

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz

Kammer III



III 2024 87

Entscheid vom 28. Oktober 2024

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Dr. oec. Andreas Risi, Richter
MLaw Andrea Reutter, a.o. Gerichtsschreiberin

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,

gegen

1. **Gemeinderat Lauerz**, Husmatt 1, 6424 Lauerz,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Bezirksrat Schwyz**, Rathaus, Postfach 60, 6430 Schwyz,
4. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
5. B. _____,
Beschwerdegegner,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (nachträgliche Baubewilligung;
Wiederherstellung)

Sachverhalt:

A. Am 5. Juli 2018 meldete A. _____ (nachfolgend: Bauherr/Beschwerdeführer) dem Bauamt der Gemeinde _____, dass er auf seinem Grundstück KTN 01 _____ an der _____ eine rund 30 cm hohe und 20 cm breite Grenzmauer erstellen wolle, welche auf einer Länge von ungefähr 16 m entlang der gemeinsamen Grenze zwischen dem Baugrundstück und dem benachbarten (nord- und südwestlich angrenzenden) Grundstück KTN 02 _____ (im Dritteigentum) verlaufen solle. Ohne Abwarten einer Baubewilligung begann der Bauherr mit der entsprechenden Bauausführung, woraufhin der Gemeinderat mit Beschluss (GRB) Nr. 2019-036 vom 3. April 2019 ein nachträgliches Baugesuch für die bereits erstellte Mauer verlangte. Die vom Bauherr hiergegen erhobene Verwaltungsbeschwerde wurde vom Regierungsrat mit Beschluss (RRB) Nr. 554 vom 20. August 2019 rechtskräftig abgewiesen (vgl. zum Ganzen: VGE III 2024 83 Ingress lit. A).

B. Gegen das in der Folge im Amtsblatt Nr. 7 vom 14. Februar 2020 (S. 375) publizierte und öffentlich aufgelegte Baugesuch betreffend "Quellenschutzmäuerchen" reichte der Eigentümer des Nachbargrundstücks KTN 02 _____ Einsprache ein, welche vom Gemeinderat gestützt auf den Beschluss Nr. 166/2021 des Bezirksrates Schwyz vom 17. September 2021 und den Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Oktober 2021 mit GRB Nr. 2021-116 vom 17. November 2021 unter Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung gutgeheissen wurde. Die vom Bauherrn hiergegen erhobene Verwaltungsbeschwerde wurde vom Regierungsrat mit RRB Nr. 563 vom 5. Juli 2022 teilweise gutgeheissen, und die Angelegenheit wurde zur Einholung genau vermasseter Pläne und neuem Entscheid an den Gemeinderat zurückgewiesen.

C. Nachdem der Bauherr am 5. Dezember 2023 die erforderlichen Pläne ("Grenzmauer und Quellenschutz" vom 13.6.2023) nachgereicht hatte, erteilte der Gemeinderat Lauerz mit GRB Nr. 2024-028 vom 23. Februar 2024 gestützt auf den Gesamtentscheid des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 5. Februar 2024 sowie den Beschluss Nr. 11/2024 des Bezirksrates Schwyz vom 19. Januar 2023 die Baubewilligung wie folgt:

1. Die Baubewilligung für die bereits erstellte Mauer wird im Sinne der Erwägungen erteilt, soweit sie ausserhalb des Gewässerraums liegt (östlicher Abschnitt auf einer Länge von ca. 3.07 m).
2. Die Baubewilligung für die bereits erstellte Mauer wird im Sinne der Erwägungen und gestützt auf den Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 5. Februar 2024 verweigert, soweit sie innerhalb des Gewässerraums liegt (westlicher Abschnitt auf einer Länge von ca. 13.05 m).

3. Zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ist die nicht bewilligte Mauer innerhalb des Gewässerraums gemäss Plan Grenzmauer (Hochwasser- und Quellschutz), M. 1:200, dat. 13. Juni 2023, vollständig zu entfernen.
4. Für den Rückbau und die Rekultivierung wird der Bauherrschaft eine Frist von drei Monaten ab Rechtskraft dieser Verfügung eingeräumt.
5. (Androhung von Vollstreckungsmassnahmen).
6. Die Einsprache wird bezogen auf die Nichtbewilligung und Wiederherstellung der bereits erstellten Mauer innerhalb des Gewässerraums gutgeheissen.
- 7.-13. (Beschluss des Bezirkrats Schwyz und Gesamtentscheid des ARE; Verzeigung bei der Staatsanwaltschaft; Meldepflicht; Bauabnahme; Kosten und Gebühren; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

D. Die hiergegen erhobene Verwaltungsbeschwerde wies der Regierungsrat mit RRB Nr. 353 vom 14. Mai 2024 ab (Disp.-Ziff. 1). Er auferlegte dem Beschwerdeführer die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.-- (Disp.-Ziff. 2).

E. Gegen diesen RRB Nr. 353 vom 14. Mai 2024 (Postaufgabe: 21.5.2024) erhebt der Bauherr mit Eingabe vom 10. Juni 2024 (Postaufgabe: gleichentags) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit folgenden Anträgen:

1. Die Beschlüsse und Entscheide sei(en) aufzuheben.
2. Die Strafanzeige gegen A. _____ wegen widerrechtlichem Bauen (75, 85 und 92 PBG), sowie die angedrohten Bussen sind zu sistieren und mit Entscheid aufzuheben.
3. Es sei festzustellen, dass das notariell vertraglich verpflichtete Ersatztrinkwassergrenzschutzmäuerchen das im öffentlichen Interesse liegende Gewässer mit wohlerworbenen Trinkwasserfassung schützt, Standortgebunden ist, dass es sich mit einer Höhe von 30cm und Breite von 20cm um keine Baute und um keine Anlage handelt, es kein Baubewilligungsverfahren benötigt.
4. Es sei festzustellen, dass die Ersatztrinkwassergrenzschutzmauer zu Recht wieder erstellt wurde. Dem Grundeigentümer sei zu erlauben, die bestehende Ersatztrinkwassergrenzschutzmauer so zu belassen, wie es der jetzigen Situation Status Quo entspricht.
5. Die Kosten und Entschädigungsfolgen seien vollumfänglich zu Lasten des Staates (oder eventualiter zu Lasten des Beschwerdegegners) zu verlegen.

F. Am 14. Juni 2024 erklärt das Sicherheitsdepartement seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung. Mit Vernehmlassung vom 18. Juni 2024 beantragt das ARE die Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat Lauerz verweist im Wesentlichen auf seine Stellungnahme an den Regierungsrat vom 11. April 2024, womit er die Bestätigung des kommunalen Bauentscheides beantragt hatte. Der Bezirksrat Schwyz beantragt mit Vernehmlassung vom 26. Juni 2024 die Abwei-

sung der Beschwerde - soweit auf diese einzutreten sei - unter Kostenfolge zu-
lasten des Beschwerdeführers. Mit Schreiben vom 28. Juni 2024 bzw. 6. August
2024 reichte der Beschwerdeführer weitere Unterlagen nach bzw. äusserte sich
erneut in der Angelegenheit. Mit Eingabe vom 19. August 2024 erklärte der Be-
zirk Schwyz seinen Verzicht auf die Einreichung einer Duplik. Mit Stellungnahme
vom 26. August 2024 äusserte sich der Beschwerdegegner erneut in der Sache.
Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Der Beschwerdeführer macht zunächst in formeller Hinsicht geltend, man
habe seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, da einerseits entgegen
seinem Antrag keine gemeinsame Begehung mit dem Kanton durchgeführt
worden sei (vgl. Beschwerde Ziff. 12). Andererseits seien das vom Gemeinderat
C._____ erstellte Begehungsprotokoll vom 3. August 2023 wie auch die
diversen Schreiben sowie Einsprachen des Beschwerdeführers unberücksichtigt
geblieben (vgl. Beschwerde Ziff. 12/13).

1.2 Der Anspruch auf rechtliches Gehör im Sinne von Art. 29 Abs. 2 der
Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) vom
18. April 1999 umfasst u.a. das Recht des Betroffenen, erhebliche Beweise
einzubringen und mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden (vgl. BGE
122 I 55; BGE 122 V 158). Ergibt eine vorweggenommene Beweiswürdigung,
dass ein Beweis nicht dazu geeignet ist, das Beweisergebnis zu verändern oder
den zutreffenden Entscheid zu beeinflussen (z.B., weil er keine wesentlichen
Klärungen erwarten lässt), so kann von der Beweisabnahme abgesehen werden
(vgl. Daum, in: Kommentar zum bernischen VRPG, Art. 18 N 27; BGE 122 V 162
f.). Beim Augenschein handelt es sich um ein solches Beweismittel (vgl. § 24
Abs. 1 lit. d des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom
6.6.1974). Bei der Beurteilung der Frage, ob solche Beweismittel notwendig sind,
kommt der entscheidenden Behörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu
(vgl. VGE III 2014 136 vom 30.3.2016 E. 7.2 m.H.a. Plüss in: Kommentar VRG, §
7 Rz. 67 m.H.; VGE III 2012 51 vom 23.5.2012 E. 3.2; VGE III 2010 122 vom
21.9.2010 E. 2.2; VGE III 2007 111 vom 29.8.2007 E. 2 m.H.a. VGE 1032/05
vom 28.9.2005 E. 1.2; vgl. auch Urteil BGer 1A.202/2003 vom 17.2.2004 E. 2
m.H.).

Nachdem der Sachverhalt mit den nachgereichten Planunterlagen vom 13. Juni
2023 sowie zahlreiche Fotoaufnahmen hinlänglich dokumentiert und die Situation
des Bauvorhabens entlang der gemeinsamen Grenze zwischen den Nachbar-

grundstücken KTN 02_____ und KTN 01_____ sowie des eingedolten _____ (namentlich den kommunalen Baubewilligungsbehörden) hinlänglich bekannt und im Wesentlichen unbestritten ist, konnten die Vorinstanzen ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs von einem Augenschein absehen. Für die Beurteilung der Bewilligungspflicht des Bauvorhabens bzw. dessen Vereinbarkeit mit den Bestimmungen des Gewässerschutzes ergeben sich aus einem Augenschein ohnehin keine relevanten Erkenntnisse. Angemerkt sei, dass am 3. August 2023 im Beisein des Beschwerdeführers eine Begehung vor Ort stattgefunden hat, wie die diesbezügliche vom Beschwerdeführer selber eingereichte Aktennotiz, zu der der Beschwerdeführer überdies eine Ergänzung anbringen konnte, belegt (vgl. Bf-act. 2 = ARE-act. 69).

1.3 Darüber hinaus umfasst der Anspruch auf rechtliches Gehör auch den Anspruch, dass die Behörde die Vorbringen des in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die grundsätzliche Pflicht der Behörden, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sich eine Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (vgl. BGE 141 III 28 E. 3.2.4 m.H.; Urteil BGer 5A_968/2020 vom 3.3.2021 E. 3.3.2 m.H.). Die Begründung eines Verwaltungsakts oder Entscheids muss so abgefasst sein, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Das ist nur möglich, wenn sich sowohl der Betroffene als auch die Rechtsmittelinstanz über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. Urteil BGer 5A_884/2020 vom 29.10.2020 E. 4 m.H. auf BGE 139 IV 179 E. 2.2; BGE 141 III 28 E. 3.2.4; BGE 141 IV 249 E. 1.3.1).

Der Regierungsrat hat sich im angefochtenen Beschluss rechtsgenüglich mit den Einwendungen des Beschwerdeführers in seiner Beschwerde vom 15. März 2024 auseinandergesetzt und ist insbesondere auch auf die Aktennotiz des Gemeinderates vom 3. August 2023 (vgl. E. 4.2) entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers eingegangen und hat sie gewürdigt. Insgesamt hat der Regierungsrat seine Beurteilung und Beschlussfassung unter Berücksichtigung der wesentlichen Argumente des Beschwerdeführers vorgenommen (vgl. angefochtener RRB E. 2-6). Dem Beschwerdeführer war es entsprechend denn auch möglich, diesen Beschluss sachgerecht und rechtsgenüglich mit einer 15 Seiten starken Beschwerde anzufechten. Dabei sei der Vollständigkeit halber ange-

merkt, allein aus dem Umstand, dass der Regierungsrat den einzelnen Argumenten nicht das gleiche Gewicht wie der Beschwerdeführer beigemessen hat, lässt sich noch keine Verletzung des Gehörsanspruchs des Beschwerdeführers ableiten.

1.4 Nach dem Gesagten kann eine Gehörsverletzung nicht festgestellt werden.

2. Die vorliegend umstrittene Grenzmauer liegt auf dem Baugrundstück KTN 01_____ in _____ und verläuft auf einer Länge von 16.12 m von der südlichen Grundstücksecke entlang der gemeinsamen Grenze zum Nachbargrundstück KTN 02_____ bis zur westlichen Grundstücksecke, wobei der eingedolte _____ unter der westlichen Ecke des Grundstücks KTN 01_____ und damit wie folgt unter der Grenzmauer verläuft (vgl. vorstehend Ingress lit. A; angefochtenen RRB Nr. 353 vom 14.5.2024 E. 1; <https://www.admin.ch/dok/2024/01/10/42561>; eingesehen am 12.9.2024; Auszug der Baueingabe vom 13.6.2023: Grenzmauer [Hochwasser- und Quellschutz]):

3.1 Der Beschwerdeführer bestreitet zunächst eine Bewilligungspflicht für die streitige Grenzmauer (vgl. Beschwerde vom 10.6.2024 Antrag Ziff. 3 und S. 5 [Ziff. 4]; Bf-act. 3).

3.2 Der Regierungsrat hat mit RRB Nr. 554 vom 20. August 2019 entschieden, dass die erstellte Grenzmauer bewilligungspflichtig ist, und der Gemeinderat den Beschwerdeführer zu Recht zur Einreichung eines Baugesuchs verpflichtet hatte (vgl. E. 2.4/1.2). Über die Bewilligungspflicht ist bereits mit dem unangefochten in Rechtskraft erwachsenen RRB Nr. 554 vom 20. August 2019 entschieden worden. Die Frage der Bewilligungspflicht konnte daher auch nicht mehr Beschwerdegegenstand im vorinstanzlichen Verfahren sein, weshalb sich der Regierungsrat im vorliegend angefochtenen Beschluss zu Recht nicht mehr mit dieser Frage auseinandersetzen konnte bzw. auf die entsprechende Rüge nicht einzutreten hatte (vgl. § 27 Abs. 1 lit. g VRP) und darauf hinwies, dass das Schreiben von Notar D. _____ vom 26. Juli 2023 nichts daran ändern kann (vgl. E. 2). Damit aber erweist sich die Beschwerde insoweit als unbegründet.

4.1 Der Regierungsrat hält in seinem vorliegend angefochtenen RRB Nr. 353 vom 14. Mai 2024 zunächst fest, er habe bereits mit RRB Nr. 563 vom 5. Juli 2022 dargelegt, dass die sich über dem _____ befindende Grenzmauer den Gewässerraum von 8.6 m (ab Leitungsaussenseite) bzw. von 8.9 m (ab Mittelachse der Eindolung) nicht einhalte (vgl. E. 3.1), dass das umstrittene Bauvorhaben weder standortgebunden noch im öffentlichen Interesse liege und dass die Grenzmauer darüber hinaus den kommunalen Gewässerabstand für eingedolte

Gewässer von 3 m verletze, weshalb es in der vorliegenden Form - soweit innerhalb des Gewässerraums gelegen - nicht bewilligungsfähig sei (vgl. E. 3.2; vorstehend Ingress lit. C). Der Regierungsrat habe sich dannzumal bereits mit der Argumentation des Beschwerdeführers auseinandergesetzt, wonach die umstrittene Grenzmauer zum Schutze seiner Quelle vor verunreinigtem Oberflächenwasser notwendig sei, und diese als nicht überzeugend erkannt (vgl. E. 4). Das nunmehr erstmals vorgebrachte Argument, es habe bereits früher eine Grenzmauer an derselben Stelle bestanden, sei nicht - auch nicht mittels Aktennotiz zum "Augenschein" vom 3. August 2023 - belegt; schliesslich weise der Kaufvertrag vom 11. September 2007, wonach der Bau der verfahrensgegenständlichen Mauer vereinbart worden sei, viel eher darauf hin, dass eine allenfalls früher einmal vorhandene Grenzmauer am 11. September 2007 bereits nicht mehr vorhanden gewesen sei, andernfalls dannzumal nicht der Bau einer neuen Grenzmauer vereinbart worden wäre (vgl. E. 4.1/4.2).

Im Weiteren stellt der Regierungsrat fest, dass der Rückbau des westlichen Teils der Mauer verhältnismässig ist (vgl. E. 5.1/5.2). Denn die Vorinstanzen hätten - im Gegensatz zum vorausgegangenen Beschwerdeverfahren (VB 256/2021, abgeschlossen mit RRB Nr. 563 vom 5.7.2022) - nicht mehr den Rückbau der ganzen Mauer angeordnet, sondern gestützt auf die zwischenzeitlich nachgereichten Planunterlagen vom 13. Juni 2023 den genauen Umfang des im Gewässerraum liegenden Teils der Mauer auf einer Länge von 13.05 m ermittelt und mithin zu Recht nurmehr für diesen Teil der Mauer einen Rückbau angeordnet (vgl. E. 5.1).

Schliesslich weist der Regierungsrat darauf hin, dass gegen das Einreichen einer Strafanzeige keine Beschwerde beim Regierungsrat erhoben werden könne. Ohnehin liege die Frage, ob der Straftatbestand wegen Widerhandlung gegen die §§ 75 und 85 bzw. § 92 PBG erfüllt sei bzw. in welchem Umfang eine allfällige Strafe ausgesprochen werde, nicht in der Beurteilungskompetenz des Regierungsrats, sondern in derjenigen der zuständigen Strafverfolgungsbehörde (vgl. E. 6).

4.2 Dagegen wendet der Beschwerdeführer ein, dass die bisher ergangenen Entscheide auf falschen Annahmen beruhen würden bzw. dass sich der Sachverhalt zwischenzeitlich geändert habe, weshalb diese aufzuheben seien (vgl. Antrag Ziff. 1). Der _____ sei bereits seit 1960 eingedolt, wobei die Bachröhre frei zugänglich sei, was anlässlich der Begehung vom 3. August 2023 habe festgestellt werden können (vgl. Beschwerde Ziff. 2). Bei der umstrittenen Grenzmauer handle es sich nicht um einen Neubau sondern um die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bzw. der ohne seine Erlaubnis stark beschädigten alten vor 1960 gebauten und mit Kaufvertrag wohlervorbenen Trink-

wassergrenzschutzmauer, welche seit vielen Jahrzehnten die Trinkwasserfassung und die Erdöltanks im Wohnhaus vor Verschmutzungen und Überflutungen geschützt habe; die Mauer sei 2015 durch den Beschwerdegegner stark beschädigt worden, als jener seinen Starkstromkasten neu gebaut habe (vgl. Beschwerde Ziff. 3/4/5/6/7/9). Die Grenzmauer sei zudem standortgebunden, was sich aus den alten und stark beschädigten Trinkwassergrenzschutzmauern sowie aus dem Kaufvertrag ergebe; darüber hinaus verhindere die Grenzmauer das Abrutschen des erhöhten altbestehenden Kiesweges (vgl. Beschwerde Ziff. 5/9). Auch erweise sich die Grenzmauer als im öffentlichen Interesse liegend, da sie die Trinkwasserfassung, die mehrere Personen im Mehrfamilienhaus mit sauberem Trinkwasser versorge, sehr effektiv vor Verunreinigungen schütze; der Schutz einer sauberen Trinkwasserfassung stehe im öffentlichen Interesse (vgl. Beschwerde Ziff. 7/8/10/11/13/14).

Darüber hinaus bringt der Beschwerdeführer vor, der Abbruch von 13.065 m der lediglich 16.13 m langen Trinkwassergrenzschutzmauer sei unverhältnismässig, denn die verbleibende 3.065 m kurze Mauer könne keinen Schutz mehr für die im öffentlichen Interesse liegende Trinkwasserfassung bieten. Der Teilabbruch der absolut notwendigen Trinkwassergrenzschutzmauer sei für ihn von existenzieller Bedeutung, zumal die bereits jetzt schon schwer zu vermietenden Wohnungen im Wohnhaus mit einer verschmutzten Trinkwasserfassung kaum mehr zu vermieten wären. Auch seien die beträchtlichen Kosten für die Erstellung der Schutzmauer (Erstellen der Baupläne: Fr. 2'300.--; Bewilligungskosten der 3.065 m kurzen Schutzmauer: Fr. 2'475.--; Verfahrenskosten bisher: Fr. 4'500.--; Abbruchkosten der langen Mauer; u.a.) zu berücksichtigen (vgl. Beschwerde Ziff. 14).

Schliesslich verlangt der Beschwerdeführer, es sei die gegen ihn eingereichte Strafanzeige zu sistieren bzw. aufzuheben (vgl. Antrag Ziff. 2).

4.3 Strittig und nachfolgend zu beurteilen ist im Wesentlichen die Verweigerung der nachträglichen Bewilligung für die Grenzmauer, soweit sie im Gewässerraum liegt (vgl. nachstehend E. 5), sowie die Anordnung des Rückbaus der Grenzmauer um 13.065 m (vgl. nachstehend E. 6).

5. Zunächst gilt es darauf hinzuweisen, dass sowohl die urteilende Behörde als auch deren Vorinstanzen an die Erwägungen in einer Rückweisungsentscheid gebunden sind, wenn im Dispositiv darauf verwiesen worden ist. Die Erwägungen haben diesfalls an der Rechtskraft teil. Das bedeutet auch, dass das mit den Erwägungen in der Rückweisungsentscheid Festgelegte in einem späteren ordentlichen Rechtsmittelverfahren nicht mehr zur Diskussion

gestellt werden kann. Sind die Parteien mit den Entscheidvorgaben nicht einverstanden, müssen sie den Rückweisungsentscheid mit den zur Verfügung stehenden ordentlichen Rechtsmitteln anfechten (vgl. VGE III 2021 212 E. 7.3.3; VGE I 2013 119 E. 2; VGE III 2007 46 E. 4.2 m.H.; je m.H.).

5.1 Der Regierungsrat hatte bereits im vorangegangenen Beschwerdeverfahren (VB 256/2021) mit RRB Nr. 563 vom 5. Juli 2022 entschieden,

- dass gemäss den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundes der Gewässerraum für den _____ 8.6 m gemessen ab Leitungsaussen-
seite bzw. 8.9 m ab Mittelachse der Eindolung beträgt (vgl. E. 2);
- dass der westliche Teil der Mauer auf einer Länge von ungefähr 13.5 m im Gewässerraum liegt und nur der kleinere, östliche Teil der Mauer sich ausserhalb des Gewässerraums befindet und dass darüber hinaus auch der kommunale Gewässerabstand von 3 m verletzt ist, weshalb die Vorinstanzen das nachträgliche Baugesuch in der vorliegenden Form innerhalb des Gewässerraums zu Recht nicht bewilligt haben (vgl. E. 3);
- dass es nicht notwendig ist, an der Grenze zwischen den Grundstücken KTN 01 _____ und KTN 02 _____ eine Mauer zu errichten, um den Keller des Beschwerdeführers und damit die Quelle vor Überschwemmungen zu schützen, zumal die Angaben zur genauen Lage der Quelle ohnehin widersprüchlich sind (vgl. E. 3.1.1; E. 3.1.3).

Alsdann hielt der Regierungsrat in Bezug auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes fest, dass die Vorinstanzen den kompletten Rückbau der Mauer angeordnet hätten, was indes nicht zwingend erforderlich gewesen wäre, weshalb die angefochtenen Beschlüsse - gleichwohl der Beschwerdeführer dies nicht gerügt habe - aufgehoben werden und die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückgewiesen werde; in diesem Zusammenhang wies der Regierungsrat die Vorinstanz auf Folgendes hin (vgl. E. 4.1):

Die Vorinstanzen haben in diesem Rahmen den Gewässerraum (und Gewässerabstand) beim _____ auf dem Grundstück KTN 01 _____ exakt auszumessen und dementsprechend den Rückbau des im Gewässerraum liegenden Teils der Mauer anzuordnen. Den kleineren, ausserhalb des Gewässerraums liegenden Teil der Mauer haben die Vorinstanzen, sofern keine anderen Normen dagegensprechen, nachträglich zu bewilligen. Dazu ist es notwendig, dass die Vorinstanzen vom Beschwerdeführer einen korrekt vermasssten Plan einfordern und sich nicht mit der Handskizze auf dem Plan Nr. 400.08 vom 3. September 2018 begnügen.

Infolgedessen hat der Regierungsrat die Beschwerde teilweise gutgeheissen und die Sache zu neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanzen

zurückgewiesen (vgl. Disp.-Ziff. 1). Der Beschluss RRB Nr. 563 vom 5. Juli 2022 ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Es wäre dem Beschwerdeführer ohne Weiteres offen gestanden, den Entscheid anzufechten, wenn er mit dessen rechtlicher Einschätzung nicht einverstanden war und seine Grenzmauer als bewilligungsfähig erachtete. Grundsätzlich bestand bzw. besteht daher kein Anlass auf diese Frage zurückzukommen.

5.2 Die Rückweisung gemäss RRB Nr. 563 vom 5. Juli 2022 bezog sich einzig und allein auf die Frage, in welchem konkreten Umfang die nachträgliche Bewilligung zu erteilen bzw. der Rückbau der erstellten Grenzmauer bezogen auf den Gewässerraum anzuordnen ist. Die Rückweisung in diesem Punkt war entgegen der beschwerdeführerischen Ansicht (vgl. Beschwerde S. 3) denn auch nur deshalb erforderlich, weil die dem Regierungsrat vorliegenden Baugesuchsunterlagen mangelhaft waren. In der Folge hatten sich die Vorinstanzen gestützt auf die Rückweisung darauf zu beschränken beim Beschwerdeführer korrekt vermasste Planunterlagen mit Darstellung des Gewässerraums einzuholen, gestützt darauf den Gewässerraum (und damit auch den Gewässerabstand) beim _____ auf dem Grundstück KTN 01 _____ exakt auszumessen und den dementsprechend masslich konkreten Umfang der nachträglichen Baubewilligung sowie des Rückbaus des im Gewässerraum liegenden Teils der Grenzmauer zu ermitteln und anzuordnen (vgl. vorstehend E. 5.1 m.H.a. angefochtenen Beschluss E. 4.1).

5.3 Nach Einholung der unstrittig korrekt vermassten Planunterlagen ("Grenzmauer und Quellschutz" vom 13.6.2023) befanden in der Folge die Vorinstanzen 2-4 - bestätigt mit vorliegend angefochtenem RRB Nr. 353 vom 14. Mai 2024 -, dass ein Teilstück der rund 16 m langen Grenzmauer auf einer Länge von 13.05 m innerhalb des Gewässerraums (westlicher Abschnitt) zu liegen kommt. Gestützt darauf haben die Vorinstanzen die Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung sowie den Abbruch verfügt bzw. bestätigt, soweit die Grenzmauer innerhalb des Gewässerraums (westlicher Abschnitt) auf einer Länge von 13.05 m liegt. Mithin wurde die nachträgliche Baubewilligung immerhin soweit in reduziertem Umfang erteilt bzw. auf den Abbruch der Grenzmauer insoweit verzichtet, als die bereits erstellte Grenzmauer auf einer Länge von 3.065 m nicht im Gewässerraum zu liegen kommt. Die hierfür ermittelten masslichen Grundlagen werden seitens Beschwerdeführer nicht, jedenfalls nicht substantiiert, bestritten, noch lassen sich den Akten hierzu anderweitige Hinweise entnehmen.

5.4 Darüber hinaus gilt es klarzustellen, dass die Erwägungen in RRB Nr. 563 vom 5. Juli 2022 bezüglich der Widerrechtlichkeits- sowie der Rückbaufrage des im Gewässerraum liegenden Teils der Grenzmauer aufgrund der Verweisung im

Dispositiv an der Rechtskraft teilhaben. In diesem Zusammenhang hatte sich der Regierungsrat bereits mit den beschwerdeführerischen Einwänden, die gesamte Grenzmauer erweise sich bei Starkregen zum Schutz seiner Wasserquelle vor verunreinigtem Oberflächenwasser als erforderlich (vgl. E. 3.1) bzw. er sei gemäss Grundstückskaufvertrag vom Verkäufer zur Errichtung einer Grenzmauer verpflichtet worden (vgl. E. 3.2), zu befassen, diese jedoch verworfen. Der Regierungsrat ist damit aber im Rahmen des zweiten Rechtsganges (VB 56/2024) auf diese Fragen, die nicht (mehr) Gegenstand des Rückweisungsentscheides und damit auch nicht der hierauf geänderten erstinstanzlichen Anordnung bildeten, somit zu Recht auch nicht mehr eingegangen (vgl. angefochtenen Beschluss E. 4).

5.5 Zu ergänzen bleibt aber immerhin, dass entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers auch keine Anhaltspunkte ersichtlich sind, wonach sich die Sach- bzw. Rechtslage zwischenzeitlich verändert haben sollte. Der Beschwerdeführer behauptet anlässlich des Augenscheins vom 3. August 2023 neu gewonnene Erkenntnisse, welche er jedoch nicht konkret auszuführen vermag (vgl. angefochtene Beschwerde S. 3/4/11). Dabei ist mit dem Regierungsrat darauf hinzuweisen, dass das entsprechende Augenscheinprotokoll vom 3. August 2023 lediglich die Argumente des Beschwerdeführers wiedergibt. Neue Erkenntnisse lassen sich hieraus jedenfalls nicht ableiten, auch nicht aus dem nachgereichten Prüfbericht A23-2221 des Laboratoriums der Urkantone vom 11. August 2023 (vgl. angefochtenen Beschluss E. 4.2).

Dass die Voraussetzungen auch nicht in Bezug auf den Bestandesschutz bzw. das Wiederaufbaurecht der Grenzmauer erfüllt sind, belegt zudem die vom Beschwerdeführer vorgebrachte Vorgeschichte, wonach mit Grundstückskaufvertrag vom 11. September 2007 die Rechtsvorgängerin des Beschwerdeführers entlang der Grenze KTN 02_____ und KTN 01_____ auf dem eigenen Grundstück auf eigene Kosten zum Bau einer Grenzmauer verpflichtet wurde. Mit dem Regierungsrat muss daher davon ausgegangen werden, dass eine allenfalls früher einmal bestehende Grenzmauer bereits dannzumal nicht (mehr) vorhanden war, andernfalls damals nicht der Bau einer solchen hätte vereinbart werden müssen (vgl. Bf-act. 5; vgl. angefochtenen Beschluss E. 4.1). Aus den vorliegenden Unterlagen bzw. nachgereichten Fotodokumentationen lässt sich jedenfalls nicht zweifelsfrei schliessen, inwiefern eine Grenzmauer bereits vor 1966 Bestand hatte bzw. 2015 beschädigt wurde (vgl. Beschwerde S. 5/6/7/8).

Soweit schliesslich der Beschwerdeführer auf eine Vielzahl von vergleichbaren Beispielen bzw. Bauvorhaben in der Umgebung verweist, die Gleichbehandlung aller Bauherren sowie die Aufhebung der Sistierung in einem anderweitigen Ver-

fahren verlangt (vgl. Beschwerde S. 7/11/12/13), so gehen diese Rügen über den vorliegend relevanten Streitgegenstand hinaus. Ohnehin kann der Beschwerdeführer aus diesen lediglich pauschal vorgebrachten Einwendungen nichts zu seinen Gunsten ableiten (vgl. hierzu auch den angefochtenen Beschluss E. 4.3/4.4).

Davon abgesehen können versäumte Rügen im vorausgegangenen Bewilligungsverfahren (VB 256/2021) nicht im Rahmen des zweiten Rechtsganges (VB 56/2024 bzw. VGE III 2024 87) nachgeschoben werden.

5.6 Damit aber liegen keine Anhaltspunkte vor, die gegen eine Widerrechtlichkeit des im Gewässerraum auf einer Länge von 13.05 m liegenden Teilstücks der Grenzmauer sprechen würden. Mithin haben die Vorinstanzen die nachträgliche Bewilligung für die bereits erstellte Mauer, soweit sie innerhalb des Gewässerraumes (westlicher Abschnitt) auf einer Länge von ca. 13.05 zu liegen kommt, zu Recht verweigert, sodass die Beschwerde abzuweisen ist.

6. Alsdann stellt sich die Frage nach Wiederherstellungsmassnahmen (vgl. BGE 136 II 359 E. 6; Urteil BGer 1C_119/2023 vom 25.7.2023 E. 4.2). Im angefochtenen Beschluss hat der Regierungsrat die Bestimmungen und Grundsätze zu Rückbaumassnahmen und zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zutreffend dargelegt (vgl. E. 5). Darauf kann verwiesen werden.

6.1.1 Hinsichtlich des geforderten öffentlichen Interesses an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes gilt es gemäss Bundesgericht zu betonen, dass ein generelles öffentliches Interesse an der Durchsetzung des materiellen Baurechts und der konsequenten Verhinderung von Bauten besteht, die den materiellen Bauvorschriften widersprechen. Gerade auch innerhalb der Bauzone, wo regelmässig gebaut wird, besteht ein Interesse, dass die Bauvorschriften bzw. die bewilligten Pläne eingehalten werden. Schliesslich stellt die Einhaltung der Rechtsordnung ganz generell eine wichtige Voraussetzung für das gesellschaftliche Zusammenleben dar (vgl. VGE III 2023 66 E. 3.2.3 m.H.a. Urteil BGer 1C_365/2022 vom 8.12.2022 E. 7.4.1; bestätigt mit Urteil BGer 1C_119/2023 vom 25.7.2023 E. 4.3).

6.1.2 Die Vorinstanzen haben zu Recht darauf hingewiesen, dass sich die Nichtbeachtung des Baurechts durch den Beschwerdeführer angesichts der Nichteinhaltung des Gewässerraums auf einer Länge von 13.05 m auf den _____ auswirkt und vorliegend ein hohes Interesse an der Einhaltung des Gewässerabstandes bzw. der gesetzeskonformen Nutzung des Gewässerraums besteht. Ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ist damit zweifellos zu bejahen. Soweit der Beschwerdeführer in diesem Zusam-

menhang auch ein öffentliches Interesse am Schutz seiner sauberen Trinkwasserversorgung erkennt, so gilt es dies erst in einem weiteren Schritt (vgl. nachstehend E. 6.3) zu berücksichtigen.

6.2.1 Während im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung bei Eignung und Erforderlichkeit auf die objektive Sicht abzustellen ist, beurteilt sich die Verhältnismässigkeit im engeren Sinne primär aus der subjektiven Sicht des Verfügungsadressaten. Der angestrebte Zweck muss in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln bzw. zu den zu seiner Verfolgung notwendigen Beschränkungen stehen. Der Eingriff in Grundrechte darf in sachlicher, räumlicher, zeitlicher und personeller Hinsicht nicht einschneidender sein als erforderlich (vgl. Urteil BGer 1A.119/2002 vom 26.9.2002 E. 2.1; BGE 128 I 3 E. 3e/cc). Bei der Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Interessen spielt das Mass der Abweichung eine Rolle. Ein Abbruchbefehl erweist sich beispielsweise dann als unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom Gesetz gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (vgl. BGE 111 Ib 224 E. 6b). Selbst ein Bauherr, der sich nicht in gutem Glauben befindet, kann sich dabei gegenüber einem Abbruchbefehl auf den Verhältnismässigkeitsgrundsatz berufen. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beilegen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (vgl. VGE III 2023 66 E. 3.2.4 m.H.; BGE 132 II 21 E. 6.4; Urteil BGer 1C_119/2023 vom 25.7.2023 E. 4.2).

6.2.2 Die Eignung ist dem angeordneten Rückbau zweifelsohne zuzusprechen, vermag der rechtmässige Zustand damit doch wiederhergestellt zu werden. Dies wird vom Beschwerdeführer denn auch nicht im Grundsatz bestritten.

Der Rückbau hat auf das baurechtlich rechtmässige Mass zu erfolgen, damit der rechtmässige Zustand wiederhergestellt ist. Erforderlich ist hierfür somit grundsätzlich ein Rückbau, wie er im - gestützt auf den Beschluss Nr. 11/2024 des Bezirksrates Schwyz vom 19. Januar 2024 und den Gesamtentscheid des ARE vom 5. Februar 2024 - Beschluss Nr. 2024-028 vom 23. Februar 2024 vom Gemeinderat Lauerz angeordnet wurde (vgl. Ingress lit. C). Soweit der Beschwerdeführer sinngemäss weniger Rückbaumassnahmen fordert, namentlich das Belassen der ganzen Grenzmauer auf einer Länge von rund 16 m (sog. "Status Quo"), so handelt es sich hierbei (soweit nicht von der nachträglichen Bewilli-

gung im Umfang von 3.065 m gedeckt) weiterhin um eine formell rechtswidrige Baute. Insofern ist die Erforderlichkeit der angeordneten Rückbaumassnahme ohne weiteres zu bejahen. Bleibt anzumerken, dass im Gegensatz zum vorausgegangenen Beschwerdeverfahren (VB 256/2021) nicht mehr der Rückbau der ganzen Grenzmauer angeordnet wurde, sondern gestützt auf die vom Beschwerdeführer nachgereichten Unterlagen nurmehr im Umfang des im Gewässerraum liegenden Teil der Grenzmauer. Damit aber wurde aus Gründen der Verhältnismässigkeit auf den Abbruch der Grenzmauer auf einer Länge von 3.065 m verzichtet.

6.3.1 Voraussetzung der Rückbaumassnahmen ist schliesslich auch deren Verhältnismässigkeit im engeren Sinne. Der angestrebte Zweck muss in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln stehen (vgl. angefochtenen Beschluss E. 5).

6.3.2 Der Regierungsrat hat die Verhältnismässigkeit sinngemäss mit Hinweis auf die Bösgläubigkeit des Beschwerdeführers und der in der Folge Höhergewichtung der öffentlichen Interessen an der gesetzeskonformen Nutzung des Gewässerraums im Verhältnis zum Schutz der angeblichen Quelle des Beschwerdeführers bejaht (vgl. angefochtenen Beschluss E. 5.2). Dabei steht ausser Frage, dass die baurechtswidrige Grenzmauer (vorbehältlich der Verhältnismässigkeit i.e.S.) zurückgebaut werden muss. Auch ist in die Waagschale zu werfen, dass der Beschwerdeführer am 5. Juli 2018 zwar eine Baumeldung einreichte, dann aber eigenmächtig das Bauvorhaben ohne Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung ausführte. Infolge dieser Bösgläubigkeit muss der Beschwerdeführer gewärtigen, dass dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beigemessen wird. Indes hat auch er Anspruch darauf, dass seine subjektive Sicht bezüglich Zweck-Mittel-Relation beachtet wird. Mit dem Regierungsrat ist dabei festzuhalten, dass die Grenzmauer mit einer Höhe von 30 cm auf einer Länge von 13.05 m ohne weiteres bzw. ohne grossen (Kosten-)Aufwand und unbesehen der bereits getätigten Baukosten abgebrochen werden kann. Dagegen vermag der Beschwerdeführer nichts Konkretes vorzubringen. Damit aber ist die gesetzeskonforme Nutzung des Gewässerraumes höher zu gewichten, zumal die Abweichung vom Gesetz nicht gering ist und die behauptete bzw. nicht näher ausgewiesene Trinkwasserfassung des Beschwerdeführers anderweitig geschützt werden kann.

6.4 Zusammenfassend ist die Verhältnismässigkeit für die angeordnete Rückbaumassnahme und mithin der angeordnete Abbruch der Grenzmauer auf einer

Länge von 13.05 m bzw. der Rückbau der Grenzmauer bis auf eine Länge von 3.065 m nicht zu beanstanden. Auch insoweit ist die Beschwerde abzuweisen.

7. Die Erhebung einer Strafanzeige stellt, wie bereits der Regierungsrat zutreffend dargelegt hat (vgl. angefochtenen Beschluss E. 6), keine anfechtbare Verfügung dar (vgl. Wiederkehr/Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Bd. 1, Bern 2012, Rz. 2323). Das diesbezüglich sinngemässe Nichteintreten des Regierungsrates auf die Beschwerde ist somit zu bestätigen. Insoweit ist die Beschwerde demnach abzuweisen.

8. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 1'500.-- dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP). Parteientschädigungen sind nicht zu sprechen.

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 20. Juni 2024 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet, so dass ihm Fr. 1'000.-- 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; unter Beilage der Duplik des Bezirks Schwyz vom 19.8.24 sowie des Beschwerdegegners vom 26.8.24)
 - den Beschwerdegegner (R; unter Beilage der Duplik des Bezirks Schwyz vom 19.8.24)
 - den Gemeinderat Lauerz (R; unter Beilage der Duplik des Bezirks Schwyz vom 19.8.24 sowie des Beschwerdegegners vom 26.8.24)
 - den Bezirksrat Schwyz (R; unter Beilage der Duplik des Beschwerdegegners vom 26.8.24)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Duplik des Bezirks Schwyz vom 19.8.24 sowie des Beschwerdegegners vom 26.8.24)
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Duplik des Bezirks Schwyz vom 19.8.24 sowie des Beschwerdegegners vom 26.8.24)
 - und das Bundesamt für Umwelt (BAFU), 3003 Bern (A).

Schwyz, 28. Oktober 2024

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: 29. November 2024