

BGer 1C_89/2025 vom 30. September 2025

Bundesgericht, 2025-09-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_89_2025

FR: TF 1C_89/2025 du 30 septembre 2025

IT: TF 1C_89/2025 del 30 settembre 2025

Erwägungen

E. 1.1

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Entscheidung im Bereich des öffentlichen Baurechts. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG). Ein Ausschlussgrund gemäss Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde legitimiert. Der blosserückweisungsantrag genügt, weil das Bundesgericht im Falle der Gutheissung der Beschwerde in der Sache nicht selbst entscheiden könnte (vgl. BGE 137 II 313 E. 1.3; 136 V 131 E. 1.2 S. 135; 134 III 379 E. 1.3; 133 III 489 E. 3.1; Urteile 2C_817/2020 vom 27. Dezember 2021 E. 1.6; 5A_968/2019 vom 20. Mai 2020 E. 1.2).

E. 1.2

Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten einzutreten. Damit besteht für die Entgegennahme als subsidiäre Verfassungsbeschwerde kein Raum (Art. 113 BGG ; BGE 138 I 143 E. 1.1.3; Urteil 1C_228/2024 vom 10. Februar 2025 E. 1.1).

E. 1.3

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann namentlich die Verletzung von Bundesrecht und Völkerrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a und b BGG). Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), prüft jedoch nur die geltend gemachten Rechtsverletzungen, sofern rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 150 V 340 E. 2; 149 II 337 E. 2.2; 148 V 209 E. 2.2). In Bezug auf die Verletzung von Grundrechten gilt eine qualifizierte Rüge- und Begründungspflicht (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 150 II 346 E. 1.5.3 mit Hinweisen).

E. 1.4

Das Bundesgericht legt seinem Urteil grundsätzlich den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG), den es gestützt auf die Akten ergänzen kann (Art. 105 Abs. 2 BGG ; BGE 143 V 177 E. 4.3 mit Hinweisen).

E. 2.1

Die Beschwerdeführenden lassen Ziff. 1 Satz 2 des Dispositivs des vorinstanzlichen Entscheids bezüglich der Verglasung der Pergola unanfechtet und ersuchen nicht darum, die 1,72 m lange Zimmeranbauerweiterung zu bewilligen. Demnach bildet einzig die Verpflichtung zum Rückbau dieser Erweiterung Streitgegenstand. Im vorinstanzlichen Verfahren war strittig, ob der entsprechende behördliche Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verwirkt war.

E. 2.2

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

E. 2.3

Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid zusammengefasst aus, damit der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands hinsichtlich der von der Baubehörde im Februar 2019 festgestellten unrechtmässigen Zimmeranbauerweiterung verwirkt sei, müsse diese vor 30 Jahren, d.h. vor Februar 1989, erstellt worden sein. Fest stehe, dass diese Erweiterung vor 2004 ausgeführt worden sei. Deren Erstellung vor 1989 habe jedoch nicht rechtsgenügend nachgewiesen werden können, weshalb die Verwirkung nicht eingetreten sei. Daher könne offenbleiben, ob die nach der Erweiterung vorgenommenen Umbauten des Badezimmers den Neubeginn der Verwirkungsfrist hätten auslösen können, obwohl damit die Dimensionen der Erweiterung nicht verändert worden seien.

E. 2.4

In ihrer Beschwerdeantwort bringt die Beschwerdegegnerschaft vor, sie halte daran fest, dass die 30-jährige Verwirkungsfrist bezüglich der Erweiterung des Badezimmers bereits deshalb nicht abgelaufen sein könne, da dieses Zimmer bis ins Jahr 2013 immer wieder verändert worden sei.

E. 2.5

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

E. 3.1

Die Vorinstanz ging davon aus, sie hätte den Ablauf der Verwirkungsfrist bezüglich der (gebäudeexternen) Erweiterung des Badezimmers nur bejahen können, wenn sie überzeugt gewesen wäre, dass diese Erweiterung vor Februar 1989 erfolgt sei, bzw. dass es sich dabei um die wahrscheinlichste aller Sachverhaltsvarianten handle. Fest stehe jedoch einzig, dass die Erweiterung nach 1982 und vor 2004 ausgeführt worden sei. Eine Erweiterung vor 1989 hätten die Beschwerdeführenden nicht durch Unterlagen belegen können. So sei weiterhin unbelegt, wann die vorliegenden Fotos des erweiterten Bads aufgenommen worden seien. Weder die Expertise F._____ noch die Aussagen von E._____ und G._____ enthielten bezüglich eines Erstellungsdatums vor Februar 1989 beweiskräftige Angaben. Die Vorbringen der Beschwerdeführenden könnten den geforderten Beweis auch im Zusammenspiel nicht erbringen.

E. 3.2

Die Beschwerdeführenden bringen sinngemäss vor, da der Zeitpunkt der Erstellung der streitbetroffenen baulichen Erweiterung wegen Zeitablaufs nicht mit Sicherheit bestimmt werden könne, sei das Beweismass auf die überwiegende Wahrscheinlichkeit herabzusetzen. Die Vorinstanz habe ihrem Entscheid zu Unrecht ein Beweismass zugrunde gelegt, das über die überwiegende Wahrscheinlichkeit hinausgehe.

E. 3.3

Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung können Beweiserleichterungen gewährt und insbesondere das Beweismass auf eine überwiegende Wahrscheinlichkeit herabgesetzt werden, wenn der Erstellungszeitpunkt einer Baute wegen Zeitablaufs nicht mit Sicherheit bestimmt werden kann (BGE 147 II 309 E. 5.2). Dies trifft namentlich zu, wenn der Zustand einer Baute 30 Jahre vor dem ersten Einschreiten der Baubehörden nicht dokumentiert ist und sich nur mit grossem Aufwand rekonstruieren lässt (vgl. BGE 147 II 309 E. 5.4; vgl. auch Urteil 1C_102/2022 vom 9. Juli 2024 E. 5.3).

E. 3.4

Vorliegend lässt sich gemäss den vorinstanzlichen Feststellungen mangels entsprechender Belege nicht mit Sicherheit bestimmen, ob die streitbetroffene Erweiterung des Badezimmers bereits 30 Jahre vor dem ersten Einschreiten der Behörden vorgenommen wurde. Unter diesen Umständen ist es gemäss der vorgenannten Rechtsprechung gerechtfertigt, das Beweismass auf die überwiegende Wahrscheinlichkeit zu reduzieren. Die Vorinstanz erachtete die Badezimmererweiterung vor Februar 1989 zwar als möglich, jedoch nicht als die wahrscheinlichste aller Sachverhaltsvarianten. Demnach ging sie - zumindest im Ergebnis - zutreffend vom Beweismass der überwiegenden Wahrscheinlichkeit aus.

E. 4.1

Im vorinstanzlichen Verfahren machten die Beschwerdeführenden in ihrer Sprungbeschwerde geltend, der Bezirksrat hätte E._____ als Zeugin einvernehmen müssen. Zudem beantragten sie mit Replik vom 18. Juli 2023 die Zeugeneinvernahme von G._____.

E. 4.2

Die Vorinstanz kam - wie bereits erwähnt (vgl. E. 3.1 hiervor) - zum Ergebnis, die Aussagen (bzw. die schriftlichen Bestätigungen) von E._____ und G._____ enthielten bezüglich des Erstellungsdatums der streitbetroffenen Gebäudeerweiterung vor

Februar 1989 keine beweiskräftigen Angaben. Damit liess die Vorinstanz erkennen, dass sie auch entsprechende Zeugenaussagen als nicht beweistauglich ansah (vgl. Urteil 1C_1/2015 vom 10. August 2015 E. 2.3). Entsprechend verzichtete die Vorinstanz auf die Einvernahme der Zeuginnen und nahm an, auch der Bezirksrat habe keine weiteren Beweismassnahmen ergreifen müssen.

Zur Begründung führte die Vorinstanz zusammengefasst aus, die von E._____ im Schreiben vom 21. April 2021 wiedergegebenen Fotos des erweiterten Badezimmers hätten zwischen 1982 und 2004 aufgenommen worden sein können. Die Angabe von E._____, diese Fotos zeigten den Zustand des Badezimmers während ihren Herbstferien 1987, gebe einzig ihre subjektive Meinung wieder, basierend auf einer Erinnerung an längst vergangene Ferientage. Zudem könne nicht ausgeschlossen werden, dass der von ihr ergänzte Plan der Badezimmererweiterung mehr durch diese Fotos als durch ihre Erinnerung an die Herbstferien 1987 beeinflusst worden sei. Das Foto 1a, welches die Beschwerdeführenden auch in elektronischer Form eingereicht hätten, lasse erkennen, dass der vordere und hintere Teil des erweiterten Badezimmers mit verschiedenen Wandplatten belegt sei. Der Wechsel finde dort statt, wo die Mauer (zur Erweiterung des Badezimmers) habe durchbrochen werden müssen, was dafür spreche, dass der hintere Teil des Badezimmers nachträglich errichtet worden sei. Jedoch sei nicht ausgeschlossen, dass 1987 ein Badumbau im vorderen Teil, z.B. mit dem Einbau eines WCs an der Rückwand, und später die Erweiterung mit dem Einbau einer Badewanne im hinteren Teil erfolgt sei. Selbst wenn das Bad 1987 umgebaut worden wäre, wäre damit eine damalige Erweiterung nicht bewiesen. Die auf gerichtliche Fragen hin erteilten Antworten von E._____ im Schreiben vom 14. August 2024 hätten gezeigt, dass sie das Aufnahmedatum der von ihr wiedergegebenen Fotos nicht gekannt und sie nach den Herbstferien im Jahr 1987 die Etage mit dem erweiterten Badezimmer kaum noch zu Gesicht bekommen habe. E._____ habe somit über allfällige spätere bauliche Veränderungen des Bads kaum Auskunft geben können. Demnach vermögen auch die Angaben von E._____ im Schreiben vom 14. August 2024 nicht zu beweisen, dass das Badezimmer tatsächlich vor Februar 1989 erweitert worden sei.

Dies werde auch durch die Angaben von G._____ in ihrem Schreiben vom 6. Februar 2023 nicht rechtsgenügend belegt. Selbst wenn zutreffen sollte, dass der damalige Eigentümer des Hauses das Badezimmer nach dem Tod seiner Ehefrau (14. Mai 1987) ausgebaut hätte, vermöge dies die Badezimmererweiterung vor Februar 1989 nicht zu belegen, zumal die Wandplatten auf mehrere Ausbaustufen hinwiesen. Wenn sogar E._____ nach den Herbstferien (im Jahr 1987) das Bad kaum noch habe betreten dürfen, sei schwer vorstellbar, dass G._____, die damals nicht vor Ort gewohnt habe, zweifelsfrei bestätigen könnte, dass die Erweiterung des Bads bereits im Februar 1989 im strittigen Ausmass bestanden habe.

E. 4.3

Die Beschwerdeführenden rügen, die Vorinstanz habe mit der Unterlassung der beantragten Zeugenbefragung von E._____ und G._____ den aus dem rechtlichen Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV abgeleiteten Beweisführungsanspruch verletzt. Zur Begründung bringen sie sinngemäss vor, die Vorinstanz habe die bereits vorliegenden (schriftlichen) Angaben dieser Personen willkürlich gewürdigt. E._____ habe in ihrem ersten Schreiben vom 21. April 2021 unter Hinweis auf Fotografien des erweiterten Badezimmers und einen handschriftlich ergänzten Grundrissplan bestätigt, dass sie während den Herbstferien im

Jahr 1987 ein erweitertes Badezimmer benutzt habe. Daran könne sie sich aufgrund eines Konflikts im Zusammenhang mit dem Bad gut erinnern. Zudem könne man sich nach allgemeiner Lebenserfahrung an ein neues Badezimmer mit flächenmässiger Erweiterung gut erinnern. In ihrem zweiten Schreiben vom 14. August 2024 habe E. _____ ihre vormaligen Angaben zum Zustand des Badezimmers im Herbst 1987 bestätigt. Mit Schreiben vom 6. Februar 2023 habe auch G. _____ bestätigt, dass das Badezimmer im Jahr 1987 nach dem Tod der Ehefrau des damaligen Eigentümers erweitert worden sei. Da die Vorinstanz an der Glaubwürdigkeit der schriftlichen Angaben von E. _____ und G. _____ trotz ihrer inhaltlichen Übereinstimmung Zweifel gehabt habe, hätte sie zur Gewährung des rechtlichen Gehörs gemäss Art. 29 Abs. 2 BV diese Personen als Zeuginnen befragen müssen. Die entsprechenden Zeugenaussagen könnten nachweisen, dass das Badezimmer zumindest mit überwiegender Wahrscheinlichkeit im Jahr 1987 erweitert worden sei. Die gegenteilige Beweiswürdigung der Vorinstanz sei willkürlich.

E. 4.4

Der Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV gewährt den Parteien in Verfahren, die in ihre Rechtsstellung eingreifen, das Recht auf Abnahme der rechtzeitig und formgültig angebotenen, rechtserheblichen Beweismittel (BGE 134 I 140 E. 5.3; vgl. auch BGE 124 I 241 E. 2; 139 II 7 E. 4.3). Das Recht auf Beweisabnahme schliesst eine vorweggenommene (antizipierte) Würdigung von Beweisen nicht aus. Eine solche ist zulässig, wenn eine Behörde zum Schluss kommen darf, ein form- und fristgerecht beantragtes und an sich taugliches Beweismittel vermöge ihre aufgrund der bereits abgenommenen Beweise gewonnene Überzeugung von der Wahrheit oder Unwahrheit einer behaupteten und bestrittenen Tatsache nicht zu erschüttern (BGE 143 III 297 E. 9.3.2; 147 IV 534 E. 2.5.1; je mit Hinweisen). Keine solche Überzeugung liegt vor, wenn die Behörde die Sachvorbringen gestützt auf die Beweiswürdigung weder als erstellt noch als widerlegt erachtet (BGE 143 III 297 E. 9.3.2; Urteil 5A_975/2022 vom 30. August 2023 E. 2.5). Diesfalls ist die Nichtabnahme eines form- und fristgerecht beantragten Beweismittels nur zulässig, wenn eine Behörde diesem in (unechter) antizipierter Beweiswürdigung die Tauglichkeit absprechen darf, die behauptete Tatsache zu beweisen (vgl. Urteil 4A_427/2017 vom 22. Januar 2018 E. 5.1.1; vgl. auch BGE 146 III 203 E. 3.3.2 mit Hinweisen).

E. 4.5

Die Zeugenbefragung einer Person darf als nicht beweistauglich erachtet werden, wenn ausgeschlossen ist, dass die zu befragende Person sich nach langer Zeit noch hinreichend an die strittigen Tatsachen erinnern kann (vgl. Urteil 6B_567/2024 vom 3. April 2025 E. 5.3). So entspricht es allgemeiner Lebenserfahrung, dass Erinnerungen an gewöhnliche oder alltägliche Geschehnisse mit zunehmendem Zeitablauf verblassen und bereits in den ersten Tagen und Wochen nach einem Ereignis grössere Erinnerungsverluste auftreten können (Urteil 6P.165/2004 vom 27. April 2005 E. 2.4.2 mit Hinweisen). Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts darf daher willkürfrei angenommen werden, ein Notar, der täglich eine Vielzahl von Urkunden redigiere, könne sich nach über einem Jahrzehnt nicht mehr daran erinnern, was mit bestimmten Formulierungen gemeint war (Urteil 5A_708/2014 vom 23. März 2015 E. 2). Ebenso darf angenommen werden, ein Arzt könne sich nach zwölf Jahren nicht mehr detailliert an ein Aufklärungsgespräch erinnern (Urteil 4A_453/2014 vom 23. Februar 2015 E. 5.4). Jedoch ist zu beachten, dass eine Person sich unter Umständen auch nach längerer Zeit an Vorgänge erinnern kann, die aus dem

Alltagsleben herausfallen oder sie nachhaltig beeindruckt haben (vgl. ROBERT HAUSER, Der Zeugenbeweis im Strafprozess mit Berücksichtigung des Zivilprozesses, Zürich 1974, S. 311). So darf gemäss der Rechtsprechung nicht ausgeschlossen werden, dass Männer eine Beteiligung an Gruppensex mit einer Frau nach über sechs Jahren zeitlich noch einordnen können (Urteil 6P.165/2004 vom 27. April 2005 E. 2.1, 2.4.2 und 2.4.4). Nicht ausgeschlossen werden darf auch, dass sich ein Buchhalter etwa nach einem Jahr noch daran erinnern kann, ob er eine Krankmeldung an einem bestimmten Tag auf der Post aufgegeben habe (Urteil 5C.206/2006 vom 9. November 2006 E. 2.2 und 2.3). Zudem ist es gemäss allgemeiner Lebenserfahrung möglich, dass sich Personen auch nach Jahren noch an die Raumaufteilung der von ihnen bewohnten Wohnungen erinnern können. Entsprechend nahm das Bundesgericht an, ein Mieter könne sich noch daran erinnern, wie viele Räume eine von ihm vor dreissig Jahren gemietete Wohnung umfasst habe (vgl. Urteil 1C_1/2015 vom 10. August 2015 E. 2.3). Die Rüge unzulässiger antizipierter Beweiswürdigung prüft das Bundesgericht als Tatfrage nur unter dem Aspekt der Willkür (BGE 147 IV 534 E. 2.5.1 mit Hinweisen).

E. 4.6

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

Sodann schloss die Vorinstanz nicht aus, dass G._____ sich gemäss ihrer Darstellung aufgrund einer familiären Freundschaft mit dem damaligen Eigentümer der Bauparzelle daran erinnern kann, dass er das Badezimmer im Jahr 1987 nach dem Tod seiner Ehefrau ausbaute bzw. erweiterte. Die Vorinstanz bezweifelte zwar, ob G._____ das Badezimmer später noch habe sehen können. Dies ist jedoch nicht beweisrelevant, weil der

nachträgliche Umbau des Badezimmers keine neue Verwirkungsfrist auslöste (vgl. E. 2.5 hiervor).

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

E. 4.7

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

E. 5.1

Die Vorinstanz kam zum Ergebnis, auch die Privatexpertise von F. _____ von 26./30. Januar 2023 vermöge eine Erweiterung des Badezimmers vor Februar 1989 nicht zu belegen. Zur Begründung führte sie zusammengefasst aus, sollten gemäss der Expertise die im Jahr 2023 analysierten Rohrproben mindestens 30 Jahre im Einsatz gewesen sein, vermöge dies einen Ausbau des Badezimmers vor 1989 nicht zu beweisen. Zudem basiere diese Annahme trotz der vorgenommenen Materialanalyse auf einer Schätzung und könne daher einen genauen Zeitpunkt des Einbaus der Rohre nicht belegen. Auch die Herstellung einer Muffe vor dem 25. November 1997 belege deren Einbau vor Februar 1989 nicht. Zudem habe der Experte in seiner Schlussfolgerung ausgeführt: "Dieser Anbau (eines Kinderzimmers auf einer Länge von 4,7 m auf der Grundstücksgrenze) erfolgte offenbar im Jahr 1978. Nach dem Anbau wurde dieser gemäss Angaben der Familie A. _____ zwischen den Jahren 1981 und 1989, vermutlich ca. im Jahr 1986/1987 abermals um 1,705 m nach Westen entlang der Grundstücksgrenze erweitert, d.h. räumlich abschliessend ausgebaut." Diese Formulierung zeige, dass der Experte durch die Beschwerdeführenden instruiert worden sei, was die Beweiswertigkeit des Gutachtens schmälere.

Mit diesen Ausführungen brachte die Vorinstanz zumindest implizit zum Ausdruck, dass sie die von den Beschwerdeführenden in der Replik vom 18. Juli 2023 beantragte Zeugeneinvernahme von F._____ als nicht beweistauglich ansah.

E. 5.2

Die Beschwerdeführenden wenden ein, der Experte habe seine Expertise nach fachlich anerkannten Grundsätzen erstellt, weshalb der vorinstanzliche Vorwurf der Instruktion unberechtigt sei. Zudem hätte die Vorinstanz diesen Vorwurf im Rahmen der beantragten Zeugeneinvernahme klären müssen. Indem sie dies unterlassen habe, habe sie den Beschwerdeführenden das rechtliche Gehör verweigert.

E. 5.3

F._____ ging gemäss den von der Vorinstanz zutreffend zitierten Ausführungen in der Schlussfolgerung seines Gutachtens hinsichtlich des zeitlichen Ablaufs der Erweiterung des Badezimmers von den Angaben und Vermutungen der Beschwerdeführenden aus. Inwiefern diesbezüglich oder auch hinsichtlich der Ergebnisse des Gutachtens von F._____ seine Befragung weitere entscheidungswesentlichen Erkenntnisse verschaffen könnte, legen die Beschwerdeführenden nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Demnach verletzte die Vorinstanz deren Beweisführungsanspruch nicht, wenn sie auf die Zeugeneinvernahme von F._____ verzichtete.

Insoweit ist auch eine Verletzung der Begründungspflicht zu verneinen, da diese nicht verlangt, dass ein Gericht sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGE 143 III 65 E. 5.2; 146 II 335 E. 5.1; je mit Hinweisen). Es genügt, wenn ein Gericht auf Vorbringen der Parteien implizit eingeht (Urteil 1C_555/2022 vom 9. Mai 2023 E. 4.2 mit Hinweis).

E. 6.1

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

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der unterliegenden Beschwerdegegnerschaft aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG), die dafür solidarisch haftet (Art. 66 Abs. 5 BGG). Die Beschwerdegegnerschaft hat zudem den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen, für die sie ebenfalls solidarisch haftet (Art. 68 Abs. 4 i.V.m. Art. 66 Abs. 5 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.