

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2021 122

## Entscheid vom 18. Februar 2022

---

Besetzung

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

---

Parteien

A. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.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 Rechtsanwältin lic.iur. D. \_\_\_\_\_,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung; Wiederherstellung)

## **Sachverhalt:**

**A.** A.\_\_\_\_\_ sind Eigentümer der Liegenschaft KTN \_\_001. Die nordwestlich gelegene Liegenschaft KTN \_\_003, ist im Eigentum von C.\_\_\_\_\_.

Die Liegenschaft KTN \_\_001 wurde 1952 mit einem Ferienhaus (Keller im Untergeschoss, drei Wohn/Schlafräume, Küche, Dusche und WC sowie Abstellkammer im Erdgeschoss) überbaut. In den Folgejahren wurde es mehrfach umgebaut. So wurden 1975 namentlich der Zugang und der Innenausbau verändert, im Südwesten eine halboffene Pergola mit Satteldach und Aussencheminée sowie mit Durchbruch ins Wohnzimmer erstellt und das Terrain neu gestaltet. 1977 erfolgte der Umbau des Ferienhauses in ein Wohnhaus, wozu namentlich im Erdgeschoss ein Zimmer im Nordwesten direkt bis an die Grenze zu KTN \_\_003 angebaut wurde. Bei einer Baukontrolle wurde zudem festgestellt, dass das Dach über dem Zimmeranbau zum einen gegen KTN \_\_003 um 25 cm verlängert und zum andern um einen Vordachanbau von 2.20 m erweitert wurde und dass auch im Untergeschoss Arbeiten im Gange waren und ein Zimmer eingebaut wurde, was alles nachträglich bewilligt wurde (Küche, Heizungsraum, Öltank, Abstell- und Kellerräume im UG wurden 1952 nicht bewilligt, 1977 aber als bestehend bezeichnet, ohne dass hierfür Bewilligungen vorlägen). 1997 wurde der Hausvorplatz umgestaltet. 2004 wurden im Meldeverfahren interne Umdispositionen im Unter- und Erdgeschoss bewilligt, so namentlich auch ein Umbau des 1977 erstellten Zimmeranbaus im Nordwesten (vgl. Baubewilligungsakten der diversen baulichen Massnahmen in Vi-act. II-02 zu VB 220/2020). 2018 wurde sodann ein Anbau eines Balkons auf Stützmauern über die gesamte Breite der seeseitigen Fassadenfront bewilligt, ein neues Garagentor, eine Überdachung des bestehenden Treppenaufgangs sowie ein Sichtschutz.

**B.1** Nach einer Meldung durch eine Drittperson führte das Bauamt Küssnacht am 7. Februar 2019 auf der Liegenschaft KTN \_\_001 eine Besichtigung durch. Dabei wurde festgestellt, dass der Zimmeranbau im Nordwesten grösser als bewilligt sowie die Pergola geschlossen und mit dem Wohnzimmer verbunden waren. A.\_\_\_\_\_ wurden aufgefordert, zur Feststellung Stellung zu nehmen und ein ordentliches Baugesuch für die beiden Bauten einzureichen, worauf die Bewilligungsfähigkeit geprüft werde (vgl. Schreiben Bauamt vom 20.3.2019 in Vi-act. II-02 zu VB 220/2020). Am 6. November 2019 wurde ein nachträgliches Baugesuch eingereicht und, auf entsprechende Aufforderung durch den Bezirk hin, am 12. Dezember 2019 und 3. Januar 2020 in überarbeiteter Form erneut eingereicht. Am 17. Februar 2020 reichten C.\_\_\_\_\_ Einsprache gegen das Baugesuch ein.

Gegenstand des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens (2019-139 Bezirk Küsnacht resp. Kant.-Nr. B2020-0031) bilden drei ohne Baubewilligung ausgeführten Wohnraumerweiterungen: Die Zimmeranbauerweiterung im Erdgeschoss auf der Nordwestseite, die zusätzliche Verglasung der Pergola im Erdgeschoss auf der Südwestseite Richtung \_\_\_see und das Entrée im Untergeschoss auf der Südwestseite.

**B.2** Mit Gesamtentscheid vom 16. Juli 2020 verfügte das Amt für Raumentwicklung, die kantonale Baubewilligung werde verweigert und die Einsprache aus kantonaler Sicht gutgeheissen, soweit darauf eingetreten werde.

**B.3** Der Bezirksrat Küsnacht beschloss am 19. August 2020 (BRB Nr. 392):

1. In Gutheissung der von C.\_\_\_\_\_, (...), eingereichten Einsprache wird die nachträgliche Baubewilligung sowohl für die 1.72 m lange Zimmeranbauerweiterung auf der Nordwestseite als auch für die zusätzliche Verglasung der Pergola auf der Südwestseite Richtung \_\_\_see auf Grundstück \_\_001 verweigert, ebenso nachträgliche Ausnahmegenehmigungen hierfür, während demgegenüber die nachträgliche Baubewilligung für das Entrée auf der Südwestseite erteilt wird.
2. A.\_\_\_\_\_ werden verpflichtet, die widerrechtlich erstellte 1.72 m lange Zimmeranbauerweiterung auf der Nordwestseite (exklusive das Bestandeschutz geniessende Dach) sowie die auf der Südwestseite Richtung \_\_\_see zusätzlich angebrachte widerrechtliche Verglasung bei der Pergola abzubauen und somit diese Bauteile in den baubewilligten Zustand - Zimmeranbau gemäss Baubewilligung vom 30. Juni 1977 und Pergola gemäss Baubewilligung vom 25. November 1975 - zurückzubauen. Für die Vollendung der Abbruch- und Rückbauarbeiten wird eine Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses gesetzt.
3. (Androhung Vollstreckungsmassnahmen)
4. (Eröffnung Gesamtentscheid Amt für Raumentwicklung)
5. (Baukontrolle)
6. Die Beschlussgebühren inklusive die Kosten der Einsprachebeurteilung im Gesamtbetrag von Fr. 2'580.00 werden A.\_\_\_\_\_ auferlegt und sind gemäss der Rechnung im Anhang zu begleichen.
- 7./8. (Rechtsmittelbelehrung und Zustellung)

**C.1** Ebenfalls am 6. November 2019 reichten A.\_\_\_\_\_ ein weiteres Baugesuch ein für einen Abstellraum 2 und eine Palisade, beides bereits erstellt. Der Abstellraum 2 wurde an die 2018 bewilligte Wandscheibe zur Abstützung des Balkons an der Nordostseite erstellt, indem alle Seiten geschlossen und südöstlich eine Tür eingebaut wurde. Die Palisade wurde in Verlängerung des Abstellraums 2 entlang der Grenze Richtung See in einer Höhe von rund 2 m und einer

Länge von rund 5 m erstellt. Am 17. Februar 2020 erhoben C.\_\_\_\_\_ auch Einsprache gegen dieses nachträgliche Baugesuch.

Gegenstand dieses nachträglichen Baubewilligungsverfahrens (2019-140 Bezirk Küssnacht resp. Kant.-Nr. B2020-0032) bilden der Abstellraum 2 und die Palisade.

**C.2** Mit Gesamtentscheid vom 16. Juli 2020 verfügte das Amt für Raumentwicklung, die kantonale Baubewilligung werde für den Abstellraum 2 verweigert und für die Palisade erteilt, dementsprechend die Einsprache aus kantonaler Sicht gegen den Abstellraum gutgeheissen und gegen die Palisade abgewiesen.

**C.3** Der Bezirksrat Küssnacht beschloss am 19. August 2020 (BRB Nr. 393):

1. In teilweiser Abweisung der von C.\_\_\_\_\_, (...) eingereichten Einsprache wird die nachträgliche Bewilligung für den Palisadenschutz auf Grundstück KTN \_\_001, erteilt.
2. In teilweiser Gutheissung der von C.\_\_\_\_\_, (...) eingereichten Einsprache wird die nachträgliche Bewilligung für den im Erdgeschoss auf der Nordseite des Wohnhauses angebauten Abstellraum auf Grundstück KTN \_\_001 verweigert, ebenso eine nachträgliche Ausnahmenbewilligung hierfür.
3. A.\_\_\_\_\_ werden verpflichtet, diesen Abstellraum soweit abzubrechen und zurückzubauen, als dieser nach erfolgtem Teilabbruch/Teilrückbau in nordöstlicher Richtung gegenüber der Liegenschaft KTN \_\_003 einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m aufweist, womit sich zugleich auch im entsprechend reduzierten Umfang für den Abstellraum die nachträgliche Bewilligung erteilen lässt. Für die Vollendung der Abbruch- und Rückbauarbeiten wird eine Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses gesetzt.
4. (Androhung Vollstreckungsmassnahmen)
5. (Eröffnung Gesamtentscheid Amt für Raumentwicklung)
6. (Baukontrolle)
7. Die Beschlussgebühren inklusive die Kosten der Einsprachebeurteilung im Gesamtbetrag von Fr. 2'428.00 werden A.\_\_\_\_\_ auferlegt und sind gemäss der Rechnung im Anhang zu begleichen.
8. A.\_\_\_\_\_ werden gestützt auf § 92 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wegen Widerhandlung gegen § 75 PBG bei der Kantonspolizei Schwyz, (...), zur Anzeige gebracht. Die Kantonspolizei Schwyz beziehungsweise die Staatsanwaltschaft Innerschwyz werden ersucht, den gegen die Bauherrschaft gefällten Strafentscheid gestützt auf § 107 Abs. 2 des Justizgesetzes (JG) dem Bezirksrat Küssnacht zuzustellen.
- 9./10. (Rechtsmittelbelehrung und Zustellung)

**D.1** Am 11. September 2020 erhoben A.\_\_\_\_\_ Beschwerde beim Regierungsrat gegen den Bezirksratsbeschluss Nr. 392 mit den Anträgen:

1. Die Verwaltungsbeschwerde sei gutzuheissen.

2. Der Beschluss des Bezirksrates Küssnacht vom 19. August 2020 (Geschäft Nr. 392) sowie der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 16. Juli 2020 (Baugesuch Nr. B2020- 0032 [recte: Baugesuch Nr. B2020-0031]) seien aufzuheben.
3. Eventuell seien der Beschluss des Bezirksrates Küssnacht vom 19. August 2020 (Geschäft Nr. 392) sowie der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 16. Juli 2020 (Baugesuch Nr. B2020-0032 [recte: Baugesuch Nr. B2020-0031]) bezüglich des verfügt Abbruchs der widerrechtlich erstellten, 1.72 m langen Zimmeranbauerweiterung auf der Nordwestseite (exkl. das Bestandesschutz geniessende Dach) aufzuheben.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanzen, eventuell zu Lasten der Beschwerdegegner.

Das Amt für Raumentwicklung und der Bezirksrat Küssnacht beantragten mit Vernehmlassung vom 28. September 2020 resp. 21. Oktober 2020 die Abweisung der Beschwerde.

**D.2** Auch gegen den Bezirksratsbeschluss Nr. 393 erhoben A. \_\_\_\_\_ am 11. September 2020 Beschwerde beim Regierungsrat mit den Anträgen:

1. Die Verwaltungsbeschwerde sei gutzuheissen.
2. Ziff. 2 bis 8 des Beschlusses des Bezirksrates Küssnacht vom 19. August 2020 (Geschäft Nr. 393) sowie der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 16. Juli 2020 (Baugesuch Nr. B2020-0032) seien aufzuheben.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanzen, eventuell zu Lasten der Beschwerdegegner.

Das Amt für Raumentwicklung und der Bezirksrat Küssnacht beantragten mit Vernehmlassung vom 28. September 2020 resp. 21. Oktober 2020 die Abweisung der Beschwerde.

**D.3** Mit RRB Nr. 413/2021 vom 15. Juni 2021 (Versand 22.6.2021) vereinigte der Regierungsrat die beiden Beschwerdeverfahren und beschloss:

1. Die Beschwerde I wird abgewiesen. Vollständigkeitshalber wird jedoch die Dispositiv Ziffer 2 des Beschlusses Nr. 392 der Vorinstanz 1 vom 19. August 2020 wie folgt ergänzt:

"A. \_\_\_\_\_ werden verpflichtet, die widerrechtlich erstellte 1.72 m lange Zimmeranbauerweiterung auf der Nordwestseite (exklusive das Bestandesschutz geniessende Dach) sowie die auf der Südwestseite Richtung \_\_\_see zusätzlich angebrachte widerrechtliche Verglasung bei der Pergola abzubauen und somit diese Bauteile in den baubewilligten Zustand - Zimmeranbau gemäss Baubewilligung vom 30. Juni 1977 und Pergola gemäss Baubewilligung vom 25. November 1975 - zurückzubauen. **Anstelle der widerrechtlich angebrachten Verglasung kann auch die nordwestliche oder südwestliche Seitenwand der Pergola komplett entfernt werden. In diesem Fall sind die entsprechenden Rückbaupläne der Vorinstanz frühzeitig und**

**noch vor dem Rückbau zu den Akten zu geben.** Für die Vollendung der Abbruch- und Rückbauarbeiten wird eine Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses gesetzt."

2. Die Beschwerde II wird insoweit teilweise gutgeheissen, als die den Abstellraum betreffenden Dispositiv-Ziffern 2-4 und 6-7 des Beschlusses Nr. 393 der Vorinstanz 1 vom 19. August 2020 und die Dispositiv-Ziffer 1 des Gesamtscheides der Vorinstanz 2 vom 16. Juli 2020 aufgehoben werden und die Sache zu weiteren Sachverhaltsabklärungen im Sinne der Erwägungen und zu neuem Entscheid an die Vorinstanzen zurückgewiesen wird.
  3. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 3000.-- werden zu vier Fünfteln den Beschwerdeführern (Fr. 2400.--) und zu einem Fünftel dem Bezirk Küsnacht (Fr. 600.--) auferlegt. Der Anteil der Beschwerdeführer wird mit den Kostenvorschüssen in den Verfahren VB 220/2020 und VB 221/2020 (Total Fr. 3000.--) verrechnet. Der Bezirk Küsnacht hat seinen Anteil innert 120 Tagen an die Staatskanzlei zu überweisen. Die Staatskanzlei wird angewiesen, den Beschwerdeführern den restlichen Kostenvorschuss (Fr. 600.--) zurückzubezahlen.
  4. Die Beschwerdeführer haben den Beschwerdegegnern eine leicht reduzierte Parteientschädigung von Fr. 1600.-- zu bezahlen.
- 5./6./7. (Rechtsmittelbelehrung und Zustellung)

**E.** Am 13. Juli 2021 lassen A. \_\_\_\_\_ gegen den Regierungsratsbeschluss Nr. 413/2021 vom 15. Juni 2021 beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz fristgerecht Beschwerde einreichen mit den Anträgen:

1. Die Beschwerde sei gutzuheissen.
2. Der Beschluss Nr. 413/2021 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 15. Juni 2021 sei aufzuheben, und die Sache sei zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner, in solidarischer Haftbarkeit.

**F.** Das Sicherheitsdepartement beantragt am 20. Juli 2021 vernehmlassend die Abweisung der Beschwerde mit Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführenden. Ebenfalls die Abweisung der Beschwerde mit Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführenden beantragen das Amt für Raumentwicklung am 23. Juli 2021, der Bezirksrat Küsnacht am 11. August 2021 sowie die Beschwerdegegner am 13. September 2021.

**G.** Je mit einer separaten Eingabe replizieren die Beschwerdeführer am 15. November 2021 zu den Vernehmlassungen des Sicherheitsdepartements, des Bezirksrates, des Amtes für Raumentwicklung und der Beschwerdegegner, wobei jeweils an den Anträgen der Beschwerde vom 13. Juli 2021 festgehalten wird. Die Beschwerdegegner duplizieren am 8. Dezember 2021 und wiederholen ihre Anträge der Vernehmlassung vom 13. September 2021.

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

**1.1** Mit den zwei nachträglichen Baubewilligungsverfahren 2019-139 und 2019-140 wurden folgende fünf baulichen Veränderungen der Liegenschaft KTN \_\_001 überprüft:

- a. Vergrösserung des Zimmeranbaus im Erdgeschoss in der Nordwestecke des Hauses im Vergleich zur Baubewilligung von 1977,
- b. Verglasung/Schliessung der 1975 bewilligten, halboffenen Pergola südwestlich angrenzend an den Wohnraum im Erdgeschoss;
- c. Entrée auf der Südwestseite des Untergeschosses,
- d. Abstellraum 2 an der Nordostecke des Untergeschosses,
- e. Palisade entlang nordöstlicher Grundstücksgrenze (zu KTN \_\_003) ab Abstellraum 2 Richtung Seeufer.

Das Entrée (lit. c) sowie die Palisade (lit. e) wurden im nachträglichen Baubewilligungsverfahren bewilligt und bildeten nicht Streitgegenstand des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens. Mithin hatte der Regierungsrat noch über die Bauten lit. a, b und d zu befinden.

Dem Zimmeranbau (lit. a) haben alle Vorinstanzen übereinstimmend die Bewilligung verweigert und gleichzeitig den Rückbau angeordnet.

Verweigert wurde auch die Bewilligung der geschlossenen Pergola (lit. b) und des Abstellraums 2 (lit. d). Bezüglich Pergola hat der Regierungsrat ebenfalls den Rückbau angeordnet, wobei er es den Beschwerdeführern überliess, ob sie die Pergola auf den Zustand gemäss Baubewilligung 1975 zurückbauen oder entweder die nordwestliche oder die südwestliche Seitenwand der Pergola komplett entfernen wollen. Im Grundsatz bestätigte der Regierungsrat auch die Rückbaupflicht betreffend Abstellraum 2. Dieser ist u.a. an eine Wandscheibe angebaut, welche mit der Baubewilligung von 2018 als Stütze für den Balkon bewilligt wurde. Allerdings stellte der Regierungsrat fest, dass die Rechtmässigkeit des für diese Wandscheibe notwendigen Näherbaurechts (z.L. KTN \_\_003) hinterfragt werden müsse und wegen diesen Unklarheiten die Baubewilligung von 2018 selbst in Frage zu stellen sei. Bevor darüber nicht Klarheit herrsche, könne über Rückbaumassnahmen betreffend Abstellraum 2 nicht entschieden werden (vgl. Erw. 8.2 des angefochtenen RRB). In diesem Sinne wurde die Sache betreffend Rückbau Abstellraum 2 an die Vorinstanz zurückgewiesen.

**1.2** Vor Verwaltungsgericht rügen die Beschwerdeführer

- eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil ihnen das rechtliche Gehör betreffend Rückbaupflicht durch den Bezirksrat nicht gewährt worden sei und weil die Vorinstanz beantragte Beweismittel nicht abgenommen habe,
- eine unvollständige bzw. unrichtige Sachverhaltsfeststellung, weil der Bestand des strittigen Zimmeranbaus auf jünger als 30 Jahre festgelegt worden sei, sowie
- eine Rechtsverletzung, indem die Rückbaumassnahmen als verhältnismässig beurteilt worden seien.

**1.2.1** Soweit die Beschwerdeführer eine Verletzung ihres Rechts auf Beweisabnahme rügen, beziehen sie sich auf ihren Antrag, bezüglich Bestimmung des Alters des Zimmeranbaus eine Expertise durchführen zu lassen sowie einen Augenschein durchzuführen und Zeugen zu befragen, was die Vorinstanz zu Unrecht abgelehnt habe (vgl. Beschwerde Ziff. 4 und 5). Der Vorwurf steht damit in Zusammenhang mit der Rüge einer unvollständigen resp. unrichtigen Sachverhaltsabklärung betreffend Zimmeranbau im Nordwesten des Erdgeschosses. Es ist darauf später zurück zu kommen (nachfolgend Erw. 2 betr. Zimmeranbau).

**1.2.2** Schon vor dem Regierungsrat haben die Beschwerdeführer eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch den Bezirksrat gerügt. Dieser habe sie wohl aufgefordert, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, um die Voraussetzungen für eine nachträgliche Baubewilligung zu überprüfen. Hingegen seien Rückbaumassnahmen kein Thema gewesen. Indem dann der Bezirksrat Rückbaumassnahmen beschlossen habe, ohne sie hierzu Stellung nehmen zu lassen, habe er ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt (vgl. Beschwerde Ziff. 6).

Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18.4.1999 [BV; SR 101]) ist formeller Natur. Seine Verletzung führt grundsätzlich ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (vgl. BGE 141 V 557 Erw. 3; BGE 137 I 195 Erw. 2.2; BGE 124 V 389 Erw. 1).

Der Anspruch auf rechtliches Gehör im Sinne von Art. 29 Abs. 2 BV umfasst die Rechte und Pflichten der Parteien auf Teilnahme am Verfahren und auf Einflussnahme auf den Prozess der Entscheidungsfindung. In diesem Sinne dient das rechtliche Gehör einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheides dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift (vgl. BGE 127 I 54 Erw. 2b).

Den Vorwurf einer Gehörsverletzung hat der Regierungsrat zu Recht nicht gelten lassen. In der Tat musste den von Anbeginn weg anwaltschaftlich vertretenen

Beschwerdeführern bewusst gewesen sein, dass die Überprüfung des nachträglichen Baugesuches in keinem Fall folgenlos bleiben wird. Ergibt die (durch den Bezirk im Schreiben vom 20.3.2019 angekündigte) Prüfung der Bewilligungsvoraussetzungen, dass die Baute materiell baurechtskonform ist, dann wird die nachträgliche Baubewilligung ausgestellt. Ergibt die Prüfung hingegen, dass sie materiell baurechtswidrig ist, steht zwingend die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes, d.h. der Rückbau im Raum. Zutreffend ist auch die vorinstanzliche Feststellung, dass der Bezirk die Beschwerdeführer nach Einreichung der nachträglichen Baugesuche auf baurechtlich kritische Punkte hingewiesen hat und die Bewilligungsfähigkeit in Frage stellte. Mithin war die Bewilligungsverweigerung keinesfalls überraschend und damit ebenso wenig das andere Ergebnis, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Es veranlasste dies die Beschwerdeführer denn auch nachweislich dazu, die Rechtmässigkeit der Wiederherstellungsforderung infolge Verwirkung bereits während des Bewilligungsverfahrens zu bestreiten (vgl. Eingabe vom 17.4.2019 im Baugesuchsdossier 2019-139 Vi-act. II-02 zu VB 220/2020).

Aber selbst wenn die Beschwerdeführer im Baubewilligungsverfahren keine Möglichkeit gehabt hätten, sich zu Rückbaumassnahmen zu äussern, so wäre der Mangel zwischenzeitlich geheilt. Denn im Verwaltungsbeschwerdeverfahren vor Regierungsrat war die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ausdrücklich Streitgegenstand und die Beschwerdeführer hatten die Möglichkeit, frei und umfassend vorzutragen (§ 48 VRP), weshalb ihres Erachtens Rückbaumassnahmen nicht angeordnet werden können. Dabei stand dem Regierungsrat die volle Kognition zu; er war nicht an die Anträge der Parteien gebunden (§ 49 VRP) und konnte den Sachverhalt, die Rechtslage und ebenso die Ermessensausübung frei überprüfen, was er mit dem angefochtenen Entscheid auch getan hat (vgl. § 46 VRP). Damit aber wäre eine allfällige Gehörsverletzung geheilt worden (vgl. etwa auch VGE III 2020 93 vom 23.10.2020 Erw. 3.2.1). Eine Rückweisung an die Baubewilligungsbehörde wegen Formfehlers käme einem formalistischen Leerlauf gleich und würde zu unnötigen Verzögerungen führen (vgl. BGE 142 II 218 Erw. 2.8.1).

**1.3.1** Bleibt zu ergänzen, dass die Beschwerdeführer die materielle Baurechtswidrigkeit des Zimmeranbaus (Erw. 1.1 lit. a), der geschlossenen Pergola (Erw. 1.1 lit. b) sowie des Abstellraums 2 (Erw. 1.1 lit. d) nicht bestreiten. Bereits der Regierungsrat stellte im angefochtenen Beschluss fest, es sei unbestritten, dass die ohne Baubewilligung erstellten Bauteile gegen die Bauvorschriften verstossen (angefochtener RRB Erw. 6.1). Die Baurechtswidrigkeit ist damit nicht weiter zu prüfen.

**1.3.2** Was die Nichtbewilligung resp. den Rückbau des Abstellraumes 2 (Erw. 1.1 lit. d) anbelangt, so äussern sich die Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht hierzu einzig im Zusammenhang mit der Verletzung des rechtlichen Gehörs durch den Bezirksrat. Dieser habe sie nie darauf hingewiesen, aufgrund der Nichtbewilligungsfähigkeit bloss bestimmter Bauteile (nur Palisade und Abstellraum, nicht aber nordwestlicher Anbau und südwestliche "Pergola") werde die komplette Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes angeordnet. Dass diesbezüglich keine Gehörsverletzung vorlag und falls doch, dass der Rückbau des Abstellraums 2 auch vor Regierungsrat, dem volle Kognition zukam, ausdrücklich Streitgegenstand war, weshalb ein Mangel geheilt worden wäre, wurde bereits ausgeführt (vgl. oben Erw. 1.2.2). Weiteres zum Abstellraum 2 bringen die Beschwerdeführer nicht vor. Insbesondere begründen sie mit keinem Wort, inwiefern der Regierungsrat zu Unrecht beschlossen hätte, die Frage der Wiederherstellung resp. des Rückbaus des Abstellraums 2 an die Vorinstanz zurückzuweisen. Soweit mit dem allgemein gehaltenen Beschwerdeantrag Ziff. 2 auch die Aufhebung des Regierungsratsbeschlusses Dispositiv-Ziffer 2 beantragt wurde, ist darauf mangels Begründung nicht einzutreten.

**1.3.3** Strittig und nachfolgend zu prüfen bleiben damit der von der Vorinstanz bestätigte Rückbau des Zimmeranbaus (oben Erw. 1.1 lit. a sowie nachfolgend Erw. 2) und der Pergola (oben Erw. 1.1 lit. b sowie nachfolgend Erw. 3).

**2.1** 1977 wurde auf der Liegenschaft KTN \_\_001 eine Erweiterung des Erdgeschosses durch Anbau eines Zimmers in der nordwestlichen Ecke bewilligt. Gemäss Baugesuchsunterlagen sollte ein neues Zimmer erstellt werden, das auf einer Länge von 4.7 m bis an die Grenze zu KTN \_\_003 gereicht (vgl. Baugesuch 1977 in Vi-act. II-02 zu VB 220/2020).

Es ist unbestritten, dass anlässlich der Kontrolle vom 7. Februar 2019 festgestellt wurde, dass dieser Gebäudeteil auf einer Länge von 6.42 m bis an die Grenze zu KTN \_\_003 gereicht, mithin ein Ausbau erfolgt ist. Unbestritten ist ebenso, dass für diesen Ausbau keine Baubewilligung aktenkundig ist und dass er materiell baurechtswidrig ist.

**2.2.1** Die Beschwerdeführer machen mit Verweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung, wonach die Befugnis der Behörden, im Falle einer (innerhalb der Bauzone) rechtswidrig errichteten bzw. genutzten Baute die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen, im Interesse der Rechtssicherheit grundsätzlich auf 30 Jahre beschränkt ist (BGE 132 II 21 Erw. 6.3; Urteil BGer 1C\_318/2019 vom 31.8.2020 Erw. 6.1), geltend, der strittige Anbau habe mindestens seit 1987 Bestand. Gemäss ihrem Schreiben vom 17. April 2019 sei das

1977 bewilligte Kinderzimmer bereits damals in der heutigen Form ausgeführt worden. Damit aber bestehe der rechtswidrige Zustand bestimmt seit über 30 Jahren, weshalb die Wiederherstellung nicht verlangt werden könne.

Die Beschwerdeführer beantragten vor Regierungsrat eine Expertise, um das Alter des Anbaus zu bestimmen, einen Augenschein vor Ort sowie die Befragung von Zeugen, welche den mindestens 30jährigen Bestand bestätigen würden.

**2.2.2** Der Regierungsrat (wie zuvor schon der Bezirksrat) geht von einem noch nicht 30jährigen Bestand des widerrechtlichen Zimmeranbaus aus.

Auf eine Zeugenbefragung könne verzichtet werden. Tatsache sei, dass F.\_\_\_\_\_, Tochter G.\_\_\_\_\_ und der damalige Ehemann H.\_\_\_\_\_ vor beinahe 40 Jahren im Haus zur Miete gewohnt hätten. Der von G.\_\_\_\_\_ ergänzte Hausplan stimme wohl mit ihren Fotos überein, was ein Indiz für die Richtigkeit der Behauptungen der Beschwerdeführenden sein könne. Allerdings sei nicht belegt, dass es sich bei den Aufnahmen überhaupt um das Innere des umstrittenen Anbaus handle. Und es sei kaum anzunehmen, dass sich G.\_\_\_\_\_ nach so langer Zeit noch erinnern könne, ob der Hausteil 4.7 m oder 6.42 m betragen habe. Zudem widerspreche deren Darstellung die Auskunft von H.\_\_\_\_\_, der ausführe, hinter dem Badezimmer habe ein kleiner überdachter Unterstand für Cheminée-Holz existiert und das Bad sei damals nicht vergrössert worden. Damit lägen sich widersprechende Aussagen vor.

Den Gegenbeweis sieht der Regierungsrat insbesondere mit den Baubewilligungsunterlagen von 2004 als erbracht. Damals seien im Meldeverfahren interne Umdispositionen bewilligt worden. So sollte das Badezimmer im Erdgeschoss durch eine Abänderung der internen Raumaufteilung vergrössert werden. Auf den Baugesuchsplänen von 2004 bestehe der strittige Zimmeranbau noch nicht und sei auch nicht geplant gewesen. Da der Umbau im Jahr 2004 genau das Badezimmer zum Gegenstand gehabt habe, das ohne Bewilligung durch den Anbau der nordwestlichen Gebäudeseite vergrössert worden sei, sei es ausgeschlossen, dass der Anbau bereits vor dem Jahr 2004 erstellt und im Plan vom 15. Januar 2004 versehentlich nicht eingezeichnet worden sei. Damit aber sei erstellt, dass der Anbau auf der nordwestlichen Gebäudeseite erst nach dem 24. Februar 2004 oder beim Umbau im Jahr 2004 errichtet worden sei. Der Nachweis der Beschwerdeführer, der Anbau bestehe seit über 30 Jahren, sei gescheitert. Aufgrund der klaren Beweislage könne auf weitere Beweismassnahmen verzichtet werden.

**2.2.3** In der Beschwerde monieren die Beschwerdeführer, der Regierungsrat habe zu Unrecht auf die beantragten Beweisabnahmen verzichtet. Mittels Augen-

scheins, Befragung der früheren Bewohner und mit einer Expertise könne sehr wohl der Beweis erbracht werden, dass der Zimmeranbau älter als 30 Jahre sei. Namentlich die Fotos von G. \_\_\_\_\_ und deren präzise Schilderung eines Ferienlebnisses würden klar belegen, dass der Anbau sicher seit 1987 existiere. Mit ihrem Schreiben an die Regierung vom 11. Juli 2021 habe sie dies noch einmal bekräftigt. Die Aussage von H. \_\_\_\_\_ vermöge dies nicht zu widerlegen, habe er sich doch seit der Scheidung im Jahr 1980 - im Gegensatz zu G. \_\_\_\_\_ und F. \_\_\_\_\_ nicht mehr in der Liegenschaft aufgehalten.

**2.2.4** Zur beantragten Expertise führt das Sicherheitsdepartement vernehmlassend aus, diese sei untauglich um festzustellen, ob der strittige Bauteil älter als 30 Jahre sei. Zudem bekräftigen die Vorinstanzen und Beschwerdegegner, mit den Baubewilligungsakten von 2004 sei klar erstellt, dass der Zimmeranbau damals noch nicht existiert habe und somit jünger als 30 Jahre sei.

**2.3.1** Aufgrund der Akten steht fest, dass der Zimmeranbau in der Nordwestecke des Erdgeschosses (oben Erw. 1.1 lit. a) 1977 bewilligt und in der Folge erstellt wurde. Bewilligt wurde ein Anbau, der auf einer Länge von 4.7 m bis an die Grenze zu KTN \_\_003 gereichte. Aus den Akten ergibt sich sodann zweifelsfrei, dass bei den Umbauarbeiten von 1977 mehr bzw. anders als bewilligt gebaut wurde. Dies ergaben durchgeführte Baukontrollen, weshalb nachträgliche Baubewilligungen notwendig wurden. Aufgrund dieses 'Ungehorsams' wurde der Bau relativ streng kontrolliert und sind die Arbeiten gut dokumentiert. So steht fest, dass das Zimmer wie bewilligt auf einer Länge von 4.7 m bis an die Grenze zu KTN \_\_003 gebaut wurde, das Dach über dem Zimmer aber einerseits um 25 cm (entsprechend der Dachtraufe) darüber hinaus auf KTN \_\_003 ragte und andererseits gegen Südwesten um 2.2 m verlängert wurde, so dass ein Vordach vor dem Badezimmer entstand. Dies wurde nach der Fertigabnahme vom 17. Mai 1978 entsprechend auf den Bauplänen vermerkt und in den Bewilligungen festgehalten (vgl. Baugesuchsunterlagen 1977 in Vi-act. II-02 zu VB 220/2020). Damit kann als erstellt gelten, dass der heute strittige Zimmeranbau nicht beim Umbau von 1977 erstellt wurde. Im Übrigen bestätigt die Aussage von H. \_\_\_\_\_ (der bis 1980 im Haus wohnte), dass damals ein Vordach für Cheminée-Holz existierte und G. \_\_\_\_\_ bestreitet dies in ihrem Schreiben vom 11. Juli 2021 ausdrücklich nicht. Damit kann mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass der strittige Zimmeranbau erst nach 1980 erfolgt ist.

**2.3.2** Aufgrund der Akten zum Baugesuch von 2004 (vgl. Baugesuch im Meldeverfahren 2004 in Vi-act. II-02 zu VB 220/2020) ist die Begründung der Vorinstanz nachvollziehbar. Ersucht wurde um interne Umbauten im Unter- sowie im

Erdgeschoss. Den Unterlagen liegen die Pläne von 1952, 1975 und 1977 bei. Die geplanten Umbauten wurden auf neu erstellten Plänen eingetragen. Der Badumbau im Erdgeschoss wurde gemäss diesem neuen Plan zweifelsfrei innerhalb des Grundrisses des Zimmeranbaus in der Nordwestecke geplant und dieser Zimmeranbau gereichte gemäss Plan auf einer Länge von 4.7 m an die Grenze zu KTN \_\_003. Mithin wird in diesem Plan zum Baugesuch 2004 dokumentiert, dass noch keine Erweiterung des Zimmeranbaus umgesetzt oder geplant war. Bewilligt wurde im Meldeverfahren dieser interne Umbau innerhalb des Grundrisses, wie er 1977 bewilligt und erstellt wurde. Dies liesse darauf schliessen, dass die heute strittige Erweiterung nach 2004 gebaut worden sein müsste.

**2.3.3** Im Sinne eines Zwischenergebnisses kann somit festgehalten werden, dass die Zimmererweiterung (von 4.7 m auf 6.42 m entlang der Grenze zu KTN \_\_003) im Nordwesten des Erdgeschosses nicht mit dem Ausbau 1977 erfolgt ist und mit grosser Wahrscheinlichkeit erst nach 1980 umgesetzt wurde. Andererseits steht fest, dass 2004 interne Umbauten im Meldeverfahren bewilligt wurden, die auf den 1977 bewilligten Plänen (und Dimensionen) basierten.

**2.4** Sollte die von den Beschwerdeführern geltend gemachte Verwirkung der Wiederherstellungspflicht greifen, so müsste die (unbewilligte) Zimmererweiterung vor 1989 (30 Jahre vor der Feststellung im Februar 2019) erstellt worden sein. Ein Beweis hierfür liegt nicht vor. Es sprechen gleichzeitig aber auch einige gewichtige Indizien gegen die Darstellung der Vorinstanzen, dass die Erweiterung erst nach 2004 gebaut wurde.

**2.4.1** Dass die von G. \_\_\_\_\_ eingereichten Bilder ein solches Indiz darstellen, hat auch der Regierungsrat anerkannt (Bf-act. 3). Das Bild eines Bades lässt sich mit keinem Raum gemäss bewilligten Bauplänen 1977 verbinden. Kein Bad weist die darauf sichtbaren Dimensionen aus, ausser es handle sich um die unbewilligte Erweiterung, wie sie von G. \_\_\_\_\_ im Plan eingezeichnet wurde. Es würde sich dies noch erhärten, wenn auf dem Originalbild erkenntlich wäre, dass sich links ob der Badewanne ein Fenster befindet, was auf der vorliegenden Kopie nicht auszumachen ist. Beim Bild 'Badezimmer aussen' muss es sich bereits um die unbewilligte Erweiterung handeln, verfügte doch das bewilligte Zimmer an dieser Seite über kein Fenster und gereicht die Fassade bis ans Ende des Daches. Mithin fehlt ein Vordach, wie es in der nachträglichen Baubewilligung 1977 bewilligt wurde. Das dritte Bild, Kinderzimmer Innenansicht, ist hingegen nicht vielsagend, könnte es doch irgend ein Zimmer darstellen.

Insgesamt lassen die Bilder an der Schlussfolgerung der Vorinstanzen Zweifel aufkommen.

**2.4.2** Mit der Replik reichten die Beschwerdeführer weitere Bilder ein (Bf-act. 7). Diese tragen auf der Rückseite den Zeitstempel "29.3.2004", wobei nicht klar ist, ob es sich um den Tag der Bildentwicklung oder jenen der Bildaufnahme handelt. Unabhängig davon, müssen sie im März 2004 mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bereits vorgelegen haben. Einen eindeutigen Beweis stellen diese Bilder aber nicht dar, insbesondere nicht für die Behauptung, die Zimmererweiterung sei vor 1989 erfolgt.

Gleichwohl ist sichtbar, dass der Ausbau nicht zeitgleich mit dem Zimmeranbau 1977 erfolgt ist (was allerdings ohnehin schon als bewiesen gelten kann). So weisen etwa die Trägerbalken im Bereich der Erweiterung einen auffallend dunklen Anstrich auf, was ein klares Indiz dafür ist, dass es sich ursprünglich um das 1977 / 1978 erst nachträglich bewilligte Vordach handelt. Auch besteht im Mauerwerk zwischen dem Zimmer und dem Anbau ein Bruch, was auf einen späteren Anbau hinweist.

Zudem ist ein Badewannenauslauf im Boden erkennbar, was mit dem Badezimmerbild von G.\_\_\_\_\_ korrespondieren würde. Dasselbe gilt für die WC-Anschlüsse. Die Pläne von 2004 weisen dort keine derartigen Sanitärgeräte aus.

Des Weiteren entspricht das Aussenbild der Erweiterung hinsichtlich Fassade sodann genau dem Bild 2, Aussenansicht, von G.\_\_\_\_\_. Wenn das neue Bild effektiv im resp. vor März 2004 aufgenommen wurde, dann konnte die Wand nicht im Rahmen oder nach dem Umbau 2004 entstanden sein. Vergleicht man sodann die beiden Aussenbilder, so fällt auf, dass das Dach vor der Küche auf dem Bild von G.\_\_\_\_\_ mit Ziegeln bedeckt ist, wogegen es auf dem Bild von 2004 mit lichtdurchlässigem Material bedeckt ist. Ein Vergleich mit dem Luftbild infrarot von 1992 (publiziert unter [www.mapplus.ch](http://www.mapplus.ch); eingesehen am 28.1.2022) lässt vermuten, dass zu jenem Zeitpunkt ausschliesslich noch Ziegel auf dem Dach waren.

Und schliesslich hat auch der ehemalige Eigentümer am 21. April 2020 alte Bilder eingereicht. Leider nur eines von der westlichen Seite des Hauses. Dieses ist datiert mit 18. Dezember 2003. Bei genauerer Betrachtung lässt dieses Bild aber die starke Vermutung aufkommen, dass auch schon auf diesem Bild der unbewilligte Anbau mit dem Badfenster erkennbar ist, mithin vor dem Umbau 2004.

Damit liegen weitere starke Indizien vor, die wohl den Zeitpunkt des Anbaus nicht zu beweisen vermögen aber immerhin die Darstellung der Vorinstanzen widerlegen, dass die Erweiterung erst anlässlich oder nach dem internen Umbau von 2004 erstellt worden ist.

**2.4.3** Stellt sich die Frage, was es mit den Plänen auf sich hat, welche dem Baubewilligungsgesuch von 2004 zu Grunde lagen. Immerhin liegen aufgrund des zuvor Ausgeführten starke Indizien vor, welche vermuten lassen, dass der Anbau schon vor 2004 erbaut wurde. Es lässt sich nur so erklären, dass entweder die Darstellung der Vorinstanzen korrekt ist (wogegen die aufgeführten Indizien sprechen), oder aber der Planer aus I. \_\_\_\_\_ die Pläne für das Meldeverfahren basierend auf den Plänen von 1977 erstellte, ohne das Bauobjekt je vor Ort besichtigt zu haben. Auch die Baukommission dürfte für dieses Meldeverfahren der internen Umdispositionen keine Baukontrolle durchgeführt haben. Hierfür spricht etwa auch, dass die Pläne von 2018 (vgl. Baubewilligungsverfahren 2018; Vi-act. II-02 zu VB 221/2020) wesentlich von jenen des Baubewilligungsverfahrens 2004 abweichen, ohne dass dazwischen bauliche Massnahmen aktenkundig wären. Auf jeden Fall spricht vieles gegen die Verbindlichkeit der Planunterlagen von 2004.

**2.5** Wenn aber so vieles gegen die vorinstanzliche Darstellung spricht, die strittige Erweiterung im Nordwesten des Erdgeschosses sei 2004 oder später gebaut worden, dann kann weiterhin nicht ausgeschlossen werden, dass der Anbau effektiv womöglich bereits älter als 30 Jahre ist. Allerdings liegen auch hierfür aktuell keine unwiderlegbaren Nachweise vor. Vielmehr ist die Sache noch nicht spruchreif. Andererseits darf davon ausgegangen werden, dass weitere Belege, welche das Erbauungsdatum enger einzuschränken vermögen, beigebracht werden können. Da die Liegenschaft in der relevanten Zeitphase im Eigentum der (erweiterten) Familie von G. \_\_\_\_\_ war, ist nicht ausgeschlossen, dass weiteres datierbares Bildmaterial vorhanden ist. Ebenso sind allenfalls Administrativunterlagen wie Absprachen mit Unternehmern, Rechnungen, Pläne u.Ä. betreffend Baderweiterung vorhanden. Schliesslich könnten allenfalls auch Baumaterialanalysen aussagekräftig sein. Dies weiter abzuklären ist Sache der Vorinstanzen.

Bleibt anzumerken, dass die Beweislast bei den Beschwerdeführern liegt. Auch wenn starke Indizien gegen die vorinstanzliche Darstellung (Erstellung 2004 oder jünger) sprechen, so belegt dies noch lange keinen Bestand von mindestens 30 Jahren. Dies aber haben die Beschwerdeführer zu beweisen. Kann dies aufgrund der vorliegenden und noch beizubringender Akten nicht zuverlässig festgestellt werden, so tragen die Folgen der Beweislosigkeit - auch bei geltendem Untersuchungsgrundsatz - die Beschwerdeführenden (vgl. Urteil BGer 1C\_535/2012 vom 4.9.2013 Erw. 4.1.2).

Es versteht sich, dass die Beschwerdegegner, welche gegen die nachträgliche Baubewilligung Einsprache erhoben haben, für die Wiederherstellung des recht-

mässigen Zustandes eintreten. Andererseits steht fest, dass sie als unmittelbare Nachbarn seit Jahren Kenntnis haben müssen von der Zimmererweiterung im Nordwesten des Erdgeschosses. Die Liegenschaft KTN \_\_003 ist seit Jahrzehnten im Besitze ihrer Familie (zumindest ist sie schon im Baubewilligungsverfahren 1975 aktenkundig). Sie überblicken einen weit längeren Zeitraum als die Beschwerdeführer. Es wäre daher zu erwarten, dass auch sie z.B. über Bildmaterial verfügen, auf dem die zwischen ihnen und dem See liegende Liegenschaft sichtbar ist. Da offenbar - so lässt sich das Schreiben von G. \_\_\_\_\_ lesen - zu früheren Zeiten gute nachbarschaftliche Verhältnisse existierten, bestehen womöglich auch klare Erinnerungen, seit wann der Anbau existiert, ob das auf der Fotografie abgebildete Bad - wie von G. \_\_\_\_\_ behauptet - effektiv bereits 1987 existierte. Es ist daher auch an die Beschwerdegegner zu appellieren, bei der Feststellung des entscheidungswesentlichen Sachverhaltes mitzuwirken.

**3.1** Was das weitere Bauteil 'Pergola' anbelangt, so machen die Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht weder geltend, diese sei nicht materiell baurechtswidrig, noch behaupten sie, der heutige Zustand (geschlossene Pergola) existiere schon länger als 30 Jahre. Zu Recht. Auf den Bildern des Voreigentümers ist zweifelsfrei erkennbar, dass die Pergola noch 2008 seeseits offen war (vgl. Bilder in Baubewilligungsverfahren 2019-139; Vi-act. II-02 zu VB 220/2020). Wann die vollständige Schliessung (und weitere bauliche Massnahmen) erfolgt ist, kann damit offenbleiben.

**3.2** Die halboffene Pergola mit Satteldach und Aussencheminée auf der Südwestseite im Erdgeschoss wurde 1975 bewilligt. Die Pergola wurde als eingeschossige unbewohnte Nebenbaute bezeichnet, die einen Grenzabstand von 2.5 m zu beachten hätte. Geplant war eine Pergola bis einen Meter an die Grundstücksgrenze KTN \_\_002. Der damalige Eigentümer dieser Nachbarliegenschaft stimmte einer Grenzabstandsunterschreitung bis zu einem Meter schriftlich zu. Die Baubewilligung wurde erteilt und die an das Haus anschliessende halboffene Pergola (geschlossen gegen Nordwesten; halbgeschlossen gegen Südwesten, offen gegen Südosten) gebaut (vgl. Baugesuchsunterlagen 1975 in Vi-act. II-02 zu VB 220/2020).

**3.3** Im Beschluss Nr. 392 vom 19. August 2020 stellte der Bezirksrat Küssnacht betreffend Pergola fest, diese sei inzwischen mit einer zusätzlichen Verglasung Richtung \_\_\_see ergänzt, so dass diesem Pergola-Anbau kein Nebenbaucharakter im Sinne von § 61 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 bzw. Art. 40 Abs. 1 Baureglement Küssnacht mehr beigemessen werden könne. Vielmehr bilde diese mit dem Wohnzimmer fest

verbundene und allseits umschlossene Pergola nunmehr Bestandteil der Hauptbaute, demzufolge seien sowohl Richtung Südwesten zur Liegenschaft KTN \_\_002 als auch Richtung Nordwesten zur Liegenschaft KTN \_\_003 Mindestgrenzabstände von 3 m einzuhalten, es sei denn, es würden unter den Grundeigentümern ungleiche Grenzabstandsverteilungen vereinbart, was nicht aktenkundig sei. Gemäss eingereichten Plänen bestehe zu KTN \_\_002 ein Grenzabstand von 1.92 m und gegenüber KTN \_\_003 ein solcher von 2.82 m, was eine ordentliche Baubewilligung ausschliesse.

Weder dieser Sachverhalt noch die rechtliche Beurteilung sind bestritten. Auch dass keine Ausnahmegewilligungen möglich wären und die Baubewilligung für die schliessende Verglasung der Pergola daher zu verweigern ist, wird nicht, zumindest nicht substantiiert bestritten.

Strittig sind hingegen die Anordnung des Rückbaus und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes.

**3.4** Ist eine formell widerrechtlich erstellte Baute nicht (weder ordentlich noch ausnahmsweise) bewilligungsfähig, stellt sich die Frage, wie der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist. Solche Wiederherstellungsmassnahmen bedürfen einer gesetzlichen Grundlage (§ 87 Abs. 2 PBG) und sie müssen im öffentlichen Interesse liegen. Schliesslich muss die Massnahme verhältnismässig sein (Eignung, Erforderlichkeit, Verhältnismässigkeit im engeren Sinn). Während bei Eignung und Erforderlichkeit auf die objektive Sicht abzustellen ist, beurteilt sich die Verhältnismässigkeit im engeren Sinne primär aus der subjektiven Sicht des Verfügungsadressaten. Der angestrebte Zweck muss in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln bzw. zu den zu seiner Verfolgung notwendigen Beschränkungen stehen. Der Eingriff in Grundrechte darf in sachlicher, räumlicher, zeitlicher und personeller Hinsicht nicht einschneidender sein als erforderlich (Urteil BGer 1A.119/2002 vom 26.9.2002 Erw. 2.1; BGE 128 I 3 Erw. 3e/cc). Bei der Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Interessen spielt das Mass der Abweichung eine Rolle. Ein Abbruchbefehl erweist sich beispielsweise dann als unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom Gesetz gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (BGE 111 Ib 224 Erw. 6b). Selbst ein Bauherr, der sich nicht in gutem Glauben befindet, kann sich aber gegenüber einem Abbruchbefehl auf den Verhältnismässigkeitsgrundsatz berufen. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beilegen und die dem Bauherrn allenfalls

erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (vgl. VGE III 2020 1 vom 27.5.2020 Erw. 1.3; VGE III 2019 122 vom 24.10.2019 Erw. 3.5.2; VGE III 2015 234 vom 21.4.2016 Erw. 2.1.4, mit Hinweisen; Urteil BGer 1C\_172/2020 vom 24.3.2021 Erw. 6.4).

**3.5.1** Der Bezirksrat beurteilte die aufgrund der Verglasung der Pergola eingetretenen Mindestabstandsunterschreitungen von 0.18 m gegenüber KTN \_\_003 und von 1.08 m gegenüber KTN \_\_002 nicht als massiv, aber auch nicht als bedeutungslos. Liege eine Baurechtswidrigkeit vor, bestehe auch ein öffentliches Interesse an deren Beseitigung. Die Tauglichkeit und die Geeignetheit der Rückbaumassnahme zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes lasse sich nicht in Abrede stellen. Mildere Massnahmen seien nicht ersichtlich, womit auch die Erforderlichkeit gegeben sei. Dem öffentlichen Interesse wie auch den privaten Interessen der Eigentümer der Liegenschaft KTN \_\_003 an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes stünden im Wesentlichen Vermögensinteressen der Bauherrschaft entgegen sowie aus der Eigentumsgarantie fliessende Interessen an der ohne Baubewilligung d.h. widerrechtlich vorgenommenen Wohnraumerweiterung. Diese privaten Interessen seien weniger zu gewichten als die öffentlichen Interessen. Zudem sei der Rückbau zumutbar. Die Pergola sei auf den Zustand gemäss Baubewilligung von 1975 zurückzubauen.

**3.5.2** Im angefochtenen RRB betont der Regierungsrat, entgegen der Darstellung der Beschwerdeführer handle es sich nicht um geringfügige Grenzabstandsunterschreitungen. Die Unterschreitung erfolgte gegenüber KTN \_\_003 und KTN \_\_002 auf der ganzen Länge der Pergola. Andererseits handle es sich bei einem einzuhaltenden Mindestabstand von 3 m und einer Unterschreitung von bis zu 1.08 m um eine Unterschreitung von über 33%. Zudem mute die Anmerkung der Beschwerdeführer befremdend an, eine allfällige durch die illegalen Bautätigkeiten der Beschwerdeführer verursachte Grenzabstandsunterschreitung und die dadurch notwendige Ungleichverteilung der Grenzabstände zu Lasten der Nachbargrundstücke habe bloss minime Auswirkungen auf diese. Der Auffassung, diese hätten die Ungleichverteilung zu akzeptieren, könne nicht gefolgt werden. Der von den Beschwerdeführern gemachte Vorschlag, innerhalb der verglasten Pergola Glastrennwände in Beachtung der Grenzabstände zu montieren, könne nicht als mildere Massnahme akzeptiert werden. Zum einen könnten diese problemlos später unerkant wieder entfernt werden und zum andern wäre der dadurch entstehende Raum zwischen Aussenfassade und Glastrennwand kaum als Nebenbaute zu qualifizieren, der einen geringeren Grenzabstand zu beachten habe. Der verfügte Rückbau sei daher nicht zu beanstanden. Es sei den Beschwerdeführern dabei freigestellt, anstelle des Rückbaus auf die Pläne

von 1975 eine Seitenwand (nordwestliche, südwestliche oder südöstliche) gänzlich zu entfernen, was im Dispositiv präzisiert werde.

**3.5.3** Vor Verwaltungsgericht wiederholen die Beschwerdeführer ihre Darstellung, der angeordnete Rückbau sei nicht erforderlich. Als mildere Massnahme könne ein Glasbau innerhalb der bestehenden Pergola errichtet werden, der den erforderlichen Grenzabstand gegenüber KTN \_\_003 und KTN \_\_002 einhalte, zumal dafür noch genügend Ausnützung zur Verfügung stehe. Da die Glastrennwände die geltenden energetischen Anforderungen erfüllen müssten, sei eine Massivkonstruktion erforderlich, weshalb eine unbemerkte Entfernung ohne grossen Aufwand nicht denkbar sei. Zudem wäre der Zwischenraum (gegen KTN \_\_003 zwischen 0.13 und 0.16 m sowie gegen KTN \_\_002 zwischen 0.7 und 1.08m Breite) zweifellos als Nebenraum zu qualifizieren, der sicher nicht als Wohnraum genutzt werden könne. Ein solcher Bereich sei objektiv nicht als Wohnraum nutzbar. Indem diese bauliche Massnahme nicht zugelassen werde, sei das Verhältnismässigkeitsprinzip verletzt. Die Vorinstanz habe sich in ihrer Interessenabwägung gar nicht richtig mit diesem Vorschlag auseinandergesetzt.

Zudem machen die Beschwerdeführer geltend, wenn der Zustand nicht bewilligt, sondern bloss auf die Wiederherstellung verzichtet werde, falle eine Ungleichverteilung der Grenzabstände ausser Betracht. Aus diesem Grund sei auf eine Wiederherstellung zu verzichten. Hierzu habe sich die Vorinstanz nicht geäussert. Sie habe nicht dargelegt, weshalb bei einem Verzicht auf die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes die gesetzliche Bestimmung betreffend Ungleichverteilung der Grenzabstände zur Anwendung gelangen solle. Tatsache sei nämlich, dass der strittige Bauteil gar nicht bewilligt, sondern - mangels Wiederherstellung - bloss geduldet werde. Eine Duldung könne aber für angrenzende Nachbarn keine negativen Folgen haben, namentlich keine Ungleichverteilung der Grenzabstände. Die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erweise sich insgesamt als unverhältnismässig, da sich für die Nachbarn aufgrund der bestehenden Aussenmasse optisch rein gar nichts ändere und auch genügend Ausnützung zur Verfügung stehe.

**3.6.1** Die vorinstanzlichen Ausführungen sind nicht zu beanstanden, wonach mit der vollständigen Verglasung der Pergola keine Nebenbaute mehr, sondern Wohnraum besteht, dass dadurch ein Grenzabstand von 3 m eingehalten werden muss und dass die Widerrechtlichkeit mit der Unterschreitung des Grenzabstandes um rund 18 cm gegenüber KTN \_\_003 sowie zwischen 70 und 108 cm gegenüber KTN \_\_002 keineswegs unerheblich ist. Widerrechtliche Bauten aber sind grundsätzlich in den rechtmässigen Zustand zurückzusetzen, wofür rechtssprechungsgemäss ein erhebliches öffentliches Interesse besteht (das Bundes-

gericht entschied 2010 - 2016 in rund 9 von 10 Fällen zugunsten der Wiederherstellung; Raum & Umwelt, Februar 1/2018 S. 10). Unbewilligtes, illegales Bauen darf nicht gefördert werden, indem von der Wiederherstellung abgesehen wird. Zudem besteht mit § 87 Abs. 2 PBG zweifelsohne eine gesetzliche Grundlage für die Wiederherstellung. Darüber hinaus muss ein Rückbau auch geeignet, erforderlich und verhältnismässig im engeren Sinne sein (vgl. oben Erw. 3.4).

**3.6.2** Ein Rückbau der ganz geschlossenen Pergola auf den 1975 bewilligten Zustand oder - wie vom Regierungsrat als Alternative vorgeschlagen - die Öffnung der nordwestlichen, südwestlichen oder südöstlichen Seite der Pergola ist geeignet, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Dem widersprechen auch die Beschwerdeführer nicht.

**3.6.3** Die Beschwerdeführenden erachten den Rückbau oder die einseitige Öffnung indes als nicht erforderlich, nicht als mildeste mögliche Massnahme. Um den rechtmässigen Zustand zu erreichen, sei es auch möglich, im Abstand des gesetzlichen Grenzabstandes (3 m) innerhalb der ganz geschlossenen Pergola eine massive Verglasung zu errichten. Was ausserhalb dieser Verglasung liege, werde dem Wohnraum entzogen. Damit entstehe ausserhalb der Verglasung wiederum eine Nebenbaute. Diese halte den Grenzabstand ein. Es handle sich dabei um eine mildere Massnahme, weshalb der Rückbau bzw. die einseitige Öffnung nicht gefordert werden könne.

Den Beschwerdeführenden ist insoweit beizupflichten, als ein Rückbau ausgeschlossen ist, wenn mildere Massnahmen bestehen, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Vorliegend steht im Zentrum, dass die geschlossene Pergola neu Wohnraum darstellt und damit einen grösseren Grenzabstand einzuhalten hat. Ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen, gilt sie als eine Nebenbaute mit kleinerem Grenzabstand. Zudem hatte der Eigentümer KTN \_\_002 bei der Erstellung der Pergola als Nebenbaute einer Grenzabstandsunterschreitung bis 1 m zugestimmt (vgl. oben Erw. 3.2).

Soweit mit baulichen Massnahmen eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden kann, kann es eine mildere Massnahme darstellen. Allerdings muss die Massnahme verbindlich und Umgehungen müssen ausgeschlossen sein. Wenn Behörden mit unverhältnismässigem Aufwand überwachen müssen, ob das Nutzungsverbot eingehalten wird, können sie strengere Massnahmen anordnen (vgl. Urteil BGer 1C\_283/2017 vom 23.8.2017 Erw. 4.1). Diesbezüglich äusserte die Vorinstanz zu Recht gewisse Bedenken gegenüber dem Einbau von Trennwänden, die ohne weiteres auch wieder entfernt werden können. Wie es sich nun mit dem von den Beschwerdeführenden vorgeschlagenen massiven Glastrennwän-

den verhält, kann vorliegend offen bleiben. Nachdem der Regierungsrat die Rückbauverfügung auf den bewilligten Zustand 1975 relativiert und Alternativen im Sinne der Öffnung einer Seite vorschlug, werden die Beschwerdeführer dem Bezirk Küssnacht so oder so einen konkreten Vorschlag für die Umsetzung einreichen müssen. Es steht ihnen dabei frei, auch eine weitere Alternativmassnahme im Sinne der Einschränkung der Wohnnutzung innerhalb des geltenden Grenzabstandes vorzuschlagen. Diese muss aber eine klare Trennung vorsehen, die nicht leicht rückgängig gemacht werden kann und dem verbleibenden äusseren Teil unzweideutig den Charakter einer Nebenbaute gibt. Auch müssen bei der vorzuschlagenden Massnahme spätere Kontrollgänge der Baubehörde überflüssig sein. Ist dies nicht der Fall, handelt es sich nicht um eine geeignete, mildere Massnahme, so dass es beim Rückbau resp. der Öffnung einer Seite der Pergola bleibt. Zu bedenken ist auch, dass das Entrée im Untergeschoss ebenfalls Wohnraum darstellt und die Treppe zwischen Entrée und geschlossener Pergola ebenso. Auch dieser Treppenaufstieg muss aber klar aus dem Wohnraum abgetrennt werden, ist andernfalls die Einhaltung des notwendigen Grenzabstandes kaum umsetzbar. Die vorzuschlagende Lösung muss zweifelsfrei zu einer Nebenbaute und zu Wohnraum ausschliesslich in Beachtung der Grenzabstände führen. Wenn Zweifel bestehen, dass der Wohnraum doch ausgedehnt wird oder werden kann, ist die Lösung abzulehnen und der Rückbau wie vom Regierungsrat beschrieben umzusetzen. Auch darf die Erweiterung für eine weitere Variante nicht zu einer zeitlichen Verzögerung führen. Es bleibt daher dabei, dass die Rückbaupläne dem Bezirk frühzeitig und noch vor dem Rückbau zur Prüfung und Bewilligung zu geben sind und für die Vollendung der Abbruch- und Rückbauarbeiten eine Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses gesetzt wird (vgl. Ingress Bst. D.3).

**3.6.4** Bezüglich Interessenabwägung bringen die Beschwerdeführer schliesslich vor, der Verzicht auf eine Wiederherstellung stelle lediglich eine Duldung des Zustandes und keine Bewilligung dar, weshalb die Nachbarn auch nicht gehalten seien, eine Ungleichverteilung der Grenzabstände hinnehmen zu müssen. Deren Interesse sei damit gering. Wie es sich mit der Ungleichverteilung verhält, kann offen bleiben (vgl. etwa Verwaltungsgericht GR Urteil R 20 35 vom 9.12.2021 Erw. 6.6, das im Sinne der Beschwerdeführenden entschied, dass eine Duldung des widerrechtlichen Zustands die Baufreiheit der Nachbarn hinsichtlich der einzuhaltenden Abstandsvorschriften nicht einschränke). Abstandsvorschriften werden nicht zum Selbstzweck aufgestellt, sondern verfolgen Ziele der Sicherheit und Wohnhygiene. Daher soll im Regelfall der Abstand zwischen zwei Gebäuden die Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände betragen (vgl. § 63 PBG; Art. 43 BauR). Die Nachbarn haben ein schützenswertes Interesse, dass

diese Abstände aus wohnhygienischen Gründen eingehalten sind, selbst wenn sie nicht zur Ungleichverteilung der Grenzabstände verpflichtet wären. Dieses Interesse ist entgegen der Darstellung der Beschwerdeführer als hoch zu gewichten und besteht weiterhin.

**3.7** Zusammenfassend ist das öffentliche und private Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes für den Bauteil Pergola als sehr hoch einzustufen. Auch sind bauliche Massnahmen geeignet, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit erweiterte bereits der Regierungsrat das Feld möglicher Massnahmen um die Öffnung einer Pergola-Seite. Mithin werden die Beschwerdeführer dem Bezirk vor der Umsetzung Pläne für den Rückbau einzureichen haben. Im Sinne einer weiteren, ggfs. milderer Massnahme wird ihnen neu zusätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mittels gebäudeinternen Trennwänden die Wohnnutzung auf den Teil innerhalb der gesetzlichen Grenzabstände einzuschränken, wenn dabei ohne jegliche Zweifel gewährleistet ist, dass dem äusseren Teil eindeutig der Charakter einer Nebenbaute zukommt, die Massnahme nicht leicht wieder rückgängig gemacht werden kann und für die Baubehörde kein Kontrollaufwand entsteht.

**4.** Damit steht fest, dass die Beschwerde teilweise gutzuheissen ist. Die Sache ist zur weiteren Abklärung des zeitlichen Bestandes der unbewilligten Zimmererweiterung in der Nordwestecke des Erdgeschosses an den Bezirksrat Küssnacht zurückzuweisen. Bei der Pergola ist der rechtmässige Zustand wiederherzustellen, wobei dies durch Rückbau auf den Zustand der Baubewilligung 1975, oder durch eine gänzliche Öffnung einer Seite der Pergola oder durch gebäudeinterne Baumassnahmen zur Einschränkung der Wohnnutzung im Sinne der Erwägungen umzusetzen ist. Die Beschwerdeführer haben dem Bezirk vor Umsetzung die baulichen Massnahmen zur Prüfung und Bewilligung vorzulegen und die Abbruch- und Rückbauarbeiten innert sechs Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses umzusetzen. Im Übrigen wird auf die Beschwerde nicht eingetreten.

**5.1** Diesem Ergebnis entsprechend sind die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens von Fr. 2'400.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) zur Hälfte den Beschwerdeführern (Fr. 1'200.--) und zu je einem Sechstel (Fr. 400.--) dem Kanton, dem Bezirk Küssnacht und den Beschwerdegegnern aufzuerlegen.

**5.2** Dem teilweisen Obsiegen bzw. Unterliegen entsprechend werden die Parteikosten der Beschwerdeführer resp. Beschwerdegegner im Verfahren vor Verwaltungsgericht wettgeschlagen.



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

1. Die Beschwerde wird, soweit darauf eingetreten wird, teilweise gutgeheissen.
2. Dispositiv Ziff. 1 des angefochtenen RRB Nr. 413/2021 vom 15. Juni 2021 wird aufgehoben.
  - 2.1 Die Sache betreffend die 1.72 m lange Zimmeranbauerweiterung auf der Nordwestseite des Erdgeschosses wird an den Bezirk Küssnacht zurückgewiesen zur weiteren Sachverhaltsabklärung betreffend Bestand der unbewilligten Zimmeranbauerweiterung und neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen.
  - 2.2 Die Beschwerdeführer werden verpflichtet, die auf der Südwestseite Richtung \_\_\_see zusätzlich angebrachte widerrechtliche Verglasung bei der Pergola abzubrechen und somit diesen Bauteil in den baubewilligten Zustand gemäss Baubewilligung vom 25. November 1975 zurückzubauen. Anstelle der widerrechtlich angebrachten Verglasung kann auch die nordwestliche oder südwestliche Seitenwand der Pergola komplett entfernt werden oder die Wohnnutzung der Pergola durch gebäudeinterne bauliche Massnahmen auf einen Bestand innerhalb der Grenzabstände im Sinne der Erwägungen verbindlich und nachhaltig begrenzt werden. In diesem Fall sind die entsprechenden Rückbaupläne der Vorinstanz frühzeitig und noch vor dem Rückbau zur Prüfung und Bewilligung einzureichen. Für die Vollendung der Abbruch- und Rückbauarbeiten wird eine Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses gesetzt.
3. Auf die Beschwerde gegen Dispositiv Ziff. 2 des angefochtenen RRB Nr. 413/2021 vom 15. Juni 2021 wird nicht eingetreten.
4. Dispositiv Ziff. 3 und 4 des angefochtenen RRB Nr. 413/2021 vom 15. Juni 2021 werden aufgehoben und die Sache zur Neuverlegung der Kosten und Parteientschädigung an die Vorinstanz zurückgewiesen.
  - 5.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens von Fr. 2'400.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden zur Hälfte den Beschwerdeführern in solidarischer Haftung (Fr. 1'200.--) und zu je einem Sechstel (Fr. 400.--) dem Kanton, dem Bezirk Küssnacht und den Beschwerdegegnern auferlegt.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet; der Bezirk und die Beschwerdegegner (in solidarischer Haftung) haben ihre Betreffnisse innert 30 Tagen auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Die Beschwerdeführer haben am 23. Juli 2021 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet, so dass ihnen Fr. 1'300.-- aus der Gerichtskasse zurückerstattet werden.

5.2 Die gegenseitigen Entschädigungsansprüche der bewalteten Beschwerdeführer und Beschwerdegegner im verwaltungsgerichtlichen Verfahren werden wettgeschlagen.

6. 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).

7. Zustellung an:

- den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R)
- die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegner (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, 18. Februar 2022

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: 9. März 2022