

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2018 232

## Entscheid vom 25. Juli 2019

---

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident  
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin  
Monica Huber-Landolt, Richterin  
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

---

Parteien

**A.** \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. B. \_\_\_\_\_,

**gegen**

1. **Gemeinderat Wollerau**, Hauptstrasse 15, Postfach 335,  
8832 Wollerau,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C. \_\_\_\_\_,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,  
Postfach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligungspflicht)

## **Sachverhalt:**

**A.** A.\_\_\_\_\_ ist Eigentümer eines Gemeinschaftsraumes (Stockwerkeinheit Nr. D.\_\_\_\_\_) im Garagengeschoss sowie eines Bastelraumes im 1. Wohngeschoss (Haus Nr. E.\_\_\_\_\_, Stockwerkeinheit Nr. F.\_\_\_\_\_ [Bastelraum Nr. 1]) auf dem Grundstück KTN G.\_\_\_\_\_ an der H.\_\_\_\_\_-strasse \_\_, Wollerau. Die Überbauung (zwei Mehrfamilienhäuser), wo sich dieser Gemeinschaftsraum sowie der Bastelraum befinden, wurde mit Beschluss (GRB) Nr. 303 vom 26. Juni 1984 des Gemeinderates Wollerau bewilligt.

**B.** Am 18. Januar 1988 fand eine Bauabnahme bzw. eine "Teilabnahme (Rest)" in den Gemeinschaftsräumen "im Kellergeschoss" zwischen den beiden bewilligten Mehrfamilienhäusern statt (vgl. RR-act. II/02/Beilage 10), wobei festgestellt wurde, dass der Gemeinschaftsraum im Eigentum von A.\_\_\_\_\_ (Stockwerkeinheit Nr. D.\_\_\_\_\_) zu Sauna- und Squashzwecken umgenutzt wurde.

**C.1** Mit Schreiben vom 7. Mai 2009 (RR-act. II/02/Beilage 2) wurde A.\_\_\_\_\_ vom Bauamt der Gemeinde Wollerau - im Nachgang an die am 14. Januar 2009 getätigte Gebäudeschätzung durch die Steuerverwaltung des Kantons Schwyz - mitgeteilt, dass neben der ordentlichen Nutzung im Erdgeschoss ein Studio (umgebauter Bastelraum Nr. 1) festgestellt worden sei, das nicht Gegenstand der Baubewilligung gewesen sei. A.\_\_\_\_\_ wurde aufgefordert, aktuelle Planunterlagen bis am 22. Mai 2009 zur Prüfung einzureichen. Am 21. Mai 2009 stellte A.\_\_\_\_\_ dem Bauamt einen Plan des Studios zu (RR-act. II/02/Beilage 3).

**C.2** Mit Schreiben vom 2. Juli 2012 (RR-act. II/02/Beilage 4) teilte das Hochbauamt der Gemeinde Wollerau A.\_\_\_\_\_ sinngemäss was folgt mit: Das Hochbauamt sei auf eine im Internet aufgeschaltete Verkaufsanzeige aufmerksam gemacht worden. Gegenstand dieses Inserates seien Sauna- und Squashräumlichkeiten sowie ein 1-Zimmer-Studio. Es handle sich um einen unbewilligten Zustand: Die zu Sauna- und Squashzwecken genutzten Räumlichkeiten im Garagengeschoss seien als Gemeinschaftsraum für die Bewohner genehmigt worden; eine Bewilligung für die gewerbliche Nutzung einer Sauna- und Squashanlage bestehe nicht; Ebenso bestehe keine Möglichkeit, einen bewilligten Bastelraum als 1-Zimmer-Wohnstudio zu nutzen. A.\_\_\_\_\_ wurde aufgefordert, für die betreffenden Räumlichkeiten ein nachträgliches Baugesuch bis am 27. Juli 2012 einzureichen.

Mit Eingabe vom 30. November 2012 (RR-act. II/02/Beilage 8) reichte der mittlerweile vertretene A.\_\_\_\_\_ Planunterlagen ein und ersuchte um Durch-

führung einer Besprechung, welche am 19. Februar 2013 stattfand. Anlässlich dieser wurde vereinbart, dass bis zum 15. März 2013 ein nachträgliches Baugesuch einzureichen ist (vgl. RR-act. II/02/Beilage 9).

**C.3** Mit Schreiben vom 22. April 2013 beantragte A.\_\_\_\_\_, es sei festzustellen, dass die Anlage (Squash, Sauna) baubewilligt, evtl. der Beseitigungsanspruch untergegangen sei (RR-act. II/02/Beilage 10 S. 4). Am 2. Mai 2013 (RR-act. II/02/11) teilte das Bauamt der Gemeinde Wollerau A.\_\_\_\_\_ im Wesentlichen und sinngemäss mit, dass es auf der Einreichung der geforderten Unterlagen beharre. In der Folge kam A.\_\_\_\_\_ dieser Aufforderung nicht nach.

**C.4** Mit Schreiben vom 24. April 2015 teilte das Bauamt der Gemeinde Wollerau A.\_\_\_\_\_ mit, dass "aufgrund von bekannt gewordenen, illegalen Wohnnutzungen in den Bastel-/Hobbyräumen" ein Augenschein unumgänglich sei. Der Augenschein fand am 13. Mai 2015 statt (vgl. RR-act. II/02/Beilagen 16-18; ein weiterer am 2.6.2015 [vgl. angefocht. RRB Sachverhalt lit. C]), wobei eine Fotodokumentation erstellt wurde (RR-act. II/02/Beilage 17) und sich für die Gemeinde Wollerau ergab, "dass der Bastel-/Hobbyraum über nicht bewilligte Einbauten verfügt, welche die widerrechtliche Wohnnutzung begünstigen" (vgl. RR-act. II/02/Beilage 18 1. Absatz).

**C.5** Am 16. Februar 2018 ersuchte das Hochbauamt der Gemeinde Wollerau A.\_\_\_\_\_ (erneut), für die nachträglich und ohne Baubewilligung vorgenommenen baulichen Veränderungen im Bastel-/Hobbyraum innert Frist bis 16. März 2018 ein vollständiges Baugesuch einzureichen (RR-act. II/02/Beilage 18). Hierzu liess sich A.\_\_\_\_\_ am 21. Februar 2018 vernehmen, ohne dem Ersuchen vom 16. Februar 2018 nachzukommen.

**D.** Mit GRB Nr. 2018.164 vom 28. Mai 2018 entschied der Gemeinderat Wollerau was folgt:

1. A.\_\_\_\_\_ wird verpflichtet, bis spätestens zum **28. Juni 2018** für die ohne Baubewilligung erfolgte Umnutzung des sich im Mehrfamilienhaus H.\_\_\_\_\_-strasse \_\_ befindlichen Bastelraums Nr. 1 (Stockwerkeinheit GBN F.\_\_\_\_\_) zu Wohnzwecken ein nachträgliches und vollständiges ordentliches Baugesuch mit den erforderlichen Unterlagen im Sinne der Erwägungen einzureichen.
2. Sollte A.\_\_\_\_\_ innert gesetzter Frist bis spätestens zum **28. Juni 2018** kein solches nachträgliches und vollständiges ordentliches Baugesuch mit den erforderlichen Unterlagen im Sinne der Erwägungen eingereicht haben, werden ihm folgende vollstreckungsrechtlichen Massnahmen angedroht:
  - 2.1 gestützt auf § 78 Abs. 1 lit. d VRP für jeden Tag der Nichterfüllung eine Ordnungsbusse von Fr. 300.00, wobei der Gemeinderat nach Massga-

be von § 79 Abs. 3 VRP die angedrohte Ordnungsbusse verfügungsweise periodisch festsetzen und eintreiben wird;

2.2 gestützt auf § 78 Abs. 1 lit. b VRP ersatzvornahmeweise auf Kosten von A.\_\_\_\_\_ die Ausarbeitung eines nachträglichen ordentlichen Baugesuches ex officio mit anschliessender öffentlicher Auflage im Sinne von § 78 PBG, soweit sich nach 90 Tagen zeigen sollte, dass ein Fortbestand der Ordnungsbussenandrohung A.\_\_\_\_\_ nicht zur persönlichen Erfüllung anzuhalten vermag (§ 79 Abs. 3 VRP), wobei in diesem Zusammenhang darauf hinweisen ist, dass der Gemeinde Wollerau für die Kosten der Ersatzvornahme ein gesetzliches Grundpfandrecht zusteht (§ 79a VRP);

2.3 gestützt auf § 78 Abs. 3 VRP eine Verzeigung von A.\_\_\_\_\_ bei der Kantonspolizei Schwyz wegen Verstosses gegen Art. 292 StGB. Danach wird, wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafdrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet, mit Busse bestraft.

3. Die Gebühren und Kosten betragen:

Behandlungsgebühren	Fr.	200.00
Kanzleigebühren	Fr.	120.80
<b>Total Baubewilligungsgebühren</b>	<b>Fr.</b>	<b>320.80</b>

Dieser Betrag ist innert 30 Tagen auf PC 90-814-2 Gemeindegassieramt Wollerau zu überweisen.

(4. Rechtsmittelbelehrung und Zustellung).

**E.** Gegen diesen GRB Nr. 2018.164 liess A.\_\_\_\_\_ am 25. Juni 2018 Beschwerde beim Regierungsrat erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Ziffern 1, 2 und 3 des Beschlusses des Gemeinderates Wollerau Nr. 2018.164 vom 28.05.2018 seien aufzuheben.
2. Es sei festzustellen, dass die Wohnnutzung des Grundstücks Grundbuchblatt F.\_\_\_\_\_ (Stockwerkeigentum) an der H.\_\_\_\_\_ -strasse \_\_\_ in Wollerau keiner Baubewilligung bedarf.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz.

**F.** Mit Beschluss (RRB) Nr. 894/2018 vom 4. Dezember 2018 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dessen Kostenvorschuss (Fr. 1500.--) verrechnet.
3. Der Beschwerdeführer hat der Gemeinde Wollerau eine Parteientschädigung von Fr. 1000.-- zu bezahlen.
4. Der Beschwerdeführer wird aufgefordert, innert 30 Tagen ab Rechtskraft des vorliegenden Beschwerdeentscheides für die ohne Baubewilligung erfolgte

Umnutzung des Bastelraumes Nr. 1 an der H. \_\_\_\_\_-strasse \_\_ in Wollerau (Stockwerkeinheit Nr. F. \_\_\_\_\_) zu Wohnzwecken ein nachträgliches Baugesuch bei der Gemeinde Wollerau einzureichen.

Kommt der Beschwerdeführer dieser Aufforderung nicht nach

- a) kann er nach Art. 292 StGB verzeigt werden. Danach wird mit Busse bestraft, wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafandrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet;
- b) wird ihm für jeden Tag der Nichterfüllung eine Ordnungsbusse bis Fr. 500.-- angedroht (Festsetzung durch den Gemeinderat Wollerau);
- c) kann Ersatzvornahme durch die Gemeinde Wollerau auf Kosten des Beschwerdeführers erfolgen. Der Gemeinderat Wollerau wird mit der Kontrolle und dem Vollzug beauftragt.

(5.-7. Rechtsmittelbelehrung; Zustellung; Zustellung elektronisch).

**G.** Gegen diesen RRB Nr. 894/2018 (Versand am 11.12.2018) erhebt A. \_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 24. Dezember 2018 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss des Regierungsrates des Kantons Schwyz RRB Nr. 894/2018 vom 04.12.2018 sei aufzuheben.
2. Dispositiv-Ziffern 1 bis 3 des Beschlusses des Gemeinderates Wollerau Nr. 2018.164 vom 28.05.2018 seien aufzuheben.
- 3.a Die Angelegenheit sei an die Vorinstanz 1, evtl. die Vorinstanz 2, zur Neubeurteilung zurückzuweisen.
- 3.b Eventualiter sei festzustellen, dass die Wohnnutzung des Grundstücks Grundbuchblatt Nr. F. \_\_\_\_\_ ("Bastelraum Nr. 1") an der H. \_\_\_\_\_-strasse \_\_ in Wollerau keiner Bewilligung bedarf.
4. Falls der Beschwerdeführer verpflichtet werden sollte, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, sei davon abzusehen, eine Ausnützungsberechnung über die gesamte Liegenschaft vom Beschwerdeführer zu verlangen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen vor allen Instanzen zu Lasten der Vorinstanzen.

Zudem beantragt der Beschwerdeführer, es sei eine mündliche Verhandlung durchzuführen.

**H.** Mit Vernehmlassungen vom 15. Januar 2019 bzw. vom 1. Februar 2019 beantragen das Sicherheitsdepartement bzw. der (beanwaltete) Gemeinderat Wollerau, die Beschwerde sei unter Kostenfolge bzw. Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers abzuweisen.

I. Mit Schreiben vom 12. Februar 2019 teilt der Beschwerdeführer dem Verwaltungsgericht seinen Verzicht auf die beschwerdeweise angebehrte mündliche Verhandlung mit. Replizierend lässt der Beschwerdeführer am 29. April 2019 an den in der Beschwerde gestellten Anträgen festhalten. Duplicando lässt der Gemeinderat am 22. Mai 2019 seinerseits an den vernehmlassend gestellten Anträgen festhalten. Mit Eingabe vom 17. Juni 2019 verzichtet der Beschwerdeführer auf weitere Vorbringen.

### **Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

1.1 Der Gemeinderat Wollerau führte im mitangefochtenen GRB Nr. 2018.164 vom 28. Mai 2018 unter anderem und sinngemäss aus, was den zu Sauna- und Squashzwecken formell widerrechtlich umgenutzten Gemeinschaftsraum (vgl. vorstehend Ingress lit. B) betreffe, habe der Beschwerdeführer nachvollziehbar dargelegt, dass am 18. Januar 1988 eine diesbezügliche Bauabnahme stattgefunden habe. Es bestehe daher für die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens kein Raum mehr. Seit dieser Bauabnahme seien bis zum Zeitpunkt des Verfügungserlasses (am 28.5.2018) mehr als 30 Jahre verstrichen (Erw. 5 S. 4).

Was den formell widerrechtlich umgenutzten Bastelraum Nr. 1 im Mehrfamilienhaus H. \_\_\_\_\_-strasse \_\_ (vgl. vorstehend Ingress lit. C.1 f.) betreffe, präsentierte sich die Rechts- und Sachlage anders. Für diesen Raum, der als Studio mit Bad und Küchenkombination genutzt werde - was am Augenschein habe festgestellt werden können -, habe am 18. Januar 1988 keine Bauabnahme stattgefunden. Der Beschwerdeführer bleibe hierfür jeglichen Beweis schuldig. Erstmals sei mit Zustellung der Schätzungsverfügung vom 14. Januar 2009 festgestellt worden, dass im Bastelraum Nr. 1 ein Studio zu Wohnzwecken eingebaut worden sei, woraufhin das Bauamt mit Schreiben vom 7. Mai 2009, 2. Juli 2012, 2. Mai 2013 und 16. Februar 2018 interveniert habe. Gegenüber dem Beschwerdeführer sei nie kundgetan worden, er habe rechtmässig gehandelt. Das Gegenteil sei der Fall. Eine rechtserhebliche behördliche Untätigkeit lasse sich nicht konstruieren. Es könne keine Rede davon sein, der rechtswidrige Zustand sei in rechtserheblicher Weise geduldet worden. Auch habe der Beschwerdeführer nicht mit gutem Glauben von der Rechtmässigkeit des Studios ausgehen können (Erw. 6 S. 4). Das Recht zur Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens in Bezug auf die ohne Bewilligung erfolgte Umnutzung des Bastelraumes Nr. 1 zu Wohnzwecken sei nicht verwirkt (Erw. 6 S. 5).

Der Beschwerdeführer sei daher unter Androhung entsprechender Vollstreckungsmassnahmen im Unterlassungsfall zu verpflichten, für die ohne Baubewilligung erfolgte Umnutzung des Bastelraumes Nr. 1 ein "nachträgliches, vollständiges ordentliches Baugesuch" mit den gemäss Art. 88 des Baureglements der Gemeinde Wollerau (BauR) vom 3. Februar 2010, rev. am 2. Dezember 2015, erforderlichen Unterlagen einzureichen. Dabei sei insbesondere auch eine Ausnutzungsberechnung für die gesamte Überbauung der Liegenschaft KTN G. \_\_\_\_\_ (Mehrfamilienhäuser H. \_\_\_\_\_-strasse \_\_ - \_\_) beizubringen. Hinzuweisen sei, dass analoge Beschlüsse gegenüber den jeweiligen Eigentümern der bewilligten Bastelräume Nr. 2 bzw. Nr. 3 ergingen, womit gegebenenfalls die Ausnutzungsberechnung gemeinschaftlich beigebracht werden könne (Erw. 7 S. 8).

**1.2** Der Regierungsrat hat den gemeinderätlichen Beschluss mit dem angefochtenen RRB Nr. 894/2018 bestätigt. Er hat unter anderem sinngemäss erwogen, der Beschwerdeführer habe den Gemeinschaftsraum (Stockwerkeinheit Nr. D. \_\_\_\_\_) im Garagengeschoss sowie den Bastelraum (Stockwerkeinheit Nr. F. \_\_\_\_\_) im 1. Wohngeschoss von Haus Nr. E. \_\_\_\_\_ erworben. Es sei unbestritten, dass der Bastelraum - ohne dass vorgängig die notwendige Baubewilligung eingeholt worden sei - "irgendwann zwischen 1985 und 2009" zu einem Wohnstudio mit Küche und Bad umgenutzt worden sei, dass der fragliche Bastelraum nicht mehr den bewilligten Plänen vom 26. Juni 1984 entspreche und dass für die Wohnnutzung sowie die damit zusammenhängenden baulichen Veränderungen keine Baubewilligung vorliege. Die Parteien seien sich einig, dass die im Bastelraum "installierte" Wohnung formell baurechtswidrig sei. Es sei grundsätzlich nicht zu beanstanden, dass der Gemeinderat Wollerau den Beschwerdeführer mit GRB Nr. 2018.164 vom 28. Mai 2018 aufgefordert habe, für die Umnutzung des Bastelraumes zu Wohnzwecken ein nachträgliches Baugesuch einzureichen (Erw. 2.2). Vorliegend gehe es nicht um die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes, denn die Bewilligungsfähigkeit der Umnutzung des Bastelraumes zu Wohnzwecken stehe noch nicht fest. Dazu müsse zunächst das nachträgliche Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Die 30-jährige Frist, nach welcher der Anspruch der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verwerke, beschlage nicht das Recht der Baubewilligungsbehörde, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen bzw. entbinde den Bauherrn nicht davon ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Es müsse vorliegend nicht geklärt werden, wann genau die fragliche Umnutzung des Bastelraumes zu Wohnzwecken erfolgt sei, da sich diese Frage erst im nachträglichen Baubewilligungsverfahren stelle (Erw. 3.1 und 3.2). Von einer ei-

gentlichen Duldung des rechtswidrigen Zustandes könne vorliegend nicht gesprochen werden. Der Gemeinderat Wollerau habe sich gegenüber dem Beschwerdeführer nie dahingehend geäußert, dass die Wohnnutzung im Bastelraum Nr. 1 rechters sei und keiner nachträglichen Baubewilligung bedürfe. Zwar sei das Bauamt der Gemeinde Wollerau im Zusammenhang mit der unbewilligten Wohnnutzung erst im Jahr 2009 schriftlich an den Beschwerdeführer gelangt. In der blossen Untätigkeit der Vorinstanz lasse sich indes keine Duldung des rechtswidrigen Zustandes erblicken. Es sei dem Beschwerdeführer zwischen 2009 und 2018 immer klar kommuniziert worden, dass die Wohnnutzung im Bastelraum Nr. 1 nicht bewilligt sei bzw. er hierfür ein nachträgliches Baugesuch einreichen müsse (Erw. 3.6 S. 4 f.).

Nicht stichhaltig sei, was der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der verlangten Ausnützungsberechnung vorbringe. Diese könne gegebenenfalls gemeinschaftlich mit den jeweiligen Eigentümern der Bastelräume Nr. 2 und 3, die offenbar auch unbewilligt umgenutzt worden seien, beigebracht werden (Erw. 3.7).

**1.3** Der Beschwerdeführer rügt in seiner Beschwerde (Ziff. 4 S. 7 ff.) sinngemäss, der Regierungsrat sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass die Art der Verfahrenserledigung durch den Gemeinderat Wollerau Streitgegenstand sei. Der Beschwerdeführer habe nicht dagegen Beschwerde geführt, dass der Gemeinderat in einem ersten Schritt abgeklärt habe, ob die baurechtswidrige Nutzung der fraglichen Räume bereits seit 30 Jahren beständen. Die Beschwerde an den Regierungsrat habe sich "lediglich" gegen die Feststellung gerichtet, dass der Bastelraum Nr. 1 seit weniger als 30 Jahren baurechtswidrig verwendet werde. Streitgegenstand sei insbesondere die unzureichende und falsche Sachverhaltsabklärung durch den Gemeinderat Wollerau gewesen. Der Regierungsrat habe sich damit nicht auseinandergesetzt.

Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, nach Ablauf einer 30-jährigen Frist sei kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren mehr durchzuführen, wovon auch der Gemeinderat Wollerau ausgehe (Beschwerde Ziff. 5.2, 5.3 S. 10). Der vom Regierungsrat vertretene Standpunkt, bei formell widerrechtlichen Bauten sei zwingend ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen, sei unzutreffend. Für die Frage der Wahrung der 30-Jahresfrist reiche das (Erkenntnis-)Verfahren, welches der Gemeinderat Wollerau geführt habe (Beschwerde Ziff. 5.3 S. 9 f.).

Das vom Gemeinderat durchgeführte Erkenntnisverfahren betreffend Bastelraum Nr. 1 habe (jedoch) die Parteirechte des Beschwerdeführers "auf krasse Weise"

verletzt, indem der Gemeinderat sich nicht mit den Beweisofferten und Vorbringen des Beschwerdeführers auseinandergesetzt habe bzw. diese ohne triftigen Grund als nicht stichhaltig bezeichnet habe. Der Gemeinderat habe auch keinerlei Abklärungen getätigt, obwohl er im Besitz der Bauakten für das Grundstück KTN G. \_\_\_\_\_ sein müsse (Beschwerde Ziff. 6.1 S. 10). Die Vorinstanzen hätten das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt, weil sie sich mit den offerierten Beweismitteln nicht genügend auseinandergesetzt hätten (Beschwerde Ziff. 4.3, 4.5, 6.2).

Ferner vertritt der Beschwerdeführer die Auffassung, dass der Umbau bzw. die Umnutzung des Bastelraumes Nr. 1 in eine Wohnung am 28. Mai 2018 (= Erlassdatum des mitangefochtenen GRB Nr. 2018.164) schon über 30 Jahre lang bestand, weshalb der behördliche Anspruch auf Beseitigung der unbewilligten Nutzung dahingefallen sei (vgl. Beschwerde Ziff. 7 S. 11 ff., Ziff. 7.2 S. 11 und Ziff. 7.6 S. 14 insbesondere). Schliesslich liege eine Duldung vor: Das Bauamt habe trotz voller Kenntnis von der gesetzeswidrigen Nutzung des Bastelraumes Nr. 1 während Jahrzehnten nichts unternommen. Dies habe beim Bauherrn bzw. dem Beschwerdeführer die Erwartung aufkommen lassen, er handle rechtmässig (Beschwerde Ziff. 8 S. 15).

**2.1.1** Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV gebietet, dass die Behörde die Vorbringen der betroffenen Person auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen (BGE 139 V 496 Erw. 5.1). Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. BGE 138 IV 81 Erw. 2.2 mit Hinweisen; Urteil BGer 2C\_515/2017 vom 22.11.2017 Erw. 2.3.3). Aus dem Gehörsanspruch lässt sich auch keine allgemeine Pflicht der Behörde zur Abnahme aller angebotenen Beweise und zur Würdigung sämtlicher Argumente ableiten. So kann ein Beweisantrag abgelehnt werden, wenn die Verwaltungs- oder Gerichtsbehörde sich ihre Meinung aufgrund zuvor erhobener Beweise bereits bilden konnte und sie ohne Willkür in vorweggenommener, antizipierter Beweiswürdigung annehmen darf, die gewonnene Überzeugung werde durch weitere Beweiserhebungen nicht erschüttert (BGE 141 I 60 Erw. 3.3; 136 I 229 Erw. 5.3;

134 I 140 Erw. 5.3; 131 I 153 Erw. 3; Plüss, in: Griffel, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, § 7 N 19).

**2.1.2** Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs führt grundsätzlich ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (vgl. BGE 137 I 195 Erw. 2.2). Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann aber ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt als auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus - im Sinne einer Heilung des Mangels - selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 137 I 195 Erw. 2.3.2; Urteil BGer 2D\_16/2015 vom 29.10.2015 Erw. 2.3.1).

**2.2.1** Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700] vom 22.6.1979 sowie § 75 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987). 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 ist auch dann bewilligungspflichtig, wenn sie nicht äusserlich wahrnehmbar ist bzw. keine baulichen Veränderungen mit ihr einhergehen (Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 268). Ist ein baurechtserhebliches Verhalten trotz bestehender Bewilligungspflicht nicht vollumfänglich durch eine formell einwandfreie Bewilligung gedeckt, ist es formell rechtswidrig (vgl. VGE III 2014 68 vom 27.11.2014 Erw. 1.1 mit Hinweisen auf VGE III 2007 110 vom 29.8.2007 Erw. 1.1; VGE 586+595/93 vom 29.9.1993 Erw. 4a; Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 614 ff.). Materielle Baurechtswidrigkeit liegt demgegenüber vor, wenn ein baurechtlich bedeutsames Verhalten gegen materielles Recht verstösst, das auf ein Bauvorhaben anwendbar ist (vgl. VGE III 2014 68 vom 27.11.2014 Erw. 1.1; VGE 586+595/93 vom 29.9.1993 Erw. 4b mit Hinweis auf Mäder, a.a.O., Rz. 623 f.).

**2.2.2** Stellt die Behörde eine formell rechtswidrige Bautätigkeit (bzw. ein formell rechtswidriges baurechtserhebliches Verhalten) fest, hat sie die Pflicht, ein

nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Es ist demzufolge Sache der (Bau-)Behörde, das nachträgliche Baubewilligungsverfahren von Amtes wegen einzuleiten und durchzuführen. Ein nachträgliches Baugesuch im Sinne eines förmlichen Antrages ist zur Verfahrenseinleitung nicht notwendig (Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Ziff. 2.6 S. 120 f.; Berner, Luzerner Planungs- und Baurecht, Bern 2012, Rz. 1076 S. 354; Baumann, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 159 N 38; vgl. Waldmann, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 6.8). Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist zu prüfen, ob die formelle Widerrechtlichkeit durch die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung beseitigt werden kann (vgl. VGE III 2014 68 vom 27.11.2014 Erw. 1.2; vgl. VGE 586+595/93 vom 29.9.1993 Erw. 4c mit Hinweis auf Beeler, Die widerrechtliche Baute, Zürich 1984, S. 62 f.).

Zum nachträglichen Baubewilligungsverfahren gehört auch die Prüfung einer nachträglichen Ausnahmegewilligung (betreffend Ausnahmen innerhalb der Bauzone vgl. § 73 PBG). Als nachträgliche Ausnahmegründe können grundsätzlich jedoch nur jene Gründe berücksichtigt werden, die auch vor der Erstellung der Baute hätten vorgebracht werden können (vgl. VGE III 2007 100 vom 29.8.2007 Erw. 1.3 mit Hinweisen, u.a. auf Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, S. 140 f.).

**2.2.3** Nicht mehr Bestandteil des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens, wohl aber der Sachverfügung, welche sich von der Vollstreckungsverfügung abgrenzt, sind die Wiederherstellungsmassnahmen (Jaag, in: Kommentar VRG, Vorbemerkungen zu §§ 29-31 Rz. 12 f.; § 30 Rz. 80 ff.). Formell rechtswidrige Bauten, die nachträglich nicht bewilligt werden können, müssen grundsätzlich beseitigt werden (BGE 136 II 359 Erw. 6 mit Hinweisen). Diese Rechtsprechung gilt analog auch betreffend die widerrechtliche Nutzung.

Bei der Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten sind indessen die allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts zu beachten. Zu ihnen gehören namentlich das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18.4.1999) sowie der Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV). Die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann insbesondere unterbleiben, soweit diese unverhältnismässig wäre. Selbst ein Bauherr, der sich nicht in gutem Glauben befindet, kann sich gegenüber einem Abbruchbefehl auf den Verhältnismässigkeitsgrundsatz berufen. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen

Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beilegen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (vgl. VGE III 2007 110 vom 29.8.2007 Erw. 1.4 mit Hinweisen auf BGE 1A.199/2002 vom 26.9.2002 Erw. 2.1; BGE 123 II 248 Erw. 4a mit Hinweisen; VGE 1003/05 vom 28.4.2005 Erw. 1).

Überdies können Gründe des Vertrauensschutzes der Wiederherstellung entgegenstehen, oder sie kann aufgrund des Zeitablaufs verwirkt sein (BGE 136 II 359 Erw. 6-10). Bei der Prüfung, ob ein Abbruch im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist, ist den kommunalen und kantonalen Behörden ein gewisser Ermessensspielraum zuzugestehen, wenn es um die Beurteilung lokaler Gegebenheiten geht und sich ausgesprochene Ermessensfragen stellen (vgl. Bundesgerichtsurteil 1C\_406/2012 vom 5.2.2013 Erw. 3.2).

**2.2.4** Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verwirkt der Anspruch der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Interesse der Rechtssicherheit grundsätzlich nach 30 Jahren. Kürzere Verwirkungsfristen können sich aus Gründen des Vertrauensschutzes ergeben. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn die Baupolizeibehörden zwar vor Ablauf der 30-jährigen Frist einschreiten, den baurechtswidrigen Zustand aber über Jahre hinaus duldeten, obschon ihnen die Gesetzwidrigkeit bekannt war oder sie diese bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätten kennen müssen (BGE 136 II 359 Erw. 7 und 7.1 mit Hinweisen; Bundesgerichtsurteil 1C\_12/2011 vom 26.4.2011 Erw. 4.2). Nach ständiger Rechtsprechung kann sich darauf aber nur berufen, wer selbst im guten Glauben gehandelt hat, d.h. angenommen hat und (unter Anwendung zumutbarer Sorgfalt) annehmen durfte, die von ihm ausgeübte Nutzung sei rechtmässig bzw. stehe mit der Baubewilligung in Einklang (BGE 136 II 359 Erw. 7.1; Bundesgerichtsurteil 1C\_533/2015 vom 6.1.2016 Erw. 3.1). Der Rechtsnachfolger muss sich auch einen allfälligen bösen Glauben des Bauherrn/ Rechtsvorgängers anrechnen lassen.

Im Urteil 1C\_784/2013 vom 23. Juni 2014 hat das Bundesgericht - wie in früheren Entscheiden bzw. unter Hinweis auf BGE 136 II 359 - die Frage offengelassen (Erw. 5.4), ob die 30-jährige Frist auch dann gilt, wenn innert dieser Frist kein Abbruchbefehl erlassen bzw. durchgesetzt wurde, die Behörden aber dennoch nicht untätig blieben, sondern insbesondere die nachträgliche Baubewilligung verweigerten oder den Eigentümer zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs aufforderten (vgl. BGE 136 II 359 Erw. 8.2). Es wies indessen darauf hin, dass die ausserordentliche Ersitzung gemäss Art. 662 des Schweizerischen Zi-

vilgesetzbuches (ZGB; SR 210) vom 10. Dezember 1907 einen 30-jährigen (die Frist von 30 Jahren wurde in Anlehnung an die ausserordentliche Ersitzung von Grundeigentum gemäss Art. 662 ZGB festgelegt, vgl. BGE 136 II 359 Erw. 8) "unangefochtenen" Besitz als Eigentümer voraussetzt. Es hielt weiter fest, nach Art. 135 Ziff. 2 des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht, OR; SR 220) vom 30. März 1911 werde die Verjährung namentlich durch Schlichtungsgesuche und Klagen unterbrochen. Diesen zivilrechtlichen Rechtsvorkehren, die zu einer richterlichen Beurteilung einer Forderung führten, sei im Verwaltungsrecht die Aufforderung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs gleichzusetzen, weil diese Aufforderung zur Beurteilung der Zulässigkeit einer Baute in einem Baubewilligungsverfahren führe. In analoger Anwendung von Art. 137 Abs. 2 OR führe jedenfalls die Feststellung der Rechtswidrigkeit einer Baute in einem Baubewilligungsverfahren zum Neubeginn der Verwirkungs- bzw. Ersitzungsfrist.

**2.3** Im Verfahren VGE III 2009 173 vom 27. Oktober 2009 (= EGV-SZ 2009 B 17.2; vgl. VGE III 2013 160 vom 18.12.2013 Erw. 3.2.2) hat das Verwaltungsgericht dargelegt, dass die Baubewilligungsbehörde nicht umhinkommt, wenn sich eine Bauherrschaft weigert oder säumig wird, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, im Sinne einer Ersatzvornahme ex officio ein nachträgliches Baugesuch auszuarbeiten, sofern eine (erste) summarische Überprüfung ergibt, dass die Bewilligungsfähigkeit (nachträglich) bejaht werden kann. Zwecks Erstellung eines Baugesuches ex officio kommt dem Untersuchungsgrundsatz zweifelsohne bereits initial eine besondere Bedeutung zu. Ohne die initial von Amtes wegen vorzunehmende Sachverhaltsabklärung können die nachträglich erstellten Bauten naheliegenderweise nicht eruiert werden. Bei einem solchen Baugesuch ex officio wird die Bewilligungsbehörde zwangsläufig und im Sinne der Verfahrensökonomie zwecks Vermeidung weiterer nachträglicher Baubewilligungsverfahren in der gleichen Sache darum bemüht sein, die (noch) nicht bewilligten Bauten/Bauteile und Anlage(teile) möglichst vollständig zu erfassen. Nichts anderes kann auch bei einer nicht säumigen Bauherrschaft gelten.

**3.1** Zu prüfen ist, ob der Beschwerdeführer zu Recht (= Standpunkt des Gemeinderates und des Regierungsrates) oder zu Unrecht (= Standpunkt des Beschwerdeführers) verpflichtet wurde, im Rahmen eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens ein nachträgliches Baugesuch für die ohne Bewilligung erfolgte Umnutzung des Bastelraumes Nr. 1 zu Wohnzwecken einzureichen. Nicht Prüfungsgegenstand ist im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren die Frage der materiellen Rechtmässigkeit bzw. Widerrechtlichkeit der Wohnnutzung

im zu einem Studio umgebauten Bastelraum Nr. 1, welcher im Eigentum des Beschwerdeführers steht. Diese Frage wird gegebenenfalls in einem späteren Verfahrensstadium von der Vorinstanz zu prüfen sein.

**3.2** Unbestritten ist, dass mit GRB Nr. 303 vom 26. Juni 1984 die Bewilligung für den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück KTN G. \_\_\_\_\_ an der H. \_\_\_\_\_-strasse \_\_, Wollerau, erteilt wurde. Ebenso unbestritten ist, dass der Bastelraum Nr. 1 zwischenzeitlich, d.h. zwischen Februar 1986 (vgl. Beschwerde Ziff. 7.3 S. 12) und 2009 (vgl. RR-act. II/02/Beilage 2), in Abweichung von der ursprünglichen Baubewilligung und damit formell widerrechtlich, zu einem Wohnstudio mit Küche und Bad umgebaut/-genutzt wurde. Mit dem Regierungsrat (vgl. angefocht. RRB Erw. 2.2) ist festzuhalten, dass es vor dem Hintergrund dieser Tatsachen grundsätzlich nicht zu beanstanden ist, dass der Beschwerdeführer aufgefordert wurde, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Damit wurde der behördlichen Pflicht, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen (vgl. vorstehend Erw. 2.2.2), Nachachtung verschafft.

**3.3.1** Der Beschwerdeführer macht geltend, nach Ablauf einer 30-jährigen Verwirklichungsfrist sei kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren mehr durchzuführen.

**3.3.2** Diese beschwerdeführerische Auffassung scheint auch von einem Teil der Lehre vertreten zu werden (Hagenbuch, Kantonale Vollstreckung und Vollzug von Verfügungen im Baurecht, in: EGV-SZ 1998, S. 189 Fn. 56 mit Hinweis auf VGE 1036/97 vom 24.10.1997 Erw. 3, Prot. 972 f.; Ruoss Fierz, a.a.O., Ziff. 2.4.1 S. 111). Andere Autoren äussern sich, soweit ersichtlich, nicht zu dieser spezifischen Fragestellung (vgl. immerhin Mäder, a.a.O., Rz. 644). Im zit. VGE 1036/97 vom 24. Oktober 1997 Erw. 3 hatte das Verwaltungsgericht zu beurteilen, ob eine Baubewilligung auch noch Jahre nach Erstellung einer formell widerrechtlichen Baute bzw. nach der Zweckänderung verlangt werden könne bzw. ob die Befugnis der Behörde, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen, im konkreten Fall verwirkt sei. Es hielt fest, dass es im "vorliegenden Verfahren" nicht darum gehe, die Rechtmässigkeit des Umbaus/der Zweckänderung festzustellen. Dennoch könne nicht ausser Acht gelassen werden, dass gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung die Abbruchbefugnis/Befugnis zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes auf 30 Jahre begrenzt sei. Das Verwaltungsgericht verneinte den Fristablauf von 30 Jahren, "weshalb der Behörde nicht die Ersitzung des rechtswidrigen Zustandes entgegengehalten werden"

könne. Wie es sich verhalten hätte, wenn die 30-jährige Frist verstrichen gewesen wäre, hatte das Verwaltungsgericht somit nicht abschliessend zu beurteilen.

**3.3.3** Der Regierungsrat erwog (angefocht. RRB Erw. 3.2), dass es vorliegend i) nicht um die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes gehe, weil ii) die Bewilligungsfähigkeit der Umnutzung des Bastelraumes noch nicht feststehe, iii) die 30-jährige Frist nicht das Recht der Bewilligungsbehörde beschlage, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen bzw. den Bauherrn nicht davon entbinde, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen und dass iv) deshalb die Frage des Ablaufs der 30-jährigen Frist "vorliegend" nicht, sondern erst "im nachträglichen Baubewilligungsverfahren" geklärt werden müsse.

Die Ausführungen des Regierungsrates, wonach sich die Frage der 30-jährigen Frist "erst im nachträglichen Baubewilligungsverfahren" stelle, ist zwar missverständlich. Indes weist er die Prüfung der 30-jährigen (Verwirkungs-)Frist richtigerweise dem Verfahren betreffend allfällige restitutorische Massnahmen zu, das nicht mehr Bestandteil des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens bildet, auch wenn die Wiederherstellungsmassnahmen in die gleiche Sachverfügung integriert werden (können) (vgl. vorstehend Erw. 2.2.3). Die mithin auch rechtsdogmatisch richtige Auffassung des Regierungsrats entspricht denn auch seiner Praxis (vgl. angefocht. RRB Erw. 3.2 mit Hinweisen auf die regierungsrätliche Rechtsprechung).

Anzufügen gilt es, dass das nachträgliche Baubewilligungsverfahren mit der Aufforderung der Bewilligungsbehörde, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, bereits (von Amtes wegen) eingeleitet worden ist (vgl. vorstehend Erw. 2.2.2 und Ingress lit. C).

**3.3.4** Ist die 30-jährige Verwirkungsfrist erst nach materiellrechtlicher Prüfung des Baugesuches vorzunehmen, so muss dies selbstredend auch für eine allfällige kürzere Verwirkungsfrist gelten, welche sich gegebenenfalls aus Gründen des Vertrauensschutzes ergibt (vgl. vorstehend Erw. 2.2.4).

**3.4** Selbst wenn die 30-jährige Verwirkungsfrist entgegen der vorstehenden Beurteilung bereits bei der Frage zu berücksichtigen wäre, ob überhaupt ein nachträgliches Baugesuch verlangt oder im Weigerungsfall mittels Ersatzvornahme von der Baubewilligungsbehörde auf Kosten der Bauherrschaft erstellt werden könne, kann sich die Einforderung eines nachträglichen Baugesuchs selbst nach Ablauf von 30 Jahren als gerechtfertigt erweisen.

Der Grundsatz der Ersitzung des rechtmässigen Zustandes erfährt nach 30 Jahren dann eine Ausnahme, wenn die Wiederherstellung des rechtmässigen Zu-

standes aus baupolizeilichen Gründen geboten ist. Ein gesetzeswidriger Zustand dergestalt, dass er eine konkrete Gefahr für Leib und Leben der Bewohner oder Passanten begründet (vgl. BGE 107 Ia 121 Erw. 2), ist zumeist offensichtlich. Hierbei ist etwa an ein äusserlich wahrnehmbar auffälliges Objekt, das vom Einsturz bedroht ist, zu denken. Nicht auszuschliessen ist jedoch, dass entsprechende konkrete Gefahren erst nach Einsicht in ein rechtsgenügendes nachträgliches Baugesuch entdeckt werden. So erachtete es beispielsweise das Bundesgericht im erwähnten BGE 107 Ia 121 (Sachverhalt und Erw. 2 in fine) als gerechtfertigt, dass die Baubewilligungsbehörde im nachträglichen Baubewilligungsverfahren und nach Einsicht in das nachträgliche Baugesuch trotz abgelaufener 30-jähriger Verwirkungsfrist die feuerhemmende Erstellung der vorhandenen Türen verfügt hatte (vgl. auch Bundesgerichtsurteil 1C\_267/2017, Erw. 3.7 insbesondere, betreffend einen seit mehr als 30 Jahren bestehenden Parkplatz).

Im Übrigen ist festzuhalten, dass sich zum einen im vorliegenden Fall die Verhältnisse sowohl hinsichtlich der 30 Jahre (vgl. immerhin nachstehend Erw. 3.6.2) wie auch hinsichtlich der materiellen Rechtmässigkeit/ Widerrechtlichkeit der Umnutzung nicht von vornherein als derart klar erweisen, als dass ausnahmsweise auf das nachträgliche Baubewilligungsverfahren mit Prüfung eines nachträglichen Baugesuchs verzichtet werden könnte (vgl. Baumann, a.a.O., § 159 Rz. 37; Mäder, a.a.O., Rz. 644; vorstehend Erw. 2.2.3). Sodann erweist es sich zum andern selbst nach 30 Jahren oder bei einer den Vertrauensschutz begründenden Duldung des rechtswidrigen Zustands durchaus im Interesse der Behörde und des Privaten, eine Baute/Umnutzung nachträglich zu bewilligen, etwa um spätere Diskussionen betreffend die Baurechtswidrigkeit zu vermeiden oder aber um nicht nur zur Aufrechterhaltung des bisherigen Zustands berechtigt zu sein (vgl. Ruoss Fierz, a.a.O., Rz. 2.4.1 S. 111; Mäder, a.a.O., Rz. 663 S. 346). Die Bestandesgarantie gemäss § 72 Abs. 1 PBG ("bestehende rechtmässig erstellte Bauten") findet nur auf bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen Anwendung. Diese müssen formell oder zumindest materiell rechtmässig errichtet worden sein (vgl. Gisler, Das Wiederaufbaurecht unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse im Kanton Schwyz, Zürich 2003, S. 28 f.). Somit liegt die Klärung bezüglich der materiellen Rechtmässigkeit auch aus diesem Grunde im privaten Interesse eines Bauherrn (wie auch aus Gründen der Rechtssicherheit im öffentlichen Interesse).

**3.5.1** Der Beschwerdeführer beantragt eventualiter (Antrag Ziff. 3.b) die Feststellung, dass die Wohnnutzung im Bastelraum Nr. 1 an der H. \_\_\_\_\_-strasse \_\_, Wollerau, keiner Bewilligung bedürfe, weil der Umbau des nämlichen Bastelraum-

mes in eine Wohnung und die Wohnnutzung am 28. Mai 2018 schon über 30 Jahre bestanden hätten (vgl. Beschwerde Ziff. 7.6 S. 14).

**3.5.2** Das PBG kennt für Bauvorhaben das Meldeverfahren, das vereinfachte Verfahren und das ordentliche Verfahren. § 75 Abs. 6 Satz 1 PBG sieht für geringfügige Bauvorhaben die Erfüllung einer Meldepflicht vor. Die Bewilligungsbehörde kann kleinere Bauvorhaben oder Änderungen bewilligter Bauvorhaben unter den Voraussetzungen gemäss § 79 PBG im vereinfachten Verfahren bewilligen. Das ordentliche Verfahren ist in §§ 77 f. PBG normiert. Keiner Baubewilligung (nach Art. 22 Abs. 1 RPG) bedürfen geringfügige Vorgänge wie Unterhaltsarbeiten, Reparaturen u.ä. (Stalder/Tschirky, in: FHB öffentliches Baurecht, Rz. 2.102).

**3.5.3** Vorliegend ist, soweit ersichtlich, unbestritten, dass die Einrichtung des fraglichen Studios grundsätzlich als bewilligungspflichtiger Bau/Umnutzung zu qualifizieren ist. Im Sinne der vorstehenden Erwägungen (vgl. vorstehend Erw. 3.3.1 ff.) ändert sich hieran nichts, selbst wenn die Einrichtung des Studios bereits vor 30 oder mehr Jahren erfolgt wäre.

**3.6.1** Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, die fragliche Umnutzung im Bastelraum Nr. 1 habe schon vor dem 18. Januar 1988 bestanden (vgl. Beschwerde Ziff. 8.2) bzw. der Bastelraum Nr. 1 sei von der Firma K. im Februar 1986 in eine Wohnung ausgebaut worden (vgl. Beschwerde Ziff. 7.3 S. 12).

**3.6.2** Den Akten ist zu entnehmen, dass der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 7. Mai 2009 (erstmalig) aufgefordert wurde, "aktuelle Planunterlagen (...) zur Prüfung" einzureichen (vgl. vorstehend Ingress lit. C.1). Mit Schreiben vom 2. Juli 2012 wurde der Beschwerdeführer alsdann aufgefordert, ein "vollständige[s] Gesuch" einzureichen (den Bastelraum Nr. 1 sowie die Sauna- und Squashräumlichkeiten betreffend; vgl. vorstehend Ingress lit. C.2).

Mit der Intervention vom 7. Mai 2009, spätestens aber mit jener vom 2. Juli 2012 - verbunden mit der Aufforderung, ein umfassendes nachträgliches Baugesuch einzureichen - leitete das Bauamt bzw. das Hochbauamt der Gemeinde Wollerau ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren ein. Selbst wenn der Bastelraum Nr. 1 schon im Februar 1986 in ein Studio mit Küche und Bad bzw. zu Wohnzwecken umgebaut worden wäre, hätte die Gemeinde Wollerau noch innert 30-jähriger Verwirkungsfrist ein nachträgliches Baugesuch eingefordert und damit im Sinne der zitierten Rechtsprechung (vorstehend Erw. 2.2.4) die Verwirkungsfrist unterbrochen.

Es folgten im Übrigen weitere Aufforderungen am 2. Mai 2013, 16. Februar 2018 und am 28. Mai 2018 (angefocht. GRB). Am 13. Mai 2015 fand sodann ein Augenschein vor Ort statt. Vor dieser Chronologie der Hinweise auf die Baubewilligungspflicht erscheint das Verhalten des Beschwerdeführers nicht mehr als gutgläubig. Gleichzeitig ist daran zu erinnern, dass der Grundsatz von Treu und Glauben als Verbot widersprüchlichen Verhaltens und des Rechtsmissbrauchs sowohl den Behörden wie auch den Privaten untersagt, sich in ihren öffentlichrechtlichen Rechtsbeziehungen widersprüchlich oder rechtsmissbräuchlich zu verhalten, und staatlichen Organen wie Privaten ein loyales und vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr gebietet (vgl. Bundesgerichtsurteile 1C\_402/2008 vom 25.5.2009 Erw. 5.3; 2A.52/2003 vom 23.1.2004 Erw. 5.2, in: ASA 74 S. 737).

**3.7** Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die Frage der 30-jährigen Verwirkungsfrist (gegebenenfalls) erst nach der Klärung der materiellen Rechtmässigkeit der Errichtung des Studios stellt. Damit aber ist auch erstellt, dass der Regierungsrat in Ermangelung der Relevanz dieser Verwirkungsfrist für das nachträgliche Baubewilligungsverfahren zu Recht und insbesondere ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht den Erwartungen des Beschwerdeführers entsprechend auf dessen diesbezügliche Ausführungen bzw. Beweisofferten eingegangen ist. Der Regierungsrat durfte sich auf die entscheidungswesentlichen Punkte beschränken. Der Regierungsrat hat sich in Erw. 3 bis Erw. 3.2 jedenfalls hinreichend zu dieser Thematik geäussert und die Überlegungen genannt, von denen er sich hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt. Dasselbe gilt im Übrigen für den Gemeinderat. Es kann jedenfalls nicht gesagt werden, der Beschwerdeführer habe den RRB nicht sachgerecht anfechten können. Es ist auch nicht ersichtlich, dass der Regierungsrat den Streitgegenstand verkannt oder in unzulässiger Weise erweitert hätte. Die entsprechenden Rügen des Beschwerdeführers erweisen sich ebenfalls als unbegründet. Angesichts der dargelegten Rechts- und Sachlage kann auch im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren ohne Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes und des rechtlichen Gehörs des Beschwerdeführers davon abgesehen werden, auf dessen weitere Vorbringen und Beweisofferten (vgl. insbesondere Beschwerde S. 11 ff. Ziff. 7 und 8) einzugehen.

**4.1** Der Beschwerdeführer beantragt mit Antrag-Ziffer 4 sinngemäss die Dispensation von der Beibringung einer Ausnützungsberechnung über die gesamte Liegenschaft für den Fall, dass er verpflichtet werden sollte, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

In der Beschwerdeschrift (Ziff. 9 S. 16 f.) macht er sinngemäss geltend, es seien noch andere Bastelräume umgebaut worden. Er wisse nicht um die verschiedenen Nutzungen und er habe keinen Zugang/kein Zugangsrecht zu Wohnungen und Räumen anderer Eigentümer. Das Betreten fremder Räume sei nicht zumutbar. Damit könne er aber nicht bewirken, was die Gemeinde Wollerau von ihm verlange. Für das Vorgehen der Vorinstanzen fehle im Übrigen eine gesetzliche Grundlage. Die verlangte Berechnung erweise sich auch als sehr aufwändig und teuer. Schliesslich wüssten der Beschwerdeführer und die Vorinstanz ohnehin, dass die Ausnützung überschritten sei: Mit Schreiben im Juli 2012 habe die Vorinstanz mitgeteilt, dass bereits bei der Baubewilligung im Jahr 1984 die zulässige Ausnützung vollständig ausgeschöpft gewesen sei. Die verlangte Ausnützungsberechnung sei daher nutzlos. Sie würde lediglich die bereits bekannte Übernutzung feststellen. Replizierend macht der Beschwerdeführer geltend, der mitangefochtene GRB Nr. 2018.164 vom 28. Mai 2018 sei in Bezug auf die Verpflichtung zur Einreichung einer Ausnützungsberechnung über die gesamte Liegenschaft nichtig (Replik S. 2 ff.) und willkürlich (Replik S. 4 f.). Die Betrachtungsweise des Gemeinderates Wollerau, wonach eine detaillierte Ausnützungsberechnung gemäss Art. 88 Abs. 1 lit. f BauR zu jedem Baugesuch gehöre, erweise sich im Übrigen als überspitzt formalistisch (Replik S. 5).

**4.2.1** Eine rechtswidrige Verfügung ist im Allgemeinen anfechtbar. Eine Verfügung, die geltendem Recht widerspricht, wird somit auf Beschwerde hin von der zuständigen Rechtsmittelbehörde aufgehoben. Wird sie nicht angefochten, so wird sie rechtskräftig. Von der Anfechtbarkeit zu unterscheiden ist die Nichtigkeit einer Verfügung. Nichtigen Verfügungen geht jede Verbindlichkeit und Rechtswirksamkeit ab. Die Nichtigkeit ist jederzeit und von sämtlichen staatlichen Instanzen von Amtes wegen zu beachten. Nach der Rechtsprechung ist eine Verfügung nach der sogenannten Evidenztheorie nur ausnahmsweise nichtig, wenn (kumulativ) der ihr anhaftende Mangel besonders schwer und offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird (BGE 138 II 501 Erw. 3.1). Als Nichtigkeitsgrund fallen hauptsächlich funktionelle und sachliche Unzuständigkeit einer Behörde sowie schwerwiegende Verfahrensfehler in Betracht (BGE 142 II 182 Erw. 2.2.3; BGE 139 II 243 Erw. 11.2 mit Hinweisen; Urteil BGer 2C\_387/2018 vom 18.12.2018 Erw. 3.2). Inhaltliche Mängel einer Entscheidung führen nur ausnahmsweise zur Nichtigkeit (BGE 133 II 366 Erw. 3.2).

**4.2.2** Überspitzter Formalismus als besondere Form der Rechtsverweigerung (Art. 29 Abs. 1 BV) liegt vor, wenn für ein Verfahren rigorose Formvorschriften

aufgestellt werden, ohne dass die Strenge sachlich gerechtfertigt wäre, wenn die Behörde formelle Vorschriften mit übertriebener Schärfe handhabt oder an Rechtsschriften überspannte Anforderungen stellt und damit dem Bürger den Rechtsweg in unzulässiger Weise versperrt (BGE 135 I 6 Erw. 2.1 mit Hinweisen). Nicht jede prozessuale Formstrenge stellt einen überspitzten Formalismus dar, sondern nur jene, die durch kein schutzwürdiges Interesse mehr gerechtfertigt ist und zum blossen Selbstzweck wird. Prozessuale Formen sind unerlässlich, um die ordnungsgemässe Abwicklung des Verfahrens sowie die Durchsetzung des materiellen Rechts zu gewährleisten. Eingaben an Behörden haben daher im allgemeinen bestimmten formellen Anforderungen zu genügen (BGE 134 II 244 Erw. 2.4.2 mit Hinweisen). Die Missachtung der Garantie eines gerechten Verfahrens liegt in der sachfremden Übersteigerung an sich berechtigter formeller Anforderungen (Steinmann, St. Galler Kommentar, Art. 29 N 28).

**4.3** Der Gemeinderat verlangt vom Beschwerdeführer die Einreichung eines nachträglichen, ordentlichen und vollständigen Baugesuches (vgl. mitangefocht. GRB Disp.-Ziff. 1), was vom Regierungsrat gestützt wird (angefocht. RRB Disp.-Ziff. 3).

Was ein Baugesuch zu umfassen hat, wird in Art. 88 BauR geregelt (vgl. § 77 Abs. 1 und 2 PBG). So ist gemäss Art. 88 Abs. 1 lit. f BauR mit dem Baugesuch unter anderem eine detaillierte Berechnung der Ausnutzungsziffer einzureichen. Relevant ist die Ausnutzungsberechnung für die Kontrolle, ob ein Bauvorhaben bezüglich Ausnutzung (Verhältnis zwischen der anrechenbaren Geschossfläche der Bauten und der anrechenbaren Grundstücksfläche, Art. 27 BauR) zonenkonform und damit bewilligungsfähig ist, da das Baureglement für die verschiedenen Zonen je eine Ausnutzungsziffer definiert (vgl. Art. 71 BauR).

Es ist daher grundsätzlich richtig, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren einzuleiten und vom Eigentümer die Eingabe eines vollständigen Baugesuches und somit auch einer Ausnutzungsberechnung zu verlangen. Nicht angezweifelt wird, dass die Verfügung vom dazu zuständigen Gemeinderat erlassen wurde. Wenn der Beschwerdeführer im Einzelnen die Verpflichtung zur Beibringung einer Ausnutzungsberechnung über die gesamte Überbauung rügt, so stellt dies daher keinesfalls einen krassen, unverständlichen Rechtsverstoss dar. Mithin ist die Beschwerde unbegründet, soweit der Beschwerdeführer die (Teil-)Nichtigkeit des mitangefochtenen GRB Nr. 2018.164 vom 28. Mai 2018 rügt.

**4.4** Im vom Beschwerdeführer erwähnten Schreiben vom 2. Juli 2012 (= RR-act. II/01/Beilage 4) hält das Hochbauamt der Gemeinde Wollerau fest, die mit GRB Nr. 303 vom 26. Juni 1984 bewilligte Überbauung (vgl. Ingress lit. A) weise

eine zulässige Ausnützung von 4'076 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche auf, sei vollumfänglich konsumiert und weise keine Nutzungsreserve auf. Der Beschwerdeführer selber führt sinngemäss aus, die Liegenschaft H. \_\_\_\_\_-strasse \_\_ sei übernutzt. Bereits bei der Baubewilligung (welche den Bastelraum Nr. 1 noch nicht als Studio mit Wohnnutzung berücksichtigt hat) sei die Ausnützungsziffer vollständig ausgeschöpft gewesen. Er anerkennt mithin ausdrücklich, dass die Ausnützungsziffer mit der Wohnnutzung des Bastelraums Nr. 1 überschritten wird (vgl. Beschwerde Ziff. 9.4 S. 16 f.; vgl. Replik Ziff. 1.3 Rz. 10, Ziff. 2 Rz. 15, Ziff. 3 Rz. 20). Mithin ist vorliegend für die Prüfung des nachträglichen Baubewilligungsgesuches - welches, wie erwähnt, zu Recht eingefordert wurde - unstrittig, dass keine Ausnützungsreserve vorhanden ist. Was dies für die Bewilligungsfähigkeit bedeutet, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Fest steht einzig, aber immerhin, dass auch seitens des Beschwerdeführers anerkannt ist, dass die Liegenschaft übernutzt ist und die relevante Ausnützungsziffer überschritten wird.

**4.5** Wenn nun aber allseits anerkannt ist, dass die im Baureglement vorgeschriebene Ausnützungsziffer nicht eingehalten wird, dann erscheint eine Überprüfung dieses Punktes im Rahmen des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens in der Tat obsolet.

Soweit der Gemeinderat auf die gesetzliche Pflicht verweist, wonach ein Baugesuch eine Ausnützungsberechnung umfassen muss, so hätte er gestützt auf Art. 88 Abs. 3 BauR durchaus die Möglichkeit, für kleinere Bauvorhaben die Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen zu reduzieren. Er kann somit auch von der Beibringung einer Ausnützungsberechnung absehen.

**4.6** In der Stellungnahme vom 21. Mai 2019 (Ziff. 2 S. 2, unten) führt der Gemeinderat aus, die Ausnützungsziffer spiele für die nachträgliche Bewilligungsfähigkeit eine massgebliche Rolle. Wie bereits ausgeführt, ist dabei allseits anerkannt, dass diese Ausnützungsziffer nicht eingehalten wird, nachdem sie bereits mit der Baubewilligung ausgeschöpft wurde. Damit aber dürfte eine ordentliche Bewilligung so oder anders ausgeschlossen sein. Eine genaue Berechnung braucht es dazu nicht.

Gemäss Gemeinderat stellt das konkrete Ausmass der Ausnützungsüberschreitung des Weiteren ein nicht unwesentliches Kriterium dar für die Prüfung einer allfälligen Dispenserteilung oder einer Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Dies erscheint namentlich unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit von zu ergreifenden Massnahmen nachvollziehbar (vgl. Urteil BGer 1C\_262/2018 vom 3.12.2018 Erw. 4.1 mit Hinweis auf BGE 136 II 359 Erw. 6).

Allerdings ist dem Gemeinderat die Ausnützung des 1984 bewilligten Projektes aufgrund der im Baubewilligungsverfahren anerkannten Ausnutzungsberechnung bekannt (vgl. vorstehend Erw. 4.4). Sollten seither An- oder Umbauten oder Umnutzungen bewilligt worden sein (was gemäss Schreiben vom 2.7.2012 des Hochbauamts [= RR-act. II/01/Beilage 4] offenbar zutrifft), so ist auch dies dem Gemeinderat bekannt. Mithin kennt der Gemeinderat die auf der Liegenschaft insgesamt bewilligte Ausnutzung. Bekannt ist ihm aufgrund eines im Jahr 2015 durchgeführten Augenscheines ebenso, dass drei als ausnutzungsprivilegierte Bastelräume bewilligte Räume zu Wohnzwecken genutzt werden (vgl. mitangefocht. GRB vom 28.5.2018 Sachverhalt Ziff. 10; vorstehend Ingress lit. C.4). Für diese kann je die zusätzliche anrechenbare Geschossfläche ermittelt werden. Gemäss Gemeinderat wurden im Übrigen keine weiteren baurechtswidrigen Umnutzungen vorgenommen (Stellungnahme vom 21.5.2019 Ziff. 2 S. 3). Mithin beschränkt sich die Veränderung auf die drei umgenutzten Bastelräume (und - sofern ausnutzungsrelevant - auf die erwähnten Umnutzungen gemäss dem zit. Schreiben vom 2.7.2012 des Hochbauamts). Allerdings kann es nicht dem Beschwerdeführer aufgetragen werden, die anrechenbare Geschossfläche der zwei nicht ihm gehörenden, ohne Bewilligung umgenutzten Bastelräume beizubringen. Ein Architekturbüro zu beauftragen ist, wie eben dargestellt, auch nicht notwendig. Der Gemeinderat selber verfügt über die entsprechenden Informationen (sofern auch die zwei anderen Eigentümer je die Berechnung ihres Raumes einreichen), auf die er ohne weiteres auch zurückgreifen könnte und würde, falls die Ausarbeitung des nachträglichen Baugesuchs mittels Ersatzvornahme erforderlich würde.

**4.7** Wenn aber einerseits die Prüfung des nachträglichen Baugesuches betreffend Bastelraum Nr. 1 auch möglich ist, ohne dass der Beschwerdeführer die Ausnutzungsberechnung, welche die gesamte Überbauung H. \_\_\_\_\_-strasse \_\_\_ bis d umfasst, beibringt (weil erstens die Übernutzung unbestritten ist und zweitens die Berechnung durch die Gemeinde aufgrund der ihr bekannten Daten erfolgen kann) und diese andererseits vom Beschwerdeführer auch nicht beigebracht werden kann (weil er die Nutzung der nicht ihm zustehenden Räume nicht erfassen oder erfassen lassen kann), so handhabt die Baubewilligungsbehörde das BauR im Falle des Beschwerdeführers mit übertriebener Schärfe. Es erweist sich somit als gleichermaßen überspitzt formalistisch wie unverhältnismässig, den Beschwerdeführer zur Einreichung eines Baugesuches mit umfassender Ausnutzungsberechnung zu verpflichten. Vielmehr ist er hiervon zu dispensieren. Der Antrag Ziffer 4 der Beschwerde ist entsprechend gutzuheissen. In diesem Zusammenhang ist von den angedrohten vollstreckungsrechtlichen Massnahmen

abzusehen, wenn der Beschwerdeführer mit den ansonsten vollständigen Baugesuchsunterlagen anstatt einer Ausnützungsberechnung die anrechenbare Geschossfläche für den Bastelraum Nr. 1 überprüfbar ermittelt und nachweist.

**4.8** Wenn der Beschwerdeführer nicht verpflichtet werden kann, eine die ganze Liegenschaft KTN G. \_\_\_\_\_ umfassende Ausnützungsberechnung einzureichen, dann kann diese Berechnung auch nicht Inhalt der angedrohten Ersatzvorname sein (Vollstreckungsandrohung gemäss mitangefocht. GRB vom 28.5.2018 Disp.-Ziff. 2.2 bzw. gemäss angefocht. RRB vom 4.12.2018 Disp.-Ziff. 4). Dies wiederum bedeutet jedoch nicht, dass die Ausnützung bei der Prüfung des nachträglichen Baugesuches unberücksichtigt bleibt. Die Informationen werden in die Prüfung einfließen, sind aber beim Gemeinderat Wollerau bereits vorhanden (vgl. obige Ausführungen).

**5.** Damit erweist sich die Beschwerde insoweit begründet, als der Beschwerdeführer beantragt, die angefochtenen Beschlüsse (GRB) 2018.164 vom 28.5.2018 bzw. (RRB) Nr. 894/2018 vom 4.12.2018 seien insofern aufzuheben, als der Beschwerdeführer verpflichtet wird, eine Ausnützungsberechnung über die gesamte Liegenschaft KTN G. \_\_\_\_\_ einzureichen, und ihm dementsprechend auch vollstreckungsrechtliche Massnahmen angedroht werden für den Fall, dass der Beschwerdeführer keine Ausnützungsberechnung für die gesamte Liegenschaft KTN G. \_\_\_\_\_ einreicht. Im Übrigen ist die Beschwerde im Sinne der Erwägungen abzuweisen.

**6.1.1** Die Kosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) für den Erlass eines Entscheides werden in der Regel der unterliegenden Partei überbunden; unterliegt sie nur teilweise, werden die Kosten auf die Parteien anteilmässig verteilt (§ 72 Abs. 2 VRP).

Das teilweise Obsiegen des Beschwerdeführers ist auf einen Fünftel zu veranschlagen. Damit rechtfertigt es sich, die Verfahrenskosten von insgesamt Fr. 2'500.-- zu 4/5 (Fr. 2'000.--) dem Beschwerdeführer und zu je 1/10 (Fr. 250.--) der Gemeinde und dem Kanton aufzuerlegen.

**6.1.2** Ebenfalls diesem Verfahrensausgang entsprechend sind die Parteientschädigungen zu regeln (vgl. § 74 VRP). Zum einen hat der Kanton dem beanwalteten Beschwerdeführer eine reduzierte Parteientschädigung auszurichten. Zum andern hat der Beschwerdeführer der beanwalteten Gemeinde (unter Verrechnung gegenseitiger Ansprüche) eine Parteientschädigung zu bezahlen.

Diese Parteientschädigungen sind in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der für das

Honorar im Verfahren vor Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht, und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, sowie unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens zu bemessen.

In Anwendung dieser Kriterien haben der Kanton Schwyz dem beanwalteten Beschwerdeführer eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 250.-- und der Beschwerdeführer der beanwalteten Gemeinde eine solche von Fr. 750.-- zu bezahlen (jeweils inkl. Barauslagen und MwSt).

**6.2.1** Die Verfahrenskosten des regierungsrätlichen Beschwerdeverfahrens von Fr. 1'500.-- werden diesem Verfahrensausgang entsprechend neu zu 4/5 (Fr. 1'200.--) dem Beschwerdeführer und zu 1/5 (Fr. 300.--) der Gemeinde auferlegt.

**6.2.2** Des Weiteren ist der beanwalteten Gemeinde Wollerau für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren in Anwendung der vorerwähnten Kriterien (Erw. 6.1.2) und unter Berücksichtigung des für das Rechtsmittelverfahren vor Verwaltungsbehörden vorgesehenen Rahmens von Fr. 200.-- bis Fr. 4'800.-- (§ 15 GebTRa) eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 800.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu Lasten des Beschwerdeführers zuzusprechen.

## **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde werden der Beschluss des Regierungsrates Nr. 894/2018 vom 4. Dezember 2018 und der mitangefochtene Beschluss des Gemeinderates Wollerau Nr. 2018.164 vom 28. Mai 2018 im Sinne der Erwägungen insoweit aufgehoben, als der Beschwerdeführer verpflichtet wird, eine Ausnützungsberechnung für die gesamte Liegenschaft KTN G.\_\_\_\_\_ einzureichen. Entsprechend sind diesbezüglich auch die angedrohten vollstreckungsrechtlichen Massnahmen aufzuheben. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
- 2.1 Die Kosten des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens von Fr. 1'500.-- (angefochtener RRB Disp. Ziff. 2) werden neu zu 4/5 (Fr. 1'200.--) dem Beschwerdeführer und zu 1/5 (Fr. 300.--) der Gemeinde Wollerau auferlegt.
- 2.2 Der beanwalteten Gemeinde Wollerau wird für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren zu Lasten des Beschwerdeführers neu eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 800.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zugesprochen.
- 3.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens in der Höhe von Fr. 2'500.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden zu 4/5 dem Beschwerdeführer (Fr. 2'000.--) und zu je 1/10 der Gemeinde Wollerau (Fr. 250.--) sowie dem Kanton Schwyz (Fr. 250.--) auferlegt.  
  
Der Beschwerdeführer hat einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet, womit ihm Fr. 500.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind.  
  
Die Gemeinde Wollerau hat ihr Betreffnis von Fr. 250.-- innert 30 Tagen auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.  
  
Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.
- 3.2 Dem Beschwerdeführer wird zulasten des Kantons Schwyz eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 250.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) und der beanwalteten Gemeinde Wollerau wird zulasten des Beschwerdeführers eine Parteientschädigung von Fr. 750.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zugesprochen.

4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde\* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde\* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

5. Zustellung an:
- den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R)
  - den Rechtsvertreter des Gemeinderats Wollerau (2/R)
  - den Regierungsrat
  - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst
  - und das kantonale Amt für Raumentwicklung.

Schwyz, 25. Juli 2019

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

#### **\*Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Romansch 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. August 2019