

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2025 114

Entscheid vom 28. Juli 2025

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Präsident
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Karl Gasser, Richter
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. **Bezirksrat Küssnacht**, Seeplatz 2/3, Postfach 176, 6403 Küssnacht,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz, Vorinstanzen,
4. **B.** _____,
Beschwerdegegnerin,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Nachträgliche Baubewilligung für Steganlage; Rückbau), 2. Rechtsgang zu VGE III 2023 5

Sachverhalt:

A. Die B. _____ (nachfolgend: die Bauherrschaft) ist Eigentümerin der Liegenschaft KTN 001. _____ (Küssnacht). Sie wurde durch den Bezirk Küssnacht am 25. November 2021 aufgefordert, für die auf den Grundstücken KTN 001. _____ und KTN 002. _____ (Zugersee, Eigentum Kanton Schwyz) bestehende Steganlage ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, worauf die Erbgemeinschaft mit Eingabe vom 6. Februar 2022 um Erteilung der nachträglichen Baubewilligung ersuchte (Vi-act. III/02-3 und III/02-10). Das Bauvorhaben wurde im Amtsblatt vom 11. Februar 2022 publiziert (Abl. 2022 Nr. 6 S. 343) sowie bis und mit 3. März 2022 öffentlich aufgelegt. Innert Frist gingen keine Einsprachen ein. Nachdem das Amt für Raumentwicklung (ARE) der Bauherrschaft mit Schreiben vom 25. März 2022 (rechtliches Gehör) in Aussicht stellte, das Gesuch um nachträgliche Baubewilligung abzulehnen und den Abbruch des Stegs anzuordnen, sowie empfahl, ein Rückführungsprojekt nachzureichen (Vi-act. II/15), zog die Bauherrschaft das nachträgliche Baubewilligungsgesuch am 25. April 2022 zurück und reichte stattdessen ein Rückführungsprojekt ein. Gemäss genanntem Projekt sollte die Anlage bis spätestens am 31. August 2022 zurückgebaut werden (Vi-act. III/02-9).

B. Mit Beschluss vom 18. Mai 2022 (Geschäft Nr. 245) hat der Bezirksrat Küssnacht der Bauherrschaft die nachträgliche Baubewilligung für die bereits bestehende Steganlage auf den Grundstücken KTN 001. _____ und KTN 002. _____ gestützt auf den kantonalen Gesamtentscheid des ARE vom 5. Mai 2022 verweigert und das Rückbauprojekt im Sinne der Erwägungen und unter Nebenbestimmungen bewilligt (Vi-act. III/02-1). Der Beschluss wurde am 25. Mai 2022 versandt und der Bauherrschaft am 27. Mai 2022 zugestellt.

C. A. _____ (nachfolgend: die Beschwerdeführerin) ist Mieterin der Liegenschaft KTN 001. _____. Sie gelangte mit Eingabe vom 4. Juli 2022 (Eingang Bezirk Küssnacht 8.7.2022) an den Bezirksrat Küssnacht mit dem Antrag, den Bezirksratsbeschluss vom 18. Mai 2022, welchen sie am 26. Juni 2022 per Email erhalten habe, aufzuheben. Soweit der Beschluss nicht aufgehoben werden könne, sei ihr Schreiben als Beschwerde aufzufassen (Vi-act. I/01).

D. Am 11. Juli 2022 leitete der Bezirk Küssnacht die Eingabe der Beschwerdeführerin als "Aufhebungsgesuch resp. Beschwerde" an den Rechts- und Beschwerdedienst des Kantons weiter; die Eingabe sei fälschlicherweise an den Bezirk gesandt worden (Vi-act. V/1). Mit RRB Nr. 932/2022 vom 6. Dezember 2022 (Versand am 13.12.2022) trat der Regierungsrat auf die Eingabe nicht ein.

E. Die Beschwerdeführerin gelangte am 3. Januar 2023 mit "Beschwerde, Akteneinsichts- und Aufhebungsgesuch gegen den Beschluss des Regierungsrates Nr. 932/2022 vom 6.12.2022" fristgerecht ans Verwaltungsgericht mit dem Antrag:

Aus diesen Gründen ersuchen wir Sie um vollumfängliche Akteneinsicht in dieser Angelegenheit. Aus diesen Gründen ersuchen wir Sie auch, den Beschluss und die mitangefochtenen Beschlüsse unter Kosten- und Entschädigungsfolge aufzuheben.

F. Mit Verfügungen vom 4. Januar 2023 hat das Gericht zum einen der Beschwerdeführerin Frist zur Einzahlung eines Kostenvorschusses von Fr. 2'500.-- und zum andern den Vorinstanzen und der Beschwerdegegnerin Frist zur Vernehmlassung angesetzt.

G. Am 9. Januar 2023 beantragte das Sicherheitsdepartement, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin abzuweisen. Der Bezirk Küssnacht beantragte am 24. Januar 2023 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin. Das Amt für Raumentwicklung beantragte mit Vernehmlassung vom 25. Januar 2023, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit auf sie überhaupt einzutreten sei. Die Beschwerdegegnerin liess sich innert Frist nicht vernehmen.

H. Am 11. Januar 2023 ersuchte die Beschwerdeführerin um Fristerstreckung zur Einzahlung des Kostenvorschusses und gleichzeitig stellte sie dem Gericht verschiedene Fragen (VG-act. 11). Mit Verfügung vom 13. Januar 2023 wurde der Beschwerdeführerin zur Kostenvorschusszahlung eine Nachfrist angesetzt und ebenso die Möglichkeit eröffnet, den Kostenvorschuss in drei Raten (2x Fr. 1'000 und 1x Fr. 500) zu begleichen. Zudem wurde auf die dem Gericht unterbreiteten Fragen eingegangen (VG-act. 12).

I. Am 22. Februar 2023 zeigte das Bundesgericht dem Verwaltungsgericht an, die Beschwerdeführerin habe gegen die Verfügung vom 13. Januar 2023 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht (VG-act. 15, 16). Mit Verfügung vom 9. März 2023 erkannte das Bundesgericht der Beschwerde aufschiebende Wirkung zu (VG-act. 18).

Am 22. März 2023 ersuchte die Beschwerdeführerin das Verwaltungsgericht um Rückerstattung der bereits einbezahlten Kostenvorschuss-Raten in der Gesamthöhe von Fr. 2'000.--, was das Gericht erledigte (VG-act. 20, 21, 22).

Mit Urteil 1C_89/2023 vom 27. November 2023 trat das Bundesgericht auf die Beschwerde nicht ein.

J. Nach Rücksendung der Verfahrensakten durch das Bundesgericht setzte das Gericht der Beschwerdeführerin mit Verfügung vom 4. März 2024 eine neue Frist zur Einzahlung des Kostenvorschusses an (VG-act. 25). Nachdem die Verfügung am 14. März 2024 durch die Post als nicht abgeholt retourniert wurde (VG-act. 26), wurde ihr gleichentags eine nicht erstreckbare Nachfrist bis 25. März 2024 angesetzt (VG-act. 27).

K. Nach Eingang des Kostenvorschusses wurden der Beschwerdeführerin am 22. März 2024 die Eingaben der Vorinstanzen zugestellt (vgl. oben Ingress Bst. G) mit der Möglichkeit zu replizieren (VG-act. 28).

Mit Eingabe vom 12. April 2024 ersuchte die Beschwerdeführerin um vollumfängliche Akteneinsicht sowie um Erstreckung der Frist zur Replik. Am 15. April 2024 wurde die Frist bis 20. Mai 2024 erstreckt, zu den Punkten der Eingabe vom 12. April 2024 Stellung genommen und die Beschwerdeführerin zwecks Akteneinsichtnahme an die Gerichtskanzlei verwiesen. Die Frist wurde am 17. Mai 2024 letztmals und nicht weiter erstreckbar bis am 21. Juni 2024 erstreckt.

Bereits schon am 13. Mai 2024 zeigte das Bundesgericht dem Verwaltungsgericht an, dass die Beschwerdeführerin gegen das Urteil BGer 1C_89/2023 vom 27. November 2023 ein Revisionsgesuch eingereicht hat.

L. Mit Eingabe vom 20. Juni 2024 macht die Beschwerdeführerin geltend, es sei beim Bundesgericht noch ein Revisionsverfahren hängig und sie habe um Zustellung von Aktenkopien der Akten ersucht und nicht um Akteneinsicht, was noch ausstehend sei, und stellt den Antrag: "Mit aufschiebender Wirkung wird um einen neuen Termin ersucht, 30 Tage ab Eingang der vollumfänglichen Aktenkopien und des gesamten Aktenverzeichnisses sowie des Revisionsurteils - also 30 Tage nach Eintreffen des letzten Dokuments, in Abhängigkeit davon, welches Ereignis später eintritt". Mit Urteil 1F_11/2024 vom 28. Mai 2024 trat das Bundesgericht indes auf das Revisionsgesuch nicht ein.

M. Mit VGE III 2023 5 vom 27. Juni 2024 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat.

N. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin am 4. August 2024 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht. Mit Urteil 1C_456/2024 vom 28. Mai 2025 hiess das Bundesgericht die Beschwerde gut, soweit es darauf eintrat. Es hob VGE III 2023 5 vom 27. Juni 2024 auf und wies die Sache zu neuem Entscheid ans Verwaltungsgericht zurück.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Das Verwaltungsgericht bestätigte mit VGE III 2023 5 vom 27. Juni 2024 den Nichteintretensbeschluss des Regierungsrates (RRB Nr. 932/2022 vom 6.12.2022), aber mit etwas anderer Begründung: Der Rückbau einer illegalen Baute stelle kein Bauprojekt im Sinne des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987 (PBG; SRSZ 400.100) dar und müsse nicht publiziert werden. Es stelle sich jedoch die Frage, ob die Beschwerdeführerin in das Verfahren der Wiederherstellung hätte einbezogen werden müssen. Das Verwaltungsgericht verneinte die Frage, weil der Verfahrensausgang (Stegrückbau) deren Situation als Mieterin nicht in relevanter Weise beeinflussen würde. Sie sei durch die Rückbauanordnung materiell nicht derart betroffen, dass sie sich am Verfahren zur Wiederherstellung hätte beteiligen können müssen. Der Regierungsrat habe die Beschwerdelegitimation somit im Ergebnis zu Recht verneint (vgl. Urteil BGer 1C_456/2024 vom 28.5.2025 E. 3.2).

2. Das Bundesgericht trat auf die Beschwerde gegen VGE III 2023 5 vom 27. Juni 2024 nicht ein, soweit die Beschwerdeführerin die Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung als fehlerhaft rügt und deren Aufhebung verlangt (E. 3.3) und soweit sie die Zuständigkeit des Regierungsrats zum Entscheid in der Sache wegen der damals noch hängigen Beschwerde gegen die Kostenvorschussverfügung bestritt (E. 3.4).

3. Auf die Beschwerde eingetreten und geprüft hat das Bundesgericht, ob das Verwaltungsgericht die Legitimation der Beschwerdeführerin in der Sache (Rückbau der Steganlage) zu Recht verneint hat (E. 4). Nach Verweisen auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts betreffend die Beschwerdelegitimation gegen Bauvorhaben im Allgemeinen sowie jene von Mietern im Besonderen (E. 4.4), führte das Bundesgericht auf den vorliegenden Fall bezogen aus (E. 4.5):

Vorliegend ist ebenso zu entscheiden [Bejahung der Beschwerdelegitimation wie in Urteil BGer P.591/1987 vom 19.1.1988; VGer BE Urteil 100.2016.74 vom 26.10.2016], wobei offenbleiben kann, ob es sich um eine Beschwerde pro oder contra Adressat handelt (zwar wurde ein Rückbaugesuch der Grundeigentümerschaft bewilligt; dieses sollte allerdings einer Wiederherstellungsverfügung zuvorkommen und wurde unter Androhung der Ersatzvornahme genehmigt). Zwar schränkt der Abbruch des Stegs die Nutzung des gemieteten Wohngrundstücks durch die Beschwerdeführerin nur am Rande ein. Dennoch bildet die Steganlage Teil des gemieteten Umschwungs, so dass die Beschwerdeführerin zumindest in tatsächlicher Hinsicht besonders betroffen ist. Es kann daher offenbleiben, ob aus juristischer Sicht nur der landseitige Teil oder auch der in den See ragende Teil zum Mietobjekt gehört. Der Steg ist nicht öffentlich zugänglich, d.h. er kann nur von der Beschwerdeführerin (als Mieterin) und ihrer Familie und Gästen benutzt werden. Diese macht denn auch geltend, den Steg regelmässig zum Einstieg in den

See zu nutzen. Insofern trifft sie der Wiederherstellungsbefehl unmittelbar und in besonderer Weise, gleich oder womöglich sogar noch stärker als die Grundeigentümerschaft. Die Beschwerdeführerin hat daher auch ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids.

Unter diesen Umständen, so das Bundesgericht weiter, müsse der Beschwerdeführerin Gelegenheit gegeben werden, sich am Wiederherstellungsverfahren zu beteiligen. Das Bundesgericht wies in der Folge die Sache ans Verwaltungsgericht zurück, da es nicht über alle vom Regierungsrat in Erwägung gezogenen Nichteintretensgründe entschieden habe (E. 6).

4.1 Soweit das Bundesgericht ein schutzwürdiges Interesse der Beschwerdeführerin als Mieterin des Wohngrundstücks KTN 001._____ an der Aufhebung des Wiederherstellungsbeschlusses (Rückbau des Badesteges) bejaht, ist dies nicht weiter zu erörtern. Der Beschwerdeführerin muss Gelegenheit gegeben werden, sich am Wiederherstellungsverfahren zu beteiligen.

4.2 Soweit das Bundesgericht die Sache ans Verwaltungsgericht zurückweist, da es nicht über alle vom Regierungsrat in Erwägung gezogenen Nichteintretensgründe entschieden habe, gilt es was folgt festzustellen:

4.2.1 In Erwägung 3.1 stellte der Regierungsrat fest, die Beschwerdeführerin habe am nachträglichen Baubewilligungsverfahren nicht teilgenommen, weshalb es ihr an der Beschwerdelegitimation fehle. Diesbezüglich stellte bereits das Bundesgericht in Bestätigung der Erwägungen des Verwaltungsgerichts fest, es sei davon auszugehen, dass es der Beschwerdeführerin nicht möglich war, sich am erstinstanzlichen Verfahren (nachträgliches Baubewilligungsverfahren) zu beteiligen (E. 5), weshalb die Verneinung der Beschwerdelegitimation betreffend Wiederherstellungsverfahren wegen Nichtbeteiligung am nachträglichen Baubewilligungsverfahren nicht haltbar ist.

4.2.2 In Erwägung 3.2 erwog der Regierungsrat, die Beschwerdeführerin sei als Mieterin durch den Rückbau nicht hinreichend betroffen, weshalb es ihr an der Beschwerdelegitimation fehle. Im Ergebnis bestätigte dies das Verwaltungsgericht (wenn auch mit etwas anderer Begründung), was indes vom Bundesgericht - wie aufgezeigt - korrigiert wurde, indem es die Beschwerdelegitimation bejaht hat (vgl. oben E. 3).

4.2.3 Weil der Regierungsrat die Beschwerdelegitimation verneinte, liess er in Erwägung 3.3 die Frage offen, ob die Beschwerdeführerin ihre Beschwerde vom 4. Juli 2022 gegen den Bezirksratsbeschluss Nr. 245 vom 18. Mai 2022 fristge-

recht eingereicht hatte. Mit diesem Punkt setzte sich auch das Verwaltungsgericht nicht auseinander, da es die Beschwerdelegitimation ebenfalls verneinte.

4.3 Damit aber ist festzustellen, dass sich das Verwaltungsgericht mit allen vom Regierungsrat bearbeiteten Nichteintretensgründen befasst hat. Einzig die Frage der fristgemässen Beschwerdeeinreichung blieb offen, welche der Regierungsrat selber indes explizit auch offengelassen hatte.

5. Aus den Akten ergibt sich, dass der Bezirksratsbeschluss Nr. 245 vom 18. Mai 2022 am 24. Mai 2022 eingeschrieben an die Bauherrschaft versandt und von dieser am 27. Mai 2022 am Schalter entgegengenommen wurde (Vi-act. II-01).

Die Beschwerdeführerin führt aus, den Beschluss von der Bauherrschaft am 26. Juni 2022 per E-Mail zugestellt erhalten zu haben. Belege hierzu liegen keine im Recht.

Damit aber ist die Sache nicht spruchreif. Aufgrund der vorliegenden Akten kann die Fristeinhaltung nicht überprüft werden. Dies hängt in erster Linie damit zusammen, dass auch schon die Vorinstanz die Frage der Fristwahrung offenliess. Die Sache ist daher an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit sie die Einhaltung der Frist und ggf. weitere Sachurteilsvoraussetzungen prüft.

Diese Rückweisung rechtfertigt sich insbesondere auch deshalb, weil im Falle der Fristwahrung das Gericht einzig den vorinstanzlichen Nichteintretensentscheid aufgehoben und die Sache zur materiellen Prüfung und Fällung eines Sachentscheides ohnehin an die Vorinstanz zurückgewiesen hätte (vgl. VGE III 2023 5 vom 27.6.2024 E. 1.2).

6. Damit erweist sich die Beschwerde insoweit begründet, als der Regierungsrat die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin zu Unrecht verneint hat. Der angefochtene Beschluss ist damit aufzuheben und die Sache zur weiteren Prüfung im Sinne der Erwägung (namentlich Prüfung der Fristwahrung und ggf. weiterer Sachverhaltsvoraussetzungen und die Sache selbst) und neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen.

7.1 Diesem Ergebnis entsprechend sind die Verfahrenskosten (Fr. 1'500; Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslange) dem Kanton und dem Bezirk je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 72 VRP). Die Beschwerdegegner haben sich am Verfahren nicht beteiligt, weshalb sich eine Kostenaufgabe nicht rechtfertigen lässt.

7.2 Die nicht anwaltschaftlich vertretene Beschwerdeführerin hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (§ 74 VRP).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In Gutheissung der Beschwerde wird der RRB Nr. 932/2022 vom 6. Dezember 2022 aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen zur weiteren Prüfung und neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2. Die Kosten von Fr. 1'500.-- werden je hälftig dem Kanton und dem Bezirk Küssnacht auferlegt. Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet; der Bezirk hat sein Betreffnis innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen. Die Beschwerdeführerin hat im Verfahren III 2023 5 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet, der ihr aus der Gerichtskasse zurückerstattet wird.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).
4. Zustellung an:
 - die Beschwerdeführerin (R)
 - die Beschwerdegegnerin (R)
 - den Bezirksrat Küssnacht (R)
 - das Amt für Raumentwicklung (EB)
 - den Regierungsrat des Kantons Schwyz (EB)
 - und das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB).

Schwyz, 28. Juli 2025

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 12. August 2025