

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2025 194

Entscheid vom 26. November 2025

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Irene Thalman, Richterin
MLaw Marco Lacher, Gerichtsschreiber

Parteien

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

gegen

1. **Bezirksrat Küssnacht**, Seeplatz 2/3, Postfach 176,
6403 Küssnacht,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
3. C. _____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwältin lic.iur. D. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Rückbau Zimmeranbau; 2. Rechtsgang im
Verfahren III 2023 20 vom 27.11.2024)

Sachverhalt:

A. A. _____ sind Eigentümer der Liegenschaft KTN __001. Die nordwestlich gelegene Liegenschaft KTN __003, ist im Eigentum von C. _____.

Die Liegenschaft KTN __001 wurde 1952 mit einem Ferienhaus (Keller im Untergeschoss, drei Wohn-/Schlafräume, Küche, Dusche und WC sowie Abstellkammer im Erdgeschoss) überbaut. In den Folgejahren wurde es mehrfach umgebaut. So wurden 1975 namentlich der Zugang und der Innenausbau verändert, im Südwesten eine halboffene Pergola mit Satteldach und Aussencheminée sowie mit Durchbruch ins Wohnzimmer erstellt und das Terrain neu gestaltet. 1977 erfolgte der Umbau des Ferienhauses in ein Wohnhaus, wozu namentlich im Erdgeschoss ein Zimmer im Nordwesten direkt bis an die Grenze zu KTN __003 angebaut wurde. Bei einer Baukontrolle wurde zudem festgestellt, dass das Dach über dem Zimmeranbau zum einen gegen KTN __003 um 25 cm verlängert und zum andern um einen Vordachanbau von 2.20 m erweitert wurde und dass auch im Untergeschoss Arbeiten im Gange waren und ein Zimmer eingebaut wurde, was alles nachträglich bewilligt wurde (Küche, Heizungsraum, Öltank, Abstell- und Kellerräume im UG wurden 1952 nicht bewilligt, 1977 aber als bestehend bezeichnet, ohne dass hierfür Bewilligungen vorlägen). 1997 wurde der Hausvorplatz umgestaltet. 2004 wurden im Meldeverfahren interne Umdispositionen im Unter- und Erdgeschoss bewilligt, so namentlich auch ein Umbau des 1977 erstellten Zimmeranbaus im Nordwesten. 2018 wurde schliesslich ein Anbau eines Balkons auf Stützmauern über die gesamte Breite der seeseitigen Fassadenfront bewilligt, ein neues Garagentor, eine Überdachung des bestehenden Treppenaufgangs sowie ein Sichtschutz.

B.1 Nach einer Meldung durch eine Drittperson führte das Bauamt Küsnacht am 7. Februar 2019 auf der Liegenschaft KTN __001 eine Besichtigung durch. Dabei wurde festgestellt, dass der Zimmeranbau im Nordwesten grösser als bewilligt sowie die Pergola geschlossen und mit dem Wohnzimmer verbunden waren. A. _____ wurden aufgefordert, hierzu Stellung zu nehmen und ein ordentliches Baugesuch für die beiden Bauten einzureichen, worauf die Bewilligungsfähigkeit geprüft werde. Am 6. November 2019 wurde ein nachträgliches Baugesuch eingereicht und, auf entsprechende Aufforderung durch den Bezirk hin, am 12. Dezember 2019 und 3. Januar 2020 in überarbeiteter Form erneut eingereicht. Am 17. Februar 2020 reichten C. _____ Einsprache gegen das Baugesuch ein.

Gegenstand des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens (2019-139 Bezirk Küsnacht resp. Kant.-Nr. B2020-0031) bildeten drei ohne Baubewilligung ausgeführte Wohnraumerweiterungen: Die Zimmeranbauerweiterung im Erdgeschoss auf der Nordwestseite, die zusätzliche Verglasung der Pergola im Erdgeschoss

auf der Südwestseite Richtung ___see und das Entrée im Untergeschoss auf der Südwestseite.

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

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

1. In Gutheissung der von C. _____, (...), eingereichten Einsprache wird die nachträgliche Baubewilligung sowohl für die 1.72 m lange Zimmeranbauerweiterung auf der Nordwestseite als auch für die zusätzliche Verglasung der Pergola auf der Südwestseite Richtung ___see auf Grundstück KTN __001, verweigert, ebenso nachträgliche Ausnahmegenehmigungen hierfür, während demgegenüber die nachträgliche Baubewilligung für das Entrée auf der Südwestseite erteilt wird.
2. A. _____ werden verpflichtet, die widerrechtlich erstellte 1.72 m lange Zimmeranbauerweiterung auf der Nordwestseite (exklusive das Bestandesschutz geniesende Dach) sowie die auf der Südwestseite Richtung ___see zusätzlich angebrachte widerrechtliche Verglasung bei der Pergola abzubauen und somit diese Bauteile in den baubewilligten Zustand - Zimmeranbau gemäss Baubewilligung vom 30. Juni 1977 und Pergola gemäss Baubewilligung vom 25. November 1975 - zurückzubauen. Für die Vollendung der Abbruch- und Rückbauarbeiten wird eine Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses gesetzt.
3. (Androhung Vollstreckungsmassnahmen)
4. (Eröffnung Gesamtentscheid Amt für Raumentwicklung)
5. (Baukontrolle)
6. Die Beschlussgebühren inklusive die Kosten der Einsprachebeurteilung im Gesamtbetrag von Fr. 2'580.00 werden A. _____ auferlegt und sind gemäss der Rechnung im Anhang zu begleichen.
- 7./8. (Rechtsmittelbelehrung und Zustellung)

C.1 Am 11. September 2020 erhoben A. _____ Beschwerde beim Regierungsrat gegen den Bezirksratsbeschluss Nr. 392 mit den Anträgen:

1. Die Verwaltungsbeschwerde sei gutzuheissen.
2. Der Beschluss des Bezirkrates Küssnacht vom 19. August 2020 (Geschäft Nr. 392) sowie der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 16. Juli 2020 (Baugesuch Nr. B2020-0032 [recte: Baugesuch Nr. B2020-0031]) seien aufzuheben.
3. Eventuell seien der Beschluss des Bezirkrates Küssnacht vom 19. August 2020 (Geschäft Nr. 392) sowie der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 16. Juli 2020 (Baugesuch Nr. B2020-0032 [recte: Baugesuch Nr. B2020-0031]) bezüglich des verfügten Abbruchs der widerrechtlich erstell-

ten, 1.72 m langen Zimmeranbauerweiterung auf der Nordwestseite (exkl. das Bestandesschutz geniessende Dach) aufzuheben.

4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanzen, eventuell zu Lasten der Beschwerdegegner.

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

C.2 Mit RRB Nr. 413/2021 vom 15. Juni 2021 (Versand 22.6.2021) vereinigte der Regierungsrat zwei Beschwerdeverfahren der Eigentümer KTN __001 und beschloss betreffend die Beschwerde gegen Bezirksratsbeschluss Nr. 392:

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

"A. _____ werden verpflichtet, die widerrechtlich erstellte 1.72 m lange Zimmeranbauerweiterung auf der Nordwestseite (exklusive das Bestandesschutz geniessende Dach) sowie die auf der Südwestseite Richtung ___see zusätzlich angebrachte widerrechtliche Verglasung bei der Pergola abzurechnen und somit diese Bauteile in den baubewilligten Zustand - Zimmeranbau gemäss Baubewilligung vom 30. Juni 1977 und Pergola gemäss Baubewilligung vom 25. November 1975 - zurückzubauen. **Anstelle der widerrechtlich angebrachten Verglasung kann auch die nordwestliche oder südwestliche Seitenwand der Pergola komplett entfernt werden. In diesem Fall sind die entsprechenden Rückbaupläne der Vorinstanz frühzeitig und noch vor dem Rückbau zu den Akten zu geben.** Für die Vollendung der Abbruch- und Rückbauarbeiten wird eine Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses gesetzt."

2. (Beschluss betreffend die Beschwerde II)
- 3./4. (Die Verfahrenskosten; Parteientschädigung)
- 5./6./7. (Rechtsmittelbelehrung und Zustellung)

D.1 Am 13. Juli 2021 liessen A. _____ gegen den Regierungsratsbeschluss Nr. 413/2021 vom 15. Juni 2021 beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz fristgerecht Beschwerde einreichen mit den Anträgen:

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

D.2 Mit VGE III 2021 122 vom 18. Februar 2022 beschloss das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird, soweit darauf eingetreten wird, teilweise gutgeheissen.
2. Dispositiv Ziff. 1 des angefochtenen RRB Nr. 413/2021 vom 15. Juni 2021 wird aufgehoben.
- 2.1 Die Sache betreffend die 1.72 m lange Zimmeranbauerweiterung auf der Nordwestseite des Erdgeschosses wird an den Bezirk Küsnacht zurückgewiesen zur weiteren Sachverhaltsabklärung betreffend Bestand der unbewilligten Zimmeranbauerweiterung und neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen.
- 2.2 Die Beschwerdeführer werden verpflichtet, die auf der Südwestseite Richtung ___see zusätzlich angebrachte widerrechtliche Verglasung bei der Pergola abzubrechen und somit diesen Bauteil in den baubewilligten Zustand gemäss Baubewilligung vom 25. November 1975 zurückzubauen. Anstelle der widerrechtlich angebrachten Verglasung kann auch die nordwestliche oder südwestliche Seitenwand der Pergola komplett entfernt werden oder die Wohnnutzung der Pergola durch gebäudeinterne bauliche Massnahmen auf einen Bestand innerhalb der Grenzabstände im Sinne der Erwägungen verbindlich und nachhaltig begrenzt werden. In diesem Fall sind die entsprechenden Rückbaupläne der Vorinstanz frühzeitig und noch vor dem Rückbau zur Prüfung und Bewilligung einzureichen. Für die Vollendung der Abbruch- und Rückbauarbeiten wird eine Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses gesetzt.
3. Auf die Beschwerde gegen Dispositiv Ziff. 2 des angefochtenen RRB Nr. 413/2021 vom 15. Juni 2021 wird nicht eingetreten.
- 4./5. (Kosten- und Entschädigungsfolgen)
- 6./7. (Rechtsmittelbelehrung und Zustellung)

E. Am 2. Juni 2022 setzte der Bezirk A. _____ Frist an zur Einreichung allfälliger Beweismittel betreffend Erstellung der Zimmeranbauerweiterung sowie von Rückbauplänen betreffend Pergola. Gleichzeitig wurde an C. _____ appelliert, bei der Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts betreffend Zimmeranbauerweiterung mitzuwirken (Vi-act. 1). Nach mehreren Schriftenwechseln beschloss der Bezirksrat mit BRB Nr. 571 vom 14. Dezember 2022:

1. A. _____ werden im Sinne der Erwägungen verpflichtet, die rechtswidrig erstellte 1.72 m lange Zimmeranbauerweiterung (exklusive das Bestandesschutz genliessende Dach) abzubrechen und somit diesen Bauteil in den bewilligten Zustand gemäss Baubewilligung vom 30. Juni 1977 zurückzubauen. Für die Vollendung der Abbruch- und Rückbauarbeiten wird eine Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses gesetzt.
2. A. _____ wird die Bewilligung für das von ihnen eingereichte Rückbaugesuch (Rückbaumassnahmen Pergola) auf der Grundlage der eingereichten Baueingabepläne erteilt, vorbehaltlich im Sinne der Erwägungen unter der Auflage, dass die bestehende rückwärtige Türe projektgemäss zwar abgebrochen werden kann, dieser Bereich dann jedoch entweder vollständig offen gehalten werden muss oder nur durch eine offene Gittertüre mit Vertikalstäben, Querstäben, Rautenstäben oder dergleichen ersetzt werden kann. Vor Erteilung der Baufreigabe haben A. _____ einen diesbezüglichen Detailplan zur konkreten Ausgestaltung einzureichen, welcher baubehördlich orientierungs-

halber C._____ zu unterbreiten ist. Für die Vollendung der Abbruch- und Rückbauarbeiten wird eine Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses gesetzt. Alternativ dazu steht es A._____ unverändert auch frei, innert gleicher Frist die Pergola in den Zustand gemäss Baubewilligung vom 25. November 1975 zurückzubauen oder innert gleicher Frist stattdessen die nordwestliche oder südwestliche Seitenwand der Pergola komplett zu entfernen, wobei in diesen beiden Fällen die entsprechenden Rückbaupläne frühzeitig und noch vor dem Rückbau zur Prüfung und Baufreigabeerteilung einzureichen sind.

3. (Auflistung verbindliche Pläne)
4. (Vollstreckungsandrohung)
5. (Brandschutz)
6. (Eröffnung Schreiben Amt für Raumentwicklung)
7. (Auflagen Rückbaumassnahmen Pergola)
8. (Baukontrolle)
9. (Gebühren)
10. (Rechtsmittelbelehrung)
11. (Zustellung)

F. Gegen den BRB Nr. 571 vom 14. Dezember 2022 erhoben A._____ am 16. Januar 2023 fristgerecht Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat mit den Anträgen:

1. Die Verwaltungsbeschwerde sei gutzuheissen.
2. Der Beschluss des Bezirksrates Küssnacht vom 14. Dezember 2022 (Geschäft Nr. 571) sei insoweit aufzuheben, als:
 - 2.1 der Rückbau der 1,72 m langen Zimmeranbauerweiterung (exkl. das Bestandesschutz geniessende Dach) in den bewilligten Zustand gemäss Baubewilligung vom 30. Juni 1997 [recte: 1977] verfügt wurde;
 - 2.2 die Baubewilligung für die Pergola mit der Auflage erteilt wurde, der Bereich der rückwärtigen Türe müsse entweder vollständig offengehalten oder aber durch eine offene Gittertüre mit Vertikalstäben, Querstreben, Routenstreben oder dergleichen ersetzt werden (Aufhebung der Auflage).
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner, eventualiter zulasten der Vorinstanz.

Mit RRB Nr. 61/2023 vom 31. Januar 2023 überwies der Regierungsrat die Beschwerde als Sprungbeschwerde im Sinne von § 52 VRP an das Verwaltungsgericht.

G. Am 3. Februar 2023 verzichtete das Amt für Raumentwicklung (ARE) auf die Einreichung einer Vernehmlassung. Mit Vernehmlassung vom 22. Februar 2023 beantragt der Bezirksrat Küssnacht die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer. Die Beschwerdegegner beantragen am 31. März 2023 vernehmlassend ebenfalls, die Beschwerde

sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer vollumfänglich abzuweisen.

Mit Replik vom 18. Juli 2023 halten die Beschwerdeführer an den Beschwerdeanträgen vom 16. Januar 2023 fest. An ihren Anträgen halten unverändert auch der Bezirksrat mit Duplik vom 23. August 2023 und die Beschwerdegegner mit Duplik vom 11. Oktober 2023 fest. Am 5. Januar 2024 reichen die Beschwerdeführer je eine Triplik zur Duplik des Bezirksrates bzw. der Beschwerdegegner ein, wobei an den Beschwerdeanträgen festgehalten wurde. Am 24. Januar 2024 quadripliziert der Bezirksrat. Hierzu nehmen die Beschwerdeführer am 14. März 2024 Stellung (Quintuplik).

H. Zur weiteren Klärung des Sachverhaltes hinsichtlich der nordwestlichen Zimmererweiterung unterbreitete das Gericht den Parteien am 10. April 2024 seine Absicht, E. _____ als Auskunftsperson Fragen zur strittigen Erweiterung zu unterbreiten und die Beschwerdeführer wurden aufgefordert, Belege betreffend Heizungsinstallationen der Pergola einzureichen. Die Beschwerdegegner äusserten sich am 25. April 2024 hierzu; die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 1. Juli 2024. Am 5. Juli 2024 ersuchte das Gericht E. _____ um Auskunft, welche diese am 14. August 2024 erteilte. Hierzu nahmen einzig die Beschwerdegegner mit Eingabe vom 9. September 2024 Stellung, wozu sich die Beschwerdeführer am 7. November 2024 äusserten.

I. Mit Entscheid VGE III 2023 20 vom 27. November 2024 wies das Gericht die Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden ab, wobei Dispositiv-Ziffer 1 wie folgt lautete:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen. BRB Nr. 571 vom 14. Dezember 2022 Dispositiv-Ziffer 1 wird bestätigt; Dispositiv-Ziffer 2 wird aufgehoben, so dass für die Beschwerdeführer weiterhin die Pflicht gemäss VGE III 2021 122 vom 18. Februar 2022 Dispositiv-Ziffer 2.2 gilt.

BRB Nr. 571 Dispositiv-Ziffer 1 bezieht sich auf die Zimmererweiterung; Dispositiv-Ziffer 2 auf die Pergola (vgl. oben Ingress Bst. E). Hinsichtlich Zimmererweiterung erwog das Gericht, es sei nicht rechtsgenügend erstellt, dass diese mindestens 30 Jahre Bestand gehabt habe, als sie im Februar 2019 bemerkt worden sei, weshalb der Anspruch auf Wiederherstellung nicht verwirkt sei. Zudem erkannte das Gericht, die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes sei verhältnismässig (VGE III 2023 20 vom 27.11.2024 E. 2).

J. Gegen diesen Entscheid betreffend Zimmererweiterung erhoben die Beschwerdeführer beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten mit den Anträgen, den angefochtenen Entscheid in Bezug auf die Ver-

pflichtung zum Rückbau der 1.72 m langen Zimmeranbauerweiterung aufzuheben und die Sache im Sinne der Erwägungen zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, eventualiter die Beschwerde als subsidiäre Verfassungsbeschwerde entgegenzunehmen (hinsichtlich Pergola blieb der Entscheid unangefochten).

Mit Urteil 1C_89/2025 vom 30. September 2025 hiess das Bundesgericht die Beschwerde gut. VGE III 2023 20 vom 27. November 2024 wurde, abgesehen von Ziff. 1 Satz 2 des Dispositivs, aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen zur Ergänzung des Beweisverfahrens und neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückgewiesen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Das Bundesgericht führte mit Urteil 1C_89/2025 vom 30. September 2025 u.a. aus:

2.2. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verwirkt der Anspruch der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bei baulichen Massnahmen im Baugebiet grundsätzlich nach 30 Jahren (BGE 132 II 21 E. 6.3; 147 II 309 E. 4 und 5). Die Verwirkungsfrist beginnt mit der Fertigstellung des rechtswidrigen Gebäudes oder Gebäudeteils zu laufen (BGE 136 II 359 E. 8.3; 107 Ia 121 E. 3b). Jede am Gebäude vorgenommene wesentliche Veränderung und Erweiterung, die erneut einen rechtswidrigen Zustand schafft, löst eine neue Verwirkungsfrist aus (Urteil 1C_280/2022 vom 15. März 2024 E. 4.7.2). Als eine solche Veränderung und Erweiterung qualifizierte das Bundesgericht den Aus- und Umbau einer einfachen Holzhütte zu einem grösseren und komfortablen Ferienhaus (BGE 136 II 359 E. 8.3 mit Hinweis). Eine wesentliche Erweiterung wurde bei der Vergrösserung eines baurechtswidrigen Stegs um ein Drittel bejaht (Urteil 1C_280/2022 vom 15. März 2024 E. 4.7.2). Dagegen nahm das Bundesgericht an, kleine bauliche Veränderungen einer zonenwidrigen Wohnung lösten keine neue Verwirkungsfrist aus, wenn die Grösse, die Funktion und weitgehend auch die Raumeinteilung der Wohnung unverändert blieben und die Veränderungen die Baurechtswidrigkeit der Wohnung nicht verstärkten (Urteil 1C_726/2013 vom 24. November 2014 E. 5; vgl. auch BERNHARD WALDMANN, in: Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, S. 596 Rz. 6.47).

[...]

2.5. Aus den Akten geht hervor, dass das Badezimmer nach der Verlängerung neben dem rechtmässig angebauten Kinderzimmer zusätzlich im Bereich dieses Zimmers verbreitert wurde. Die damit verbundene Änderung der gebäudeinternen Raumaufteilung erlaubte keine neuen Nutzungen und verstärkte die Rechtswidrigkeit der gebäudeexternen Erweiterung nicht, weshalb bezüglich dieser Erweiterung der nachträgliche Umbau des Badezimmers bzw. seine Verbreiterung innerhalb des rechtmässig erstellten Gebäudes keine neue Verwirkungsfrist auslöste.

[...]

4.6. Die Vorinstanz erachtete zwar als möglich, dass der von E. _____ ergänzte Plan des erweiterten Badezimmers mehr durch die undatierten Fotos dieses Zimmers als durch ihre Erinnerung an die Herbstferien 1987 beeinflusst worden sei. Damit schloss die Vorinstanz jedoch nicht aus, dass sich E. _____ noch an diese Ferien und das damalige Badezimmer erinnern kann. Dies ist nicht zu beanstanden, zumal E. _____ mit Jahrgang 1976 bis im Jahr 1982 im streitbetroffenen Haus wohnte und sie daher mit dem damaligen Badezimmer vertraut war. Dieses war gemäss den im Jahr 1975 bewilligten Plänen mit einem an der Seitenwand montierten Doppellavabo und einer entlang der Rückwand eingebauten Badewanne bzw. Dusche ausgestattet. Sollte dieses Badezimmer im Jahr 1987 entsprechend dem Foto des erweiterten Badezimmers ausgebaut worden sein, wäre hinter dem Doppellavabo entlang der rückversetzt verlängerten Seitenwand eine Badewanne und daneben an der verbreiterten Rückwand ein WC angebracht worden. Eine entsprechende Erweiterung und Neuausstattung des Badezimmers wäre E. _____ wohl aufgefallen, sollte sie im Jahr 1987 Herbstferien im Haus auf der Bauparzelle verbracht haben. Unter diesen besonderen Umständen kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich E. _____ auch heute noch daran erinnern kann, während diesen Ferien ein erweitertes und neu ausgestattetes Badezimmer benutzt zu haben. Daran vermag nichts zu ändern, dass die Fotografie des erweiterten Badezimmers undatiert ist. Unerheblich ist auch, dass darauf im bisherigen und im erweiterten Teil unterschiedliche Wandplatten erkennbar sind, zumal plausibel erscheint, dass bei der Erweiterung die Wandplatten im bisherigen Teil belassen und nur im erweiterten Teil neue und andere Platten angebracht wurden. Dies lässt jedoch - entgegen der Annahme der Vorinstanz - nicht auf einen möglichen Umbau des bisherigen Badezimmers mit dem Einbau eines WCs schliessen, weil ein solches bei der Beibehaltung des Lavabos ohne Erweiterung nur an der Stelle der Badewanne/Dusche hätte installiert werden können, für die dann kein Platz mehr vorhanden gewesen wäre.

Sodann schloss die Vorinstanz nicht aus, dass F. _____ sich gemäss ihrer Darstellung aufgrund einer familiären Freundschaft mit dem damaligen Eigentümer der Bauparzelle daran erinnern kann, dass er das Badezimmer im Jahr 1987 nach dem Tod seiner Ehefrau ausbaute bzw. erweiterte. Die Vorinstanz bezweifelte zwar, ob F. _____ das Badezimmer später noch habe sehen können. Dies ist jedoch nicht beweisrelevant, weil der nachträgliche Umbau des Badezimmers keine neue Verwirklichungsfrist auslöste (vgl. E. 2.5 hiervor).

Aus dem angefochtenen Entscheid ergibt sich auch nicht, dass die Vorinstanz den möglichen Zeugenaussagen von E. _____ und F. _____ aufgrund enger Verwandtschaft oder Beziehungsnähe zu einer Partei von vornherein die Glaubhaftigkeit absprach (vgl. dazu Urteile 7B_180/2024 vom 4. Oktober 2024 E. 1.3.1; 5A_947/2020 vom 4. November 2022 E. 5.1.1-5.1.5; 8C_256/2020 vom 4. September 2020 E. 2.2; 6B_985/2008 vom 28. Januar 2009 E. 1.6.2; je mit Hinweisen). Daran vermag nichts zu ändern, dass die Beschwerdegegnerschaft in ihrer Beschwerdeantwort ohne nähere Begründung angibt, die schriftlichen Bestätigungen von E. _____ und F. _____ seien reine Gefälligkeitsschreiben, die auf Wunsch der Beschwerdeführenden verfasst worden seien. Unabhängig davon sind Zeuginnen und Zeugen bei ihrer Einvernahme generell über ihre Beziehungen zu den Parteien zu befragen, um beurteilen zu können, ob und gegebenenfalls in welchem Mass sie am Ausgang des Verfahrens interessiert sind (vgl. BGE 147 IV 534 E. 2.3.3; HAUSER, a.a.O., S. 314).

4.7. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz durchaus Zweifel daran hegen durfte, ob Aussagen der beantragten Zeuginnen den Beweis für den Umbau des Badezimmers im Jahr 1987 erbringen könnten. Allerdings ist die Erweiterung des Badezimmers für die Zeuginnen aufgrund der besonderen privaten Umstände offenbar mit besonderen Erinnerungen verknüpft. Angesichts dessen erscheint es als möglich, dass sie sich noch an das Jahr der Umbauarbeiten erinnern können. Die Vorinstanz hat dies denn auch nicht a priori ausgeschlossen; ebenso wenig hat sie die Glaubwürdigkeit der künftigen Zeuginnen wegen deren engen Beziehung zu den Beschwerdeführenden verneint. Die Vorinstanz hätte daher nicht ausschliessen dürfen, dass präzise und glaubhafte Aussagen der Zeuginnen ihre Überzeugung hinsichtlich des fehlenden Beweises des Zeitpunkts der interessierenden Bauarbeiten hätten ändern können. Sie hätte daher gestützt auf den Beweisführungsanspruch der Beschwerdeführenden auf die Befragung der Zeuginnen nicht verzichten dürfen.

[...]

6.1. Gemäss den vorstehenden Erwägungen erweist sich die Rüge der Verletzung des aus dem rechtlichen Gehör abgeleiteten Beweisführungsanspruchs bezüglich der unterlassenen Zeugenbefragung von E. _____ und F. _____ als begründet. Der angefochtene Entscheid ist daher in Gutheissung der Beschwerde, abgesehen von der nicht angefochtenen Ziff. 1 Satz 2 des Dispositivs, aufzuheben und die Sache ist zur Nachholung der Zeugenbefragung dieser Personen an die Vorinstanz zurückzuweisen, wenn diese die Sache dazu nicht an den Bezirksrat Küssnacht überweist. Nach der Zeugenbefragung wird die Vorinstanz oder der Bezirksrat in der Sache erneut zu entscheiden haben. Auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden gegen den angefochtenen Entscheid braucht daher nicht eingegangen zu werden (vgl. BGE 140 III 450 E. 3.3; Urteil 1C_1/2015 vom 10. August 2015 E. 2.3).

In der Folge hob das Bundesgericht VGE III 2023 20 vom 27. November 2024 - mit Ausnahme von Dispositiv-Ziffer 1 Satz 2 - auf und es wies die Sache im Sinne der Erwägungen zur Ergänzung des Beweisverfahrens und neuem Entscheid an die Vorinstanz zurück.

2. Damit ist weiterhin die Frage strittig, zu prüfen und entscheiden, ob die Zimmeranbauerweiterung im Erdgeschoss auf der Nordwestseite (vgl. VGE III 2023 20 vom 27.11.2024 E. 1.1 und 2) mehr als 30 Jahre vor deren amtlichen Feststellung im Jahr 2019 erstellt wurde, womit der Anspruch auf Wiederherstellung verwirkt wäre, oder ob die Erweiterung innert den 30 Jahren gebaut wurde. Zur Klärung dieser strittigen Frage erachtet das Bundesgericht die Einvernahme der beiden Zeuginnen E. _____ und F. _____ als unverzichtbar.

Die vorliegend strittige Frage bildete bereits im Verfahren VGE III 2021 122 Gegenstand, nachdem der Bezirksrat und der Regierungsrat die Zimmeranbauerweiterung auf jünger als 30-jährig datierten und den Rückbau anordneten. Damals erachtete das Gericht die Sache als noch nicht entscheidreif; es hob den angefochtenen Beschluss auf und wies die Sache zur weiteren Sachverhaltsabklärung

betreffend Bestand der unbewilligten Zimmeranbauerweiterung und neuem Entscheid an den Bezirk Küssnacht zurück (vgl. oben Ingress Bst. D.2).

Auch die in der Folge getätigte Sachverhaltsabklärung des Bezirks erwies sich als noch nicht genügend, so dass das Gericht seinerseits Beweismassnahmen durchführen musste. Eine Zeugeneinvernahme lehnte es aber ab, was gemäss nun vorliegendem Bundesgerichtsentscheid nicht rechtens war.

Für die rechtsgenügeliche Abklärung des Sachverhaltes ist indes weiterhin der Bezirk Küssnacht als Baubewilligungsbehörde zuständig. Es liegt primär in seiner Zuständigkeit, den Sachverhalt im Baubewilligungsverfahren soweit abzuklären - und hierfür auch beantragte und notwendige Zeuginneinvernahmen durchzuführen - bis ein Sachverhalt mit überwiegender Wahrscheinlichkeit feststeht (zum Beweismass der überwiegenden Wahrscheinlichkeit vgl. Urteil BGer 1C_89/2025 vom 30.9.2025 E. 3.4). Die Sache ist daher im Sinne der Erwägungen des Bundesgerichtsentscheides zur Ergänzung des Beweisverfahrens und neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Es steht der Baubewilligungsbehörde unbenommen, neben der vom Bundesgericht geforderten Einvernahme der beiden Zeuginnen weitere zweckdienliche Beweismassnahmen zu treffen, um mit überwiegender Wahrscheinlichkeit beurteilen zu können, ob die Zimmeranbauerweiterung jünger oder älter als 30 Jahre (bezogen auf die Feststellung im Jahr 2019) ist.

3. Aufgehoben hat das Bundesgericht VGE III 2023 20 auch hinsichtlich Kosten- und Entschädigungsaufgabe. Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind auf Basis des vorliegenden Entscheides sowie des bereits in Teilrechtskraft erwachsenen Teils von VGE III 2023 20 vom 27. November 2024 neu zu verlegen.

3.1 Mit VGE III 2023 20 vom 27. November 2024 hatte das Gericht die Beschwerde gegen den angefochtenen Bezirksratsbeschluss abgewiesen, jedoch dessen Dispositiv-Ziffer 2 aufgehoben.

Hinsichtlich Pergola stellte es fest, dass das von den Beschwerdeführern eingereichte Rückbauprojekt weder als solches, noch mit der Auflage des Bezirksrates bewilligungsfähig sei, weshalb weiterhin die Pflicht gemäss VGE III 2021 122 vom 18. Februar 2022 Dispositiv-Ziffer 2.2 gelte. Es wurde dies unter dem Gesichtspunkt der Kosten- und Entschädigungsfolge als Unterliegen der Beschwerdeführer, welche die Bewilligung ohne Auflage beantragt hatten, beurteilt. Dieser Entscheid trat unangefochten in Rechtskraft und ist bei vorliegender Kosten- und Entschädigungsaufgabe so zu berücksichtigen (vgl. betreffend Bewilligungsverfahren Pergola auch den zwischenzeitlich ergangenen VGE III 2025 53 vom 27.10.2025).

Hinsichtlich Zimmeranbauerweiterung erfolgt mit vorliegendem Entscheid eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur weiteren Abklärung und neuem Entscheid. Unter dem Gesichtspunkt der Kosten- und Entschädigungsfolge wird eine Rückweisung (mit noch offenem Ausgang) einem Obsiegen gleichgestellt, unabhängig davon, ob die Rückweisung überhaupt beantragt, oder ob das entsprechende Begehren im Haupt- oder Eventualantrag gestellt wurde (vgl. BGE 137 V 210 E. 7.1; VGE I 2019 75 vom 16.3.2020 E. 6.2, je mit Hinweisen).

3.2 Die Verfahrenskosten von Fr. 2'500 (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) sind diesem Verfahrensausgang entsprechend je hälftig zum einen den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) und zum andern (d.h. je zu einem Viertel) der Vorinstanz Ziff. 1 sowie den Beschwerdegegnern (diesen unter solidarischer Haftbarkeit) aufzuerlegen (vgl. § 72 VRP).

3.3 Dem teilweisen Obsiegen resp. teilweisen Unterliegen entsprechend haben die anwaltschaftlich vertretenen Parteien Anspruch auf eine reduzierte Parteientschädigung. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte vom 27. Januar 1975 (SRSZ 280.411), 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, in Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf je Fr. 1'250.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt und zwar für die Beschwerdeführer hälftig zu Lasten der Vorinstanz Ziff. 1 und der Beschwerdegegner und für die Beschwerdegegner zu Lasten der Beschwerdeführer, wobei die gegenseitigen Ansprüche verrechnet werden. Damit hat die Vorinstanz den Beschwerdeführern eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 625.-- (inkl. MwSt) zu leisten, die Beschwerdeführer den Beschwerdegegnern eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 625.-- (inkl. MwSt).

3.4 Was die den Beschwerdeführern mit BRB Nr. 571 vom 14. Dezember 2022 auferlegten Gebühren angeht (vgl. dortige Dispositiv-Ziffer 9), so wurden diese vor Verwaltungsgericht nicht ausdrücklich angefochten (vgl. Ingress Bst. F). Entsprechend dem Ausgang der Verfahren III 2023 20 (und III 2025 53; hinsichtlich Pergola) sowie des vorliegenden Verfahrens bilden die Baubewilligungsgebühren weiterhin Gegenstand des noch laufenden Baubewilligungsverfahrens.

3.5 Für das vorliegende Verfahren sind weder Kosten zu erheben noch eine Parteientschädigung zu leisten.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde vom 16. Januar 2023 gegen BRB Nr. 571 vom 14. Dezember 2022 Dispositiv-Ziffer 1 wird insoweit gutgeheissen, als BRB Nr. 571 vom 14. Dezember 2022 die Zimmeranbauerweiterung betreffend aufgehoben und die Sache zur weiteren Sachverhaltsabklärung, namentlich zur Ergänzung des Beweisverfahrens im Sinne der Erwägungen und neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückgewiesen wird.
2. Die Verfahrenskosten III 2023 20 von Fr. 2'500.-- werden zu Fr. 1'250.-- den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) sowie je zu Fr. 625.-- der Vorinstanz Ziff. 1 und den Beschwerdegegnern (unter solidarischer Haftbarkeit) auferlegt. Die Beschwerdeführerenden haben am 8. Februar 2023 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet, so dass ihnen Fr. 1'250.-- aus der Gerichtskasse zurückerstattet werden. Die Vorinstanz Ziff. 1 und die Beschwerdegegner haben ihr Betreffnis innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.
3. Für das Verfahren III 2023 20 hat die Vorinstanz Ziff. 1 den Beschwerdeführern eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 625.-- (inkl. MwSt und Barauslagen) zu leisten; die Beschwerdeführer den Beschwerdegegnern eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 625.-- (inkl. MwSt und Barauslagen).
4. Für das vorliegende Verfahren werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigung gesprochen.
5. Gegen diesen Entscheid kann unter den Voraussetzungen von Art. 42 ff., Art. 82 ff. sowie Art. 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden.
6. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R)
 - die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegner (2/R)
 - den Bezirksrat Küssnacht (R)
 - das Amt für Raumentwicklung (EB)
 - und den Regierungsrat des Kantons Schwyz (z.K.).

Schwyz, 26. November 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: 15. Dezember 2025