

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2019 41

Entscheid vom 25. Juli 2019

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Monica Huber-Landolt, Richterin
MLaw Joëlle Sigrist, Gerichtsschreiberin

Parteien

1. **A. _____ AG,**
2. **B. _____,**
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. C. _____,

gegen

1. **Baubehörde Wollerau,** Postfach 335, 8832 Wollerau,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz,** Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Auflagen zu einer Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. B._____ ist Eigentümer der Liegenschaft KTN 001 in der Wohnzone W4 an der D._____ (Strasse) in Wollerau. Mit Beschluss (GRB) Nr. 371 vom 7. September 1998 erteilte der Gemeinderat Wollerau die Baubewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Büroräumen auf der erwähnten Liegenschaft (RR-act. II/02 Beilage 1). Am 28. Mai 2018 (Posteingang) reichte B._____ bzw. die A._____ AG bei der Gemeinde Wollerau das Baugesuch für eine energetische Sanierung der Gebäudehülle ein, welches im Amtsblatt Nr. xy publiziert und öffentlich aufgelegt wurde. Gleichzeitig reichte dieselbe Bauherrschaft ein Baugesuch für eine Erdsondenwärmepumpenanlage ein (vgl. Abl _____; RR-act. I/01 Beilage 3). Die Baubewilligung dieser Anlage erfolgte mit Beschluss der Baubehörde Nr. 2018.140 vom 10. Juli 2018 (RR-act. I/01 Beilage 3). Am 16. August 2018 reichte die Bauherrschaft geänderte Pläne zur energetischen Sanierung ein. Gegen beide Baugesuche wurden keine Einsprachen erhoben.

B. Die Baubewilligung für die energetische Sanierung wurde mit Beschluss der Baubehörde Nr. 2018.174 vom 28. August 2018 wie folgt erteilt:

- 1 Das Bauvorhaben wird mit Auflagen bewilligt. Die Bauausführung hat sich genau an die genehmigten Projektpläne Nr. 069.401 bis 069.404 vom 28.5. und 16.8.2018 zu halten. Jede Änderung bedarf der Genehmigung der Bewilligungsbehörde.
Es wird gestützt auf GRB Nr. 2013.192 vom 24.6.2013 auf § 92 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz hingewiesen.
- 2 Dem Antrag der Bauherrschaft vom 23.8.2018, die deklarierten Baukosten von Fr. 350'000.- nicht zur Ermittlung der Baubewilligungsgebühr zu verwenden, kann im Sinne der Erwägung Ziffer 1.2 nicht zugestimmt werden.
- 3 Baurechtliche Auflagen
(3.1 - 3.3)
- 4 Allgemeine Auflagen
(4.1 - 4.4)
- 5 Besondere und allgemeine Auflagen bezüglich Strassenbau:
 - 5.1 Vor Baufreigabe ist mit dem Tiefbauamt Wollerau Kontakt aufzunehmen folgende Abklärungen zu treffen:
Massnahmen bezüglich Baustellenzufahrt und Installationen. (Die anfallenden Kosten gehen vollumfänglich zu Lasten der Bewilligungsnehmerin. Die Benützung des öffentlichen Grundes beträgt Fr. 2.50 m²/Woche.)
Aufnahme eines Zustandsprotokolls der Gemeindestrassen. Sämtliche nach Bauende feststellbaren Mängel an der Anlage (Fahrbahn/Randabschluss) der Gemeindestrasse sind von der Bewilligungsnehmerin instand zu stellen. Eine Kopie des Zustandsprotokolls ist dem Tiefbauamt zuzustellen.
Bauarbeiten im Bereich der Gemeindestrasse sind vorgängig im Detail abzusprechen.

5.2 Die Signalisation der Baustelle ist gemäss Normblatt SN 640 886 der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) zu erstellen.

5.3 Die Anlage der Gemeindestrasse inklusive Trottoir darf nicht als Installations-, Umschlags-, Park- und Abstellplatz benützt werden. Die Gesuchstellerin hat für ihre Unternehmer und Handwerker genügend Parkmöglichkeiten ausserhalb der Anlage der Gemeindestrasse zur Verfügung zu stellen.

(6 - 12: Baufreigabe, Baubeginn, Gebühren / Kosten, Geltungsdauer, Rechtsmittel, Zustellung)

C. Dagegen liessen die A. _____ AG und B. _____ am 20. September 2018 beim Regierungsrat Verwaltungsbeschwerde erheben. Mit Beschluss (RRB) Nr. 70/2019 vom 29. Januar 2019 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1000.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung auferlegt und mit deren Kostenvorschuss (Fr. 1500.--) verrechnet. Die Staatskanzlei wird angewiesen, den Beschwerdeführern den Restbetrag des von ihnen geleisteten Kostenvorschusses (Fr. 500.--) zurückzubezahlen.
3. Parteienschädigungen werden keine zugesprochen.
(4.-6. Rechtsmittelbelehrung und Zustellung)

D. Am 26. Februar 2019 lassen die A. _____ AG und B. _____ gegen den RRB Nr. 70/2019 vom 29. Januar 2019 fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz einreichen, mit folgenden Anträgen:

1. Es seien der angefochtene Beschluss des Regierungsrates vollumfänglich sowie Disp.-Ziff. 5.1 Abs. 3 des Beschlusses der Baubehörde Wollerau vom 28. August 2018 betreffend Aufnahme eines Zustandsprotokolls aufzuheben.
2. Es seien die Verfahrenskosten der Vorinstanz aufzuerlegen, und es sei diese zu verpflichten, den Beschwerdeführern für dieses Verfahren als auch für das Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat eine angemessene Parteienschädigung zu bezahlen.

E. Das instruierende Sicherheitsdepartement reicht am 12. März 2019 die Vernehmlassung ein mit dem Antrag, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zu lasten der Beschwerdeführer abzuweisen. Mit Schreiben vom 18. März 2019 verweist der Gemeinderat Wollerau vernehmlassend auf seine Stellungnahme an den Regierungsrat vom 16. Oktober 2018.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Die Beschwerdeführer liessen in der Verwaltungsbeschwerde vom 20. September 2018 an den Regierungsrat (neben dem Antrag zu den Kosten- und Entschädigungsfolgen) einzig beantragen, die Auflage gemäss Dispositiv-Ziffer 5.1 Abs. 3 des angefochtenen Beschlusses der Baubehörde betreffend die Aufnah-

me eines Zustandsprotokolls sei ersatzlos aufzuheben. Dementsprechend war richtigerweise einzig diese Frage Streitgegenstand des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens. Auch im vorliegenden Verfahren beschränkt sich der Streitgegenstand auf diese Auflage.

1.2 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Beschluss unter anderem erwo-gen, die Baubehörde bestreite zu Recht nicht, dass Ziff. 22 der Gebührenord-nung für das Bauamt vom 27. November 2017 (kommunale GebO) keine ausrei-chende gesetzliche Grundlage für die strittige Auflage sei (Erw. 3.2.1). Hingegen stelle § 38 Abs. 1 des Strassengesetzes (StraG; SRSZ 442.110) vom 15. Sep-tember 1999 eine solche gesetzliche Grundlage dar (Erw. 3.2.2). Es bestehe ein öffentliches Interesse daran, dass derjenige, welcher eine Groberschliessungs-anlage als eine öffentliche Erschliessungsanlage durch ein Bauvorhaben be-schädige, diese auch wieder auf seine Kosten instand stelle (Erw. 3.3). Die Ver-pflichtung, mit dem zuständigen Tiefbauamt in Kontakt zu treten, damit dieses al-lenfalls die Aufnahme eines Zustandsprotokolls verlangen könne, sei durchaus geeignet, um den Bestand bzw. Erhalt der öffentlichen Strasse sicherzustellen (Erw. 3.4.2). Mit Blick auf die Erforderlichkeit und Proportionalität zwischen Ein-griffszweck und Eingriffswirkung übersähen die Beschwerdeführer, dass sie noch nicht zur Erstellung eines Zustandsprotokolls verpflichtet worden seien, sondern nur zur Kontaktnahme mit dem kommunalen Tiefbauamt zwecks Abklärung der erforderlichen Massnahmen. Dieses nehme gemäss den Angaben der Bau-behörde bei jedem Bauvorhaben an einer Gemeindestrasse eine Einzelfallbeur-teilung vor und ordne die im Beurteilungszeitpunkt notwendigen Massnahmen zum Schutz der öffentlichen Erschliessungsanlagen an (Erw. 3.4.3). Es sei nicht willkürlich, wenn die Baubehörde mit der Bewilligung für die Erdsondenwärme-pumpenanlage auf die umstrittene Auflage verzichtet habe. Einerseits mache es wenig Sinn, für zwei Bauvorhaben zur gleichen Zeit auf dem gleichen Baugrund-stück dieselbe Auflage zu verfügen; zum andern habe die Baubehörde die Aufla-ge auf dasjenige Bauvorhaben beschränkt, welches nach seiner Beurteilung den grösseren Baustellenverkehr generiere. Aufgrund dieser Ausführungen sei er-kenubar, dass die Vorinstanz bei sämtlichen Bauvorhaben an Gemeindestrassen die umstrittene Auflage weiterhin verfügen wolle. Es könne deshalb nicht von ei-ner willkürlichen Gesetzesanwendung gesprochen werden. Allerdings verkenne der Gemeinderat, dass es der Beschwerdeführerin Ziff. 1 freistehe, ob sie tatsächlich beide erteilten Baubewilligungen konsumieren wolle. Sollte sie auf die energetische Sanierung verzichten, wäre die Beschwerdeführerin Ziff. 1 nicht zur Kontaktaufnahme mit dem kommunalen Tiefbauamt zwecks Abklärung allfälliger Massnahmen zum Schutz der Gemeindestrasse verpflichtet (Erw. 3.4.5).

1.3 Streitig und nachfolgend zu prüfen ist somit, ob der Regierungsrat die Verwaltungsbeschwerde bzw. den Antrag auf ersatzlose Aufhebung der Dispositivziffer 5.1 Abs. 3 des angefochtenen Beschlusses der Baubehörde betreffend die Aufnahme eines Zustandsprotokolls zu Recht abgewiesen hat.

2.1.1 Baugesuchsteller, deren Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen genügen, haben grundsätzlich Anspruch auf Erteilung einer unbefristeten, unbedingten und unbelasteten Baubewilligung.

Nebenbestimmungen (d.h. Bedingungen, Auflagen, Befristung, Revers, vgl. Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 449-452; Baumann, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 59 N 42) bedürfen nicht zwingend einer im Gesetz ausdrücklich wiedergegebenen Grundlage; ihre Zulässigkeit kann sich unter Umständen auch unmittelbar aus dem Gesetzeszweck und dem damit zusammenhängenden öffentlichen Interesse ergeben (BGE 140 II 233 Erw. 3.1.3; Bundesgerichtsurteil 1C_554/2015 vom 2.5.2016 [i.S. G. vs. Gemeinderat Arth] Erw. 3.2).

Eine Bewilligung kann insbesondere mit einer Nebenbestimmung versehen werden, wenn sie aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen überhaupt verweigert werden könnte (vgl. BGE 121 II 89f. Erw. 3a). Zudem müssen Nebenbestimmungen sachgerecht, sachbezogen und durchsetzbar sein (Baumann, a.a.O., § 59 N 46). Sie müssen auch mit dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit vereinbar sein. Sie müssen die Voraussetzungen der Eignung, der Erforderlichkeit und der Verhältnismässigkeit zwischen Eingriffszweck und Eingriffswirkung erfüllen (vgl. Bundesgerichtsurteil 1C_750/2013 vom 28.4.2014 Erw. 3.1; PVG 1993, Nr. 37; VGE III 2008 6+7 vom 15.4.2008 Erw. 3.3).

Neben der Behebung von bestehenden Verstössen werden Nebenbestimmungen auch präventiv zur Erhaltung des rechtmässigen Zustandes oder aus polizeilichem Interesse festgesetzt. Aufgrund des Verhältnismässigkeitsprinzips muss eine künftige Rechtsverletzung jedoch den Umständen nach wahrscheinlich erscheinen (Stalder/Tschirky, in: Griffel et. al., FHB Öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, Rz. 2.36; Baumann, a.a.O., § 59 N 45).

Eine Auflage ist die mit einer Verfügung verbundene zusätzliche Verpflichtung zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen. Von der Bedingung unterscheidet sie sich dadurch, dass die Rechtswirksamkeit der Verfügung nicht davon abhängt, ob die Auflage erfüllt wird oder nicht. Die Verfügung ist auch gültig, wenn die Auflage nicht erfüllt wird. Die Auflage ist - ebenfalls im Gegensatz zur Bedingung -

selbständig erzwingbar (EGV-SZ 2008 B 8.2 Erw. 3.3; VGE III 2013 103 vom 19.2.2014 Erw. 2.4.1; VGE III 2009 89 vom 27.10.2009 Erw. 4.1, je mit Hinweisen).

2.1.2 Es wird unterschieden zwischen echten Nebenbestimmungen und unechten Nebenbestimmungen. Echte Nebenbestimmungen wie Auflage, Bedingung und Befristung ermöglichen es im vorerwähnten Sinne (Erw. 2.1.1) unter bestimmten Voraussetzungen eine Bewilligung, die ohne weitere Anordnungen verweigert werden müsste, weil die gesetzlichen Anforderungen durch ein Projekt nicht erfüllt werden, dennoch zu erteilen. Sie sind verbindliche, individuell-konkrete und erzwingbare Rechtsakte, die rechtlich auf den Hauptakt ausstrahlen. Unechte Nebenbestimmungen haben hingegen rein informativen Charakter und ändern nichts am Inhalt der Verfügung. Der Gesuchsteller soll vielmehr auf Gesetzesvorschriften oder andere wesentliche Umstände aufmerksam gemacht werden. Es handelt sich somit um blosser Hinweise, Informationen und Anregungen (vgl. zum Ganzen Stalder/Tschirky, a.a.O., Rz. 2.36 und 2.38; Richli/Bundi, in: Wiederkehr/Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Bern 2012, Rz. 2484, 2774 und 2523 ff.). Ist die Natur der Nebenbestimmung zweifelhaft, ist durch Auslegung zu ermitteln, welche Art von Nebenbestimmung vorliegt (Richli/Bundi, a.a.O., Rz. 2484 und 2774).

2.2.1 Die Beschwerdeführer stellen mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zunächst die Frage, ob es sich bei der angefochtenen Anordnung überhaupt um eine verbindliche Auflage im Rechtssinne handelt. Gemäss ihrer Auffassung lassen sowohl Wortlaut als auch die systematische Einordnung der Auflage auf eine verbindliche Auflage schliessen.

Das Sicherheitsdepartement teilt vernehmlassend (S. 1 Ziff. 1) die Auffassung, dass es sich bei Dispositiv-Ziffer 5.1 Abs. 3 des angefochtenen Beschlusses der Baubehörde grundsätzlich um eine verbindliche Auflage handelt. Der Gemeinderat machte jedoch im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren diesbezüglich vernehmlassend widersprüchliche Angaben. Zum einen hielt er fest, die Auflage stelle entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer keine zwingende Verpflichtung dar; den Beschwerdeführern werde damit lediglich deren Verantwortung in Erinnerung gerufen bzw. werde darauf hingewiesen, dass im Falle der Unterlassung eines Nachweises des Strassenzustandes Kostenfolgen für die Beschwerdeführer entstehen könnten. Ein Nachweis müsse somit nicht zwingend erbracht werden und liege im Ermessen der Bewilligungsnehmer (S. 2 Ziff. 2.2). Zum andern sprach der Gemeinderat einleitend (S. 1 Ziff. 2.1) vorbehaltlos von einer "Auflage" und hielt fest, dass "die Baubehörde in Disp.-Ziff. 5.1 diverse Abklärungen im Zusammenhang mit der angrenzenden Gemeindestrasse im Vorfeld der Bauaus-

führung" verlange. Diese Abklärungen, u.a. zur Aufnahme eines Zustandsprotokolls, seien mit dem Tiefbauamt zu treffen, welches entscheide, welche Massnahmen auszuführen seien (S. 2 oben).

2.2.2 Es stellt sich mithin die Frage, ob es sich bei Disp.-Ziff. 5.1 um eine echte oder unechte Nebenbestimmung handelt.

2.2.3 Im konkreten Fall ergibt sich sowohl aus dem Wortlaut des in der Baubewilligung als Auflage bezeichneten Absatzes - wonach vor Baufreigabe mit dem kommunalen Tiefbauamt Kontakt aufzunehmen bzw. ein Zustandsprotokoll aufzunehmen ist -, als auch aus den Ausführungen des Gemeinderates - wonach verlangt wird, dass die Bauherrschaft mit dem kommunalen Tiefbauamt Abklärungen zu notwendigen Massnahmen zu treffen hat -, dass es sich vorliegend nicht nur um eine blosser Information oder eine Anregung, sondern vielmehr um eine Verpflichtung zu einem Tun und somit um eine verbindliche Auflage handelt. Zudem bestehen vorliegend keine gesetzlichen Bestimmungen und werden solche von den Vorinstanzen auch nicht angeführt, welche grundsätzlich die Kontaktaufnahme mit dem kommunalen Tiefbauamt vor Baufreigabe vorsehen. Die Auflage kann also auch nicht als blosser Hinweis auf eine Gesetzesvorschrift verstanden werden.

Soweit mit der Baubewilligung der Entscheid betreffend das Zustandsprotokoll dem Tiefbauamt überlassen wurde, ist allenfalls von einem Vorbehalt auszugehen, welcher nicht zu den Nebenbestimmungen zählt und besteht, wenn eine Baubewilligungsbehörde festhält, eine bestimmte Frage müsse von einer anderen Behörde geprüft werden (vgl. Baumann, a.a.O., § 59 N 41; Richli/Bundi, a.a.O., Rz. 2524). Dies würde jedoch an der vorliegenden Beurteilung nichts ändern (vgl. dazu die nachfolgenden Ausführungen). Hinzu kommt, dass insbesondere Auflagen separat angefochten werden können. Das muss auch für einen Vorbehalt gelten, soweit ein solcher einen verbindlichen Charakter aufweist. Zur Anfechtung eines blossen Hinweises fehlt es an einem schutzwürdigen Interesse.

2.3 Des Weiteren ist indes der Umfang bzw. genaue Inhalt der verbindlichen Auflage zu prüfen.

2.3.1 Der Regierungsrat hält im angefochtenen RRB fest (Erw. 3.4.3), dass die Beschwerdeführer mit der Auflage in der Dispositiv-Ziffer 5.1 Abs. 3 des angefochtenen Beschlusses der Baubehörde noch nicht zur Erstellung eines Zustandsprotokolls der Gemeindestrasse verpflichtet, sondern lediglich aufgefordert wurden, vor der Baufreigabe das kommunale Tiefbauamt zwecks Abklärung der

erforderlichen Massnahmen (u.a. die Aufnahme eines Zustandsprotokolls der Gemeindestrasse) zu kontaktieren.

Die Beschwerdeführer machen hingegen geltend, dass diese Auslegung der umstrittenen Auflage in Widerspruch zum Wortlaut von Dispositiv-Ziffer 5.1 Abs. 3 des angefochtenen Beschlusses der Baubehörde stehe, und dass diese Differenzierung zwischen einer verbindlichen Anordnung zur Aufnahme eines Zustandsprotokolls in der Baubewilligung selbst oder erst durch das Tiefbauamt nach erfolgter Kontaktnahme spitzfindig und rechtlich irrelevant erscheine.

2.3.2 Die Ausführungen der Beschwerdeführer sind insoweit nachvollziehbar, als der Wortlaut der vorliegend streitigen Auflage (vgl. Ingress lit. B) nicht völlig klar und nicht ohne weiteres verständlich ist.

Zum einen kann der Wortlaut so verstanden werden, wie der Regierungsrat festhält, dass beim Tiefbauamt Wollerau abzuklären ist, *ob* die Aufnahme eines Zustandsprotokolls der Gemeindestrasse erforderlich ist. Zum andern kann die Auflage jedoch auch so verstanden werden, dass Abklärungen *zur* Aufnahme eines Zustandsprotokolls der Gemeindestrasse vorzunehmen sind, zumal anschliessend verlangt wird, dass eine Kopie des Zustandsprotokolls dem Tiefbauamt zuzustellen *ist*.

Dementsprechend führt der Gemeinderat vernehmlassend an den Regierungsrat aus, dass die Baubehörde mit der umstrittenen Auflage diverse Abklärungen im Zusammenhang mit der angrenzenden Gemeindestrasse im Vorfeld der Bauausführung verlangt. Diese Abklärungen seien mit der zuständigen Fachstelle, vorliegend dem kommunalen Tiefbauamt, zu treffen und könnten je nach Umfang des Bauvorhabens abweichen. Im konkreten Fall sei um Abklärung von allfälligen Massnahmen bezüglich der Baustellenzufahrt und Installation *sowie um Aufnahme eines Zustandsprotokolls* der Gemeindestrasse ersucht worden. Es verstehe sich von selbst, dass die einzelnen aufgeführten Massnahmen ganz oder teilweise vom Umfang des Bauvorhabens und auch vom beabsichtigten Realisierungszeitpunkt abhängen könnten. Deshalb seien die entsprechenden Abklärungen mit dem Tiefbauamt zu treffen. Dieses entscheide, welche Massnahmen auszuführen sind. Mit der Aufnahme eines Zustandsprotokolls vor der Inangriffnahme von Bautätigkeiten im Bereich einer Gemeindestrasse sollen mögliche Komplikationen im Nachgang an ein ausgeführtes Bauvorhaben vorgebeugt werden.

Aus diesen Ausführungen lässt sich der Umfang der umstrittenen Auflage ebenfalls nicht ohne weiteres entnehmen, zumal der Gemeinderat einerseits festhält, dass das Tiefbauamt entscheidet, welche Massnahmen erforderlich sind. Andererseits macht er jedoch geltend, dass die Baubehörde um die Aufnahme eines Zu-

standsprotokolls ersucht und er begründet gleichzeitig, weshalb ein solches Protokoll grundsätzlich erforderlich ist. Der Gemeinderat geht zudem davon aus, dass die beantragten Bauarbeiten auf einen erheblichen Werkverkehr schliessen liessen, was die Aufnahme eines Zustandsprotokolls rechtfertige (S. 2 Ziff. 2.3). Des Weiteren führt er aus, dass bei der Baubewilligung für die Erdsonden-Wärmepumpenanlage auf die Auflage betreffend die Zustandsaufnahme verzichtet worden sei, weil es wenig Sinn mache, für zwei im selben Zeitpunkt eingereichte Baugesuche auf dem gleichen Baugrundstück jeweils ein Zustandsprotokoll der Gemeindestrasse zu verlangen, weshalb sich die Baubehörde mit der Auflage auf diejenige Bewilligung beschränkt habe, welche aus ihrer Sicht den grösseren Baustellenverkehr generiere. Es sei somit nicht willkürlich, wenn lediglich für die energetische Sanierung eine Zustandsaufnahme der Gemeindestrasse verlangt worden sei. Der Gemeinderat deutet somit mehrfach darauf hin, dass bereits mit der Baubewilligung die Aufnahme eines Zustandsprotokolls verlangt wurde.

2.3.3 Mithin erweist sich, dass selbst unter Berücksichtigung der vernehmlassenden Ausführungen des Gemeinderates unklar bleibt, ob mit der Baubewilligung bereits die Auflage zur Aufnahme eines Zustandsprotokolls verfügt wurde, oder ob die Baubehörde den Entscheid, ob ein Zustandsprotokoll erforderlich ist, dem Tiefbauamt vorbehalten hat. In diesem Fall (Vorbehalt) wäre zu prüfen, ob ein solcher Vorbehalt zulässig wäre, zumal er einer beförderlichen Behandlung des Baugesuchs entgegensteht. Die Beschwerdeführer müssten in einem solchen Fall bei Uneinigkeit mit dem Tiefbauamt dessen allfällige Verfügung erneut anfechten, was das Baubewilligungsverfahren erheblich verlängern könnte. Es ist sodann nicht ersichtlich, weshalb die Baubehörde diese Entscheidung nach Einholung einer Stellungnahme des Tiefbauamtes sowie in Kenntnis sämtlicher Baugesuchsunterlagen nicht selber zu treffen vermöchte. Selbst wenn jedoch die Baubewilligungsbehörde diese Entscheidung dem Tiefbauamt überlassen könnte, was vorliegend aus nachfolgenden Gründen offen bleiben kann, so wäre dieser Verweis vorliegend mangels hinreichend klarer Formulierung nicht rechtsgenügend.

2.4 Nach dem Gesagten müsste die Sache grundsätzlich bereits deshalb an die Baubehörde zurückgewiesen werden, weil nach wie vor nicht ersichtlich bzw. hinreichend klargelegt ist, ob die Baubehörde den Entscheid zur Aufnahme eines Zustandsprotokolls nun dem Tiefbauamt vorbehalten oder selber entschieden hat und somit, ob die Baubehörde die Aufnahme eines Zustandsprotokolls als erforderlich erachtet oder nicht. Abgesehen davon hat die Baubehörde die strittige Auflage auch ohne ersichtliche Begründung in die Baubewilligung aufge-

nommen. Vom Regierungsrat wurde entsprechend lediglich beurteilt, ob die angeordnete Kontaktnahme mit dem Tiefbauamt verhältnismässig ist.

Sollte die Baubehörde die Anordnung zur Aufnahme eines Zustandsprotokolls im Rahmen der Rückweisung als rechtmässig (und verhältnismässig) erachten (hierzu vgl. vorstehend Erw. 2.1.1, nachstehend Erw. 3.4), so hat der Regierungsrat im Beschwerdefall auch die Verhältnismässigkeit dieser Anordnung noch zu beurteilen. Schliesslich ist vorliegend zu ergänzen, dass für den Fall, dass die Baubehörde den diesbezüglichen Entscheid an das Tiefbauamt delegieren wollte, es sich im konkreten Fall rechtfertigt zu verlangen, dass die Baubehörde mit der Rückweisung den Entscheid, ob die Aufnahme eines Zustandsprotokolls erforderlich ist, selber fällt, um das Baubewilligungsverfahren nicht weiter zu verzögern.

3.1 Die Beschwerdeführer machen weiter - wie bereits mit Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat - geltend, dass es insbesondere an einer gesetzlichen Grundlage für die vorliegend streitige Auflage bzw. die Auflage zur Aufnahme eines Zustandsprotokolls mangelt. Zu prüfen ist somit die Zulässigkeit einer solchen Auflage an sich, zumal die Rückweisung zur Konkretisierung der Auflage und Beurteilung der Verhältnismässigkeit der Auflage durch die Baubehörde bei Unzulässigkeit der Auflage obsolet würde.

3.2 Unbestritten bleibt, dass Ziff. 22 kommunale GebO keine genügende gesetzliche Grundlage darstellt (vgl. vorstehend Erw. 1.2).

3.3.1 Gemäss § 38 StraG dürfen der Bestand der Strassen und die Sicherheit ihrer Benützer nicht durch Bauten, Anlagen, Einrichtungen, Bepflanzungen oder Einfriedungen sowie durch weitere Einwirkungen aus einem angrenzenden Grundstück beeinträchtigt werden (Abs. 1). Beeinträchtigungen werden auf Kosten des Verursachers behoben, wenn dieser nicht oder nicht rechtzeitig selber für Abhilfe sorgt (Abs. 2).

3.3.2 Die Beschwerdeführer rügen, dass es vorliegend weder um eine bereits erfolgte oder unmittelbar drohende Beeinträchtigung der Strasse oder der Sicherheit ihrer Benützer noch um die Behebung dieser Beeinträchtigung, sondern um eine Zustandsaufnahme gehe. Eine solche Zustandsaufnahme stelle nicht eine Schadensbehebungsmassnahme, sondern eine klassische Beweissicherungsmassnahme dar. Diese Massnahme diene nicht in erster Linie den Interessen eines Bauherrn, sondern des Strasseneigentümers, damit dieser im Falle eines Schadens den Zustand der Strasse vor Baubeginn beweisen könne. Die Beweislast und somit die Aufnahme und Bezahlung eines Zustandsprotokolls obliege je-

doch gemäss Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) vom 10. Dezember 1907 der Strasseneigentümerin. Aus dem kantonalen Strassengesetz lasse sich nichts Gegenteiliges ableiten.

Der Regierungsrat macht demgegenüber vernehmlassend geltend, dass § 38 Abs. 1 StraG generell dem Schutz von öffentlichen Strassen diene. Um den Schutz bzw. den Erhalt einer öffentlichen Strasse zu gewährleisten, sei es auch legitim, eine Zustandsaufnahme der Strasse anzuordnen, weil das Gemeinwesen damit eine allfällige Schädigung der Strasse beweisen und damit die Wiederherstellung verlangen könne.

3.3.3 Es ist zutreffend, dass eine Zustandsaufnahme der Strasse vor Baubeginn (sowie anschliessend auch nach Bauvollendung) grundsätzlich der Feststellung von Beeinträchtigungen und Schäden dient, die insbesondere während des Baus verursacht wurden. Die Zustandsaufnahme dient somit präventiv dem Schutz der öffentlichen Strassen bzw. der Durchsetzung von § 38 StraG, wenn mit Strassenschäden gerechnet werden muss. Auflagen müssen sodann nicht zwingend den Interessen des Bauherrn dienen, sondern können öffentliche oder polizeiliche Interessen verfolgen. Eine künftige Rechtsverletzung muss jedoch, nach dem Verhältnismässigkeitsprinzip, für die Anordnung einer präventiven Massnahme den Umständen nach wahrscheinlich erscheinen.

Soweit die Beschwerdeführer das Vorliegen eines erforderlichen Sachzusammenhangs zwischen der Auflage und dem Bauprojekt bestreiten, kann dem nicht ohne weiteres gefolgt werden. Wird davon ausgegangen, dass bei einer absehbaren schweren Beeinträchtigung des Strassenbestandes oder der Sicherheit ihrer Benutzer die Erteilung der Baubewilligung gestützt auf § 38 StraG verweigert werden könnte, so erweist sich die Aufnahme eines Zustandsprotokolls gegenüber einer Nichterteilung der Bewilligung somit als milderer Mittel (was gleichzeitig auch für die Verhältnismässigkeit der Nebenbestimmung sprechen würde). Im Weiteren ist eine Bauherrschaft auch aufgrund von § 54 Abs. 1 PBG gehalten, Bauten und Anlagen so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden. Soweit sich eine entsprechende Auflage als verhältnismässig erweist, entspricht sie dem Sinn und Zweck von § 38 StraG. Die grundsätzliche Zulässigkeit zur Aufnahme eines Zustandsprotokolls (unter Voraussetzung der Verhältnismässigkeit) ergibt sich somit sinngemäss aus § 38 StraG (sowie auch aus § 54 Abs. 1 PBG). Ein Eingriff in die Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit allein durch die Aufnahme eines Zustandsprotokolls, welches an der Gemeindestrasse aufgenommen wird, ist geringfügig bis nicht vorhanden.

3.3.4 Die Zulässigkeit der Anordnung von beweissichernden Massnahmen sehen auch die Prozessordnungen vor. Für beweissichernde Massnahmen betreffend zivilrechtliche Ansprüche u.a. aus dem Nachbarrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) vom 10. Dezember 1907 (vgl. 679ff. ZGB) ist der Zivilrichter zuständig (vgl. VGE III 2014 136 vom 30.3.2016 Erw. 8.5; VGE III 2011 197 vom 25.9.2012 Erw. 5.3; VGE III 2018 93 vom 12.2.2019 Erw. 3.4.7). Zivilrechtliche beweissichernde Massnahmen können somit nicht mittels Auflage im Baubewilligungsverfahren verfügt werden. Eigentümer von Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr müssen daher für den Fall der Beschädigung den Zivilweg beschreiten (Baumann, a.a.O., § 107 Rz. 7).

Im konkreten Fall stützt sich ein Anspruch gemäss § 38 StraG indes auf eine öffentlich-rechtliche Bestimmung. Demnach sind die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen heranzuziehen. Gemäss § 24 Abs. 3 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 sind die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272) vom 19. Dezember 2008 über die Beweissicherung sinngemäss anwendbar. Die ZPO enthält in Art. 158 die vorsorgliche Beweisführung. Demgemäss nimmt das Gericht jederzeit Beweis ab, wenn das Gesetz einen entsprechenden Anspruch gewährt, oder die gesuchstellende Partei eine Gefährdung der Beweismittel oder ein schutzwürdiges Interesse glaubhaft macht (Art. 158 Abs. 1 lit. a und b ZPO). Anzuwenden sind die Bestimmungen über die vorsorglichen Massnahmen (Art. 158 Abs. 2 ZPO). Das Verwaltungsrechtspflegegesetz kennt insbesondere § 23 Abs. 2 VRP, wonach die Behörde oder die mit der Vorbereitung des Verfahrens beauftragte Instanz in dringlichen Fällen sofort unter Ansetzung einer Einsprachefrist vorsorgliche Massnahmen anordnen kann. Die Dringlichkeit ist gegeben, wenn die Endverfügung bzw. der Endentscheid nicht sofort getroffen werden kann, aber gleichwohl bestimmte Vorkehren nötig sind, um andernfalls gefährdete Interessen zu schützen. Des Weiteren muss die Massnahme der Erreichung eines legitimen Ziels dienen. Sie muss in persönlicher, sachlicher, zeitlicher und örtlicher Sicht geeignet sein, um die legitimen öffentlichen oder privaten Interessen vor einem nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteil zu schützen. Schliesslich hat eine Interessenabwägung zu erfolgen. Verhältnismässig (im engeren Sinne) sind vorsorgliche Massnahmen dann, wenn sie sich zur Abwehr eines bereits eingetretenen oder drohenden Nachteils eignen und in persönlicher, örtlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht nicht über das zur Wahrung der gefährdeten Interessen Erforderliche hinausgehen (Kiener, in: Kommentar VRG, § 6 N 16 f.; vgl. Kölz/Häner/Bertschi, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. Aufl., Zürich 2013, Rz. 565 - 568; ZB III 2018 164

vom 12.10.2018 Erw. 2.3). Dementsprechend ist die Verhältnismässigkeit bei der beweisssichernden Massnahme wie auch bei der Auflage zu prüfen.

3.3.5 Zusammenfassend ergibt sich die (gesetzliche) Grundlage der Anordnung einer Zustandsaufnahme bereits aus dem Gesetzeszweck von § 38 StraG (und § 54 Abs. 1 PBG), dem in dieser Bestimmung zum Ausdruck gebrachten öffentlichen Interesse sowie auch in Verbindung mit den genannten prozessualen Bestimmungen zur Beweissicherung (§ 24 Abs. 3 VRP i.V.m. Art. 158 ZPO i.V.m. § 23 Abs. 2 VRP).

3.4 Die Baubehörde hat die strittige Nebenbestimmung nicht begründet (vgl. vorstehend Erw. 2.4).

Mit der Vernehmlassung im regierungsrätlichen Verfahren hat der Gemeinderat eine Begründung zwar nachgeliefert und sich auch zur Verhältnismässigkeit der Nebenbestimmung, soweit die Kontaktnahme betroffen ist, geäussert. Soweit er sich auch zur Verhältnismässigkeit der Aufnahme eines Zustandsprotokolls äusserte, führt er zwar aus, dass eine solche im Einzelfall begründet sei, wenn ein Bauvorhaben erheblichen Werkverkehr generiere oder Baustelleninstallationen sowie Bauten und Anlagen im Bereich der Strasse vorgesehen würden. Die beantragten Bauarbeiten liessen vorliegend auf einen erheblichen Mehrverkehr schliessen (S. 2 Ziff. 2.3).

Diese Erklärung allgemeiner Art dürfte sich indessen wohl auf nahezu jedes Bauvorhaben übertragen lassen und kann der Verhältnismässigkeitsprüfung im Einzelfall keineswegs gerecht werden. Wenn es die Baubehörde vorliegend als wenig sinnvoll erachtete, die gleiche Auflage sowohl in die Baubewilligung für die Erdsonden-Wärmepumpenanlage wie auch für die energetische Sanierung aufzunehmen, sich aber in eine Aufnahme in diese entschloss, hat sie sich offensichtlich von der Annahme leiten lassen, dass die energetische Sanierung den grösseren Baustellenverkehr generiert als die Erdsonden-Wärmepumpenanlage, in deren Rahmen auch fünf Bohrungen im Strassennahbereich vorgenommen werden müssen (Vernehmlassung im regierungsrätlichen Verfahren S. 3 Ziff. 2.4). Die Baubehörde hat mithin auf ein rein quantitatives Kriterium (Verkehrsfrequenz) abgestellt. Das vom Bauvorhaben ausgehende Beschädigungspotential wie auch die Wahrscheinlichkeit einer Beschädigung der Strasse wurden bei der Prüfung ausgeblendet. Ob die Baubehörde diesbezügliche Abklärungen bei der Bauherrschaft gemacht hat, ist nicht ersichtlich. Mithin hat sie ihre Untersuchungspflicht wie auch das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzt.

Im Rahmen der Rückweisung wird die Baubehörde jedenfalls die Verhältnismässigkeit der Aufnahme eines Zustandsprotokolls im konkreten Fall rechtsgenügend unter Wahrung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer zu prüfen haben. Dabei ist davon auszugehen, dass (Grob-)Erschliessungsanlagen grundsätzlich auch einer Baustellenerschliessung standhalten sollten. Die Berufung auf eine Praxis kann der geforderten Verhältnismässigkeitsprüfung nicht gerecht werden. Gefordert ist vielmehr auch, dass die Beeinträchtigung der Strasse unter den gegebenen Umständen als wahrscheinlich erscheint (vgl. vorstehend Erw. 2.1.1).

3.5.1 Die Beschwerdeführer bestreiten grundsätzlich nicht (nur) die Zulässigkeit beweissichernder Massnahmen. Vielmehr rügen sie insbesondere die Auflage zur Aufnahme und Bezahlung eines Zustandsprotokolls zulasten der Bauherrschaft.

Es ist mithin zu prüfen, wer die Kosten für die Zustandsaufnahme der Gemeindestrasse trägt, sofern sich diese nach Prüfung der Verhältnismässigkeit überhaupt als zulässig erweisen sollte.

3.5.2 Die beweissichernden Massnahmen werden in § 38 StraG nicht explizit geregelt. Demzufolge wird in dieser Bestimmung auch die Kostenfolge von beweissichernden Massnahmen nicht bestimmt. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung bedarf die Verpflichtung zu einer öffentlich-rechtlichen Geldleistung jedoch einer formell-gesetzlichen Grundlage, welche die Leistungspflicht mindestens in den Grundzügen festlegt. Die formellgesetzliche Grundlage muss zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen, den Gegenstand und die Bemessungsgrundlagen selbst enthalten (vgl. BGE 134 I 179 Erw. 6.1 m.V.a. Art. 127 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18.4.1999, welcher analog auch auf andere Geldleistungen anwendbar ist; BGE 132 I 117 Erw. 4.2; BGE 132 II 371 Erw. 2.1; Bundesgerichtsurteil 2C_699/2017 vom 12.10.2018 [i.S. K. vs. Gemeinderat Reichenburg] Erw. 8.1).

Fraglich ist, ob die allgemeinen Bestimmungen zur vorsorglichen Beweissicherung als gesetzliche Grundlage für die Kostenaufgabe an die Bauherrschaft genügend sind. Diese Frage kann jedoch aus nachfolgenden Gründen offen bleiben.

3.5.3 Aus § 73 Abs. 1 VRP ergibt sich, dass die Behörde von einer Partei, welche die Durchführung von Beweiserhebungen beantragt, einen Kostenvorschuss verlangen kann. Im konkreten Fall wird die beweissichernde Massnahme von der Baubehörde verlangt. Es handelt sich somit sinngemäss bei der Baubehörde um die beantragende Partei, welche grundsätzlich kostenvorschusspflichtig ist. Dies entspricht auch dem Vorgehen auf

Bundesebene, wonach in der Regel das Gemeinwesen die Kosten der Beweisvorkehrungen (zumindest vorläufig) selber trägt (vgl. Waldmann/Bickel, in: Waldmann/Weissenberger, Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 33 N 26). Analog wird auch im zivilrechtlichen Verfahren vorgegangen, die gesuchstellende Person hat die Auslagen für die von ihr beantragten Beweiserhebungen vorzuschliessen (vgl. Art. 98 i.V.m. Art. 102 ZPO). Anzuführen ist in diesem Zusammenhang, dass im Falle eines seitens der Gemeinde geltend gemachten Schadens an der Strasse der Nachweis über den Zustand der Strasse vor Baubeginn entgegen der Auffassung des Gemeinderates (Vernehmlassung im regierungsrätlichen Verfahren S. 2 Ziff. 2.1) nach der allgemeinen Beweislastregel von Art. 8 ZGB, die grundsätzlich auch im öffentlichen Recht Geltung hat (vgl. BGE 138 II 465 Erw. 6.8.2; Urteil BGer 9C_634/2014 vom 31.8.2015 Erw. 6.3.4), nicht bei der Bauherrschaft, sondern bei der Gemeinde liegt. Entsprechend hat das Gemeinwesen die durch die Behebung der Beeinträchtigung einer Strasse entstandenen Kosten nachzuweisen (vgl. Baumann, a.a.O., § 107 Rz. 7).

3.5.4 Weiter stellt sich die Frage, wer die Kosten für die beweissichernden Massnahmen endgültig zu tragen hat. Bei vorsorglichen Massnahmen wird darüber in der Regel mit der Hauptsache befunden. Gemäss § 72 Abs. 1 VRP trägt die Kosten für den Erlass von Verfügungen in der Regel die Partei, welche den Erlass verlangt hat, was in Bezug auf beweissichernde Massnahmen grundsätzlich die Baubehörde wäre. Die Kostenaufgabe ist in der VRP sowie in der ZPO grundsätzlich vergleichbar geregelt. Im Zivilrecht werden die Kosten (zunächst) - unter Vorbehalt einer anderen Verteilung im Hauptprozess - grundsätzlich (und soweit nicht unbillig gemäss Art. 107 ZPO) der gesuchstellenden Person auferlegt (BGE 139 III 33 Erw. 4). Im Falle eines Hauptprozesses können die Kosten für das vorsorgliche Beweisverfahren bei Obsiegen auf die dort unterliegende Partei abgewälzt werden (BGE 139 III 33 Erw. 4.5). Hieraus folgt gleichzeitig, dass die gesuchstellende Person bei Verzicht auf einen Hauptprozess die Kosten für die beweissichernden Massnahmen definitiv selbst zu tragen hat.

Nicht anders ist vorliegend zu entscheiden. Für eine auflagenweise angeordnete Zustandsprotokollierung einer Strasse als beweissichernde Massnahme, selbst wenn sich diese Auflage als verhältnismässig erweist, hat mithin das diese Auflage anordnende Gemeinwesen aufzukommen. Eine gesetzliche Grundlage, diese Kosten der Bauherrschaft aufzuerlegen, besteht nicht. Insbesondere kann die Kostenaufgabe nicht auf Ziff. 22 kommunale GebO abgestützt werden. Wie der Regierungsrat im angefochtenen Entscheid zutreffend ausführt, handelt es

sich bei dieser Kostenaufgabe nicht um eine Gebühr im rechtlichen Sinne, und lässt sie sich somit auch nicht auf § 89 PBG abstützen. Zudem steht diese Regelung im Widerspruch zur dargestellten Kostenregelung beweissichernder Massnahmen gemäss der VRP sowie der ZPO als übergeordnetem Recht. Schliesslich wurde die kommunale GebO vom Gemeinderat und nicht von der Gemeindeversammlung erlassen. Es ist fraglich, ob die kommunale GebO, zu deren Erlass der Gemeinderat in Art. 92 des kommunalen Baureglements vom 3. Februar 2010/ 2. Dezember 2015 ohne Festlegung der Grundzüge der Leistungspflicht ermächtigt wurde, vor dem Legalitätsprinzip standhält (vgl. vorstehend Erw. 3.5.2).

Ob die Kosten für das Zustandsprotokoll der Strasse mit der Geltendmachung einer allfälligen Entschädigung gemäss § 38 StraG von der Bauherrschaft eingefordert werden können, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens und daher nicht zu prüfen.

3.5.5 Bei dieser Rechts- und Sachlage drängt es sich auf, dass sich die Auflage der Aufnahme eines Zustandsprotokolls, sofern sich ein solches als verhältnismässig erweist, einer Duldungspflicht annähert, und die Aufnahme allenfalls unter Federführung der Gemeinde bei gleichzeitiger Mitwirkung der Beschwerdeführer erfolgt.

3.6 Im Sinne der vorstehenden Erwägungen ist somit festzuhalten, dass eine Auflage, wonach vor Baufreigabe ein Zustandsprotokoll der Strasse zu erstellen ist, grundsätzlich zulässig ist, soweit sie sich im konkreten Einzelfall als verhältnismässig erweist, jedoch keine Kostenfolgen für die Bauherrschaft zeitigen kann. Ob die Auflage zur Aufnahme eines Zustandsprotokolls im konkreten Fall verhältnismässig ist, wurde bisher nicht geprüft, was sich damit erklärt, dass keine Klarheit bestand, ob die Baubehörde bereits die Aufnahme eines Zustandsprotokolls angeordnet oder nur die Kontaktaufnahme mit dem kommunalen Tiefbauamt verlangt hat.

Die Beschwerde erweist sich folglich insoweit begründet, als die Sache zur ergänzenden Abklärung und Neubeurteilung der strittigen Auflage an die Baubehörde zurückzuweisen ist. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

4.1 Soweit eine Sache zur weiteren Abklärung und neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückgewiesen wird, gilt dies für die Frage der Auferlegung der Gerichtskosten als Obsiegen der Beschwerde führenden Partei, und zwar unabhängig davon, ob die Rückweisung überhaupt beantragt oder ob das entsprechende Begehren im Haupt- oder im Eventualantrag gestellt wurde (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_597/2014 vom 1.7.2015 Erw. 6.1; 8C_78/2009 vom 31.8.2010

[teilweise publ. in BGE 136 II 393ff.] Erw. 12.1; 8C_503/2009 vom 6.11.2009 Erw. 5 mit Verweisen; vgl. VGE III 2016 15 vom 28.6.2016 Erw. 8.1). Da noch offen ist, ob die Beschwerdeführer überhaupt ein Zustandsprotokoll aufzunehmen haben, ist dieser Verfahrensausgang als vollumfängliches Obsiegen zu qualifizieren bzw. das anteilige Obsiegen der Vorinstanzen als zu geringfügig zu beurteilen, um die Verfahrenskosten und die Parteientschädigung zu reduzieren bzw. teilweise den Beschwerdeführern aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

4.2.1 Diesem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 1'000.-- neu vollumfänglich der Gemeinde aufzuerlegen.

4.2.2 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'000.-- werden je zur Hälfte (je Fr. 1'000.--) der Gemeinde und dem Kanton Schwyz auferlegt.

4.3 Die beanwalteten Beschwerdeführer haben für das regierungsrätliche wie auch das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren zudem Anspruch auf eine Parteientschädigung zu Lasten der Gemeinde bzw. der Gemeinde und des Kantons.

Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- und für das regierungsrätliche Verfahren in § 15 GebTRA einen Rahmen von Fr. 200.-- bis Fr. 4'800.-- vorsieht, in Anwendung der in § 2 GebTRA genannten Bemessungskriterien sowie unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens für das regierungsrätliche Verfahren auf Fr. 1'000.-- und für das verwaltungsgerichtliche Verfahren auf Fr. 2'000.-- (jeweils inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

- 1.1 Die Beschwerde wird insoweit gutgeheissen, als der angefochtene Regierungsratsbeschluss Nr. 70/2019 vom 29. Januar 2019 und Disp.-Ziff. 5.1 des GRB Nr. 2018.174 vom 28. August 2018 aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen (insbesondere Erw. 3.6) an die Baubehörde Wollerau zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung und Neuurteilung zurückgewiesen wird. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
- 1.2 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 1'000.-- werden neu der Gemeinde Wollerau auferlegt.
- 1.3 Die Gemeinde Wollerau hat den beanwalteten Beschwerdeführern für das Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens von Fr. 2'000.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden je zur Hälfte (je Fr. 1'000.--) der Gemeinde Wollerau sowie dem Kanton Schwyz auferlegt.

Die Beschwerdeführer haben am 4. März 2019 einen Kostenvorschuss von Fr. 1'500.-- geleistet, welcher ihnen aus der Gerichtskasse zurückzuerstaten ist.

Die Gemeinde Wollerau hat ihr Betreffnis von Fr. 1'000.-- innerhalb von 30 Tagen seit Zustellung auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts einzuzahlen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.
3. Den Beschwerdeführern wird für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren zu Lasten der Gemeinde Wollerau und des Kantons Schwyz eine Parteientschädigung von je Fr. 1'000.--, insgesamt also Fr. 2'000.-- (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 Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

5. Zustellung an:
- den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (3/R)
 - die Baubehörde Wollerau (2/R; für sich und den Gemeinderat)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement
 - und das Amt für Raumentwicklung ARE.

Schwyz, 25. Juli 2019

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 14. August 2019