

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2020 166

## Entscheid vom 27. Januar 2021

---

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Vizepräsident  
Monica Huber-Landolt, Richterin  
lic.iur. Karl Gasser, Richter  
MLaw Joëlle Sigrist, Gerichtsschreiberin

---

Parteien

1. A. \_\_\_\_\_,
2. B. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. C. \_\_\_\_\_,

### 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, Post-  
fach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,
4. D. \_\_\_\_\_,
5. E. \_\_\_\_\_,  
Beigeladene,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Nachträgliche Baubewilligung; Wiederher-  
stellung des rechtmässigen Zustandes; Vollstreckungsandrohung)

## **Sachverhalt:**

**A.** B.\_\_\_\_\_ war, gemäss eigenen Angaben seit dem 10. April 1967, Eigentümer des in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücks KTN 001 sowie des sich darauf befindlichen Einfamilienhauses. In den Jahren 2010 bis 2012 bauten B.\_\_\_\_\_ das Einfamilienhaus in ein Zweifamilienhaus um (RR-act. III/04) und verkauften die Liegenschaft KTN 001 am 18. Dezember 2012 im Stockwerkeigentum jeweils an ihren Sohn A.\_\_\_\_\_ (Stockwerkeigentumseinheit Nr. 003) und ihre Tochter D.\_\_\_\_\_ (Stockwerkeigentumseinheit Nr. 004). Der Sohn bewohnt seine Stockwerkeigentumseinheit selbst und in der Einheit der Tochter wohnen B.\_\_\_\_\_ mit lebenslänglichem Wohnrecht (RR-act. I/02).

Im Rahmen des Umbaus schloss B.\_\_\_\_\_ mit dem Eigentümer der östlich benachbarten Liegenschaft KTN 002 (E.\_\_\_\_\_) am 2. Februar 2011 einen Dienstbarkeitsvertrag, gemäss welchem der Eigentümer von KTN 002 dem jeweiligen Eigentümer von KTN 001 das Recht einräumt, einen Streifen Land von 1.5m Breite und ca. 44m Länge entlang der gemeinsamen, bergseitigen Grenze als Vorplatz dauernd und ausschliesslich zu nutzen sowie mit einem Maschendrahtzaun samt Stellriemen (max. 1.5m hoch) einzufrieden. Gleichzeitig wird dem jeweiligen Eigentümer von KTN 001 das dauernde und unentziehbare Recht eingeräumt, an der (Nord-)Grenze zu der F.\_\_\_\_\_ (Strasse) hin eine Sichtschutzwand aus Granit oder dergleichen mit einer Länge von ca. 6m und einer Höhe von 1.5m zu erstellen (RR-act. III/05).

**B.** Aufgrund einer Anfrage von B.\_\_\_\_\_ am 23. Dezember 2017 beim Amt für Landwirtschaft betreffend Arrondierung des Grundstücks KTN 001 wurden B.\_\_\_\_\_ am 30. Januar 2018 durch das Amt für Landwirtschaft aufgefordert, für die Bauten und Anlagen, welche auf dem Nachbargrundstück KTN 002 errichtet wurden, eine Baubewilligung nachzureichen (RR-act. III/05). Daraufhin reichte B.\_\_\_\_\_ am 27. März 2018 das Baugesuch betreffend Erweiterung Vorplatz auf KTN 002 ein, welches im Amtsblatt Nr. xy (Abl I.\_\_\_\_\_) publiziert und öffentlich aufgelegt wurde. Dagegen sind keine Einsprachen eingegangen.

**C.** Bei der Durchführung eines Augenscheins am 29. Mai 2018 wurde festgestellt, dass neben der Erweiterung des Vorplatzes unterschiedlich hohe Granits-telen zur Abgrenzung des Vorplatzes gegenüber dem Wiesland KTN 002 errichtet wurden, dass der im Rahmen des Umbaus bewilligte offene Sitzplatz auf beiden Seiten mit Fenstern geschlossen wurde, und dass nördlich des Wohnhauses ein Gartenhaus an die bestehende Einfriedung angebaut wurde. Nach mehrfacher Gewährung des rechtlichen Gehörs wurde B.\_\_\_\_\_ mit Bezirksratsbeschluss Nr. 709 vom 12. Dezember 2018, wovon der Gesamtentscheid des Am-

tes für Raumentwicklung (ARE) vom 26. November 2018 integrierenden Bestandteil bildet, die Baubewilligung für die bereits erstellten Granitstelen und die Schliessung des Sitzplatzes (Wintergarten) auf den Grundstücken KTN 002 und 001 gestützt auf die Erwägungen und unter den darin enthaltenen Auflagen und Nebenbestimmungen verweigert. Die Baubewilligung für die bereits erstellte Vorplatzenerweiterung und das Gartenhaus auf den Grundstücken KTN 002 und 001 wurde erteilt. Gleichzeitig wurden Rückbaumassnahmen angeordnet unter Androhung von Vollstreckungsmassnahmen (RR-act. III/05 B1). Eine dagegen erhobene Verwaltungsbeschwerde hiess der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 363/2019 vom 21. Mai 2019 wegen relevanten Verfahrensmängeln (ohne Prüfung der materiellen Rügen) gut. Der angefochtene Beschluss Nr. 709 des Bezirksrates vom 12. Dezember 2018 und der darin integrierte Gesamtentscheid des ARE vom 26. November 2018 wurden aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen zur Durchführung eines gesetzmässigen Verfahrens an die Vorinstanzen zurückgewiesen (RR-act. III/05).

**D.** Mit Schreiben vom 4. Juli 2019 forderte das ARE B. \_\_\_\_\_ zur Einreichung eines vollständigen Baugesuchs betreffend den vergrösserten Vorplatz, die Abschlussmauer aus Granitstelen, das Gartenhaus und die Verglasung des gedeckten Sitzplatzes bzw. den Wintergarten auf, wobei sämtliche Dokumente von D. \_\_\_\_\_, A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ sowie E. \_\_\_\_\_ zu unterschreiben seien (RR-act. II/01).

Am 31. August 2019 reichten B. \_\_\_\_\_ das (nachträgliche) Baugesuch (durch D. \_\_\_\_\_, A. \_\_\_\_\_ und E. \_\_\_\_\_ mitunterzeichnet) für die Erweiterung des Vorplatzes, die Verglasung des Sitzplatzes und den offenen Geräteschopf auf KTN 001 und 002 ein (RR-act. II/01), welches im Amtsblatt Nr. yz (Abl M. \_\_\_\_\_) publiziert und öffentlich aufgelegt wurde.

**E.** Nachdem B. \_\_\_\_\_ (unter Zustellung auch an D. \_\_\_\_\_, A. \_\_\_\_\_ und E. \_\_\_\_\_) am 30. Oktober 2019 das rechtliche Gehör gewährt wurde, welches von den Genannten (abgesehen von E. \_\_\_\_\_) auch wahrgenommen wurde, hat das ARE mit Gesamtentscheid vom 23. Januar 2020 was folgt verfügt (RR-act. II/01, III/03 B2):

1. Die kantonale Baubewilligung für das Baugesuch B2019-1138 von B. \_\_\_\_\_, Küssnacht, für die bereits erfolgte Vergrösserung des Vorplatzes und das bereits erstellte Gartenhaus wird im Sinne der Erwägungen und unter den Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen gemäss Kap. II, Ziffern 1 ff. erteilt. Die Bewilligung für die bereits erstellten Granitstelen und die Schliessung des gedeckten Sitzplatzes wird dagegen verweigert.
2. Zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes sind folgende Massnahmen erforderlich:

- sämtliche Stelen sind gemäss der beiliegenden Skizze vom 20. November 2018 zu reduzieren;
  - sämtliche Halterungen, Scharniere, Schienen usw. der rückzubauenden Fensterfront sind zu demontieren. Dabei bleibt es der Bauherrschaft freigestellt, die westliche Fensterfront als Witterungsschutz zu belassen und diejenige auf der Südseite (irrtümlich als Nordseite bezeichnet) zu entfernen. Die Bauherrschaft muss eine der beiden Fensterfronten entfernen.
3. Für die Ausführung der Massnahmen gemäss Dispositiv-Ziffer 2. wird dem Gestuchsteller eine Frist von drei Monaten ab Rechtskraft dieser Verfügung eingeräumt.
  4. Kommen die Verfügungsempfänger den Aufforderungen gemäss Ziffern 2. und 3. nicht vollständig oder nicht fristgerecht nach,
    - a) werden diese nach Art. 292 Strafgesetzbuch beim zuständigen Bezirksstaatsanwalt verzeigt. Danach wird mit Busse bestraft, wer der von einer zuständigen Behörde oder eines zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafandrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet;
    - b) wird diesen für jeden Tag der Nichterfüllung eine Ordnungsbusse zwischen CHF 100.00 bis CHF 200.00 angedroht; der Bezirksrat hat die Höhe der Busse in seiner Verfügung konkret festzusetzen und nach Massgabe von § 79 Abs. 3 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 6. Juni 1974 (SRSZ 234.110, VRP) monatlich die definitive Bussenfestlegung vorzunehmen;
    - c) erfolgt Ersatzvornahme durch den Bezirk auf Kosten der Verfügungsempfänger.
  5. Der Bezirksrat Küssnacht wird mit dem Vollzug beauftragt. Der Abschluss der Rückbauarbeiten ist der Baugesuchszentrale zu melden.
  6. Vorbehalten bleibt der Entscheid des Bezirks Küssnacht.
  - 7.-9. Bearbeitungsgebühr, Rechtsmittelbelehrung, Zustellung

**F.** Mit Beschluss Nr. 97 vom 26. Februar 2020 verfügte der Bezirksrat was folgt (RR-act. II/01, III/03 B1):

1. B.\_\_\_\_\_ wird die nachträgliche Baubewilligung für die bereits erstellte Vorplatzverglasung und für das bereits erstellte Gartenhaus auf den Grundstücken KTN 002, 001, F.\_\_\_\_\_ (Strasse), Küssnacht gestützt auf die Erwägungen und unter den darin enthaltenen Auflagen und Nebenbestimmungen, erteilt.
2. B.\_\_\_\_\_ wird die nachträgliche Baubewilligung für die bereits erstellte Sitzplatzverglasung und für die bereits erstellten Granitstelen am Vorplatz auf den Grundstücken KTN 002, 001, F.\_\_\_\_\_ (Strasse), Küssnacht gestützt auf die Erwägungen und unter den darin enthaltenen Auflagen und Nebenbestimmungen, verweigert.
3. Verbindliche Pläne und Unterlagen (...)
4. Der kantonale Gesamtentscheid vom 23. Januar 2020 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Bewilligung. Die darin enthaltenen Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten.
5. B.\_\_\_\_\_ werden aufgefordert, innert 3 Monaten ab Rechtskraft dieses Beschlusses, die Sitzplatzverglasung sowie die Granitstelen gemäss kantonalem Gesamtentscheid vom 23. Januar 2020 zurückzubauen.

6. Erfüllt der Pflichtige die Anordnungen gemäss Ziffer 5 dieses Beschlusses nicht oder nicht vollumfänglich, so haben sie für jeden Tag nach Ablauf der dort angesetzten Frist bis zur Erfüllung des verfügten Rückbaus in Anwendung von § 78 Abs. 5 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) eine Ordnungsbusse zwischen Fr. 100.00 bis Fr. 200.00 pro Tag zu bezahlen.
7. Kommen die Pflichtigen den Aufforderungen gemäss Ziffern 5 und 6 dieses Beschlusses nicht oder nicht vollständig nach, wird hiermit gestützt auf § 78 VRP das Recht angedroht, die Rückbaumassnahmen gemäss Ziffer 5 auf Kosten der Bauherrschaft vornehmen zu lassen.
- 8.-11. Meldung Fertigstellung, Bewilligungsgebühren, Rechtsmittelbelehrung, Zustellung (u.a. an B. \_\_\_\_\_ [für diese R], D. \_\_\_\_\_, A. \_\_\_\_\_ und E. \_\_\_\_\_).

**G.** Gegen den Beschluss des Bezirksrates vom 26. Februar 2020 sowie den Gesamtentscheid des ARE vom 23. Januar 2020 liessen A. \_\_\_\_\_ sowie B. \_\_\_\_\_ am 17. März 2020 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat einreichen (RR-act. I/01), welche mit RRB Nr. 575/2020 vom 18. August 2020 (Versand am 25.8.2020, Eingang beim Rechtsvertreter am 2.9.2020) abgewiesen wurde, wobei die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.-- den Beschwerdeführern auferlegt und keine Parteientschädigungen zugesprochen wurden.

**H.** Dagegen lassen A. \_\_\_\_\_ sowie B. \_\_\_\_\_ am 21. September 2020 (Postaufgabe) rechtzeitig Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz einreichen, mit folgenden Anträgen:

1. Die Beschwerde sei gutzuheissen und es sei der Beschluss Nr. 575/2020 des Regierungsrates des Kantons vom 18.8.2020 aufzuheben.
2. Es seien Ziff. 1 (soweit dem Baubewilligungsgesuch nicht entsprochen wird), 2, 3, 4, 5, 6 und 7 der Verfügung des Amtes für Raumentwicklung vom 23.1.2020 aufzuheben.
3. Es seien Ziff. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, und 9 des Beschlusses des Bezirksrates Küssnacht vom 26.2.2020 aufzuheben.
- 4.1 Es sei die Bewilligung für die bestehenden Granitstelen und die bestehende Verglasung des Sitzplatzes (Stockwerkeigentümer Nr. 003) zu erteilen.
- 4.2 Eventuell seien die bestehenden Granitstelen und die bestehende Verglasung des Sitzplatzes (Stockwerkeigentum Nr. 003) zu dulden.
5. Es sei festzustellen, dass die an die Beschwerdeführer Ziff. 2 gerichteten Abbruchbefehle (Reduzierung der Stelen/Demontage sämtlicher Halterungen, Scharniere, Schienen und Rückbau der westlichen Fensterfront, ev. südlichen Fensterfront), nicht vollstreckbar sind;
  - 5.1 dass keine Verzeigung beim Bezirksstaatsanwalt erfolgen darf;
  - 5.2 dass keine Androhung von Ordnungsbussen für jeden Tag der Nichterfolgung erfolgen darf;
  - 5.3 dass die angedrohte Ersatzvornahme nicht erfolgen darf.
6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanzen (vor jeder Instanz).
7. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Staates.

I. Mit Schreiben vom 25. September 2020 verzichtet der Bezirksrat auf die Einreichung einer Vernehmlassung. Mit Vernehmlassung vom 28. September 2020 beantragt das den Regierungsrat instruierende Sicherheitsdepartement, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer abzuweisen. Ebenfalls mit Vernehmlassung vom 28. September 2020 beantragt das ARE die Abweisung der Beschwerde. Am 10. November 2020 lassen die Beschwerdeführer die Replik einreichen.

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

1. Die erteilte (nachträgliche) Baubewilligung für das bereits erstellte Gartenhaus sowie die Erweiterung des Vorplatzes (ohne Granitstelen) auf KTN 002 und 001 wird vorliegend von keiner Partei gerügt und ist somit nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Unbestritten ist sodann die Erforderlichkeit des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens, nachdem die Granitstelen, welche an den erweiterten Vorplatz angrenzen, sowie die vollständige Verglasung des gedeckten Sitzplatzes bisher nicht Teil eines Baugesuches waren bzw. deren Zulässigkeit nicht im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens geprüft wurde.

Streitig und nachfolgend zu prüfen ist insbesondere die Bewilligungsfähigkeit der Granitstelen sowie der Verglasung des gedeckten Sitzplatzes. Des Weiteren machen die Beschwerdeführer geltend, dass zumindest die Duldung der Bauten geboten sei. Schliesslich sei es unzulässig, die Beschwerdeführer Ziff. 2 zum Rückbau zu verpflichten bzw. sei eine solche Beseitigungsanordnung nicht vollstreckbar, und die Eigentümer bzw. u.a. der Beschwerdeführer Ziff. 1 berufen sich auf ihre Gutgläubigkeit bzw. den Vertrauensschutz.

**2.1.1** Nach Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (vgl. § 75 Abs. 1 Satz 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987). Voraussetzung einer solchen Bewilligung ist namentlich, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700] vom 22.6.1979).

**2.1.2** Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen einer Raumplanungsbewilligung des vom Regierungsrat bezeichneten Amtes. Die Bewilligungsbehörde der Gemeinde beurteilt solche Bauvorhaben auf Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften (§ 76 Abs. 2 PBG). Zuständig für alle übrigen Bau-

vorhaben (ohne landwirtschaftliche Bauvorhaben sowie ohne Bauvorhaben in und an fliessenden Gewässern) ist gemäss § 46 Abs. 2 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV; SRSZ 400.111) vom 2. Dezember 1997 das Amt für Raumentwicklung.

**2.2.1** Stellt die Behörde eine formell rechtswidrige Bautätigkeit (bzw. ein formell rechtswidriges baurechtserhebliches Verhalten) fest, hat sie die Pflicht, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist zu prüfen, ob die formelle Widerrechtlichkeit durch die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung beseitigt werden kann (vgl. VGE III 2020 38 vom 24.8.2020 Erw. 2.2.1; VGE III 2014 68 vom 27.11.2014 Erw. 1.2; vgl. VGE 586+595/93 vom 29.9.1993 Erw. 4c mit Hinweis auf Beeler, Die widerrechtliche Baute, Zürich 1984, S. 62 f.).

**2.2.2** Nicht mehr Bestandteil des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens, wohl aber der Sachverfügung, welche sich von der Vollstreckungsverfügung abgrenzt, sind die Wiederherstellungsmassnahmen (Jaag, in: Griffel, Kommentar VRG, Vorbemerkungen zu §§ 29-31 Rz. 12 f., § 30 Rz. 80 ff.). Formell rechtswidrige Bauten, die nachträglich nicht bewilligt werden können, müssen grundsätzlich beseitigt werden (BGE 136 II 359 Erw. 6 mit Hinweisen; vgl. nachfolgende Erw. 5.1.1ff.). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verwirkt der Anspruch der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Interesse der Rechtssicherheit grundsätzlich 30 Jahre nach dem Bauabschluss.

**2.3** Voraussetzung einer Bewilligung für Bauten und Anlagen ist, dass sie dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG). Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sind in den Art. 24 bis 24e RPG geregelt.

Im konkreten Fall liegt das Grundstück KTN 001 in der Landwirtschaftszone und es ist unbestritten, dass das Zweifamilienhaus auf KTN 001 nicht der landwirtschaftlichen Nutzung dient. Ebenso ist zutreffend und unstrittig, dass vorliegend Art. 24c RPG betreffend bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen anwendbar ist.

**2.3.1** Art. 24c Abs. 1 RPG schützt bestimmungsgemäss nutzbare, aber zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen grundsätzlich in ihrem Bestand. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wieder aufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c Abs. 2 RPG). Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen

für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 5 RPG). Dies bedingt eine Interessenabwägung (Urteil BGer 1C\_312/2016 vom 3.4.2017 Erw. 2.1 mit Hinweis).

**2.3.2** Art. 41 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 28. Juni 2000 definiert den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG. Diese Bestimmung ist gemäss Art. 41 Abs. 1 RPV anwendbar auf Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen). Er ist nicht anwendbar auf alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Art. 41 Abs. 2 RPV). Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig (Art. 42 Abs. 1 RPV). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV). Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 RPV).

In jedem Fall gilt dabei, dass die anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden darf, wobei das Anbringen einer Aussenisolation als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gilt (Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV). Unter den Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG kann eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall sowohl bezüglich der aBGF als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von aBGF und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m<sup>2</sup> überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet (Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV). Bauliche Veränderungen dürfen keine wesentlich veränderte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen (Art. 42 Abs. 3 lit. c RPV).

**3.1** Mit Planeingabe vom 26. März 2010 ersuchten die Beschwerdeführer Ziff. 2 um Erteilung der Baubewilligung für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses auf KTN 001. Das Einfamilienhaus sollte um eine 3.5-Zimmerwohnung im Obergeschoss mit separatem Aussenzugang erweitert wer-

den. Die bestehenden Garagenboxen sollten abgebrochen, der Wintergarten zurückgebaut und in einen gedeckten Sitzplatz umfunktioniert werden, welcher bei der Südfassade eine Verglasung erhalten und somit dreiseitig geschlossen werden sollte. An der Ostfassade unter dem Obergeschoss waren drei gedeckte Autounterstände sowie ein Abstellraum geplant. Die Baubewilligung für dieses Vorhaben wurde am 16. Juni 2010 erteilt, wobei der Gesamtentscheid des ARE vom 20. Mai 2010 im Dispositiv als integrierender Bestandteil genannt wurde (RR-act. III/04). Das Bauvorhaben wurde im Zeitraum zwischen 2010 und 2012 realisiert.

Im Gesamtentscheid vom 20. Mai 2010 führte das ARE aus, dass es mit Vorabklärung vom 8. Juli 2009 erstmals zum Vorhaben Stellung genommen habe. Damals habe eine Ausnahmegewilligung nicht in Aussicht gestellt werden können, weil das zulässige Erweiterungsmass bei der aBGF um 39m<sup>2</sup> (16%) überschritten gewesen sei (RR-act. III/04). Im damaligen Schreiben vom 8. Juli 2009 wurde insbesondere festgehalten, dass die Differenz zur Berechnung in den Eingabeunterlagen darin bestehe, dass die Fläche des gedeckten Sitzplatzes im Erdgeschoss der aBGF zuzurechnen sei, weil er mit einer Glaswand vollständig geschlossen werden soll. Sofern der Sitzplatz offen gestaltet werde (ohne Abschluss auf der Süd- und Ostseite) könne die Fläche der Bruttonebenfläche angerechnet werden, womit sich das Erweiterungsmass grundsätzlich einhalten liesse (vgl. RR-act. III/06). Daraufhin haben die Baugesuchsteller in den neuen Baugesuchplänen vom 25. März 2010 den gedeckten Sitzplatz an der Westseite ganz sowie geringfügig an der Südseite offen gelassen (RR-act. III/04).

Im Gesamtentscheid vom 20. Mai 2010 hat das ARE deshalb festgehalten, dass es am 23. November 2009 zu einem überarbeiteten Projekt Stellung genommen habe, wobei hierfür eine raumplanungsrechtliche Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt worden sei. Das eingereichte Bauprojekt entspreche diesem überarbeiteten Vorprojekt. Es wurde folgende Nutzflächenbilanz des Bauvorhabens aufgezeigt (RR-act. III/04):

Anrechenbare Bruttogeschossfläche:	
Zustand 1972:	244 m <sup>2</sup> (100%)
Projekt:	317 m <sup>2</sup> (130%)
Erweiterung:	+ 73 m <sup>2</sup> (+30%)
Gesamtnutzfläche:	
Zustand 1972:	370 m <sup>2</sup> (100%)
Projekt:	457 m <sup>2</sup> (124%)
Erweiterung:	+ 87 m <sup>2</sup> (+24%)

Das zulässige Erweiterungsmass wurde gemäss ARE eingehalten. Gestützt auf Art. 24c RPG sowie Art. 42 RPV konnte das Bauvorhaben als teilweise Änderung

bezeichnet werden. Zudem liess sich das Vorhaben mit den wichtigen Zielen der Raumplanung vereinbaren, weshalb die Ausnahmegewilligung für den Anbau einer zusätzlichen Wohneinheit am bestehenden Wohnhaus erteilt werden konnte.

**3.2** Im Rahmen des Augenscheins vom 29. Mai 2018 hat das ARE festgestellt, dass u.a. der (im Westen sowie teilweise im Süden) offen bewilligte Sitzplatz auf beiden Seiten (Westen und Süden) mit Fenstern geschlossen wurde (vgl. vorstehend Ingress lit. C). Daraufhin hat das ARE im Gesamtentscheid vom 23. Januar 2020 festgehalten, dass in der Vorabklärung vom 8. Juli 2009 darauf hingewiesen worden sei, dass der Sitzplatz nicht geschlossen werden dürfe, weil er ansonsten zur aBGF gerechnet werden müsse. Der 2001 errichtete Wintergarten habe gerade deshalb abgebrochen werden müssen, damit die dadurch beanspruchte aBGF wieder zur Verfügung stand. Erst der Abbruch des Wintergartens (von 2001) ermöglichte den Um- und Ausbau des Wohnhauses im bewilligten Umfang. Ansonsten wäre das Erweiterungsmass überschritten worden. Ob ein Raum zur aBGF gezählt werde oder nicht, sei namentlich vom Ausbauzustand und von der Beheizbarkeit resp. von der Möglichkeit abhängig, sich länger in einem Raum aufzuhalten. Dies in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung zu § 61 Abs. 1 PBG und zum Kriterium der Bewohnbarkeit einer Nebenbaute. Wie aus den Fotos des Augenscheins hervorgehe, weise der fragliche Raum im Vergleich zu einem üblichen Sitzplatz einen deutlich höheren Ausbaustandard auf. Der vollständig schliessbare Raum sei direkt aus der Küche und aus dem Wohnzimmer zugänglich. Dadurch seien die Voraussetzungen für einen dauernden Aufenthalt und eine Beheizung geschaffen worden. Somit erfülle der Wintergarten die zwei wesentlichen Kriterien für die Anrechenbarkeit zur Wohnfläche. Ob der Raum tatsächlich beheizt werde, könne nicht das (allein) entscheidende Kriterium sein, weil sich dies durch die Baubehörden nicht kontrollieren liesse. Weil das bundesrechtlich zulässige Erweiterungsmass mit dem Bauprojekt von 2010 bereits ausgeschöpft worden sei, könne der heutige Zustand nicht nachträglich bewilligt werden. Im Übrigen sei es durchaus üblich, dass ein Sitzplatz gewissen Witterungseinflüssen ausgesetzt sei. Entsprechend müssten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands Rückführungen angeordnet werden. Um sicherzustellen, dass die betroffene Fläche bzw. der Sitzplatz lediglich der Nebenutzung diene, sei die dauerhafte Entfernung einer Fensterfront die mildeste geeignete Massnahme. Wie das ARE in mehreren Schreiben ausgeführt habe, stehe es der Bauherrschaft frei, die westliche Fensterfront als Witterungsschutz zu belassen und diejenige auf der Südseite zu entfernen. Dabei seien sämtliche Halterungen, Scharniere, Schienen usw. der rückzubauenden Fensterfront zu demontieren.

**3.3** Der Regierungsrat führt im angefochtenen RRB aus, dass sich der umstrittene Sitzplatz einerseits über das vorhandene Cheminée direkt und andererseits über die unmittelbaren Zugänge zu den dauerhaft beheizten Koch- und Wohnbereichen indirekt beheizen lasse. Zudem seien die Glasfronten nach Süden und Westen ausgerichtet, was alleine aufgrund der Sonneneinstrahlung eine ausge dehntere Wohnnutzung in die Übergangsmonate hinein zulassen würde. Auch der Fotodokumentation vom 29. Mai 2018 lasse sich entnehmen, dass die Inneneinrichtung mehr einem Wohnzimmer als einem blossen Gartensitzplatz gleiche. Der überdeckte Sitzplatz sei folglich zur Wohnnutzung im Sinne der Vollzugshilfe geeignet. Aus diesen Gründen könne den Ausführungen der Beschwerdeführer nicht gefolgt werden. Das ARE habe den überdeckten Sitzplatz bzw. Wintergarten dementsprechend zu Recht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche hinzugerechnet und die nachträgliche Baubewilligung wegen einer Überschreitung des zulässigen Erweiterungsmasses der anrechenbaren Bruttogeschossfläche verweigert.

**3.4** Die Beschwerdeführer machen geltend, dass der Raum unbeheizt und zu drei Seiten nicht isoliert sei. Der Beschwerdeführer Ziff. 1 müsse deshalb, insbesondere während der kalten Jahreszeit, immer die Schiebetüre etwas offen lassen, da sich sonst Feuchtigkeit ansammle und Schimmel bilde. Die Verglasung sei nur selten, vornehmlich bei Unwetter, ganz geschlossen. Ein dauernder Aufenthalt sei deshalb wegen Feuchtigkeit und Kälte gar nicht möglich. Die Behauptung des Regierungsrates, dass sich der Sitzplatz einerseits über das vorhandene Cheminée direkt und andererseits über die unmittelbaren Zugänge zu den dauerhaft beheizten Koch- und Wohnbereichen indirekt beheizen lasse, werde nachdrücklich bestritten. Auch der Umstand, dass die Glasfronten nach Süden und Westen ausgerichtet seien, ermögliche keine Beheizung (auch in den Übergangsmonaten nicht). Es sei auch nicht möglich, den Raum mit dem Cheminée und allenfalls zusätzlich elektrischen Heizgeräten in einer Weise zu beheizen, dass er als dauernder Wohnraum dienen könne. Die Einrichtung bestehe hauptsächlich aus zwei Gartentischen (der grössere Tisch stehe schon seit Jahrzehnten in diesem Raum, sogar bevor eine erste Verglasung erstellt worden sei), dazu komme eine Gartenlounge aus wetterfestem Kunststoff sowie Schrank und Truhe aus dem Brockenhaus, Pflanzen und etwas Deko. Die Behauptung, dass die Einrichtung einen Wohnzimmerstandard aufweise, müsse deshalb als tatsachenwidrig zurückgewiesen werden. Der Boden etwa bestehe beim verglasten Sitzplatz wie auch aussen auf der Terrasse aus demselben Granit, welcher absolut wetterfest sei. Die Voraussetzungen für einen dauernden Aufenthalt und eine Beheizung seien nicht gegeben. Der Sitzplatz sei bewilligungsfähig.

**3.5.1** Für den in Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV verwendeten Begriff der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF) verweisen die Erläuterungen des Bundes (Bundesamt für Raumentwicklung [2000/01]: Neues Raumplanungsrecht. Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlung für den Vollzug, Bern, Bewilligungen nach Art. 24c RPG, Anhang 1, Subsidiäre Definition der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, S. 21) auf bestehende kantonale Regelungen, soweit sie sich im Grundsatz an die ORL-Norm 514 420 anlehnen. Fehlen solche, so gilt die Definition gemäss diesen Erläuterungen des Bundes, wonach die aBGF aus der Summe aller Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, die dauerhaft für das Wohnen und Arbeiten genutzt werden können, resultiert (vgl. auch Muggli, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen, Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24c N 31).

**3.5.2** Mit Urteil 1A.42/2006 vom 6. Juni 2006 (X. und Y. gegen Gemeinderat Wolterau und ARE) hat das Bundesgericht festgehalten, dass geschlossene Balkone grundsätzlich zur aBGF angerechnet werden. Dies erscheint gemäss Bundesgericht sachgerecht, weil derartige vor der Witterung geschützte Räume grundsätzlich als Wohnraum genutzt werden können, was auch dann gilt, wenn sie unbeheizt sind. Ein verglaster Balkon kann selbst im Winter durch die blosse Sonneneinstrahlung bewohnbar gemacht oder durch Öffnen der Hauszugänge oder durch einen mobilen Heizkörper beheizt werden. Im damaligen Fall wurde davon ausgegangen, dass die verglasten Balkone, die unmittelbar an Wohnräume angrenzten, den bewohnbaren Raum vergrössern und die Wohnqualität durch Gewährung einer grosszügigen Aussicht ins Freie erhöhen sollten. Selbst das Vorbringen, wonach die Verglasung nur aus Lärmschutzgründen oder als Witterungsschutz angebracht worden sei, änderte an der Beurteilung des Bundesgerichts nichts, zumal diese Vorbringen nichts an der Nutzbarkeit der verglasten Balkone zu Wohnzwecken änderte (zit. Urteil BGer Erw. 3.3; vgl. auch Muggli, a.a.O. Art. 24c N 31).

**3.5.3** Im VGE III 2009 85 vom 27. August 2009 (Erw. 4.1) wurde ein Wintergarten (Bruttofläche von 30 m<sup>2</sup>; auf allen Seiten praktisch vollständig verglast; auf der Nordost- und Südostseite zudem mit einer gläsernen Schiebewand versehen; vom Wohnraum durch einen Türdurchgang erreichbar; im Übrigen aber durch die bestehende Aussenmauer vom Wohnraum getrennt und nicht in diesen integriert; keine Heizinstallation) namentlich deswegen nicht bei der anrechenbaren BGF (in der Bauzone betreffend die Ausnützungsziffer) berücksichtigt, weil er kein Heizsystem aufwies und aufgrund einer bloss kleinen Öffnung/Türe zum eigentlichen Wohnraum und des Weiterbestandes der eigentlichen Aussenmauer auch nicht von dort her beheizt werden konnte. Das massgebende Baureglement

enthielt keine explizite Regelung zur Anrechenbarkeit von Wintergärten, mithin auch nicht zur Frage der Bedeutung einer Beheizung.

**3.5.4** Im VGE III 2015 235 + 240 vom 23. November 2016 ging es um die Frage, ob ein Raum mit Innenpool im OG (eines in der Bauzone gelegenen Grundstücks) als (gemäss Baureglement) ausnützungsprivilegierter Wintergarten betrachtet werden kann (Erw. 2.3). Das Verwaltungsgericht hat zunächst das Vorliegen eines Wintergartens verneint. Sodann mass es der objektiven Eignung zur Wohnnutzung die entscheidende Bedeutung bei, wobei insbesondere auch die ganzjährige Nutzungsmöglichkeit mit zu berücksichtigen war (Erw. 5.3.6). Der besagte Raum mit Pool sollte offensichtlich beheizt werden, was seine Benutzbarkeit auch in der kalten Jahreszeit ermöglichte, woran allein die Durchbrechung der Nordfassade im Bereich des Übergangs vom Innen- zum Aussenpoolbereich und ein damit allenfalls (geringfügiger) Wärmeverlust nichts änderte. Mit einer entsprechenden Ausstattung (u.a. auch Pflanzen) wurde von einem behaglichen Raum ausgegangen, der nicht nur zur sportlichen (Schwimm-) Ertüchtigung, sondern auch zum Verweilen einlud. Aus diesem Grund wurde der besagte Raum als nicht ausnützungsprivilegiert beurteilt.

**3.5.5** Im Verwaltungsgerichtsentscheid VGE III 2016 96 vom 21. Dezember 2016 ging es um ein Gartengerätehaus (in der Bauzone), welches als Winterdepot für Pflanzen dienen und an der Nordfassade eine Glasfaltwand bzw. eine Fensterfront aufweisen sollte, welche sich über fast die ganze Fassade erstreckte und vollständig geschlossen (und geöffnet) werden konnte. Bei den übrigen Fassaden waren Wände mit einer minimalen Steinstärke von 17.5cm (Gasbetonsteine) und auf der West- und Ostseite Giebelfenster geplant. Zudem sollte die geplante Baute ein Ziegeldach erhalten. Des Weiteren sollten keine Heizung, kein Strom- und Wasseranschluss sowie keine sanitären Anlagen installiert werden (Erw. 1.2 und 3.4.2).

Im zitierten Entscheid ging es zwar um die Qualifikation der Baute als Haupt- oder Nebenbaute, allerdings wurde festgehalten, dass diese Fragestellung vergleichbar sei mit der Beurteilung der Anrechenbarkeit von Wintergärten an die Bruttogeschossflächen, bei welcher die ganzjährige Bewohnbarkeit zu prüfen sei. Dementsprechend wurde ebenfalls festgehalten, dass es nicht auf die Bezeichnung eines Raumes oder einer Baute in den Baugesuchsunterlagen oder die Nutzungsabsicht der Bauherrschaft ankomme, sondern vielmehr die objektive Eignung bzw. Verwendbarkeit einer Baute für die (dauerhafte) Nutzung als (saisonunabhängige) Aufenthaltsstätte für Menschen aufgrund der baulichen Ausgestaltung entscheidend sei (Belichtung, Beheizung, Grösse; zit. VGE Erw. 3.4.2 mit Verweis auf Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd.

2, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 869 Ziff. 15.9.2.2; VGE III 2015 235 + 240 vom 23.11.2016 Erw. 4.4.2 m.w.H.).

Im besagten Entscheid wurde (in Erw. 3.4.2) des Weiteren festgehalten:

Nach dem Gesagten spielt neben der Grösse und der Belichtung auch die Beheizung eine wesentliche Rolle bei der Beurteilung der Frage, ob eine Baute ganzjährig bzw. saisonunabhängig bewohnbar ist. Im Unterschied zu einem Wintergarten sind vorliegend zwar mehrheitlich dicke Wände geplant, welche eine gewisse Dämmung ermöglichen, allerdings kann angesichts der gegen Norden ausgerichteten Fensterfront nicht von einer natürlichen (in der kalten Jahreszeit ausreichenden) Aufwärmung der Baute ausgegangen werden. Vorliegend ist im konkreten Fall (unter Berücksichtigung der vorliegenden Akten und Planunterlagen) die Annahme einer ganzjährig bewohnbaren Baute fraglich, auch wenn sie geschlossen, mit dicken Wänden und einer Glasfront versehen ist. Im Unterschied zur Baute in EGV-SZ 1994 Nr. 57 ist im konkreten Fall kein Stromanschluss vorgesehen (und vom ESTI auch untersagt) sowie kein Cheminée oder andere Heizungsmöglichkeiten geplant. Mangels Strom und Heizung ist eine ganzjährige Nutzung eher unwahrscheinlich, zumal die Distanz zum Wohnhaus auch nicht für einen externen Bezug von Strom und Wärme spricht. In diesem Sinne ist grundsätzlich davon auszugehen, dass es sich um eine Nebenbaute handelt. Die abschliessende Beurteilung dieser Frage kann vorliegend jedoch aus nachfolgenden Gründen offen bleiben.

**3.6.1** Es stellt sich vorliegend die Frage, ob der umstrittene gedeckte und geschlossene Sitzplatz geeignet ist, ganzjährig Wohnzwecken zu dienen. Der Sitzplatz grenzt im Norden an die Hausfassade direkt beim Wohnzimmer und der Küche und ist mit einer Doppel- resp. einfachen Fenstertüre davon abgetrennt (diesbezüglich divergieren Fotos des Augenscheins und Plan des nachträglichen Baugesuchs). Im Osten ist der Sitzplatz mit einer Mauer vom Autounterstand abgegrenzt (ohne Zugangstür gemäss Plan) und im Süden und Westen mit einer abschliessbaren Verglasung (gemäss Auftragsbestätigung Isolierglas 4/6/4 und zusätzlich mit Glasbeschichtung U-Wert 2.0) ausgestattet. Gedeckt wird der Sitzplatz rund bis zur Hälfte mit dem Wohnbereich sowie zur anderen Hälfte mit der Terrasse der oberen Wohnung. Der Boden besteht aus Natursteinplatten (vgl. Grundrissplan Nr. 0915/101/302 vom 25.3.2010, RR-act. III/04; Umgebungsplan Nr. 0915/101/320 vom 31.8.2019, RR-act. III/03). Daraus ergibt sich, dass der besagte Sitzplatz auf zwei Seiten mit massiven Wänden und auf zwei Seiten mit einer Verglasung umfasst ist, wobei lediglich eine Wand isoliert ist. Auch die Decke ist massiv und zum Teil isoliert. Des Weiteren ergibt sich aus den Akten, dass der gedeckte und geschlossene Sitzplatz über einen Schwedenofen verfügt und eine Ausstattung mit Sitzgelegenheiten zeigt, welche zum Verweilen einlädt.

**3.6.2** Bei dieser Sachlage ergibt sich, dass der gedeckte Sitzplatz gemäss der zitierten Rechtsprechung über alle Voraussetzungen verfügt, damit er ganzjährig

zu Wohnzwecken genutzt werden kann, wobei offen bleiben kann, ob er tatsächlich ganzjährig genutzt wird. Zum einen grenzt er direkt an die Hausfassade bzw. an den Wohnraum und die Küche an, wenn man nicht schon fast sagen kann, dass er teilweise in die Gebäudehülle (zumindest der oberen Wohnung) integriert ist, wodurch er nicht nur leicht mit Strom versorgt, sondern - wie der Regierungsrat zutreffend ausführt - auch indirekt beheizt werden kann. Dass der Beschwerdeführer Ziff. 1 die Verglasung an der Süd- bzw. Westseite (angeblich) öffnen muss, um Feuchtigkeit entweichen zu lassen, zeigt insbesondere, dass diese Verglasung dicht genug bzw. abgeschlossen ist, um den Sitzplatz im Winter beheizen zu können. Dafür ist der Beschwerdeführer nicht nur auf die indirekte Heizbarkeit durch den Wohnraum angewiesen, sondern der Raum verfügt gleichzeitig über einen Schwedenofen, durch welchen sich der Raum direkt beheizen lässt. Dabei ist zu erwähnen, dass das Heizen sowohl die von den Beschwerdeführern geltend gemachte Kälte, als in der Regel auch Feuchtigkeit vertreibt, wobei es dafür auch noch Entfeuchter gibt. Deshalb sprechen auch diese Gründe nicht gegen eine Bewohnbarkeit des Sitzplatzes im Winter. Selbst Natursteinplatten sind heutzutage im Wohnbereich durchaus üblich. Ebenfalls zutreffend ist, dass in der Übergangszeit auch die Sonneneinstrahlung über die Verglasung auf der Süd- und Westseite zu einem wärmeren Klima im gedeckten und geschlossenen Sitzplatz führt. Gemäss Auftragsbestätigung wurde für die Verglasung sodann ein Isolierglas 4/6/4 gewählt und dieses zusätzlich (gegen Mehrpreis) beschichtet. Dies, wie auch die Tatsache, dass die Verglasung eine Abschliessmechanik aufweist, sprechen dafür, dass nicht ein blosser Wetterschutz montiert wurde. Hinzu kommt, dass eine eigene Heizung gemäss höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht einmal erforderlich wäre. Die Verglasung sowie die Angrenzung an Wohnraum und Küche reichen bereits aus, um von einer Nutzbarkeit zu Wohnzwecken auszugehen.

Damit haben die Vorinstanzen den überdeckten und verglasten Sitzplatz zu Recht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche hinzugerechnet und die nachträgliche Baubewilligung wegen einer Überschreitung des zulässigen Erweiterungsmasses der anrechenbaren Bruttogeschossfläche verweigert.

**4.1** Zu den ungleich hohen Granitstelen, welche an den Vorplatz auf KTN 001 und KTN 002 angrenzen, hat das ARE im Gesamtentscheid vom 23. Januar 2020 festgehalten, dass die Abgrenzung des landwirtschaftlich genutzten Landes zur Umgebung eines Wohnhauses üblicherweise (wenn überhaupt) mit einem einfachen Weidezaun erfolgt. Im vorliegenden Fall sei ursprünglich eine Hecke vorhanden gewesen. Die ohne Bewilligung erstellte Einfriedung mit unterschiedlich hohen Granitstelen wirke störend (trotz ihrer beschränkten Einsehbarkeit)

und sei der landschaftlichen Einpassung abträglich. Sie entspreche nicht der ortsüblichen Bauweise ausserhalb der Bauzonen und sei objektiv betrachtet auch nicht erforderlich. Zudem sei die Identität des Wohnhauses inklusive Umgebung bereits sehr stark verändert worden. Wären die Granitstelen in den ursprünglichen Plänen eingetragen gewesen, hätte für diesen Bestandteil nach konstanter Praxis keine Bewilligung erteilt werden können.

Das Amt für Natur, Jagd und Fischerei (Natur- und Landschaftsschutz) hat zudem (im Gesamtentscheid vom 23.1.2020 sowie gemäss Vernehmlassung an den Regierungsrat vom 16.4.2020) ergänzt, dass das Bauvorhaben im BLN-Gebiet Nr. 1606 "Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi" liege. Gemäss Art. 5 Abs. 1 der Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (VBLN; SR 451.11) vom 29. März 2017 sind BLN-Objekte in ihrer natur- und kulturlandschaftlichen Eigenart und mit ihren prägenden Elementen ungeschmälert zu erhalten. In diesem Sinne hätten Bauten und Anlagen erhöhten Anforderungen an die landschaftliche Einpassung zu genügen. In der Regel werde dies mit einer Anpassung der neuen Bauten an die traditionelle und ortsübliche Bauweise erreicht. Das bestehende Gebäude sowie die umliegenden Wohnhäuser würden zwar nicht der traditionellen und ausserhalb von Bauzonen ortsüblichen Bauweise entsprechen, weshalb eine landschaftliche Vorbelastung bestehe. Nach Art. 7 Abs. 1 VBLN prüften die zuständigen Behörden aber bei jeder sich bietenden Gelegenheit, inwieweit bestehende Beeinträchtigungen vermindert oder behoben werden könnten. In diesem Sinne sei jedenfalls dafür zu sorgen, dass die bereits belastete Landschaftskammer nicht zusätzlich durch unangepasste Bauten oder Anlagen beeinträchtigt werde. Die bereits ausgeführte Einfriedung mit unregelmässig hohen Granitstelen stellten eine zusätzliche landschaftliche Belastung dar, die vermieden werden müsse. Traditionellerweise würden Wohnhäuser ausserhalb der Bauzone gegenüber dem landwirtschaftlich genutzten Wiesland nicht durch Einfriedungen abgegrenzt. Natürliche Böschungen seien, sofern es die Verhältnisse erlauben, Stützkonstruktionen vorzuziehen, oder es seien zumindest regionale Natursteine dafür zu verwenden. Weiter gelte es, befestigte Erschliessungsflächen auf das Minimum zu beschränken. Die vorgenommene Einfriedung sei aufgrund der geringen Niveauunterschiede zwischen Vorplatz und Umland nicht erforderlich gewesen. Sie sei mit standortuntypischen Granitsteinen aus dem Onsernone-Tal erfolgt und entspreche somit in mehreren Hinsichten nicht der traditionellen und ortsüblichen Bauweise. Sie führe dazu, dass der gegenüber dem ursprünglich bewilligten Bauvorhaben zusätzlich vergrösserte Vorplatz noch auffälliger in Erscheinung trete und sich dadurch beeinträchtigend auf das Landschaftsbild auswirke.

**4.2** Der Regierungsrat hält im angefochtenen RRB fest, dass die Beschwerdeführer nicht zu begründen vermögen, inwiefern die Granitstelen die Einpassung in die Landschaft verbessern würden. Die Behauptungen, dass sich bisher niemand über die Granitstelen beklagt habe und die zivilrechtlichen Vorschriften über Einfriedungen eingehalten seien, seien jedenfalls nicht geeignet, eine verbesserte Einpassung in die Landschaft zu begründen. Die in der Höhe jeweils versetzten Granitstelen würden einen starken Kontrast zur angrenzenden Wiese bilden und (trotz der beschränkten Einsehbarkeit von der Strasse) dominant in Erscheinung treten. Die Granitstelen stellten deshalb eine markante Abgrenzung des ohne Bewilligung erweiterten Vorplatzes vom übrigen landwirtschaftlich genutzten Land dar. Von einer verbesserten Einpassung aufgrund der Granitstelen könne daher nicht die Rede sein.

**4.3** Die Beschwerdeführer bringen auch vor Verwaltungsgericht vor, dass die Einfriedung des Vorplatzes mit Schweizer Natursteinen aus dem Onsernone-Tal sorgfältig in die Natur integriert worden sei, und dass diese hervorragend in das BLN-Gebiet Nr. 1606 passe, dass dagegen nie jemand Einwände erhoben habe, sondern die Eigentümerschaft vielmehr Komplimente dafür erhalten habe, und dass die Stelen den Vorschriften des Einführungsgesetzes zum schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGzZGB; SRSZ 210.100) vom 14. September 1978, welche für Einfriedungen gelten würden, entsprechen würden.

**4.4** Im konkreten Fall haben die Vorinstanzen zutreffend geprüft, ob die Granitstelen, welche den Vorplatz von der angrenzenden Weidefläche trennen, notwendig oder darauf ausgerichtet sind, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (vgl. vorstehende Erw. 2.3.1). Ob die Granitstelen das Landschaftsbild zu beeinträchtigen vermögen, kann vorliegend offen bleiben, vielmehr müssen sie zu einer Verbesserung führen.

Dass die Granitstelen an dieser Stelle notwendig sind, machen die Beschwerdeführer zu Recht nicht geltend. Die Vorinstanzen haben zutreffend festgehalten, dass die vorgenommene Einfriedung aufgrund der geringen Niveauunterschiede zwischen Vorplatz und Umland nicht erforderlich ist.

Es stellt sich sodann auch nicht die Frage, ob die Granitstelen im Onsernone-Tal selbst zu einer verbesserten Einpassung in die Landschaft führen. Dies mag durchaus zutreffen. Vielmehr zeigen die Beschwerdeführer mit ihrer Argumentation - sinngemäss, dass man im Onsernone-Tal gewesen sein muss, um die Einpassung beurteilen zu können - selbst auf, dass es sich bei den Granitstelen aus dem Onsernone-Tal nicht um - in Küssnacht - ortsübliche Einfriedungen ausserhalb der Bauzonen zur Abgrenzung eines Wohnhauses zu einer landwirtschaft-

lich genutzten Landfläche handelt. Derartige Einfriedungen mögen im Onsernone-Tal üblich sein, in der vorliegend relevanten Landschaft sind sie jedoch unüblich. Hierzu kann auf die Ausführungen des Amtes für Natur, Jagd und Fischerei verwiesen werden (vgl. vorstehende Erw. 4.1), wonach traditionellerweise Wohnhäuser ausserhalb der Bauzone gegenüber dem landwirtschaftlich genutzten Wiesland nicht durch Einfriedungen abgegrenzt werden, natürliche Böschungen, sofern es die Verhältnisse erlauben, Stützkonstruktionen vorzuziehen oder zumindest regionale Natursteine dafür zu verwenden und befestigte Erschliessungsflächen auf das Minimum zu beschränken sind. Diese Ausführungen sind nachvollziehbar und nicht zu beanstanden. Schliesslich vermag selbst der Hinweis der Beschwerdeführer, für die Einfriedung Komplimente zu erhalten, darauf hinzudeuten, dass es sich um eine auffällige und ortsunübliche Abgrenzung handelt. Darüber hinaus vermögen auch Komplimente keine Verbesserung der Einpassung des Vorplatzes in das Landschaftsbild zu belegen.

Nach dem Gesagten haben die Vorinstanzen zu Recht auch bezüglich die Granitstelen die nachträgliche Baubewilligung verweigert.

**5.1.1** Die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bedeutet eine Eigentumsbeschränkung und ist folglich nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht (vgl. § 87 Abs. 2 PBG), im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18.4.1999; Urteil BGer 1C\_286/2020 vom 15.12.2020 Erw. 6; vgl. Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Zürich 1999, S. 146 ff.).

**5.1.2** Der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kommt gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungsrechts zu. Werden ausserhalb der Bauzone illegal errichtete, dem RPG widersprechende Bauten nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, so wird der erwähnte fundamentale Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten, die nachträglich nicht bewilligt werden können, müssen deshalb grundsätzlich beseitigt werden, da nach der Rechtsprechung das öffentliche Interesse an der Wahrung des grundlegenden Prinzips der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugelände sehr gewichtig ist (BGE 136 II 359 Erw. 6 mit Hinweisen). Dies gilt zur Verhinderung der schleichenden Überbauung der Landwirtschaftszone auch in Bezug auf Bauten, die flächen- und volumenmässig nicht sehr gross sind und die sich in der Nähe eines Wohnhauses befinden (Urteil BGer 1C\_168/2020 vom 27.11.2020 Erw. 3.4). Bei der Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten sind indes-

sen die allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts zu beachten. Zu ihnen gehören namentlich das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) sowie der Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV). Die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann insbesondere unterbleiben, soweit diese unverhältnismässig wäre. Überdies können Gründe des Vertrauensschutzes der Wiederherstellung entgegenstehen, oder sie kann aufgrund des Zeitablaufs verwirkt sein (BGE 136 II 359 Erw. 6-10). Bei der Prüfung, ob ein Abbruch im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist, ist den kommunalen und kantonalen Behörden ein gewisser Ermessensspielraum zuzugestehen, wenn es um die Beurteilung lokaler Gegebenheiten geht und sich ausgesprochene Ermessensfragen stellen (vgl. Urteil BGer 1C\_406/2012 vom 5.2.2013 Erw. 3.2).

**5.1.3** Die bundesgerichtliche Rechtsprechung betreffend Wiederherstellungsmassnahmen bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone ist streng (vgl. Urteile BGer 1C\_179/2013 vom 15.8.2013 betreffend den Rückbau des gegenüber dem für eine hobbymässige Pferdehaltung bewilligten, aber mit der doppelten Fläche realisierten Allwetterplatzes [auf die von der Tierschutzgesetzgebung empfohlene Fläche]; 1C\_270/2014 vom 4.6.2014 betreffend die Entfernung eines rund 1.5 m hohen Zauns mit Pfosten in der Höhe von 1.7 m bis 1.8 m in der Landwirtschaftszone; 1C\_43/2015 vom 6.11.2015 betreffend Rückbau von sechs nicht bewilligten Pfählen, die im Rahmen der bewilligten Erneuerung eines Bootshafens in den See gerammt worden waren, um daran Boote befestigen zu können; 1C\_533/2015 vom 6.1.2016 betreffend Rückbau eines Sitzplatzes mit Pergola, Stützmauern, Gartenzaun etc. bei geltend gemachten Wiederherstellungskosten von Fr. 50'000.-- bis Fr. 100'000.-- und einem durch den Rückbau verursachten Wertverlust des Grundstückes von Fr. 100'000.-- (und mehr); BGE 111 Ib 213 "Gontenschwil": Widerruf der konsumierten Baubewilligung für ein Haus in der Landwirtschaftszone mit einem damit verbundenen Vermögensverlust von Fr. 2 Mio. zuzüglich Abbruch- und Wiederherstellungskosten; 1C\_168/2020 vom 27.11.2020 betreffend Rückbau einer Poolüberdachung und eines Teichs/Biotops; 1C\_286/2020 vom 15.12.2020 betreffend Rückbau einer von ca. 24m<sup>2</sup> auf 34m<sup>2</sup> unbewilligt erweiterten Parkplatzfläche).

**5.1.4** Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verwirkt der Anspruch der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Interesse der Rechtssicherheit grundsätzlich 30 Jahre nach dem Bauabschluss (vgl. vorstehend Erw. 2.2.2). Kürzere Verwirkungsfristen können sich aus Gründen des Vertrauensschutzes ergeben. Ein solcher Schutz kann zum Tragen kommen, wenn die Behörden den baurechtswidrigen Zustand über Jahre hinaus duldeten, ob-

wohl ihnen die Gesetzwidrigkeit bekannt war oder sie diese bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätten kennen müssen. Daraus kann jedoch nur ein berechtigtes Vertrauen ableiten, wer in gutem Glauben annahm und unter Anwendung zumutbarer Sorgfalt annehmen durfte, die von ihm ausgeübte Nutzung sei rechtmässig bzw. stehe mit der Baubewilligung in Einklang (Urteil BGer 1C\_171/2017 vom 3.10.2017 in Sachen M. vs. Bau- und Umweltbehörde Einsiedeln, Erw. 4.1; BGE 136 II 359 Erw. 7.1 f.). Wird die Baute im Laufe der 30 Jahre laufend verändert und/oder erweitert, tritt keine Verwirkung ein; vielmehr wird mit jeder wesentlichen Veränderung und Erweiterung erneut ein rechtswidriger Zustand geschaffen, der die Verwirkungsfrist auslöst (Waldmann, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 6.47 mit Hinweis auf BGE 136 II 359 Erw. 8.3).

**5.1.5** Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts erhält der Käufer eines Grundstücks als Rechtsnachfolger des Verkäufers grundsätzlich dessen Rechtsschutzmöglichkeiten. Der Käufer kann sich daher (vorbehältlich nachträglicher Änderungen der Rechts- und Sachlage) gegen die Pflicht, eine widerrechtliche Baute abzubauen, im gleichen Umfang wehren, wie dies der Verkäufer konnte. Der Käufer kann sich somit auf Zusicherungen der Behörde oder andere Vertrauenstatbestände berufen, die dem Verkäufer gegenüber erteilt bzw. geschaffen wurden, der Käufer muss sich aber dessen bösen Glauben anrechnen lassen. Demnach hat sich der Käufer als Rechtsnachfolger des Verkäufers dessen bösen Glauben auch dann anrechnen zu lassen, wenn die Behörden diesem gegenüber keine Bewilligungen erteilt oder Vertrauenstatbestände geschaffen haben. Andernfalls könnte ein Grundeigentümer den Fortbestand eines ohne Baubewilligung geschaffenen gesetzwidrigen baulichen Zustands erreichen, indem er seine Baute auf einen Dritten überträgt und dabei das Fehlen einer Baubewilligung verschweigt (Urteile BGer 1C\_171/2017 vom 3.10.2017 in Sachen M. vs. Bau- und Umweltbehörde Einsiedeln, Erw. 4.4; 1C\_533/2015 vom 6.1.2016 Erw. 3.4).

**5.2** Die gesetzliche Grundlage für die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen ist mit § 87 Abs. 2 PBG gegeben. Ein gewichtiges öffentliches Interesse stellt gemäss der Rechtsprechung die Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet dar (BGE 132 II 21 Erw. 6.4), die als fundamentaler raumplanerischer Grundsatz der schweizerischen Raumplanung gilt und per 1. Mai 2014 in Art. 1 Abs. 1 Satz 1 RPG ("Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird") an prominenter Stelle gesetzlich verankert wurde. Werden widerrechtlich errichtete, dem RPG widersprechende Bauten nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, so wird dieser Grundsatz unterminiert und rechtswidriges

Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten, die nachträglich nicht bewilligt werden können, müssen deshalb grundsätzlich beseitigt werden (BGE 136 II 359 Erw. 6 mit Hinweisen; Urteile BGer 1C\_171/2017 vom 3.10.2017 in Sachen M. vs. Bau- und Umweltbehörde Einsiedeln, Erw. 5.4; 1C\_554/2011 vom 2.4.2012 Erw. 4 [i.Sa. K. vs. RR Schwyz]; 1A.78/2004 vom 16.7.2004 Erw. 5.2.3 [i.Sa. B. vs. RR Schwyz]).

**5.3** § 88 PBG regelt die Baukontrolle (vgl. auch § 48a der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997, der indes- sen erst seit 1.1.2012 Geltung hat). Bei der (Bau-)Abnahme ist auch zu prüfen, ob Bewilligungen kantonaler Instanzen eingehalten worden sind. Abweichungen sind der zuständigen kantonalen Instanz zu melden (Abs. 2).

Die (repressive) Kontrolle der Bauausführung bildet die unabdingbare Ergänzung zur (präventiven) Beurteilung des Baugesuchs (Mäder, Das Baubewilligungsver- fahren, Zürich 1991, Rz. 580). Gegenstand der behördlichen Kontrolle sind die Bauarbeiten schlechthin. Ziel der Kontrollen ist die Überprüfung, ob die ausge- führten Bauarbeiten den bewilligten Plänen und Unterlagen gemäss erstellt wer- den und nicht gegen formelles oder materielles Baurecht verstossen (Mäder, a.a.O., Rz. 596; Beeler, a.a.O., S. 50). Über Art und Umfang der Baukontrollen sind Rapporte zu erstellen (Baumann, in: Baumann et al., Kommentar zum Bau- gesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 60 N 112; vgl. Beeler, a.a.O., S. 53 f.). Die Baukontrolle ist Bestandteil der Ermittlung des massgeblichen Sachverhaltes im Sinne des gesetzlichen Untersuchungsgrundsatzes (vgl. Baumann, a.a.O., § 60 N 114). Gemäss Beeler (a.a.O., S. 54) besteht die Pflicht der Bauherrschaft, ein Bauvorhaben in Übereinstimmung mit dem formellen und materiellen Pla- nungs- und Baurecht zu erstellen, unabhängig davon, ob die Baupolizeibehörde ihrer Kontroll- und Überwachungspflicht nachkommt. Eine Baukontrolle von Zwi- schenständen und insbesondere auch im Rahmen der Schlussabnahme vermag aber eine Baubewilligung nicht zu ändern und unerkannt gebliebene Mängel werden nicht legalisiert (Fritsche/Bösch/Wipf/Kunz; Zürcher Planungs- und Bau- recht, 6. Auflage, Wädenswil 2019, S. 494). Die Bauherrschaft kann sich gegen allfällige Massnahmen zur Beseitigung materiellrechtlicher Mängel, die in der Bauabnahme nicht festgehalten wurden, nicht darauf berufen, sie habe nach der Schlussabnahme darauf vertrauen dürfen, dass keine Beanstandungen mehr fol- gen (Fritsche/Bösch/Wipf/Kunz; a.a.O., S. 499) Nur unter besonderen Umstän- den kann der Grundsatz des Vertrauensschutzes zugunsten des Bauherrn wirk- sam werden (Beeler, a.a.O., S. 54; vgl. Urteil BGer 1C\_333/2017 vom 22.11.2017 Erw. 3.2).

**5.4.1** Die Beschwerdeführer machen geltend, dass die Beschwerdeführer Ziff. 2 in den Jahren 2010 bis 2012 Umbauten auf ihrer Liegenschaft, KTN 001, vorgenommen hätten. Nach Abschluss der Bauarbeiten habe der Bezirksrat am 11. Mai 2012 beim Bauobjekt die Schlusskontrolle durchgeführt und mit Schreiben vom 29. September 2012 schriftlich mitgeteilt, dass das Bauprojekt den baurechtlichen Vorschriften sowie den bewilligten Plänen entsprechen würde und gemäss § 88 PBG als abgenommen gelte. In der Folge hätten die Beschwerdeführer Ziff. 2 die Liegenschaft am 18. Dezember 2012 an ihre Kinder, die Beigeladene Ziff. 4 und den Beschwerdeführer Ziff. 1, aufgeteilt in Stockwerkeigentum, veräussert. Für die Kinder sei das Schreiben des Bezirkrates vom 29. September 2012 eine wichtige Grundlage dafür gewesen, das Stockwerkeigentum zu erwerben. Die Kinder seien mit den Bauarbeiten in keinsten Weise befasst gewesen (mit Ausnahme des Innenausbaus beim Beschwerdeführer Ziff. 1) und hätten niemals geahnt, dass mit dem ausgeführten Bauprojekt etwas nicht in Ordnung sein könnte. Vielmehr hätten beide beim Kauf gutgläubig darauf vertraut, dass das ausgeführte Bauprojekt den baurechtlichen Vorschriften und den bewilligten Plänen entspreche. Massgeblich sei auch, dass der Bezirksrat die zuständige Behörde für die Bauabnahme gewesen sei.

Schliesslich halten die Beschwerdeführer fest, dass - entgegen den Ausführungen im angefochtenen RRB - die Einfriedung noch im Jahr 2011 und die Verglasung des gedeckten Sitzplatzes im Frühling 2012, und somit beides vor der Bauabnahme vom 11. Mai 2012, erstellt worden sei. Der Beschwerdeführer Ziff. 1 und die Beigeladene Ziff. 4 könnten sich somit auf den Vertrauensschutz berufen.

Daran ändere auch nichts, dass die Auskunft des Bezirkrates vom 29. September 2012 nur an die Beschwerdeführer Ziff. 2 gerichtet gewesen sei, weil das Schreiben den Kindern zugänglich gemacht worden sei. Dieses Schreiben sei eine wichtige Grundlage dafür gewesen, das Stockwerkeigentum käuflich zu erwerben.

**5.4.2** Im angefochtenen RRB hält der Regierungsrat (in Erw. 6 bis 6.4) fest, dass sich die Beschwerdeführer auf den Grundsatz von Treu und Glauben bzw. den Vertrauensschutz berufen würden. Vorliegend sei jedoch nicht erstellt, dass die Verglasung des überdeckten Sitzplatzes und die Einfriedung mit den umstrittenen Granitstelen vor der Durchführung der Schlusskontrolle oder erst danach erstellt worden sei, bzw. es sei davon auszugehen, dass im Zeitpunkt der Schlusskontrolle die Granitstelen und die Verglasung des gedeckten Sitzplatzes noch nicht bestanden hätten, weshalb die Berufung auf den Vertrauensschutz unzulässig sei. Der Errichtungszeitpunkt müsse vorliegend jedoch nicht abschlies-

send bestimmt werden, weil die Beschwerdeführer sich auch aus anderen Gründen nicht auf den Vertrauensschutz berufen könnten (Erw. 6.2).

Die Auskunft des Bezirksrates sei nur an die Beschwerdeführer Ziff. 2 adressiert gewesen. Gemäss Rechtsprechung und Doktrin sei eine falsche Auskunft jedoch nur bindend, wenn die Behörde in einer konkreten Situation mit Bezug auf bestimmte Personen gehandelt habe. Es müsse sich also um eine individuell-konkrete Auskunft gehandelt haben. Die von einer Behörde abgegebene Zusicherung gelte deshalb grundsätzlich nur für den unmittelbaren Empfänger der Zusicherung. Aus diesem Grund könne sich eine Privatperson nicht auf eine Auskunft berufen, welche einem Dritten erteilt worden sei. Folglich vermöge die an die Beschwerdeführer Ziff. 2 adressierte Auskunft beim Beschwerdeführer Ziff. 1 und der Beigeladenen Ziff. 4 keine berechtigte Vertrauensgrundlage zu schaffen. Zudem handle es sich beim Erwerbsakt um einen gemischten Kauf bzw. Erbvorbezug. Die Behauptung, dass sie die Stockwerkeigentumseinheit nicht erworben hätten, wenn sie Kenntnis von den nicht bewilligten Granitstelen und der Verglasung gehabt hätten, sei wenig glaubhaft. Aus diesem Grund mangle es auch an einem Kausalzusammenhang zwischen der (angeblichen) Vertrauensgrundlage und der Vertrauensbetätigung. Folglich seien gleich mehrere Voraussetzungen für die erfolgreiche Anrufung des Vertrauensschutzes durch den Beschwerdeführer Ziff. 1 und die Beigeladene Ziff. 4 nicht erfüllt (Erw. 6.3).

**5.5** Der in Art. 9 BV verankerte Grundsatz von Treu und Glauben statuiert ein Verbot widersprüchlichen Verhaltens und verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherung oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden. Die Voraussetzung für eine Berufung auf Vertrauensschutz, die unter bestimmten Voraussetzungen eine vom materiellen Recht abweichende Behandlung der Rechtsuchenden gebieten kann, ist erfüllt: 1. wenn die Behörde in einer konkreten Situation mit Bezug auf bestimmte Personen gehandelt hat; 2. wenn sie für die Erteilung der betreffenden Auskunft zuständig war oder wenn die rechtsuchende Person die Behörde aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten durfte; 3. wenn die Person die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne weiteres erkennen konnte; 4. wenn sie im Vertrauen auf die Richtigkeit der Auskunft Dispositionen getroffen hat, die nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden können, und 5. wenn die gesetzliche Ordnung seit der Auskunftserteilung keine Änderung erfahren hat. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein; ist bereits eine nicht gegeben, erübrigt es sich, die anderen zu prüfen. Wird der Vertrauensschutz durch eine Verfügung ausgelöst, sind die Voraussetzungen 1, 2, 3 und 5 in der

Regel erfüllt (vgl. zum Ganzen Urteil BGer 8C\_341/2019 vom 30.1.2020 Erw. 4 m.w.H.).

**5.5.1** Nicht geltend gemacht wird, dass die Beschwerdeführer Ziff. 2 sich auf den Vertrauensschutz berufen können, wovon auch nicht auszugehen ist, da sie wussten bzw. wissen mussten, dass die vollständige Verglasung des gedeckten Sitzplatzes sowie die Granitstelen nicht Bestandteil der Baubewilligung waren (vgl. angefochtener RRB Erw. 6.4). Vielmehr wurde vorgängig zur Baubewilligung vom ARE sogar explizit auf die Unzulässigkeit eines vollständig verglasten Sitzplatzes hingewiesen, worauf die Beschwerdeführer Ziff. 2 ihr Projekt überarbeiten mussten. Fehlt es aber an der Gutgläubigkeit der Bauherrschaft, vermag auch das Schreiben des Bezirksrates vom 29. September 2012 zur Baukontrolle, keine Vertrauensgrundlage zu begründen.

**5.5.2** Fraglich ist jedoch, ob sich die Erwerber der Liegenschaft bzw. Kinder der Beschwerdeführer Ziff. 2 (der Beschwerdeführer Ziff. 1 und die Beigeladene Ziff. 4) auf den Vertrauensschutz berufen können.

Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB festgehalten, dass die Verglasung des gedeckten Sitzplatzes und die Einfriedung mit Granitstelen zum Zeitpunkt der Baukontrolle noch nicht bestanden hätten. Daraufhin haben die Beschwerdeführer im Verwaltungsgerichtsverfahren neue Belege eingebracht (Bf-act. 1 und 2: Auftragsbestätigung der G.\_\_\_\_\_ AG betreffend Sitzplatz vom 1.3.2012 und Auftragsbestätigung der H.\_\_\_\_\_ betreffend Umgebungsarbeiten bzw. Granitstelen vom 2.10.2011), welche die Auftragsbestätigungen für die Verglasung des gedeckten Sitzplatzes sowie für die Umgebungsgestaltung enthalten. Zwar handelt es sich dabei lediglich um Auftragsbestätigungen, welche die Erstellung der Sitzplatzverglasung und der Granitstelen vor der Bauabnahme vom 11. Mai 2012 nicht ohne weiteres zu belegen vermögen. Allerdings vermögen sie zumindest aufzuzeigen, dass die Aufträge noch während der Umbauphase ergangen sind und bestätigt wurden. Zudem waren sie auch an den Bauherrn bzw. die Beschwerdeführer Ziff. 2 und nicht deren Kinder bzw. den Beschwerdeführer Ziff. 1 und die Beigeladene Ziff. 4 gerichtet, welche das Stockwerkeigentum zudem erst im Dezember 2012 erlangt haben. Die Belege vermögen somit genauso wenig zu beweisen, dass die Sitzplatzverglasung und die Granitstelen vor der Bauabnahme, wie dass sie nach der Bauabnahme erstellt wurden. Auch der Umstand, dass die Sitzplatzverglasung und die Granitstelen im Bauabnahmeprotokoll nicht erwähnt werden, vermag den Zeitpunkt der Erstellung nicht mit Sicherheit zu bestimmen. Immerhin ist hier festzuhalten, soweit unbewilligte und zu Unrecht erstellte Bauten und Anlagen in der Bauabnahme nicht explizit erwähnt werden, dürfen die Beschwerdeführer aus dem Stillschweigen der Behörde nicht

darauf vertrauen, dass sie dies akzeptieren werde. Somit kann nicht ohne weiteres gesagt werden, dass diese Bauten und Anlagen zum Zeitpunkt der Baukontrolle schon (bzw. noch nicht) bestanden hätten. Selbst wenn davon auszugehen wäre, dass die Sitzplatzverglasung und die Granitstelen bei der Bauabnahme bereits bestanden hätten, könnten sich der Beschwerdeführer Ziff. 1 und die Beigeladene Ziff. 4 aus den nachfolgenden Gründen aber nicht auf den Vertrauensschutz berufen.

**5.5.3** Zunächst ist festzuhalten, dass sich der Beschwerdeführer Ziff. 1 sowie die Beigeladene Ziff. 4 als Käufer die Bösgläubigkeit der Beschwerdeführer Ziff. 2 bzw. ihrer Eltern (der Verkäufer) als Rechtsnachfolger grundsätzlich anzurechnen lassen haben (vgl. vorstehende Erw. 5.1.5). Soweit den Käufern der Stockwerkeigentümereinheiten dadurch ein Schaden entstanden ist bzw. entstehen sollte, handelt es sich dabei um eine zivilrechtliche Problematik, welche im vorliegenden Verfahren keine Bedeutung hat.

Des Weiteren führt der Regierungsrat aus, dass eine behördliche Auskunft, welche gar nicht an den Beschwerdeführer Ziff. 1 und die Beigeladene Ziff. 4 gerichtet war bzw. diesen von der Behörde nicht mitgeteilt wurde, als Vertrauensgrundlage von vornherein nicht in Betracht kommt, was grundsätzlich zutreffend ist (BGE 109 V 52 Erw. 3a f.; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 669; Imboden/Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Bd. I, 5. Aufl., Basel 1976, S. 469; vgl. auch VGE 2015/269 des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 19.5.2016 Erw. 4f). Allerdings widerspricht dies der in Erwägung 5.1.5 dargelegten Rechtsprechung, wonach sich der Käufer auf Zusicherungen der Behörden oder andere Vertrauensstatbestände berufen kann, die dem Verkäufer gegenüber erteilt bzw. geschaffen wurden, der Käufer muss sich aber - wie bereits ausgeführt - dessen bösen Glauben anrechnen lassen. Deshalb können sich der Beschwerdeführer Ziff. 1 und die Beigeladene Ziff. 4 wie auch die Beschwerdeführer Ziff. 2 gestützt auf die Bauabnahme infolge Bösgläubigkeit der Beschwerdeführer Ziff. 2 nicht auf den Vertrauensschutz berufen, zumal allfällige zum Zeitpunkt der Bauabnahme bereits erstellte unbewilligte Bauten mit der Bauabnahme eben gerade nicht konkludent akzeptiert wurden (vgl. oben Erw. 5.3). Sodann hat der Regierungsrat nachvollziehbar ausgeführt, dass der Beschwerdeführer Ziff. 1 und die Beigeladene Ziff. 4 ihre Stockwerkseigentumseinheiten zu einem erheblichen Teil aus Erbvorbezug finanziert haben, weshalb wenig glaubhaft erscheint, dass sie diese nicht erworben hätten, wenn sie Kenntnis von den nicht bewilligten Granitstelen und der Sitzplatzverglasung gehabt hätten. Demnach hat der Regierungsrat zu Recht auch den Kausalzusammenhang zwischen der (angeblichen) Vertrauens-

grundlage und der Vertrauensbetätigung verneint. Auch ist nur schwer vorstellbar (wenn auch nicht ausgeschlossen), dass die Beschwerdeführer Ziff. 2 den ganzen Umbau eigenständig, ohne Rücksprache mit Beschwerdeführer Ziff. 1 geplant und vollzogen haben im Wissen, dass er die Hauptwohnung und sie selbst die Alterswohnung beziehen dürften.

Schliesslich können gewichtige öffentliche Interessen selbst bei gutem Glauben für eine Wiederherstellung sprechen, wobei eine Interessenabwägung vorzunehmen ist. Das Bundesgericht erachtet u.a. die Wahrung der Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone als ein derartig gewichtiges öffentliches Interesse, weil die Trennung des Baugebietes vom Nichtbaugebiet ein Kernanliegen der Raumplanung ist (vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N 9b lit. d). Im konkreten Fall sind somit solche gewichtigen öffentlichen Interessen gegeben, nachdem sich die umstrittenen Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone befinden, die zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche überschritten wird und die Einordnung in das Landschaftsbild nicht gegeben ist. Somit ist es auch deshalb gerechtfertigt, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verlangen.

**5.6** Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (Bundesgerichtsurteil 1C\_171/2017 vom 3.10.2017 i.Sa. M. vs. Bau- und Umweltbehörde Einsiedeln Erw. 5.1 mit Hinweisen, u.a. auf BGE 140 I 2 Erw. 9.2.2; BGE 132 II 21 Erw. 6; vgl. VGE III 2018 227 vom 24.4.2019 Erw. 4.1).

Im vorliegenden Fall machen die Beschwerdeführer zu Recht nicht geltend, dass die Anordnung eines Rückbaus nicht verhältnismässig ist. Die Beschwerdeführer Ziff. 2 gelten nicht als gutgläubig im baurechtlichen Sinn und die übrigen Verfahrensbeteiligten haben sich die Bösgläubigkeit, wie bereits ausgeführt, zumindest anrechnen zu lassen, weshalb ihren privaten Interessen an der Beibehaltung des bestehenden Zustands nur wenig Gewicht beigemessen werden kann. Die öffentlichen Interessen überwiegen somit die privaten Interessen, weshalb die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auch im Hinblick auf die Verhältnismässigkeit zu Recht angeordnet wurde (vgl. hierzu die nachvollziehbaren und zutreffenden Ausführungen im angefochtenen RRB Erw. 8.1ff.).

**6.1** Die Beschwerdeführer machen nach wie vor geltend, dass die Beschwerdeführer Ziff. 2 mangels Eigentümerstellung nicht zum Rückbau von bestehenden Bauten verpflichtet werden dürfen und verweisen auf den Bundesgerichtsentscheid BGE 107 Ia 19. Demnach kann ein Störer, an welchen eine Abbruchverfügung gerichtet wird und dem aufgrund des Privatrechts keine oder keine ausschliessliche Verfügungsmacht über die betreffende Baute zusteht, seiner Verpflichtung nur nachkommen, wenn die (Mit-) Eigentümer oder Gewaltinhaber in den Eingriff einwilligen. Widersetze sich der Verfügungsberechtigte dem Abbruch, so werde dem Adressaten mit dem Abbruchbefehl eine Pflicht auferlegt, die er mit den ihm zu Gebote stehenden rechtlichen Mitteln nicht erfüllen könne. In einem solchen Fall sei die Beseitigungsandrohung nicht vollstreckbar. Der Beschwerdeführer Ziff. 1 sowie die Beigeladene Ziff. 4 würden sich vorliegend gegen den Abbruch stellen. Somit sei die gegen die Beschwerdeführer Ziff. 2 gerichtete Abbruchverfügung gegen den Willen der neuen Eigentümer nicht vollstreckbar und es dürfe auch keine Ersatzvornahme erfolgen. Auch eine Bestrafung nach Art. 292 Schweizerisches Strafgesetzbuch (StGB; SR 311.0) vom 21. Dezember 1937 oder die Ausfällung von Ordnungsbussen bei Nichterfüllung falle ausser Betracht. Sollte der Bezirk bzw. das ARE nach der Rückweisung gegen den Beschwerdeführer Ziff. 1 und die Beigeladene Ziff. 4 eine Duldungs- oder Beseitigungsverfügung erlassen, würden sich diese entschieden wehren. Dabei würden das Prinzip der Verhältnismässigkeit und vor allem die Gutgläubigkeit der Betroffenen eine zentrale Rolle spielen.

**6.2** Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB festgehalten, dass gemäss Rechtsprechung und Lehre die Beseitigung der Störung alternativ oder kumulativ von jedem Verhaltens- oder Zustandsstörer verlangt werden kann, wobei bei der Auswahl des Pflichtigen der zuständigen Behörde ein Ermessensspielraum zusteht. Gemäss der zitierten Rechtsprechung könne die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes sowohl vom Beschwerdeführer Ziff. 1 und der Beigeladenen Ziff. 4 als Zustandsstörer als auch von den Beschwerdeführern Ziff. 2 als Verhaltensstörer verlangt werden. Der Einwand, dass der Beschwerdeführer Ziff. 1 und die Beigeladene Ziff. 4 als (angeblich gutgläubige) Erwerber der Stockwerkeigentumseinheiten bzw. des Grundstücks KTN 001 nicht zur Duldung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes angehalten werden könnten, sei demnach nicht zutreffend. Das Gleiche gelte für die Behauptung, dass die Beschwerdeführer Ziff. 2 mangels Eigentümerstellung nicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes angehalten werden könnten.

**6.3.1** Verfügung und Entscheid sind vollstreckbar, wenn sie nicht mehr angefochten werden können (formelle Rechtskraft) oder wenn den Rechtsmitteln keine

aufschiebende Wirkung zukommt oder wenn die aufschiebende Wirkung entzogen wurde (§ 76 VRP).

Die Sachverfügung muss auch vollstreckungsfähig sein. Die fehlende Verfügungsberechtigung des Pflichtigen bzw. die fehlende Duldungsverpflichtung der Berechtigten stellt beispielsweise ein Vollstreckungshindernis dar (EGV-SZ 2012 B 17.1 Erw. 1.7 f.; VGE III 2019 218 vom 27.5.2020 Erw. 4.2.5).

**6.3.2** Die zur Behebung eines polizeiwidrigen Zustandes erforderlichen Massnahmen sind grundsätzlich gegen den Störer zu richten. Als Störer gilt nicht nur, wer als Verhaltens- oder Handlungsstörer den polizeiwidrigen Zustand selbst oder durch das unter seiner Verantwortung erfolgende Verhalten Dritter verursacht, sondern auch, wer als Zustandsstörer über die Sache, die den ordnungswidrigen Zustand bewirkt, die rechtliche oder tatsächliche Gewalt hat, was namentlich auf Eigentümer zutrifft. Der Eigentümer eines Grundstücks hat für einen rechtswidrigen Zustand auf seinem Grundstück als Zustandsstörer grundsätzlich unabhängig davon einzustehen, wodurch dieser Zustand entstanden ist und ob ihn dafür ein Verschulden trifft. Nach der Rechtsprechung und Lehre kann die Beseitigung der Störung alternativ oder kumulativ von jedem Verhaltens- oder Zustandsstörer verlangt werden, wobei bei der Auswahl des Pflichtigen der zuständigen Behörde ein Ermessensspielraum zusteht. Das Bundesgericht schreitet daher wegen Verletzung des Willkürverbots nur ein, wenn die zuständige Behörde ihr Ermessen missbraucht oder überschritten hat. Zwar ist es vertretbar, vom Grundsatz auszugehen, die Verhaltensstörer seien wenn möglich vor den reinen Zustandsstörern in Anspruch zu nehmen. Zu beachten ist indes, dass der Verhaltensstörer, dem über das betroffene Grundstück keine Verfügungsmacht zusteht, eine verlangte Beseitigung nur vornehmen kann, wenn ihr die Grundstückseigentümer zustimmen. Widersetzen diese sich dem entsprechenden Eigentumseingriff, wird die Beseitigungsverfügung gegenüber dem Verhaltensstörer zurzeit nicht vollstreckbar. Das Vollstreckungshindernis kann beseitigt werden, indem gegen die Grundeigentümer, die ihre Zustimmung zur angeordneten Beseitigung verweigern, eine Duldungs- oder Beseitigungsverfügung erlassen wird. Dagegen können die Grundeigentümer Rechtsmittel ergreifen und insbesondere die Verhältnismässigkeit der Anordnung in Frage stellen. Steht der Widerstand der Eigentümer zum vornherein fest, wird daher die zuständige Baubehörde nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts mit Vorteil die notwendigen Beseitigungs- und Duldungsverfügungen im selben Verfahren erlassen, um einerseits bei der Anordnung der Vollstreckungsmassnahmen allen auf dem Spiele stehenden Privatinteressen zugleich Rechnung zu tragen und andererseits eine unerwünschte Verzögerung der Vollstreckung zu verhindern (Bundes-

gerichtsurteil 1C\_292/2017 vom 15.9.2017 Erw. 3.1 mit zahlreichen Hinweisen, u.a. auf BGE 107 Ia 19 Erw. 2a [i.Sa. Ferrari vs. Bezirk Küssnacht]; 143 I 147 Erw. 5; vgl. auch VGE III 2019 218 vom 27.5.2020 Erw. 4.2.6; VGE III 2020 12+18 vom 19.10.2020 Erw. 2.2.2).

**6.4.1** Im konkreten Fall wurden mit Beschluss des Bezirksrates Nr. 97 vom 26. Februar 2020 die Beschwerdeführer Ziff. 2 (als Baugesuchsteller und Bauherrschaft bzw. Verhaltensstörer) verpflichtet, die Sitzplatzverglasung sowie die Granitstelen gemäss kantonalem Gesamtentscheid vom 23. Januar 2020 zurückzubauen, unter Androhung von Vollstreckungsmassnahmen. Die Zustellung des Beschlusses erfolgte auch an den Beschwerdeführer Ziff. 1 und die Beigeladene Ziff. 4 (als Grundeigentümer bzw. Zustandsstörer). Auch mit Gesamtentscheid vom 23. Januar 2020 wurden die Beschwerdeführer Ziff. 2 zum Rückbau unter Androhung von Vollstreckungsmassnahmen verpflichtet, während die Zustellung auch an den Beschwerdeführer Ziff. 1 und die Beigeladene Ziff. 4 erfolgte. Letztere wurden von Anfang an in das Verfahren einbezogen bzw. beigegeben und konnten Stellung nehmen, was sie auch taten.

**6.4.2** Dieses Vorgehen hatte der Regierungsrat mit RRB Nr. 363/2019 vom 21. Mai 2019 vorgespurt. Er hob die damals angefochtene Verfügung u.a. deshalb auf (vgl. Ingress Bst. C), weil die Grundeigentümer nicht ins Verfahren einbezogen wurden (vgl. RRB Nr. 363/2019 vom 21.5.2019 Erw. 4). Konkret führte der Regierungsrat aus: "Damit die angeordneten Rückbaumassnahmen auch gegenüber den Grundeigentümern verbindlich werden und die Grundeigentümer die durch die Beschwerdeführer 1 auszuführenden Rückbaumassnahmen zu dulden haben, hätten die Vorinstanzen 1 und 2 die Grundeigentümer der Grundstücke KTN 002 und KTN 001 mindestens in das vorinstanzliche Verfahren beiladen und ihnen das rechtliche Gehör gewähren müssen" (vgl. RRB Nr. 363/2019 vom 21.5.2019 Erw. 5.2). Es entspricht dies dem in EGV-SZ 2005 C 2.3 publizierten Regierungsratsbeschluss, wonach ein Wiederherstellungsbeschluss gestützt auf § 14 Abs. 3 VRP den beigegebenen Grundeigentümern gegenüber die Wirkung einer Duldungsverfügung hat.

**6.4.3** Ob dieser Auffassung beigegeben und an dieser Vorgehensweise festgehalten werden kann, kann vorliegend offenbleiben. Fest steht, dass der Bezirksrat rechtsprechungsgemäss (vgl. oben Erw. 6.3.2) berechtigt war, mit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes die Beschwerdeführer Ziff. 2 als Verhaltensstörer zu verpflichten und ihnen gegenüber Vollstreckungsmassnahmen anzudrohen. Die Tatsache allein, dass die Grundeigentümer nicht Verfahrenspartei waren, ändert an der Rechtmässigkeit der Wiederherstellungsverfü-

gung nichts, sondern macht sie lediglich zurzeit nicht vollstreckbar (vgl. BGE 107 Ia 19 Erw. 2c; BVR 2008 S. 265). Damit aber besteht keine Veranlassung, die angefochtene Verfügung nur deswegen als rechtswidrig aufzuheben, weil mit der Wiederherstellung die Bauherren, die nicht mehr Grundeigentümer sind, verpflichtet wurden. Was die gegenüber Beschwerdeführer Ziff. 2 angeordneten Vollstreckungsmassnahmen anbelangt, so werden diese nicht als fehlerhaft gerügt, namentlich auch nicht als unverhältnismässig.

**6.4.4** Auch wenn die Frage des Einbezugs der Grundeigentümer allein die Vollstreckbarkeit und nicht die Rechtmässigkeit der angefochtenen Verfügung beschlägt, sind folgende Anmerkungen angezeigt.

Es steht ausser Frage, dass die Grundeigentümer mit der Wiederherstellung durch die Bauherren einverstanden sein müssen. Besteht hierüber Unklarheit oder Klarheit in dem Sinne, dass sie sich keinesfalls einverstanden erklären (wie dies vorliegend kundgetan wurde), so müssen sie mittels Duldungsverfügung verpflichtet werden (vgl. Urteil BGer 1C\_292/2017 vom 15.9.2017 Erw. 3.4). Bezüglich dieser Duldung kommt den Grundeigentümern volle Parteistellung zu, sind sie hiervon doch in ihren Rechten und Pflichten unmittelbar betroffen. Das bedeutet, dass die Duldung gegenüber dem Grundeigentümer konkret angeordnet werden muss und sich dies aus dem Verfügungsdispositiv ausdrücklich ergibt. Damit aber scheidet die Verfahrensbeiladung in aller Regel aus. Das Institut der Beiladung dient nur zum Einbezug von Personen in das Verfahren, deren Beteiligung als Hauptpartei nicht möglich ist, weil ihnen die Legitimation fehlt. Wer Adressat des angefochtenen Verwaltungsaktes ist oder sein sollte oder wer als Nichtadressat durch diesen so intensiv betroffen ist, dass er Parteistellung beanspruchen kann (weil unmittelbar in seine Rechtsstellung eingegriffen wird), ist demnach als Hauptpartei zu beteiligen und nicht beizuladen. Die Beiladung hat den Zweck, nur indirekt Betroffene in die Entscheidungsfindung einzubinden (VGE III 2012 138 vom 25.9.2012 Erw. 2.2; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Art. 14 Rz 2; Häner, Die Beteiligten im Verwaltungsverfahren und Verwaltungsprozess, Rz 301). Wenn aber durch eine Verfügung die Rechtsstellung einer Person unmittelbar beeinflusst wird, indem ihre Rechte und Pflichten begründet, abgeändert oder aufgehoben werden (vgl. § 6 Abs. 1 lit. a VRP), dann hat dies zum einen Inhalt des Verfügungsdispositivs zu sein und zum andern ist diese Verfügung der unmittelbar betroffenen Person als Partei zu eröffnen. Ihr muss volle Parteistellung als Hauptpartei zukommen. Dem Beigeladenen kommen jedoch nicht die vollen Parteirechte zu; er kann als Nebenpartei nur Anträge zu Gunsten oder zu Lasten der Hauptparteien stellen (§ 14 Abs. 2 VRP). Damit aber ist ausgeschlossen, dass der Grundeigentümer, der

ins nachträgliche Baubewilligungsverfahren des Bauherrn beigelegt wird, durch die an den Bauherrn adressierte Wiederherstellungsverpflichtung allein durch die Beiladung zu deren Duldung verpflichtet wird (so auch BVR 2008 S. 261 ff.; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N 12). Vielmehr ist die Duldung eines Eingriffs in sein Grundeigentum direkt dem Grundeigentümer gegenüber als Verfügungsadressat und Hauptpartei anzuordnen, was aus dem Verfügungsdispositiv wörtlich zum Ausdruck kommen muss.

Aus diesem Grunde fügte der Regierungsrat im erwähnten Beschluss (EGV-SZ 2005 C 2.3) zu Recht den Hinweis an, dass es im Allgemeinen sinnvoll ist, bei Wiederherstellungsverfügungen nebst dem Bauherrn (gemäss § 87 Abs. 2 PBG) auch die Eigentümer ins Recht zu fassen, wenn der Bauherr nicht zugleich Eigentümer ist. Wird lediglich der Bauherr zur Wiederherstellung verpflichtet, mangelt es der Wiederherstellungsverfügung unter Umständen an der Vollstreckbarkeit. Da der zur Wiederherstellung verpflichtete Bauherr keine Verfügungsmacht mehr über die betroffene Baute hat, kann er die Wiederherstellungsmassnahme nicht ausführen, wenn die Eigentümer dies nicht zulassen. Die Baubehörde hat diesfalls den Grundeigentümern gegenüber eine Beseitigungs- oder Duldungsverfügung zu erlassen, welche diese wiederum anfechten können. Derartige vollstreckungsrechtliche Probleme können zum Vornherein verhindert werden, wenn sowohl Bauherr wie auch Grundeigentümer zur Wiederherstellung bzw. Duldung der Wiederherstellung verpflichtet werden. Wie zuvor ausgeführt, ist eine Beiladung hierfür ungenügend. Die Duldung muss als Pflicht im Verfügungsdispositiv ausdrücklich gegenüber den Grundeigentümern angeordnet sein.

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

Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden dem Verfahrensausgang entsprechend den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP). Ein Anspruch auf Parteientschädigung entfällt.

## **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Die Beschwerdeführer haben am 29. September 2020 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
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 Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde\* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

4. Zustellung an:
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R)
  - die Beigeladene Ziff. 4 (R)
  - den Beigeladenen Ziff. 5 (R)
  - den Bezirksrat Küsnacht (R)
  - den Regierungsrat
  - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst
  - das kantonale Amt für Raumentwicklung
  - das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern (A)
  - und das Bundesamt für Umwelt BAFU, Bern (A).

Schwyz, 27. Januar 2021

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Die 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: 3. Februar 2021