

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer I



III 2014 4

Entscheid vom 25. Juni 2014

Besetzung

Dr.iur. Josef Hensler, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis und Monica Huber-Landolt, Richterinnen
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

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

gegen

1. **Bezirksrat Küssnacht**, Seeplatz 2/3, Postfach 176, 6403 Küssnacht,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz, Vorinstanzen,
3. C. _____,
Beschwerdeführer im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (nachträgliche Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. A._____ ist Eigentümer der sich in der Industriezone befindenden Liegenschaft KTN D._____, E._____ in Küssnacht (Bf-act. 4f.). Am 14. September 2012 ersuchten A._____ und sein Mieter, C._____, den Bezirksrat Küssnacht um Erteilung der Bewilligung für die bereits erfolgte Umnutzung des bestehenden Büroraumes auf dem Grundstück KTN D._____ in Küssnacht in eine 1-Zimmer-Wohnung (Vi-act. I.-01/B7 = Bf-act. 7).

B. Nach Durchführung eines Augenscheines in Anwesenheit von A._____ und C._____ vom 12. Oktober 2012 teilte die Baukommission Küssnacht A._____ am 10. Dezember 2012 mit, die Umnutzung des Büroraumes in eine 1-Zimmerwohnung könne nicht bewilligt werden und gewährte ihm das rechtliche Gehör (Vi-act. I.-01/B9 = Bf-act. 9). Nach weiteren Stellungnahmen von A._____ und der Baukommission Küssnacht sowie einer persönlichen Besprechung am 16. April 2013 (vgl. Vi-act. I.-01/B10ff. = Bf-act. 10ff.) erliess der Bezirksrat Küssnacht auf Verlangen von A._____ hin am 29. Mai 2013 den Beschluss Nr. 222 (Vi-act. I.-01/B14 = Bf-act. 14):

1. A._____ wird die Bewilligung für die bereits erfolgte Umnutzung des Büroraums in eine 1-Zimmer-Wohnung auf dem Grundstück KTN D._____, E._____ in Küssnacht nicht erteilt.
2. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes (Nutzung des Wohnraums als Büroraum, Meldung über neue Wohnadresse beim Einwohneramt) hat innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt dieses Entscheids zu erfolgen.
3. Kommt der Beschlussempfänger der Aufforderung gemäss Ziffer 2 nicht oder nicht fristgerecht nach
 - wird diesem in Anwendung von § 78 Abs. 5 der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege (VRPV; SRSZ 234.110) für jeden Tag der Nichterfüllung eine Ordnungsbusse von Fr. 300.-- angedroht.
 - erfolgt die Ersatzvornahme durch den Bezirk Küssnacht auf Kosten des Verfügungsempfängers.
4. Die Gebühren für die Gesuchsbehandlung im Gesamtbetrag von Fr. 814.- sind gemäss der Rechnung im Anhang zu begleichen.

(5./6. Rechtsmittelbelehrung/Zustellung)

C. Gegen diesen Beschluss erhoben A._____ und C._____ am 21. Juni 2013 beim Regierungsrat des Kantons Schwyz Beschwerde und beantragten, es sei darauf zu verzichten, Art. 82f. des Baureglements Küssnacht (BaurR) neu so zu interpretieren, dass keine Wohnbauten in der Zone Industrie und Gewerbe bewilligt werden dürften (Vi-act. I.-02 = Bf-act. 15). Die Verfügung Nr. 222

des Bezirksrats Küssnacht sei aufzuheben und gestützt auf Art. 82f. und 119 BauR sei das Gesuch vom 14. September 2012 zu bewilligen.

D. Mit Beschwerdeentscheid vom 26. November 2013 entschied der Regierungsrat was folgt (RRB Nr. 1113/2013 = Bf-act. 2):

1. Die Beschwerde wird abgewiesen und es wird festgestellt, dass für den Büroraum des Gebäudes F. _____ auf Grundstück KTN D. _____ ein vollständiges Nutzungsverbot für Wohnraum gilt. Er darf ausschliesslich als Büroraum benutzt werden.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1000.-- werden den Beschwerdeführern je zur Hälfte (Fr. 500.--) auferlegt und mit deren Kostenvorschuss (Fr. 1000.--) verrechnet.
3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung Beschwerde beim kantonalen Verwaltungsgericht, Postfach 2266, 6431 Schwyz, erhoben werden.
5. *(Zustellung)*

E. Am 23. Dezember 2013 lässt A. _____ fristgerecht gegen den ihm am 4. Dezember 2013 zugestellten RRB Nr. 1113/2013 beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde einreichen, mit folgenden Anträgen:

1. Der Entscheid Nr. 1113 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 26. November 2013 sei aufzuheben.
2. Das Gesuch des Beschwerdeführers vom 14. September 2012 sei gestützt auf § 76 Abs. 6 PBG und Art. 119 Abs. 3 BauR zu bewilligen.
3. Eventualiter sei die nachträgliche Baubewilligung gestützt auf Art. 83 BauR zu erteilen.
4. Subeventualiter sei die Ausnahmbewilligung gestützt auf § 73 PBG zu erteilen.
5. Subeventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Staates.

F. Das instruierende Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 16. Januar 2014 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Der Bezirksrat Küssnacht schliesst in seiner Stellungnahme vom 27. Februar 2014 auf vollumfängliche Abweisung der Beschwerde; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. C. _____ (nachstehend Mieter) lässt sich nicht vernehmen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Nach Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (vgl. auch § 75 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes [PBG; SZRS 400.100] vom 14. Mai 1987). Bauten und Anlagen werden namentlich dann geändert, wenn sie äusserlich umgestaltet, erweitert, erheblich umgebaut oder einer neuen, baupolizeilich bedeutsamen Zweckbestimmung zugeführt werden (§ 75 Abs. 2 PBG). Eine Nutzungsänderung liegt vor, wenn eine Baute oder Anlage einem neuen (anderen) Zweck zugeführt wird, selbst wenn die äussere Gestaltung nicht verändert wird. Zwar ist nicht jede Zweckänderung planungsrechtlich von Belang. Zweckänderungen fallen aus der Sicht des Bundesrechts jedoch dann unter die Baubewilligungspflicht, wenn sie geeignet sind, örtlich fassbare Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu bewirken. Dabei ist es unerheblich, ob mit der Zweckänderung bauliche Massnahmen verbunden sind, oder nicht. Eine ohne bauliche Vorkehren auskommende Zweckänderung ist nur dann von der Baubewilligungspflicht ausgenommen, wenn auch der neue Verwendungszweck der in der fraglichen Zone zuzulassenden Nutzung entspricht oder sich die Änderung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Umwelt und Planung als ausgesprochen geringfügig erweist. Die Praxis bejaht die Baubewilligungspflicht, für eine Nutzungsänderung, wenn die bestehenden Zonenvorschriften tangiert sind (vgl. Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, 2006, Rz. 17 zu Art. 22; Andreas Baumann in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, Rz. 17 zu § 59 BauG/AG; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Bd. 1, 2007, Art. 1 Rz. 20; Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., 2011, S. 267f.; EGV-SZ 1999 Nr. 45 Erw. 3.1).

1.2 Ein baurechtserhebliches Verhalten ist formell rechtswidrig, wenn es trotz bestehender Bewilligungspflicht nicht vollumfänglich durch eine formell einwandfreie Bewilligung gedeckt ist (VGE III 2012 42 vom 24.7.2012 Erw. 1.1 mit Hinweisen). Wurde eine baurechtlich bedeutsame Nutzungsänderungen vorgenommen, ohne dass vorgängig eine Bewilligung eingeholt worden ist, so erwächst der Bewilligungsbehörde als unmittelbare verwaltungsrechtliche Folge formell rechtswidriger Bautätigkeit die Pflicht, von Amtes wegen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen (EGV-SZ 1999 Nr. 45 Erw. 4.1). Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist zu prüfen, ob die formelle Widerrechtlichkeit durch die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung beseitigt werden kann (EGV-SZ 2008 B 8.1 Erw. 2.1; VGE III 2013 160 vom 18.12.2013 Erw. 3.1; je mit Hinweisen u.a. auf Urs R. Beeler, Die widerrechtliche Baute, Zürich 1984, S. 62f.).

Zum nachträglichen Baubewilligungsverfahren gehört auch die Prüfung einer nachträglichen Ausnahmegewilligung. Als nachträgliche Ausnahmegründe können grundsätzlich jedoch nur jene Gründe berücksichtigt werden, die auch vor der Erstellung der Baute hätten vorgebracht werden können. Wirtschaftliche Schwierigkeiten, die der Bauwillige selbst zu vertreten hat, bilden keinen nachträglichen Ausnahmegrund (VGE III 2013 160 vom 18.12.2013 Erw. 3.1; III 2012 42 vom 24.7.2012 Erw. 1.3 je mit Hinweisen u.a. auf Magdalena Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Zürich 1999, S. 140f.).

1.3 Die Kantone dürfen für bestimmte Bauvorhaben ein vereinfachtes Verfahren vorsehen (sog. kleine Baubewilligung) sowie Kleinstbauten einer blossen Anzeigepflicht unterstellen oder überhaupt von der Bewilligungspflicht ausnehmen, sofern sie keine nennenswerten Einflüsse auf Raum, Erschliessung und Umwelt bewirken (vgl. Urteil des BGer 1C_157/2011 vom 21.7.2011 Erw. 3.1; EJPD/ BRP, Erläuterungen RPG, N. 7f. zu Art. 22 RPG).

Das Baubewilligungsverfahren ist in §§ 75-89 PBG geregelt. § 75 PBG normiert die Bewilligungspflicht und konkretisiert Art. 22 RPG für das kantonale Recht. Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Die Bewilligung wird im Melde-, im vereinfachten oder im ordentlichen Verfahren erteilt (§ 75 Abs. 1 PBG). Ohne Baubewilligung dürfen nur provisorische Bauten und Anlagen erstellt werden, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallation benötigt werden, sowie Werkleitungen, die Gegenstand eines Nutzungsplan- oder Projektgenehmigungsverfahrens waren (§ 75 Abs. 5 PBG). § 75 Abs. 6 PBG regelt das Meldeverfahren. Für geringfügige Bauvorhaben genügt die Erfüllung der Meldepflicht. Bleibt ein der zuständigen Bewilligungsbehörde gemeldetes Bauvorhaben innert 20 Tagen seit Eingang ohne Widerspruch, so gilt es als bewilligt (Satz 1). Im Widerspruch ist dem Gesuchsteller mitzuteilen, ob das Bauvorhaben materielle Bauvorschriften verletzt oder in welches andere Verfahren das Bauvorhaben verwiesen wird (§ 45 Abs. 3 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [VVzPBG; SZRS 400.111] vom 2. Dezember 1997). Nach der Regelung der Zuständigkeit (§ 76 PBG), des Baugesuchs (§ 77 PBG), der Auflage, Publikation und Baugespann (§ 78 PBG) wird mit § 79 PBG das vereinfachte Verfahren normiert. Die Bewilligungsbehörde bewilligt kleinere Bauvorhaben oder Änderungen bewilligter Bauvorhaben ohne Auflage und Publikation, wenn das schriftliche Einverständnis der direkten Anstösser und der zuständigen Bewilligungsinstanzen des Kantons und des Bezirks vorliegt (§ 79 Abs. 1 Satz 1 PBG).

Im Baureglement des Bezirks Küssnacht (BauR) vom 1. November 2006 wird in Art. 118 Abs. 2 darauf hingewiesen, dass die Baubewilligung im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren erteilt wird, und dass für geringfügige Bauvorhaben die Meldepflicht genügt.

2.1 Gemäss Art. 83 Abs. 1 BauR ist die Industriezone für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Wohnungen oder Unterkünfte für standortgebundenes, betriebsnotwendiges Personal sind zulässig.

Die Umnutzung des bestehenden Büroraumes in eine 1-Zimmer-Wohnung auf dem sich in der Industriezone befindenden Grundstück KTN D. _____ in Küssnacht erfolgte gemäss den Ausführungen in der Verwaltungsbeschwerde vom 21. Juni 2013, ohne dass vorgängig um eine entsprechende Bewilligung ersucht wurde, bereits im Jahre 1999 (vgl. Vi-act. I.-02 S. 5). Laut dem Niederlassungsausweis/Schriftenempfangsschein vom 12. Juni 2013 meldete sich der Mieter am 1. Januar 1999 beim Einwohneramt des Bezirks Küssnacht an diesem Standort an (Vi-act. I.-01/B3). Nach einer entsprechenden Aufforderung des Landschreibers des Bezirks Küssnacht vom 6. August 2012 nahm der Beschwerdeführer am 9. August 2012 dazu Stellung, dass sich sein Mieter in den Büroräumlichkeiten an der E. _____ in Küssnacht eingerichtet habe (vgl. Bf-act. 24; Vi-act. I.-01/B3; Vi-act. I.-02 S. 7) und er stellte am 14. September 2012 zusammen mit seinem Mieter einen „Antrag zur Umnutzung im Meldeverfahren“ (Vi-act. I.-01/B7). In der Folge fand am 12. Oktober 2012 in Anwesenheit des Beschwerdeführers und seines Mieters eine Besichtigung durch den Bausekretär des Bezirks Küssnacht statt (vgl. Vi-act. I.-01/B8; Vi-act. II.-02/Aktennotiz vom 12. Oktober 2012) und die Baukommission Küssnacht teilte dem Beschwerdeführer und seinem Mieter am 10. Dezember 2012 mit, die Umnutzung des Büroraumes in eine 1-Zimmerwohnung könne nicht bewilligt werden, wobei sie ihm das rechtliche Gehör gewährte (Vi-act. I.-01/B9).

2.2 Während der Beschwerdeführer (und wohl auch der Regierungsrat; vgl. Bf-act. 2 Erw. 3.2.2) feststellt, die Baukommission Küssnacht habe mit ihrer Stellungnahme vom 10. Dezember 2012 (Vi-act. I.-01/B9) die Widerspruchsfrist von 20 Tagen gemäss § 75 Abs. 6 PBG und Art. 119 Abs. 3 BauR verpasst, hält der Bezirksrat Küssnacht dafür, die 20-tägige Frist sei nicht verpasst worden, da der Beschwerdeführer und sein Mieter frühzeitig über den anberaumten Augenschein vom 12. Oktober 2012 informiert worden seien (Vi-act. II.-02).

Den Akten ist zu entnehmen, dass der „Antrag zur Umnutzung im Meldeverfahren“ des Beschwerdeführers am 15. September 2012 (Samstag) der Post übergeben wurde (Vi-act. I.-01/B7) und mithin wohl am folgenden Montag

(17. September 2012) beim Bauamt Küssnacht eingegangen ist. Davon ausgehend, dass die 20-tägige Widerspruchsfrist am 18. September 2012 zu laufen begann, endete diese am Montag 8. Oktober 2012 (vgl. § 158 des Justizgesetzes (JG; SZRS 231.110] vom 18. November 2009). Wann genau, in welcher Form und mit welchem Inhalt (vgl. dazu Erw. 1.3 hiervor) die Baukommission Küssnacht den Beschwerdeführer und seinen Mieter über die am 12. Oktober 2012 anberaumte Besichtigung durch den Bausekretär informiert haben, ergibt sich weder aus den Akten noch wird dies vom Bezirksrat Küssnacht dargelegt. Bei dieser Aktenlage sowie aufgrund des aufgezeigten zeitlichen Ablaufs ist eine rechtzeitige Widerspruchserhebung gemäss § 75 Abs. 6 PBG resp. Art. 119 Abs. 3 BauR nicht ausgewiesen. Dies ist indessen vorliegend auch nicht entscheidend, wie nachfolgend dargelegt wird.

3. Gemäss Art. 83 Abs. 1 BauR sind Wohnungen oder Unterkünfte in der Industriezone nur für standortgebundenes, betriebsnotwendiges Personal zulässig. Bei der nachgesuchten Nutzungsänderung eines bestehenden Büroraumes auf einer in der Industriezone situierten Liegenschaft in eine Wohnung kann die Zonenkonformität der angebehrten neuen Nutzungsart in dieser Zone nicht zum Vornherein feststehen. Vielmehr erfordert diese Ausgangslage eine konkrete und vertiefte Prüfung der Standortgebundenheit des betriebsnotwendigen Personals, von welchem die Wohnung genutzt werden soll. Sodann tangieren Nutzungsänderungen aufgrund ihrer raumplanungsrechtlichen Auswirkungen auch öffentliche Interessen (vgl. Erw. 1.1 hiervor). Unbehelflich ist der Hinweis auf Art. 119 Abs. 1 BauR, zumal kommunales Recht die kantonalen Vorschriften nicht zu relativieren vermag.

Aus diesen Gründen kann der Beschwerdeführer nicht damit gehört werden, die ersuchte Nutzungsänderung sei unbedeutend und berühre offensichtlich keine öffentlichen oder privaten Interessen, auch wenn diese Änderung nicht mit baulichen Massnahmen verbunden ist. Zutreffend ist auch, dass dem Beschwerdeführer keine Kompetenz zukommt, darüber zu bestimmen, welches Baubewilligungsverfahren zur Anwendung kommt. Die nicht fristgerechte Widerspruchserhebung gegen eine Meldung im Sinne von § 75 Abs. 6 PBG resp. Art. 119 Abs. 2 und 3 BauR kann daher nur dann die Bewilligung des gemeldeten Bauvorhabens resp. der gemeldeten Nutzungsänderung zur Folge haben, wenn die Voraussetzungen für das Meldeverfahren tatsächlich gegeben sind (vgl. § 75 Abs. 6 PBG und Art. 119 Abs. 1 BauR), ansonsten könnten auf diesem Weg - unbeachtlich des Öffentlichkeitsprinzips - jegliche Bauvorhaben stillschweigend bewilligt werden, selbst solche die offensichtlich dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren unterliegen.

Nachdem mit den vorstehenden Erwägungen feststeht, dass die vom Beschwerdeführer ersuchte Nutzungsänderung nicht im Meldeverfahren bewilligt werden konnte, hat der Umstand, dass es der Bezirksrat Küssnacht unterlassen hat, im Sinne von § 75 Abs. 6 PBG resp. Art. 119 Abs. 3 BauR fristgerecht Widerspruch zu erheben, nicht die stillschweigende Bewilligung der gemeldeten Nutzungsänderung zu Folge.

4.1 Nach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG ist Voraussetzung einer Baubewilligung, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Das Vorhaben muss mit anderen Worten zonenkonform sein. Massgeblich für die Beurteilung der Zonenkonformität sind die für den jeweiligen Zonentyp geltenden kantonalen und kommunalen Vorschriften (vgl. Waldmann/Hänni, a.a.O., Rz. 20 zu Art. 22; Urteil des BGer 1C_538/2011 vom 25.6.2012 Erw. 2.1 mit Hinweisen). Die Liegenschaft KTN D._____ in Küssnacht, auf der C._____ als Alleinunternehmer ohne Personal eine Kunststoffcarosseriewerkstatt betreibt, befindet sich in der Industriezone. Die Industriezone ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt (Art. 83 Abs. 1 Satz 1 BauR). Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV, womit stark störende Betriebe zugelassen sind (Art. 43 der Lärmschutzverordnung [LSV;SR 814.41] vom 15. Dezember 1986 mit folgenden Belastungsgrenzwerten für Strassenverkehrslärm und Industrie- und Gewerbelärm [Anhänge 3 und 6 zur LSV]: 65 dB(A)/Tag und 55 dB(A)/Nacht [Planungswert]; 70 dB(A)/Tag und 60 dB(A)/Nacht [Immissionsgrenzwert]; Art. 20 und 83 Abs. 1 BauR i.V.m. Zonenplan Siedlung Fänn). Diese nutzungsplanerischen Vorgaben weisen klar aus, dass in der Industriezone das Wohnen grundsätzlich verboten ist (vgl. EGV-SZ 2008 B.8.6 Erw. 2.2f.). Zulässig sind gemäss Art. 83 Abs. 1 Satz 2 BauR Wohnungen oder Unterkünfte für standortgebundenes, betriebsnotwendiges Personal.

Im angefochtenen Entscheid legt der Regierungsrat unter Hinweis auf seine publizierte Rechtsprechung (EGV-SZ 2002, C.2.3, S. 180ff.) zutreffend dar, dass weder das Bundesrecht, noch das kantonale Recht Bestimmungen enthalten, welche die zulässige Nutzung von Industrie- und Gewerbezone näher umschreiben, weshalb diesbezüglich den Gemeinden eine erhebliche Entscheidungsfreiheit zukommt (Bf-act. 2, S. 5 Erw. 4.1f.; vgl. VGE III 2010 40 vom 13.2.2013 Erw. 2.1 mit Hinweisen). Beizupflichten ist auch den Ausführungen des Regierungsrates in den Erw. 4.3f. des angefochtenen Entscheides zum Zweck der Industriezonen (wonach es hauptsächlich darum geht, einerseits Wohnzonen vor Immissionen zu schützen und andererseits der Industrie eine möglichst ungehinderte Entfaltung bei intensiver baulicher Ausnutzung zu gewährleisten), zur Anwendung eines strengen Massstabes bei

der Prüfung der Zulässigkeit von Wohnungen in Gewerbe-/ Industriezonen, sowie zur Auslegung des Begriffes von betriebsnotwendigen Wohnungen für bestimmtes Betriebspersonal wie beispielsweise Hauswarte, Nachtwächter etc.. Es kann auf die entsprechenden Ausführungen des Regierungsrates verwiesen werden (vgl. auch VGE III 2007 144 vom 30.10.2007 Erw. 2.2; EGV-SZ 2008 B.8.6 Erw. 2.3). Massgebend für die Beurteilung, ob die angestrebte Wohnnutzung des bestehenden Büroraumes zonenkonform ist, ist demnach vorliegend, ob eine dauernde Anwesenheit des Betriebsinhabers am Standort der Kunststoffcarosseriewerkstatt aus betrieblichen Gründen notwendig ist.

4.2 Der Feststellung des Regierungsrates, dass der Betriebsvorgang des in der Regel bis zu 24 Stunden dauernden Aushärtens der Kunststoffteile keine dauernde Anwesenheit und Überwachung bedingen, vermag der Beschwerdeführer nichts Substantielles entgegenzuhalten. Es erscheint für den Normalfall durchaus planbar, die Laminierungen der verwendeten Kunststoffgewebe so zu terminieren, dass der Aushärtungsvorgang - welcher sich um ein paar Stunden beschleunigen oder auch verzögern lässt (vgl. Bf-act. 8) - zu einem Zeitpunkt beendet ist, der eine Weiterverarbeitung zur üblichen Arbeitszeit ermöglicht. Weder der Umstand, dass Kunststoffteile nach dem Aushärten innert nützlicher Frist weiterverarbeitet werden müssen, noch die entsprechenden Arbeitsschritte als solche, wie das Spachteln, Schleifen und Austrocknen(lassen) der Kunststoffteile bedingen nicht in erkennbarer Weise eine dauernde Anwesenheit des Betriebsinhabers. Daran ändert auch nichts, dass das Kerngeschäft des Mieters das Reparieren von Fahrzeugen ist. Es ist nicht einsehbar, weswegen sich die einzelnen Arbeitsschritte bei Reparaturen nicht koordinieren lassen sollten. Sofern spezifische Eilaufträge unter Zeitdruck erledigt werden müssen und insofern flexible Einsätze verlangen, dass einzelne Arbeitsschritte auch ausserhalb der üblichen Arbeitszeiten erledigt werden müssen, ist eine kurze Distanz zwischen Wohn- und Arbeitsort zweifellos vorteilhaft. Auch daraus lässt sich indes nicht ableiten, dass zur Funktionsfähigkeit des Betriebs des Mieters eine dauernde Einsatzbereitschaft und Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist.

Soweit der Mieter mit seinem ausgebildeten Schäferhund auf dem Gelände der Liegenschaft KTN D. _____ in Küsnacht herumläuft, erscheint diese Präsenz durchaus dazu geeignet, das Sicherheitsempfinden des Beschwerdeführers und weiterer Anstösser zu erhöhen. Indessen ist nicht erkennbar, dass ein regelmässiger Sicherheitsdienst für die Kunststoffcarosseriewerkstatt betriebsnotwendig ist. Ebenfalls keine betriebsnotwendigen Gründe können darin erkannt werden, dass der Beschwerdeführer auf die Mietzinseinnahmen angewiesen ist und dass

eine Wohnsitznahme ausserhalb der Werkstatt zwangsläufig mit einem Arbeitsweg verbunden ist. Es handelt sich bei diesen Vorbringen vielmehr um allgemeine Gründe, welche sich immer wieder anführen liessen.

Anzufügen ist, dass der Mieter gemäss den Ausführungen in der Verwaltungsbeschwerde vom 21. Juni 2013 wegen nachlassenden Erfolgen und unglücklichen Lebensumständen u.a. auf günstigen Wohnraum angewiesen war und sich gezwungen sah, seine bisherige „Reguläre Wohnung von Auswärts“ aufzugeben und von da an in seinem Büroraum wohnte (vgl. Vi-act. I.-02 S. 7). Aus diesen Angaben ergibt sich klar, dass der Mieter nicht aus betrieblicher Notwendigkeit in den Büroraum seines Unternehmens eingezogen ist, sondern aus finanziellen Gründen und den Lebensumständen.

Zusammenfassend erweist sich die Feststellung des Regierungsrates, dass für betriebsnotwendiges Personal keine standortgebundene Wohnung notwendig ist, als zutreffend. Die weiteren Vorbringen des Beschwerdeführers dazu, sowie auch das bisherige, „freiwillige“ Wohnen des Mieters in den besagten Büroräumlichkeiten oder dessen lange Arbeitstage und Einsätze am Wochenende vermögen daran nichts zu ändern.

4.3 Überdies ist festzustellen, dass sich gemäss den Schreiben der Einwohnerkontrolle des Bezirks Küssnacht vom 23. Juli 2012 sowie des Landschreibers des Bezirks Küssnacht vom 6. August 2012 im vorliegend fraglichen Industriegebäude neben diversen bewilligten Werkstätten, Garagen, Arbeits- und Lagerräumlichkeiten sowie einem Vereinslokal im 2. Obergeschoss bereits eine vermietete Abwartswohnung befindet (Bf-act. 24f.). Diese Feststellung wurde vom Beschwerdeführer weder in seiner Stellungnahme vom 9. August 2012 dazu (Bf-act. 26), noch im vorinstanzlichen oder im vorliegenden Verfahren jemals bestritten.

Das Verwaltungsgericht hat in VGE III 2011 48 vom 16. Juni 2011 Erw. 5.2 dem Regierungsrat beigeplichtet, dass beim Bestehen verschiedener Gewerbebetriebe in einem Gebäude nicht für jeden Betrieb eine Wohnung für den Betriebsinhaber oder das für diesen betriebsnotwendige Personal erstellt werden könne. Andernfalls könnten zahlreiche Wohnungen in der Gewerbezone erstellt und diese damit zweckentfremdet werden. Eine grössere Anzahl von Wohnungen in einer Gewerbezone sei der Wohnhygiene abträglich und stehe der ungehinderten Entfaltung der Gewerbebetriebe entgegen (EGV-SZ 2002, C 2.3, Erw. 4.4.2). Aus diesen Gründen sei in restriktiver Auslegung der kommunalen Zonenbestimmung für ein Gewerbegebäude grundsätzlich nur eine Wohnung zulässig. In VGE III 2011 186 vom 18. Januar 2012 Erw. 3.5.3 hat das Verwaltungsgericht sodann festgestellt, dass einer Beschränkung auf nur eine

Wohnung pro Gewerbegebäude auch nicht entgegenstehe, wenn der Wortlaut der Baureglementsbestimmung bei einem Gewerbegebäude mit mehreren Gewerbebetrieben die Schaffung mehrerer Wohnungen grundsätzlich nicht ausschliesse. Auf jeden Fall sei es nicht zu beanstanden, wenn ein "Betrieb" im Sinne der Baureglementsbestimmung mit einem Betriebs- bzw. Gewerbegebäude gleichgesetzt werde. Dabei sei unerheblich, ob das Gebäude in Stockwerkeigentum aufgeteilt sei oder nicht. Was den Sinn und Zweck der Ausscheidung von Gewerbe- und Industriezonen anbelange, falle zudem ins Gewicht, dass Wohnraum in diesen Zonen unweigerlich zu einem (starken) Anstieg der Baulandpreise führen würde. Dadurch würde die durch die Nutzungsplanung angestrebte Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben und damit die Schaffung von Arbeitsplätzen gefährdet (mit Hinweis auf VGE III 2008 72 + 74 vom 11.7.2008 [= EGV-SZ 2008 B 8.6, nicht publizierte] Erw. 3.2). Mithin gebiete sich eine restriktive Zulassung von Wohnnutzung in einer Gewerbezone. Für die Kombination von Wohnen und Arbeiten seien grundsätzlich die (gemischten) Wohn- und Gewerbezone vorgesehen (vom BGer bestätigt im Urteil 1C_142/2012 vom 18.12.2012 Erw. 4.3.2ff. [nicht publiziert in: BGE 138 I 484]).

Gestützt auf diese Rechtsprechung - von der abzuweichen auch der Umstand keinen Anlass bietet, dass sich die vorliegend fragliche Liegenschaft KTN D._____ in der Industriezone befindet - würde der nachgesuchten Nutzungsänderung eines Büroraumes in eine 1-Zimmer-Wohnung somit auch die bereits bestehende Abwartwohnung im 2. Obergeschoss grundsätzlich entgegenstehen.

5.1 Die Bewilligungsbehörde kann für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen Ausnahmen von den im PBG oder in den Bauvorschriften der Gemeinden festgelegten Bestimmungen bewilligen, wenn und soweit besondere Verhältnisse es rechtfertigen, insbesondere wenn a) sonst eine unzumutbare Härte einträte; b) dank der Abweichung wegen der örtlichen Gegebenheiten eine bessere Lösung erzielt werden kann; c) Art, Zweckbestimmung oder Dauer des Gebäudes eine Abweichung nahelegen oder d) dadurch ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes besser geschützt werden kann (§ 73 Abs. 1 PBG; Art. 58 Abs. 1 BauR). Eine Ausnahmbewilligung muss mit den öffentlichen Interessen vereinbar sein und darf keine wesentlichen Interessen von Nachbarn verletzen (§ 73 Abs. 2 PBG).

5.2 Die Ausnahmeregelung stellt im öffentlichen Baurecht ein allgemeines Rechtsinstitut dar, das bezweckt, im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten zu beseitigen (vgl. Erich Zimmerlin, Kommentar zum Bauges-

setz des Kantons Aargau, 1985, § 155 Rz. 6). Derartige Härtefälle können als Folge besonderer Umstände auftreten, mit denen die notwendigerweise generalisierenden und schematisierenden Normen nicht gerechnet haben. Die strikte Anwendung der Norm in diesen Fällen würde zu einem offensichtlich ungewollten Ergebnis führen. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist daher immer, dass solche besonderen Umstände vorliegen. Ob dies im konkreten Fall zutrifft, ist sorgfältig zu prüfen, da eine leichtfertige Erteilung von Ausnahmegewilligungen die verfassungsrechtlichen Gebote der Gesetzmässigkeit der Verwaltung und der rechtsgleichen Behandlung der Bürger verletzen würde (BGE 112 Ib 51 Erw. 5). Der Zweck der Ausnahmegewilligung besteht nicht darin, einem Bauherrn zu einer optimalen Lösung zu verhelfen. Voraussetzung für eine Ausnahmegewilligung ist das Vorliegen einer Ausnahmesituation. Rein wirtschaftliche Gründe oder Absicht, die beste architektonische Lösung zu erreichen oder eine optimale Nutzung des Grundstücks zu erzielen, stellen für sich alleine keine eigentliche Ausnahmegründe dar (vgl. Andreas Baumann, a.a.O., Rz. 2 zu § 67 BauG/AG). Ob die besonderen Voraussetzungen, welche eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen, vorliegen, ist eine Rechtsfrage, welche der freien Überprüfung des Verwaltungsgerichts unterliegt (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Vorbemerkungen zu Art. 26-31 Rz. 7). Der unbestimmte Rechtsbegriff der besonderen Verhältnisse ist mit der Einschränkung "wenn und soweit" verknüpft. Es ist somit anhand des konkreten Projektes und allenfalls weiterer Umstände zu prüfen, ob eine unzumutbare Härte oder eine Ausnahmesituationsvoraussetzung gegeben ist (vgl. EGV-SZ 2010 B.8.10 Erw. 3.1.5, mit Hinweis auf VGE III 2007 156 vom 30.10.2007 Erw. 4.4 und VGE 1048/97 vom 6.2.1998 Erw. 7 = EGV-SZ 1998 Nr. 8, Erw. 7; VGE III 2008 100 vom 20.11.2008 Erw. 5.4).

5.3 Wie bereits vorstehend ausgeführt, ist für den Mieter eine kurze Distanz zwischen Wohn- und Arbeitsort wohl vorteilhaft, insbesondere wenn spezifische Eilaufträge unter Zeitdruck erledigt werden müssen und insofern flexible Arbeitsinsätze verlangen werden (vgl. Erw. 4.2 hiervor). Der Wunsch nach einem möglichst kurzen Arbeitsweg vermag indessen keine Ausnahmesituation zu begründen, sondern entspricht einer optimalen Lösung für den Mieter. Es kann vorliegend weder eine unzumutbare Härte noch ein ungewolltes Ergebnis darin erkannt werden, wenn für eine Wohnung in der Industriezone, deren Standortgebundenheit aus betrieblichen Gründen zu verneinen ist, keine Ausnahmegewilligung erteilt wird. Besondere Umstände, welche eine Ausnahmegewilligung erfordern würden, sind vorliegend nicht erkennbar. Anzuführen ist, dass die angeführte Arbeitszeit von wöchentlich bis zu 100 Stunden - welche gemäss der Beschwerdeschrift dem Regelfall entspricht (Ziff. 25 S. 11) - laut der undatierten

Stellungnahme des Mieters (Bf-act. 17) zum Beschluss des Regierungsrat vom 26. November 2013 (Bf-act. 2) für die Reparatur eines Bobs aufgewendet wurde, welcher an einem Wettkampfwochenende gestürzt und am folgenden Wochenende wieder im Einsatz war. Aufgrund der Beschreibung des Mieters stellt dieser ausserordentliche Service offenbar eine Ausnahme dar und bildet nicht den Regelfall (vgl. Bf-act. 17). Dies kann letztlich aber offenbleiben, da auch ein hoher Arbeitsanfall für sich alleine weder eine unzumutbare Härte noch sonstwie eine Ausnahmesituation darstellt.

6.1 Im Weiteren machte der Beschwerdeführer einerseits geltend, im ebenfalls in der Industriezone gelegenen Nachbargebäude wohne seit September 2010 eine asylsuchende Familie, welche kein standortgebundenes und betriebsnotwendiges Personal sei (Bf-act. 19). Andererseits beruft er sich darauf, dass der Bezirksrat Küssnacht Baubewilligungen für drei Wohnungen in der Gewerbezone erteilt habe, obwohl die Standortgebundenheit und die Betriebsnotwendigkeit des Personals verneint worden sei (Bf-act. 20ff.). Daher verlangt er Gleichbehandlung im Unrecht.

6.2 Eine langjährige, rechtswidrige Praxis kann unter gewissen Voraussetzungen zu einem Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht führen. Der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung geht dem Rechtsgleichheitsprinzip indessen in der Regel vor. Es ist davon auszugehen, dass sich eine Behörde inskünftig (nach einem entsprechenden Beschwerdeentscheid) an die gesetzlichen Bestimmungen halten wird (VGE 1040/06 vom 30.11.2006 Erw. 5.3.2 in fine), andernfalls der Regierungsrat als Aufsichtsbehörde eingreifen müsste (VGE III 2008 74 und III 2008 72 vom 11.7.2008 Erw. 2.5, mit Hinweis auf VGE 704/06 vom 10.8.2006 Erw. 4.4.2). Weicht indessen die Behörde dennoch nicht nur in einem oder in einigen Fällen, sondern in ständiger Praxis vom Gesetz ab, ohne dass der Regierungsrat als Aufsichtsbehörde einschreitet, und gibt sie zu erkennen, dass sie auch in Zukunft nicht gesetzeskonform entscheiden werde, so kann der Bürger verlangen, gleich behandelt, d.h. ebenfalls gesetzwidrig begünstigt zu werden. Nur wenn eine Behörde nicht gewillt ist, eine rechtswidrige Praxis aufzuheben, überwiegt das Interesse an der Gleichbehandlung der Betroffenen gegenüber demjenigen an der Gesetzmässigkeit (VGE III 2011 160 vom 18.1.2012 Erw. 4.1; EGV-SZ 2008 B.8.6 Erw. 2.5; III 2007 144 Erw. 3.4 in fine, mit Hinweis auf BGE 2A.449/2003 vom 12.3.2004 Erw. 5.2).

6.3 Der Bezirksrat Küssnacht bestätigt in seiner Vernehmlassung vom 16. Januar 2014, dass im ebenfalls in der Industriezone gelegenen Nachbargebäude

seit September 2010 eine asylsuchende Familie wohne, die kein standortgebundenes und betriebsnotwendiges Personal sei. Verwaltungsintern hätten keine Dokumente gefunden werden können, welche die ordentliche Bewilligung, bzw. das Alter der besagten Wohnung belegen würde. Dies sei im Kontakt mit den Grundeigentümern zu klären und im Falle eines nicht bewilligten Ausbaus ebenfalls ein nachträgliches Baugesuch einzufordern und zu behandeln.

Damit hat der Bezirksrat Küssnacht klar zum Ausdruck gebracht, dass er nicht willens ist, auf dem in der Industriezone gelegenen Nachbargebäude eine zonenwidrige Nutzung weiterhin zu dulden, weswegen diesbezüglich a priori kein Anspruch des Beschwerdeführers auf Gleichbehandlung im Unrecht besteht. Um sowohl die Gesetzmässigkeit als auch die gleichmässige Rechtsanwendung zu wahren, ist der Bezirksrat Küssnacht angehalten, Art. 83 Abs. 1 BauR auch diesbezüglich seinem Sinne und Zweck entsprechend anzuwenden (vgl. Erw. 4.1 hiervor). Hinsichtlich des Vorgehens und der Anforderungen bei einem allfällig notwendigen nachträglichen Baugesuch wird der Bezirksrat Küssnacht auf vorstehende Erwägungen (insb. Erw. 1.2f.) hingewiesen.

6.4 Betreffend den in der Gewerbezone Haltikon am 24. Juni 2009 bewilligten drei Wohnungen ergibt sich aus der Aktenlage, dass die Zulässigkeit von nicht standortgebundenen und betriebsnotwendigen Wohnungen in der Gewerbezone Haltikon im Rahmen des am 15. Oktober 2008 erlassenen und vom Regierungsrat am 7. April 2009 gemäss § 30 Abs. 5 PBG genehmigten Gestaltungsplanes Nr. 1/2008 „Haltikon“ als Ausnahme von der Regelbauweise behandelt worden ist (vgl. Bf-act. 20 S. 2 [Zonenkonformität der Nutzung]; Bezirksrat-act. 1ff. insb. 4 = RRB Nr. 380/2009 vom 7. April 2009; Sachverhalt 1.4.4., Erw. 2.2, und Dispositiv-Ziff. 1). Im Beschluss des Bezirkrates Küssnacht vom 15. Oktober 2008 werden die Gründe genannt, aus welchen der Realisierung von Wohnungen in der Gewerbezone Haltikon zugestimmt worden ist, insbesondere wird darin festgehalten (Bezirksrat-act. 1 lit. B.):

- dass für das Areal eine Gestaltungsplanpflicht gilt und im Rahmen der Gesamtbeurteilung Abweichungen von der Normalbauweise zulässig sind [vgl. auch Art. 8 und 116 BauR];
- dass der Weiler Haltikon eine Streusiedlung ist, in der Wohnen und Gewerbe (v.a. Landwirtschaft) eng verzahnt sind;
- dass der Zonencharakter der Gewerbezone dem vorliegenden Wohnanteil von 25% an der gesamten Nutzfläche gerade noch eingehalten wird;

6.5 Es ist offensichtlich, dass sich die vorstehend aufgeführten Gründe, welche zur einer Ausnahmegewilligung für eine Wohnnutzung in der Gewerbezone Halti-

kon führten (Gewerbezone, Gestaltungsplan, Streusiedelung), in keiner Weise mit der vorliegend fraglichen Nutzungsänderung vergleichen lassen. Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern der Beschwerdeführer aus dieser Ausnahmegewilligung etwas zu seinen Gunsten ableiten könnte. Weder drängt sich aufgrund der offensichtlichen Unterschiede eine Gleichbehandlung auf, noch begründet der Umstand, dass eine Ausnahmegewilligung bei besonderen Verhältnissen gesetzlich vorgesehen (vgl. Erw. 5.2 hiervor) und in der Gewerbezone Haltikon erteilt worden ist, einen Anspruch des Beschwerdeführers auf eine Ausnahmegewilligung für eine mit diesem Projekt absolut nicht vergleichbare Nutzungsänderung.

7. Eine vom Gesetz abweichende Behandlung kommt in Betracht, wenn sich der Rechtsuchende auf den Vertrauensschutz berufen kann. Der in Art. 9 BV verankerte Grundsatz von Treu und Glauben schützt die Bürger in ihrem berechtigten Vertrauen auf behördliches Verhalten und bedeutet unter anderem, dass falsche behördliche Auskünfte von Verwaltungsbehörden unter bestimmten Voraussetzungen eine vom materiellen Recht abweichende Behandlung der Rechtsuchenden gebieten (BGE 127 I 36 Erw. 3a; 121 V 66 Erw. 2a mit Hinweisen).

Im vorliegenden Fall vermag sich der Beschwerdeführer einzig darauf zu berufen, dass seit der Anmeldung des Mieters an der E._____ (KTN D._____) in Küssnacht per 1. Januar 1999 beim Einwohneramt des Bezirks Küssnacht (Vi-act. I.-01/B3) dessen Wohnsitznahme bis zum August 2012 nicht beanstandet wurde. Irgendwelche behördliche Auskünfte oder gar Zusicherungen, auf welche der Beschwerdeführer ein berechtigtes Vertrauen abstützen könnte, werden weder geltend gemacht noch belegt. Insbesondere ist unbestritten, dass die Umnutzung des Büroraumes in eine 1-Zimmerwohnung nie bewilligt wurde. Alleine der Umstand, dass die Bewilligungsbehörde erst Jahre nach der Wohnsitznahme durch den Mieter erkannt hat, dass - ohne Einholung einer Bewilligung - eine planungsrechtlich bedeutsame Nutzungsänderungen vorgenommen wurde, berechtigt den Beschwerdeführer nicht zur weiterführenden zonenwidrigen Nutzung. Vielmehr obliegt es der Bewilligungsbehörde von Amtes wegen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen (vgl. Erw. 1.2 hiervor). Der Beschwerdeführer geniesst keinen auf Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV beruhenden Vertrauensschutz für seine ohne Einholung einer Bewilligung vorgenommene Nutzungsänderung. Dass sich der Mieter beim Einwohneramt an dieser Adresse angemeldet hat, vermag daran nichts zu ändern.

8. Zusammenfassend hat der Regierungsrat zu Recht erkannt, dass die Umnutzung des Büroraumes in eine 1-Zimmerwohnung auf dem Grundstück KTN D._____ in Küsnacht nicht bewilligungsfähig ist und dass auch die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmewilligung nicht gegeben sind. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet.

9. Das im angefochtenen Beschwerdeentscheid vom 26. November 2013 verfügte Nutzungsverbot des Büroraumes auf dem Grundstück KTN D._____ in Küsnacht (RRB Nr. 1113/2013, Dispositiv-Ziff. 1, 2. Satzteil) sowie die die Vollstreckungsmassnahmen im Beschluss des Bezirksrates Küsnacht Nr. 222 vom 29. Mai 2013 (Vi-act. I.-01/B14, Dispositiv-Ziff. 3) erweisen sich offenkundig als verhältnismässig. Sie werden vom Beschwerdeführer zu Recht auch nicht gerügt.

Dabei ist davon auszugehen, dass die vorerwähnte Dispositiv-Ziff. 1, 2. Satzteil des RRB Nr. 1113/2013 die Dispositiv-Ziff. 2 des Bezirksratsbeschlusses Küsnacht Nr. 222 insoweit ersetzt, als damit im Zusammenhang mit der Wiederherstellungsmassnahme und der Vollstreckungsanordnung die Pflicht betreffend die Meldung über neue Wohnadresse beim Einwohneramt wegfällt (vgl. RRB Nr. 1113/2013 Erw. 7.2 und 8.1). Entscheidend ist das verfügte Nutzungsverbot. Auch wenn eine Meldung des Mieters beim Einwohneramt ein gewichtiges Indiz dafür darstellt, dass der Beschwerdeführer dem Nutzungsverbot des Büroraumes als Wohnraum nachkommt, sind allfällige Verletzungen von Vorschriften des Einwohnermeldewesens nicht im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu sanktionieren.

Anzumerken ist, dass die 30-tägige Frist gemäss der Dispositiv-Ziff. 2 des Bezirksratsbeschlusses Küsnacht Nr. 222 aus vollstreckungsrechtlichen Gründen und mangels Entzuges der aufschiebenden Wirkung nicht durch den Erhalt des Entscheides sondern erst durch den Eintritt der Rechtskraft ausgelöst wird (vgl. § 76 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6. Juni 1974). Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass der Mieter des fraglichen Büroraumes gegen den regierungsrätlichen Beschwerdeentscheid keine Beschwerde erhob und im verwaltungsgerichtlichen Verfahren gegen das Nutzungsverbot als Wohnraum nicht remonstrierte (siehe Ingress lit. F. hiavor)

10. Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr inkl. Kanzleikosten und Barauslagen) in der Höhe von Fr. 2'500.-- zu Lasten des Beschwerdeführers (§ 72 Abs. 2 VRP). Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen (§ 74 Abs. 2 VPR).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Dieser hat am 10. Januar 2014 einen Kostenvorschuss in dieser Höhe einbezahlt, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, BGG, SR 173.110).
4. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R)
 - den Beschwerdeführer im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren (R)
 - den Bezirksrat Küssnacht (R)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst
 - und das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) (z.K.).

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. Juli 2014