

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2017 116

Entscheid vom 24. November 2017

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Vizepräsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Monica Huber-Landolt, Richterin
MLaw Stefan Getzmann, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. René Räber,
Bahnhofstrasse 7, Postfach 570, 6403 Küssnacht,

gegen

1. **Bezirksrat Küssnacht**, Seeplatz 2/3, Postfach 176,
6403 Küssnacht,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. B. _____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Josef Dettling,
Gersauerstrasse 23, 6440 Brunnen,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung Ersatz Wohn- und
Geschäftshaus, KTN C. _____ und D. _____, Küssnacht)

Sachverhalt:

A. Am 13. Februar 2015 reichten B. _____ der Baukommission des Bezirks Küssnacht ein Baugesuch für den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Einstellhalle und Nebenbaute auf den in der Kernzone II gelegenen Grundstücken KTN C. _____ und KTN D. _____, N. _____ strasse P. _____, in Küssnacht ein. Das Hauptgebäude war als Ersatzbau für ein bereits bestehendes Gewerbe- und Wohnhaus auf KTN C. _____ vorgesehen (vgl. Baugesuch vom 13.2.2015 Ziff. 10 "Ausnahmen"). Das Bauvorhaben wurde im Amtsblatt publiziert (Abl E. _____) und öffentlich aufgelegt. Am 28. Februar 2015 erhoben A. _____, wohnhaft an der N. _____ strasse O. _____ in Küssnacht, beim Bezirksrat Küssnacht Einsprache gegen das Bauvorhaben. Mit Schreiben vom 14. April 2015 teilte die Baukommission Küssnacht B. _____ mit, dass das Bauvorhaben für die weitere Beurteilung in gewissen Punkten überarbeitet bzw. weitere Unterlagen eingereicht werden müssen (insb. Berechnung Mindestparkplätze, geplante Parkierung Q. _____ strasse, geplante Einstellhalle). Am 3. Juni 2015 fand in den Räumlichkeiten der Baukommission Küssnacht eine Einspracheverhandlung statt, an der B. _____, A. _____ sowie Mitarbeitende des Bezirks teilnahmen und an der u.a. Projektvarianten sowie der von den Einsprechern gerügte Punkt "Geschossigkeit und Gebäudehöhe" diskutiert wurden.

B. Am 1. Juli 2015 reichten B. _____ der Baukommission Küssnacht eine Projektänderung ein, die im Amtsblatt publiziert (Abl F. _____) und öffentlich aufgelegt wurde. Gegen diese Projektänderung erhoben A. _____ am 20. Juli 2015 wiederum Einsprache. Es folgte ein Schriftenwechsel.

C. Am 22. Juni 2016 reichten B. _____ eine weitere Projektänderung ein. Auf eine Auflage und Publikation wurde verzichtet, jedoch wurde die Projektänderung A. _____ mitgeteilt. Am 4. Juli 2016 liessen sie eine Stellungnahme einreichen, mit dem Antrag, die Baubewilligung sei zu verweigern. Es folgten weitere Schriftenwechsel.

D. Mit Gesamtentscheid vom 23. August 2016 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) für das Baugesuch von B. _____ die kantonale Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen kantonalen Stellen (Amt für Arbeit [Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz], Tiefbauamt, Amt für Umweltschutz und Amt für Militär, Feuer- und Zivilschutz).

E. Mit Bezirksratsbeschluss (BRB) Nr. 597 vom 19. Oktober 2016 entschied der Bezirksrat Küssnacht wie folgt:

1. Die Einsprache von A. _____ [...], vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. René Räber [...], wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen. Die Bearbeitungsgebühr wird auf Fr. 640.-- festgelegt und mit dem bereits geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 250.-- verrechnet.
2. B. _____ [...], vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Josef Dettling [...], wird die Baubewilligung für das Wohn- und Geschäftshaus als Ersatzbau für das bestehende Gebäude auf dem Grundstück KTN C. _____/D. _____, N. _____strasse P. _____, unter nachstehenden Bedingungen und Auflagen erteilt:
3. Verbindliche Pläne und Unterlagen:
 Baubewilligungsgesuch mit: E: 13.02.2015
 - Situation 1:500, Plan-Nr. 14028-101-A E: 02.06.2016
 - Grundrisse Projektänderung 1:100, Plan-Nr. 14028-102-A E: 02.06.2016
 - Fassaden/Schnitte Projektänderung 1:100/1:200, Plan-Nr. 14028-103-A E: 02.06.2016
 - Umgebung 1:100, Plan-Nr. 14028-104-A E: 02.06.2016
 - Kanalisation 1:100, Plan-Nr. 14028-105-A E: 02.06.2016
4. Die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung der Strassenabstände wird gestützt auf die Verfügung des Tiefbauamtes im kantonalen Gesamtentscheid vom 23. August 2016 (vgl. Ziff. II. 2. Gesamtentscheid) im Umfang des vorliegenden Projektes erteilt.
5. Die "Allgemeinen Baubedingungen" und die "Allgemeinen Baubedingungen Umweltschutz" (Beilage blau und grün) sowie die beiliegende kantonale Verfügung:
 - Amt für Raumentwicklung; Gesamtentscheid vom 23. August 2016 bilden integrierende Bestandteile dieser Baubewilligung. Die entsprechenden Bedingungen und Auflagen sind zwingend zu beachten und zu erfüllen.
6. Für die Erteilung der Baufreigabe sind folgende Bedingungen und Auflagen zu erfüllen:

(a-e).

f) Nachweis mittels Grundbucheintrag, dass mind. 1 Parkplatz in der Einstellhalle des Grundstücks KTN D. _____ zur alleinigen Nutzung für das Grundstück KTN C. _____ bestimmt sind.

(7.-20.).

F. Gegen den BRB Nr. 597 vom 19. Oktober 2016 liessen A. _____ am 15. November 2016 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz einreichen mit den Anträgen, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern, eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung nach ordentlicher Profilierung und Ausschreibung der Projektänderungen im Amtsblatt an die Vorinstanzen zurückzuweisen.

G. Nach Durchführung des Schriftenwechsels entschied der Regierungsrat mit Beschluss (RRB) Nr. 396/2017 vom 23. Mai 2017 wie folgt:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen insoweit teilweise gutgeheissen, als der angefochtene Beschluss Nr. 597 des Bezirksrates Küsnacht vom 19. Oktober 2016 mit den nachfolgenden Auflagen ergänzt wird. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Die Dispositivziffer 6 des angefochtenen Beschlusses Nr. 597 des Bezirksrates Küsnacht vom 19. Oktober 2016 wird im Sinne der Erwägungen wie folgt ergänzt:

"6. Für die Erteilung der Baufreigabe sind folgende Bedingungen und Auflagen zu erfüllen:

(...)

 - g) Nachweis mittels Grundbucheintrag, dass mindestens ein Aussenparkplatz von PP 1 bis PP 5 zur alleinigen Nutzung für das Grundstück KTN C._____ bestimmt ist.
 - h) Nachweis der Verkehrssicherheit in Bezug auf die PP 6 bis PP 8, sofern die Bauherrschaft an deren Erstellung festhält. Den Beschwerdeführern ist beim Nachweis bzw. bei der Beurteilung der Verkehrssicherheit von PP 6 bis PP 8 das rechtliche Gehör zu gewähren."
3. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden zu zwei Dritteln (Fr. 1'000.--) den Beschwerdeführern auferlegt und mit deren Kostenvorschuss verrechnet. Die Staatskanzlei wird angewiesen, den Beschwerdeführern den Rest ihres geleisteten Kostenvorschusses (Fr. 500.--) zurückzubezahlen. Je ein Sechstel der Verfahrenskosten (je Fr. 250.--) wird dem Bezirk Küsnacht und den Beschwerdegegnern auferlegt. Sie haben ihre Anteile innert 30 Tagen der Staatskanzlei zu überweisen.
4. Den Beschwerdegegnern wird eine reduzierte Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'000.-- zugesprochen, welche von den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit zu tragen ist.
5. Den Beschwerdeführern wird ebenfalls eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 200.-- zugesprochen, welche vom Bezirk Küsnacht zu bezahlen ist.

(6.-8. Rechtsmittelbelehrung, Zustellung, Zustellung elektronisch).

H. Gegen den am 30. Mai 2017 versendeten RRB Nr. 396/2017 lassen A._____ mit Eingabe vom 20. Juni 2017 rechtzeitig Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz einreichen mit den Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 396/2017 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 23.5.2017 sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Die Baubewilligung und der Einspracheentscheid des Bezirksrats Küsnacht vom 19.10.2016 sowie die Gesamtbewilligung des Amtes für Raumentwicklung vom 23.8.2016 betreffend Neubau Wohn- und Geschäftshaus auf GS-Nr. C._____ und GS-Nr. D._____ (Grundbuch Küsnacht) seien aufzuheben und das Baugesuch sei abzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanz sowie der Beschwerdegegner.

I. Am 23. Juni 2017 teilt das ARE seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung mit. Ebenfalls verzichtet der Bezirksrat Küssnacht mit Eingabe vom 30. Juni 2017 auf eine Vernehmlassung. Am 5. Juli 2017 beantragt das instruierende Sicherheitsdepartement des Kantons Schwyz (SID) die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Mit Vernehmlassung vom 21. Juli 2017 lassen die Beschwerdegegner die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer beantragen.

Mit Replik vom 30. August 2017 halten die Beschwerdeführer an ihren Beschwerdeanträgen fest. Mit Duplik vom 21. September 2017 halten die Beschwerdegegner an ihren Anträgen in der Vernehmlassung vom 21. Juli 2017 fest.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Das (zweimal abgeänderte) Bauvorhaben auf dem Grundstück KTN C._____ in der Zentrumszone II sieht den Abbruch des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses und als Ersatzbau den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit neuen Parkplätzen (8 Einstellhallenplätze, 5 Aussenplätze an der ostseitigen Q._____strasse, davon 1 Aussenplatz zur alleinigen Nutzung des Grundstücks KTN C._____ und 4 im Mitbenützungsrecht des Nachbargrundstücks KTN D._____; vgl. angefocht. RRB Erw. 8.5) sowie westseitig einen aussenliegenden Velo- und Containerraum vor. Im Erdgeschoss und im 1. OG der geplanten Baute sind Gewerberäume vorgesehen, im 2. OG eine 5½-Zi-Wohnung und im 3. OG und im Attikageschoss eine 7½-Zi-Maisonettewohnung mit Flachdach (anstelle des bisherigen Walmdachs). Im 2. OG ist ein unbeheizter Wintergarten sowie eine Terrasse vorgesehen, im 3. OG ebenfalls eine Terrasse und beim Attikageschoss eine 189.6m² grosse Terrasse mit 15.7m² grossem Aussenpool.

Die bestehende, rechtmässig erstellte Baute widerspricht in verschiedenen Punkten den geltenden Vorschriften. Das Bauprojekt ist als Wiederaufbau gemäss § 72 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 eingereicht und hat entsprechend die Voraussetzungen des Wiederaufbaurechts einzuhalten.

1.1 Die Beschwerdeführer rügen vorab eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör. Der Regierungsrat habe den in der Verwaltungsbeschwerde beantragten Augenschein als überflüssig erachtet und stattdessen zwecks Evaluierung des äusseren Erscheinungsbildes und der architektonischen Einbettung des Bauvorhabens diverse Internetseiten (webGIS des Kt. SZ und Google Maps)

besucht. Der Augenschein sei als Beweismittel in § 24 Abs. 1 lit. d Verwaltungsverfahrensgesetz (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 ausdrücklich vorgesehen. Über Google Maps liessen sich zwar Fotoaufnahmen herunterladen, doch würden diese die nur vor Ort einsehbare Profilierung durch das Baugespann nicht beinhalten. Der Regierungsrat habe in unzulässiger antizipierter Beweiswürdigung auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet. Stattdessen sei der Augenschein durch anonyme und der Parteiöffentlichkeit entzogene Abklärungen am Computerbildschirm eines Sachbearbeiters der Vorinstanz ersetzt worden, wobei die Ergebnisse dieser Recherchen bzw. verdeckt erhobenen Beweisergebnisse den Parteien vorenthalten worden seien. Der Regierungsrat habe damit den Anspruch der Beschwerdeführer auf rechtliches Gehör verletzt (Beschwerde S. 5ff. Ziff. 8.1-8.6; Replik S. 2).

1.2.1 Die Parteien haben im verwaltungs- sowie im verwaltungsgerichtlichen Verfahren Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18.4.1999). Dazu gehört, dass die Behörde alle erheblichen und rechtzeitigen Vorbringen der Parteien würdigt und die ihr angebotenen Beweise abnimmt, wenn diese zur Abklärung des Sachverhalts tauglich erscheinen. Umgekehrt folgt daraus, dass keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegt, wenn ein Gericht auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil es auf Grund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener (antizipierter) Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 136 I 229 Erw. 5.3 S. 236 f. m.H.). Der Entscheid über die Anordnung eines Augenscheins steht im pflichtgemässen Ermessen der Behörde. Eine dahingehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise überhaupt nicht abgeklärt werden können (Bundesgerichtsurteil 1C_330/2012 vom 22.4.2013 Erw. 4.1 mit Verweis auf 1C_76/2012 vom 6.6.2012 Erw. 2.3).

1.2.2 Beim Augenschein handelt es sich um ein Beweismittel (§ 24 Abs. 1 lit. d VRP). Bei der Beurteilung der Frage, ob solche Beweismittel notwendig sind, kommt der entscheidenden Behörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu (vgl. VGE III 2014 136 vom 30.3.2016 Erw. 7.2; Kaspar Plüss in: Kommentar VRG, 3.Aufl., Zürich 2014, § 7 Rz. 79 m.H.; VGE III 2007 111 vom 29.8.2007 Erw. 2 mit Verweis auf VGE 1032/05 vom 28.9.2005 Erw. 1.2 m.H.; vgl. auch Bundesgerichtsurteil 1A.202/2003 vom 17.2.2004 Erw. 2 m.H.).

1.3 Im vorliegenden Fall ist das geplante Bauvorhaben mit Planunterlagen und Fotografien gut dokumentiert. Ein Augenschein für die vor Ort einsehbare

Profilierung durch das Baugespann war und ist nicht notwendig, ein Vergleich der geplanten mit der bestehenden Baute, resp. die Frage der Einordnung des Bauvorhabens unter das Bestandesprivileg konnte und kann anhand der vorliegenden Unterlagen vorgenommen werden (vgl. insb. die zur Verwaltungsbeschwerde eingereichten Fotografien 6a-7d zur Profilierung durch das Baugespann). Die Beschwerdeführer zeigen nicht auf, inwiefern der Regierungsrat mit dem Verzicht auf einen Augenschein den rechtserheblichen Sachverhalt unrichtig oder unvollständig festgestellt hätte. Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ist somit ebenfalls kein Augenschein notwendig (vgl. § 55 Abs. 1 lit. a VRP). Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör liegt nicht vor.

2. Die Beschwerdeführer machen gegen das geplante Bauvorhaben auf KTN C._____ Rügen im Zusammenhang mit der Bestandesgarantie, dem Wiederaufbaurecht, der örtlichen Einordnung des Bauvorhabens, der Ausnützungsberechnung sowie der Parkplatzsituierung geltend.

2.1 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, sind in ihrem Bestand garantiert (§ 72 Abs. 1 PBG). Wenn ein bestehendes Gebäude abgebrochen oder durch höhere Gewalt zerstört oder in seinem Umfang vermindert wird, so hat der Eigentümer fünf Jahre lang das Recht, es im früheren Umfang wieder aufzubauen (§ 72 Abs. 3 Satz 1 PBG). Im Baureglement des Bezirks Küssnacht (BauR) vom 1. November 2006 wird im Abschnitt H. "Ausnahmen und bestehende Bauten" für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen sowie die kantonale Zustimmungspflicht auf das kantonale Recht verwiesen (Art. 50 Abs. 1 BauR).

Beim Wiederaufbaurecht geht es um die Befugnis, an Stelle einer abgerissenen oder zerstörten Baute oder Anlage, selbst wenn sie dem geltenden Recht widerspricht, im Wesentlichen umfanga- und nutzungsähnlich sowie im unmittelbaren Bereich des bisherigen Standortes wieder zu errichten (vgl. M. Gisler, Das Wiederaufbaurecht, unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse im Kanton Schwyz, S. 38f.). Im Kanton Schwyz ist selbst der Wiederaufbau einer freiwillig abgebrochenen Baute, und dies ohne zusätzliche Einschränkungen, zulässig (Gisler, a.a.O. S. 49).

2.2 Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zu § 72 Abs. 3 Satz 1 PBG verlangt die Beanspruchung des Wiederaufbaurechts für ein abzubrechendes Gebäude kein sklavisches Festhalten an den bisherigen Gebäudeformen. Indessen hat der frühere Umfang praxisgemäss als Richtschnur des Wiederaufbaus zu gelten. Ausserdem muss auch die nutzungsmässige

Wesensgleichheit gewährleistet sein (VGE 1014/02 vom 27.9.2002 Erw. 4c)dd). Diese Voraussetzungen entsprechen der vom Bundesgericht zu Art. 24 RPG entwickelten Rechtsprechung, wonach eine Wiederaufbaute dem alten Bauwerk in Grösse und Nutzungsart ungefähr entsprechen muss (VGE III 2011 102 vom 2.12.2011 Erw. 3.1; VGE 1000/05 vom 30.6.2005 Erw. 3.3; EGV-SZ 1995 Nr. 8, Erw. 3e mit zahlreichen Hinweisen; vgl. EGV-SZ 2011 B 8.4. Erw. 3.1 mit weiteren Hinweisen auf M. Joos, Raumplanungsgesetz, Zürich 2002, S. 219 ff. und Gisler, a.a.O. S. 56 ff.). Die (Nutzungs)Änderung einer Baute ist mit dem Recht auf Wiederaufbau vereinbar, wenn sie keine neuen oder zusätzlichen Widersprüche zum geltenden Baurecht schafft, den bestehenden Zustand somit weiterführt oder allenfalls der bestehenden Nutzungsordnung näherbringt, mitunter eine Verbesserung des bestehenden Zustandes, gemessen an den Zielen des Gesetzgebers, herbeiführt (EGV-SZ 2011 B 8.4. Erw. 3.4; VGE III 2016 172 vom 28.6.2017 Erw. 2.4; VGE III 2010 183 vom 21.12.2010 Erw. 3.3; VGE 1038/98 vom 13.11.1998 Erw. 3a; vgl. EGV 1988 Nr. 49 Erw. 7; Gisler, a.a.O., S. 66).

2.3 Der Voraussetzung des Wiederaufbaus im "früheren Umfang" (§ 72 Abs. 3 PBG) zu genügen vermögen insbesondere wohnhygienische Verbesserungen, welche eine Angleichung an den aktuellen Minimalstandard ermöglichen (Gisler a.a.O. S. 57f.). Zu denken ist an technische und sanitärische Einrichtungen, energietechnische Sanierungen (Isolationen) und Anpassungen von zu geringen Raumhöhen. Unter gewissen Umständen können auch "Gegenleistungen" kompensiert werden, die zu einer teilweisen Anpassung an die geltende Rechtslage führen. Vom Wiederaufbaurecht nicht mehr gedeckt ist hingegen die Befriedigung erhöhter oder sogar luxuriöser Komfortansprüche, sofern und soweit sie die bestehende Rechtswidrigkeit verschärfen oder neue Rechtswidrigkeiten schaffen. Solche Attraktivitätssteigerungen laufen dem Gebot zuwider, die Widersprüche des Ist-Zustandes zur geltenden Rechtslage mittel- und längerfristig zu beseitigen, was indes bereits wegen der möglichen Perpetuierung der Lebensdauer einer Baute durch das Wiederaufbaurecht insbesondere bei einem freiwilligen Abbruch in Frage gestellt ist. Der Widerspruch zum aktuellen Recht darf aber nicht derart anwachsen, dass in Verletzung des Legalitätsprinzips die raumplanungsrechtlichen Festlegungen in verstärktem und unzulässigem Masse unterlaufen werden. So sind in jedem Fall bei freiwilligem Abbruch einer Baute die für einen Wiederaufbau erforderlichen Kriterien nach einem restriktiven Massstab zu prüfen (VGE III 2015 92 vom 26.8.2015 Erw. 4.1 mit Verweis auf Gisler a.a.O. S. 49ff.).

2.4 Dem Bezirksrat kommt als Baubewilligungsbehörde bei der Auslegung und Anwendung der kommunalen Bau- und Zonenvorschriften ein Autonomiebereich zu, der von den übergeordneten Instanzen zu beachten ist. Dem Verwaltungsgericht kommt im Übrigen gestützt auf § 55 Abs. 1 VRP als zweite Beschwerdeinstanz nur mehr eine beschränkte Kognition zu, nämlich eine Rechtskontrolle inkl. Sachverhaltsüberprüfung, indes keine Ermessenskontrolle (VGE III 2013 vom 27.11.2013 Erw. 3.2 mit Verweis auf VGE III 2008 247 vom 28.7.2009 Erw. 2.2 m.H.; BGE 131 II 81 Erw. 6.6; R. Herzog, Art. 6 EMRK und die kantonale Verwaltungsrechtspflege, S. 369f.; Haller/Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Um-weltrecht, 3. Aufl. Zürich 1999, Rz. 677).

3. In der Beschwerde wird geltend gemacht, der Regierungsrat sei auf die Zugabe in Erw. 7.4 des angefochtenen Beschlusses zu behaften, wonach der Ersatzbau 860m² anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) konsumiere und damit nicht mehr durch die Bestandesgarantie gedeckt sei. Dieses Ergebnis sei jedoch entgegen der Ansicht des Regierungsrats nicht "stossend", sondern entspreche der Rechtslage (Beschwerde S. 14 Ziff. 11.10 zweiter Absatz). Das Bauvorhaben bewirke sowohl eine Nutzungsverlagerung als auch eine Reduktion auf bloss zwei Wohneinheiten. Für eine zusätzliche Bestandesgarantie für die Nichtanrechnung des Treppenhauses fehle es an einer Rechtsgrundlage. Damit aber werde die früher konsumierte Ausnützung überschritten.

3.1 Der Bezirksrat errechnete im GRB Nr. 597 vom 19. Oktober 2016 S. 8 die nach Regelbauweise für das Grundstück KTN C._____ maximal zulässige aBGF auf 614.6m² (unter Berücksichtigung, dass 65.8m² für Wohnen und 14m² für Gewerbe von KTN D._____ auf KTN C._____ transferiert wurden, vgl. nachstehend). Zudem hat er für das geplante Bauvorhaben auf KTN C._____ eine projektierte aBGF von 758.7m² ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass der Bezirksrat hierzu auf den Plan "Geschossflächen (Ausnützung)" (Plan.-Nr. 14028-110-A, rev. 2.6.2016) abgestützt hat. Gemäss diesem Plan ist für die geplante Baute von folgender Ausnützung auszugehen:

| Bauprojekt: | Gewerbe | Wohnen | |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------------|
| Erdgeschoss: | 153.2m ² | - | |
| 1. OG | 185.3m ² | - | |
| 2. OG | - | 154.8m ² | |
| 3. OG | 18.0m ² | 143.1m ² | |
| <u>Attika</u> | - | <u>104.3m²</u> | |
| Total | 356.5m² | 402.2m² | zusammen 758.7m² |

Gemäss "Nachweis Bestandesgarantie" im genannten Plan betrage die aBGF der bestehenden Baute 336.4m² für das Wohnen und 437.9m² für das Gewerbe, d.h. total 774.3m² aBGF.

Der Bezirksrat verweist sodann auf einen die Grundstücke KTN C._____ und KTN D._____ betreffenden Dienstbarkeitsvertrag mit einem Ausnützungstransfer zu Lasten Grundstück KTN D._____ und zu Gunsten KTN C._____ vom 24. Februar 2016 von 65.8m² für das Wohnen und 14.0m² für das Gewerbe.

Das Total der zulässigen aBGF unter dem Titel Bestandes- und Wiederaufbaugarantie gemäss § 72 PBG betrage demnach 854.1m² (774.3m² [bestehend] + 65.8m² + 14m² für Wohnen und Gewerbe [transferiert]), wobei für das Gewerbe noch eine Ausnutzungsreserve von 95.4m² (451.9m² - 356.5m²) bestehe (die Ausnutzung für Wohnen sei konsumiert).

Bezüglich die Rüge der Nichteinhaltung der Ausnutzung hält der Bezirksrat fest, die bestehende Ausnutzung widerspreche bereits der gemäss den Zonenvorschriften anwendbaren Ausnutzungsziffer, sei in ihrem Umfang jedoch durch die Bestandesgarantie geschützt. Der Ersatzbau projiziere eine aBGF von total 758.7m², was weniger sei als die aBGF der bestehenden Baute mit 774.3m². Es würden somit keine zusätzlichen Widersprüche zum geltenden Baureglement geschaffen hinsichtlich Ausnutzung. Da das Bauprojekt die von der Bestandesgarantie geschützte Ausnutzung nicht überschreite, konsumiere das Bauprojekt folglich auch keine Ausnutzung, die mittels Übertragung auf das Baugrundstück transferiert worden sei.

3.2 Im angefochtenen RRB Erw. 7.ff. bestätigt der Regierungsrat, dass die bestandesgeschützte Altbaute die nach Regelbauweise maximal zulässige aBGF überschreite. In der Folge prüfte er, ob das Projekt unter dem Titel Bestandesgarantie bewilligt werden könne.

Im Rahmen seiner Prüfung stellt der Regierungsrat fest, die Berechnung des Bezirkrates, wonach das geplante Bauvorhaben mit 758.7m² aBGF die gestützt auf die Bestandesgarantie garantierte maximal zulässige aBGF von 774.3m² nicht konsumiere, übersehe, dass gemäss Baureglement (Art. 32 Abs. 2 lit. e BauR) beim Ersatzbau das Treppenhaus mit circa 100m² bei der aBGF angerechnet werden müsse, da neu nur zwei anstelle der bisher sieben Wohnungen geplant seien. Müsse das Treppenhaus berücksichtigt werden, konsumiere der Ersatzbau insgesamt rund 860m² aBGF und sei von der Bestandesgarantie damit nicht mehr gedeckt (angefocht. RRB Erw. 7.4).

Diesbezüglich hielt der Regierungsrat des Weitem fest, dieses Ergebnis (keine Deckung durch Bestandesgarantie) sei jedoch stossend, da mit der Ersatzbaute mit 758.7m² aBGF im Vergleich zur Altbaute mit 774.3m² aBGF keine zusätzliche Ausnützung geschaffen werde, wenn man in beiden Fällen das Treppenhaus nicht zur aBGF zählen würde. Hinzu komme, dass das Gesamtvolumen des Ersatzbaus gegenüber demjenigen des Altbaus nur geringfügig vergrössert werde. Aus diesem Grunde geniesse auch die Nichtanrechnung des Treppenhauses Bestandesgarantie, d.h. das Treppenhaus sei auch beim Ersatzbau, der nur noch über zwei Wohnungen verfüge, bei der aBGF nicht anzurechnen. Schliesslich hält der Regierungsrat fest, es wäre auch eine Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der Ausnützung im Umfang des Treppenhauses denkbar, wenn die Bestandesgarantie nicht greifen würde (angefocht. RRB Erw. 7.5).

3.3 Es stellt sich damit die Frage, ob für die geplante Baute auf KTN C._____ das Treppenhaus bei der Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche einzubeziehen ist oder in Abzug gebracht werden kann, d.h. ob sich die Beschwerdegegner diesbezüglich ebenfalls auf die Bestandesgarantie berufen können.

3.3.1 Das PBG enthält keine Bestimmungen zur Ausnützungsziffer und/oder zur Ausnützungsübertragung. Es hält in § 21 Abs. 2 lit. a PBG nur fest, dass das Baureglement unter anderem mindestens Vorschriften über das Ausmass der Nutzung in den einzelnen Zonen enthalten muss. Das vorliegend anwendbare BauR regelt die Nutzungsziffern und die Nutzungsübertragung in den Art. 31 bis 35 BauR.

3.3.2 Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (Art. 31 BauR). Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte (Art. 32 Abs. 1 BauR). Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht die in Art. 32 Abs. 2 lit. a-n BauR aufgezählten Flächen. Dazu zählen u.a. Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, in Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohnungen) zudem sämtliche wohnungsexternen und allgemein zugänglichen Treppen und Korridore sowie Liftschächte (lit. e).

Im Anhang zum Baureglement findet sich zu "Art. 32 Anrechenbare Bruttogeschossfläche" eine erläuternde Graphik. Darin wird neben der anrechenbaren und der nicht anrechenbaren Geschossfläche eine dritte Fläche wie folgt aufge-

führt: "Nicht anrechenbar bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen, anrechenbar bei 1-3 Wohnungen".

3.3.3 Nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung stellt eine dem Wohnen oder dem Gewerbe dienende (Erschliessungs-)Fläche naturgemäss keine Fläche für das Wohnen (Essen, Schlafen, Aufhalten) oder Betreiben eines Gewerbes (Fabrikation, Dienstleistung) dar, ist aber grundsätzlich dennoch ausnutzungsrelevant. Die Anrechenbarkeit solcher Erschliessungsflächen entfällt nur, wenn ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschlossen werden oder eine entsprechende Privilegierung ausdrücklich vorgesehen ist (EGV-SZ 2016 B 8.6 S. 115).

3.4 Die anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche, soweit sie in Bezug auf die Ausnutzung noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt (Art. 34 Abs. 1 BauR). Diese wird sowohl vom Bezirksrat als auch vom Regierungsrat mit 764m² angegeben, was unbestritten ist.

3.5 Grundeigentümer von benachbarten oder in zweckmässigem Zusammenhang stehenden Grundstücken derselben Zone können durch Dienstbarkeitsvertrag noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstücks auf die Bauparzelle übertragen (Art. 35 Abs. 1 BauR). Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung des Bezirkrates gelöscht werden (Art. 35 Abs. 2 BauR). Mit Dienstbarkeitsvertrag vom 24. Februar 2016 erfolgte zu Lasten KTN D._____ und zu Gunsten KTN C._____ ein Ausnutzungstransfer von 65.8m² Wohnen und 14.0m² Gewerbe.

3.6.1 Nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung (vorn Erw. 3.3.3) sind die dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden Erschliessungsflächen, wozu Treppenhäuser zählen, grundsätzlich ausnutzungsrelevant. Eine entsprechende Privilegierung (d.h. die Abzugsfähigkeit) muss im kommunalen Baurecht ausdrücklich normiert sein. Gestützt auf Art. 32 Abs. 2 lit. e BauR ergibt sich, dass bei "Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohnungen)" sämtliche wohnungsexternen und allgemein zugänglichen Treppen und Korridore sowie Liftschächte nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet werden. Im Umkehrschluss sind ohne Zweifel bei Ein- und Doppelfamilienhäusern bzw. bei Häusern mit zwei Wohnungen diese Flächen an die Bruttogeschossfläche anzurechnen.

3.6.2 In der bestehenden Baute auf KTN C._____ hat es unbestrittenermassen mehr als drei Wohnungen (sieben nach Zählweise des

Regierungsrats), während die Ersatzbaute nurmehr zwei Wohnungen vorsieht. Die bestehende Baute kommt deshalb in den Genuss der Ausnutzungsprivilegierung gemäss Art. 32 Abs. 2 lit. e BauR, wohingegen für die Ersatzbaute gestützt auf diese Reglementsbestimmung das Treppenhaus nicht abzugsfähig und damit anzurechnen ist. Erst recht für die Anrechenbarkeit des Treppenhauses der Ersatzbaute mit zwei Wohnungen spricht die Graphik zu Art. 32 im Anhang zum Baureglement Küssnacht, wonach die Treppenhausfläche sogar bei Bauten mit drei Wohnungen anzurechnen ist. Wie es sich mit diesem vermeintlichen Widerspruch zwischen der erklärenden Graphik im Anhang und dem Wortlaut von Art. 32 Abs. 2 lit. e BauR ("ab 3 Wohnungen") genau verhält, braucht im vorliegenden Fall jedoch nicht abschliessend beurteilt zu werden (vgl. dazu VGE III 2010 115 und 118 vom 18.11.2010 Erw. 8.1). Fest steht jedenfalls, dass die Ersatzbaute mit nur zwei Wohnungen – im Gegensatz zur bestehenden Baute – nicht in den Genuss der Ausnutzungsprivilegierung gemäss Art. 32 Abs. 2 lit. e BauR kommt.

Die geplante Ersatzbaute schafft damit gegenüber der bestehenden Baute einen zusätzlichen Widerspruch zum geltenden Baurecht. Insofern ist die Erwägung des Regierungsrates, die Ersatzbaute geniesse betreffend Nichtanrechnung des Treppenhauses Bestandesgarantie, falsch, nachdem bei der bestehenden Baute mit sieben Wohnungen das Treppenhaus reglementskonform nicht angerechnet werden muss, mithin gar keine Regelwidrigkeit besteht, welche durch die Bestandesgarantie geschützt werden könnte. Vielmehr entsteht erst durch die Ersatzbaute eine neue, zusätzliche Regelwidrigkeit. Gemäss regierungsrätlicher Feststellung beträgt die Treppenhausfläche rund 100m² (gemäss Angabe der Beschwerdegegner 96.4m²), mithin erhöht sich die aBGF bei Anrechnung der Fläche von 758.7m² auf rund 858.7m² (oder gemäss Beschwerdegegner auf 855.1m²), was einer Erhöhung von rund 13% entspricht. Zusätzlich gilt es zu beachten, dass die Regelbauweise auf der Liegenschaft eine maximale aBGF von 534.8m² zulassen würde, unter Berücksichtigung des Ausnutzungstransfers eine aBGF von 614.6m². Es kann daher auch nicht mehr von einer geringfügigen Überschreitung gesprochen werden (weder was die Erhöhung der aBGF noch was die Abweichung vom Erfordernis des Mehrfamilienhauses ab 3 Wohnungen anbelangt). Damit aber wird diese zusätzliche Rechtswidrigkeit vom Wiederaufbaurecht nicht gedeckt, weshalb das geplante Bauvorhaben unter dem Titel der Bestandesgarantie in der vorgesehenen Ausführung nicht bewilligt werden kann.

3.6.3 Ganz offensichtlich widerspricht dem Baureglement die Nichtanrechnung des Treppenbereichs in der Maisonette-Wohnung; gemäss dem Wortlaut von Art. 32 Abs. 2 lit. e BauR, sollen nur "*allgemein zugängliche Treppen*"

ausnützungsprivilegiert werden, was auf diesen Treppenabschnitt, der sich innerhalb der Wohnung befindet, zweifellos nicht zutrifft (vgl. Plan Geschossflächen [Ausnützung] Nr. 14028-110-A, Rev-Dat. 2.6.2016). Dieser Treppenabschnitt wäre selbst dann anzurechnen, wenn genügend Wohnungen im Gebäude vorhanden wären.

3.6.4 Die vom Regierungsrat vorgebrachte Begründung, weswegen dennoch auf eine Anrechnung zu verzichten sei, vermag nicht zu überzeugen (angefocht. RRB Erw. 7.4: "Dieses Ergebnis wäre jedoch stossend, da mit der Ersatzbaute mit 758m² aBGF im Vergleich zur Altbaute mit 774.3m² aBGF keine zusätzliche Ausnützung geschaffen wird, wenn man in beiden Fällen das Treppenhaus nicht zur aBGF zählt."). Eine solche Auslegung verstösst gegen den klaren Wortlaut des Baureglements, wonach bei einer Baute mit zwei Wohnungen keine Ausnützungsprivilegierung vorgesehen ist und das Treppenhaus in die AZ-Berechnung miteinbezogen werden muss.

Weder er noch die Beschwerdegegner bringen hierzu schützenswerte Beweggründe vor (wie Verbesserung der Wohnhygiene, zeitgemässes Bauen, energetische Verbesserung oder Verbesserung des bestehenden Zustandes, vgl. Erw. 2.3), die diese weitere Überschreitung rechtfertigen könnten. Sie begründen nicht, weshalb sich die vorliegende Planung des Ersatzbaus aufdrängen sollte, so dass sich diese zusätzliche Regelwidrigkeit rechtfertigen liesse. Zumindest vermag die vom Regierungsrat erbrachte Begründung, das Gesamtvolumen des Ersatzbaus sei nur geringfügig grösser als jenes der bestehenden Baute, nicht zu genügen. Das BauR kennt als Bauvorschrift die Ausnützungsziffer und definiert die anrechenbare Bruttogeschossfläche, die es einzuhalten gilt. Mit dem Ersatzbau würde daher ein zusätzlicher Widerspruch zum geltenden kommunalen Baurecht geschaffen. Daran ändert auch die Ausführung der Beschwerdegegner nichts, wenn sie festhalten, mit dem Recht auf Wiederaufbau sei eine gewisse Nutzungsänderung vereinbar (und damit wohl auf die Reduktion von sieben Wohnungen [was die Nichtanrechnung des Treppenhauses nach sich zieht] auf zwei Wohnungen [wofür das BauR keine Privilegierung vorsieht] ansprechen). Der zusätzliche Widerspruch zum BauR wird damit nicht bestritten und einen schützenswerten Beweggrund (der die zusätzliche Verschärfung rechtfertigen könnte) stellt die Nutzungsänderung nicht dar. Eine Nutzungsänderung allein rechtfertigt indes keine Verschärfung, dafür wären Gründe notwendig, wonach sich dies gebieterisch aufdrängen würde (vgl. Erw. 2.3; Gisler, a.a.O. S. 56).

3.6.5 Unter Berücksichtigung des Ausnützungstransfers beträgt die maximal zulässige aBGF auf KTN C. _____ nach Regelbauweise 614.6m². Die

bestehende Baute weist eine aBGF von 774.3m² auf. Die Ersatzbaute eine aBGF von rund 858m² (oder 855.1m²). Damit aber übertrifft die Ersatzbaute noch die um den Ausnützungstransfer erweiterte, bestehende aBGF (total 774.3m² + 79.8m² = 854.1m²). Es erübrigt sich daher die Klärung der Frage, ob im Rahmen des Wiederaufbaurechts ein Ausnützungstransfer zusätzlich zur bereits überhöhten aBGF zulässig ist (was eine zusätzliche Verschärfung bedeuten würde) oder ob ein Ausnützungstransfer ohnehin nur auf eine reglementskonforme aBGF angerechnet werden kann. Immerhin bestehen für das Gericht erhebliche Zweifel, ob eine ohnehin überhöhte aBGF mittels Ausnützungstransfer noch zusätzlich erhöht werden kann (womit die Regelwidrigkeit nicht nur perpetuiert, sondern gar verschärft würde).

3.6.6 Soweit der Regierungsrat auf die Möglichkeit einer Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der Ausnützung im Umfang des Treppenhauses hinweist, ist festzuhalten, dass eine solche im Baugesuch vom 14. Juli 2015 nicht beantragt bzw. beansprucht worden ist (vgl. die nicht angekreuzte Rubrik "Ausnahmen von Bestimmungen des Baureglements" unter Ziff. 10 "Ausnahmen"). Ob hier eine Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der Ausnützung im Umfang des Treppenhauses denkbar wäre, wenn die Bestandesgarantie nicht greifen würde (angefocht. RRB Erw. 7.4 in fine), ist vom Bezirksrat zu beurteilen. Jedenfalls ist gestützt auf die vorliegenden Akten bei der Bauparzelle nicht offensichtlich, weshalb ein die Ausnützungsziffer einhaltender Neubau bzw. eine von der Bestandesgarantie geschützte Ersatzbaute nicht möglich sein sollte bzw. inwiefern von einer Ausnahmesituation auszugehen wäre.

Der Bezirksrat hat darauf verzichtet, sich vor Verwaltungsgericht zu den Ausführungen in Erwägung Ziff. 7.4 des angefochtenen RRB zu äussern, weshalb es hiermit sein Bewenden hat.

3.7 Zusammenfassend ist die Beschwerde gutzuheissen. Das geplante Bauvorhaben der Beschwerdegegner übersteigt infolge Anrechnungspflicht des Treppenhauses an die anrechenbare Bruttogeschossfläche gemäss Baureglement die im Rahmen der Bestandesgarantie zulässige Ausnützungsziffer. Der angefochtene RRB Nr. 396/2017 vom 23. Mai 2017 und somit auch die durch diesen bestätigte Baubewilligung BRB Nr. 597 vom 19. Oktober 2016 (wie auch der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 23.8.2016) sind aufzuheben.

4.1.1 Diesem Verfahrensausgang entsprechend werden die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens (inklusive Kanzleikosten) von insgesamt Fr. 1'500.--

neu je zur Hälfte (je Fr. 750.--) den Beschwerdegegnern (unter solidarischer Haftbarkeit) sowie dem Bezirk auferlegt.

4.1.2 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend ist die Parteientschädigung für das regierungsrätliche Verfahren neu zu verlegen. Der Bezirk sowie die Beschwerdegegner (unter solidarischer Haftbarkeit) haben den beanwalteten Beschwerdeführern für das regierungsrätliche Verfahren eine Parteientschädigung (inkl. Barauslagen und MwSt) von je Fr. 600.-- zu entrichten.

4.2.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden auf insgesamt Fr. 2'400.-- festgelegt und je zu einem Drittel (je Fr. 800.--) den Beschwerdegegnern (unter solidarischer Haftbarkeit), dem Bezirk und dem Kanton Schwyz auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP).

4.2.2 Die Beschwerdegegner (unter solidarischer Haftbarkeit), der Bezirk und der Kanton Schwyz haben den beanwalteten Beschwerdeführern für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren je eine Parteientschädigung 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. 3'000.-- bzw. je Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

- 1.1 In Gutheissung der Beschwerde werden der angefochtene RRB Nr. 396/2017 vom 23. Mai 2017 sowie die mit BRB Nr. 597 vom 19. Oktober 2016 den Beschwerdegegnern erteilte Baubewilligung im Sinne der Erwägungen aufgehoben.
- 1.2 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens (inklusive Kanzleikosten) von insgesamt Fr. 1'500.-- werden neu je zur Hälfte (je Fr. 750.--) den Beschwerdegegnern (unter solidarischer Haftbarkeit) sowie dem Bezirk Küssnacht auferlegt.
- 1.3 Die Beschwerdegegner (unter solidarischer Haftbarkeit) sowie der Bezirk Küssnacht haben den beanwalteten Beschwerdeführern für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren eine Parteienentschädigung von je Fr. 600.-- (inklusive Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
- 2.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'400.-- werden je zu einem Drittel (je Fr. 800.--) den Beschwerdegegnern (unter solidarischer Haftbarkeit), dem Bezirk Küssnacht sowie dem Kanton Schwyz auferlegt.
- 2.2 Die Beschwerdeführer haben am 3. Juli 2017 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, der ihnen aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten ist.
- 2.3 Hinsichtlich des Kantonsanteils wird auf die kantonsinterne Verrechnung verzichtet.
3. Die Beschwerdegegner (unter solidarischer Haftbarkeit), der Bezirk Küssnacht sowie der Kanton Schwyz haben den beanwalteten Beschwerdeführern für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren eine Parteienentschädigung (inkl. Barauslagen und MwSt) von je Fr. 1'000.-- 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).

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)
- den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (2/R)
- den Bezirksrat Küssnacht (R)
- den Regierungsrat (EB)
- das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
- und das kantonale Amt für Raumentwicklung.

Schwyz, 24. November 2017

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

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: 14. Dezember 2017