

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2026 24

Entscheid vom 27. Juli 2026

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Präsident
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Karl Gasser, Richter
MLaw Pascal Pfeifhofer, Gerichtsschreiber

Parteien

A._____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. B._____,

gegen

1. **Bezirksrat Küssnacht**, Seeplatz 2/3, Postfach 176,
6403 Küssnacht,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. C._____
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt D._____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baustopp; Baustelleninstallation)

Sachverhalt:

A. C._____ erhielt am 21. August 2019 die Baubewilligung für den Ersatzbau des Wohnhauses und den Umbau des Schweinestalles auf dem in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstück KTN E._____, Küssnacht, unter Auflagen und Nebenbestimmungen. Am 28. Mai 2020 genehmigte die Abteilung Planung, Umwelt und Verkehr des Bezirks Küssnacht den Baustelleninstallationsplan vom 25. Mai 2020 und erteilte die Teil-Baufreigabe für den Abbruch des Wohnhauses und die Baustelleninstallation. Über das Grundstück KTN E._____ sowie das angrenzende Nachbargrundstück KTN F._____ (von welchem KTN E._____ abparzelliert wurde) führt eine Zufahrtsstrasse bis zur Parzelle KTN G._____ im Eigentum von A._____; KTN G._____ steht ein Fahrwegrecht über diese Zufahrtsstrasse zu.

B. Am 5. Dezember 2022 stellte die Abteilung Planung, Umwelt und Verkehr gegenüber C._____ fest, die Baupiste auf KTN F._____ [neu KTN E._____] sei verschoben worden und entspreche nicht dem bewilligten Baustelleninstallationsplan. Am 28. März 2023 wurde die vollständige Baufreigabe erteilt unter Genehmigung des revidierten Baustelleninstallationsplanes vom 28. Februar 2023. C._____ wurde gleichzeitig erinnert, das Fahrwegrecht von KTN G._____ jederzeit zu gewährleisten. Im August 2023 wandte sich A._____ an den Bezirksammann, wies auf eine erneut veränderte Zufahrtssituation auf KTN E._____ hin und verlangte einen Baustopp, worauf ihn der Bezirksammann auf den Zivilweg verwies. Hierauf reichte A._____ am 10. August 2023 beim Regierungsrat eine Aufsichts- und Rechtsverweigerungsbeschwerde ein und verlangte sinngemäss den Erlass eines Baustopps. Nachdem der Bezirksrat am 18. Oktober 2023 feststellte, das streitgegenständliche Fuss- und Fahrwegrecht sowie die damit verbundene Forderung nach einem Baustopp stelle eine zivilrechtliche Angelegenheit dar, erhob A._____ am 6. November 2023 hiergegen Verwaltungsbeschwerde. Mit RRB Nr. 41 vom 23. Januar 2024 vereinigte der Regierungsrat die beiden Verfahren. Die Rechtsverweigerungsbeschwerde schrieb er als gegenstandslos geworden ab; der Aufsichtsbeschwerde wurde keine Folge geleistet. Die Beschwerde vom 6. November 2023 wurde gutgeheissen und der BRB vom 18. Oktober 2023 aufgehoben. Der Regierungsrat erliess zudem einen sofortigen Baustopp bis die Baustelleninstallation dem bewilligten Plan vom 25. Mai 2020 entspreche oder mit einem geänderten Baustelleninstallationsplan aufgezeigt werden könne, dass das Zufahrtsrecht von A._____ jederzeit gewährleistet sei. Der Bezirk wurde mit dem Vollzug beauftragt.

C. Am 8. Februar 2024 hob die Abteilung Planung, Umwelt und Verkehr den vom Regierungsrat angeordneten Baustopp auf. Nachdem die Zufahrt zu KTN G._____ anfangs März 2024 neuerlich versperrt war, hat der Bezirksammann mit Präsidialverfügung vom 11. März 2024 einen sofortigen Baustopp erlassen, bis die Zufahrt von A._____ mit einer alternativen Erschliessung oder in Form eines neuen Baustelleninstallationsplanes sichergestellt werden könne. Diese Präsidialverfügung wurde vom Bezirksrat am 20. März 2024 genehmigt. Am 24. April 2024 reichte C._____ einen neuen Baustelleninstallationsplan ein, demgemäss die Zufahrt für Fahrzeuge mit Radstand von 3.8m gewährleistet sei. Mit Stellungnahme vom 2. Mai 2024 äusserte A._____, eine Breite von 3.8 m sei für landwirtschaftliche Fahrzeuge und die Feuerwehr nicht ausreichend.

D. Mit Präsidialverfügung vom 7. Mai 2024 (vom Bezirksrat am 15.5.2024 genehmigt) ordnete der Bezirksammann an:

1. Der von C._____ neu eingereichte Baustelleninstallationsplan vom 24. April 2024, auf der Grundlage dessen im Sinne der Erwägungen gestützt auf den Plan der I._____ AG vom 24. April 2024 (Dokument 20930.02-01-07) festzustellen ist, dass die Befahrbarkeit für ein Fahrzeug mit Radstand 3.80 m (LW-Volvo) gegeben ist, wird genehmigt.
 2. Der mit präsidialer Verfügung vom 11. März 2024 erlassene Baustopp beim Ersatzbau wird aufgehoben.
- [3.-6. Kosten, Genehmigungsvorbehalt, Rechtsmittelbelehrung und Entzug der aufschiebenden Wirkung einer allfälligen Beschwerde, Zustellung].

E. Hiergegen reichte A._____ am 27. Mai 2024 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat ein mit den Anträgen:

1. Die Präsidialverfügung des Bezirksammanns des Bezirkes Küssnacht am Rigi vom 7. Mai 2024, Geschäfts Nr. 2022-5673, Baugesuch Nr. 2017-068, C._____, sowie die nachfolgende Genehmigung dieser Verfügung durch den Bezirksrat Küssnacht, derzeit unbekannten Datums, sei vollumfänglich aufzuheben und der Baustopp vom 11. März 2024 sei zu bestätigen, bzw. neu anzuordnen.
2. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen und dem Beigeladenen C._____ sei sofort zu untersagen, die Bauarbeiten im Zusammenhang mit dem Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. E._____ Küssnacht fortzusetzen, bis die Baustelleninstallation dem bewilligten Plan vom 25. Mai 2020 entspricht oder er mit einem geänderten Baustelleninstallationsplan aufzeigen kann, dass das Zufahrtsrecht des Beschwerdeführers jederzeit gewährleistet ist, was wiederum mit einer Baufreigabe formell festzustellen ist, bevor die Bauarbeiten auf dem Grundstück Nr. E._____ fortgeführt werden dürfen.
3. Der Bezirksrat Küssnacht ist anzuweisen, für die Baufreigabe auf dem Grundstück Nr. E._____ Küssnacht am Rigi zum Grundstück Nr. G._____ Küssnacht am Rigi eine Baustelleninstallation zu verlangen, welche eine Fahrbahn-

kurve für Fahrzeuge mit einem Radabstand von mindestens 4.4 m (Vorderachse bis 1. Antriebsachse) aufweist.

4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Bezirkes Küssnacht und des Beigeladenen.

Der Bezirksammann sowie C._____ beantragten je die Abweisung der Beschwerde.

F. Mit Präsidialverfügung vom 11. Juni 2024 (genehmigt mit RRB Nr. 471/2024 vom 18.6.2024) stellte der Landammann die aufschiebende Wirkung in Bezug auf die Beschwerde vom 27. Mai 2024 wieder her. Mit RRB Nr. 570/2024 vom 2. Juli 2024 stellte der Regierungsrat fest, der Bezirk habe den neuen Baustelleninstallationsplan zu Unrecht genehmigt und den vom Regierungsrat angeordneten Baustopp zu Unrecht aufgehoben. Er beschloss:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und die Präsidialverfügung des Bezirksammanns von Küssnacht vom 7. Mai 2024 wird aufgehoben. Der vom Regierungsrat bestätigte bzw. erneuerte Baustopp gemäss der Präsidialverfügung vom 11. März 2024 gilt weiterhin. Es ist dem Beschwerdegegner demgemäss weiterhin und unter den Vollstreckungsandrohungen gemäss der Präsidialverfügung vom 11. März 2024 untersagt, die Bauarbeiten im Zusammenhang mit dem Wohnhaus auf KTN E._____ fortzusetzen, bis die Baustelleninstallation dem bewilligten Plan vom 25. Mai 2020 entspricht oder bis zugunsten KTN G._____ eine gleichwertige Erschliessung in Form eines neuen Baustelleninstallationsplanes sichergestellt und bewilligt ist und hierfür die Baufreigabe erteilt worden ist.
2. Die Verfahrenskosten für den vorliegenden Beschwerdeentscheid (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1000.- werden je zur Hälfte (je Fr. 500.-) dem Bezirk Küssnacht und dem Beschwerdegegner auferlegt. Sie haben ihre Anteile innert 30 Tagen der Staatskanzlei zu überweisen. Die Staatskanzlei wird angewiesen, dem Beschwerdeführer den von ihm geleisteten Kostenvorschuss (Fr. 1500.-) zurückzubezahlen.
3. Dem Beschwerdeführer wird eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 800.- zugesprochen, welche je zur Hälfte (je Fr. 400.-) vom Bezirk Küssnacht und vom Beschwerdegegner zu tragen ist.

[4./5. Rechtsmittelbelehrung unter Hinweis, dass einer Beschwerde gegen Dispositiv-Ziff. 1 Satz 3 von Gesetzes wegen keine aufschiebende Wirkung zukomme, und Zustellung].

G. Gegen den Regierungsratsbeschluss vom 2. Juli 2024 (Versand 9.7.2024) liess C._____ am 29. Juli 2024 beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz fristgerecht Beschwerde erheben mit den Anträgen:

1. Es sei der Beschluss Nr. 570/2024 vom 2. Juli 2024 des Regierungsrats (Beschwerdeentscheid [VB 112/2024]) vollumfänglich aufzuheben und es sei der Baustelleninstallationsplan vom 24. April 2024 gemäss Beilage 14 der vorliegenden Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu genehmigen sowie der Beschwerdeführer zu berechtigen, umgehend mit den Bauarbeiten am Ersatzbau des Wohnhaus-

ses auf E._____, Küssnacht am Rigi (Baugesuch Nr. 2017-068), fortzufahren.

2. Eventualiter zu Rechtsbegehren Ziff. 1 vorstehend sei der Beschluss Nr. 570/2024 vom 2. Juli 2024 des Regierungsrats (Beschwerdeentscheid [VB 112/2024]) vollumfänglich aufzuheben das Verfahren mit verbindlichen Weisungen an eine der Vorinstanzen zum neuen Entscheid zurückzuweisen.
3. Es sei der vorliegenden Verwaltungsgerichtsbeschwerde insofern die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, als dass die Präsidialverfügung Nr. 3/2024 vom 7. Mai 2024 des Bezirksrats Küssnacht unverzüglich gilt und die Präsidialverfügung Nr. 01/2024 vom 11. März 2024 des Bezirksrats Küssnacht aufgehoben bleibt und es sei dem Beschwerdeführer während der Dauer des Verwaltungsgerichtsverfahrens zu gestatten, mit den Bauarbeiten am Ersatzbau Wohnhaus auf KTN E._____, (Baugesuch Nr. 2017-068), fortzufahren.
4. Eventualiter zu Rechtsbegehren Ziff. 3 vorstehend sei dem Beschwerdeführer im Sinne einer vorsorglichen Massnahme zu gestatten, die Verkleidung der Wandflächen, Türen, Tore und Fenster sowie alle weiteren von aussen sichtbaren Teile der Aussenwände am Ersatzbau Wohnhaus auf KTN E._____, (Baugesuch Nr. 2017-068), fertigzustellen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt. auf der Parteientschädigung) zu Lasten des Kantons Schwyz und/oder des Beschwerdegegners.

H. Mit Verfügung vom 31. Juli 2024 setzte der verfahrensleitende Richter den Vorinstanzen und dem Beschwerdegegner zur Einreichung einer Vernehmlassung eine Frist bis 19. August 2024 an sowie eine nicht erstreckbare Frist bis 12. August 2024 zur Einreichung einer Stellungnahme zu den Anträgen Ziff. 3 und 4.

Innert der Frist bis 12. August 2024 reichte das ARE keine Stellungnahme zu den Anträgen 3 und 4 ein.

Mit Stellungnahme resp. Vernehmlassung vom 7. August 2024 beantragte der Bezirksammann (genehmigt mit BRB 2024/378 vom 21.8.2024):

1. Die Beschwerde sei vollumfänglich gutzuheissen.
2. Unter Kostenfolgen zu Lasten des Beschwerdegegners und/oder der Staatskasse.

Der Beschwerdegegner beantragte mit Stellungnahme vom 12. August 2024:

1. Auf die Rechtsbegehren Ziffer 3 und 4 der Beschwerde vom 29. Juli 2024 sei nicht einzutreten.
2. Eventuell seien die Rechtsbegehren Ziffer 3 und 4 der Beschwerde vom 29. Juli 2024 abzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers.

Das Sicherheitsdepartement beantragte mit Vernehmlassung vom 12. August 2024:

1. Die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers abzuweisen.

2. Das Gesuch um Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung sei abzuweisen.

Mit Zwischenbescheid III 2024 129 vom 16. August 2024 wies der Einzelrichter die Beschwerdeanträge Ziff. 3 und 4 ab. Im Sinne einer Konkretisierung des Baustopps wurde dem Beschwerdeführer erlaubt, am Rohbau der Ersatzbaute auf KTN E._____ in Absprache mit der Abteilung Planung, Umwelt und Verkehr, Bezirk Küssnacht, Schutzvorkehrungen im Sinne der Erwägungen zu treffen, welche ausdrücklich keine Weiterführung der Bauarbeiten mitumfassen dürfen.

I. Mit VGE III 2024 124 vom 27. November 2024 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde ab und es stellte fest, der Regierungsrat habe die Baufreigabe gestützt auf den Baustelleninstallationsplan vom 24. April 2024 zu Recht verweigert und den Baustopp bestätigt bzw. die Aufhebung des Baustopps aufgehoben. Mit diesem Plan werde allein schon theoretisch die von der Durchfahrt eines LKW Radstand 3.8 m beanspruchte Fläche nicht zur Verfügung gestellt. Abgewiesen wurde auch der Eventualantrag, es sei in Aufhebung des angefochtenen Regierungsratsbeschlusses das Verfahren mit verbindlichen Weisungen an eine der Vorinstanzen zum neuen Entscheid zurückzuweisen. Mit der Baubewilligung und der Baufreigabe sei der Beschwerdeführer verpflichtet worden, die bisherige Durchfahrt zu KTN G._____ weiterhin zu gewährleisten. Es sei hierfür ein Baustelleninstallationsplan vom 25. Mai 2020 genehmigt worden, der jedoch nie umgesetzt worden sei. Seit Baubeginn sei es nachweislich und dokumentiert zu sehr vielen Durchfahrtsbehinderungen gekommen, welche die Behörden ungebührlich beansprucht hätten. Dies trotz der unzweideutigen Pflicht, dass das Bauvorhaben an der bis dahin möglichen Durchfahrt zu KTN G._____ nichts ändern dürfe. Eine klarere Auflage als diese könne nicht formuliert werden. Eine weitergehende Formulierung würde - in Anbetracht der Historie - nichts daran ändern, dass alle vom Durchfahrtsrecht betroffenen Personen an einer nachhaltigen Lösung interessiert sein und Hand bieten müssten.

J. Am 31. Januar 2025 reichte C._____ beim Bezirk einen neuen Baustelleninstallationsplan 'Arbeitsstand Januar 2025' ein, zu welchem A._____ am 24. Februar 2025 ablehnend Stellung nahm. Nach weiteren Schriftenwechseln sowie einem am 5. März 2025 durchgeführten runden Tisch aller Beteiligten, in dessen Folge keine einvernehmliche Lösung erzielt werden konnte, beschloss der Bezirksrat mit BRB 2025/219 am 14. Mai 2025 (vgl. Vi-act. II-02/Schriftenverkehr Nr. 4):

1. Der von C._____ mit Eingabe vom 31. Januar 2025 neu eingereichte Baustelleninstallationsplan 'Arbeitsstand Januar 2025' wird genehmigt.
2. Der mit Präsidialverfügung des Bezirksammann Küssnacht vom 11. März 2024 erlassene Baustopp wird im Sinne der Erwägungen aufgehoben und Baufreigabe

erteilt. Die Bauarbeiten beim Ersatzbau auf Grundstück KTN E._____ können fortgesetzt werden, sobald nach Massgabe des eingereichten Baustelleninstallationsplans 'Arbeitsstand Januar 2025' der Drehkran standortverschoben ausserhalb der über die Liegenschaft KTN E._____ führenden Zufahrtsstrasse errichtet wurde.

[3.-5. Kostenaufgabe, Rechtsmittelbelehrung mit Entzug der aufschiebenden Wirkung, Zustellung]

K. Gegen den Bezirksratsbeschluss erhob A._____ am 4. Juni 2025 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat. Im Rahmen des mehrfachen Schriftwechsels bestätigte der Rechts- und Beschwerdedienst am 9. Oktober 2025, der mit Präsidialverfügung vom 11. März 2024 erlassene bzw. mit RRB Nr. 570 vom 2. Juli 2024 bestätigte Baustopp (vgl. oben Ingress Bst. F) gelte weiterhin, der Bezirksrat sei gehalten, die Einhaltung des Baustopps zu kontrollieren. Mit RRB Nr. 28/2026 vom 20. Januar 2026 beschloss der Regierungsrat:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Der mit RRB Nr. 570 vom 2. Juli 2024 angeordnete bzw. vom Verwaltungsgericht bestätigte Baustopp wird aufgehoben.

[3.-7. Kostenaufgabe, Parteientschädigung, Rechtsmittelbelehrung, Zustellung]

L. Am 17. Februar 2026 lässt A._____ beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz fristgerecht Beschwerde erheben mit den Anträgen:

1. Der Beschluss des Regierungsrats des Kantons Schwyz Nr.28/2026 vom 20. Januar 2026 sowie der Beschluss des Bezirksrats Küssnacht Nr.2025/219 vom 14. Mai 2025, Geschäfts Nr. 2022 - 5673, seien vollumfänglich aufzuheben.
2. Der Baustopp mit Präsidialverfügung vom 11.März 2024, bestätigt vom Regierungsrat (mit Beschluss vom 2. Juli 2024 [RRB Nr. 570/2024]) und vom Verwaltungsgericht (mit Entscheid vom 27. November 2024 [VGE III2024 124]) sei zu bestätigen, bzw. neu anzuordnen.
3. Der Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei die **aufschiebende Wirkung** zuzuerkennen und dem Beschwerdegegner C._____ sei sofort zu untersagen, die Bauarbeiten im Zusammenhang mit dem Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. E._____ Küssnacht fortzusetzen, bis die Baustelleninstallation dem bewilligten Plan vom 25. Mai 2020 entspricht oder er mit einem geänderten Baustelleninstallationsplan aufzeigen kann, dass das Zufahrtsrecht des Beschwerdeführers jederzeit gewährleistet ist, was wiederum mit einer Baufreigabe formell festzustellen ist, bevor die Bauarbeiten auf dem Grundstück Nr. E._____ fortgeführt werden dürfen.
4. Der Bezirksrat Küssnacht sei anzuweisen, für die Baufreigabe auf dem Grundstück Nr. E._____ Küssnacht am Rigi zum Grundstück Nr. G._____ Küssnacht am Rigi eine Baustelleninstallation zu verlangen, welche eine Fahrbahnkurve für Fahrzeuge mit einem Radabstand von mindestens 4.4 m (Vorderachse bis 1. Antriebsachse) aufweist.

5. Der Bezirksrat Küssnacht sei zu ermahnen, sich an die rechtskräftigen und verbindlichen Beschwerdeentscheide des Regierungsrats RRB Nr. 41/2024 und RRB Nr. 570/2024 sowie den Entscheid des Verwaltungsgerichts im Verfahren III 2024 124 zu halten und die entsprechenden Vorgaben im Verfahren Geschäfts Nr. 2022-5673 umzusetzen.
6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge inkl. MwSt. zulasten des Bezirkes Küssnacht und des Beschwerdegegners, und zwar für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht wie auch für das Verfahren vor dem Regierungsrat.

M. Der Bezirk Küssnacht (mit Eingabe vom 23.2.2026) sowie das ARE (mit Eingabe vom 24.2.2026) verzichten auf das Einreichen einer Vernehmlassung. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 2. März 2026, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne. Das Nämliche beantragt der Beschwerdegegner mit Vernehmlassung vom 11. März 2026. Mit Replik vom 5. Juni 2026 wiederholt der Beschwerdeführer die Beschwerdeanträge. Am 15. Juni 2026 dupliziert der Beschwerdegegner und hält an seinem Antrag fest. Mit Schreiben vom 30. Juni 2026 teilte der Bezirk Küssnacht dem Gericht mit, er kontrolliere die Einhaltung des Baustopps regelmässig, dabei auch die zulässigen Sicherungsarbeiten. Am 7. Juli 2026 tripliziert der Beschwerdeführer. Am 13. Juli 2026 fordert das Gericht beim Bezirk ein nicht in den Akten liegendes Dokument ein, welches am 15. Juli 2026 zugestellt wurde.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.

1.1 Es ist zwischen den Parteien unbestritten, dass dem Beschwerdegegner am 21. August 2019 die Baubewilligung für den Ersatzbau des Wohnhauses und den Umbau des Schweinestalles auf KTN E._____ unter Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt wurde. Unbestritten ist ebenso, dass zu Gunsten KTN G._____ im Eigentum des Beschwerdeführers und zu Lasten KTN E._____ im Eigentum des Beschwerdegegners ein im Grundbuch eingetragenes Fahrwegrecht besteht, welches vor Baubeginn anstandslos beansprucht und - in Überbreite der vermessenen Fahrspur - ausgeübt werden konnte; soweit der Beschwerdegegner dies unter Verweis auf den Bericht I._____ AG vom 28. März 2024 zu relativieren versucht, sei auf die Feststellungen im Entscheid VGE III 2024 124 vom 27. November 2024 E. 3.1 verwiesen, wonach dieser Bericht nicht zu widerlegen vermag, dass die Fahrspur eine Überbreite im Vergleich zur amtlichen Vermessung aufwies. Insofern ist die beschwerdegegnerische Darstellung, es bestehe kein Wegrecht, unsubstantiiert und aktenwidrig. Unbestritten ist auch, dass mit der Baubewilligung vom 21. August 2019 für die Baufreigabe ein Baustellenin-

stallationsplan verlangt wurde, welcher u.a. dieses Fahrwegrecht gewährleisten soll. Der Plan wurde am 25. Mai 2020 eingereicht und vom Beschwerdeführer gutgeheissen, worauf am 28. Mai 2020 eine Teilbaufreigabe erfolgt ist. Aus VGE III 2024 124 ergibt sich sodann, dass dieser Baustelleninstallationsplan nicht umgesetzt wurde und dass das Fahrwegrecht während der Bauphase nicht ungehindert ausgeübt werden konnte; es waren mehrfache behördliche Interventionen notwendig (vgl. Sachverhalt in VGE III 2024 124 vom 27.11.2024 E. 1). Am 23. Januar 2024 erliess der Regierungsrat einen sofortigen Baustopp, welcher vom Bezirk am 8. Februar 2024 wieder aufgehoben wurde, und nach weiteren Zufahrtsproblemen hat der Bezirksammann am 11. März 2024 präsidialiter erneut einen Baustopp erlassen. Am 24. April 2024 wurde ein neuer Baustelleninstallationsplan eingereicht, den der Bezirk am 7. Mai 2024 in Aufhebung des Baustopps genehmigte. Auf Beschwerde hin stellte indes der Regierungsrat und das Verwaltungsgericht fest, dieser Installationsplan könne das ungeschmälerete Fahrwegrecht nicht gewährleisten (VGE III 2024 124 vom 27.11.2024). In der Folge beschloss der Regierungsrat (bestätigt durch das Verwaltungsgericht), es sei dem Beschwerdegegner weiterhin und unter den Vollstreckungsandrohungen gemäss der Präsidialverfügung vom 11. März 2024 untersagt, die Bauarbeiten im Zusammenhang mit dem Wohnhaus auf KTN E._____ fortzusetzen, bis die Baustelleninstallation dem bewilligten Plan vom 25. Mai 2020 entspreche oder bis zugunsten KTN G._____ eine gleichwertige Erschliessung in Form eines neuen Baustelleninstallationsplanes sichergestellt und bewilligt sei und hierfür die Baufreigabe erteilt worden sei (vgl. Ingress Bst. F).

1.2 Am 31. Januar 2025 liess der Beschwerdegegner einen neuen Baustelleninstallationsplan einreichen (Baustellen Installation Arbeitsstand Januar 2025; Vi-act. II-02/Schriftenverkehr Nr. 4), welchen der Beschwerdeführer ablehnte. Nach mehrfachem Schriftenwechsel sowie einem (erfolglos durchgeführten) runden Tisch genehmigte der Bezirksrat den neu eingereichten Baustelleninstallationsplan am 14. Mai 2025; der Baustopp wurde aufgehoben und Baufreigabe erteilt. Der Bezirksrat erwog (Vi-act. II-02/Schriftenverkehr Nr. 4):

Der mit Baubewilligung vom 21. August 2019 für die Baufreigabe des Ersatzbaus verlangte Baustelleinstallationsplan, welcher unter anderem dieses Fahrwegrecht gewährleisten soll, wurde am 25. Mai 2020 eingereicht. Auf diesem Baustelleninstallationsplan, welcher von A._____ gutgeheissen worden ist, wurde die Dienstbarkeitsfläche mit beidseitig begrenzten Strassenrändern abgebildet, sowohl für das Baugrundstück KTN E._____ als auch in der Fortführung für die Drittparzelle KTN F._____. Weil dabei der für die Ausführung der Bauarbeiten erforderliche Drehkran situativ die Dienstbarkeitsfläche auf der Bauliegenschaft KTN E._____ tangierte, wurde gemäss diesem Baustelleinstallationsplan zur Umfahrung des Drehkrans eine temporäre Baupiste (Trennvlies + 30 cm Recyclingschotter) zur Sicherstellung des Fahrwegrechts zugunsten der Liegenschaft KTN G._____ von

A. _____ vorgesehen und in der Folge auch erstellt. Die Ausübung der Dienstbarkeit mit Fahrzeugen aller Art (dabei im Besonderen auch mit dem Milchfahrzeug Brändle) funktionierte im Wesentlichen ab jenem Zeitpunkt nicht mehr, als Handwerker-/Lieferantenfahrzeuge die Dienstbarkeitsfläche (Zufahrtsstrasse) auf der Bauparzelle KTN E. _____ versperrten bzw. bis Eisenpfosten entlang des Strassenrandes auf der Drittliegenschaft KTN F. _____ gesetzt wurden. Zumindest seit Erlass der Präsidialverfügung des Landammanns des Kantons Schwyz vom 11. Juni 2024 (Baustoppverfügung) und damit seit mittlerweile über 11 Monaten scheint nun jedenfalls aber die Ausübung der Dienstbarkeit zugunsten der Liegenschaft KTN G. _____ von A. _____ offenbar wieder zu funktionieren, dies nachdem keine anderweitigen Anstände bekannt sind, und zwar deshalb, weil zum einen seither keine Handwerker/Lieferanten mehr vor Ort sind und zum andern offenbar auch keine strassenständigen Eisenpfosten auf der Drittliegenschaft KTN F. _____ mehr vorhanden sind. [...]

Mit dem von C. _____ neu eingereichten Baustelleninstallationsplan "Arbeitsstand Januar 2025" (mit damit erfolgter Versetzung des Drehkrans ausserhalb der Dienstbarkeitsfläche mit beidseitig begrenzten Strassenrändern) wird nun in Bezug auf die über die Liegenschaft KTN E. _____ führende Zufahrtsstrasse jener Zustand wiederhergestellt, wie dies vor Erteilung der am 21. August 2019 bezirksrätlich erteilten Baubewilligung für den Ersatzbau des Wohnhauses auf Grundstück KTN E. _____ bzw. vor Baubeginn der Fall war. Mit dem Baustelleninstallationsplan "Arbeitsstand Januar 2025" wird mithin auf der Bauliegenschaft KTN E. _____ das Fahrwegrecht zugunsten des Grundstücks KTN G. _____ von A. _____ im gleichen Umfang wie bisher (vor Baubeginn des Ersatzbaus auf der Liegenschaft KTN E. _____) gewährleistet.

[...]

Nachdem somit zusammenfassend seit mittlerweile über 11 Monaten (...) die Ausübung der Dienstbarkeit mit Fahrzeugen aller Art zugunsten der Liegenschaft KTN G. _____ von A. _____ (dabei im Besonderen auch mit dem Milchfahrzeug Brändle) offenbar wieder anstandslos funktioniert und nachdem ferner in Betracht gezogen wird, dass gemäss Eingabe von C. _____ vom 31. Januar 2025 ""auch Fahrzeuge, die zu breit sind für den Weg, so auch ohne Weiteres durchkommen, indem sie über den Fahrbahnrand hinausfahren können, wie sie es vor Bestehen der Baustelle auch schon mussten"", mithin also auf der Bauliegenschaft KTN E. _____ auch ein erweiterter Kurvenradius ausserhalb der im Baustelleninstallationsplan "Arbeitsstand Januar 2025" beidseitig begrenzten Strassenrändern akzeptiert wird, sowie unter Berücksichtigung des wie erwähnt praktisch deckungsgleichen Standorts der westlichen Gebäudeecke von Abbruchobjekt und Ersatzbaute lässt sich im Ergebnis feststellen, dass mit dem von C. _____ neu eingereichten Baustelleninstallationsplan "Arbeitsstand Januar 2025" das Zufahrtsrecht von A. _____ über die Bauliegenschaft KTN E. _____ im bisherigen Umfang mit gleichwertiger Erschliessung wie vor Erteilung der am 21. August 2019 bezirksrätlich erlassenen Baubewilligung für den Ersatzbau des Wohnhauses auf Grundstück KTN E. _____ bzw. wie vor Baubeginn dieser Ersatzbaute gewährleistet ist. Der neu eingereichte Baustelleninstallationsplan "Arbeitsstand Januar 2025" ist daher zu genehmigen.

1.3 Im angefochtenen Beschluss bestätigt der Regierungsrat, KTN G. _____ verfüge über ein Fahrwegrecht zu Lasten KTN E. _____. Der bewilligte Bau-

stelleninstallationsplan vom 25. Mai 2020 sei nie umgesetzt worden; das Fahrwegrecht habe kaum je für längere Zeit ungehindert wahrgenommen werden können. Bis Baubeginn sei die Durchfahrt losgelöst von der Art der verwendeten Fahrzeuge tatsächlich ausgeübt worden, wobei die effektive Fahrspur überfahren worden sei (Überbreite im Vergleich zur amtlichen Vermessung). Mit entsprechendem Flächenzuschlag in der Kurve (über KTN F. _____) könne das Grundstück KTN E. _____ von und zu KTN G. _____ überfahren werden. Massgeblich sei die effektiv zur Verfügung gestellte Fahrbahnfläche, unabhängig von der amtlich vermessenen Fahrspur und unabhängig davon, wem diese Flächen gehören würden. Dem Beschwerdeführer müsse die Durchfahrt effektiv möglich sein. Folglich dürfte ein Baustelleninstallationsplan, der dieses Zufahrtsrecht nicht oder nur ungenügend gewährleiste, nicht genehmigt und die Baufreigabe nicht erteilt werden (RRB Nr. 28/2026 vom 20.1.2026 E. 4.2). Der Vergleich des neuen Baustelleninstallationsplanes 'Arbeitsstand Januar 2025' mit jenem vom 25. Mai 2020 ergebe, dass die Zufahrtssituation auf KTN E. _____ für den Beschwerdeführer nun deutlich besser sei. Der Drehkran werde von der Strasse weg in Richtung Osten verschoben. Die Materiallagerplätze im Nordwesten des Baugrundstücks werden grösstenteils aufgehoben. Gemäss neuem Plan könne die Zufahrtsstrasse wieder im ursprünglichen Umfang uneingeschränkt befahren werden (E. 5.1 und 5.2). Die Zufahrt könne offenbar auch seit über einem Jahr wieder ungehindert befahren werden; soweit der Beschwerdeführer dies bestreite, sei dies unbelegt und unglaubwürdig (E. 5.3). Die Unterschreitung des Grenzabstands der Neubaute zu KTN H. _____ um 0.28m, welche gemäss Beschwerdeführer den Kurvenradius verenge, werde nicht umgesetzt, da der Beschwerdegegner auf die Aussenisolation verzichte, womit sich der Grenzabstand um 0.3 m und damit auch der Kurvenradius vergrössere (E. 5.4). Weder ein Baugerüst noch eine Dachrinne behindere die Durchfahrt, nachdem das Baugerüst entfernt sei und keine Dachrinne, sondern ein Dachspeier vorhanden sei und das Vorbeifahren offenbar seit eineinhalb Jahren möglich sei (E. 5.5). Nach dem Gesagten ergebe sich, dass mit dem Baustelleninstallationsplan 'Arbeitsstand Januar 2025' die Erschliessung bzw. das Zufahrtsrecht von KTN G. _____ mindestens im gleichen Umfang gewährleistet werden könne, wie mit dem bewilligten Baustelleninstallationsplan vom 25. Mai 2020. Zudem habe sich der Beschwerdegegner dazu verpflichtet, bei der westlichen Gebäudeecke auf eine Aussenisolation zu verzichten und stattdessen eine Innenisolation anzubringen, womit die Gebäudeecke nicht mehr in den Strassenraum ragen werde. Voraussetzung sei, dass der neue Plan umgesetzt werde, was zu kontrollieren die Pflicht des Bezirks sei (E. 5.6). Im Ergebnis wies der Regierungsrat die Beschwerde ab und hob den mit RRB Nr. 570 vom 2. Juli 2024 angeordnete bzw. vom Verwaltungsgericht bestätigte Baustopp auf.

2. Der Beschwerdeführer bestreitet auch vor Verwaltungsgericht, dass der neue Baustelleninstallationsplan vom Januar 2025 das Zufahrtsrecht sicherstelle. Strittig und nachfolgend zu prüfen ist allein, ob dieser neue Plan (Baustellen Installation, Arbeitsstand Januar 2025) zu Recht genehmigt und Baufreigabe erteilt wurde.

Soweit der Beschwerdeführer darüber hinaus auch Ausführungen macht betreffend Beschwerdelegitimation, aufschiebende Wirkung oder Nichteinhaltung des Baustopps, ist hierauf nicht weiter einzugehen. Die Beschwerdelegitimation wird von keiner Partei substantiiert bestritten. Die aufschiebende Wirkung wurde bereits mit Verfügung vom 18. Februar 2026 des verfahrensleitenden Richters bestätigt. Eine etwaige Nichteinhaltung des Baustopps bildet nicht Streitgegenstand. Soweit zudem eine Verletzung des rechtlichen Gehörs gerügt wird, weil dem Beschwerdeführer die Einsicht in ein Dokument (ein Schreiben des Eigentümers KTN F._____, welches in einem Schreiben des Beschwerdegegners vom 12.4.2025 erwähnt wird) verweigert worden sei, so gilt es festzuhalten, dass sich weder dieses Dokument noch das Schreiben des Beschwerdegegners vom 12. April 2025 in den Verfahrensakten Vi-act. II-02/Schriftenverkehr Nr. 4 befindet (sondern lediglich ein Verweis darauf im Schreiben des Bezirks vom 14.4.2025), dieses Schreiben vom 12. April 2025 in einem anderen Verfahren (Referenz 2017-5784) eingereicht wurde mit der Bitte, es auch in vorliegendem Verfahren zu beachten, weshalb es der Bezirk dem Beschwerdeführer zustellte, das Gericht beim Bezirk Aktenedition verlangte, worauf das Schreiben zu den Akten gereicht wurde, das Schreiben vom 12. April 2025 (nicht jedoch ein Schreiben des Eigentümers von KTN F._____, welches nicht Gegenstand dieses Verfahrens bildet) im BRB 2025-219 vom 14. Mai 2025 zitiert wurde und dem Beschwerdeführer alle Akten des vorliegenden Verfahrens zugestellt wurden. Das Schreiben des Beschwerdegegners vom 12. April 2025 ist nur hinsichtlich des beschwerdegegnerischen Vorschlags, auf die 30 cm Aussenisolation zu verzichten und so den Grenzabstand einzuhalten, entscheidrelevant und sowohl vom Bezirksrat als auch vom Regierungsrat zitiert; hingegen ist das Schreiben des Eigentümers KTN F._____ mit keinem Wort zitiert; keine Partei nimmt hinsichtlich vorliegender Streitsache Bezug auf den Inhalt dieses Schreibens. Es kann nicht als entscheidrelevant betrachtet werden. Eine Gehörsverletzung liegt nicht vor.

Wenn schliesslich der Beschwerdeführer die Ermahnung des Bezirksrates als Aufsichtsbeschwerde verstanden haben möchte, ist dem entgegenzuhalten, dass nach ständiger Rechtsprechung der Entscheid einer Aufsichtsbehörde, auf eine Aufsichtsbeschwerde nicht einzutreten, sie abzuweisen oder ihr keine Folge zu geben, vor Verwaltungsgericht nicht angefochten werden. Insbesondere kann aufsichtsrechtliches Handeln des Regierungsrates nur Gegenstand eines verwal-

tungsgerichtlichen Verfahrens sein, sofern der Regierungsrat eine Anordnung trifft, die unmittelbare Aussenwirkung zeigt, und soweit das Verwaltungsgericht in der betreffenden Materie überhaupt zuständig ist. Dies deshalb, weil dem Verwaltungsgericht keine Aufsicht über den Regierungsrat (und die von diesem beaufsichtigte Verwaltung) zukommt (vgl. VGE III 2025 207 vom 28.5.2026 E. 1.3 m.w.H.). Vorliegend ist weder ersichtlich noch wird dargelegt, inwiefern eine Ermahnung eine direkte Aussenwirkung hätte. Entsprechend kann dies nicht Teil des Verfahrens vor Verwaltungsgericht sein. Zudem versteht sich von selbst, dass sich der Bezirksrat an rechtskräftige Beschlüsse zu halten hat.

3.

3.1 In seiner Beschwerde bestätigt der Beschwerdeführer, dass zu Gunsten KTN G._____ und zu Lasten KTN E._____ ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht bestehe, welches bis Baubeginn (d.h. bei Zustand Altbaute) ungehindert ausgeübt werden können, wobei die freie Zufahrt seit Beginn der Bautätigkeit indes behindert bzw. verunmöglicht werde. Er bestätigt weiter die regierungsrätliche Erwägung, wonach die effektive Fahrspur gegenüber der amtlichen Vermessung seit jeher eine Überbreite aufweise und dass sich der Umfang des Fuss- und Fahrwegrechts nicht in der amtlich vermessenen Fahrspur erschöpfe, was durch die Erschliessung sicherzustellen sei.

3.2 Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, eine Durchfahrt gemäss Baustelleninstallationsplan vom 25. Mai 2020 sei zu keinem Zeitpunkt tatsächlich sichergestellt worden, so ist dies zum einen unbestritten (vgl. oben E. 1.1, 1.3), zum andern ist es irrelevant. Der Regierungsrat beschloss bzw. bestätigte den Baustopp, "bis die Baustelleninstallation dem bewilligten Plan vom 25. Mai 2020 entspricht oder bis zugunsten KTN G._____ eine gleichwertige Erschliessung in Form eines neuen Baustelleninstallationsplanes sichergestellt und bewilligt ist" (Ingress Bst. F). Es besteht somit keine explizite Pflicht, den Plan vom 25. Mai 2020 umzusetzen, vielmehr ist es Ziel des regierungsrätlichen Beschlusses, die Erschliessung von KTN G._____ über KTN E._____ sicherzustellen. Dies ist auch mit einem neuen Plan möglich.

Bleibt anzufügen, dass die Darstellung des Beschwerdeführers, wonach die Zufahrt gemäss dem Plan vom 25. Mai 2020 gesichert und möglich gewesen sei, unbelegt ist, nachdem dieser Plan gar nie umgesetzt wurde.

3.3 Unbehilflich ist ebenso die Rüge, es sei unhaltbar, wenn der Regierungsrat allein aus der Verschiebung des Drehkrans nach Osten und der Aufhebung der Materiallagerplätze schliesse, die Zufahrtsstrasse könne wieder im ursprünglichen Umfang uneingeschränkt befahren werden. Wie bereits ausgeführt, ist unbestrit-

ten, dass die Zufahrt zu KTN G. _____ im Zustand der (abgebrochenen) Altbaute gewährleistet war. Die neue Baute bringt, wie zuvor erwähnt, eine gewisse Verbesserung der Situation, indem sie insgesamt weniger gegen Westen (die Strasse) ragt (betreffend Hausecke siehe nachfolgend). Zudem bringen es die Drehkranverschiebung und die Materiallageraufhebung mit sich, dass im neuen Baustelleninstallationsplan vom Januar 2025 genau die ursprüngliche Zufahrtsstrasse wiederhergestellt ist. Wenn aber die Zufahrt auf der ursprünglichen Strasse gewährleistet war, so erhellt nicht, warum die Zufahrt auf der wiederhergestellten Strasse nicht gleichermassen sichergestellt sein soll. Im Übrigen wird dies bestätigt durch die dokumentierten Zufahrten zu KTN G. _____ (vgl. diverse Bildaufnahmen mit Fahrzeugdurchfahrten auf KTN E. _____ in den Akten).

3.4 Was das gemäss Beschwerdeführer die Zufahrt hindernde Baugerüst anbelangt, so zeigen die Bilder der Baukontrolle vom 22. Oktober 2025 (Vi-act. II-05), dass bei der relevanten westlichen Hausecke im Verkehrsbereich kein Baugerüst montiert ist. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Zufahrt dokumentiertermassen möglich ist. Entsprechend ist diese Rüge unbegründet.

3.5 Soweit der Beschwerdeführer auf Zufahrtsblockaden (bzw. Blockadeversuchen) des Beschwerdegegners und dessen Vater verweist und geltend macht, die Zufahrt sei nicht seit über einem Jahr ohne Zwischenfälle, sondern er habe diese einfach den Behörden nicht mehr gemeldet, so muss dies von der Sicherstellung / Hinderung der Zufahrt durch die Baustelleninstallation unterschieden werden. Für die Baufreigabe ist die Genehmigung einer Baustelleninstallation erforderlich, welche die Zufahrt gemäss Fuss- und Fahrwegrecht gewährleistet. Dass der Plan vom Januar 2025 diese Voraussetzung erfüllt, wurde bereits dargelegt. Wenn es zu baustelleninstallationsunabhängigen Zufahrtsblockaden kommt, so kann dies aus Sicht des Dienstbarkeitsrecht begünstigten Beschwerdeführers (resp. KTN G. _____) nicht geduldet werden, steht aber in keinem Zusammenhang mit dem Bau und der Baustelleninstallation des Beschwerdegegners. Auch hierauf haben die Vorinstanzen zu Recht verwiesen. Dass der Beschwerdegegner den bewilligten Baustelleninstallationsplan, welcher die Zufahrt gewährleistet, umzusetzen hat, versteht sich von selbst, wird seitens des Beschwerdegegners nicht bestritten (worauf er zu behaften ist) und ist durch den Bezirk zu kontrollieren. Dann aber steht einer Zufahrt zu KTN G. _____ über KTN E. _____ auch nach Baufreigabe seitens des Bauprojekts und der Baustelleninstallation nichts entgegen (da sich die Zufahrtsstrasse mit jener zu Zeiten des Altbaus deckt und dannzumal die Zufahrt unbestrittenermassen aus-geübt werden konnte). Allein dies ist Voraussetzung für die Genehmigung des Baustelleninstallationsplans und der Baufreigabe.

3.6 Der Beschwerdeführer bestreitet die verbesserte Situation aufgrund des neuen Planes unter Verweis, mit der neuen Baute habe der Beschwerdegegner das Gebäude - bewilligungswidrig - um mindestens 28 cm nach Westen (Richtung KTN F. _____) versetzt, mithin in Richtung des Kurvenbereichs, wodurch der ohnehin kritische Kurvenradius weiter verkleinert worden sei. Es sei daher gar nicht möglich, dass eine verbesserte Situation geschaffen werden könne. Aufgrund der unbewilligten Hausverschiebung gegen Westen sei der Kurvenradius fix verkleinert.

3.6.1 Was die um 28 cm nach Westen verschobene Hausecke West anbelangt, so kann den Akten folgendes entnommen werden: Das Bauprojekt wurde am 21. August 2019 bewilligt (BRB 404-2019 in Vi-act. II-02/Schriftverkehr Nr. 1). Unter Ziff. 1.4 Grenz- und Strassenabstand führte der Bezirksrat aus, "Eine Ausnahmebewilligung [für] die Unterschreitung des Grenzabstandes gegenüber dem Grundstück 2517 ist für den Ersatzbau nicht erforderlich, da das Haus in gleicher Grösse mit dem gleichen Grundriss wieder errichtet wird (Bestandesschutz). Der Grenzabstand verringert sich nicht [...]". Der mit der Baubewilligung genehmigte Situationsplan BB01 (genehmigt 21.8.2019) weist die westliche Hausecke Alt- und Neubau am gleichen Punkt aus und der Grenzabstand wird mit 231 cm vermassst (Vi-act. II-02/VB 112/2024). Am 12. April 2023 erfolgte die Schnurgerüstkontrolle (vgl. Vi-act. II-02/Schriftenverkehr Nr. 2). Der Ingenieur stellte fest, die Ausführungspläne würden nicht mit der Baueingabe übereinstimmen. Der Grenzabstand bei der westlichen Hausecke wurde um 28 cm unterschritten und beträgt gemäss Kontrolle 2.03 m. Der Bezirk stellte am 17. April 2023 fest, der Grenzabstand zu KTN F. _____ werde um 28 cm unterschritten; der erforderliche Grenzabstand von 2.31m messe neu 2.03 m. Und: "Auf dem Situationsplan mit Datum Mai 2017, bewilligt am 21. April 2019, ist erkennbar, dass das abgebrochene Gebäude mit Assek. Nr. J. _____ deutlich näher zur Grenze zu KTN F. _____ gelegen hat als der bewilligte Neubau. Aus diesem Grund wird die Unterschreitung von den erwähnten 28 cm toleriert" (vgl. Vi-act. II-02/Schriftenverkehr Nr. 2). Im Rahmen der laufenden Streitigkeit hat der Bezirk bei I. _____ AG einen Vergleich Installationen 2020/2024 eingeholt (Beilage zu Stellungnahme Bezirksrat im Verfahren III 2024 124 vom 27.11.2024, in Vi-act. II-02/III 2024 124). Der dabei aufgenommene Situationsplan vom 6. August 2024 bestätigt, dass die Aufnahme Schnurgerüst UG im Westen über das abgebrochene Haus hinausragt, mithin der Grenzabstand bei der Hausecke verkleinert wurde.

3.6.2 Damit ist der Darstellung des Beschwerdeführers beizupflichten, dass die Hausecke des Neubaus im Vergleich zur Altbau um 28cm Richtung Westen, d.h. Richtung Zufahrt und Kurve verschoben ist. Soweit der Beschwerdegegner An-

deutungen macht, dies zu bestreiten, kann dem nicht gefolgt werden. Er belegt denn auch nicht, dass der Neubau einen Grenzabstand von 2.31m gemäss Baubewilligung einhalte.

3.6.3 Stellt sich nun die Frage, wie mit dieser neuen Situation im Zusammenhang mit der Genehmigung Baustelleninstallation und Baufreigabe umzugehen ist.

Tatsache ist, dass die Situation des Altbaus und der damaligen Zufahrtsstrasse gar nicht mehr erreicht werden kann, wenn das Haus selbst um 28cm weiter gegen Westen reicht. Dies ist aber keine Frage der Baustelleninstallation; keine Baustelleninstallation kann diese Situation verändern. Selbst wenn die Baustelleninstallation gänzlich abgeräumt würde, würde die Hausecke um diese 28cm verschoben bleiben.

Tatsache ist indes auch, dass der Altbau der Westfassade angebaut einen Treppenaufgang und eine Laube aufwies, der Grenzabstand also deutlich kleiner war als die 2.03m (wie dies der Bezirk korrekt vermerkte). Allerdings betraf dies nicht die Hausecke, da die Treppe/Laube von der Fassade hervortretend erst etwas weiter südlich begann (vgl. genehmigter Situationsplan 19.8.2019).

3.6.4 Tatsache ist aber auch, dass in der heutigen Rohbau-Situation die Zufahrt gewährleistet ist. Die Hausecke kann offenkundig umfahren werden. Dies mag (muss nicht) damit zusammenhängen, dass der Bau erst im Rohbau steht und die 30cm starke Aussenisolation noch nicht aufgetragen ist. D.h. aktuell besteht beim Rohbau Hausecke West ein Grenzabstand von 2.33m und damit etwas mehr als ursprünglich bewilligt und als beim Altbau vorhanden, was sich ebenso auf die Zufahrt auswirkt.

3.6.5 Auf diese Situation nehmen die Vorinstanzen Bezug: In der Situation des Altbaus war die Zufahrt zu KTN G. _____ über KTN E. _____ mit Fahrbahn-Überbreite möglich. Der aktuelle Rohbau entspricht bei der Hausecke West ziemlich genau dem Fussabdruck des Altbaus. Die Zufahrtsstrasse gemäss Baustelleninstallationsplan vom Januar 2025 entspricht 1:1 der Zufahrtsstrasse in der Situation Altbau; für die Fahrbahn-Überbreite besteht Bestandesschutz (da bereits früher gegeben). Daraus kann nur resultieren, dass der Baustelleninstallationsplan Januar 2025 die Zufahrt in der Situation Rohbau gewährleistet. Etwas anderes liesse sich nicht begründen.

Was die Verschiebung der Hausecke um 28 cm anbelangt, so führt der Bezirk aus, "Demgegenüber unterbreitete C. _____ mit Eingabe vom 12. April 2025 den (an dieser Stelle bewilligungsfähigen) Vorschlag, nachdem der Ersatzbau noch nicht fertiggestellt sei und insbesondere auch noch die 30 cm dicke Isolations-

schicht an der Aussenfassade fehle, im Bereich der westlichen Gebäudeecke auf das Anbringen der Isolationsschicht zu verzichten (und damit wohl an betreffender Stelle eine Innenisolation anzubringen). Damit läge dann im Bereich der westlichen Gebäudeecke im Ergebnis keine Überschreitung von 28 cm mehr vor, sondern sogar eine Unterschreitung von 2 cm. Mit diesen plausiblen und nachvollziehbaren Ausführungen ist erstellt, dass sich im Ergebnis entgegen den Behauptungen von A._____ der Radius der Zufahrtsstrasse im Bereich der westlichen Gebäudeecke des Ersatzbaus im Vergleich zum vormaligen Zustand nicht verengt bzw. nicht verschärft. Am Radius resp. an der Befahrbarkeit der Zufahrtstrasse auf der Bauliegenschaft KTN E._____ ändert sich zufolge des somit praktisch deckungsgleichen Standorts der westlichen Gebäudeecke von Abbruchobjekt und Ersatzbaute nichts" (BRB 2025-219 vom 14.5.2025). Und auch der Regierungsrat greift dies auf und bestätigt: "Im Laufe des vorinstanzlichen Verfahrens hat sich der Beschwerdegegner sodann dazu entschieden, an der westlichen Gebäudeecke auf eine Aussenisolation zu verzichten und dort eine Innenisolation anzubringen. Damit werde sich der Grenzabstand um 0.3 m vergrössern. Darauf ist der Beschwerdegegner zu behaften. Durch den Verzicht auf die Aussendämmung wird der Kurvenradius an der Hausecke ebenfalls vergrössert. Der ungehinderten Durchfahrtsmöglichkeit für den Beschwerdeführer sollte somit nichts mehr im Wege stehen." (RRB Nr. 28/2026 vom 20.1.2026 E. 5.4). Diese Erwägungen gehen zurück auf das Schreiben des Beschwerdegegners vom 12. April 2025, worin er resp. sein Rechtsvertreter ausführte: "Mein Klient macht daher folgenden Vorschlag: Der Neubau ist noch nicht fertiggestellt und es fehlt insbesondere noch die 30cm dicke Isolationsschicht an der Aussenfassade. Erst, wenn diese Schicht angebracht ist, würde gemäss der Sachverhaltsdarstellung von Roger Dober die Überschreitung von 28 cm vorliegen. Mein Klient würde daher im Bereich der westlichen Ecke des Neubaus auf das Anbringen der Isolationsschicht verzichten. Damit läge dann im Ergebnis, selbst nach der Sachverhaltsdarstellung von Roger Dober, keine Überschreitung von 28 cm mehr vor, sondern sogar eine Unterschreitung von 2 cm." (Schreiben vom 12.4.2025; vom Bezirk am 14.7.2026 zu den Akten gereicht).

3.6.6 Was die Zufahrtssituation rund um die westliche Hausecke anbelangt, kann diesen Ausführungen beigeprlichtet werden (Situation Rohbau gewährleistet die Zufahrt analog der Situation Altbau). Allerdings wurde der Neubau mit einer Aussenisolation bewilligt, was im (tolerierten) Ergebnis einen von 2.31m auf 2.03m verkleinerten Grenzabstand zur Folge hat mit entsprechender Konsequenz bei der Zufahrtskurve. Eine Projektänderung im Sinne eines Verzichts auf die Aussenisolation wurde seither nicht bewilligt und wird auch von keiner Seite behauptet. Es liegt aktuell einzig ein vager Vorschlag hierfür auf dem Tisch. Tatsache in der vor-

liegenden, langjährigen Streitsache ist aber auch, dass offenbar nur Nägel mit Köpfen eine Situation nachhaltig zu verändern vermögen. Bloss Vorschläge oder mündliche Absprachen oder gar Zusagen scheinen nur eine kurze Halbwertszeit aufzuweisen. Soll der Streit beigelegt und Baufreigabe erteilt werden können, so dass das Bauprojekt endlich abgeschlossen werden kann (was im Übrigen im Interesse aller Beteiligten liegen müsste), braucht es daher Verbindlichkeit. Diese wird erreicht, indem die Baufreigabe (zusätzlich zur Genehmigung des Baustelleninstallationsplans Januar 2025 und dessen Umsetzung) die rechtskräftig bewilligte Projektänderung (Verzicht auf das Anbringen der Aussenisolation im Bereich der westlichen Ecke des Neubaus gemäss Schreiben vom 12.4.2025) voraussetzt. Davon kann abgesehen werden, wenn der Beschwerdegegner anstelle ein verkehrstechnisches Gutachten einreicht und das vom Bezirk genehmigt wird, welches zweifelsfrei zu belegen vermag, dass der für die Fahrwegrechtsausübung notwendige Kurvenradius ungehindert auch gegeben ist, wenn die Aussenisolation gemäss Baubewilligung aufgebracht wird. Welche Option greift, ist dem Beschwerdegegner überlassen.

3.7 Weiter trägt der Beschwerdeführer vor, die Zufahrt werde auch durch eine äusserst ungünstig installierte Dachrinnenabwasserfassung behindert, was auf dem Bild Bf-act. 7 sichtbar sei. Dem hält der Regierungsrat entgegen, es werde gar keine Dachrinne erstellt, sondern ein Dachspeier, wie dies auf den Bildern der Baukontrolle vom 22. Oktober 2025 ersichtlich sei (vgl. Bilder in Vi-act. II-05). Replizierend widerspricht der Beschwerdeführer, verweist auf das bestehende Meteorwasserrohr und die Annahme, es werde wohl kaum ein auf die Zufahrtsstrasse gerichteter Dachspeier montiert werden. Der Beschwerdegegner seinerseits führt aus, das Abführen von Dachwasser sei nicht zulässig, weshalb er einen Dachspeier errichtet habe, der von der Baubewilligungsbehörde verlangt und nun umgesetzt sei (vgl. auch Beilage 11 zu Vernehmlassung in Vi-act. IV); als Beweis beantragt er einen Augenschein.

Tatsache ist, dass auf Bild Bf-act. 7 bei der westlichen Hausecke in einem gewissen Abstand ein grünes Meteorwasserrohr aus dem Boden ragt und auf den Bildern Vi-act. II-05 bei dieser Hausecke von der Dachtraufe ein Speier abführt (ebenso in Beilage 11 zu Vernehmlassung in Vi-act. IV) und bei anderen Hausecken ein Dachrinnenablauf. Tatsache ist auch, dass im Gesamtentscheid vom 11. Juli 2019 festgehalten ist, die Einleitbewilligung für das Regenabwasser in den K._____ werde erteilt, an die geplante Ableitung via bestehende Meteorwasserleitung in den Bach dürfe nur nicht verschmutztes Abwasser angeschlossen werden, die Anschlüsse an die Regenabwasserleitung hätten über Schlamm-sammler zu erfolgen, zusätzliche Sickerleitungen oder Drainageleitungen dürften

keine erstellt werden (Gesamtentscheid 11.7.2019 in Vi-act. II-02/Schriftenverkehr Nr. 1). Die Frage kann letztlich offenbleiben: Die definitiven Ausführungspläne/Installationspläne (welche Auskunft über die Regenwasserableitung geben könnten) liegen nicht im Recht, auch der Beschwerdegegner legt keine Belege für die Version Dachspeier ins Recht. Ist effektiv keine Dachrinne vorgesehen, so lässt sich dies anhand der bewilligten Pläne mit Sicherheit belegen, womit das vom Beschwerdeführer geltend gemachte Problem tatsächlich nicht besteht. Sollte anderseits dennoch eine Dachrinne bei der westlichen Hausecke den bewilligten Plänen entsprechen, so wird dies mit der Projektänderung betreffend Wegfall der Aussenisolation mitberücksichtigt werden müssen. Insgesamt stellt die Regenwasserableitung vom Dach somit kein Hinderungsgrund für die Zufahrt zu KTN G._____ über KTN E._____ dar; im jetzigen Zeitpunkt ohnehin nicht.

4. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als teilweise begründet. Sie ist in der Hauptsache unbegründet, indem nämlich der Baustelleninstallationsplan vom Januar 2025 tatsächlich genehmigungsfähig ist, da er die Zufahrt zu KTN G._____ über KTN E._____ wie während der Situation Altbau gewährleistet. Entsprechend hat der Regierungsrat die bezirksrätliche Genehmigung dieses Baustelleninstallationsplans zu Recht bestätigt. Die Beschwerde erweist sich insofern als teilweise begründet, als die Baufreigabe durch den Bezirk erst erteilt werden kann, wenn nach Massgabe des eingereichten Baustelleninstallationsplans 'Arbeitsstand Januar 2025' der Drehkran standortverschoben ausserhalb der über die Liegenschaft KTN E._____ führenden Zufahrtsstrasse errichtet wurde (= BRB 2025-219 vom 14.5.2025 Dispositiv-Ziff. 2) und zusätzlich (neu) entweder a) die Bauprojektänderung (Verzicht auf das Anbringen der Aussenisolation im Bereich der westlichen Ecke des Neubaus gemäss Schreiben vom 12.4.2025) rechtskräftig bewilligt ist oder b) der Bezirk ein vom Beschwerdegegner beizubringendes verkehrstechnisches Gutachten genehmigt hat, welches zweifelsfrei zu belegen vermag, dass der für die Fahrwegrechtsausübung notwendige Kurvenradius ungehindert auch gegeben ist, wenn die Aussenisolation gemäss Baubewilligung aufgebracht wird.

5. Diesem Ergebnis entsprechend sind die auf Fr. 2'500.-- festzusetzenden Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) zu Fr. 1'900.-- dem Beschwerdeführer und zu Fr. 600.-- dem Kanton, dem Bezirk und dem Beschwerdegegner (zu je einem Drittel / Fr. 200.--) aufzuerlegen.

6. Diesem teilweisen Obsiegen entsprechend haben der Beschwerdeführer und der Beschwerdegegner je Anspruch auf eine reduzierte Parteientschädigung, welche in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte vom

27. Januar 1975 (SRSZ 280.411) festzusetzen ist. Der Kanton und der Bezirk haben dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung von je Fr. 200.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu bezahlen. Der Beschwerdeführer hat dem Beschwerdegegner (unter Verrechnung seines Parteientschädigungsanspruchs gegenüber dem Beschwerdegegner von Fr. 200.--) eine Parteientschädigung von Fr. 1'700.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu bezahlen.

7. Neu zu verlegen sind die Verfahrenskosten und Parteientschädigung des vorinstanzlichen Verfahrens.

7.1 Die Verfahrenskosten des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens sind dem Beschwerdeführer zu Fr. 1'200.-- und dem Bezirk zu Fr. 150.-- sowie dem Beschwerdegegner zu Fr. 150.-- aufzuerlegen.

7.2 Der Bezirk hat dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung von Fr. 150.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu leisten; der Beschwerdeführer hat dem Beschwerdegegner (unter Verrechnung seines Parteientschädigungsanspruchs gegenüber dem Beschwerdegegner von Fr. 150.--) eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 900.-- zu leisten.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Dispositiv-Ziffer 2 des Bezirksratsbeschluss 2025/2019 vom 14. Mai 2025 neu im Sinne der Erwägungen, wie folgt, formuliert:

Der mit Präsidialverfügung des Bezirksammann Küssnacht vom 11. März 2024 erlassene Baustopp wird im Sinne der Erwägungen aufgehoben. Die Baufreigabe für die Bauarbeiten beim Ersatzbau auf Grundstück KTN E. _____ wird vom Bezirksrat erteilt,

- a) nachdem die Baustelle nach Massgabe des eingereichten Baustelleninstallationsplans 'Arbeitsstand Januar 2025' installiert ist und
- b) die Bauprojektänderung (Verzicht auf das Anbringen der Aussenisolation im Bereich der westlichen Ecke des Neubaus gemäss Schreiben des Bauherrn vom 12.4.2025) rechtskräftig bewilligt ist oder
- c) der Bezirksrat ein vom Bauherrn beizubringendes verkehrstechnisches Gutachten genehmigt hat, welches zweifelsfrei belegt, dass der für die Fahrwegrechtsausübung notwendige Kurvenradius ungehindert auch gegeben ist, wenn die Aussenisolation gemäss Baubewilligung aufgebracht wird.

Die Wahl für Option b) oder c) obliegt dem Bauherrn.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'500.-- werden zu Fr. 1'900.-- dem Beschwerdeführer und zu Fr. 600.-- dem Kanton, dem Bezirk und dem Beschwerdegegner (zu je einem Drittel / Fr. 200.--) auferlegt. Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet. Der Bezirk und der Beschwerdegegner haben ihren Betrag von je Fr. 200.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen. Der Beschwerdeführer hat am 20. Februar 2026 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet, so dass ihm Fr. 600.-- aus der Gerichtskasse zurückerstattet werden.
3. Der Kanton und der Bezirk haben dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung von je Fr. 200.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu bezahlen. Der Beschwerdeführer hat dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 1'700.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu bezahlen.
4. In Aufhebung von RRB Nr. 28/2026 vom 20. Januar 2026 Dispositiv-Ziff. 3 werden die Verfahrenskosten des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens neu zu Fr. 1'200.-- dem Beschwerdeführer und zu Fr. 150.-- dem Bezirk sowie zu Fr. 150.-- dem Beschwerdegegner auferlegt.

5. In Aufhebung von RRB Nr. 28/2026 vom 20. Januar 2026 Dispositiv-Ziff. 4 hat neu der Bezirk dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung von Fr. 150.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu leisten und der Beschwerdeführer dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 900.--.
6. Gegen diesen Entscheid kann unter den Voraussetzungen von Art. 42 ff., Art. 82 ff. sowie Art. 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden.
7. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners (2/R)
 - den Bezirksrat Küssnacht (R)
 - das Amt für Raumentwicklung (EB)
 - den Regierungsrat des Kantons Schwyz (EB)
 - und das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB).

Schwyz, 27. Juli 2026

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: 27. Juli 2026