

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2025 53

Entscheid vom 27. Oktober 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. _____,
4. D. _____,
Beschwerdegegner,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. A._____ sind Eigentümer der Liegenschaft KTN 001, E._____, am _____ in F._____. Die nordwestlich gelegene Liegenschaft KTN 002, E._____, am _____, ist im Eigentum von C._____. Die südwestlich gelegene Liegenschaft KN 003, E._____, am _____ in F._____, ist im Eigentum von D._____.

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 002 angebaut wurde. Bei einer Baukontrolle wurde zudem festgestellt, dass das Dach über dem Zimmeranbau zum einen gegen KTN 002 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 Küssnacht am 7. Februar 2019 auf der Liegenschaft KTN 001 eine Besichtigung durch. Dabei wurde festgestellt, dass der Zimmeranbau im Nordwesten grösser als bewilligt sowie die Pergola geschlossen und mit dem Wohnzimmer verbunden waren. A._____ wurden aufgefordert, 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 G._____ und das Entrée im Untergeschoss auf der Südwestseite.

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

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

1. In Gutheissung der von C._____, (...), eingereichten Einsprache wird die nachträgliche Baubewilligung sowohl für die 1.72 m lange Zimmeranbauerweiterung auf der Nordwestseite als auch für die zusätzliche Verglasung der Pergola auf der Südwestseite Richtung G._____ auf Grundstück KTN 001, _____, F._____, verweigert, ebenso nachträgliche Ausnahmewilligungen hierfür, während demgegenüber die nachträgliche Baubewilligung für das Entrée auf der Südwestseite erteilt wird.
2. A._____ werden verpflichtet, die widerrechtlich erstellte 1.72 m lange Zimmeranbauerweiterung auf der Nordwestseite (exklusive das Bestandeschutz geniessende Dach) sowie die auf der Südwestseite Richtung G._____ 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. 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)

B.4 Gegen den BRB Nr. 392 erhoben A._____ am 11. September 2020 Beschwerde beim Regierungsrat. Mit Beschluss (RRB) Nr. 413/2021 vom 15. Juni 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 Bestandeschutz geniessende Dach) sowie die auf der Südwestseite Richtung G._____ zusätzlich angebrachte widerrechtliche Verglasung bei der Pergola abzubauen und somit diese Bauteile in den baubewilligten Zustand - Zimmeranbau gemäss Baubewilligung vom 30. Juni 1977 und Pergola gemäss Baubewilligung vom 25. November 1975 - zurückzubauen. **Anstelle der widerrechtlich angebrachten Verglasung kann auch die nordwestliche oder südwestliche Seitenwand der Pergola komplett entfernt werden. In diesem Fall sind die entsprechenden Rückbaupläne der Vorinstanz frühzeitig und noch vor dem Rückbau zu den Akten zu geben.** Für die Vollendung der Abbruch- und Rückbauarbeiten wird eine Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses gesetzt."

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

B.5 Gegen den RRB Nr. 413/2021 vom 15. Juni 2021 liessen A._____ beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz fristgerecht Beschwerde einreichen. 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 Küssnacht zurückgewiesen zur weiteren Sachverhaltsabklärung betreffend Bestand der unbewilligten Zimmeranbauerweiterung und neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen.
 - 2.2 Die Beschwerdeführer werden verpflichtet, die auf der Südwestseite Richtung G._____ zusätzlich angebrachte widerrechtliche Verglasung bei der Pergola abzubauen 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)

C.1 Am 2. Juni 2022 setzte der Bezirk Küsnacht 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. 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 Bestandeschutz geniessende Dach) abzureissen 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 orientierungshalber 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)

C.2 Dagegen liessen A. _____, mit Eingabe vom 16. Januar 2023 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz erheben, welcher in der Fol-

ge die Beschwerde als Sprungbeschwerde im Sinne von § 52 VRP an das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz überwies (Verfahren III 2023 20).

D. Während hängigem Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht ersuchten A. _____ mit Baugesuch vom 25. Juni 2024 beim Bezirk Küsnacht um Erteilung der Baubewilligung für einen (geänderten) Teilrückbau der Pergola auf Grundstück KTN 001.

Das Bauvorhaben wurde im Amtsblatt Nr. __ vom ____ (S. ____) publiziert und vom ____ bis ____ öffentlich aufgelegt. Dagegen reichten innert der Auflagefrist C. _____ sowie D. _____ Einsprache ein.

E. In der Zwischenzeit beschloss das Verwaltungsgericht mit VGE III 2023 20 vom 27. November 2024:

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.
- 2./3 (Kosten- und Entschädigungsfolgen)
- 4./5. (Rechtsmittelbelehrung und Zustellung)

Gegen diesen am 9. Januar 2025 versandten Entscheid liessen A. _____ am 10. Februar 2025 beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten sowie subsidiäre Verfassungsbeschwerde erheben; Streitgegenstand vor Bundesgericht bildet jedoch lediglich der verfügte Rückbau der Zimmeranbauerweiterung im Nordwesten des Erdgeschosses. Dieses Beschwerdeverfahren (1C_89/2025) ist vor Bundesgericht pendent.

F. Zum Baugesuch vom 25. Juni 2024 (vgl. Ingress Bst. D) beschloss der Bezirksrat Küsnacht mit Bezirksratsbeschluss (BRB) Nr. 2025/83 vom 19. Februar 2025:

1. Die Einsprache von C. _____, _____, F. _____, wird im Sinne der Erwägung gutgeheissen.
2. Die Einsprache von D. _____, wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen.
3. A. _____, H. _____ wird die Baubewilligung für den Teilrückbau der Pergola auf Grundstück KTN 001, _____, F. _____, im Sinne der Erwägungen verweigert.
4. (Auflistung verbindliche Pläne [Nicht-Genehmigung])
5. (Eröffnung Stellungnahme Amt für Raumentwicklung, Brandschutzbeurteilung, Prüfung Energienachweis)
6. (Gebühren)

7. (Rechtsmittelbelehrung)
8. (Zustellung)

G. Gegen den BRB Nr. 2025/83 vom 19. Februar 2025 lassen A. _____ am 18. März 2025 fristgerecht Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat erheben mit den Anträgen:

1. Die Verwaltungsbeschwerde sei gutzuheissen.
2. Der Beschluss des Bezirsrates Küssnacht vom 19. Februar 2025 (Beschluss Nr. 2025/83) sei aufzuheben.
3. Die nachgesuchte Baubewilligung für den Teilrückbau der Pergola auf KTN 001, GB E. _____, sei zu erteilen.
4. Eventualiter sei der Beschluss des Bezirsrates Küssnacht vom 19. Februar 2025 (Beschluss Nr. 2025/83) aufzuheben und die Sache sei zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen des Regierungsrates an den Bezirsrat Küssnacht zurückzuweisen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner in solidarischer Haftbarkeit.

Mit RRB Nr. 250/2025 vom 1. April 2025 überwies der Regierungsrat die Beschwerde als Sprungbeschwerde im Sinne von § 52 VRP an das Verwaltungsgericht.

H. Am 5. Mai 2025 verzichtete das ARE auf die Einreichung einer Vernehmlassung. Mit Vernehmlassung vom 30. April 2025 (Postaufgabe 2.5.2025) beantragt der Bezirsrat Küssnacht die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer. Die Beschwerdegegner beantragen mit jeweiligen Eingaben vom 6. Mai 2025 vernehmlassend im Wesentlichen, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer vollumfänglich abzuweisen.

Mit Replik vom 8. August 2025 halten die Beschwerdeführer an den Beschwerdeanträgen fest. Der Beschwerdegegner Ziff. 4 nimmt mit Eingabe vom 18. August 2025, die Beschwerdegegner Ziff. 3 mit Eingabe vom 20. August 2025 nochmals Stellung.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet alleine der 'Teilrückbau Pergola' bzw. die Frage, ob der Bezirsrat diesen im angefochtenen BRB Nr. 2025/83 vom 19. Februar 2025 zu Recht verweigert hat.

1.1 Mit VGE III 2021 122 vom 18. Februar 2022 stellte das Verwaltungsgericht das Baubewilligungsverfahren betreffend die nordwestliche Zimmeranbauerweiterung und die Pergola auf KTN 001 zur weiteren Abklärung und neuem Entscheid an den Bezirksrat zurück (vgl. Ingress Bst. B.5).

Hinsichtlich der strittigen Pergola stellte das Verwaltungsgericht fest (vgl. dortige E. 3), diese sei 1975 als halboffene, unbewohnte Nebenbaute bewilligt worden in Berücksichtigung, dass der Nachbar einer Grenzabstandsunterschreitung bis zu einem Meter schriftlich zugestimmt habe (E. 3.2). Für 2008 sei diese seeseitig offene Pergola noch bildlich dokumentiert. 2020 habe der Bezirk festgestellt, sie sei inzwischen mit einer zusätzlichen Verglasung Richtung G._____ ergänzt, so dass diesem Pergola-Anbau kein Nebenbaucharakter mehr beigemessen werden könne. Sie sei neu allseits umschlossen und mit dem Wohnzimmer fest verbunden, mithin Bestandteil der Hauptbaute; demzufolge seien sowohl Richtung KTN 003 als auch Richtung KTN 002 Mindestgrenzabstände von 3 m einzuhalten, was nicht der Fall sei (1.92 m zu KTN 003; 2.82 m zu KTN 002) (E. 3.3). Das Verwaltungsgericht bestätigte, dass es sich bei der vollständig verglasten Pergola nicht um eine Nebenbaute, sondern um Wohnraum handelt und dadurch ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten ist. Die Nichteinhaltung (um 18 cm resp. bis 108 cm) sei keineswegs unerheblich (E. 3.6.1) und das öffentliche und private Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes sei als sehr hoch einzustufen (E. 3.7). Dabei sei die mildest mögliche Massnahme zulässig (E. 3.6.2); ein Rückbau sei ausgeschlossen, wenn mildere Massnahmen bestünden, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen (E. 3.6.3). Im Zentrum stehe, dass die geschlossene Pergola Wohnraum darstelle und einen grösseren Grenzabstand einzuhalten habe; sei eine Wohnnutzung ausgeschlossen, gelte sie als Nebenbaute mit kleinerem Grenzabstand, wobei der Eigentümer KTN 003 einer Grenzabstandsunterschreitung bis 1 m zugestimmt habe (E. 3.6.3). Soweit mit baulichen Massnahmen eine Wohnnutzung ausgeschlossen und die Vorgaben einer Nebenbaute eingehalten werden könnten, könne dies eine mildere Massnahme darstellen. Der Regierungsrat lasse die einseitige Öffnung der Pergola als Möglichkeit zu. Im Sinne einer weiteren, ggfs. mildereren Massnahme räumte das Verwaltungsgericht den Beschwerdeführern zusätzlich die Möglichkeit ein, mittels gebäudeinternen Trennwänden die Wohnnutzung auf den Teil innerhalb der gesetzlichen Grenzabstände einzuschränken, wenn dabei ohne jegliche Zweifel gewährleistet sei, dass dem äusseren Teil eindeutig der Charakter einer Nebenbaute zukomme, die Massnahme nicht leicht wieder rückgängig gemacht werden könne und für die Baubehörde kein Kontrollaufwand entstehe (E. 3.7).

1.2 Mit VGE III 2023 20 vom 27. November 2024 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde u.a. gegen das vom Bezirksrat verweigerte 'Rückbauprojekt Pergola' ab und erkannte, dass für die Beschwerdeführer weiterhin die Pflicht gemäss VGE III 2021 122 vom 18. Februar 2022 Dispositiv-Ziffer 2.2 gelte (vgl. Ingress Bst. E).

Hinsichtlich der strittigen Pergola hielt das Verwaltungsgericht fest (vgl. dortige E. 3), dass die Rückbaumassnahmen 'Pergola' vorsehen würden, zwischen Entrée und Treppenaufgang im UG eine dämmende Tür/Wand einzubauen. Mit diesen Massnahmen solle ein vom Wohnraum abgetrennter "Kaltbereich" bzw. eine vom Wohnraum abgetrennte "Veranda" geschaffen werden, und so zu einer die Grenzabstände einhaltenden Nebenbaute führen (E. 3.1). Das Verwaltungsgericht erwog, dass das Rückbauprojekt der Beschwerdeführer in doppelter Hinsicht nicht bewilligungsfähig sei (E. 3.4). Es bleibe sowohl die Zweigeschossigkeit als auch die Wohnnutzung der Treppe, was beides die Nebenbautenqualität ausschliesse (E. 3.4.3). Weiter müsse davon ausgegangen werden, dass die 2012 verlegte Bodenheizung den gesamten Bereich der Pergola, welche integral dem Wohnbereich zugeschlagen wurde, abdecke und damit auch den Bereich, welchen die Beschwerdeführer nun als Veranda/Kaltbereich bezeichnen. Dies aber schliesse ebenso aus, dass dieser Bereich nicht mehr der Wohnnutzung dienen könne. Auch deshalb könne nicht von einer Nebenbaute gesprochen werden (E. 3.4.4). Zusammenfassend sei weder das von den Beschwerdeführern eingereichte Rückbauprojekt 'Pergola' bewilligungsfähig noch könne es mit der Auflage des Bezirks bewilligt werden (E. 3.5).

1.3 Aktuell besteht zwischen dem Entrée (im UG), dem Treppenaufgang ins EG und der Pergola/Veranda bzw. dem Ess-/Wohnbereich keine abschliessbare Trennung; vielmehr ist es "ein Raum", der Wohnzwecken dient (vgl. VGE III 2023 20 vom 27.11.2024 E. 3.1; siehe auch die mit dem Baugesuch vom Juni 2024 eingereichten Fotos).

Hinzuweisen ist, dass in der Vergangenheit bzw. den bisherigen Verfahren von UG und EG gesprochen wurde, in den hier vorliegenden Plänen sowie im angefochtenen BRB jedoch von EG (vormals UG) und OG (vormals EG). Nachfolgend werden im Sinne der Einheitlichkeit und zwecks Verhinderung von Verwechslungen diese neuen Bezeichnungen übernommen.

1.4 Die Beschwerdeführer haben sich mit Baugesuch vom Juni 2024 erneut dazu entschieden, von der vom Verwaltungsgericht mit VGE III 2021 122 vom 18. Februar 2022 Dispositiv-Ziffer 2.2 eingeräumten Möglichkeit, die Wohnnutzung der Pergola durch gebäudeinterne bauliche Massnahmen auf einen Be-

stand innerhalb der Grenzabstände im Sinne der Erwägungen verbindlich und nachhaltig zu begrenzen, Gebrauch zu machen.

Das hier umstrittene Baueingabeprojekt ('Teilrückbau Pergola') wird vom Architekten wie folgt beschrieben (vgl. Kurzbaubeschrieb vom Juni 2024):

Gemäss Baueingabeprojekt wird die Pergola teilrückgebaut.

Die Dachform bleibt unverändert, die Fassadenmauer an der Nordfassade wird teilweise zurückgebaut und die Öffnung mit einer Glas-Metallfront geschlossen.

Die Westfassade bleibt unverändert im Sinne der Bestandes Garantie.

An der Südfassade bleibt durch das Entfernen der Fensterfront eine Öffnung von zirka 85 cm als Korridor im Kaltbereich. Die übrige Fläche an der Südfassade und die Ansicht A wird mit einer Glas-Metallfront eingehaust.

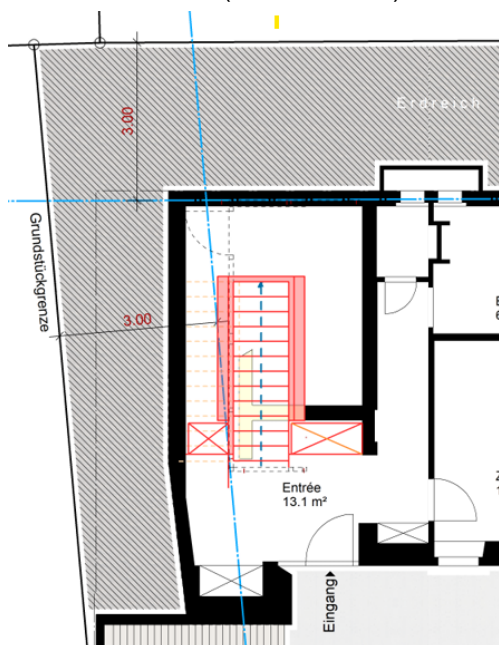
Die Grenzabstände von 3.00 m beziehen sich auf die neue Glasmetallkonstruktion.

Weiter wird die Treppe gemäss Projektplan entsprechend versetzt.

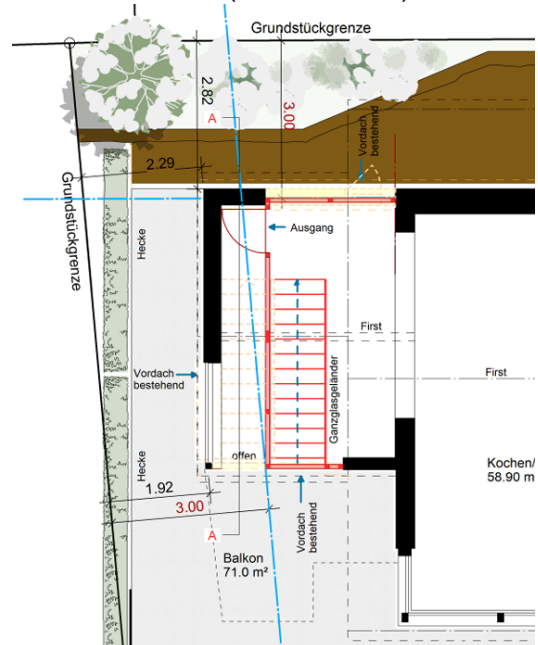
Soweit aus den Baueingabeplänen ersichtlich und nachvollziehbar, wird die geplante Glas-Metallfront im OG als "80 mm isolierte Metallkonstruktion; 3 - fach Fest - Verglasung; Metalltüre mit isolierten Profilen und inklusive Füllung" umschrieben (vgl. Plan Nr. 101P / 528 vom 11.6.2024 [Grundriss OG 1:100]). Als Material für die neue Glasmetall-Fassadenfront sollen Alu/Stahl/Glas dienen (vgl. Farb- und Materialkonzept).

Planlich zeigen sich die Änderungen wie folgt:

Auszug Plan Nr. 100P / 528 vom 11.06.2024 (Grundriss EG)



Auszug Plan 101P / 528 vom 11.6.2024 (Grundriss OG)



1.5 Der Bezirksrat erachtete den 'Teilrückbau Pergola' im angefochtenen BRB aus zwei Gründen als nicht bewilligungsfähig (was jeweils auch hinsichtlich einer Ausnahmegewilligung gelte):

- Erstens halte der projektgemäss durch Abtrennung vorgesehene Wohnraumbereich (Warmbereich) der Pergola im Nordwesten des OG den Mindestgrenzabstand von 3.00 m gegenüber der Liegenschaft KTN 002 nicht ein (vgl. nachfolgende E. 3).
- Zweitens könne der ausserhalb des Wohnraumbereiches (Warmbereich) liegende Teil der Pergola (Kaltbereich) im OG nicht als Nebenbaute qualifiziert werden (vgl. nachstehende E. 4).

Der Bezirksrat kam gestützt darauf zum Schluss, dass hinsichtlich die erforderlichen Abbruch- und Rückbaumassnahmen bei der Pergola für die Beschwerdeführer weiterhin die Pflicht gemäss Dispositiv-Ziffer 2.2 des VGE III 2021 122 vom 18. Februar 2022 gelte.

2. Ausgangspunkt für die nachfolgende Prüfung der strittigen Fragen bildet VGE III 2021 121 vom 18. Februar 2022, mit welchem das Verwaltungsgericht in der einschlägigen Erwägung 3.6.3 folgendes festgehalten hat (typographische Hervorhebungen nicht im Original):

[...] Den Beschwerdeführenden ist insoweit beizupflichten, als ein Rückbau ausgeschlossen ist, wenn mildere Massnahmen bestehen, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Vorliegend steht im Zentrum, dass die geschlossene Pergola neu Wohnraum darstellt und damit einen grösseren Grenzabstand einzuhalten hat. **Ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen, gilt sie als eine Nebenbaute mit kleinerem Grenzabstand.** Zudem hatte der Eigentümer KTN 003 bei der Erstellung der Pergola als Nebenbaute einer Grenzabstandsunterschreitung bis 1 m zugestimmt [...].

Soweit mit baulichen Massnahmen eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden kann, kann es eine mildere Massnahme darstellen. Allerdings muss die Massnahme verbindlich und Umgehungen müssen ausgeschlossen sein. Wenn Behörden mit unverhältnismässigem Aufwand überwachen müssen, ob das Nutzungsverbot eingehalten wird, können sie strengere Massnahmen anordnen (vgl. Urteil BGer 1C_283/2017 vom 23.8.2017 Erw. 4.1). Diesbezüglich äusserte die Vorinstanz zu Recht gewisse Bedenken gegenüber dem Einbau von Trennwänden, die ohne weiteres auch wieder entfernt werden können. Wie es sich nun mit dem von den Beschwerdeführenden vorgeschlagenen massiven Glastrennwänden verhält, kann vorliegend offen bleiben. Nachdem der Regierungsrat die Rückbauverfügung auf den bewilligten Zustand 1975 relativiert und Alternativen im Sinne der Öffnung einer Seite vorschlug, werden die Beschwerdeführer dem Bezirk Küsnacht so oder so einen konkreten Vorschlag für die Umsetzung einreichen müssen. Es steht ihnen dabei frei, auch eine weitere Alternativmassnahme im Sinne der Einschränkung der Wohnnutzung innerhalb des geltenden Grenzabstandes vorzuschlagen. **Diese muss aber eine klare Trennung vorsehen, die nicht leicht rückgängig gemacht werden kann und dem verbleibenden äusseren Teil unzweideutig den Charakter einer Nebenbaute gibt. Auch müssen bei der vorzuschlagenden Massnahme spätere Kontrollgänge der Baubehörde überflüssig sein.** Ist dies nicht der Fall, handelt es sich nicht um eine geeignete, mildere Massnahme, so dass es beim Rückbau resp. der Öffnung einer Seite der Pergola bleibt. Zu bedenken ist auch, dass das Entrée im Untergeschoss ebenfalls Wohnraum darstellt und die Treppe zwischen Entrée und geschlossener Pergola

ebenso. Auch dieser Treppenaufstieg muss aber klar aus dem Wohnraum abgetrennt werden, ist andernfalls die Einhaltung des notwendigen Grenzabstandes kaum umsetzbar. **Die vorzuschlagende Lösung muss zweifelsfrei zu einer Nebenbaute und zu Wohnraum ausschliesslich in Beachtung der Grenzabstände führen. Wenn Zweifel bestehen, dass der Wohnraum doch ausgedehnt wird oder werden kann, ist die Lösung abzulehnen und der Rückbau wie vom Regierungsrat beschrieben umzusetzen. Auch darf die Erweiterung für eine weitere Variante nicht zu einer zeitlichen Verzögerung führen.** Es bleibt daher dabei, dass die Rückbaupläne dem Bezirk frühzeitig und noch vor dem Rückbau zur Prüfung und Bewilligung zu geben sind und für die Vollendung der Abbruch- und Rückbauarbeiten eine Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses gesetzt wird (vgl. Ingress Bst. D.3).

3. In einem ersten Punkt ist umstritten, ob der projektgemäss durch Abtrennung vorgesehene Wohnraumbereich (Warmbereich) in der Pergola im OG in nordwestlicher Richtung den Mindestgrenzabstand von 3.00 m gegenüber der Liegenschaft KTN 002 einhält.

3.1.1 Der Bezirksrat führte im angefochtenen BRB aus, projektgemäss werde im Zusammenhang mit der rund 2.50 m langen Glasfront im Nordwesten ein Grenzabstand von 3.00 m gegenüber der nordwestlich gelegenen Liegenschaft KTN 002 ausgewiesen. Dabei werde allerdings verkannt, dass sich für von der Fassade (feste Umfassungswand eines Gebäudes) rückversetzte Fenster- bzw. Glasfrontleibungen, die bei der Öffnung des Mauerwerks ausgespart werden, kein eigenständig zu berücksichtigender Grenzabstand beanspruchen lasse. Projektgemäss betrage demnach der Grenzabstand gegenüber der nordwestlich gelegenen Liegenschaft KTN 002 lediglich 2.82 m, was für Nebenbauten zwar rechtens wäre, nicht aber für Hauptbauten. Der projektgemäss durch Abtrennung vorgesehene Wohnraumbereich (Warmbereich) stelle indessen Wohnraum dar und habe somit den Charakter einer Hauptbaute, die folglich den Mindestgrenzabstand von 3.00 m gegenüber der Liegenschaft KTN 002 nicht einhalte (angefochtener BRB, S. 5).

3.1.2 Die Beschwerdeführer machen geltend, es sei Tatsache, dass es sich bei der fraglichen, keine Öffnung aufweisenden Glasfront nicht um ein in das Mauerwerk integriertes, offenes Fenster handle, sondern um einen selbständigen, geschlossenen, auf den gesetzlichen Grenzabstand zurückversetzten Fassadenteil. Der Unterschied bestehe lediglich darin, dass der entsprechende Fassadenteil nicht in mauerartiger Form, sondern in Form einer geschlossenen Glasfront erstellt werde. Es handle sich somit klar um einen zurückversetzten Fassadenteil, welcher den gesetzlichen Grenzabstand einhalte. Gegenteilige Auffassung der Vorinstanz sei schlicht rechtswidrig und willkürlich und widerspreche der vom Verwaltungsgericht verfügten Abbruchverpflichtung (Beschwerde, Rz. 5).

3.1.3 Der Bezirksrat ergänzt in seiner Vernehmlassung, grenzabstandsrelevant sei stets die Fassade einer Baute, an welche so auch gesetzgeberisch angeknüpft werde und nicht eine von der Fassade bzw. vom Mauerwerk rückversetzte Fenster-/Glasfront.

3.1.4 Die Beschwerdeführer bringen dagegen in ihrer Replik im Wesentlichen vor, aus dem Grundrissplan OG sei klar ersichtlich, dass die Fassade des strittigen Wohnraumteils, welche aus einer komplett geschlossenen Glasfassade bestehe, die den energetischen Anforderungen zu genügen vermöge, auf 3.00 m zurückversetzt worden sei. Dabei sei zu beachten, dass sich der heute bestehende, bewilligte Wohnraum in einem Unterabstand zu KTN 002 befinde.

3.2.1 Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen (§ 59 Abs. 1 PBG; vgl. Art. 38 Abs. 1 Baureglement des Bezirks Küssnacht [BauR] vom 1.11.2006). Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. werden nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt (§ 59 Abs. 2 PBG; Art. 38 Abs. 2 BauR).

Für Bauten bis und mit 30 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m (§ 60 Abs. 1 PBG; Art. 38 Abs. 3 BauR). Nebenbauten haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten (§ 61 Abs. 1 PBG; Art. 40 Abs. 1 BauR).

3.2.2 Die Fassade im baurechtlichen Sinne ist die Umfassungswand eines Gebäudes (vgl. A. Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl. 2020, Art. 12 N 8). Die Fassade ist die Aussenhaut eines Gebäudes (also in der Regel die wärmegeämmte, feste Mauer, welche das Gebäude umschliesst und trägt). Der Begriff der Fassade entfaltet seine Bedeutung bei der Bemessung von Grenz- und Gebäudeabstand (§§ 59-62 PBG bzw. §§ 63 f. PBG; vgl. VGE III 2015 189 vom 24.8.2016 E. 3.1.2).

Der Begriff der Fassade ist oft unklar, insbesondere wenn die Fassade gestaffelt verläuft oder ihr Balkone, Laubengänge, Wintergärten usw. vorgelagert sind. Primär ist auf das sichtbare Bauvolumen abzustellen: Tritt ein vorgelagerter Teil derart in Erscheinung, dass die Fassade als gestaffelt erscheint (z.B. vorspringender Erschliessungstrakt), ist die vordere Fassadenflucht massgebend. Umgekehrtes gilt, wenn der sichtbare Gebäudekörper insgesamt auf einem in der Fassadenansicht untergeordneten vorspringenden Gebäudesockel platziert oder z.B. ein eingeschossiger Anbau (etwa ein Wintergarten) vorgelagert wird. Massgebend ist dann allein die hintere (Haupt)Fassade. Die Fassade wird vorne gemessen.

sen. Balkone oder andere privilegierte Gebäudevorsprünge können indessen nicht massgebend sein. Sie sind eben der Fassade "vorgelagert" und nicht Bestandteil derselben, auch wenn sie das privilegierte Mass überschreiten (vgl. VGE III 2024 32 vom 27.11.2024 E. 7.5.3 mit Verweisen). Die Umschliessung durch eine wärmegeämmte, feste Mauer stellt kein für den Fassadenbegriff und die Bestimmung des Fassadenverlaufes unabdingbares Kriterium dar, wie auch die Beispiele der einkragenden Balkone und der Gartenlauben zeigen, welche nicht zwingend zu einer "Rückverschiebung" der Fassade führen (vgl. VGE III 2017 225 vom 15.5.2018 E. 4.3.3).

Die Fassade kann gemauert oder auch etwa vollverglast sein (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Aufl. 2024, S. 1318 mit Verweis auf BEZ 2013 Nr. 42 E. 6.3).

3.3 Die nordwestliche Fassade der Pergola besteht aktuell aus festem Mauerwerk, welches von einer Türe unterbrochen wird. Diese Fassade schliesst östlich direkt an die Fassade (Mauerwerk) des Hauptgebäudes (Wohnraum) an und bildet eine Fassadenlinie. Der östlich an die Pergola angrenzende Wohnraum befindet sich in einem (bewilligten) Unterabstand von 18 cm zu KTN 002 (Grenzabstand von 2.82 m).

3.4 Der Bezirksrat geht betreffend die geplante Glas-Metallfront in Richtung Nordwesten/KTN 002 von rückversetzten Fenster- bzw. Glasfrontleibungen und damit sinngemäss von einem rückversetzten (rückspringenden) Gebäudeteil aus, welches die Fassadenfront in Richtung Nordwesten/KTN 002 nicht unterbricht bzw. keinen Einfluss auf die Fassadenlinie hat, d.h. von einem unbedeutenden rückversetzten/rückspringenden Gebäudeteil.

Zieht man Plan Nr. 103P / 528 vom 11. Juni 2024 (Bauabaenderung, Fassade Nord/Süd/West/Ost, Schnitt A - A, 1:100) und die dort abgebildete 'Fassade Norden' in Betracht, ist die Ansicht des Bezirkrats prima facie nachvollziehbar, wonach die geplante 2.50 m lange Glas-Metallfront als rückversetzte Fenster- bzw. Glasfrontleibungen, die bei der Öffnung des Mauerwerks ausgespart werden, erscheint. Die um lediglich 18 cm zurückversetzte Glas-Metallfront tritt aus dieser Perspektive gegenüber dem sich links und rechts davon befindenden Mauerwerk optisch nicht massgeblich untergeordnet in Erscheinung bzw. hat keinen merklichen Einfluss auf die Wahrnehmung des Fassadenverlaufs. Soweit aus den Plänen ersichtlich, befindet sich die gesamte Fassade der Pergola in Richtung Nordwesten/KTN 002 unter der gleichen Schräge des Satteldachs der Pergola (resp. wird zusätzlich ca. 1/4 der Pergola in Richtung Nordwesten und Südosten vom Satteldach des Hauptgebäudes gedeckt). Dadurch wird das Bild eines ein-

heitlichen Fassadenverlaufs der Pergola sowie des Wohnraums im OG zusätzlich verstärkt.

Allerdings kann so nur argumentiert werden, wenn man zum einen die restliche Fassade in südwestlicher Richtung, sprich das verbleibende Mauerwerk der Pergola, welche vorliegend gerade als Nebenbaute umstritten ist, mit in die Gesamtbetrachtung einbezieht und so von einer einzigen Hauptfassade ausgeht. Denkt man denjenigen Fassadenteil der Pergola (Mauerwerk) weg, welcher weiterhin Nebenbaute bilden soll, und einen geringeren Grenzabstand einzuhalten hätte, entsteht eine eigenständige, abschliessende Umfassungswand des geplanten Wohnbereichs in Richtung Nordwesten/KTN 002. Oder anders, mit Mauerwerk gedacht: Stände das südwestliche, verbleibende Mauerwerk der Pergola um weitere 32 cm näher in Richtung Nordwesten/KTN 002, was für eine Nebenbaute bei einem einzuhaltenden Grenzabstand von 2.50 m rein theoretisch möglich gewesen wäre, würde es einen halben Meter gegenüber der geplanten, rückversetzten Glas-Metallfront vorspringen, womit wohl nicht mehr von einer einheitlichen Fassadenfront gesprochen werden könnte.

Zum andern wird mit der bezirksrätlichen Argumentation ignoriert, dass sich der östlich an die Pergola angrenzende Wohnraum in einem Unterabstand in Richtung Nordwesten/KTN 002 befindet. Ohne diesen Unterabstand würde die geplante, rückversetzte Glas-Metallfront wiederum eine Fassadenfront/-linie mit der restlichen Fassade des östlich angrenzenden Wohnraums bilden. Sodann ist es gewissermassen widersprüchlich, wenn der Bezirksrat dem durch Abtrennung vorgesehenen Wohnraumbereich (Warmbereich) der Pergola den Charakter einer Hauptbaute zuspricht, gleichzeitig dessen geplanten Aussenhülle, nämlich der Glas-Metallfront in Richtung Nordwesten/KTN 002, die Fassadenqualität abspricht, zumal er dies - zumindest nicht explizit - nicht auch für die restliche Glas-Metallfront des geplanten Wohnraums (Warmbereich) tut.

Kommt hinzu, dass der Bezirksrat im angefochtenen Beschluss zwar die Gesetzesbestimmungen betreffend Grenzabstand anführt und den Begriff der Fassade gemäss Lehre darlegt, er jedoch nicht näher zu begründen vermag, inwiefern sich für die rückversetzte Glas-Metallfront kein eigenständig zu berücksichtigender Grenzabstand beanspruchen lässt. Er äussert sich auch nicht dazu, wie weit er die geplante Glas-Metallfront zurückversetzt sehen möchte, damit er nicht mehr von einem relevanten, rückversetzten Gebäudeteil resp. nicht mehr von einer einheitlichen Fassadenfront resp. nicht mehr von einer Verletzung des Grenzabstandes ausgehen würde.

3.5 Mit Blick auf die Begründung des Bezirksrates kann sodann noch das Folgende angefügt werden: Mit der 2. Teilrevision PBG beschloss der Kantonsrat

am 30. März 2022 den Austritt aus der Interkantonalen Vereinbarung über die Vereinheitlichung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB). Diese sieht vor, dass - wie vom Bezirksrat argumentiert - unbedeutend rückspringende Gebäudeteile bei der Bestimmung der Fassadenlinie, und damit für den Grenzabstand, unberücksichtigt bleiben (vgl. IVHB Anhang 2 Figur 3.5). Was als unbedeutend gilt, haben die Kantone festzulegen, wobei für den Rücksprung zum einen das Mass der Rückversetzung und zum andern die Breite des zurückgesetzten Fassadenteils in Bezug auf den zugehörigen Fassadenabschnitt relevant sind. In Luzern etwa ist unbedeutend, was in der Breite nicht mehr als 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnittes ausmacht (§ 112a Abs. 2 lit. i PBG-LU); in Zürich gilt als unbedeutend, was um höchstens 1.5 m rückversetzt ist und 1/5 des zugehörigen Fassadenabschnittes nicht überschreitet (§ 6d Abs. 2 ABV-ZH); auch in Zug ist unbedeutend, was 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnittes pro Geschoss nicht überschreitet (§ 21 Abs. 2 V PBG-ZG); Glarus verlangt, dass die Gemeinden die Masse festlegen (Art. 41 Abs. 2 BV-GL); in Uri sind - vorbehaltlich kommunaler Abweichungen - rückspringende Teile von höchstens 1 m Tiefe und 2 m Breite unbedeutend (Anhang Ziff. 3.5 RPBG-UR). Wie erwähnt gilt zum einen die IVHB im Kanton Schwyz nicht und zum andern bestehen weder kantonal noch kommunal entsprechende Vorschriften bezüglich rückversetzte Gebäudeteile und Grenzabstand. Die Tiefe von 0.18 m erscheint vorliegend in der Tat unbedeutend, hingegen kann dies bei einer Breite von 2.5 m bezogen auf den zugehörigen Fassadenabschnitt von 7.5 m nicht gesagt werden. Es spricht auch dies dafür, den Grenzabstand ab der geplanten Glas-Metallfront zu messen.

3.6 Insgesamt ist wie dargelegt primär auf die sichtbare Fassadenfront abzustellen, was hier die geplante Glas-Metallfront ist. Eine solche Verglasung bzw. Glas-Metallkonstruktion in einer Länge von ca. 2.5 m, welche die wärmege-dämmte Aussenwand des neuen Wohnbereichs (Warmbereich) bildet, kann als Fassade qualifiziert werden. Jedenfalls wird durch die geplante, rückversetzte Glas-Metallfront die Wohnnutzung der Pergola in Richtung Nordwesten/KTN 002 im Sinne einer gebäudeinternen, baulichen Massnahme auf einen Bestand innerhalb der Grenzabstände verbindlich und nachhaltig begrenzt, was auch vom Bezirksrat nicht in Abrede gestellt wird. Der Ansicht des Bezirksrats kann daher betreffend Grenzabstand der geplanten Glas-Metallfront in Richtung Nordwesten/KTN 002 nicht gefolgt werden.

Wenn somit die geplante, rückversetzte Glas-Metallfront in Richtung Nordwesten/KTN 002 als für die Messung des Grenzabstandes relevante Fassadenlinie zu qualifizieren ist, hält der vorgesehene Wohnraumbereich (Warmbereich) im Nordwesten des OG den Mindestgrenzabstand von 3.00 m gegenüber der Lie-

genschaft KTN 002 ein. Die Beschwerde erweist sich diesbezüglich als begründet.

4. In einem zweiten Punkt ist umstritten, ob der ausserhalb des Wohnraumbereiches (Warmbereich) liegende Teil der Pergola (Kaltbereich) im OG als Nebenbaute qualifiziert werden kann, was in Bezug auf die einzuhaltenden Grenzabstände in Richtung KTN 002 und KTN 003 von Bedeutung ist.

4.1.1 Der Bezirksrat erwog diesbezüglich, dass sich keine Nebenbaute ausmachen liesse. Nicht jede beliebige bauliche Konstruktion stelle eine Nebenbaute dar. Vielmehr handle es sich hier um eine dem Wohnraumbereich (Warmbereich) vorgelagerte Flügelmauer mit verlängerter Befensterung, welche sich samt offener Zugangsfläche zum Balkon unter dem gleichen Schrägdach wie der Wohnraumbereich (Warmbereich) befinde und erscheinungsbildlich als integraler Bestandteil der zur Hauptsache zu Wohnzwecken dienenden Pergola wahrgenommen werde, mithin also nicht das Erscheinungsbild einer gestalterisch abgesetzten, abstandsprivilegierten Nebenbaute vermittele. Dies habe zur Folge, dass gemessen ab Flügelmauer bzw. verlängerter Befensterung gegenüber der südwestlich gelegenen Liegenschaft KTN 003 ein Mindestgrenzabstand von 3.00 m einzuhalten wäre, derweil projektgemäss lediglich Grenzabstände zwischen 1.92 m und 2.29 m ausgewiesen würden. Auch vor diesem Hintergrund lasse sich die Bewilligung für den nachgesuchten Teilrückbau der Pergola nicht erteilen, ebenso wenig wie eine diesbezügliche Ausnahmegewilligung (angefochtener BRB, S. 5).

4.1.2 Auch hierzu rügen die Beschwerdeführer eine rechtswidrige und willkürliche Rechtsauffassung der Vorinstanz. Sie sind der Ansicht, entgegen der Rechtsauffassung der Vorinstanz werde mit dem vorliegenden Bauprojekt den Erwägungen des Verwaltungsgerichtes vollumfänglich Rechnung getragen. Die strittige, zwei Stockwerke verbindende neue Treppe werde vollständig in den Wohnraumbereich (Warmbereich) integriert und halte den Grenzabstand von 3.00 m ein. Die bestehende, sich im Kaltbereich befindende, offene Treppe werde abgebrochen. Insoweit entfalle deren Funktion als übergeordnetes Verbindungselement. Damit entstehe im Sinne der verwaltungsgerichtlichen Erwägungen klar eine Nebenbaute. Auch vom Erscheinungsbild her - obwohl vom Verwaltungsgericht im VGE III 2023 20 vom 27. November 2024 nicht gefordert - sei die Trennung zwischen Kaltbereich und Warmbereich optisch klar sichtbar. Wie dem Südfassadenplan entnommen werden könne, sei die Trennung zwischen der geschlossenen gestalteten Glasfassade (Warmbereich) und der offen gestalteten Fassade (Kaltbereich) klar ersichtlich. Der Kaltbereich sei somit erscheinungs-

bildlich nicht als integraler Bestandteil der zu Wohnzwecken dienenden Pergola (Warmbereich) wahrnehmbar, zumal an der Westfassade gar keine Veränderungen erfolgen würden (Beschwerde, Rz. 6).

4.1.3 Der Bezirksrat fügt in seiner Vernehmlassung hinzu, das Erscheinungsbild der Pergola lasse projektgemäss keine zu einer Hauptbaute untergeordnete Nebenbaute erkennen. Die Pergola vermittele insgesamt den Eindruck einer konstruktiv homogenen Baute unter demselben Dach, ohne dass sich dabei für den unbefangenen Betrachter ein Teil dieser Pergola als Hauptbaute (Warmbereich) und der andere Teil als Nebenbaute (Kaltbereich) ausmachen liesse. Eine Aufteilung in Hauptbaute und Nebenbaute beziehungsweise eine Hierarchie zwischen Hauptbaute und Nebenbaute sei augenscheinlich nicht erkennbar. Für den unbefangenen Betrachter wirke die Pergola erscheinungsbildlich als ein konstruktiv einheitlicher Baukörper.

4.1.4 Dem halten die Beschwerdeführer mit Replik entgegen, aus dem Südfassadenplan sei klar ersichtlich, dass der Kaltbereich der Nebenbaute erscheinungsbildlich nicht als integraler Bestandteil des Warmbereiches der Hauptbaute bilde. Der Kaltbereich sei gegen Süden hin vollständig offen gestaltet. Gleiches gelte hinsichtlich der Nordfassade. Auch hier sei der Kaltbereich (geschlossene murale Fassade) vom Warmbereich (komplett geschlossene Glasfassade) baulich, materialmässig und optisch klar getrennt. Zudem komme dem Kaltbereich im Vergleich zum Warmbereich des Hauptgeschosses nur eine völlig untergeordnete Bedeutung zu. Er sei aufgrund des zur Verfügung stehenden Platzes schlicht nicht sinnvoll benutzbar.

4.2.1 Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe, 4.50 m Firsthöhe und 60 m² Grundfläche aufweisen. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten (§ 61 Abs. 1 PBG). Für Nebenbauten und unterirdische Bauten kann die Bewilligungsbehörde bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn das Bauen bis an die Grenze gestatten (§ 61 Abs. 3 PBG). Im Baureglement des Bezirks Küssnacht wird § 61 Abs. 1 und 3 PBG als Art. 40 Abs. 1 und 3 wiederholt.

4.2.2 Der Begriff der Nebenbaute ist ein unbestimmter Rechtsbegriff kantonalen Rechts (vgl. EGV-SZ 2019 B 8.7 E. 4.1.1; EGV-SZ 2016 B 8.5 E. 2.1.2; EGV-SZ 1994 Nr. 57; EGV-SZ 1983 Nr. 47 E. 2.b), dessen Inhaltsbestimmung eine Rechtsfrage ist (VGE III 2016 96 vom 21.12.2016 E. 3.3; EGV-SZ 1990 Nr. 17 E. 3a). Mithin besteht kein Raum für eine gemeinde- bzw. bezirksautonome Aus-

legung des Begriffs der Nebenbaute (vgl. VGE III 2025 1 vom 28.3.2025 E. 4.3.2; EGV-SZ 2016 B 8.5 E. 2.1.2).

Aus der systematischen Einordnung von § 61 PBG im Abschnitt "B. Abstände; 1. Grenzabstand" des PBG ergibt sich, dass es bei Nebenbauten grundsätzlich um Abstandsfragen geht, wobei eine Nebenbaute nicht den ordentlichen Grenzabstand einer Hauptbaute, sondern i.d.R. nur einen Mindestabstand von 2.50 m einzuhalten hat (vgl. VGE III 2015 213 vom 25.5.2016 E. 2.1.3). Die Vorschriften über den Grenzabstand haben nachbarschützende Funktion. Durch sie sollen vor allem die verschiedenen Einflüsse von Bauten und ihre Benützung auf Nachbargrundstücke gemindert werden (vgl. EGV-SZ 1998 Nr. 7 S. 17). Die Begriffsbestimmung der Nebenbaute ist deshalb in erster Linie aus Sinn und Zweck der Abstandsvorschriften abzuleiten, welche die mannigfachen Einwirkungen von Bauten auf die Nachbargrundstücke auf ein Minimum beschränken wollen (vgl. VGE III 2020 62 vom 16.7.2020 E. 3.3.2 mit Verweisen).

4.2.3 Nicht unter den Begriff einer Nebenbaute darf eine Baute mit zwei Vollgeschossen subsumiert werden (EGV-SZ 1990 Nr. 17 E. 3c; siehe zum Kriterium der Eingeschossigkeit u.a.: VGE III 2023 20 vom 27.11.2024 E. 3.4.2).

4.2.4 Nach dem Willen des kantonalen Gesetzgebers liegt eine Nebenbaute nur dann vor, wenn u.a. das Kriterium "unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten" erfüllt ist. Damit hat der Gesetzgeber zum Ausdruck gebracht, dass eine Nebenbaute grundsätzlich nicht dem genau gleichen Zweck wie die Hauptbaute dienen darf, mithin der Zweck der Nebenbaute sich von demjenigen der Hauptbaute unterscheidet (wobei die Nebenbaute zur Hauptbaute insofern in einem untergeordneten bzw. zugehörigen Verhältnis steht, als sie einem Nebenzweck für die Hauptbaute dient; EGV-SZ 2019 B 8.7 E. 4.1.1 m.H.). Für die Qualifikation als Nebenbaute ist die Funktionalität und nicht das äussere Erscheinungsbild massgeblich (VGE III 2019 69 vom 25.7.2019 E. 2.3.2 m.H.; siehe auch VGE III 2025 1 vom 28.3.2025 E. 4.3.2 und EGV-SZ 2011 B 8.4 E. 4.3).

Die Zweckbestimmung eines Gebäudes bestimmt sich nicht nach den erklärten Nutzungsabsichten oder der Bezeichnung in den Plänen; massgebend ist vielmehr die objektive Eignung bzw. Verwendbarkeit eines Raumes aufgrund seiner Ausstattung (vgl. VGE III 2024 25 vom 27.6.2024 E. 3.4 m.H.). Eine Baute, welche in erster Linie den Aufenthalt von Personen ermöglichen will (wie eine Gartenhalle), dient grundsätzlich Wohnzwecken im weitesten Sinne. Damit eine solche Baute trotzdem noch als "unbewohnt" im Sinne des Gesetzes gelten kann, ist zu verlangen, dass sie objektiv nur während einer beschränkten Dauer, d.h. periodisch oder saisonbedingt, von Menschen als Aufenthaltsstätte in Anspruch

genommen werden kann. Nur so lässt es sich rechtfertigen, dass eine dem Verweilen von Personen dienende Baute nicht gleich zu behandeln ist wie eine eigentliche Wohnbaute (vgl. VGE III 2021 165 vom 30.3.2022 E. 5.2.4 m.H.).

4.2.5 Des Weiteren wird von einer Nebenbaute eine physische Trennung zwischen angebaute Nebenbaute und Hauptbaute verlangt (EGV-SZ 2011 B 8.4 E. 4.3; vgl. EGV-SZ 2016 B 8.5 E. 2.1.2 f.). Physische Trennung bedeutet jedoch nicht, dass für die Qualifikation als Nebenbaute verlangt wird, dass diese über ein von der Hauptbaute unabhängiges Mauerwerk verfügt oder von dieser durch Dilatationen getrennt ist; eine Nebenbaute kann auch an eine Hauptbaute direkt anschliessen bzw. an diese angebaut sein (VGE III 2024 195 vom 28.7.2025 E. 3.2.2 m.H.). Physische Trennung zwischen angebaute Nebenbaute und Hauptbaute heisst auch nicht, dass Verbindungstüren zwischen Hauptgebäude und Nebengebäude unzulässig sind (vgl. EGV-SZ 2019 B 8.7 E. 4.3 m.H.).

4.2.6 Sämtliche Bauten bzw. Gebäudeteile, die nicht als Nebenbauten nach § 61 Abs. 1 PBG qualifiziert sind, sind nach der verwaltungsgerichtlichen Praxis Hauptbauten (vgl. statt Vieler VGE III 2024 28 vom 29.5.2024 E. 3.3.1).

4.3 Aus dem angefochtenen BRB ergibt sich nicht, ob der Bezirksrat sich mit den dargelegten Anforderungen/Kriterien an eine Nebenbaute auseinandergesetzt hat oder diese stillschweigend als erfüllt erachtete. Er hat dem geplanten Kaltbereich der Pergola die Qualifikation als Nebenbaute lediglich mit dem Argument des Erscheinungsbildes abgesprochen, was jedoch grundsätzlich unbeachtlich ist, denn wie dargelegt ist für die Qualifikation als Nebenbaute grundsätzlich die Funktionalität und nicht das äussere Erscheinungsbild massgeblich.

Mit dem Bezirksrat ist zwar nicht von der Hand zu weisen, dass die Pergola insgesamt den Eindruck einer konstruktiv homogenen Baute unter demselben Dach vermittelt und sie für den unbefangenen Betrachter erscheinungsbildlich als ein konstruktiv einheitlicher Baukörper wirkt. Soweit das überhaupt von Relevanz ist, hinkt der Vergleich des Bezirksrat insofern, als er den geplanten Kaltbereich der Pergola mit dem geplanten Warmbereich der Pergola und nicht mit dem östlich anschliessenden Hauptgebäude gegenüberstellt. Zum ändern ist das Erscheinungsbild der speziellen Ausgangssituation des vorliegenden Einzelfalls geschuldet, wonach im Jahr 1975 die halboffene Pergola mit Satteldach und Aussecheminée auf der Südwestseite im Erdgeschoss bewilligt und in der Folge die an das Haus anschliessende halboffene Pergola (geschlossen gegen Nordwesten; halbgeschlossen gegen Südwesten, offen gegen Südosten) gebaut wurde (vgl. VGE III 2021 122 vom 18.2.2022 E. 3.2). Nachdem später die Pergola un-

rechtmässig (komplett) geschlossen und mit dem Wohnzimmer verbunden wurde und infolge der möglichen Wohnnutzung nicht mehr als Nebenbaute qualifizierte, räumte das Verwaltungsgericht den Beschwerdeführern mit VGE III 2021 122 vom 18. Februar 2022 die Möglichkeit ein, die Wohnnutzung der Pergola durch gebäudeinterne bauliche Massnahmen auf einen Bestand innerhalb der Grenzabstände im Sinne der Erwägungen verbindlich und nachhaltig zu begrenzen, wenn dabei ohne jegliche Zweifel gewährleistet ist, dass dem äusseren Teil eindeutig der Charakter einer Nebenbaute zukommt, die Massnahme nicht leicht wieder rückgängig gemacht werden kann und für die Baubehörde kein Kontrollaufwand entsteht. Es stellt sich daher nun die Frage, ob der hier umstrittene Kaltbereich der Pergola, welcher zunächst als Nebenbaute qualifizierte und später in Wohnbereich umfunktioniert wurde, mit den geplanten Massnahmen wieder in diese ursprüngliche Qualifikation zurückversetzt wird. Das ist anhand der oben dargelegten Kriterien zu prüfen.

4.4 Gemäss geplantem 'Teilrückbau Pergola' soll der südöstlichste Teil der Pergola als Nebenbaute bestehen bleiben (Kaltbereich; siehe Auszug Plan 101P / 528 vom 11.6.2024 [Grundriss OG], dargestellt in vorstehender E. 1.4):

- Die Fläche des Kaltbereichs beträgt (inkl. Mauerwerk/Glasfassade) ca. 7 m² (Massangaben fehlen in den Plänen; gemäss Baueingabe wird von einer Energiebezugsfläche [EBF] nach dem Umbau von total 137 m² vs. nach aktuellem Bestand von 144 m² ausgegangen, sprich einer Differenz von 7 m²).
- Durch Verlegung der Treppe in den Warmbereich entsteht im Kaltbereich eine ebene Fläche, welche den geplanten Warmbereich der Pergola mit dem bestehenden Balkon im Südosten verbindet.
- Der Kaltbereich ist in südöstlicher Richtung (in Richtung G. _____ bzw. bestehendem Balkon) offen gestaltet (Öffnung von ca. 85 cm). In Richtung Südwesten/KTN 003 bleibt die aktuelle Fassade, bestehend aus 2/3 Mauerwerk und 1/3 Verglasung, erhalten, sprich die (äussere) Südwestfassade bleibt unverändert. In Richtung Nordwesten/KTN 002 bleibt das bestehende Mauerwerk ebenfalls unverändert erhalten. In nordwestlicher Richtung wird der Kaltbereich im OG, d.h. im Bereich Aussenkante der versetzten Treppe, mit einer Glas-Metallfront gegenüber der restlichen Pergola (Warmbereich) abgegrenzt, wobei im nordöstlichsten Teil eine Türe zum Warmbereich vorgesehen ist (vgl. zum Ganzen die 'Fassade Süden', 'Fassade West' und 'Fassade West Ansicht A-A' in Plan Nr. 103P / 528 vom 11.6.2024 [Bauänderung, Fassade Nord/Süd/West/Ost, Schnitt A - A, 1:100]).

- Unverändert bleibt auch das bestehende Satteldach, welches sich über die gesamte Pergola erstreckt.
- Es ist nicht ausgeschlossen, dass der Kaltbereich der Pergola mit Strom erschlossen ist bzw. bleibt (aktuell ist in der Mitte der Pergola eine Deckenlampe installiert sowie an der südöstlichen Wand ein beleuchteter Handlauf [Geländer] an der Treppe montiert; vgl. das in den Akten liegenden Foto, aufgenommen innerhalb der Pergola in Richtung Südosten).

4.4.1 Zunächst ist festzuhalten, dass der ausserhalb der vorgesehenen Verglasung im OG gelegene Teilbereich (Kaltbereich) der Pergola die Masse einer Nebenbaute einhält, was unbestritten ist.

4.4.2 Nachdem die bestehende, Wohnraum darstellende Treppe entsprechend den Anforderungen gemäss den beiden Verwaltungsgerichtsentscheiden (VGE III 2021 122 vom 18.2.2022 E. 3.6.2 und VGE III 2023 20 vom 27.11.2024 E. 3.4.3) neu innerhalb des Grenzabstandes von 3.00 zu liegen kommt und das Entree im EG und den geplanten Warmbereich der Pergola im OG miteinander verbindet, erfüllt der geplante Kaltbereich der Pergola im OG unbestrittenermassen auch das Erfordernis der Eingeschossigkeit.

4.4.3 Unbestritten ist auch die Einhaltung der physischen Trennung zwischen dem geplanten Kaltbereich und dem Warmbereich. Daran ändert die vorgesehene Türe zwischen Kalt- und Warmbereich nichts (vgl. oben E. 4.2.5).

4.4.4 Im Mittelpunkt steht das Kriterium der Funktionalität bzw. der Bewohnbarkeit des Kaltbereichs der Pergola.

Den Plänen lässt sich keine Beschreibung bzw. eine Funktion des hier umstrittenen (Kalt-)Bereichs der Pergola entnehmen. Der Baubeschrieb spricht in diesem Zusammenhang von einer Öffnung von ca. 85 cm, welche als Korridor im Kaltbereich verbleibt. Auf die Raumbezeichnung in den Plänen kommt es jedoch ohnehin nicht an. Massgebend ist vielmehr die objektive Eignung bzw. Verwendbarkeit eines Raumes aufgrund seiner Ausstattung (vgl. oben E. 4.2.4). Die bestehende Verbindung (aktuell als Terrassentüre) vom Warmbereich der Pergola auf den Balkon wird sinngemäss in Richtung Südosten bzw. in den Kaltbereich verschoben, wobei der Durchgang/Korridor nach aussen neu offen bleibt. Damit kommt dem Kaltbereich lediglich noch Funktion/Zweck eines Korridors/Durchgangs zwischen Warmbereich und Balkon zu. Entscheidend ist dabei, dass der ca. 85 cm breite und ca. 6.5 m lange Kaltbereich lediglich noch beschränkt Platz bietet. Der nordwestlichste Teil davon wird durch Öffnung der Türe nach aussen, bzw. hinein in den Kaltbereich der Pergola, beschränkt. Es ist

kaum vorstellbar, für was dieser (nach aussen offene) Kaltbereich anders als für einen Durchgang/Korridor auf den Balkon verwendet werden sollte.

Die beschwerdegegnerische Befürchtung, dass die südseitig offene Fensterfront von ca. 85 cm Breite wieder geschlossen werden könnte (vgl. Einsprache der Beschwerdegegner Ziff. 3 vom 22.7.2024, S. 2 oben), ist zwar theoretisch möglich, aber letztendlich unbegründet. Denn ein solches Vorgehen könnte von aussen mit Leichtigkeit festgestellt werden. Zudem darf den Beschwerdeführern nicht zum vornherein unterstellt werden, sie werden sich baurechtswidrig verhalten. So muss der geplante, offene Teil der südöstlichen Fassade der Pergola im OG offenbleiben. Voraussetzung ist und bleibt, dass kein umschlossener Raum entsteht, der ein dauerhaftes Verweilen von Personen erlaubt.

Eine zusätzliche relevante Beeinträchtigung der nachbarlichen Liegenschaften hinsichtlich Licht, Luft, Sonne, Aussicht etc. ist nicht ersichtlich. Es muss sogar von einer reduzierten Benutzung der Pergola im geplanten Kaltbereich ausgegangen werden, dies im Vergleich zur ursprünglich gebauten Pergola i.S. eines Sitzplatzes mit Aussencheminée, welche von den Bewohnern des Hauses wohl während einer zumindest beschränkten Dauer (Sommermonaten) als Aufenthaltsstätte in Anspruch genommen wurde.

4.4.5 Nicht zu beanstanden ist das Vorhandensein einer Stromquelle, sofern diese bestimmungsgemäss (z.B. für die Beleuchtung) genutzt wird (vgl. EGV-SZ 1994 Nr. 57 E. 4d).

4.5 Als Verbindung/Korridor zwischen dem geplanten Warmbereich der Pergola und dem bestehenden Balkon kommt dem Kaltbereich der Pergola somit eine untergeordnete bzw. zugehörige Hilfsfunktion für die Hauptbaute zu und ist dem Wohnen entzogen. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als begründet.

5. Zusammenfassend ergibt sich, dass der geplante Warmbereich der Pergola gegenüber KTN 002 und KTN 003 den Grenzabstand einhält. Dem geplanten Kaltbereich der Pergola im südwestlichen Bereich hat der Bezirksrat zu Unrecht mit dem alleinigen Argument des äusseren Erscheinungsbildes die Qualifikation als Nebenbaute abgesprochen. Die Beschwerde erweist sich als begründet und ist gutzuheissen. Der angefochtene Beschluss Nr. 2025/83 des Bezirksrats Küsnacht vom 19. Februar 2025 ist aufzuheben. Die Sache wird zur Prüfung der weiteren Bewilligungsvoraussetzungen und zu neuem Entscheid über das Baugesuch an die Baubewilligungsbehörde zurückgewiesen.

6.1 Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 3'000.-- je zu einem Drittel (je Fr. 1'000.--) den Beschwerdegegnern (den Beschwerdegegner Ziff. 3 unter solidarischer Haftbarkeit) und dem Bezirk Küssnacht aufzuerlegen.

6.2 Die Beschwerdegegner - die Beschwerdegegner Ziff. 3 unter solidarischer Haftbarkeit - und der Bezirk Küssnacht haben den beanwalteten Beschwerdeführern für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren Parteientschädigungen auszurichten. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 2'100.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt. Hiervon entfällt je ein Drittel (je Fr. 700.--) auf die Beschwerdegegner und den Bezirk Küssnacht.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In Gutheissung der Beschwerde wird der angefochtene Beschluss Nr. 2025/83 des Bezirksrats Küssnacht vom 19. Februar 2025 aufgehoben und die Sache zur Prüfung der weiteren Bewilligungsvoraussetzungen und zu neuem Entscheid an den Bezirksrat zurückgewiesen.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 3'000.-- werden zu je einem Drittel den Beschwerdegegnern - Beschwerdegegner Ziff. 3 unter solidarischer Haftbarkeit - und dem Bezirk Küssnacht auferlegt.

Die Beschwerdeführer haben am 7. April 2025 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet, der ihnen aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten ist.

Die Beschwerdegegner und der Bezirk Küssnacht haben ihre Betreffnisse von je Fr. 1'000.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

3. Die Beschwerdegegner - Beschwerdegegner Ziff. 3 unter solidarischer Haftbarkeit - und der Bezirk Küssnacht haben den beanwalteten Beschwerdeführern für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von gesamthaft Fr. 2'100.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), d.h. je Fr. 700.--, zu bezahlen.
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).
Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R)
 - die Beschwerdegegner Ziff. 3 (2/R)
 - den Beschwerdegegner Ziff. 4 (R)
 - den Bezirk Küssnacht (R)
 - das Amt für Raumentwicklung (EB)
 - und den Regierungsrat (2/EB).

Schwyz, 27. Oktober 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: 21. November 2025