

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2024 81

## Entscheid vom 23. Mai 2025

---

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Präsident  
lic.iur. Karl Gasser, Richter  
Irene Thalmann, Richterin  
MLaw Joëlle Sigrist, Gerichtsschreiberin

---

Parteien

1. A. \_\_\_\_\_,
2. B. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
beide vertreten durch Rechtsanwalt M.A. HSG C. \_\_\_\_\_,

### gegen

1. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,  
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
2. **Bezirksrat Küssnacht**, Seeplatz 2/3, Postfach 176,  
6403 Küssnacht,
3. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14, Postfach  
1186, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,
4. D. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegner,  
vertreten durch Rechtsanwältin lic.iur. E. \_\_\_\_\_,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (nachträgliche Baubewilligung)

## **Sachverhalt:**

**A.** A.\_\_\_\_\_ und die B.\_\_\_\_\_ sind die hälftigen Miteigentümer der Liegenschaft KTN 001. Mit Beschluss Nr. 290 bewilligte der Bezirksrat Küssnacht am 3. Juli 2014 den Ersatzbau eines Einfamilienhauses auf KTN 001. Mit Beschluss der Baukommission Küssnacht vom 11. August 2015 wurde die Baubewilligung für die Projektänderung Stützmauer auf KTN 001 erteilt. Am 11. Januar 2016 wurde die Schlusskontrolle durchgeführt und das Bauprojekt als den baurechtlichen Vorschriften und den bewilligten Plänen entsprechend beurteilt und abgenommen.

**B.** Mit Schreiben vom 10. Oktober 2018 reichten die hälftigen Miteigentümer der Liegenschaft KTN 002 D.\_\_\_\_\_ (Bau-) Anzeige bei der Baukommission Küssnacht ein und rügten u.a. die Stützmauer an der Ostseite entlang der Treppe auf KTN 002 zum See.

Daraufhin erfolgte am 7. Februar 2019 eine gemeinsame Begehung von KTN 001 mit deren Miteigentümern sowie der Baukommission Küssnacht. Mit Gewährung des rechtlichen Gehörs vom 12. April 2019 hielt die Baukommission Küssnacht gegenüber den Miteigentümern fest, dass die hohe Stützmauer gegenüber dem Grundstück KTN 003 (recte wohl: 002) nicht bewilligt worden sei. In der Baubewilligung vom 11. August 2015 sei eine steile Böschung bewilligt worden, an deren Böschungsfuss eine bestehende, niedrige Mauer (ca. 0.7 m) enthalten sei. Bei der Begehung sei die Höhe der Mauer mit dem darüber befindlichen Maschendrahtzaun entlang des Grundstücks KTN 003 (recte: 002) gemessen worden. Punktuell betrage die Höhe mehr als 1.20 m. Die schriftliche Zustimmung der Eigentümer des Nachbargrundstückes liege nicht vor. Ausserdem soll die Mauer mit Zaun sich teilweise auf dem Nachbargrundstück befinden.

Nach weiteren Schriftenwechseln forderte der Bezirk Küssnacht (Planung, Umwelt und Verkehr [nachfolgend: PUV]) die Miteigentümer von KTN 001 mit Schreiben vom 29. Juli 2019 auf, ein nachträgliches Baugesuch betreffend die Stützmauer entlang des Fussweges von KTN 002 einzureichen sowie bei den Grundeigentümern von KTN 002 ein Näherbaurecht einzuholen. Am 9. März 2020 wurden die Miteigentümer von KTN 001 letztmals aufgefordert, bis 15. April 2020 ein nachträgliches Baugesuch für die Stützmauer entlang der Treppe KTN 002 einzureichen oder die Mauer zurückzubauen.

**C.** Am 14. April 2020 reichten A.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ ein nachträgliches Baugesuch für die (bereits vor der Schlusskontrolle vom 11.1.2016) erstellte Stützmauer Südwest ein, welches im Amtsblatt Nr. xy publiziert und öffentlich aufgelegt wurde. Dagegen liessen D.\_\_\_\_\_ am 14. Mai 2020 Einsprache er-

heben. Nach einem mehrfachen Schriftenwechsel fand - gemäss Schreiben der Bauherrschaft vom 18. September 2020 - am 7. September 2020 ein Augenschein mit anschliessenden Vergleichsgesprächen statt, wobei auf die Erstellung eines Protokolls verzichtet wurde. Das Verfahren wurde anschliessend für die Vergleichsverhandlungen sistiert, bis die Einsprecher am 3. September 2021 mitteilen liessen, dass die Vergleichsverhandlungen gescheitert seien. Am 28. Oktober 2021 erfolgte die Duplik der Bauherrschaft. Mit Schreiben vom 3. November 2021 schloss die Abteilung PUV Küssnacht den Schriftenwechsel ab.

**D.** Mit Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 15. Juni 2023 wurde die kantonale Baubewilligung für das Baugesuch von A.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ erteilt, unter Vorbehalt des Entscheides über die Einsprache und die Baubewilligung des Bezirks Küssnacht. Der Beschluss Nr. 252 des Bezirksrates Küssnacht vom 28. Juni 2023 lautete wie folgt:

1. Die gemeinsame Einsprache von D.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_ und H.\_\_\_\_\_ vertreten durch Rechtsanwältin E.\_\_\_\_\_, wird im Sinne der Erwägung teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. A.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ wird die nachträgliche Baubewilligung für die erstellte Stützmauer im südwestlichen Teil des Grundstücks KTN 001, gestützt auf die Erwägungen verweigert, ebenso eine nachträgliche Ausnahmbewilligung hierfür.
3. Auf Rückbaumassnahmen zur Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes wird im Sinne der Erwägungen verzichtet.
4. [Nicht bewilligte Pläne]
5. Die Ausnahmbewilligung für die Unterschreitung des Gewässerabstands wird im Sinne der Erwägungen verweigert.

[6.-10. Gesamtentscheid /Kosten /Verzeigung /Rechtsmittelbelehrung /Zustellung]

**E.** Gegen den Bezirksratsbeschluss (BRB) Nr. 252 vom 28. Juni 2023 liessen sowohl F.\_\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_\_ (Verfahren I, VB 154/2023) am 20. Juli 2023 wie auch D.\_\_\_\_\_ (Verfahren II, VB 166/2023) am 27. Juli 2023 Beschwerde beim Regierungsrat erheben.

F.\_\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_\_ beantragten die Aufhebung der Dispositivziffern 1, 2, 4, 5, 7, 8 und 10 des BRB und es sei die Baubewilligung zu erteilen und das Baugesuch vollumfänglich gutzuheissen sowie die Einsprache vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner, eventualiter zu Lasten der Vorinstanz.

D. \_\_\_\_\_ beantragten, in Aufhebung von Dispositivziffer 1 und 3 des BRB seien die Beschwerdegegner zu verpflichten, den rechtmässigen Zustand durch Rückbaumassnahmen an der südwestlichen Stützmauer auf KTN 001 wiederherzustellen und den Grenzabstand zum Grundstück der Beschwerdeführer (KTN 002) zu wahren. Eventuell sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen mit der Anweisung geeignete Massnahmen für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu definieren und anzuordnen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner, eventuell zu Lasten der Vorinstanz (Vi-act. I/01).

**F.** Mit Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 297/2024 vom 16. April 2024 beschloss der Regierungsrat was folgt:

1. Die Beschwerde I [Beschwerde A. \_\_\_\_\_] wird abgewiesen.
2. Die Beschwerde II [Beschwerde D. \_\_\_\_\_] wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen und die Dispositivziffer 3 des Beschlusses Nr. 252 des Bezirksrates Küssnacht vom 28. Juni 2023 wird wie folgt geändert:

"3. Die Beschwerdeführer I werden verpflichtet, den rechtmässigen Zustand gemäss der rechtskräftigen Baubewilligung Beschluss Nr. 290 vom 3. Juli 2014 sowie der rechtskräftigen Projektänderung (Beschluss der Baukommission Küssnacht vom 11. August 2015) durch Rückbaumassnahmen an der Stützmauer Südwest auf Grundstück KTN 001 wiederherzustellen. (...)"
3. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 2000.-- werden zu Dreiviertel (Fr. 1500.--) den Beschwerdeführern I und zu einem Viertel (Fr. 500.--) dem Bezirk Küssnacht auferlegt. Die Verfahrenskosten der Beschwerdeführer I werden mit deren Kostenvorschuss (Fr. 1500.--) verrechnet. Der Bezirk Küssnacht hat seinen Anteil der Verfahrenskosten innert 30 Tagen der Staatskanzlei einzuzahlen. Die Staatskanzlei wird zudem angewiesen, den Beschwerdeführern II den von ihnen geleisteten Kostenvorschuss (Fr. 1500.--) zurückzubezahlen.
4. Die Beschwerdeführer I und der Bezirk Küssnacht haben den Beschwerdeführern II eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1500.-- je zur Hälfte (je Fr. 750.--) zu bezahlen. Weitere Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
- 5.-7. Rechtsmittelbelehrung / Zustellung

**G.** Am 21. Mai 2024 lassen F. \_\_\_\_\_ und A. \_\_\_\_\_ gegen den RRB Nr. 297/2024 vom 16. April 2024 beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz fristgerecht (unter Berücksichtigung von § 158 Abs. 2 Justizgesetz [JG; SRSZ 231.110] vom 18.11.2009) Beschwerde einreichen mit den Anträgen:

1. Es sei der Beschluss Nr. 297 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 16. April 2024 vollumfänglich aufzuheben und es sei festzustellen, dass die südwestliche Stützmauer inkl. Aufschüttung auf dem Grundstück Nr. 554 in der heute bestehenden Form bewilligt wurde und es sei das nachträgliche

Baubewilligungsverfahren entsprechend als gegenstandslos am Protokoll abzuschreiben.

2. Eventualiter sei der Beschluss Nr. 297 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 16. April 2024 vollumfänglich aufzuheben und es sei die nachträgliche Baubewilligung zu erteilen und das Baugesuch vollumfänglich gutzuheissen, sowie die Einsprache vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.
3. Subeventualiter sei Dispositivziffer 2 (Rückführungsmassnahmen) des Beschlusses Nr. 297 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 16. April 2024 aufzuheben und es sei die Beschwerde II (Verfahren VB 166/2023) vollumfänglich abzuweisen und der Beschluss Nr. 252 des Bezirksrates Küsnacht vom 28. Juni 2023 vollumfänglich zu bestätigen.
4. Subsubeventualiter der Beschluss Nr. 297 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 16. April 2024 aufzuheben und sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Vorinstanzen zurückzuweisen.
5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten der Beschwerdegegnerin, eventualiter zu Lasten der Vorinstanzen.

sowie folgendem

Prozessualen Antrag:

1. Es sei ein Augenschein vor Ort durchzuführen.

**H.** Mit Schreiben vom 27. Mai 2024 verzichtet der Bezirksrat Küsnacht auf eine Vernehmlassung. Das den Regierungsrat instruierende Sicherheitsdepartement beantragt am 10. Juni 2024, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer abzuweisen. Am 14. Juni 2024 verzichtet das ARE auf eine Vernehmlassung. Die Beschwerdegegner beantragen mit Antwort vom 16. August 2024 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde in Bestätigung des angefochtenen Regierungsratsbeschlusses unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MwSt zu Lasten der Beschwerdeführer.

Mit Replik vom 25. Oktober 2024 halten die Beschwerdeführer an ihren Anträgen fest. Mit Schreiben vom 18. November 2024 verzichteten die Beschwerdegegner auf die Einreichung einer Duplik.

**I.** Mit Schreiben vom 30. Oktober 2024 informierte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer das Gericht über den Hinschied von F.\_\_\_\_\_. sowie das Festhalten an der Beschwerde durch A.\_\_\_\_\_. Mit Schreiben vom 8. Januar 2025 teilt der Rechtsvertreter den Verfahrenseintritt der B.\_\_\_\_\_ mit.

**J.** Am 16. Januar 2025 ersuchte das Gericht den Bezirksrat Küsnacht, dem Gericht die Originalakten des Baugesuchs Nr. 2014/34, Ersatzbau EFH, B.\_\_\_\_\_, einzureichen. Gleichentags ersuchte das Gericht den Rechts- und Beschwerdedienst des Kantons, die Verfahrensakten VB 154/2023 nachzurei-

chen. Die erwähnten Akten - sowohl des Bezirksrates Küssnacht als auch des Rechts- und Beschwerdedienstes - sind am 21. Januar 2025 beim Gericht eingegangen. Mit Schreiben vom 27. März 2025 ersuchte der Bezirk Küssnacht um Akteneinsicht. Die Akten wurden am 28. März 2025 verschickt und am 15. April 2025 dem Gericht zurückgesandt.

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

**1.1** Mit der ursprünglichen Baubewilligung vom 3. Juli 2014 wurde auf einen Ersatz der Stützmauer entlang des I. \_\_\_\_\_ (Strasse) verzichtet und die bestehende 70 cm hohe Stützmauer unverändert belassen mit einem Zaun darauf mit einer Höhe von 1 m. Der damalige Terrainverlauf hinter den Stützmauern sollte respektiert werden, murale Böschungssicherungen waren nicht vorgesehen, d.h. die Böschungen sollten begrünt werden (vgl. Baubeschrieb vom 7.5.2014 bzw. Stellungnahme zum Schreiben des ARE und des Amtes für Umweltschutz vom 25.4.2014; bewilligter Plan Nr. 100/515 vom 8.5.2014, Situation Grundriss OG / Schnitt A-A / B-B 1:100; bewilligter Plan Nr. 102/515 vom 8.5.2014, Fassaden 1:100; bewilligter Plan Nr. 099/515 vom 8.5.2014 Situation 1:500). Gegenüber dem Verbindungsweg (KTN 002) zeigt der Umgebungsplan eine Stützmauer (ohne Böschung) (vgl. bewilligter Plan Nr. 100/515 vom 8.5.2014, Situation Grundriss OG / Schnitt A-A / B-B 1:100).

**1.2** Am 11. August 2015 wurde auf dem Grundstück KTN 001 die Projektänderung der Böschung entlang des I. \_\_\_\_\_ (Strasse) (KTN 004), des Verbindungsweges (KTN 002) und Richtung Einfahrt Garage (KTN 001) bewilligt (vgl. bewilligter Plan Projektänderung Nr. 099/ 515 vom 24.6.2015, Situation 1:500). Dabei wurde auf den Teil der zurückversetzten Mauer parallel zum I. \_\_\_\_\_ (Strasse) (gemäss der am 26.1.2015 ursprünglich eingereichten Projektänderung) verzichtet und durch eine steile Böschung (welche mit Stahlnetz und einer Geotextilmatte gesichert wird) ersetzt (gemäss Gesamtentscheid vom 23.7.2015, S. 3 sei dies mit Verfügung B2014-0348 ursprünglich so bewilligt worden), nachdem das ARE die vorgängige Zustimmung zur Unterschreitung des Gewässerabstandes bei der Variante der zurückversetzten Mauer verweigerte (vgl. Baubewilligung vom 11.8.2015 S. 1; Gesamtentscheid vom 23.7.2015 S. 2). Lediglich im Bereich des Vorplatzes war gemäss bewilligter Projektänderung vom 11. August 2015 eine Stützmauer als Abgrenzung gegenüber der Garagenzufahrt geplant. Da diese angepasste Stützmauer als seeseitig nur noch untergeordnet in Erscheinung tretend beurteilt wurde, wurde sie bewilligt (Gesamtentscheid vom 23.7.2015, S. 3). Eine Böschung (und nicht eine Stützmauer) war gemäss Planunterlagen der Projektänderung auch gegenüber dem Verbindungsweg auf KTN

002 vorgesehen (vgl. bewilligter Plan Nr. 099/515 vom 24.6.2015, Situation 1:500; bewilligter Plan Nr. 099-A/515 vom 24.6.2015, Situation 1:200).

**1.3** Gebaut wurde schliesslich gegenüber dem I. \_\_\_\_\_ (Strasse) zwar die steile, mit Stahlnetz und einer Geotextilmatte gesicherte Böschung gemäss der bewilligten Projektänderung vom 11. August 2015. Hingegen wurde gegenüber dem Verbindungsweg auf KTN 002 entgegen der bewilligten Projektänderung vom 11. August 2015 keine Böschung, sondern vielmehr eine Stützmauer erstellt (vgl. Fotos in den Akten sowie Plan Nr. 100 M / 515 vom 14.4.2020, Grundriss EG, Ansicht Südost und Ansicht Südwest 1:100). Die Schlusskontrolle erfolgte am 11. Januar 2016, wobei sich dem Protokoll betreffend Stützmauern keine Angaben entnehmen lässt.

**1.4** Am 14. April 2020 reichte die Bauherrschaft bei der zuständigen Behörde das Gesuch um nachträgliche Baubewilligung der bereits erstellten seitlichen Stützmauer (Stützmauer Südwest) ein. Gleichzeitig wurde im Begleitschreiben festgehalten, dass die Bauherrschaft der Auffassung sei, dass sämtliche Bauten und Anlagen in der bestehenden Form bewilligt worden seien, weshalb kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren notwendig sei. Sollte jedoch wider Erwarten eine Bewilligung notwendig sein, so begründete die Bauherrschaft ihr Gesuch um Ausnahmbewilligung zur Unterschreitung der Seeabstandslinie u.a. damit, dass mit dem Hochziehen der Betonmauer die Stabilität der seitlichen Böschung verbessert werden konnte. Gleichzeitig werde die Optik vom See her verbessert, indem die Grünfläche der seeseitigen Böschung deutlicher zum Vorschein komme. Die Stützmauer füge sich nun harmonisch in die bestehende Struktur ein und trete seeseitig nur sehr untergeordnet in Erscheinung. Die Terraingestaltung sei überdies wesentlich landschaftsverträglicher als bspw. eine seitliche Böschung. Aus Sicht des Zweckes der Seeabstandslinie und des Gewässerschutzes sei die Stützmauer eine bessere Lösung. Das Bauvorhaben lasse sich mit den öffentlichen Interessen ohne weiteres vereinbaren. Weiter sei das Gebiet bereits stark überbaut. Durch die ebenfalls bewilligte garagenseitige Stützmauer bestehe zudem eine Anlage, welche in die Seeabstandslinie rage. Des Weiteren würden keine wesentlichen Interessen von Nachbarn verletzt. Die Stützmauer sei sodann mit dem Einverständnis der Nachbarn erfolgt.

**1.4.1** Mit Gesamtentscheid vom 15. Juni 2023 hat das ARE die kantonale Baubewilligung für das Baugesuch der Bauherrschaft - unter Vorbehalt der Baubewilligung des Bezirks - erteilt, mit der Begründung, dass es sich beim Bauvorhaben um eine Erhöhung einer bestehenden Mauer handle. Die Mauererhöhung werde als massvolle Erweiterung beurteilt und sei daher im Rahmen des gewässerschutzrechtlichen Bestandesschutzes bewilligungsfähig.

**1.4.2** Mit BRB Nr. 252 vom 28. Juni 2023 wurde die nachträgliche Baubewilligung für die erstellte Stützmauer im südwestlichen Teil des Grundstücks KTN 001 gestützt auf die Erwägungen verweigert, ebenso eine nachträgliche Ausnahmegewilligung hierfür. In der Begründung hielt die Vorinstanz fest, dass die Stützmauer im südwestlichen Teil der Parzelle KTN 001 entlang des Fussweges zu KTN 002 direkt an der Grenze zu Grundstück KTN 002 stehe. Sie weise an der höchsten Stelle, gemessen ab dem gewachsenen Terrain, eine ungefähre Mauerhöhe von 2.10 m auf, welche sich anhand des steil ansteigenden gewachsenen Terrains auf kurze Distanz minimiere. Die bereits bestehende Stützmauer unterschreite auf einer Länge von ca. 2 m den erforderlichen Grenzabstand um 0.5 m und verletze damit die Grenzabstandsvorschriften nach § 55 Abs. 1 Einführungsgesetz zum schweizerischen Zivilgesetzbuch [EGZZGB; SRSZ 210.100] vom 14.9.1978 (vgl. auch Art. 118 Abs. 1 Baureglement des Bezirks Küssnacht [BauR] vom 1.11.2006 und Art. 41 Abs. 2 BauR). Die realisierte Stützmauer verstosse somit gegen materielle Bauvorschriften, zumal auch die Einsprecher als Eigentümer der Liegenschaft KTN 002 nicht bereit seien, die im Unterabstand erstellte Stützmauer zu tolerieren. Für die bereits erstellte Stützmauer könne folglich keine ordentliche Baubewilligung erteilt werden, ebenso wenig eine Ausnahmegewilligung, da als nachträgliche Ausnahmegründe grundsätzlich nur jene Gründe berücksichtigt werden könnten, die auch vor der Erstellung der Baute hätten vorgebracht werden können. Vorliegend seien keine Ausnahmegründe im Sinne von § 73 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 ersichtlich, welche für die Stützmauer einen Baudispens von der Grenzabstandseinhaltung rechtfertigen würden. Ergänzend sei zu erwähnen, dass sich der Dienstbarkeitsvertrag vom 26. März 2014 nicht auf die verfahrensgegenständliche Stützmauer, sondern auf die Stützmauer im nordwestlichen Teil der Liegenschaft KTN 001 beziehe.

Des Weiteren liege die bereits erstellte Stützmauer im südwestlichen Teil der Liegenschaft KTN 001 innerhalb des Gewässerabstands von 20 m. Aus kommunaler Sicht könne diese nachträglich nicht ordentlich bewilligt werden (vgl. § 66 Abs. 1 PBG und Art. 45 Abs. 1 BauR). Auch die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Gewässerabstands wurde im Sinne der Erwägungen verweigert, da keine objektiven Gründe für eine Ausnahmegewilligung im Sinne von § 73 Abs. 1 PBG vorliegen würden. Terrainveränderungen im Gewässerabstandsbereich seien möglichst auf ein minimal notwendiges Mass zu reduzieren. Subjektive Interessen, wie beispielsweise bessere Nutzung der Grünflächen, rechtfertigten eine Unterschreitung des Gewässerabstandes nicht. Die Verweigerung einer Ausnahmegewilligung habe somit keine unzumutbare Härte im Sinn von § 73 Abs. 1 lit. a PBG zur Folge.

Auf Rückbaumassnahmen zur Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes wurde im Sinne der Erwägungen verzichtet. Dies mit der Begründung, dass im Einklang mit dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit auf eine Rückbaumassnahme in Form einer Absenkung der Stützmauer auf die zulässige Höhe verzichtet werden sollte. Die erfolgte Unterschreitung falle nur moderat ins Gewicht, womit im Ergebnis das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Bauvorschriften hinter das Interesse der Gesuchsteller auf den Verzicht von Rückbaumassnahmen zurückzutreten habe. Hinsichtlich der geltend gemachten privaten Interessen der Einsprecher könne zudem ausgeführt werden, dass die Einsprecher nur minimal betroffen seien, da sich die Grenzüberschreitung der Stützmauer auf eine Länge von ca. 2 m im Bereich der Zweitterschliessung (Fussweg) der Liegenschaft KTN 002 beschränke. Die HAUPTerschliessung zu den Wohnhäusern erfolge über den J. \_\_\_\_\_ (Strasse). Somit seien keine wesentlichen nachbarschaftlichen Interessen verletzt und auf die Anordnung einer Rückbaumassnahme sei daher zu verzichten. Durch diesen Verzicht bzw. durch die Duldung der bereits erstellten Stützmauer werde allerdings die materielle Rechtswidrigkeit nicht sanktioniert, das heisst, es lasse sich in Bezug auf diese bereits erstellte Stützmauer im Anwendungsfall von § 72 Abs. 3 PBG kein Bestandeschutz konstruieren.

**1.4.3** Mit angefochtenem RRB hat der Regierungsrat die Bauherrschaft - in Gutheissung der Beschwerde - zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands durch Rückbaumassnahmen an der Stützmauer Südwest auf Grundstück KTN 001 verpflichtet. Im Übrigen hat der Regierungsrat die Beschwerden abgewiesen und den BRB Nr. 252 bestätigt.

Der Regierungsrat hat hierzu festgehalten, dass die ohne Bewilligung vorgenommene Erhöhung der Stützmauer Südwest vollumfänglich innerhalb des Gewässerraumes von 20 m bzw. innerhalb des kommunalen (20 m) und kantonalen (15 m) Gewässerabstandes liege (angefochtener RRB E. 5.4). Die Bauherrschaft vermöge jedoch keine besonderen (objektiven) Gründe darzulegen, welche eine Ausnahme rechtfertigen würden (angefochtener RRB E. 6.4). Gleichzeitig erscheine äusserst fraglich, ob die Erhöhung einer Stützmauer mit 7.73 m Länge innerhalb des bundesrechtlichen Gewässerraumes von 0.70 m um 2.18 m auf über 2.88 m und einem zusätzlichen Diagonalzaun von 1.32 m auf der Stützmauer als massvolle Erweiterung zu qualifizieren und bewilligungsfähig sei. Dies könne aber offenbleiben. Gleiches gelte mit Blick auf den kantonalen Gewässerabstand von 15 m, der ebenfalls teilweise verletzt sei. Dazu gelte es festzuhalten, dass im Zeitpunkt der Erhöhung der Stützmauer Südwest vermutlich noch 20 m Abstand zum K. \_\_\_\_\_ (See) einzuhalten gewesen wären. Es sei daher

davon auszugehen, dass auch der kantonale Gewässerabstand vollständig unterschritten worden sei. Eine Ausnahme würde sich - gemäss Regierungsrat - wohl in beiden Fällen nicht rechtfertigen lassen (angefochtener RRB E. 6.6).

Betreffend Grenzabstand zum Nachbarsgrundstück KTN 002 sei der Ansicht der Bauherrschaft nicht zu folgen, wonach die nachbarrechtliche Abstandsvorschrift von § 55 EGzZGB im öffentlich-rechtlichen Beschwerdeverfahren nicht überprüft werden dürfe und die Zivilgerichte zuständig seien. Würden durch Verweis im kantonalen öffentlichen Recht ergänzend die Bestimmungen des Zivilrechts gelten, werde durch die im öffentlichen Recht vorgenommene Verweisung auf das Zivilrecht dieses zum öffentlichen Recht des betreffenden Gemeinwesens. Es sei nach dessen Regeln anzuwenden und auszulegen. Die übernommenen Normen des Zivilrechts würden nicht als Zivilrecht, sondern als subsidiäres öffentliches Recht des Kantons gelten (angefochtener RRB E. 7.2 m.w.H.). Die Stützmauer Südwest stehe auf der Grundstücksgrenze und halte den nötigen Abstand nicht ein. Die Frage, ob mit dem Dienstbarkeitsvertrag ein gültiges Grenzbaurecht für eine Einfriedung in Höhe von 1.80 m zugunsten des Grundstücks KTN 001 und zulasten von Grundstück KTN 002 vorliege oder nicht (vgl. Dienstbarkeitsvertrag vom 26.3.2014), könne letztlich offenbleiben. Bereits die Unterschreitung des kommunalen Gewässerabstandes schliesse eine nachträgliche Baubewilligung und die fehlende Ausnahmesituation eine Ausnahmegewilligung aus.

Schliesslich erachtete der Regierungsrat die Ausmasse der unrechtmässig erhöhten Stützmauer Südwest nicht als geringfügige Abweichung von den Bauvorschriften und damit nicht als bedeutungslos. Das bewusst rechtswidrige Verhalten der Bauherrschaft dürfe ihnen nicht zugutekommen, weshalb ihre Interessen nur leicht zu gewichten seien, wozu die finanziellen Interessen der Bauherrschaft zählen würden, was die Kosten der Rückführungsmassnahmen betreffe. Nach Würdigung der Gesamtumstände überwiege - entgegen der Auffassung der Vorinstanz Ziff. 2 - das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes und an einer rechtsgleichen Rechtsanwendung deutlich. Danach handle es sich bei der Rückbauanordnung um eine geeignete, erforderliche und verhältnismässige Massnahme zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes (angefochtener RRB E. 9.3). Die Rückführungsmassnahmen an der Stützmauer Südwest seien demnach auf den rechtmässigen Zustand gemäss der rechtskräftigen Baubewilligung BRB Nr. 290 vom 3. Juli 2014 sowie der rechtskräftigen Projektänderung (Beschluss der Baukommission vom 11.8.2015) vorzunehmen (angefochtener RRB E. 9.4).

**2.** Zunächst rügen die Beschwerdeführer die fehlende Beschwerdelegitimation der Beschwerdegegner im vorinstanzlichen Verfahren vor dem Regierungsrat.

Dies hätte zur Konsequenz, dass der Regierungsrat auf die Verwaltungsbeschwerde der Beschwerdegegnerin vom 27. Juli 2023 (unter gleichzeitiger erwägungsweiser Feststellung des widerrechtlichen Eintretens des Gemeinderates auf die Einsprache) nicht hätte eintreten dürfen.

Der Regierungsrat hielt im angefochtenen RRB (wie auch vernehmlassend) fest, dass die Grundstücke KTN 002 und KTN 001 unmittelbar aneinandergrenzten. Die Beschwerdegegner als Eigentümer der Nachbarparzelle KTN 002 seien daher unmittelbar betroffen und hätten sich zudem bereits als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt. Das schutzwürdige Interesse der Beschwerdegegner an der Nichterteilung der nachträglichen Baubewilligung für die Erhöhung der Stützmauer Südwest sowie deren Rückbau wurde somit bejaht.

**2.1.1** Vor Erlass eines Entscheides prüft das Gericht von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für einen Sachentscheid erfüllt sind. Das Gericht prüft u.a. die Rechtsmittelbefugnis (§ 27 Abs. 1 lit. d des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974). Neben der Teilnahme am vorinstanzlichen Verfahren ist zur Einreichung eines Rechtsmittels berechtigt, wer durch den angefochtenen Entscheid oder die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides oder der Verfügung hat (§ 37 Abs. 1 lit. b und c VRP).

**2.1.2** Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nachbarn zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen wie Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen betroffen werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft. Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz zum Bauvorhaben. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung glaubhaft gemacht und gestützt auf eine Gesamtwürdigung der konkreten Verhältnisse beurteilt werden (BGE 140 II 214 E. 2.3 m. H.). Der Beeinträchtigung muss ein gewisses Gewicht zukommen, um eine Betroffenheit zu begründen, die grösser ist als diejenige der Allgemeinheit (Urteil BGer 1C\_87/2020 vom 16.7.2021 E. 2.2 m.w.H.; Thurnherr, Beschwerdelegitimation in planungs- und baurechtlichen Angelegenheiten, ZBL 12/2021 S. 647 ff.). Diese Möglichkeit einer Beeinträchtigung genügt, um die Einsprache- bzw. Beschwerdebefugnis zu begründen. Ob tatsächlich eine Beeinträchtigung besteht, ist dann im Sachentscheid zu beurteilen. Es bedarf keiner Legitimation zum Argument (VGE III 2020 196 vom 22.2.2021 E. 3.1.3 m.w.H.).

**2.1.3** Das Bundesgericht erwog unter anderem im Urteil BGer 1A.118/2006 + 1P.330/2006 vom 10.11.2006 E. 2.4, der Eigentümer eines benachbarten Grundstückes habe ein Interesse an der Einhaltung des Grenzabstandes, welches er im Baubewilligungsverfahren auch geltend machen können müsse. Grenzabstände gemäss dem PBG seien gegenüber allen Grundstücken einzuhalten, unabhängig von ihrer baulichen Nutzbarkeit. Durch die Nichteinhaltung des Abstandes erlitten die Eigentümer des benachbarten Grundstückes eine Beeinträchtigung. Dabei könne es keine Rolle spielen, ob das Bauvorhaben erst geplant sei oder bereits existiere (vgl. auch Urteil BGer 1C\_202/2016 vom 23.11.2016 E. 2).

**2.2** Im vorliegenden Fall ist vorab festzuhalten, dass das Grundstück der Beschwerdegegner unbestreitbar direkt an das Baugrundstück grenzt. Allein diese unmittelbare räumliche Beziehung spricht für die Beschwerdelegitimation der Beschwerdegegner. Sodann machten die Beschwerdegegner gegenüber den Vorinstanzen auch die Verletzung des Grenzabstandes zum eigenen Grundstück geltend und bestritten, die Einwilligung zur Unterschreitung des Grenzabstandes gegeben zu haben. Wie es sich mit den angesprochenen Möglichkeiten von Beeinträchtigungen und Auswirkungen der strittigen Baute tatsächlich verhält, ist nicht bei der Frage der Beschwerdelegitimation, sondern bei der materiellen Beurteilung abschliessend zu prüfen.

**2.3.1** Die Praxis verneint das schutzwürdige Interesse u.a. gestützt auf den Grundsatz von Treu und Glauben, wenn die Rechtsmittelerhebung treuwidrig oder widersprüchlich erscheint. Weil die Verweigerung des Rechtsschutzes einschneidend ist, sollte dies allerdings nur mit Zurückhaltung angenommen werden (Bertschi, Kommentar VRG-ZH, 3. A., Zürich 2014, § 21 N 22; vgl. auch EGV-SZ 2015 C 2.2 E. 1.2 f.; zitiertes bundesgerichtliches Präjudiz 1A.118/2006 + 1P.330/2006 vom 10.11.2006 E. 2.4).

**2.3.2** Die Beschwerdegegner (im vorinstanzlichen Verfahren: Beschwerdeführer) sind vorliegend vom Bauvorhaben unmittelbar und in höherem Masse als die Allgemeinheit berührt (vgl. vorstehende E. 2.2). Nachdem sie vor Regierungsrat mit ihren Rügen durchgedrungen sind, haben sie zudem einen praktischen Nutzen, da das (unbewilligte) Bauvorhaben diesfalls nicht in Verletzung des Grenzabstandes bestehen bleiben kann. Den Beschwerdegegnern kann auch nicht vorgeworfen werden, ihre Beschwerdebefugnis nicht begründet zu haben. Das Gesetz verlangt in § 27 VRP, dass die Entscheidungsvoraussetzungen von Amtes wegen zu prüfen sind. Damit ist die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer ohne weiteres gegeben, weshalb die Vorinstanzen zu Recht auf die Einsprache bzw. die Verwaltungsbeschwerde eingetreten sind.

**3.** Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, dass die bestehende Stützmauer bereits bewilligt wurde, so kann dem nicht gefolgt werden.

**3.1** Aus der vorstehend dargelegten Sachlage (vgl. E. 1.1 ff.) ergibt sich, dass die von den Beschwerdeführern entlang des Verbindungsweges auf KTN 002 erstellte Stützmauer Südwest, so weder mit der Baubewilligung vom 3. Juli 2014 noch mit der bewilligten Projektänderung vom 11. August 2015 bewilligt wurde.

Mit der ursprünglichen Baubewilligung im Jahr 2014 sollte der damals aktuelle Terrainverlauf hinter der bestehenden Stützmauer in der Höhe von 70 cm respektiert werden, murale Böschungssicherungen waren nicht vorgesehen. Dieser aktuelle Terrainverlauf gegenüber dem I. \_\_\_\_\_ (Strasse) sollte gegenüber dem Verbindungsweg auf KTN 002 - im Südwesten - jedoch mit einer Stützmauer abgesichert werden. Bei der Projektänderung hingegen sollte gegenüber dem Verbindungsweg auf KTN 002 ebenfalls eine Böschung erstellt werden. Beides wurde so nicht realisiert. Vielmehr wurden die beiden Bewilligungen in der Ausführung vereint und die steile Böschung gegenüber dem I. \_\_\_\_\_ (Strasse) wurde mit einer Stützmauer Südwest gegenüber dem Verbindungsweg auf KTN 002 abgesichert. Daraus resultierte eine längere und höhere Stützmauer Südwest als dies mit der ursprünglichen Baubewilligung 2014 oder mit der Projektänderung 2015 der Fall gewesen wäre. Der Umgebungsplan (Plan Nr. 220/515 vom 23.1.2015, Umgebungsplan 1:100) bildet eine Umgebungsplanung mit zwei Stützmauern gegenüber dem I. \_\_\_\_\_ (Strasse) ab, für welche zwar mehrfach um Bewilligung ersucht, eine solche jedoch nie erteilt wurde. Daraus vermögen die Beschwerdeführer somit nichts zu ihren Gunsten ableiten, zumal die Stützmauern weder gegenüber dem I. \_\_\_\_\_ (Strasse) noch gegenüber dem Verbindungsweg gemäss diesem Umgebungsplan erstellt wurde.

**3.2** Ist ein baurechtserhebliches Verhalten trotz bestehender Bewilligungspflicht nicht vollumfänglich durch eine formell einwandfreie Bewilligung gedeckt, ist es formell rechtswidrig (VGE III 2019 67 vom 24.10.2019 E. 4.1 m.w.H.). Damit sind die Vorinstanzen zu Recht von einer formell baurechtswidrigen Stützmauer Südwest ausgegangen und haben ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren veranlasst (vgl. angefochtener RRB E. 4; vgl. zur formellen Baurechtswidrigkeit: Beeler, Die widerrechtliche Baute, S. 39).

**3.3** Zweck eines nachträglichen Baugesuches ist es, die Bewilligungsfähigkeit der bestehenden, formell baurechtswidrigen Baute (d.h. der nicht bewilligten Baute) zu prüfen und entweder die Baute nachträglich zu bewilligen (weil sie bewilligungsfähig ist) oder aber die Bewilligung zu verweigern und ggf. [in der Regel] die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu bewirken (vgl. zum

Ganzen: Beeler, a.a.O., S. 62 ff.; Hagenbuch, Kontrolle, Vollstreckung und Vollzug von Verfügungen im Baurecht, EGV-SZ 1998 S. 179 ff., 190 ff.; Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, S. 108 ff., Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, S. 337 ff., Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., S. 616 ff.; Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Art. 46 N 14 ff.; vgl. auch VGE III 2023 5 vom 27.6.2024 E. 4.2; VGE III 2023 66 vom 29.11.2023; VGE III 2021 126 vom 8.3.2022). Zum nachträglichen Baubewilligungsverfahren gehört auch die Prüfung einer nachträglichen Ausnahmegewilligung (betreffend Ausnahmen innerhalb der Bauzone vgl. § 73 PBG bzw. für Ausnahmen ausserhalb der Bauzone vgl. Art. 24ff. RPG). Als nachträgliche Ausnahmegründe können grundsätzlich jedoch nur jene Gründe berücksichtigt werden, die auch vor der Erstellung der Baute hätten vorgebracht werden können (vgl. VGE III 2019 67 vom 24.10.2019 E. 4.2 m.w.H., u.a. auf Fierz, a.a.O., S. 140 f.).

**3.4.1** Die Beschwerdeführer beantragen einen Augenschein zur Abklärung des Sachverhalts bzw. rügen, dass u.a. die Höhe der strittigen Stützmauer nicht gemessen worden sei und somit nicht festgestellt werden können, ob die fragliche Stützmauer in dieser Form bewilligt worden sei oder nicht.

**3.4.2** Beim Augenschein handelt es sich um ein Beweismittel (§ 24 Abs. 1 lit. d VRP). Bei der Beurteilung der Frage, ob solche Beweismittel notwendig sind, kommt der entscheidenden Behörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu (vgl. VGE III 2014 136 vom 30.3.2016 E. 7.2 m.H.a. Plüss, in: Kommentar VRG, § 7 Rz. 67 m.H.; VGE III 2012 51 vom 23.5.2012 E. 3.2; VGE III 2010 122 vom 21.9.2010 E. 2.2; VGE III 2007 111 vom 29.8.2007 E. 2 mit Verweis auf VGE 1032/05 vom 28.9.2005 E. 1.2 mit Hinweisen; vgl. auch Urteil BGer 1A.202/2003 vom 17.2.2004 E. 2 mit Hinweisen).

**3.4.3** Dem Vorbringen der Beschwerdeführer kann - unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen (E. 3.1) nicht gefolgt werden. Aus den Fotodokumentationen in den Akten lässt sich ohne weiteres entnehmen, dass die Stützmauer Südwest nicht gemäss der Projektänderungsbewilligung 2015 erstellt wurde. Dies konnte bereits an der gemeinsamen Begehung der Vorinstanz Ziff. 2 mit der Bauherrschaft am 7. Februar 2019 festgestellt werden. Hierzu verweisen die Beschwerdegegner zu Recht auf das Schreiben der Vorinstanz Ziff. 2 vom 12. April 2019, wonach in der Baubewilligung vom 11. August 2015 (auf der Südwestseite) eine steile Böschung bewilligt worden sei, an deren Böschungsfuss eine bestehende, niedrige Mauer (ca. 0.70 m) enthalten sei. Nicht im besagten Schreiben erwähnt aber gleichzeitig ebenfalls ersichtlich war bei dieser Begehung, dass die Böschung Richtung I. \_\_\_\_\_ (Strasse) nicht gemäss der Baubewilligung 2014

(sondern gemäss der Projektänderung 2015) erstellt wurde. Damit ist unerheblich, ob mit der Baubewilligung 2014 gegenüber Südwesten eine Stützmauer vorgesehen war, wenn die Böschung Richtung I. \_\_\_\_\_ (Strasse) nicht den damaligen Terrainverlauf hinter der bestehenden Stützmauer von 0.70 m Höhe respektierte, wie es in der Baubewilligung 2014 vorgesehen war. Dass die Stützmauer Südwest damit andere Masse aufweist als bewilligt, liess sich bereits aus diesem Umstand erkennen. Die genaue Angabe und Messung der Masse war hierzu nicht erforderlich (vgl. vorstehende E. 3.1). Die genauen Masse der bereits erstellten Stützmauer Südwest wurden sodann mit dem nachträglichen Baugesuch und dem Plan (Nr. 100 M / 515 vom 14.4.2020, Grundriss EG, Ansicht Südost und Ansicht Südwest, 1:100) von der Bauherrschaft nachgereicht, was den von der Vorinstanz Ziff. 2 bei der Begehung vom 7. Februar 2019 festgestellten Sachverhalt bestätigte. Auch die weiteren Rügen der Beschwerdeführer lassen sich damit rechtsgenügend beurteilen (vgl. nachfolgende Erwägungen). Damit führt ein erneuter Augenschein vorliegend zu keinem entscheiderelevanten Mehrwert. Es konnte und kann daher ohne Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes sowie des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer von einem weiteren Augenschein abgesehen werden.

**4.** Streitig und nachfolgend zu prüfen ist schliesslich, ob die nachträgliche Bewilligung zu Recht verweigert und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet wurde.

**5.** Zu prüfen ist zunächst die Bewilligungsfähigkeit der bereits erstellten Stützmauer Südwest.

**5.1** Der Regierungsrat hat hierzu insbesondere festgehalten, dass die ohne Bewilligung vorgenommene Erhöhung der Stützmauer Südwest vollumfänglich innerhalb des Gewässerraumes von 20 m bzw. innerhalb des kommunalen (20 m) und kantonalen (15 m) Gewässerabstandes liege (angefochtener RRB E. 5.4) und anschliessend geprüft, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des kommunalen Gewässerabstandes erfüllt seien (angefochtener RRB E. 6ff.).

Die Beschwerdeführer machen geltend, dass vorliegend - mit Blick auf die vorausehbaren Änderungen im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision sowie mit Blick auf den in der Zwischenzeit in Kraft getretenen kantonalen Gewässerabstand von 15 m - vorliegend ein Gewässerabstand von 15 m zur Anwendung komme (Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 21.5.2024, S. 10, Ziff. 13.1). Sodann werde, wenn überhaupt, was bestritten werde, der Gewässerabstand lediglich minimal tangiert. Entsprechend wäre lediglich hierfür, wenn überhaupt

eine Ausnahmegewilligung notwendig (Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 21.5.2024, S. 11, Ziff. 13.3).

**5.1.1** Per 1. Januar 2011 traten die Änderungen des GSchG vom 11. Dezember 2009 (Renaturierung) in Kraft. In Art. 36a Abs. 1 GSchG werden die Kantone verpflichtet, nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer (Gewässerraum) festzulegen, der zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, zum Schutz vor Hochwasser und im Interesse der Gewässernutzung erforderlich ist. Sie haben zudem dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird (Art. 36a Abs. 3 GSchG). Die Festlegung des Gewässerraums für Fliessgewässer und stehende Gewässer sowie die extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums werden gestützt auf Art. 36a Abs. 2 GSchG in Art. 41a - 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) vom 28. Oktober 1998 sowie in den Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 (ÜbgBest GSchV) näher ausgeführt.

**5.1.2** Die Breite des Gewässerraums für stehende Gewässer muss, gemessen ab der Uferlinie, mindestens 15 m betragen (Art. 41b Abs. 1 GSchV). Die Kantone legen den Gewässerraum gemäss den Art. 41a und 41b bis zum 31. Dezember 2018 fest. Solange sie den Gewässerraum nicht festgelegt haben, gelten die Vorschriften für Anlagen nach Art. 41c Abs. 1 und 2 entlang von Gewässern auf einem beidseitigen Streifen mit einer Breite von je 20 m bei stehenden Gewässern mit einer Wasserfläche von mehr als 0.5 ha (ÜbgBest GSchV Abs. 1 und 2 lit. c).

**5.1.3** Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB zutreffend festgehalten, dass im Bezirk Küsnacht für den K. \_\_\_\_\_ (See) noch kein Gewässerraum nach den neuen Bestimmungen ausgeschieden worden sei (vgl. "Zonenplan Siedlung L. \_\_\_\_\_" vom 28.8.2002). Bisher wurde im Juli 2022 vom Bezirk Küsnacht für die "Teilrevision Gewässerräume und Gefahrenzonen" das Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die öffentliche Auflage der erwähnten Teilrevision der Nutzungsplanung ist bisher nicht erfolgt. Damit hat der Regierungsrat zu Recht die Übergangsregelung der GSchV, wonach gegenüber stehenden Gewässern mit einer Wasserfläche von mehr als 0.5 ha ein Gewässerraum von 20 m einzuhalten ist, angewendet.

**5.1.4** Bei der Prüfung der Bewilligungsfähigkeit von ohne Bewilligung erstellten oder geänderten Bauten erachtet das Bundesgericht in der Regel den Rechtszustand im Zeitpunkt der Errichtung der Baute als massgeblich, es sei denn, die Baute könne nach dem im Zeitpunkt des Entscheids geltenden "milderen" Recht

bewilligt werden (BGE 123 II 248 E. 3a/bb; 102 Ib 64 E. 4; VGE III 2021 60 vom 14.9.2021 E. 2.2.2).

Unerheblich ist somit, dass der Bezirksrat Küsnacht im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens gegenüber dem K. \_\_\_\_\_ (See) in L. \_\_\_\_\_ einen Gewässerraum von 15 m vorsieht. Die Umsetzung dieser kommunalen Nutzungsplanung steht noch aus. Der Gewässerraum ist damit noch nicht definitiv festgelegt. Ob der Gewässerraum in diesem Bereich tatsächlich auf 15 m festgelegt wird, ist damit noch offen, weshalb die Beschwerdeführer daraus nichts zu ihren Gunsten abzuleiten vermögen (vgl. hierzu auch EGV-SZ 2021 C. 2.2 E. 2.2f.; EGV-SZ 2019 C. 2.7 E. 7.3f.; vgl. EGV-SZ 2019 B 8.2 E. 4.4 betreffend Vorwirkung; vgl. auch VGE III 2024 77 vom 27.9.2024 E. 2.1.3; VGE III 2019 29 vom 24.10.2019 E. 6.4.2).

**5.2.1** Dem angefochtenen RRB lässt sich sodann ebenfalls zutreffend entnehmen, dass Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern sowohl den kantonalen als auch den kommunalen Gewässerabstand einzuhalten haben. Die kantonalen Bauvorschriften gelten als Mindestvorschriften in allen Gemeinden (§ 52 Abs. 1 PBG). Die Gemeinden können grössere Masse als in den kantonalen Mindestvorschriften vorschreiben. Sie können zudem in begründeten Fällen u.a. für einzelne Gewässerabstände im Zonenplan oder in den zugehörigen Vorschriften geringere Masse festlegen (§ 52 Abs. 2 lit. b PBG).

**5.2.2** Bis zum 1. Juli 2022 hatten Bauten und Anlagen gegenüber Seen einen Mindestabstand von 20 m ab Grenze der Wasserzone einzuhalten (a§ 66 Abs. 1 PBG). Am 1. Juli 2022 trat der neuere § 66 Abs. 1 PBG in Kraft, wonach Bauten und Anlagen gegenüber Seen einen Mindestabstand von 15 m ab Grenze der Wasserzone einzuhalten haben. Anschliessend wurde § 66 Abs. 1 PBG wiederum revidiert und am 1. Juli 2024 trat die Bestimmung in Kraft, wonach bei Fliessgewässern und Seen der Gewässerabstand dem Gewässerraum nach GSchG entspricht.

**5.2.3** Gemäss Art. 45 BauR haben Bauten und Anlagen gegenüber dem Vierwaldstätter- und Zugersee einen Abstand von 20 m ab Grenze der Wasserzone gemäss § 34 Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV; SRSZ 400.111) vom 2. Dezember 1997 einzuhalten.

**5.2.4** Nach dem Gesagten war zum Zeitpunkt der Erstellung der Stützmauer Südwest (im Jahr 2015) ein Gewässerabstand von 20 m einzuhalten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des inzwischen (seit 1.7.2024) geltenden § 66 Abs. 1 PBG, wonach gemäss kantonalem Recht der Gewässerabstand dem Gewäs-

serraum entspreche, zumal dieser - wie gesagt - infolge der geltenden Übergangsbestimmung ebenfalls 20 m beträgt.

**5.3.1** Für die Bemessung der Gewässerabstände gegenüber Seen und fliessenden Gewässern ist § 59 PBG sinngemäss anwendbar (§ 34 Abs. 1 PBV), wonach der Grenzabstand die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade darstellt und senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen wird.

**5.3.2** Vorliegend hat der Regierungsrat die konkreten Masse für die (direkt an der Grenze von KTN 002) bereits erstellte Stützmauer Südwest korrekt aus dem - von den Beschwerdeführern eingereichten - Plan Nr. 100 M / 515 vom 14.4.2020, 1:100, "Grundriss EG, Ansicht Südost und Ansicht Südwest" entnommen. Daraus ergibt sich nämlich eine Länge von 7.73 m (2.83 + 3.95 + 0.95) sowie eine Höhe von 2.88 m (inkl. der bereits bestehenden Stützmauer mit einer Höhe von 70 cm). Nicht gefolgt werden kann den Vorbringen der Beschwerdeführer, wonach an der höchsten Stelle von einer massgebenden Höhe von 1.3 m auszugehen sei. Selbst unter Abzug der vorbestehenden Stützmauer von 70 cm ergibt sich aus dem Plan eine Höhe von 2.18 m, was nachvollziehbar ist. Zusätzlich steht auf der Stützmauer ein Diagonalzaun in der Höhe von 1.32 m. Ebenfalls zutreffend hat der Regierungsrat den Gewässerabstand bzw. -raum aus dem erwähnten Plan (bzw. Plan Nr. 099 M / 515 vom 14.4.2020, 1:500, Situation) gemessen und kam zum Schluss, dass der kürzeste Abstand der Stützmauer bis zum K.\_\_\_\_\_(See) rund 11 m beträgt und der Abstand zum K.\_\_\_\_\_(See) auch an der entferntesten Stelle der Stützmauer noch weniger als 20 m (gemäss Regierungsrat rund 18.7 m) beträgt. Damit hat der Regierungsrat zutreffend erwogen, dass die ohne Bewilligung vorgenommene Erhöhung der Stützmauer Südwest vollumfänglich innerhalb des Gewässerraumes von 20 m liegt und weder einen Gewässerabstand von 15 m, noch einen solchen von 20 m einhält.

Die Vorbringen der Beschwerdeführer betreffend Gewässerabstand von 15 m bzw. Gewässerraum von 15 m sind zudem insoweit unerheblich, als der höchste Teil der Stützmauer, welcher so bisher auch nicht bewilligt wurde, vollumfänglich innerhalb des Gewässerraums sowie des Gewässerabstandes von 15 m liegt. Dass der Gewässerabstand somit lediglich minimal tangiert würde, trifft vorliegend nicht zu.

**5.4** Es ist grundsätzlich unbestritten bzw. nach dem Gesagten erstellt, dass zumindest (wesentliche) Teile der bereits erstellten und bisher unbewilligten Stützmauer Südwest innerhalb des Gewässerraums liegen sowie den kantonalen

und kommunalen Gewässerabstand unterschreiten. In der Folge hat die Vorinstanz geprüft und verneint, dass für die Abstandsunterschreitung eine Ausnahmebewilligung im Sinne von § 73 Abs. 1 PBG erteilt werden kann.

**5.4.1** Gemäss § 73 Abs. 1 PBG kann die zuständige Bewilligungsbehörde für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen Ausnahmen von den in diesem Gesetz oder in den Bauvorschriften der Gemeinden festgelegten Bestimmungen bewilligen, wenn und soweit besondere Verhältnisse es rechtfertigen, insbesondere wenn sonst eine unzumutbare Härte einträte (lit. a). Eine Ausnahmebewilligung muss mit den öffentlichen Interessen vereinbar sein und darf keine wesentlichen Interessen von Nachbarn verletzen. Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen sowie die kantonale Zustimmungspflicht bei der Unterschreitung kommunaler Abstände richten sich gemäss Art. 50 BauR nach kantonalem Recht.

Die Ausnahmeregelung stellt im öffentlichen Baurecht ein allgemeines Rechtsinstitut dar, das bezweckt, im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten zu beseitigen (Erich Zimmerlin, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 1985, § 155 N 6). Derartige Härtefälle können als Folge besonderer Umstände auftreten, mit denen die notwendigerweise generalisierenden und schematisierenden Normen nicht gerechnet haben. Die strikte Anwendung der Norm in diesen Fällen würde zu einem offensichtlich ungewollten Ergebnis führen. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist daher immer, dass solche besonderen Umstände vorliegen. Ob dies im konkreten Fall zutrifft, ist sorgfältig zu prüfen, da eine leichtfertige Erteilung von Ausnahmebewilligungen die verfassungsrechtlichen Gebote der Gesetzmässigkeit der Verwaltung und der rechtsgleichen Behandlung der Bürger verletzen würde (vgl. VGE III 2019 242 vom 18.6.2020 E. 3.6.5 m.V.a. BGE 112 Ib 51 E. 5). Der Zweck der Ausnahmebewilligung besteht nicht darin, einem Bauherrn zu einer optimalen Lösung zu verhelfen oder eine maximale Ausnützung zu ermöglichen. Es sollen weder Idealvorstellungen noch Maximalwünsche ermöglicht werden (vgl. VGE III 2019 242 vom 18.6.2020 E. 3.6.5). Ob die besonderen Voraussetzungen, welche eine Ausnahmebewilligung rechtfertigen, vorliegen, ist eine Rechtsfrage, welche der freien Überprüfung des Verwaltungsgerichts unterliegt (VGE III 2019 242 vom 18.6.2020 E. 3.6.5 m.w.H. u.a. auf Baumann, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, § 67 N 1-3; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Vorbem. zu den Art. 26-31 Rz. 7). Der unbestimmte Rechtsbegriff der besonderen Verhältnisse ist mit der Einschränkung "wenn und soweit" verknüpft. Die Umschreibung der Ausnahmesituation enthält mithin auch ein begrenzendes Moment. Es ist somit anhand des konkreten Pro-

jektes und allenfalls weiterer Umstände zu prüfen, ob eine unzumutbare Härte oder eine Ausnahmesituationsvoraussetzung gegeben ist (VGE III 2019 242 vom 18.6.2020 E. 3.6.5 m.w.H.).

Ist das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung zu bejahen, so ist bei der Erteilung derselben weiter abzuklären, durch welche von den gesetzlichen Bestimmungen abweichenden Regelungen der Ausnahmesituation Rechnung zu tragen ist. Bei der Beurteilung dieser Ermessensfrage auferlegen sich Regierungsrat und Verwaltungsgericht praxisgemäss Zurückhaltung. Das Verwaltungsgericht darf sodann im Gegensatz zum Regierungsrat nur einschreiten, wenn das Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt wurde (EGV-SZ 2010 B 8.10 E. 3.1.5; VGE 672/95 vom 22.12.1995; VGE 613/90 vom 20.11.1990; EGV-SZ 1990 Nr. 19 und 1993 Nr. 60). Rechtsfehlerhaft ist ein nicht pflichtgemäss ausgeübtes Ermessen, d.h. ein in Missachtung des Gleichbehandlungsgebots, des Willkürverbots und des Verhältnismässigkeitsprinzips zustande gekommenes Ermessen (VGE III 2019 242 vom 18.6.2020 E. 3.6.5 m.w.H.).

**5.4.2** Im konkreten Fall haben die Vorinstanzen das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands zu Recht verneint. Besondere Verhältnisse, insbesondere eine unzumutbare Härte, bei Nichterteilen der Ausnahmegewilligung sind nicht ersichtlich. Den Beschwerdeführern wurden zwei verschiedene Umgebungsgestaltungen bewilligt. Einerseits eine niedrigere Stützmauer Südwest bei gleichzeitiger Beibehaltung des bisherigen Terrainverlaufs Richtung I. \_\_\_\_\_ (Strasse) (ohne murale Böschungssicherung bzw. mit begrünter Böschung). Andererseits eine steile Böschung gegenüber dem I. \_\_\_\_\_ (Strasse) (welche mit Stahlnetz und einer Geotextilmatte gesichert wird) mit Böschung (ohne Stützmauer, abgesehen von der bestehenden Stützmauer von 70 cm Höhe) auch gegenüber dem Verbindungsweg auf KTN 002. Entgegen diesen beiden bewilligten Varianten, haben die Beschwerdeführer eine dritte Variante erstellt. Dass nur diese dritte (nicht bewilligte) Variante realisierbar gewesen sein sollte, ist nicht nachvollziehbar. Eine bessere Lösung -wie eine Aufwertung des Treppenaufganges (keine Verschmutzung durch Pflanzen und Erde der Steilböschung) - reicht hierfür nicht aus. Mit der Begründung einer besseren Stabilität vermögen die Beschwerdeführer gleichzeitig nicht darzulegen, inwieweit die bewilligten Varianten nicht genügend stabil gewesen wären. Immerhin ist davon auszugehen, dass die bewilligten Varianten nach den anerkannten Regeln der Baukunde erfolgt wären, so dass weder Personen noch Sachen gefährdet worden wären (vgl. § 54 PBG), zumal bei der Projektänderung 2015 explizit steile Böschungssicherungen vorgesehen waren. Eines Gutachtens bzw. weiterer Abklärungen bedarf es hierzu nicht.

Die Beschwerdeführer begründen den Härtefall insbesondere damit, was alles bereits innerhalb des Gewässerabstandes bewilligt worden sei (wie eine Stützmauer garagenseitig, eine Aufschüttung etc., vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde S. 11, Ziff. 13.3.1). Inwiefern sich daraus besondere Verhältnisse ableiten lassen, welche eine (nachträgliche) Ausnahmegewilligung einer noch weiter gehenden Unterschreitung des Gewässerabstandes ermöglichen sollen, lässt sich nicht erkennen. Hierzu ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass die Ausnahmegewilligung für die angepasste Stützmauer im Zufahrts- bzw. Garagenbereich mit der Begründung erteilt wurde, dass die geplante Vergrösserung der Manövrierfläche - welche die Anpassungen im Bereich der Zufahrt- und Vorplatzsituation erforderlich machte - zu einer Verbesserung der Verkehrssicherheit führte (vgl. Gesamtentscheid vom 6.6.2014 S. 4). Gleichzeitig wurde die Auflage erteilt, dass die neue Böschung angrenzend zur bestehenden Stützmauer auf KTN 001 zu begrünen ist, während auf die ursprüngliche Blocksteinmauer und Terrassierung verzichtet wird (Gesamtentscheid vom 6.6.2014 S. 1).

Auch die von den Beschwerdeführern erwähnte Begründung der kantonalen Behörden, wonach bereits eine Stützmauer bestehe und bereits eine Umgebungsgestaltung im Gewässerraum bewilligt worden sei, vermag nach dem Gesagten keine unzumutbare Härte bzw. besonderen Verhältnisse darzulegen (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde S. 11, Ziff. 13.3.1). Gleiches gilt für die Begründung der Beschwerdeführer, dass die Differenz zwischen der bewilligten und der davon abweichend gebauten Stützmauer sehr minim sei. Sodann ist es auch nicht erforderlich, dass die bewilligten Varianten gegenüber der erstellten Stützmauer landschaftsverträglicher sein müssen, um eine Ausnahmegewilligung zu verweigern. Jedoch ist nicht nachvollziehbar, weshalb eine Stützmauer wesentlich landschaftsverträglicher sein soll als eine seitliche und begrünte Böschung, zumal es zu den Schutzziele des BLN-Gebietes 005 gehört, die vielfältige, reich strukturierte parkähnliche Ufersiedlungslandschaft mit ihren wertvollen und prägenden kulturellen Elementen zu erhalten.

Damit ist nicht ersichtlich, aufgrund welcher Vorteile - bezüglich Gewässerschutz oder mit Blick auf die Nachbarn - die Beschwerdeführer besondere Verhältnisse und somit einen Anspruch auf Ausnahmegewilligung geltend machen.

**5.4.3** Zusammenfassend haben die Vorinstanzen zu Recht verneint, dass für die Abstandsunterschreitung eine Ausnahmegewilligung im Sinne von § 73 Abs. 1 PBG erteilt werden kann. Nicht abschliessend geprüft wurde sodann, ob gemäss Art. 41c GSchV eine Ausnahmegewilligung erteilt werden könnte, was indes offenbleiben kann (vgl. VGE III 2023 150 vom 25.1.2024 E. 1.2). Vorliegend geht es unbestrittenermassen um eine Parzelle innerhalb der Bauzone. In dieser Hin-

sicht richtet sich der Bestandesschutz primär nach kantonalem Recht, wobei die Kantone einen Spielraum geniessen. Die kantonale Regelung des Bestandesschutzes hat zum einen die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) zu respektieren (vgl. BAFU, Erläuternder Bericht vom 20.4.2011 zur Parlamentarischen Initiative Schutz und Nutzung der Gewässer (07.492) - Änderung der Gewässerschutz-, Wasserbau-, Energie- und Fischereiverordnung, S. 15; Stutz, Uferstreifen und Gewässerraum - Umsetzung durch die Kantone, URP 2012, S. 103), darf zum andern aber auch nicht dazu führen, dass die bundesrechtlichen Bestimmungen zum Gewässerraum ausgehöhlt werden (vgl. VGE III 2019 29 vom 24.10.2019 E. 8.2 m.V.a. Urteil BGer 1C\_473/2015 vom 22.3.2016 E. 4.2 betr. VGE III 2015 32 vom 16.7.2015 m.w.H.) Damit ist vorliegend im Ergebnis unerheblich, dass das Amt für Gewässer im Gesamtentscheid vom 15. Juni 2023 die Mauererhöhung als massvolle Erweiterung sowie im Rahmen des gewässerschutzrechtlichen Bestandesschutzes (Art. 41c Abs. 2 GSchV) als bewilligungsfähig beurteilt und das ARE in der Folge dem Bauvorhaben die kantonale Baubewilligung erteilt hat.

**6.1** Die Vorinstanz hat im angefochtenen RRB des Weiteren festgehalten, dass die Stützmauer Südwest, welche auf der Grundstücksgrenze stehe, den Grenzabstand nach Art. 41 Abs. 1 BauR i.V.m. § 55 Abs. 2 EGzZGB nicht einhalte. Die Frage, ob mit dem Dienstbarkeitsvertrag ein gültiges Grenzbaurecht für eine Einfriedung in Höhe von 1.80 m zugunsten des Grundstücks KTN 001 und zulasten des Grundstücks KTN 002 vorliege oder nicht, könne letztlich offenbleiben. Bereits die Unterschreitung des kommunalen Gewässerabstandes schliesse eine nachträgliche Baubewilligung und die fehlende Ausnahmesituation eine Ausnahmegewilligung aus (angefochtener RRB E. 7.3).

**6.2** Die Beschwerdeführer bestreiten, dass die nachbarrechtlichen Abstandsvorschriften von § 55 EGzZGB via Art. 41 Abs. 1 BauR zu subsidiärem öffentlichem Recht des Kantons geworden seien. Die Vorinstanzen würden damit das Recht unrichtig anwenden. Art. 41 Abs. 2 BauR könne nur als Hinweis verstanden werden, dass allenfalls noch zivilrechtliche Abstände einzuhalten seien. Das PBG sehe nicht vor, dass Gemeinden zusätzliche Abstandsvorschriften erlassen könnten. Vielmehr gewähre § 52 PBG den Gemeinden lediglich das Recht, in gewissem Umfang durch das kantonale Recht definierte Abstände grösser oder kleiner auszugestalten (vgl. Verwaltungsbeschwerde vom 20.7.2023 S. 10 Ziff. 10.2). Weiter liege es auch nicht im Ermessen des Bezirks, generell die Baubewilligungspflicht von Stützmauern von mehr als 1.20 m ab gewachsenem Boden festzulegen (Art. 118 Abs. 1 BauR). Die entsprechende Bestimmung im BauR sei ebenfalls unzulässig, soweit sie kantonales Recht verletze. Das kantonale Recht

sehe für Stützmauern ab 1.20 m keine generelle Baubewilligungspflicht vor. Vielmehr könne eine Stützmauer im Einzelfall baubewilligungspflichtig sein. Dies jedoch nicht gestützt auf allfällige zivilrechtliche Bestimmungen, sondern z.B. aufgrund einer fassadenähnlichen Wirkung, welche vorliegend nicht vorliege und zu Recht nicht geltend gemacht werde (Verwaltungsbeschwerde vom 20.7.2023 S. 10 Ziff. 10.3; Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 21.5.2024 Rz. 13.4.1f.). Der Regierungsrat greife mit seiner Argumentation in die Kompetenz des Zivilrichters ein. Dafür sei er nicht zuständig, weshalb auch deshalb der Entscheid aufzuheben sei.

**6.3.1** Der Kanton stellt Mindestbauvorschriften auf, so vor allem im Bereich der Abstandsregelungen (vgl. §§ 52ff. PBG, insbes. §§ 59ff. PBG). Gemäss § 59 PBG ist der Grenzabstand die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen (Abs. 1); über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. werden nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt (Abs. 2). Die Gemeinden können für ihr Gebiet weitergehende Vorschriften erlassen (§ 52 Abs. 2 PBG).

**6.3.2** Die Beschwerdeführer halten zutreffend fest, dass sich der Wortlaut der kantonalen baupolizeilichen Grenz- und Gebäudeabstandsbestimmungen sinngemäss auf Bauten beschränkt, welche eine 'Fassade' aufweisen (vgl. auch Urteil BGer 1A.29/2005 vom 24.3.2005 E. 3.2). Allgemeine öffentlich-rechtliche Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften für Anlagen fehlen im kantonalen Baurecht. Das PBG enthält auch keine spezifischen Grenzabstände für Stützmauern im Besonderen. Damit sind nach kantonalem Recht bei Stützmauern grundsätzlich keine öffentlich-rechtlich relevanten Grenzabstände einzuhalten, es sei denn, es liege eine fassadenähnliche Wirkung vor (vgl. VGE III 2023 169 vom 22.4.2024 E. 6.3.2 m.w.H.; VGE III 2016 33 E. 4.1 m.H.a. EGV-SZ 2004 B 8.6 E. 4.3; EGV-SZ 2005 B. 8.8 E. 2.3f.). Unbestritten ist damit, dass bei fassadenähnlicher Wirkung einer Stützmauer diese durchaus auch nach kantonalem Recht einen Grenzabstand einzuhalten hat. Die analoge Anwendung der Grenz- und Abstandsvorschriften auf Anlagen bzw. Stützmauern rechtfertigt sich zur Verwirklichung des Nachbarschutzes (u.a. Einschränkung durch Licht, Aussicht und Sonne) sowie des öffentlichen Interesses (u.a. auf den Gebieten der Feuer- und Gesundheitspolizei etc.) (vgl. VGE III 2023 169 vom 22.4.2024 E. 6.3.2 m.V.a. EGV-SZ 2004 B 8.6 E. 4.4; VGE 1002/00 vom 26.5.2000 E. 2a/b; VGE 1054/97 vom 8.4.1998 E. 2aa). Zudem kennt das kantonale Recht auch Abstandsvorschriften für Anlagen bzw. Einfriedungen und Mauern gegenüber von

Strassen (§ 38 Abs. 1 Strassengesetz [StraG; SRSZ 442.110] vom 15.9.1999 und § 41 Abs. 1 lit. d StrG).

**6.3.3** Nicht gefolgt werden kann damit der sinngemässen Rüge der Beschwerdeführer, wonach die Gemeinden betreffend Abstandsvorschriften nicht auf das EGzZGB verweisen und somit keine Abstandsvorschriften für Stützmauern erlassen könnten. Der Kanton hat zwar nicht explizit Grenzabstandsvorschriften für Stützmauern erlassen, gleichzeitig ist das PBG jedoch auch nicht so auszulegen, dass die Gemeinden keine Grenzabstandsvorschriften für Stützmauern erlassen dürften, zumal den kantonalen (Mindest-)Bestimmungen sowohl Grenzabstandsvorschriften als auch Abstandsvorschriften für Anlagen durchaus zu entnehmen sind (vgl. vorstehende E. 6.3.2). Vielmehr wurde kantonal die generelle Einführung von Grenzabständen für Anlagen im Lichte der oben (E. 6.3.2) erwähnten Zweckausrichtung als wenig sinnvoll erachtet. Das Verwaltungsgericht führte diesbezüglich zudem aus, dass der Gesetzgeber bei einer generellen Einführung von Grenzabständen für Anlagen vor die schwierige Aufgabe gestellt würde, für die verschiedenartigsten vorstellbaren Anlagen eine sachgerechte und in der Anwendung praktikable Norm zu erlassen. Gleichzeitig hielt das Verwaltungsgericht fest, es sei dem Gesetzgeber hingegen unbenommen, für bestimmte Anlagen einen Abstand (nicht zwingend Grenzabstand) zu normieren (z.B. Strassenabstand § 65 Abs. 1 PBG; EGV-SZ 2004 B.8.6 E. 4.4; vgl. auch Urteil BGer 1A.29/2005 bzw. 1P.77/2005 vom 24.3.2005 E. 3.3).

**6.3.4** Art. 41 BauR betreffend Stützmauern und Böschungen lautet wie folgt: Für Stützmauern entlang von Strassen gelten die Vorschriften der Strassengesetzgebung (Abs. 1). Für die übrigen Grenzabstände wird auf das Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch verwiesen (Abs. 2).

Damit haben die Vorinstanzen zutreffend festgehalten, dass mit dem Verweis im kommunalen (öffentlichen) BauR auf das Zivilrecht dieses zum öffentlichen Recht des betreffenden Gemeinwesens wird und nach dessen Regeln anzuwenden und auszulegen ist, wobei die übernommenen Normen des EGzZGB nicht als Privatrecht, sondern als subsidiäres öffentliches Recht des Kantons bzw. der Gemeinde gelten (vgl. Urteil BGer 8C\_247/2010 vom 25.6.2010; VGE III 2023 169 vom 22.4.2024 E. 6.3.2; VGE III 2021 197 vom 30.3.2022 E. 3.2.1; VGE III 2021 167 vom 21.9.2022 E. 6.3.3 bzw. 6.4.1 ff.; VGE III 2016 33 vom 26.10.2016 E. 4.1; vgl. auch BGE 140 I 320 E. 3.3; Tschannen/Müller/Kern, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl., Bern 2022, Rz. 372).

**6.3.5** Soweit die Beschwerdeführer die Baubewilligungspflicht bei Stützmauern rügen, ist darauf hinzuweisen, dass sich die Baubewilligungspflicht aus Art. 22 Abs. 1 RPG ergibt.

Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG sind künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Die Baubewilligungspflicht soll es mithin der Behörde ermöglichen, das Bauprojekt in Bezug auf seine räumlichen Folgen vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (BGE 139 II 134 E. 5.2 mit Hinweisen). Der bundesrechtliche Begriff der bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen kann von den Kantonen konkretisiert und erweitert, nicht aber enger gefasst werden. Zudem dürfen sie für bestimmte Bauvorhaben ein vereinfachtes Verfahren vorsehen (sog. kleine Baubewilligung) sowie Kleinstbauten einer blossen Anzeigepflicht unterstellen oder überhaupt von der Bewilligungspflicht ausnehmen, sofern sie keine nennenswerten Einflüsse auf Raum, Erschliessung und Umwelt bewirken (Urteil BGer 1C\_157/2011 vom 21.7.2011 E. 3.1 m.w.H.). Voraussetzung für die Bewilligungsfreiheit solcher Kleinvorhaben muss die aus einer Prima-facie-Beurteilung fliessende Erkenntnis bilden, dass das Vorhaben offensichtlich keine Drittinteressen berührt. Lässt sich darüber ernsthaft streiten, ist das Baubewilligungsverfahren gerade dazu bestimmt, die Auseinandersetzung einer Beurteilung zuzuführen (Stalder/Tschirky, in: Griffel et. al., FHB Öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, Rz. 2.94). Die Kantone können nicht von der Bewilligungspflicht ausnehmen, was nach Art. 22 RPG einer Bewilligung bedarf (Urteil BGer 1C\_51/2015 vom 8.4.2015 E. 3 mit Hinweisen).

Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführer ergibt sich daraus nicht nur eine Bewilligungspflicht für Stützmauern mit fassadenähnlicher Wirkung. Vielmehr hat das Verwaltungsgericht gestützt auf die vorangehend zitierte Rechtsprechung beispielsweise auch die Bewilligungspflicht für einen Zaun in der Höhe von 1 m entlang einem See bejaht (vgl. VGE III 2019 103 vom 18.12.2019 E. 4.1ff.). Die bundesrechtliche Baubewilligungspflicht geht dabei kantonalen und kommunalen Regelungen vor. Im konkreten Fall, wo die umstrittene Stützmauer Südwest in

den Gewässerraum ragt, ergibt sich eine Bewilligungspflicht - analog dem zitierten VGE - bereits aus Art. 22 RPG.

**6.4.1** Gemäss (dem gestützt auf Art. 41 BauR als subsidiäres öffentliches Recht anwendbaren) § 55 Abs. 1 EGzZGB darf die Stützmauer an die Grenze gestellt werden, wenn sie 1.20 m nicht übersteigt. Höhere Stützmauern bis 2.50 m dürfen bis einen halben Meter an die Grenze gestellt werden. § 55 Abs. 2 EGzZGB bestimmt, dass der Grenzabstand die Hälfte der Höhe beträgt, wenn die Höhe der Stützmauer 2.50 m übersteigt.

**6.4.2** Der Bezirksrat hat in seinem Beschluss vom 28. Juni 2023 (S. 6) zutreffend festgehalten, dass die Stützmauer im südwestlichen Teil der Parzelle KTN 001 entlang des Fussweges zu KTN 002, direkt an der Grenze zu Grundstück KTN 002 steht. Sie weise an der höchsten Stelle, gemessen ab dem gewachsenen Terrain, eine ungefähre Mauerhöhe von 2.10 m auf, welche sich anhand des steil ansteigenden gewachsenen Terrains auf kurze Distanz minimiere. Diese - bereits bestehende - Stützmauer unterschreite auf einer Länge von ca. 2.00 m den erforderlichen Grenzabstand um 0.5 m und verletze damit die Grenzabstandsvorschriften nach § 55 Abs. 1 EGzZGB.

Diese Ausführungen sind unter Berücksichtigung der Planunterlagen nachvollziehbar und schlüssig. Damit haben die Vorinstanzen zutreffend festgehalten, dass der Grenzabstand im Sinne von Art. 41 Abs. 1 BauR i.V.m. § 55 Abs. 2 EGzZGB mit der bestehenden Stützmauer Südwest nicht eingehalten wird.

**6.4.3** Des Weiteren hat der Bezirksrat (BRB vom 28.6.2023, S. 6) festgehalten, dass die realisierte Stützmauer damit gegen materielle Bauvorschriften verstosse, zumal auch die Einsprecher als Eigentümer der Liegenschaft KTN 002 nicht bereit seien, die im Unterabstand erstellte Stützmauer zu tolerieren. Für die bereits erstellte Stützmauer könne folglich keine ordentliche Baubewilligung erteilt werden, ebenso wenig eine Ausnahmegewilligung, da als nachträgliche Ausnahmegründe grundsätzlich nur jene Gründe berücksichtigt werden könnten, die auch vor der Erstellung der Baute hätte vorgebracht werden können. Vorliegend seien keine Ausnahmegründe im Sinne von § 73 Abs. 1 PBG ersichtlich, welche für die Stützmauer einen Baudispens von der Grenzabstandseinhaltung rechtfertigen würden. Ergänzend sei zu erwähnen, dass sich der Dienstbarkeitsvertrag vom 26. März 2014 nicht auf die verfahrensgegenständliche Stützmauer, sondern auf die Stützmauer im nordwestlichen Teil der Liegenschaft KTN 001 beziehe.

Der Regierungsrat hat im angefochtenen Beschluss (E. 7.3) die Frage, ob mit dem Dienstbarkeitsvertrag vom 26. März 2014 ein gültiges Grenzbaurecht für ei-

ne Einfriedung in Höhe von 1.80 m zugunsten des Grundstücks KTN 001 und zulasten des Grundstücks KTN 002 vorliege oder nicht, offengelassen. Bereits die Unterschreitung des kommunalen Gewässerabstandes schliesse eine nachträgliche Baubewilligung und die fehlende Ausnahmesituation eine Ausnahmegewilligung aus.

Tatsächlich ergibt sich aus dem Dienstbarkeitsvertrag vom 26. März 2014 ein Grenzbaurecht für eine Einfriedung zulasten von KTN 002 und zugunsten von KTN 001. Allerdings beschränkt sich dieses Recht gemäss Wortlaut auf eine Einfriedung (Zaun und/oder Hecke) mit einer maximalen Höhe von 1.80 m. Daraus ergibt sich nicht ohne Weiteres ein Grenzbaurecht für eine Stützmauer in der Höhe und Ausführung der Stützmauer Südwest auf KTN 001 zulasten des Grundstücks KTN 002. Ebenfalls nicht eindeutig ergibt sich eine Einwilligung zum Grenzbau der Stützmauer Südwest auf KTN 001 aus der E-Mail der Beschwerdegegner vom 5. Juli 2016. Darin ist lediglich von der "Mauer an der Treppe" die Rede, welche gemäss Beschwerdegegner von ihnen bewilligt worden sei. Ob damit die Einwilligung im Rahmen des Dienstbarkeitsvertrages oder die tatsächlich ausgeführte Stützmauer Südwest gemeint ist, ergibt sich daraus nicht.

Mit dem Regierungsrat ist im konkreten Fall nicht abschliessend darüber zu befinden, ob eine Einwilligung bzw. Dienstbarkeit durch bzw. zulasten der Beschwerdegegner und Eigentümer von KTN 002 vorliegt oder nicht. Der Regierungsrat hat zutreffend festgehalten, dass bereits die Unterschreitung des Gewässerabstandes sowie die fehlende Ausnahmesituation eine nachträgliche Ausnahmegewilligung für die bereits erstellte Stützmauer Südwest ausschliesst (vgl. vorstehende E. 5.4.3).

**7.1** Formell rechtswidrige Bauten, die nachträglich nicht bewilligt werden können, müssen grundsätzlich beseitigt werden (BGE 136 II 359 E. 6; Urteil BGer 1C\_119/2023 vom 25.7.2023 E. 4.2). Ist eine formell widerrechtlich erstellte Baute wie die vorliegend strittige Stützmauer Südwest nicht (weder ordentlich noch ausnahmsweise) bewilligungsfähig, stellt sich die Frage, wie der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist. Solche (das Eigentum Art. 36 BV beschränkende) 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; vgl. BGE 145 I 156 E. 4.1; Urteile BGer 1C\_75/2022 vom 5.9.2023 E. 5.1; 1C\_187/2022 vom 28.2.2023 E. 5.3).

Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn die Bauherrschaft in gutem Glauben

angenommen hat, die von ihr ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Weiterführung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht (BGE 132 II 21 E. 6 mit Hinweis). Auf die Verhältnismässigkeit kann sich auch eine Bauherrschaft berufen, die nicht gutgläubig gehandelt hat. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.4; Urteil BGer 1C\_119/2023 vom 25.7.2023 E. 4.2).

**7.2.1** Eine gesetzliche Grundlage für die Rückbaumassnahmen ist mit § 87 Abs. 2 PBG zweifellos gegeben, was auch seitens der Beschwerdeführer nicht bestritten wird.

Sodann hat die Vorinstanz zu Recht festgestellt, dass die Beschwerdeführer nicht gutgläubig handelten. Zunächst war (mit der Baubewilligung 2014) eine Mauer Südwest entlang der Böschung gemäss dem damaligen Terrainverlauf hinter der bestehenden Stützmauer von 70 cm hin zum I. \_\_\_\_\_ (Strasse) ohne murale Böschungssicherungen geplant (vgl. vorstehende E. 1.1). Dies, nachdem die Bauherrschaft ursprünglich entlang dem I. \_\_\_\_\_ (Strasse) sowie dem Verbindungsweg auf KTN 002 eine neue Stützmauer von 1.20 m - 60 cm zurückversetzt von der bisherigen Stützmauer in der Höhe von 70 cm - erstellen wollte. Im Rahmen des rechtlichen Gehörs vom 25. April 2014 hielt das ARE jedoch fest, dass die neue Blocksteinmauer zum I. \_\_\_\_\_ (Strasse) und zur Zufahrt in ihrer Dimension zu hoch und nach § 73 PBG nicht begründbar sei. Dadurch werde eine neue Terrassierung und Aufschüttung geschaffen, weshalb die neue, zurückversetzte Stützmauer entlang des I. \_\_\_\_\_ (Strasse) der Höhe der bestehenden Stützmauer (70 cm) anzupassen sei. Die übrige Terraingestaltung sei dem ursprünglichen Terrainverlauf anzugleichen, die Böschungen zu begrünen und auf murale Böschungssicherungen zu verzichten. Im Gesamtentscheid vom 6. Juni 2014 (S. 3) wurde dementsprechend festgehalten, dass auf die ursprünglichen Blocksteinmauern und Terrassierung verzichtet werde und stattdessen eine Böschung vorgesehen sei, was bewilligt wurde. Mit Projektänderungsgesuch vom 9. Januar 2015 wurde um Bewilligung für eine zweite - von der bestehenden zurückversetzte - Stützmauer gegenüber dem I. \_\_\_\_\_ (Strasse) mit einer Höhe von bis zu 2.87 m sowie einem Staketengeländer auf der Mauerkrone ersucht. Dies wurde mit Gewährung des rechtlichen Gehörs am 5. März 2015 vom ARE wiederum abgelehnt. In der Begründung wurde u.a. festgehalten, dass nach dem damals anwendbaren Recht Terrainveränderungen im Gewässerabstands-

bereich möglichst auf ein minimal notwendiges Mass zu reduzieren seien. Subjektive Interessen (bessere Nutzung der Grünfläche) würden dabei eine Unterschreitung des Gewässerabstandes nicht rechtfertigen. Schliesslich passte die Bauherrschaft die Gestaltung Stützmauer bzw. Böschung am I. \_\_\_\_\_ (Strasse) erneut an. Vorgesehen war - im Anschluss an die bestehenden Stützmauern mit einer Höhe von 70 cm (sowohl gegenüber dem I. \_\_\_\_\_ (Strasse) als auch gegenüber dem Verbindungsweg auf KTN 002) - ein 50 cm breiter horizontaler Grünstreifen, gefolgt von einer Böschung mit einer Neigung von 66% sowie Oberkant Böschung eine Absturzsicherung mittels Diagonaldrahtgeflecht. Die Böschung sollte zudem mit einem Stahlnetz und einer Geotextilmatte stabilisiert und mit einer immergrünen Bepflanzung begrünt werden. Die Projektänderung wurde (u.a. mit der Begründung des Verzichts auf eine Stützmauer) von den Baubewilligungsbehörden bewilligt. Trotz dieses Verlaufs erstellten die Beschwerdeführer anschliessend die vorliegend strittige Stützmauer Südwest, welche so weder mit Baubewilligung 2014 noch mit der Projektänderung 2015 bewilligt wurde (vgl. vorstehende E. 3.1). Der Regierungsrat hat aufgrund dieser Verfahrensgeschichte mit den diversen Baugesuchen und Projektänderungen zutreffend festgehalten, dass die Beschwerdeführer wussten, dass die Stützmauer Südwest so nicht bewilligungsfähig ist. Diese Bösgläubigkeit gilt es zu berücksichtigen. Das Wissen ihres Architekten müssen sich die Beschwerdeführer - welche sich von Ersterem bei Stellungnahmen vertreten liessen - zudem anrechnen lassen. Zudem ergibt sich aus den Akten, dass die Schreiben des ARE betreffend rechtliches Gehör den Beschwerdeführern direkt zugestellt wurden.

Nach dem Gesagten ergibt sich zudem zweifelsohne, dass die bereits erstellte Stützmauer Südwest so nicht bewilligt wurde, weshalb sich die Beschwerdeführer diesbezüglich nicht auf den Vertrauensschutz berufen können. Dies auch nicht mittels Schlusskontrolle vom 11. Januar 2016 (vgl. betreffend Baukontrolle Urteil BGer 1C\_572/2020 vom 30.11.2021 E. 9.3). Gemäss Protokoll wurden die Stützmauern nicht kontrolliert. Auch aus dem Umstand, dass die Baubehörden bis zur Anzeige nicht einschritten, vermögen die Beschwerdeführer nichts zu ihren Gunsten ableiten. Aus einer blossen Tolerierung eines Zustandes "auf Zusehen hin" lässt sich gemäss der Rechtsprechung keine Vertrauensgrundlage ableiten (vgl. Urteile BGer 1C\_182/2013 vom 17.9.2013 E. 4.2; 1C\_556/2009 vom 23.4.2010 E. 7.2). Auf kürzere Verwirkungsfristen (weniger als 30 Jahre) des Anspruchs der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Interesse der Rechtssicherheit aus Gründen des Vertrauensschutzes kann sich jedoch nur berufen, wer selbst im guten Glauben gehandelt, d.h. angenommen hat und (unter Anwendung zumutbarer Sorgfalt) annehmen durfte, die von ihm aus-

geübte Nutzung sei rechtmässig bzw. stehe mit der Baubewilligung in Einklang (BGE 136 II 359 E. 7f. m.H.). Dies trifft vorliegend nicht zu, wie bereits festgehalten wurde.

**7.2.2** Die Beschwerdeführer negieren das Vorliegen eines öffentlichen Interesses an der Wiederherstellung zu Unrecht. Hinsichtlich des geforderten öffentlichen Interesses gilt es gemäss Bundesgericht zu betonen, dass ein generelles öffentliches Interesse besteht an der Durchsetzung des materiellen Baurechts und der konsequenten Verhinderung von Bauten, die den materiellen Bauvorschriften widersprechen, und zwar auch dann, wenn es sich nicht um Bauten ausserhalb der Bauzone handelt. Gerade auch innerhalb der Bauzone, wo regelmässig gebaut wird, besteht ein Interesse, dass die Bauvorschriften bzw. die bewilligten Pläne eingehalten werden. Entscheidend sind auch präjudizielle Aspekte. Es soll nicht der Eindruck vermittelt werden, dass einfach vollendete Tatsachen geschaffen werden können und die Wiederherstellung unterbleiben kann, wenn sich etwa die Nachbarn nicht daran stören bzw. sich nicht vehement dagegen wehren. Schliesslich stellt die Einhaltung der Rechtsordnung ganz generell eine wichtige Voraussetzung für das gesellschaftliche Zusammenleben dar (vgl. Urteil BGer 1C\_365/2022 vom 8.12.2022 E. 7.4.1; bestätigt in Urteil BGer 1C\_119/2023 vom 25.7.2023 E. 4.3). Der Hinweis des Regierungsrates im angefochtenen RRB auf die Einhaltung von Bauvorschriften als gewichtiges öffentliches Interesse erfolgte damit zu Recht. Die Beschwerdeführer bestreiten grundsätzlich nicht (soweit davon ausgegangen wird, dass die Stützmauer Südwest so nicht bewilligt wurde), dass sie sich betreffend die Stützmauer Südwest nicht an die Bauvorschriften gehalten haben.

Vorliegend stören sich die Nachbarn offensichtlich an der Nichteinhaltung des Baurechts und wehren sich dagegen. Eine Einwilligung zur Unterschreitung des Grenzabstandes - im Sinne der bereits erstellten Stützmauer Südwest - ergibt sich aus den Akten nicht (vgl. vorstehende E. 6.4.3).

Dem Gewässerschutz kommt nicht nur kantonal und kommunal mit den oben erwähnten Bestimmungen zum Gewässerabstand (mit einem erforderlichen Abstand zwischen Bauten und Anlagen und dem See von 20m) sowie zum Seeufer, sondern auch national eine erhebliche Bedeutung zu. Hierzu hat der Regierungsrat im angefochtenen RRB zu Recht die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen u.a. Art. 36a Abs. 1 GSchG sowie Art. 41c Abs. 1 GSchV erwähnt, worauf vorliegend verwiesen werden kann. Die Beachtung des Gewässerschutzes liegt zweifelsohne im öffentlichen Interesse. Das ARE hat dementsprechend bereits mit Schreiben vom 5. März 2015 (welches den Beschwerdeführern zugestellt wurde) festgehalten, dass Terrainveränderungen im Gewässerabstandsbereich

möglichst auf ein minimal notwendiges Mass zu reduzieren seien. Subjektive Interessen (bessere Nutzung der Grünfläche) rechtfertigten dabei eine Unterschreitung des Gewässerabstandes nicht. Auch schon im Schreiben des ARE vom 25. April 2014 wurde die damals geplante Stützmauer aufgrund ihrer Höhe sowie der neuen Terrassierung und Aufschüttung im Gewässerraum abgelehnt. Mit der vorliegend bereits erstellten Stützmauer Südwest wurde somit im Vergleich zur Projektänderung 2015 eine noch weiter gehende Terrainveränderung bzw. Aufschüttung ermöglicht und gleichzeitig eine Stützmauer in der Höhe von (seeseitig) 2.88 m erstellt. Andere bereits erstellte und bewilligte Bauten und Anlagen auf umliegenden Grundstücken oder selbst auf dem Grundstück der Beschwerdeführer lassen sich insbesondere mit dem Bestandesschutz oder mit anderen öffentlichen Interessen (wie bei den Beschwerdeführern bspw. mit der Verkehrssicherheit) begründen. Ein Widerspruch (wie auch eine Verletzung des Gleichheitsgebotes) ist damit nicht erkennbar. Damit ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz auch aufgrund des Gewässerschutzes ein erhebliches öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bejaht hat (vgl. hierzu schon die Ausführungen im Rahmen der Prüfung einer Ausnahmegewilligung, oben E. 5.4.2). Von geringfügigen und bedeutungslosen Abweichungen ist vorliegend nicht auszugehen, vielmehr wird durch die Abweichungen noch weitergehend in den Gewässerraum und -abstand eingegriffen.

**7.3.1** Während im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung bei Eignung und Erforderlichkeit auf die objektive Sicht abzustellen ist, beurteilt sich die Verhältnismässigkeit im engeren Sinne primär aus der subjektiven Sicht des Verfügungsadressaten. Der angestrebte Zweck muss in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln bzw. zu den zu seiner Verfolgung notwendigen Beschränkungen stehen. Der Eingriff in Grundrechte darf in sachlicher, räumlicher, zeitlicher und personeller Hinsicht nicht einschneidender sein als erforderlich (Urteil BGer 1A.119/2002 vom 26.9.2002 E. 2.1; BGE 128 I 3 E. 3e/cc). Bei der Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Interessen spielt das Mass der Abweichung eine Rolle. Ein Abbruchbefehl erweist sich beispielsweise dann als unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom Gesetz gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (BGE 111 Ib 224 E. 6b).

**7.3.2** Die Eignung ist dem angeordneten Rückbau zweifelsohne zuzusprechen, vermag der rechtmässige Zustand damit doch wiederhergestellt zu werden.

Der Rückbau hat auf das baurechtlich materiell und formell rechtmässige Mass zu erfolgen, damit der rechtmässige Zustand wiederhergestellt ist. Erforderlich ist hierfür grundsätzlich ein Rückbau der Stützmauer zum einen zumindest insoweit,

als der Grenzabstand eingehalten wird. Die von den Beschwerdeführern vorgeschlagenen geringfügigeren Massnahmen, wie eine Begrünung oder ein Anstrich der Stützmauer, vermögen damit nicht zu einem rechtmässigen Zustand zu führen. Zum andern ist erneut hervorzuheben, dass die kantonale Baubewilligungsbehörde im bisherigen Verlauf sämtliche geplanten Stützmauern im strittigen Bereich, die die bestehende Stützmauer von 70 cm überschreiten sollten, aufgrund des Gewässerschutzes, als nicht bewilligungsfähig beurteilte (vgl. vorstehende E. 7.2.1). Es sind sodann auch keine milderen Massnahmen ersichtlich, welche die durch die Stützmauer Südwest erfolgten weiteren Terrainveränderungen abschwächen bzw. rückgängig machen würden. Damit kommt auch ein lediglich teilweiser Rückbau der Stützmauer Südwest als mildere Massnahme nicht in Betracht. Die Erforderlichkeit der von der Vorinstanz angeordneten Rückbaumassnahme - Rückbau auf den ursprünglich bewilligten Zustand ist damit gegeben. Als aktuell bewilligter und damit rechtmässiger Zustand ist jener gemäss Baubewilligung vom 11. August 2015 zu betrachten.

**7.3.3** Voraussetzung der Rückbaumassnahmen ist schliesslich auch deren Verhältnismässigkeit im engeren Sinne. Der angestrebte Zweck muss in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln stehen (vgl. zuvor E. 7.3.1).

**7.3.4** Der Bezirksrat hat auf die Anordnung von Rückbaumassnahmen (in Form einer Absenkung der Stützmauer auf die zulässige Höhe) verzichtet mit der Begründung, die bereits ohne Bewilligung errichtete Stützmauer entlang des Fussweges zu KTN 002 weise an der höchsten Stelle, gemessen ab dem natürlichen Gelände, eine ungefähre Höhe von 2.10 m auf. Aufgrund des steil ansteigenden Geländes reduziere sich die Mauerhöhe jedoch auf kurze Distanz. Die vorhandene Stützmauer unterschreite somit auf einer Länge von etwa 2 m den erforderlichen Grenzabstand um 0.5 m. Die erfolgte Unterschreitung falle nur moderat ins Gewicht, womit im Ergebnis das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Bauvorschriften hinter das Interesse der Gesuchsteller auf den Verzicht von Rückbaumassnahmen zurückzutreten habe. Hinsichtlich der geltend gemachten privaten Interessen der Einsprecher könne zudem ausgeführt werden, dass die Einsprecher nur minimal betroffen seien, da sich die Grenzunterschreitung der Stützmauer auf eine Länge von ca. 2 m im Bereich der Zweiterschliessung (Fussweg) der Liegenschaft KTN 002 beschränkte. Die Haupterschliessung zu den Wohnhäusern erfolge über den J. \_\_\_\_\_ (Strasse). Somit seien keine wesentlichen nachbarschaftlichen Interessen verletzt und auf die Anordnung einer Rückbaumassnahme sei daher zu verzichten.

**7.3.5** Das Amt für Gewässer hat gemäss Gesamtentscheid vom 15. Juni 2023 festgehalten, dass es sich beim Bauvorhaben um eine Erhöhung einer bestehenden Mauer handle. Die Mauererhöhung werde als massvolle Erweiterung beurteilt und sei daher im Rahmen des gewässerschutzrechtlichen Bestandeschutzes bewilligungsfähig (mit Verweis auf Art. 41c Abs. 2 GSchV).

**7.3.6** Der Regierungsrat hielt im angefochtenen RRB (E. 9.3) fest, dass die unrechtmässig erhöhte Stützmauer Südwest eine Länge von 7.73 m und an der höchsten Stelle eine Höhe von 2.88 m habe. Zusätzlich befinde sich auf der Stützmauer Südwest ein Diagonalzaun von 1.32 m Höhe. Diese Ausmasse seien keine geringfügige Abweichung von den Bauvorschriften und damit nicht bedeutungslos. Das rechtswidrige Verhalten der Beschwerdeführer dürfe ihnen nicht zugutekommen, weshalb ihre Interessen nur leicht zu gewichten seien. Dazu würden insbesondere die finanziellen Interessen der Beschwerdeführer zählen, was die Kosten der Rückführungsmassnahmen betreffe. Diese dürften aber überschaubar sein. Nach Würdigung der Gesamtumstände überwiege das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes und an einer rechtsgleichen Rechtsanwendung deutlich. Danach handle es sich bei der Rückbauanordnung um eine geeignete, erforderliche und verhältnismässige Massnahme zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes.

**7.3.7** Während die Beschwerdeführer von einer geringfügigen Abweichung ausgehen, wird die Abweichung vom Regierungsrat gerade als nicht geringfügig beurteilt.

Geringfügig ist eine Abweichung, wenn nur um Weniges von der materiellen Vorschrift abgewichen wird und sie der Bauherrschaft keinen oder nur einen geringen Nutzen bringt. Entscheidend sind diesbezüglich auch präjudizielle Aspekte (Fritzsche/Bösch/Wipf, Züricher Planungs- und Baurecht, Bd. 1, 5. A., Zürich 2011, S. 483). Es ist eine wertende Abwägung vorzunehmen, welche im konkreten Fall das öffentliche Interesse an den Massnahmen und die durch ihre Wirkung beeinträchtigten privaten Interessen der Betroffenen miteinander vergleicht (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl. 2010, S. 138 Rz. 614; Beeler, Die widerrechtliche Baute, S. 76 ff.; VGE III 2016 65 vom 23.11.2016 E. 10.1). So kann Unverhältnismässigkeit vorliegen, wenn die Abweichung vom Gesetz gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Bauherrn durch den Rückbau entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen. Massgeblich ist somit nicht nur die numerische Abweichung, sondern ebenso deren Wirkung für die Bauherrschaft sowie die öffentlichen Interessen.

**7.3.8** Der Regierungsrat ging bei der Beurteilung der Abweichung von den Bauvorschriften von der gesamten Länge der Stützmauer Südwest und der höchsten Stelle (ab dem I. \_\_\_\_\_(Strasse)) von 2.88 m sowie zusätzlich von einem Diagonalzaun von 1.32 m aus. Dieser Diagonalzaun ist durchaus (anders als gemäss Bezirksrat) auch zu berücksichtigen, zumal er nur aufgrund der Stützmauer bis an die Grenze reicht und auch die Wirkung insgesamt noch verstärkt. Andererseits berücksichtigte der Regierungsrat zu Unrecht eine Höhe der Stützmauer von 2.88 m, ist doch das gewachsene Terrain beachtlich (was eine Höhe von bis zu 2.10 m ergibt). Zudem wurde mit der 2015 bewilligten Projektänderung bereits eine Mauer entlang der Treppe des Verbindungsweges bewilligt. Letztlich entspricht die zu beurteilende Abweichung weitgehend dem, was im Baugesuch der Projektanpassung im April 2020 als "Neu, bereits erstellt" rot eingefärbt eingegeben wurde ohne das (vom I. \_\_\_\_\_(Strasse) aus gesehen) hinterste Mauerstück von 2.83 m Länge (vgl. Plan Nr. 100 M / 515 vom 14.4.2020; vgl. hierzu Planausschnitte oben E. 1.4). Auch optisch kommt diese Ausführung mit einer durchgezogenen Böschung (parallel zum I. \_\_\_\_\_(Strasse)) mit einer Neigung von 66.5% dem im Januar 2015 eingereichten, als nicht bewilligungsfähig beurteilten Baugesuch mit einer zum I. \_\_\_\_\_(Strasse) rückversetzten, vertikalen, bewachsenen Stützmauer sehr ähnlich; insbesondere wollte die Bauherrschaft schon damals die Aufschüttung bis an den Verbindungsweg grenzend, ohne Böschung umsetzen, was nicht bewilligt wurde. Damals wurde u.a. festgehalten, im Gewässerabstandsbereich sollen Terrainveränderungen auf das notwendige Mass reduziert werden, was mit der damals geplanten Stützmauer nicht der Fall war. Und es wurde festgestellt, die im Gewässerraum liegende Stützmauer sei nicht bewilligungsfähig. Sie ist auch nicht notwendig, wenn das 2015 bewilligte Projekt umgesetzt wird. Rein optisch entspricht eine Umsetzung mit einer Böschung auch gegenüber dem Verbindungsweg (anstelle einer hohen Stützmauer) eher dem ursprünglichen Terrain mit bewachsener Böschung und erscheint damit als geringere Terrainveränderung. Insgesamt stellt damit das eindrückliche Stück Stützmauer direkt an der Grenze und einer Höhe von bis zu 2.10 m ab gewachsenem Terrain (mit zusätzlich aufgesetztem Zaun von 1.32 m) sowie die durch die dadurch ermöglichte Aufschüttung und so geschaffene, nutzbare Rasenfläche von rund 2m<sup>2</sup> keine nur um Weniges vom rechtmässigen Zustand abweichende Ausführung dar.

Dieser nicht mehr nur marginalen Abweichung steht der Aufwand für den Rückbau entgegen, welcher seitens Beschwerdeführer auf Fr. 22'000 beziffert wird (vgl. Bf-act. 4). Allerdings enthält diese Aufstellung Reserven von rund Fr. 4'500, einen Aufwand Baueingabe von Fr. 1'250 sowie Bewilligungsgebühren von Fr. 850, so dass die Kosten erwartungsgemäss tiefer ausfallen werden. Diese

Kosten erscheinen vor dem Hintergrund, dass die Abweichung vom Zulässigen nicht mehr marginal ist, ein beachtliches öffentliches Interesse an der Herstellung des rechtmässigen Zustandes besteht (vgl. hierzu auch die Ausführungen zum öffentlichen Interesse im Rahmen der Prüfung einer Ausnahmegewilligung, oben E. 5.4.2) und sich die Bauherrschaft Bösgläubigkeit vorwerfen lassen muss, als tragbar. Damit aber hat der Regierungsrat die Verhältnismässigkeit des Rückbaus zu Recht bejaht.

**8.** Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde damit als unbegründet. Die ohne Bewilligung erhöhte Stützmauer Südwest auf Grundstück KTN 001 ist formell wie auch materiell baurechtswidrig und auch nicht ausnahmsweise bewilligbar. Zudem stellte der Regierungsrat zu Recht fest, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verhältnismässig ist und deshalb nicht davon abgesehen werden kann. Diesbezüglich ist anzufügen, dass als rechtmässiger Zustand die Baubewilligung vom 11. August 2015 gemäss Plan Nr. 099-A/515 vom 24. Juni 2015 zu betrachten ist. Für die Erstellung bzw. Rückführung auf diesen bewilligten Zustand braucht es kein neues Baubewilligungsverfahren (vgl. betreffend Restitutionsbefehl VGE III 2023 5 vom 27.6.2024 E. 4). Entsprechend ist auch die vom Regierungsrat festgesetzte Rückbaufrist von 3 Monaten ab Rechtskraft nicht zu beanstanden. Sollte sich weisen, dass trotz entsprechender Anstrengungen diese Frist nicht eingehalten werden kann, ist dies mit der zuständigen Baubewilligungsbehörde entsprechend zu klären.

**9.1** Diesem Ausgang entsprechend sind die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) aufzuerlegen (§ 72 VRP).

**9.2** Die anwaltschaftlich vertretenen Beschwerdegegner als obsiegende Partei haben Anspruch auf eine Parteientschädigung (§ 74 VRP). Diese ist in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, welcher für das Honorar im Verfahren vor Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht, und unter Beachtung der in § 2 des Gebührentarifs enthaltenen Kriterien sowie in Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festzusetzen.

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

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'500.-- werden den Beschwerdeführern (in solidarischer Haftbarkeit) auferlegt. Sie haben am 14. Juni 2024 einen Kostenvorschuss dieser Höhe geleistet, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Die Beschwerdeführer haben den Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu leisten.
4. 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).
5. Zustellung an:
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R)
  - die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegner (2/R)
  - den Bezirksrat Küssnacht (R)
  - den Regierungsrat
  - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
  - das Amt für Raumentwicklung (EB)
  - und das Bundesamt für Umwelt BAFU, 3003 Bern (A).

Schwyz, 23. Mai 2025

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

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: 13. Juni 2025