ist vorliegend einzig, ob der Regierungsrat im angefochtenen RRB zu Recht die vom Gemeinderat am 4. Juli 2024 verfügte Baukontrolle gestützt hat.

2.1 Der Gemeinderat hielt in der Verfügung vom 4. Juli 2024 im Wesentlichen fest, es bestünden Indizien dafür, dass im Untergeschoss des Einfamilienhauses des Beschwerdeführers bauliche Veränderungen ohne Baubewilligung vorgenommen worden seien. Der Gemeinderat sei verpflichtet, den baulichen Zustand des Untergeschosses festzustellen (E. 2). Hierzu sei eine Zustandsaufnahme zu erstellen. Alsdann könne geprüft werden, ob der Zustand des Untergeschosses effektiv dem vom Gemeinderat "bewilligten Zustand" entspreche (E. 3).

2.2 Der Regierungsrat erwog im angefochtenen RRB, das Verhalten der Nachbarn, die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die Aufstockung des Einfamilienhauses auf KTN _01 den "Vorwand" eingebracht hätten, dass das bestehende Untergeschoss zum Wohngeschoss umgestaltet worden sei, sei grundsätzlich nicht zu beanstanden. Jedermann dürfe Unregelmässigkeiten im Baugeschehen anzeigen. Sinngemäss hält der Regierungsrat weiter fest, nicht Verfahrensgegenstand bilde die Frage, ob die von den Nachbarn eingereichten Fotos unrechtmässig entstanden seien (E. 1.3). Die Indizien reichten aus, dass die Vorinstanz berechtigt bzw. sogar verpflichtet sei, weitergehende Abklärungen zu treffen. Das Verhalten der Vorinstanz in Bezug auf die Fotos

sei korrekt gewesen; die gemeinderätliche Vorgehensweise habe das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers nicht verletzt. Demgegenüber sei letzterer seiner Mitwirkungspflicht nicht nachgekommen (E. 1.4). Da der Ausbau des Untergeschosses nicht Bestandteil einer Baubewilligung gewesen sei, stelle ein solcher allfälliger Ausbau zumindest eine formelle Baurechtswidrigkeit dar. Würde sich die Vermutung anhand der Sachverhaltsabklärung bestätigen, sei in einem hiernach einzuleitenden nachträglichen Baubewilligungsverfahren über die materielle Rechtmässigkeit zu befinden (E. 1.5). Art. 22 RPG, § 75 PBG sowie § 87 PBG stellten ausreichende gesetzliche Grundlagen für die Einschränkung der Eigentumsgarantie bzw. die angeordnete Kontrolle des Untergeschosses des Einfamilienhauses des Beschwerdeführers dar (E. 2.2). An dieser Kontrolle bestehe ein öffentliches Interesse (E. 2.3), sie sei verhältnismässig (geeignet, erforderlich und zumutbar, E. 2.4.1 ff.) und stelle keinen unrechtmässigen Grundrechtseingriff dar (E. 2.5). Die Vorinstanz habe im angefochtenen Beschluss bereits Vollstreckungsmassnahmen angeordnet (recte angedroht). Ergänzend sei hinzuweisen, dass es der Vorinstanz unbenommen bleibe, weitere Vollstreckungsmassnahmen anzuordnen, wozu auch der unmittelbare Zwang gegen den Pflichtigen oder seine Sache, nötigenfalls unter Beanspruchung polizeilicher Hilfe, gehöre. Für einen allenfalls zwangsweisen Zutritt müsste die Gemeinde eine selbständige Vollstreckungsverfügung gestützt auf den vorliegenden Sachentscheid erlassen (E. 3).

2.3 Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz sei nicht berechtigt, nur gestützt auf die Fotos eine Baukontrolle anzuordnen. Die Fotos seien nie gewürdigt oder geprüft worden, die Herkunft bleibe ungeklärt und fragwürdig. Es habe eine unrichtige oder unvollständige Sachverhaltsfeststellung stattgefunden (S. 4 Ziff. 1 vgl. S. 6 Ziff. 1.4). Kein Gesetz verbiete, eine Sauna oder Dusche einzubauen oder ein Bett in einem Disponibel stehen zu haben, eine Baubewilligung für solche Fälle sei nicht vorgesehen; ein rechtswidriger Zustand liege nicht vor; gemäss Baureglement stehe fest, dass der Disponibel- nicht als Wohn- und Schlafräum gelte; es spiele auch keine Rolle, ob nun eine Sauna, eine Dusche oder ein Bett darin aufgestellt sei (S. 4 f. Ziff. 1.1; S. 7 Ziff. 2.2). Der Beschwerdeführer stellt die Frage, wie ein hinreichender Verdacht für eine Widerrechtlichkeit bestehen könne, wenn nicht einmal von Amtes wegen der Sachverhalt abgeklärt worden sei. Die Herkunft der Fotos hätte zwingend hinterfragt werden müssen. Es sei wohl nicht verhältnismässig, wenn die Behörde anstatt den Sachverhalt (d.h. die Fotos zu hinterfragen) zu prüfen, eine externe Baukontrolle (Baupolizeiliche Durchsuchung) durchsetze, um allenfalls eine Sauna und eine Dusche oder ein Bett vorzufinden und damit weder melde- noch bewilligungspflichtige bauliche Änderungen im Gebäudeinnern festzustellen. Die Ver-

hältnismässigkeit sei von den Behörden klar verletzt worden (S. 5 Ziff. 1.2; vgl. S. 6 Ziff. 1.5; S. 7 Ziff. 2.2; S. 8 Ziff. 2.4). Er weise den Vorwurf zurück, seiner Mitwirkungspflicht nicht nachgekommen zu sein; im Gegenteil sei ihm zu keinem Zeitpunkt erläutert worden, weshalb man die Herkunft der Fotos nicht prüfe. Das rechtliche Gehör sei verletzt worden (S. 6 Ziff. 1.4; S. 8 Ziff. 2.4.3). Der Beschwerdeführer bestätigt, dass er den Zutritt zu seinen Privaträumen nur zulasse, wenn ein "rechtlich korrekter Grund" vorliege. Dies sei aber nicht der Fall (S. 7 Ziff. 2). Vielmehr würden verschiedene Verstösse gegen die Grundrechte des Beschwerdeführers vorliegen. Die Baukontrolle sei nicht mit Art. 36 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) vom 18. April 1999 zu rechtfertigen; ein Eingriff sei weder verhältnismässig noch im öffentlichen Interesse und sei eine Verletzung seiner Grundrechte gemäss Art. 9, 29 und 36 BV (S. 7 Ziff. 2.1 [am Ende] ff.; S. 8 Ziff. 2.4.2 und 2.5). Die Verfahrenskosten beliefen sich auf Fr. 1'500.-- ohne Berücksichtigung der Kosten auf Seiten des Beschwerdeführers - er beschwere sich beim Regierungsrat seines Kantons über die Verletzung der Grundrechte und müsse dafür noch bezahlen; er habe doch eine Verfahrensgarantie (S. 8 Ziff. 2.4). Er sei entsetzt über die angeordneten (recte angedrohten) Vollstreckungsmassnahmen (S. 8 Ziff. 3). Abschliessend rügt der Beschwerdeführer eine Verletzung des Willkürverbots, von Treu und Glauben, des Rechts auf gleiche und gerechte Behandlung und beanstandet, seine Grundrechte seien nicht zur Geltung gekommen (S. 9 Ziff. 4).

2.4 Vernehmlassend hält das Sicherheitsdepartement fest, Privatleute seien berechtigt, für sie als nicht genehmigt oder materiell widerrechtlich in Erscheinung tretende Bautätigkeiten anzuzeigen (Ziff. 1). Die angeordnete Massnahme sei notwendig und verhältnismässig, da sich der Beschwerdeführer bislang strikt geweigert habe, Auskunft zum bestehenden Zustand des Untergeschosses zu erteilen. Ob tatsächlich ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden müsse und wie die allfälligen Umnutzungen materiell-rechtlich zu beurteilen seien, könne erst nach der Kenntnisnahme über den bestehenden Zustand beurteilt werden (Ziff. 2). Der Beschwerdeführer übersehe, dass eine derartige Nutzungsänderung Auswirkungen auf die Ausnutzungsbeurteilung haben könne. Es stehe dem Beschwerdeführer immer noch frei, anstatt der angeordneten Baukontrolle selbst Baupläne des bestehenden Zustandes seines Untergeschosses beim Gemeinderat einzureichen (Ziff. 3). Der Beschwerdeführer übersehe, dass die Kosten für den Erlass eines Entscheides oder Zwischenbescheides der unterliegenden Partei überbunden würden (Ziff. 4).

2.5 Replizierend macht der Beschwerdeführer geltend, es habe für die Nachbarn keine in Erscheinung tretende Bautätigkeit gegeben (Ziff. 1). Er weise den Vorwurf zurück, dass er sich bislang strikt geweigert habe, Auskunft zum bestehenden Zustand des Untergeschosses zu erteilen. In seiner Baueingabe sei der Grundriss des Untergeschosses abgebildet. Wie der Disponibelraum eingerichtet bzw. was dort gelagert sei oder was sich dort befinde, sei nicht relevant (Ziff. 2). Beim Disponibelraum habe sich keine Nutzungsänderung ergeben: sowohl in der ursprünglichen Baueingabe bei der Erstellung des Einfamilienhauses wie auch in der Baueingabe zur Dachaufstockung sei der Raum als Disponibel aufgeführt. Die Gemeinde Feusisberg habe in der Baubewilligung vom 9. Februar 2024 bestätigt, dass es ohne Bedeutung sei, was sich im Disponibelraum befinde (Ziff. 3). Weiterhin beanstande er die Verfahrenskosten (Ziff. 4).

3.1.1 Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700] vom 22.6.1979 sowie § 75 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987). Bauten und Anlagen werden namentlich dann geändert, wenn sie äusserlich umgestaltet, erweitert, erheblich umgebaut oder einer neuen, baupolizeilich bedeutsamen Zweckbestimmung zugeführt werden (§ 75 Abs. 2 PBG). Eine Nutzungsänderung ist auch dann bewilligungspflichtig, wenn sie nicht äusserlich wahrnehmbar ist bzw. keine baulichen Veränderungen mit ihr einhergehen (Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 268). Ist ein baurechtserhebliches Verhalten trotz bestehender Bewilligungspflicht nicht vollumfänglich durch eine formell einwandfreie Bewilligung gedeckt, ist es formell rechtswidrig (vgl. VGE III 2014 68 vom 27.11.2014 E. 1.1 mit Hinweisen auf VGE III 2007 110 vom 29.8.2007 E. 1.1; VGE 586+595/93 vom 29.9.1993 E. 4a; Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 614 ff.). Materielle Baurechtswidrigkeit liegt demgegenüber vor, wenn ein baurechtlich bedeutsames Verhalten gegen materielles Recht verstösst, das auf ein Bauvorhaben anwendbar ist (vgl. VGE III 2014 68 vom 27.11.2014 E. 1.1; VGE 586+595/93 vom 29.9.1993 E. 4b mit Hinweis auf Mäder, a.a.O., Rz. 623 f.).

3.1.2 Stellt die Behörde eine formell rechtswidrige Bautätigkeit (bzw. ein formell rechtswidriges baurechtserhebliches Verhalten) fest, hat sie die Pflicht, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Es ist demzufolge Sache der (Bau-)Behörde, das nachträgliche Baubewilligungsverfahren von Amtes wegen einzuleiten und durchzuführen (VGE III 2018 232 vom 25.7.2019 E. 2.2.1). Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist zu prüfen, ob die for-

melle Widerrechtlichkeit durch die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung beseitigt werden kann (vgl. VGE III 2014 68 vom 27.11.2014 E. 1.2; vgl. VGE 586+595/93 vom 29.9.1993 E. 4c mit Hinweis auf Beeler, Die widerrechtliche Baute, Zürich 1984, S. 62 f.).

3.1.3 § 88 PBG regelt die Baukontrolle (vgl. auch § 48a der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997; Art. 59 Baureglement der Gemeinde Feusisberg vom 14.2.2006, Stand 13.2.2022). Die Gemeinde führt mindestens vor Baubeginn eine Kontrolle des Schnurgerüsts sowie der Höhenfixpunkte und nach Bauvollendung eine Abnahme der Baute oder Anlage durch.

Die (repressive) Kontrolle der Bauausführung bildet die unabdingbare Ergänzung zur (präventiven) Beurteilung des Baugesuchs (Mäder, a.a.O., Rz. 580). Gegenstand der behördlichen Kontrolle sind grundsätzlich die Bauarbeiten schlechthin. Ziel der Kontrollen ist die Überprüfung, ob die ausgeführten Bauarbeiten den bewilligten Plänen und Unterlagen gemäss erstellt werden und nicht gegen formelles oder materielles Baurecht verstossen (Mäder, a.a.O., Rz. 596; Beeler, a.a.O., S. 50). Über Art und Umfang der Baukontrollen sind Rapporte zu erstellen (Baumann, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 60 N 112; vgl. Beeler, a.a.O., S. 53 f.). Die Baukontrolle ist Bestandteil der Ermittlung des massgeblichen Sachverhaltes im Sinne des gesetzlichen Untersuchungsgrundsatzes (vgl. Baumann, a.a.O., § 60 N 114; § 18 Abs. 1 VRP). Gemäss Beeler (a.a.O., S. 54) besteht die Pflicht der Bauherrschaft, ein Bauvorhaben in Übereinstimmung mit dem formellen und materiellen Planungs- und Baurecht zu erstellen, unabhängig davon, ob die Baupolizeibehörde ihrer Kontroll- und Überwachungspflicht nachkommt. Eine Baukontrolle von Zwischenständen und insbesondere auch im Rahmen der Schlussabnahme vermag aber eine Baubewilligung nicht zu ändern und unerkannt gebliebene Mängel werden nicht legalisiert (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, S. 494). Die Bauherrschaft kann sich gegen allfällige Massnahmen zur Beseitigung materiell-rechtlicher Mängel, die in der Bauabnahme nicht festgehalten wurden, nicht darauf berufen, sie habe nach der Schlussabnahme darauf vertrauen dürfen, dass keine Beanstandungen mehr folgen (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 499; vgl. zum Ganzen VGE III 2020 166 vom 27.1.2021 E. 5.3).

3.1.4 Die Baubewilligungsbehörden sind aber auch verpflichtet, regelmässige Kontrollen vorzunehmen, um unbewilligte bauliche Veränderungen feststellen zu können (vgl. Ruch, in: Aemisegger/Ruch/Tschannen, Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich 2020, Art. 22 N 66).

Soweit es einer Baubewilligungsbehörde aber nicht zugemutet werden kann, im Sinne einer Detektivarbeit Bauten während deren gesamten Lebensdauer ständig zu kontrollieren (vgl. VGE III 2019 122 vom 24.10.2019 E. 4.3; Berner, Luzerner Planungs- und Baurecht, Bern 2012, Rz. 1060), ist sie jedenfalls dann zur Vornahme einer Baukontrolle gehalten, wenn konkrete Indizien für eine unbewilligte bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung vorliegen. Sie können somit auch Bauten überprüfen, von deren Erstellung sie erst nachträglich, allenfalls nach einer Schlussabnahme, Kenntnis erhalten haben (vgl. VGE III 2019 54 vom 25.7.2019 E. 5.5.3; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 491 unten). Dabei geht es in erster Linie um die Klärung der Frage, ob die bereits erstellte Baute oder die bereits vorgenommene (Nutzungs-)Änderung bewilligungspflichtig und ein nachträgliches Bewilligungsverfahren in die Wege zu leiten ist. Einer solchen Kontrolle unterstehen grundsätzlich alle Bauvorhaben, weil eine bewilligungspflichtige Bautätigkeit erst in Angriff genommen werden darf, wenn alle erforderlichen Bewilligungen vorliegen. Zu dieser Art von Baukontrolle befugt sind die Baubewilligungsbehörde und die weiteren Instanzen des Bundes, Kantons oder Bezirks, soweit für die ohne Bewilligung erfolgte Bautätigkeit möglicherweise eine in deren Zuständigkeit fallende Bewilligung erforderlich sein könnte. Jede dieser Behörden prüft für ihren Zuständigkeitsbereich bzw. im Rahmen ihrer Bewilligungskompetenz, ob für diese Tätigkeit überhaupt eine Bewilligung erforderlich ist (zum Ganzen Hagenbuch, Kontrolle, Vollstreckung und Vollzug von Verfügungen im Baurecht, in: EGV-SZ 1998 S. 179 ff., S. 190).

3.1.5 Solange folglich keine Anhaltspunkte für rechtswidrige Verhältnisse vorliegen, darf die Behörde von weiteren Kontrollen absehen (Mäder, a.a.O., S. 317 N 601) – umgekehrt aber, wie erwähnt, ist eine Kontrolle bei Vorliegen hinreichender Anhaltspunkte für rechtswidrige Verhältnisse vorzunehmen. Unregelmässigkeiten im Baugeschehen kann der Kontrollbehörde auf verschiedene Arten zur Kenntnis gebracht werden. Daneben, dass Baukontrollbehörden Widerrechtlichkeiten im Rahmen ihrer allgemeinen Bauüberwachungstätigkeit selbst feststellen, können materielle oder formelle widerrechtliche Bauten auch durch Private, insbesondere Nachbarn, angezeigt werden (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 492; Beeler, a.a.O., S. 51 f.).

3.2.1 Auf den fraglichen Fotos, welche die Nachbarn der Gemeinde eingereicht haben, lassen sich eine Sauna, eine Dusche sowie ein Schlafzimmer bzw. ein Raum mit einem Bett erkennen, was unbestritten ist. Zwar ist aufgrund der Fotos unklar, ob es sich tatsächlich um das UG des Einfamilienhauses des Beschwerdeführers handelt, wie der Regierungsrat zutreffend feststellt. Was die Frage der Rechtmässigkeit der Fotoaufnahmen anbelangt, ist zum einen nicht

erstellt, dass es sich um unrechtmässige Aufnahmen handelt. Zum andern schliesst das vorliegend massgebliche (Bau-)Recht nicht von vornherein aus, dass rechtswidrig erlangte Beweismittel verwertet werden dürfen. Zudem hält der Regierungsrat zutreffend fest, dass diese Frage nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist und eine entsprechende Anzeige betreffend die Unrechtmässigkeit der Fotoaufnahmen an die Strafbehörden zu richten ist. Abgesehen davon ist nicht ersichtlich, weshalb die Nachbarn ihrerseits Anlass und ein Interesse hätten, eine auf blossen Mutmassungen beruhende Anzeige über baurechtswidrige Tätigkeiten in der Nachbarschaft zu machen. Vielmehr gibt gerade die Weigerungshaltung des Beschwerdeführers Anlass zur Annahme der Berechtigung der Anzeige. Dies gilt umso mehr, als zwecks Abnahme der bewilligten Aufstockung des Gebäudes so oder anders eine Baukontrolle erforderlich sein wird, wofür der Beschwerdeführer den Baubewilligungsbehörden den Zugang zu seinem Haus ermöglichen muss. Inwieweit der Gemeinderat das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers oder den Untersuchungsgrundsatz verletzt haben könnte, wenn er die Herkunft der Fotos nicht geprüft hat, ist nicht ersichtlich. Im Übrigen hat sich der Regierungsrat zu dieser Thematik geäussert (angefochtener RRB E. 1.3), womit er auch seiner Begründungspflicht nachgekommen ist. Soweit dies allenfalls bereits vom Gemeinderat zu erwarten gewesen wäre und hierin eine Verletzung des rechtlichen Gehörs zu erblicken wäre, hätte diese Verletzung als durch das regierungsrätliche Verfahren geheilt zu gelten.

3.2.2 Zutreffend hält der Regierungsrat auch fest, dass der fragliche Ausbau des Untergeschosses zumindest eine formelle Baurechtswidrigkeit darstellt bzw. darstellen würde. Die bewilligten Pläne (vgl. oben Ingress lit. B.1) sehen im Untergeschoss des Einfamilienhauses keine/n entsprechenden Ausbau bzw. Nutzung vor. Hieran können auch die Baugesuchsunterlagen zur bewilligten Aufstockung des Einfamilienhauses (vgl. Plan Nr. 2212-302, Grundrisse, Fassaden Schnitte, 1:100, vom 25.5./24.8./14.12.2023, in: Vi-act. II/01) nichts ändern, die gleich wie der im Jahr 2002 bewilligte Plan (in: Vi-act. II/02; vgl. oben Ingress lit. B.1) im UG einen Disponibelraum ausweisen (vgl. Replik Ziff. 2 f.). Selbstredend lässt sich allein aufgrund einer Raumbenennung weder auf die effektive Nutzung noch einen - allenfalls auch erst später erfolgten - Innenausbau des Raums schliessen.

Der Beschwerdeführer geht fehl, wenn er die Auffassung vertritt, dass es keine Rolle spiele, was sich "im Disponibel befinde[t]" bzw. dass es sich um unbedeutende, weder melde- noch bewilligungspflichtige bauliche Änderungen im Gebäudeinnern handle (vgl. oben E. 3.1.1). Zutreffend verweist das Sicherheitsde-

partment vernehmlassend (Ziff. 3) darauf hin, dass eine Umnutzung der Kellerräumlichkeiten, wie sie vorliegend allenfalls vorliegt, Auswirkung auf die Ausnützungsberechnung haben kann. Kellerräume haben dann Auswirkung auf diese Berechnung, wenn sie als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind (vgl. Art. 27 f. BauR). Sollten die wohnhygienischen Vorschriften (vgl. Art. 12 BauR) der allenfalls zu Wohnzwecken (um-)genutzten Kellerräume nicht eingehalten sein, entfielen zwar eine Anrechnung zur Bruttogeschossfläche und hätte dies keine Auswirkung auf die Ausnützungsziffer. Derweil müsste der Umnutzung mangels Vereinbarkeit mit eben diesen wohnhygienischen Vorschriften die Bewilligungsfähigkeit versagt werden. Hierüber ist aber nicht im vorliegenden, sondern allenfalls in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren zu befinden. Vorliegend ist einzig massgeblich, ob zumindest Anhaltspunkte für formell rechtswidrige Verhältnisse im Untergeschoss des Einfamilienhauses des Beschwerdeführers vorliegen, die eine Baukontrolle rechtfertigen. Dies ist nach dem Gesagten der Fall. Anzuführen ist, dass der Beschwerdeführer, soweit ersichtlich, die fragliche Nutzung seines Untergeschosses nicht, jedenfalls nicht explizit, in Abrede stellt.

3.3 Auch was der Beschwerdeführer im Übrigen gegen den die vom Gemeinderat angeordnete Baukontrolle stützenden RRB vorbringt, vermag nicht zu verfangen. Unbehelflich sind namentlich die Einwände, es liege kein "rechtlich korrekter Grund", d.h. keine gesetzliche Grundlage, für den Zutritt der Baukontrolleure in die Privaträume des Beschwerdeführers vor, die Baukontrolle sei unverhältnismässig und stelle einen unzulässigen Eingriff in seine Grundrechte dar.

3.3.1 Das Betreten des Grundstücks und der Räumlichkeiten des Beschwerdeführers durch die (beauftragten) Kontrolleure kann einen Eingriff in die Unverletzlichkeit der Wohnung bzw. das Hausrecht (Art. 8 Ziff. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention [EMRK; SR 0.101 vom 4.11.1950] und Art. 13 Abs. 1 BV) als Teilgehalt des Schutzes der Privatsphäre bedeuten. Primäres Schutzobjekt ist die Wohnung, d.h. Räume, die Wohnzwecken dienen und eine selbständige Lebensführung ermöglichen. Das schützenswerte Bedürfnis nach Integrität einer räumlichen Umgebung zur ungestörten Entfaltung des Privatlebens erstreckt sich auch auf Neben- und Aussenräume wie Balkon, Veranda, Keller, Garage (vgl. Kiener/Kälin/Wytenbach, Grundrechte, 4. Aufl. Bern 2024, S. 222 N 740; Müller/Schefer, Grundrechte in der Schweiz, 4. Aufl., Bern 2008, S. 187; Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Zürich 1999, S. 44). Nicht weiter geht die Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 BV (vgl. Urteil BGer

1C_472/2015 vom 21.1.2016 E. 5.2 [betr. Durchsuchung einer Liegenschaft betr. Beschlagnahme von Waffen]).

Grundrechte können aber eingeschränkt werden (Art. 8 Ziff. 2 EMRK, Art. 36 BV). Einschränkungen bedürfen einer gesetzlichen Grundlage (Art. 36 Abs. 1 BV), müssen im öffentlichen Interesse liegen (Art. 36 Abs. 2 BV) sowie verhältnismässig sein (Art. 36 Abs. 3 BV; zum Ganzen vgl. Ruoss Fierz, a.a.O., S. 48 ff. Ziff. 6.1 und 6.3).

3.3.2 Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers basiert die von der Vorinstanz angeordnete Baukontrolle auf einer gesetzlichen Grundlage (vgl. vorstehend E. 3.1.3 f.). § 88 Abs. 1 PBG enthält auch die stillschweigende Anweisung und Ermächtigung, Grundstücke und Räume zu betreten, soweit dies für die Kontrollen notwendig ist. Andernfalls könnten die Kontrollorgane ihre Funktionen nicht wahrnehmen und § 88 Abs. 1 PBG wäre seines Sinnes entleert (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 493 m.w.H.; vgl. auch Mäder, a.a.O., S. 317 f. N 602).

3.3.3 Das Betreten von bewohnten Räumen im Rahmen der Baukontrolle zwecks Sicherstellung, dass die baupolizeilichen Vorschriften eingehalten werden, ist stets von einem öffentlichen Interesse getragen. Dies trifft nicht nur dann zu, wenn die Kontrollen dem Schutze der Polizeigüter (z.B. Sicherheit, Gesundheit) dienen, sondern auch, wenn - wie vorliegend - Kontrollen auf Grund eines begründeten Verdachts auf illegale Bauten oder Nutzungsänderungen vorgenommen werden (vgl. Ruoss Fierz, a.a.O., S. 46 f. Ziff. 6.3).

3.3.4 Zu bestätigen ist schliesslich die Verhältnismässigkeit der angeordneten Baukontrolle (vgl. angefochtener RRB E. 2.4.1 ff.).

Dass die Baukontrolle geeignet ist, um die Baubewilligungsbehörde zu den gewünschten Informationen zu führen (vgl. Ruoss Fierz, a.a.O., S. 47), kann nicht ernsthaft in Abrede gestellt werden. Sie erweist sich auch als erforderlich: einerseits kann nicht anders verifiziert werden, ob die glaubhaften nachbarlichen Angaben zutreffen und die Fotoaufnahmen authentisch sind; andererseits ist die Kontrolle erforderlich zur Beurteilung, ob es sich um bewilligungspflichtige bauliche Vorkehren handelt und - gegebenenfalls - welches Bewilligungsverfahren zur Anwendung kommen muss. Ein taugliches milderes Mittel ist nicht ersichtlich, zumal sich der Beschwerdeführer jeder Mitwirkung verschliesst. Gewahrt ist folglich auch die Verhältnismässigkeit im engeren Sinne (Zweck-Mittel-Relation). Anzuführen ist, dass der Beschwerdeführer nicht anders behandelt wird, als andere Bauherren in vergleichbaren Situationen. Somit wird auch dem

Grundsatz der Gesetzmässigkeit des Verwaltungshandelns wie der Gleichbehandlung Rechnung getragen.

3.3.5 Von einer Beschneidung des Kerngehalts eines Grundrechts bzw. der Eigentumsgarantie (vgl. Beschwerde S. 7 Ziff. 2.1) kann keine Rede sein. Die Baukontrolle stellt in sachlicher, räumlicher wie zeitlicher Hinsicht einen minimalsten Eingriff ins Eigentum (Hausrecht) des Beschwerdeführers dar.

3.4 Soweit sich der Beschwerdeführer über die für den Unterlassungsfall bereits angedrohten Vollstreckungsmassnahmen entsetzt zeigt, und er damit sinngemäss die unselbständige Vollstreckungsverfügung (zur Differenzierung zwischen selbständiger und unselbständiger Vollstreckungsverfügung vgl. statt Vieler VGE III 2023 112 vom 25.1.2024 E. 1.3 f., EGV-SZ 2008 B 8.1 E. 2.1) beanstanden möchte, ist Folgendes festzuhalten:

Zum einen handelt es sich im Zeichen der Verhältnismässigkeit lediglich um eine Androhung, mithin nicht um die definitive Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen (vgl. Hagenbuch, a.a.O., S. 179 ff., S. 206 f. Ziff. 5.4.1, 5.4.2.1). Zum andern erweist sich die mit der angeordneten Kontrolle verbundene Vollstreckungsandrohung mit den gesetzlich vorgesehenen Massnahmen auch als rechters (vgl. VGE III 2019 122 vom 24.10.2019 E. 4.2.2). Bei einer gesetzlich vorgesehenen maximalen Ordnungsbusse von Fr. 500.-- pro Tag (vgl. § 79 Abs. 5 VRP) erweist sich die angedrohte Ordnungsbusse von Fr. 300.-- pro Tag, somit nur knapp über der Hälfte des Maximalbetrags, als massvoll. Der sodann vorbehaltene zwangsweise Zutritt ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Ohne die Option der Kontrolleure, sich bei fortbestehender Verweigerungshaltung des Beschwerdeführers nötigenfalls zwangsweise Zutritt zum Untergeschoss des Einfamilienhauses des Beschwerdeführers zu verschaffen, bestünde letztlich keine Möglichkeit, der behördlichen Pflicht zur Sachverhaltsabklärung nachzukommen.

Der Androhung einer Strafanzeige schliesslich kommt kein Verfügungscharakter im Sinne von § 6 VRP zu, da damit keine Rechtsbeziehungen verbindlich festgelegt werden (vgl. VGE III 2019 122 vom 24.10.2019 E. 4.2.3 mit Hinweisen). Die strafrechtliche Verzeigung bzw. Bestrafung nach Art. 292 StGB kann zusätzlich zu den Vollstreckungsmassnahmen gemäss § 78 Abs. 1 VRP erfolgen. Sollte es im Kontext mit einer zukünftigen Strafanzeige zu einem strafrechtlichen Verfahren kommen, wird der vom Strafverfahren betroffenen Person dannzumal der Rechtsweg offenstehen. Vor dem Verwaltungsgericht sind hingegen weder die Strafandrohung noch die Strafanzeige anfechtbar (VGE III

2022 167 vom 26.1.2023 E. 1). Insofern ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

3.5 Zusammenfassend hat der Regierungsrat zu Recht die gemeinderätlich angeordnete Baukontrolle und die gleichzeitig ergangene unselbständige Vollstreckungsandrohung gestützt. Von Willkür, einer Verletzung von Treu und Glauben sowie einer Verletzung der allgemeinen Verfahrensgarantien, die im Übrigen unsubstantiiert angerufen werden und sich insofern Weiterungen hierzu erübrigen, kann vor diesem Hintergrund keine Rede sein.

4. Soweit der Beschwerdeführer die Kostenaufgabe beanstandet, erweisen sich seine Ausführungen ebenfalls als unsubstantiiert. Aus dem Umstand, dass Art. 29 BV "eine Verfahrensgarantie" (vgl. Beschwerde S. 9 Ziff. 4 am Ende i.V.m. S. 8 Ziff. 2.4) zubilligt, kann der Beschwerdeführer jedenfalls nichts zu seinen Gunsten herleiten. Dass der Beschwerdeführer nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und insofern einen Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege und allenfalls Rechtsverteidigung hätte (vgl. Art. 29 Abs. 3 BV), ist weder ersichtlich noch wird dies geltend gemacht. Sowohl der Gemeinderat wie auch der Regierungsrat haben zutreffend auf die Normierung der Kostenaufgabe in § 72 VRP hingewiesen (mitangefochtener GRB E. 4; angefochtener RRB E. 4; Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements Ziff. 4).

5. Der angefochtene RRB erweist sich somit im vorstehenden Sinne insgesamt als rechtmässig. Die Beschwerde ist entsprechend als unbegründet abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

6. Die Kosten dieses verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 1'500.-- werden dem Verfahrensausgang entsprechend dem Beschwerdeführer auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP).

Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen (vgl. § 74 VRP).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 1'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Er hat am 10. Oktober 2024 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- bezahlt, so dass ihm Fr. 500.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind.
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).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
4. Zustellung an:
 - den Beschwerdeführer (R)
 - den Gemeinderat Feusisberg (R; unter Beilage der Eingabe des Beschwerdeführers vom 4.11.2024)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement (EB; unter Beilage der Eingabe des Beschwerdeführers vom 4.11.2024)
 - und das Amt für Raumentwicklung (EB; z.K.).

Schwyz, 17. Januar 2025

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: 6. Februar 2025