

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2018 9

Entscheid vom 30. Mai 2018

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. F. _____,

gegen

1. **Gemeinderat Wollerau**, Hauptstrasse 15, Postfach 335,
8832 Wollerau,
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. C. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung, Balkonanbau)

Sachverhalt:

A. A._____ ist Eigentümerin der mit einem Wohnhaus überbauten, in der Zone W2 befindlichen Liegenschaft KTN 001._____ in Bäch. Der Gemeinderat Wollerau erteilte ihr mit Beschluss (GRB) Nr. 2014.252 vom 11. August 2014 die Baubewilligung für den An- und Umbau des bestehenden Wohnhauses inkl. Änderungen an der Umgebungsgestaltung unter Auflagen und wies die von B._____ dagegen eingereichte Einsprache ab. Der Regierungsrat wies die von B._____ am 9. September 2014 dagegen eingereichte Beschwerde mit Beschluss (RRB) Nr. 443/2015 vom 19. Mai 2015 ab, soweit er darauf eintrat. Die hiergegen erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht mit VGE III 2015 106 vom 28. Oktober 2015 ab. Dieser Entscheid wuchs unangefochten in Rechtskraft.

B. Am 16. Dezember 2016 reichte A._____ beim Gemeinderat Wollerau ein Baugesuch für eine Balkonerweiterung im Erd- und Obergeschoss des Wohnhauses auf KTN 001._____ ein. Gegen das öffentlich aufgelegte und publizierte Bauvorhaben (Abl-SZ 2016) erhoben B._____ und eine Drittperson mit je separater Eingabe öffentlich rechtliche Einsprache. Mit GRB Nr. 2017.118 vom 15. Mai 2017 verweigerte der Gemeinderat Wollerau die Baubewilligung für Balkonanbauten an der Nord- und an der Westfassade gestützt auf Ziff. 2.4 der Erwägungen, schrieb die Einsprache der Drittperson infolge Rückzugs als gegenstandslos vom Protokoll ab und wies die Einsprache von B._____ im Sinne der Erwägungen ohne Kostenfolge ab.

C. Gegen diesen GRB vom 15. Mai 2017 erhoben B._____ am 7. Juni 2017 und A._____ am 8. Juni 2017 je separat Beschwerde beim Regierungsrat. Mit RRB Nr. 955/2017 vom 12. Dezember 2017 (versandt am 19. Dezember 2017) trat der Regierungsrat auf die Beschwerde von B._____ (Verfahren VB 156/2017) nicht ein und wies die Beschwerde von A._____ (Verfahren VB 157/2017) kostenfällig und entschädigungspflichtig zu Gunsten von B._____ ab, wobei die Parteientschädigung wegen Obsiegens von A._____ in einem weiteren, ebenfalls im RRB Nr. 955/2017 vom 12. Dezember 2017 entschiedenen Beschwerdeverfahrens (VB 31/2017, betr. Gesuch von B._____ um Erlass eines Baustopps) wettgeschlagen wurde.

D. Mit Eingabe vom 9. Januar 2018 lässt A._____ fristgerecht beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde erheben und beantragen:

1. Die Ziff. 3, 6 und 7 des Entscheids des Regierungsrats des Kantons Schwyz vom 12. Dezember 2017 (Beschluss Nr. 955/2017) seien aufzuheben und es sei der

Beschwerdeführerin die Bewilligung für eine Balkonerweiterung an der Nord- und Westfassade auf dem Grundstück KTN 001. _____, Bäch, zu erteilen.

2. Eventualiter seien die Ziff. 3, 6 und 7 des angefochtenen Entscheids (Beschluss Nr. 955/2017) aufzuheben und es sei der Beschwerdeführerin die Bewilligung für eine Balkonerweiterung an der Nord- und Westfassade auf dem Grundstück KTN 001. _____, Bäch, unter der Auflage zu erteilen, dass die Balkone im Obergeschoss ausschliesslich auf dem gestalteten Terrain (statt auf dem Garagendach) abgestützt werden.
3. Subeventualiter seien die Ziff. 3, 6 und 7 des angefochtenen Entscheids (Beschluss Nr. 955/2017) aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST).

E. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verzichtet mit Eingabe vom 12. Januar 2018 auf eine einlässliche Vernehmlassung. Das instruierende Sicherheitsdepartement beantragt mit Eingabe vom 25. Januar 2018 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat Wollerau trägt mit Vernehmlassung vom 9. Februar 2018 auf kosten- und entschädigungspflichtige Abweisung der Beschwerde an. Der Beschwerdegegner beantragt mit Vernehmlassung vom 21. März 2018, die Beschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin.

F. Das Verwaltungsgericht zog am 19. April 2018 die Akten (insbesondere Planunterlagen) zum Gemeinderatsbeschluss Nr. 252 vom 11. August 2014 bei.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Gemäss § 59 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 ist der Grenzabstand die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen (Abs. 1).

Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. werden nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt (Abs. 2). Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m (§ 60 Abs. 1 PBG).

1.2 Das kommunale Baureglement (BauR) unterscheidet in Art. 36 Abs. 1 zwischen dem grossen und dem kleinen Grenzabstand, wobei der grosse Grenzabstand auf die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade einzuhalten ist, und der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten. Weist eine Baute nach Osten und Westen orientierte Längsfassaden auf oder liegt die Baute an einer Hanglage, so ist der grosse Grenzabstand wahlweise gegenüber der Ost-

oder der Westfassade einzuhalten. Bei annähernd gleichwertigen Süd- und Westfassaden kann die Bewilligungsbehörde die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten. Für Hochbauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe gelten laut Art. 37 Abs. 1 BauR die Grenzabstände gemäss den Zonenvorschriften. In der Zone W2 beträgt der kleine Grenzabstand 60% der Gebäudehöhe, jedoch mind. 4.0 m und der grosse Grenzabstand 100% der Gebäudehöhe, jedoch mind. 8.0 m (Art. 71 BauR).

Einseitig über die Fassade vorspringende, auch abgestützte Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Treppen, Erker, Balkone usw. werden nur soweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt oder ihre Länge, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, mehr als einen Drittel der Fassadenlänge beträgt (Art. 36 Abs. 2 BauR).

1.3 Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe, 4.50 m Firsthöhe und 60 m² Grundfläche aufweisen. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten. Bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn kann das Bauen der Nebenbaute bis an die Grenze gestattet werden (§ 61 Abs. 1 und 3 PBG).

1.3.1 Der Begriff der Nebenbaute ist ein unbestimmter Rechtsbegriff kantonalen Rechts (vgl. EGV-SZ 1994 Nr. 57; EGV-SZ 1983 Nr. 47 Erw. 2.b). Entsprechend richtet sich beispielsweise auch die Auslegung des Kriteriums der Eingeschossigkeit nach kantonalem Recht (vgl. VGE III 2015 213 vom 25.5.2016 Erw. 2.1.2 mit Hinweis auf EGV-SZ 2003 B. 8.2 Erw. 4.d).

1.3.2 Aus der systematischen Einordnung von § 61 PBG im Abschnitt "B. Abstände; 1. Grenzabstand" des PBG ergibt sich, dass es bei Nebenbauten grundsätzlich um Abstandsfragen geht, wobei eine Nebenbaute nicht den ordentlichen Grenzabstand einer Hauptbaute, sondern i.d.R. nur einen Mindestabstand von 2.50 m einzuhalten hat (vgl. VGE III 2015 213 vom 25.5.2016 Erw. 2.1.3). Die Vorschriften über den Grenzabstand haben nachbarschützende Funktion. Durch sie sollen vor allem die verschiedenen Einflüsse von Bauten und ihre Benützung auf Nachbargrundstücke gemindert werden (vgl. EGV-SZ 1998 Nr. 7 S. 17). Die Begriffsbestimmung der Nebenbaute ist deshalb in erster Linie aus Sinn und Zweck der Abstandsvorschriften abzuleiten, welche die mannigfachen Einwirkungen von Bauten auf die Nachbargrundstücke auf ein Minimum beschränken wollen. Der Begriff der Nebenbaute setzt grundsätzlich das Bestehen einer Hauptbaute voraus. Nach dem Willen des kantonalen Gesetzgebers liegt eine Nebenbaute nur dann vor, wenn u.a. das Kriterium "unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten" erfüllt ist. Damit hat der Gesetzgeber zum Ausdruck gebracht, dass eine Nebenbaute grundsätzlich nicht dem genau gleichen Zweck

wie die Hauptbaute dienen darf, mithin der Zweck der Nebenbaute sich von demjenigen der Hauptbaute unterscheidet (wobei die Nebenbaute zur Hauptbaute insofern in einem untergeordneten bzw. zugehörigen Verhältnis steht, als sie einem Nebenzweck für die Hauptbaute dient). Sämtliche Bauten bzw. Gebäudeteile, die nicht als Nebenbauten nach § 61 Abs. 1 PBG qualifiziert sind, sind nach der verwaltungsgerichtlichen Praxis Hauptbauten (vgl. VGE III 2016 96 vom 21.12.2016 Erw. 3.4.1 mit Hinweisen auf VGE III 2015 213 vom 25.5.2016 Erw. 2.2; VGE III 2012 49+50 vom 24.7.2012 Erw. 5.6; VGE 1011/05 vom 30.6.2005 Erw. 4.2; EGV-SZ 2003 B. 8.2 Erw. 4.c ff.; EGV-SZ 1987 Nr. 8 S. 37 ff.).

1.3.3 Das Kriterium der "Eingeschossigkeit" ist nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung eng auszulegen, da andernfalls Missbräuchen Tür und Tor geöffnet würde und damit die vom Gesetzgeber auf eingeschossige Bauten beschränkte Privilegierung (vgl. geringerer Grenzabstand, Grenzbau usw.) unterlaufen werden könnte. Die Auslegung des Kriteriums der "Eingeschossigkeit" richtet sich nach kantonalem Recht. Dabei ist aus der vom Gesetzgeber gewählten Formulierung zum einen zu schliessen, dass eine Baute mit zwei Geschossen grundsätzlich nicht unter den Begriff der Nebenbaute subsumiert werden darf. Zum andern kann von einer eingeschossigen Baute nur dann die Rede sein, wenn dem zusätzlichen Bereich über oder unter dem (Erd- bzw. Haupt-)Geschoss im Vergleich zum Hauptgeschoss nur eine völlig untergeordnete Bedeutung zukommt, dergestalt, dass der zusätzliche Bereich nur sehr beschränkt benutzbar ist. Eine solche beschränkte Benutzbarkeit liegt beispielsweise dann vor, wenn der Dachaufbau nicht aufrecht begehbar ist, oder wenn der Kellerbereich weitgehend unter dem gewachsenen Terrain zu liegen kommt, oder in der ebenfalls als zulässig erkannten Nebennutzung eines Garagendaches als Terrasse (vgl. EGV-SZ 2003 B. 8.2 Erw. 4d S. 112 mit weiteren Hinweisen u.a. auf EGV-SZ 1990 Nr. 17 Erw. 3c S. 50 f. und EGV-SZ 1987 Nr. 8 S. 37 ff.).

In VGE 619/95 vom 19.10.1995 in Erw. 2g (Prot. S. 1252 ff.) hat das Verwaltungsgericht festgestellt, wenn in relativ steiler Hanglage ein Autoabstellplatz auf Stützmauern oder -pfeilern erstellt werde, sei es praktisch unvermeidbar, dass darunter ein überdachter Platz entstehe, welcher zwangsläufig in bestimmter Weise nutzbar werde, wenn der Hang in diesem Bereich ausgeebnet werde. Das Verwaltungsgericht gelangte aufgrund einer Auslegung von § 61 Abs. 1 PBG zum Ergebnis, einer Garage oder einem gedeckten Autoabstellplatz in einer Hanglage könne nicht in jedem Falle die Bewilligungsfähigkeit als Nebenbaute infolge der zwingend entstehenden "Zweigeschossigkeit" abgesprochen werden. Es könne nicht der Schluss

gezogen werden, der Gesetzgeber habe diesen Fall generell von der Privilegierung als Nebenbaute ausschliessen wollen. Im konkreten Fall, in welchem von der geplanten 2.80 m langen (Stütz)Mauer an der Ostseite des Unterstandes lediglich ein marginaler Teil aus dem bestehenden Terrain herausragte, erachtete das Verwaltungsgericht das Kriterium der Eingeschossigkeit als nicht verletzt. Für dieses Ergebnis sprach schliesslich (auch), dass der flächenmässig grössere Bereich unterhalb des Abstellplatzes nicht durch Mauerwerk umfasst (eingewandert), sondern offen ausgestaltet wurde. In solchen Fällen von gedeckten Abstellplätzen in Hanglagen, in welchen der offene (nicht durch Mauerwerk eingefasste) Bereich unterhalb des Abstellplatzes überwiege und gleichzeitig die Stützmauern lediglich marginal aus dem bestehenden Terrain herausragten, seien weniger strenge Anforderungen an das Kriterium der Eingeschossigkeit zu stellen.

1.3.4 In VGE III 2013 200 vom 22. Mai 2014 (Erw. 4.2) hat das Verwaltungsgericht mit Verweis auf die Literatur (Fritsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl. 2011, S. 884 und 1218; Koepf, Bildwörterbuch der Architektur, 2. Aufl. 1985, S. 171) sowie auf seine Rechtsprechung (VGE III 2012 202 vom 14.5.2013 Erw. 6.1.3; VGE III 2010 115+118 vom 18.11.2010 Erw. 6.4) auf die Definition abgestellt, wonach ein Geschoss ein durch Decken (bzw. Böden) begrenzter horizontaler Ausschnitt eines Gebäudes ist. Zugleich hat das Verwaltungsgericht darauf hingewiesen, dass Stützmauern und Stützwände nicht als Untergeschosse zu qualifizieren sind.

1.3.5 Da eine Nebenbaute im Sinne von § 61 PBG auch als Anbaute, d.h. unmittelbar an das Hauptgebäude anschliessend, realisiert werden kann, ist gemäss Rechtsprechung auch eine gewisse, meist sinnvolle gegenseitige Verknüpfung zulässig, so etwa die untergeordnete Terrassennutzung der Dachfläche einer Nebenbaute. Diese Rechtsprechung gründet in der analogen Anwendung der Praxis bei ungedeckten Gartensitzplätzen, welche ohne Einfluss auf die Grenzabstandsberechnung sind (vgl. EGV-SZ 1987 Nr. 8. S. 37 ff.).

Im VGE 1065/97 vom 8. April 1998 äusserte sich das Verwaltungsgericht in Erw. 3.b zur Einordnung eines gedeckten Autoabstellplatzes mit Terrasse/Balkon wie folgt zur Abgrenzung zwischen Haupt- und Nebenbaute:

3.b (...) Umstritten und zu beurteilen ist jedoch, ob dieser Anbau tatsächlich als Nebenbaute zu qualifizieren ist oder ob er nicht vielmehr als **Terrasse/Balkon** eine funktionelle Einheit mit dem Hauptgebäude bildet. (...) Solange unter den gegebenen konkreten Umständen die zusätzliche, für das Hauptgebäude bestimmte Funktion eines Teils der Nebenbaute baurechtlich nicht relevant oder nur von untergeordneter Bedeutung ist, rechtfertigt es sich im Zusammenhang mit dieser Nebenfunktion nicht, von einem Bestandteil des Hauptgebäudes

auszugehen. Nicht mehr von untergeordneter Bedeutung der Zusatzfunktion kann dann gesprochen werden, wenn die Vorkehrungen und Anpassungen der Nebenbaute an das Hauptgebäude derartig ausfallen, dass darin eine klare Gesetzesumgehung zu erblicken wäre (...)

Im zitierten Entscheid wurde dem gedeckten Autoabstellplatz mit Terrasse/Balkon die Qualifikation als Nebenbaute abgesprochen, weil nur einem Teil der Terrasse unmittelbar die (Haupt-)Funktion einer Bedachung für einen Autoabstellplatz zukam, der ganze östliche Teil der Terrasse war von keinerlei Nutzen für den offenen Autoabstellplatz. Die Zusatzfunktion der Terrasse gegenüber der Funktion des Abstellplatzes überwog, weshalb der gesamte Anbau als zur Hauptbaute gehörend qualifiziert wurde (zit. in VGE III 2012 49+50 vom 24.7.2012 Erw. 5.7.1).

2.1 Das von der Beschwerdeführerin am 16. Dezember 2016 eingereichte Baugesuch beschlägt eine "Erweiterung" am Wohnhaus auf KTN 001._____ (Vi-act. II-02 Bel. 2). Laut dem Baubeschrieb vom 16. Dezember 2016 ist eine Balkonerweiterung mit einer filigranen Stahlkonstruktion, ein umlaufendes Balkonrahmenprofil mit integrierter Entwässerungsrinne, Glasgeländer zwischen vorgesetzten Geländerpfosten eingesetzt, beabsichtigt. Die bestehenden Betonbalkone auf der Nord- und Westfassade würden ebenfalls durch neue filigranere Stahlkonstruktionen ersetzt. Die Betonbalkone würden aus energetischen Gründen von den Betonecken abgetrennt, die Balkone im Erd- und Obergeschoss mit runden Stützen neu abgestellt. Das Geländer über dem Flachdach der Garage soll neu, um die Dachfläche optimal nutzen zu können, an der Deckenstirne des Garagendachs angebracht werden (Vi-act. II-02 Bel. 3).

Auf den eingereichten Grundriss-, Schnitt- und Fassadenplänen wurden die geplanten Erweiterungen/Änderungen mittels roter Farbe (als neu) gekennzeichnet (vgl. zur Farbgebung Art. 88 Abs. 5 BauR). Kennzeichnungen mit gelber Farbe (für Abbruch) finden sich auf diesen Plänen keine (Vi-act. II-02 Bel. 4 - 11). Die bestehenden Balkone im nordwestlichen Eckbereich im Erdgeschoss und im Obergeschoss wurden in den Planunterlagen schwarz (für bestehend) eingezeichnet (Pläne Nr. 31, Grundriss Erdgeschoss und Obergeschoss; Vi-act. II-02 Bel. 5 und 7) resp. als von den geplanten Balkonerweiterungen mit roter Farbe eingefasst – und damit als in die neu geplanten Balkone integriert – gekennzeichnet (Plan nur 32, Schnitt 01-01; Vi-act. II-02 Bel. 8).

2.2 Der Beschwerdegegner wies in seiner Einsprache vom 18. Januar 2017 an verschiedenen Stellen auf Widersprüchlichkeiten zwischen Baubeschrieb und Plänen hin (vgl. Vi-act. II-02 Bel. 12 Ziff. 1 S. 3, insb. Ziff. 3 S. 4 f.). Das Hochbauamt der Gemeinde Wollerau hielt dagegen im Schreiben vom 26.

Januar 2017 u.a. fest, dem aktuellen Baugesuch für die Erweiterung der bestehenden Balkonanlage sei ohne weiteres zu entnehmen, dass die bestehenden Balkonbauteile belassen werden sollten. Auch mit dem nun vorliegenden Baugesuch für die Balkonerweiterung werde nicht ein Abbruch der bestehenden Balkone deklariert oder nachgesucht (vgl. Vi-act. II-02 Bel. 14 S. 1 Abs. 2 und S. 2 Abs. 6).

Die Beschwerdeführerin bestätigte demgegenüber in ihrer Stellungnahme vom 20. März 2017, dass mit der "hier zur Diskussion stehenden Projektänderung" beantragt werde, die bestehenden Balkone abzubrechen und dafür neue Balkone zu erstellen (vgl. Vi-act. II-02 Bel. 15 Ziff. 2 und 3 S. 3).

2.3 Im GRB Nr. 2017.118 vom 15. Mai 2017 (Erw. 1.1 sowie Erw. 2.1 - 2.4 S. 2 f.) ging der Gemeinderat davon aus, dass an der Nordfassade des bestehenden Wohnhauses im Erdgeschoss eine Balkonkonstruktion mit einer Länge von 5.54 m und einer Ausladung von 2.01 m an den bestehenden Balkon angefügt werde. Es resultiere neu eine Ausladung von insgesamt 3.30 m. Im Obergeschoss weise die Balkonkonstruktion eine gesamte Länge von 8.74 m auf, inkl. des bestehenden Teils. Die neue Balkonkonstruktion werde (nur) teilweise, auf einer Länge von 3.20 m dem bestehenden Balkon vorangestellt. Auf einer Länge von 4.65 m werde sie direkt an die Fassade gestellt. Es resultiere neu eine Ausladung von insgesamt 3.36 m. An der Westfassade bleibe die bestehende Balkonkonstruktion im Erd- und im Obergeschoss erhalten, werde aber zusätzlich mit 2 Stahlstützen neu abgestützt. Die bestehenden Balkone (an der Westfassade) würden zwar die Bestimmungen gemäss Art. 36 Abs. 2 BauR unterschreiten, seien aber in ihrem Bestand geschützt. Alle Balkone würden mit einer Glasabsturzsischerung ausgestattet und auf dem Dach der bereits bewilligten Garage werde eine Absturzsischerung aus Glas angebracht, wodurch die bewilligte, begehbare Terrassenfläche erweitert werde. Die Balkonkonstruktion (im Erdgeschoss) an der Nordfassade mit einer gesamten Ausladung von 3.30 m und einer gesamten Länge von 8.90 m werde gegenüber der nördlichen Grundstücksgrenze abstandsrelevant. Es weise gegenüber der nördlichen, wie der westlichen Grenze einen Grenzabstand von 4.0 m aus, womit die Abstandsbestimmungen gemäss Art. 36 Abs. 2 BauR eingehalten seien. Der im Obergeschoss angeordnete (3.36 m ausladende) Balkon überrage die darunter befindliche Garage im Ausmass von 2.20 m resp. mit einer Fläche von 7.20 m², wodurch diese nun teilweise eine Mehrgeschossigkeit aufweise und somit als Hauptbaute zu qualifizieren sei. Die in einem früheren Verfahren (GRB Nr. 2014.252 vom 11.8.2014) bereits als Nebenbaute bewilligte und erstellte Garage weise einen Grenzabstand (gegen Norden) von lediglich 2.50 m auf,

weshalb sie zwingend als Nebenbaute beizubehalten sei. Der Balkon müsse somit angepasst werden, damit es nicht zu einer Mehrgeschossigkeit der Garage komme.

Der Baubeschrieb widerspreche in der Tat den Bauplänen. Für die Beurteilung eines Baugesuchs seien jedoch primär die eingereichten Baupläne massgebend. Dem Baubeschrieb komme lediglich ergänzende und orientierende Bedeutung zu. Die Baupläne würden eindeutig deklarieren, dass kein Abtrennen des Balkons an der Westfassade geplant sei. Der bestehende Balkon an der Westfassade werde lediglich mit zwei zusätzlichen Stahlstützen ausgestattet (vgl. Erw. 2.5 S. 4 oben).

2.4 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 955/2017 vom 12. Dezember 2017 (Erw. 6.3 ff.) mit Verweis auf die Rechtsprechung (vgl. Erw. 1.3.4 hiervor; VGE III 2013 200 vom 22.5.2014 Erw. 4.2) ausgeführt, einem Gebäudeausschnitt komme auch dann Geschosscharakter zu, wenn derselbe nicht eingewandert bzw. vertikal abgeschlossen sei. Angesichts der geforderten engen Auslegung des Kriteriums der "Eingeschossigkeit" (vgl. dazu Erw. 1.3.3 hiervor), sei die Auffassung des Gemeinderates, wonach durch die teilweise Überdachung der Terrasse ein Geschoss entstehe und damit die Eingeschossigkeit der Garage als Nebenbaute nicht mehr gewahrt sei, sachgerecht. Durch die Erweiterung des Balkons im Obergeschoss werde die Terrasse im Erdgeschoss (auf dem Garagendach) auf einer Fläche von 7.20 m² überdacht. Damit komme der Terrasse als zusätzlichem Bereich zum Hauptgeschoss (Garage) nicht mehr die von der Rechtsprechung zu § 61 Abs. 1 PBG verlangte, völlig untergeordnete Bedeutung zu. Zum einen würden durch die teilweise Überdachung die Nutzungsmöglichkeiten der Terrasse erweitert, da die betreffende Fläche auch bei schlechtem Wetter als Sitzplatz bzw. generell als witterungsgeschützte Abstellfläche nutzbar sei. Zum andern habe diese bauliche Veränderung zur Folge, dass die Terrasse wie ein Bestandteil des Hauptgebäudes wirke. Mit der vorgesehenen baulichen Vorkehrung der teilweisen Überdachung der Terrasse liege somit keine eingeschossige Nebenbaute mehr vor, wie der Gemeinderat richtig erkannt habe. Das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin führe dazu, dass die Garage samt Terrasse nicht mehr als Nebenbaute, sondern als Teil des Hauptgebäudes zu betrachten sei. Von der Nordfassade des in der Zone W2 gelegenen Wohngebäudes sei ein (kleiner) Grenzabstand von mind. 4.0 m einzuhalten (Art. 71 BauR; Erw. 1.2 hiervor). Die Garage weise einen Grenzabstand von lediglich 2.50 m auf, womit der Grenzabstand unterschritten und folglich das Bauvorhaben nicht bewilligungs-

fähig sei. Das gelte unbesehen der Tatsache, dass sich der überdachte Bereich der Terrasse mehr als 4.0 m von der Nordgrenze entfernt befinde.

Der Vollständigkeit halber fügte der Regierungsrat u.a. an (Erw. 7), der Beschwerdegegner bemängle zu Recht, dass die aufgelegten Pläne den gemäss Baubeschrieb vorgesehenen Abbruch und Neubau der Balkone nicht widergebe. Der Gemeinderat habe zwar zutreffend primär auf die Baupläne abgestellt, in denen keine Bauteile als abzubrechende Bauteile (gelb) gekennzeichnet seien (Art. 88 Abs. 5 BauR), und dem Baubeschrieb nur orientierenden Charakter zuerkannt. Der Gemeinderat habe jedoch den klaren Widerspruch zwischen den Bauplänen und den tatsächlichen, von der Beschwerdeführerin im Einspracheverfahren ausdrücklich bekräftigten Absichten übersehen (vgl. Erw. 2.2 hiavor). Die Baugesuchsunterlagen würden sich als fehlerhaft und widersprüchlich erweisen. Bei dieser Ausgangslage hätte der Gemeinderat die Beschwerdeführerin zur Einreichung von klaren und widerspruchsfreien Baugesuchsunterlagen auffordern müssen.

2.5 Die Beschwerdeführerin stellt sich demgegenüber in ihrer Beschwerde­schrift vom 9. Januar 2017 auf den Standpunkt, die (bereits bewilligte) Garage behalte ihre Qualität als Nebenbaute trotz der geplanten Balkonerweiterung bei. Sie stellt anhand der Definition des Begriffs "Geschoss" im Duden (Bf-act. 2) und – wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren – im Anhang B der SIA Norm 416 (Vi-act. I-01 Bel. 7) grammatikalische, teleologische und systematische Überlegungen an und schliesst daraus, dass Gebäudeteile, welche nicht (in vollem Umfang) eingewandert und überdacht seien, keine Geschosse im Wortsinne seien.

Im vorliegenden Fall werde das als Terrasse genutzte (und bewilligte) Garagendach mit einer Fläche von gut 50 m² (resp. 44.90 m² gemäss GRB Nr. 2014.252 vom 11.8.2014 Ziff. II./4. S. 3) durch die geplante Balkonerweiterung nur teilweise, auf einer Fläche von insgesamt 7.20 m² überdeckt, was einen Bruchteil der gesamten Terrasse ausmache. Die Terrasse werde nicht umwandert, sondern lediglich durch ein Geländer umrandet. Von einem zusätzlichen Geschoss im Wortsinne könne demzufolge keine Rede sein.

3.1 Die Überlegungen der Beschwerdeführerin zum Begriff "Geschoss" vermögen weder Bedenken an der angeführten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zu den Nebenbauten (Erw. 1.3.1 ff. hiavor) zu wecken, noch an das Abstellen auf die Definition eines Geschosses als ein durch Decken (bzw. Böden) begrenzter horizontaler Ausschnitt eines Gebäudes (vgl. Erw. 1.3.4 hiavor) in Frage zu stellen. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin rechtfertigen insbesondere auch (gesetzes)systematische und teleologische Überlegungen

(vgl. im Detail Erw. 1.3.2 f. hiervor) durchaus eine enge Auslegung des Kriteriums der "Eingeschossigkeit". Wie der Regierungsrat richtig festgestellt hat, erweitert bereits eine teilweise Überdachung die Nutzungsmöglichkeiten des Daches der – als Nebenbaute – abstandsprivilegierten Garage als Terrasse zumindest insoweit, als die betreffende Fläche auch bei schlechtem Wetter als Sitzplatz und generell als witterungsgeschützte Abstellfläche nutzbar wird (vgl. Erw. 2.4 hiervor). Diese erweiterten Nutzungsmöglichkeiten können wiederum Einwirkungen auf die Nachbargrundstücke zeitigen, auch wenn das als Terrasse nutzbar gemachte Garagendach weder vollständig überdacht noch eingewandet ist und der überdachte Bereich der Terrasse den ordentlichen Grenzabstand von 4.0 m einhält. Nicht entscheidend ist sodann, ob die (teilweise) Überdachung des als Terrasse genutzten Garagendaches einzig an die Fassade des Hauptgebäudes angebracht wird oder auch auf die Garage selber oder das gestaltete Terrain abgestützt wird.

Die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts, wonach nur die (völlig) untergeordnete Terrassennutzung der Dachfläche einer Nebenbaute zulässig ist, steht in Übereinstimmung damit, dass die Begriffsbestimmung der Nebenbaute vom Sinn und Zweck der Abstandsvorschriften geprägt ist (vgl. Erw. 1.3.2 hiervor). Und sie gründet in der analogen Anwendung der Praxis bei ungedeckten Gartensitzplätzen, welche ohne Einfluss auf die Grenzabstandsberechnung sind (vgl. Erw. 1.3.5 hiervor; Art. 86 Abs. 4 lit. d BauR). Anzuführen ist, dass Nebenbauten gemäss § 61 Abs. 1 PBG nicht nur eingeschossig sondern auch unbewohnt bleiben müssen und in der Rechtslehre gedeckte Sitzplätze als bewohnt qualifiziert werden (vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Rz. 10 zu Art. 12; VGE III 2015 213 vom 25.5.2016 Erw. 2.2.1 i.f.; VGE III 2012 49+50 vom 24.7.2012 Erw. 5.7.4). Es erweist sich mithin als sachrichtig, das Kriterium der "Eingeschossigkeit" eng auszulegen, damit die vom Gesetzgeber auf eingeschossige Bauten beschränkte Abstandsprivilegierung nicht unterlaufen werden kann.

Ohne Relevanz sind die Sorgen der Beschwerdeführerin um das allgemeine (umgangssprachliche) Begriffsverständnis der Eingeschossigkeit. Mit der in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung seit langem betonten Analogie der (zulässigen) Nebennutzung von Dachflächen einer Nebenbaute als Terrasse mit der Praxis bei ungedeckten Gartensitzplätzen wird möglichen Missverständlichkeiten wirksam vorgebeugt resp. wären solche ohne weiteres frühzeitig ausräumbar. Auf diese Rechtsprechung wurde denn auch die Beschwerdeführerin als Baugesuchstellerin vom Hochbauamt Wollerau während des aktuellen Baubewilligungsverfahrens beizeiten hingewiesen (vgl. Vi-act. II-02 Bel. 24).

3.2 Aus der Rechtsprechung, wonach in Fällen von gedeckten Abstellplätzen in relativ steiler Hanglage, in welchen der offene (nicht durch Mauerwerk eingefasste) Bereich unterhalb des Abstellplatzes überwiegt und gleichzeitig die Stützmauern lediglich marginal aus dem bestehenden Terrain herausragen, weniger strenge Anforderungen an das Kriterium der Eingeschossigkeit zu stellen sind (vgl. Erw. 1.3.3 hiervor; VGE 619/95 vom 19.10.1995 Erw. 2g), kann die Beschwerdeführerin vorliegend nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die Durchbrechung der (grundsätzlich) engen Auslegung des Kriteriums der "Eingeschossigkeit" im zitierten Entscheid erfolgte aufgrund der praktischen Unvermeidbarkeit, dass in relativ steiler Hanglage unter einem auf Stützmauern oder -pfeilern erstellten Autoabstellplatz ein überdachter Platz entsteht. Der Sachverhalt ist folglich nicht vergleichbar. Vorliegend bestehen keine Gründe, welche es rechtfertigen könnten, weniger strenge Anforderungen an das Kriterium der Eingeschossigkeit zu stellen. Vielmehr stellt die Nebennutzung eines Garagendaches als Terrasse bereits als solche eine Nutzung dar, welche nach der Rechtsprechung mit der zu akzeptierenden, ohne oder nur mit geringer Terrainveränderung möglichen Nutzung des offenen ("nicht eingewandeten") Raumes unter dem Boden einer Nebenbaute verglichen werden kann (vgl. Erw. 1.3.3 hiervor; EGV-SZ 2003 B. 8.2 Erw. 4d S. 112).

3.3 Die mögliche Nutzungserweiterung durch eine (teilweise) Überdachung dieser Terrasse ist im Ergebnis weder mit dem Kriterium der Eingeschossigkeit noch mit der von der Rechtsprechung zu § 61 Abs. 1 PBG verlangten, (völlig) untergeordneten Bedeutung der Nebennutzung eines Garagendaches als Terrasse vereinbar und verträgt sich auch nicht damit, dass Nebenbauten nach § 61 Abs. 1 PBG unbewohnt bleiben müssen (vgl. dazu Erw. 3.1 letzter Absatz hiervor).

Nachdem die besagte Garage mit GRB Nr. 2014.252 vom 11. August 2014 als Nebenbaute mit privilegiertem Grenzabstand bewilligt worden ist (vgl. Erw. 1.3 hiervor), sind keine Änderungen daran zulässig, welche dazu führen, dass diese Garage nicht mehr als Nebenbaute nach § 61 Abs. 1 PBG qualifiziert werden kann, da sie ansonsten als Hauptbaute (oder Teil derselben) zu qualifizieren ist (vgl. Erw. 1.3.2 i.f. hiervor), welche jedoch den Grenzabstand von 4.0 m gegen die Nordgrenze nicht einhält (vgl. Erw. 1.2 hiervor). Vor diesem Hintergrund erweist sich das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin als nicht bewilligungsfähig.

4.1 Soweit die Beschwerdeführerin argumentiert, dass es im vorliegenden Fall, wo die fragliche Terrasse nur zu einem Bruchteil (7.2 m²) überdeckt werde, die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zu einem stossenden, das allgemeine

Gleichheitsgebot verletzenden Ergebnis führen würde, drängt sich eine Gesamtbetrachtung der geplanten Balkonerweiterung am Wohnhaus auf KTN 001._____ auf.

4.2.1 Mit GRB Nr. 2014.252 vom 11. August 2014 wurde der Beschwerdeführerin u.a. die Ausbildung des Daches der Garagenbaute als begehbare Terrasse, mit einer (um 1.50 m) gegenüber der nördlichen Parzellengrenze auf 4.0 m zurückversetzten Absturzsicherung bewilligt (vgl. Ziff. II.4 S. 3). Die bestehenden Balkone an der West- und Nordfassade wurden unverändert belassen (vgl. Ziff. I.2 S. 2). Das Verwaltungsgericht hat in VGE III 2015 106 vom 28. Oktober 2015 (Erw. 4.2) bestätigt, dass die bestehenden Balkone im Erd- und Obergeschoss gemäss den aktenkundigen Bauplänen bis und mit zu den Balkonfenstern auf der Nordseite entsprechend dem Baubeschrieb als solche belassen werden. Mit Hinweis auf die Grundrisspläne EG/OG Plan-Nrn. 02 und 03 und Schnitte 01-01, 02-02, 05-05, 06-06, Plan-Nrn. 06, 07, 10, 11 hat das Verwaltungsgericht sodann festgehalten, dass im Erdgeschoss im Übergangsbereich zur Terrasse über der neuen Garage aufgrund der roten und gelben Farbgebung Anpassungen vorgenommen würden.

Bei diesen Anpassungen handelt es sich gemäss den soeben angeführten Plänen um eine Verbindung des bestehenden 1.30 m breiten Balkons (aus dem Plan gemessen) welcher im Erdgeschoss von der Westfassade über die Gebäudeecke auf die Nordfassade (über ca. 4.25 m ab der Gebäudeecke) verläuft, mit der Dachfläche der angebauten Garage. Durch diese Verbindung mit dem bisherigen, 1.30 m breiten Balkon wurde ermöglicht, dass die Terrasse über der Garage nicht nur durch das WC/Bad im Erdgeschoss, sondern (auch) durch die neue Balkontüre im mittleren Zimmer betreten werden konnte (vgl. Grundrissplan EG Nr. 02 im damaligen Verfahren / Plan Nr. 31 Grundriss EG im aktuellen Verfahren).

4.2.2 Im vorliegenden Verfahren ist nunmehr geplant, die um 1.50 m zurückversetzte Absturzsicherung / das Terrassengeländer auf dem Garagendach an die nördliche Kante zu verschieben und den mit dem Garagendach verbundenen (resp. noch zu verbindenden) bisher 1.30 m breiten Balkon im Erdgeschoss auf einer Länge von 5.54 m ab der westlichen Garagenkante um 2.01 m auf 3.31 m zu verbreitern (Plan Nr. 31 Grundriss EG). Im Obergeschoss wird beabsichtigt, den bestehenden Balkon (welcher im Verlauf und in der Dimension mit dem bestehenden Balkon im Erdgeschoss nahezu übereinstimmt) an der Nordfassade um ca. 4.5 m in östlicher Richtung zu verlängern und über eine Länge von 7.71 m um 2.01 m auf 3.35 m zu verbreitern (Plan Nr. 31 Grundriss OG). Dadurch wird die darunter liegende

Balkonkonstruktion im Erdgeschoss neu über eine Länge von 7.71 m und einer Ausladung von 3.35 m (25.83 m²) überdacht, wobei 7.20 m² dieser Überdachung über das Garagendach zu liegen kommen.

4.3 Mit der geplanten Balkonerweiterung wird die Terrasse auf dem Garagendach zu einem integralen Bestandteil einer ausladenden Balkonanlage im Erdgeschoss, welche sich über die gesamte Nordfassade des Hauptgebäudes erstreckt, die nordwestliche Gebäudeecke umsäumt, sich über rund einen Drittel der Westfassade zieht und auf einer Fläche von 25.83 m² überdacht ist (vgl. Plan Nr. 35 Visualisierung Balkon Vergleich, Vi-act. II-02 Bel. 16 Beilage 8).

Die geplanten Vorkehren und Anpassungen sind derart für eine Nutzung in grösserem Umfang konzipiert, dass insgesamt nicht mehr von einer untergeordneten Terrassenfunktion der Nebenbaute gesprochen werden kann (vgl. Erw. 1.3.5 hiervor; VGE 1065/97 vom 8.4.1998 Erw. 3.b). Die ursprüngliche Nebenfunktion des Garagendaches als Terrasse erfährt durch die neu angestrebte, optimale Nutzung der Dachfläche als wesentlicher Bestandteil einer ausladenden, auf einer grösseren Fläche überdachten Balkonanlage eine überwiegende funktionelle Einheit mit dem Hauptgebäude. Der Umstand, dass die Terrassenfläche über dem Garagendach selber 'nur' zu einem Bruchteil (7.20 m²) überdacht wird resp. dass rund zwei Drittel des überdachten Bereiches (18.63 m²) auf die geplante Balkonerweiterung entfällt, vermag daran nichts zu ändern.

Die Schnittmengenfokussierung der Beschwerdeführerin auf den überdeckten Bruchteil von 7.20 m² der Terrassenfläche über dem Garagendach blendet die mit dem Bauvorhaben angestrebte funktionelle Eingliederung des Daches einer abstandsprivilegierten Nebenbaute in eine ausladende, auf einer grösseren Fläche überdachten Balkonkonstruktion aus. Diese funktionelle Eingliederung ist indessen geradezu offensichtlich auf eine beträchtliche Erweiterung der Nutzungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten der ursprünglich untergeordneten Terrassenfunktion der Garage ausgerichtet, was mit deren Qualifizierung als Nebenbaute nicht vereinbar ist und in ihrem Kern im Sinne des zit. VGE 1065/97 vom 8. April 1998 Erw. 3.b auf eine Gesetzesumgehung abzielt (vgl. Erw. 1.3.5 hiervor).

4.4 Da der besagte Garagenanbau mit GRB Nr. 2014.252 vom 11. August 2014 als Nebenbaute mit privilegiertem Grenzabstand bewilligt worden ist (vgl. Erw. 1.3 hiervor), sind daran jedoch keine Änderungen zulässig, welche dazu führen, dass diese Garage nicht mehr als Nebenbaute nach § 61 Abs. 1 PBG qualifiziert werden kann, sondern als Hauptbaute (oder Teil derselben) zu

qualifizieren ist (vgl. Erw. 1.3.2 i.f. hiervor), welche jedoch den Grenzabstand von 4.0 m gegen die Nordgrenze nicht einhält (vgl. Erw. 1.2 und 3.3 hiervor).

Aus den angeführten Gründen ist das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin auch aufgrund einer Gesamtbetrachtung der geplanten Balkonerweiterung am Wohnhaus auf KTN 001. _____ nicht bewilligungsfähig.

5. Dem Regierungsrat ist zuzustimmen, dass die aufgelegten Pläne den gemäss Baubeschrieb vorgesehenen Abbruch und Neubau der Balkone nicht wiedergeben und insofern ein klarer Widerspruch zwischen den Bauplänen und den im Baubeschrieb bekundeten Absichten besteht, welche die Beschwerdeführerin im Rahmen des Einspracheverfahrens bekräftigte (vgl. Erw. 2.2. hiervor). Um gänzlich unnötige Weiterungen zu verhindern, wäre es mithin am Gemeinderat gelegen, die Beschwerdeführerin zur Einreichung von klaren und widerspruchsfreien Baugesuchsunterlagen aufzufordern.

Die Beschwerdeführerin wurde vom kommunalen Hochbauamt am 11. Januar 2017 und am 17. März 2017 aufgefordert, ihr Bauvorhaben dahingehend anzupassen, dass die als Nebenbaute bewilligte Garage weiterhin als Nebenbaute beurteilt werden könne (vgl. Vi-act. II-02 Bel. 19 und 24). Die Beschwerdeführerin hat daraufhin am ursprünglichen Bauvorhaben festgehalten, resp. war lediglich eventualiter dazu bereit, den Balkon im Obergeschoss auf dem gestalteten Terrain statt auf dem Garagendach abzustützen (vgl. Vi-act. II-02 Bel. 23 und 25). Bei dieser Ausgangslage hätte auch eine klare farbliche Deklaration der neu zu erstellenden oder abzubrechenden Bauteile im Sinne des Art 88 Abs. 5 BauR nichts daran geändert, dass das Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig war/ist (vgl. Erw. 3.1 ff. hiervor), weswegen der Gemeinderat die Baubewilligung zu Recht verweigert hat. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass der Regierungsrat die Sache nicht an den Gemeinderat zurückgewiesen, sondern dessen Entscheid bestätigt hat.

Der Anmerkung des Regierungsrates, dass im Falle eines Nachfolgeprojekts ordnungsgemässe Baugesuchsunterlagen einzureichen sind (RRB Nr. 955/2017 vom 12.12.2017 Erw. 7 i.f.), ist nichts hinzuzufügen.

6.1 Die Prüfung, ob der "Dacheinschnitt mit Dachverglasung" im Dachgeschoss entsprechend den mit GRB Nr. 252.2014 vom 11. August 2014 bewilligten Plänen erstellt worden ist, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens. Eine entsprechende Prüfung wird von der Bewilligungsbehörde im Rahmen der Bauabnahme vorzunehmen sein (vgl. Art. 89 und 91 BauR i.V.m. § 88 PBG und § 48 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997).

7. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde im Sinne der vorstehenden Erwägungen als unbegründet und ist daher abzuweisen.

8. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [SRSZ 234.110; VRP] vom 6.6.1974).

Die Beschwerdeführerin hat zudem dem beanwalteten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung zu entrichten (§ 74 Abs. 1 VRP), welche in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte vom 27. Januar 1975 (GebTRA, SRSZ 280.411), der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht, sowie unter Beachtung der in § 2 des Gebührentarifs enthaltenen Kriterien in Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf Fr. 1'700.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) festzusetzen ist.

Dem nicht beanwalteten Gemeinderat Wollerau ist keine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 74 Abs. 2 Satz 1 VRP).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden auf Fr. 2'500.-- festgelegt und der Beschwerdeführerin auferlegt. Sie hat am 15. Januar 2018 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe bezahlt, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat dem bewalteten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 1'700.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu entrichten.
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).
5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners (2/R)
 - den Gemeinderat Wollerau (R)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst
 - und das Amt für Raumentwicklung ARE.

Schwyz, 30. Mai 2018

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 18. Juni 2018