

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2019 69

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,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **C.**_____,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. **D.**_____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. C._____ ist Eigentümerin der mit einem Wohnhaus überbauten, in der Wohnzone W2 gelegenen Liegenschaft KTN E._____ in F._____. Der Gemeinderat Wollerau erteilte ihr am 13. August 2012 die Baubewilligung für den An- und Umbau des bestehenden Wohnhauses und für Anpassungen der Umgebungsgestaltung. Der Regierungsrat hob diese Baubewilligung auf Beschwerde hin mit Beschluss (RRB) Nr. 696 vom 13. August 2013 auf. Dieser RRB wurde nicht angefochten.

Mit Beschluss (GRB) Nr. 2014.252 vom 11. August 2014 erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung für ein neues Baugesuch von C._____ für den An- und Umbau des bestehenden Wohnhauses sowie für Änderungen an der Umgebungsgestaltung unter Auflagen und wies die von A._____ dagegen eingereichte Einsprache ab. Gegen diesen Beschluss erhob zum einen C._____ am 17. September 2014 eine Kostenbeschwerde beim Regierungsrat, der diese Beschwerde gestützt auf § 52 VRP ans Verwaltungsgericht überwies. Dieses wies die Beschwerde mit VGE III 2014 192 vom 19. Februar 2015 ab. Zum andern erhob am 9. September 2014 auch A._____ beim Regierungsrat Beschwerde gegen den GRB Nr. 2014.252 vom 11. August 2014, welche mit RRB Nr. 443/2015 vom 19. Mai 2015 abgewiesen wurde, soweit darauf eingetreten wurde. Die hiergegen erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht mit VGE III 2015 106 vom 28. Oktober 2015 ab. Beide verwaltungsgerichtlichen Entscheide erwachsen unangefochten in Rechtskraft.

B. Nach dem Umbau des Wohnhauses reichte C._____ am 16. Dezember 2016 beim Gemeinderat Wollerau ein Baugesuch für eine Balkonerweiterung im Erd- und Obergeschoss des Wohnhauses an der Nord- und Westfassade ein, das sie am 29. Dezember 2016 ergänzte. Gegen dieses Bauvorhaben erhoben A._____ 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. Auf Beschwerde hin bestätigten der Regierungsrat mit RRB Nr. 955/2017 vom 12. Dezember 2017 und das Verwaltungsgericht mit VGE III 2018 9 vom 30. Mai 2018 den Bauabschlag.

C. Am 10. Juli 2018 reichte C._____ ein neues Baugesuch für eine Balkonerweiterung an der Nordfassade des umgebauten Wohnhauses ein, das sie am 24. Juli 2018 ergänzte. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. __ vom _____ (S. _____) publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhoben

A._____ (Eigentümer der westlich ans Baugrundstück anschliessenden Parzelle KTN G._____) und eine Drittperson je einzeln öffentlich-rechtliche Einsprache.

Mit GRB Nr. 2018.305 vom 15. Oktober 2018 beschloss der Gemeinderat was folgt:

1. Das Bauvorhaben wird mit Auflagen bewilligt. (...).
2. (Abweisung der Dritteinsprache).
3. Die Einsprache von A._____, wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen. Die Gebühren und Kanzleikosten für die Behandlung der Einsprache vom 14.8.2018 sind gestützt auf den Bundesgerichtsentscheid BGE 143 II 467 = 1C_266/2016 vom 14. Juni 2017 durch den Gesuchsteller zu übernehmen und betragen: Fr. 200.00
- 4.-13 (Baurechtliche und allgemeine Auflagen; Baufreigabe; Baubeginn; Gebühren und Kosten; Geltungsdauer; Rechtsmittel; Mitteilung).

D. Gegen diesen GRB liess A._____ (Verfahren II [VB 241/2018]) neben einer Drittperson (Verfahren I [VB 237/2018]) mit Eingabe vom 12. November 2018 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Die Beschwerde sei gutzuheissen und die Baubewilligung aufzuheben.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin/Bauherrin und zu Lasten der Vorinstanz.

E. Der Regierungsrat entschied mit RRB Nr. 172/2019 vom 12. März 2019 wie folgt:

1. Die Beschwerden I und II werden insoweit teilweise gutgeheissen, als der angefochtene Beschluss Nr. 2018.305 des Gemeinderates Wollerau vom 15. Oktober 2018 wie folgt ergänzt wird:

"Bei der Terrasse auf dem Garagendach ist das nördliche Terrassengeländer mit einem Grenzabstand von mindestens 4 m zu den nördlich gelegenen Grundstücken KTN H._____ und KTN I._____ zu erstellen. Die Terrasse und deren Nutzung darf den nördlichen Grenzabstand von 4.0 [m] nicht unterschreiten."

Im Übrigen werden die Beschwerden abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1800.-- werden der Gemeinde Wollerau und der Beschwerdegegnerin je zur Hälfte (je Fr. 900.--) auferlegt. (...).
3. (...). Dem Beschwerdeführer II wird ebenfalls eine Parteientschädigung von insgesamt 1000.-- zugesprochen, welche die Gemeinde Wollerau und die Beschwerdegegnerin je zur Hälfte (je Fr. 500.--) zu bezahlen haben.

4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

F. Gegen diesen RRB (Versand am 20.3.2019) lässt A. _____ mit Eingabe vom 9. April 2019 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Die Beschwerde sei gutzuheissen und das zweite Alinea der Ziffer 1 im RRB Nr. 172/2009 vom 20.3.2019 ("Im Übrigen werden die Beschwerden abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird") sei aufzuheben. Auf unsere sämtlichen Vorbringen sei einzutreten und unsere Beschwerde sei insgesamt gutzuheissen und die Baubewilligung sei die Balkone betreffend insgesamt zu verweigern.
2. Alles unter Kostenfolgen für alle Instanzen und unter Entschädigungsfolgen für die beiden Beschwerdeverfahren zu Lasten der Beschwerdegegnerin, evt. zu Lasten der Vorinstanzen.

G. Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) teilt mit Schreiben vom 16. April 2019 seinen Verzicht auf eine umfangreiche Vernehmlassung mit. Die Gemeinde habe der Baugesuchszentrale weder das Baugesuch noch die Baubewilligung zugestellt. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 30. April 2019, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Stellungnahme vom 30. April 2019 die Abweisung der Beschwerde, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne, und der vorinstanzliche Entscheid sei zu bestätigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. Der Gemeinderat beantragt vernehmlassend am 15. Mai 2019 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers.

H. Der Beschwerdeführer äussert sich mit Eingabe vom 11. Juni 2019 namentlich zur Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements vom 30. April 2019.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Der Regierungsrat hat den Sachverhalt im angefochtenen RRB (Erw. 3) wie folgt wiedergegeben:

Das Wohnhaus auf der Parzelle KTN E. _____ verfügt über ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss. Im Bereich der östlichen Hälfte der Nordfassade befindet sich eine als Nebenbaute erstellte Garage. Deren Dach liegt auf der Höhe des Erdgeschosses und wird als Terrasse genutzt.

Die Vorinstanz 1 hat in der Baubewilligung vom 14. August 2014 auf dem als Terrasse genutzten Garagendach ein Terrassengeländer bewilligt, welches um circa 1.60 m von der Nordfassade des Garagendachs zurückversetzt ist. Die

Beschwerdegegnerin will dieses Terrassengeländer nun bis an die Nordfassade des Garagendachs verschieben.

Weiter befindet sich beim westlichen Teil der Nordfassade im Erdgeschoss auf derselben Höhe wie das Garagendach ein Beton-Balkon mit einer Ausladung von 1.35 m. Dieser setzt sich über die nordwestliche Gebäudeecke hinaus auf der Westfassade fort. Der Balkon im Erdgeschoss wird von einem zweiten Balkon im Obergeschoss in nahezu identischer Form überdacht. Das Baugesuch sieht vor, diese beiden Beton-Balkone abzurechen und durch neue Stahlkonstruktionen zu ersetzen, welche im Erd- und Obergeschoss neu auf Stützen abgestellt werden. Die Beschwerdegegnerin beabsichtigt zudem, den Balkon im Erdgeschoss über die Länge von 5.54 m auf eine Ausladung von neu 3.36 m zu erweitern. Dabei wird der Balkon im Erdgeschoss bis zur Garage verlängert und damit über die ganze Tiefe der Balkonausladung mit der Terrasse auf dem Garagendach verbunden. Der Balkon im Obergeschoss wird im gleichen Umfang vergrössert, wodurch der Balkon im Erdgeschoss vollständig überdacht wird. Bei beiden Balkonen ist ein Glasgeländer zwischen vorgesetzten Geländerpfosten vorgesehen (vgl. Plan Grundriss Erdgeschoss, Grundriss Obergeschoss, Plan Fassade Ost, Plan Fassade Nord, Plan Fassade West, je vom 9. Juli 2018).

Diese Sachverhaltsdarstellung lässt sich anhand der erwähnten, aktenkundigen Planunterlagen verifizieren und wird auch vom Beschwerdeführer als zutreffend anerkannt (Beschwerde S. 2 Ziff. III.2). Sie bedarf entsprechend weder einer Ergänzung noch einer Korrektur.

1.2 Im angefochtenen Entscheid hat der Regierungsrat unter anderem erwogen, das vorliegende Baugesuch entspreche weitestgehend dem nicht bewilligten Bauprojekt vom 16. Dezember 2016 für einen Balkonanbau an der Nord- und an der Westfassade. Die Bauherrin verzichte neu lediglich auf die teilweise Überdachung der Terrasse, indem sie den Balkon im Obergeschoss nur noch bis zum westlichen Seitenende der Terrasse bzw. zur Westfassade der Garage, jedoch nicht über die bzw. auf die Terrasse hinaus erweitern wolle (Erw. 3.2). Aufgrund der rechtlichen Beurteilung mit VGE III 2018 9 vom 30. Mai 2018 (Erw. 4.3) gehöre der zweistöckige Balkon zur Hauptbaute. Werde der Balkon im Erdgeschoss mit der Terrasse verbunden, könne die Terrasse anschliessend von der Wohnküche via den überdeckten Balkon direkt aus dem Wohnbereich betreten werden. Die Terrasse werde damit funktional in den doppelstöckigen Balkon und den Wohnbereich eingebunden, wodurch Terrasse, Balkon und Wohnbereich eine Einheit bildeten. Die Terrasse werde folglich zu einem Bestandteil der Hauptbaute, wenn der Balkon mit der Terrasse verbunden werde. Dies gelte auch dann, wenn die Bauherrin auf die Überdachung der Terrasse verzichte (Erw. 3.3). Mit GRB Nr. 2014.252 vom 11. August 2014 sei der Garagenanbau als Nebenbaute mit privilegiertem Grenzabstand bewilligt worden. Hauptbauten müssten jedoch gemäss Art. 36 Abs. 1 i.V.m. Art. 71 des kommunalen Baure-

gements (BauR) vom 3. Februar 2010/2. Dezember 2015 einen minimalen Grenzabstand von 4.0 m einhalten. Die mit dem Balkon verbundene Terrasse müsse daher als Teil der Hauptbaute diesen (Mindest-)Grenzabstand einhalten. Die Bauherrin habe die Terrasse baulich so zu gestalten, dass sämtliche Bestandteile der Terrasse den minimalen Grenzabstand von 4.0 m einhielten. Hierzu sei namentlich das nördliche Terrassengeländer mit einem Grenzabstand von mindestens 4.0 m zu den nördlich gelegenen Grundstücken KTN H._____ und KTN I._____ zu erstellen. Der angefochtene GRB Nr. 2018.305 vom 15. Oktober 2018 sei mit dieser Auflage zu ergänzen. Die projektierte Verschiebung des Terrassengeländers an das nördliche Ende des Garagendaches könne nicht bewilligt werden (Erw. 3.4). Soweit die Bauherrin im Baugesuch vom 10. Juli 2018 die (aus dem Plan gemessene) rund 2.35 m lange Verbindung zwischen dem bestehenden 1.35 m ausladenden Balkon im Erdgeschoss und der Terrasse auf dem Garagendach als "Balkon bewilligtes Projekt" bezeichne, sei klarzustellen, dass eine Erweiterung des bestehenden Balkons im Erdgeschoss oder eine Verbindung desselben mit dem Garagendach bzw. der dortigen Terrasse bisher nicht rechtskräftig bewilligt worden sei (Erw. 4). Da das Bauvorhaben im projektierten Umfang nicht realisierbar sei, sei auf die Rüge der Beschwerdeführerin im Verfahren I, es fehle für die Balkone und die Terrasse an der Abwassererschließung und an einem Grundstückentwässerungskonzept, nicht weiter einzugehen. Auf die Rügen des Beschwerdeführers im Verfahren II betreffend "Dacheinschnitt mit Dachverglasung bzw. Dachbalkon" und betreffend "Zonenwidrigkeit bzw. überhöhte Ausnützung" sei nicht einzutreten, weil diese Fragen nicht Bestandteil der vorliegend zu prüfenden Baubewilligung bildeten. Da nur eine Erweiterung an der Nordfassade erfolge, sei die Frage des Bestandesschutzes der Unterschreitung des minimalen Grenzabstandes an der Süd-, Ost- und Westfassade nicht zu prüfen (Erw. 5).

1.3 Der Beschwerdeführer macht insbesondere geltend, die Abweisung seiner Beschwerde "im Übrigen" widerspreche der Erw. 4 des angefochtenen Entscheides. Der Regierungsrat ergänze eine Bewilligung, die er nach seinen Worten nie erteilt habe (Beschwerde S. 3 f. Ziff. 3). Es liege auch ein Widerspruch darin, wenn der Regierungsrat das Bauvorhaben als im projektierten Umfang nicht für realisierbar erachte, die gemeinderätliche Baubewilligung indes trotzdem bloss mit einer Auflage ergänze. Das Gleiche sei von der Bemerkung, "das Baugesuch der Beschwerdegegnerin widerspricht im Kern den Bauvorschriften" zu sagen, womit der Regierungsrat in Erw. 6.1 den Kostenspruch rechtfertige (Beschwerde S. 4 f. Ziff. 4).

1.4 Nicht bestritten wird, insbesondere auch nicht von der Beschwerdegegnerin sowie vom Gemeinderat, in den Stellungnahmen vom 30. April 2019 bzw. vom 15. Mai 2019, die Richtigkeit der Klarstellung des Regierungsrates betreffend die Abgrenzung der bewilligten von den unbewilligten Anlage- bzw. Bauteilen in Erw. 4 des angefochtenen Beschlusses.

2.1 Auszugehen ist von der - unbestrittenen - und zutreffenden Sachverhaltsfeststellung des Regierungsrates, dass das vorliegende Baugesuch weitestgehend dem nicht bewilligten Bauprojekt vom 16. Dezember 2016 für einen Balkonanbau an der Nord- und an der Westfassade entspricht (angefochtener Beschluss Erw. 3.2). Dies bestätigt der Vergleich der Planunterlagen (Plan-Nr. 31 Grundriss Erdgeschoss vom 12.12.2016; Plan-Nr. 31 Grundriss Erdgeschoss vom 9.7.2018; Plan-Nr. 31 [sic] Grundriss Obergeschoss vom 12.12.2016; Plan-Nr. 32 Grundriss Obergeschoss vom 9.7.2018 [der im Unterschied zum Plan vom 12.12.2016 analog dem Grundriss Erdgeschoss auch das als Terrasse genutzte Garagendach ausweist]). Das Gleiche gilt auch für die Baubeschriebe:

Baubeschrieb vom 6. Juli 2018

Balkonerweiterung:

Balkonerweiterung mit einer Stahlkonstruktion. Umlaufendes Balkonrahmenprofil mit integrierter Entwässerungsrinne, Glasgeländer zwischen vorgesetzten Geländerpfeilern eingesetzt.

Bestehende Betonbalkone abgebrochen:

Die bestehenden Beton-Balkone auf der Nord- und Westfassade werden ebenfalls durch neue Stahlkonstruktionen ersetzt. Da die Betonbalkone von den Betondecken aus energetischen Gründen abgetrennt werden, werden die Balkone im Erd- und Obergeschoss mit Stützen neu abgestellt.

Absturzsicherung Flachdach über Garage:

Das Geländer über dem Flachdach der Garage soll neu, um die Dachfläche zweckmässig unterhalten und nutzen zu können, an der Deckenstir-

Baubeschrieb vom 15. Dezember 2016

Balkonerweiterung mit einer filigranen Stahlkonstruktion. Umlaufendes Balkonrahmenprofil mit integrierter Entwässerungsrinne, Glasgeländer zwischen vorgesetzten Geländerpfeilern eingesetzt.

Die bestehenden Beton-Balkone auf der Nord- und Westfassade Betonbalkone werden ebenfalls durch neue filigranere Stahlkonstruktionen ersetzt. Da die Betonbalkone von den Betondecken aus energetischen Gründen abgetrennt werden, werden 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

ne des Garagendachs angebracht angebracht werden.
werden.

Der einzige Unterschied besteht darin, dass mit dem früheren Projekt das als Terrasse genutzte Garagendach durch die Verlängerung des oberliegenden Balkons (Balkons des Oberschosses) auf 7.71 m in östlicher Richtung in seinem westlichen Bereich um 7.2 m² hätte überdeckt werden sollen, was bei einer Verlängerung um 5.54 m gemäss dem aktuellen Bauvorhaben nicht der Fall ist.

2.2 Mit dem VGE III 2018 9 vom 30. Mai 2018 hat das Verwaltungsgericht unter anderem folgende Erwägungen angestellt:

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 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.
(...).

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

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 E. _____ 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. (...).

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 E. _____ nicht bewilligungsfähig.

2.3.1 Der Regierungsrat bezieht sich im angefochtenen Beschluss (Erw. 3.3) auf diese verwaltungsgerichtlichen Ausführungen (insbesondere auf Erw. 4.3) und führt Folgendes aus (Erw. 3.3):

Gemäss dieser Einschätzung gehört der zweistöckige Balkon also zur Hauptbaute. Wird der Balkon im Erdgeschoss mit der Terrasse verbunden, kann die Terrasse anschliessend von der Wohnküche via den überdeckten Balkon direkt aus dem Wohnbereich betreten werden. Die Terrasse wird damit funktional in den doppelstöckigen Balkon und den Wohnbereich eingebunden, wodurch Terrasse, Balkon und Wohnbereich eine Einheit bilden. Folglich wird die Terrasse zu einem Bestandteil der Hauptbaute, wenn die Beschwerdegegnerin den Balkon mit der Terrasse verbindet. Dies gilt auch dann, wenn die Beschwerdegegnerin auf die Überdachung der Terrasse verzichtet.

2.3.2 Soweit ist dem Regierungsrat vollumfänglich beizupflichten. Nach der hier zu bestätigenden Auffassung des Regierungsrates steht für die Differenzierung zwischen Nebenbaute und Hauptbaute - im Sinne der Rechtsprechung - die Funktionalität des fraglichen Bauteils im Vordergrund (vgl. den im VGE III 2018 9 vom 30.5.2018 Erw. 1.3.5 zitierten VGE 1065/97 vom 8.4.1998 Erw. 3.b).

Indes kann dem Regierungsrat im Sinne des zitierten verwaltungsgerichtlichen Entscheides nicht mehr gefolgt werden, wenn er nur die (mit dem Balkon verbundene) Terrasse als Teil der Hauptbaute qualifiziert. Wird die obliegende Terrasse der Hauptbaute zugezählt, führt dies zwangsläufig zu einer Umqualifizierung der unterliegenden Garage von einer Nebenbaute ebenfalls zu einem Teil der Hauptbaute. Eine diesbezügliche Differenzierung ist weder sachgerecht noch entspricht sie der Rechtsprechung. Der "Funktion" als Terrasse kann vorliegend einer der "Funktion" als Garage nicht mehr bloss untergeordnete oder zugehörige Funktion beigemessen werden. Im konkreten Fall ändert sich durch den Verzicht auf die gemäss dem Vorprojekt teilweise (bzw. mit 7.20 m² bei einer Gesamtfläche der Terrasse über der Garage von über 40 m² geringfügige) Überdachung der Terrasse nichts an der unverkennbaren funktionellen Eingliederung des Daches über der Garage in eine ausladende Balkonkonstruktion, die sich über die gesamte Nordseite des Gebäudes von rund 13 m erstreckt bzw. auf der Ost- wie Westseite darüber hinausgeht und sich überdies um die Nordwestecke zieht und auch auf der Westseite rund 4 m (bei einer Breite von wie bisher rund 1.5 m) einnimmt.

Auch wenn für die Qualifikation als Nebenbaute die Funktionalität und nicht das äussere Erscheinungsbild massgebend ist (VGE III 2010 211 vom 1.3.2011 Erw. 2.5.1; VGE III 2011 102 vom 2.12.2011 Erw. 4.3; VGE III 2014 103 vom 28.8.2014 Erw. 4.1.2), so vermittelt der Plan Nr. 33 (Fassade Nord vom 9.7.2018) den Eindruck einer Gesamtkonzeption einer in sich geschlossenen und harmonischen Terrasse, welche die sich im Ostteil befindende unterliegende Garage nunmehr weniger als Nebenbaute, denn als Teil der Hauptbaute in Erscheinung treten lässt.

2.3.3 Im Ergebnis ist somit dem Regierungsrat zuzustimmen, wenn er das Baugesuch (im Kern) als im Widerspruch zu den Bauvorschriften erachtet.

2.4 Auch im Kanton Schwyz ist der Grundsatz der Einheit des baurechtlichen Entscheides, wonach eine Baubehörde ein Baugesuch insgesamt gutzuheissen oder abzuweisen hat, anerkannt (vgl. Bundesgerichtsurteil 1C_350/2014 vom 13.10.2015 Erw. 2.5 i. Sa. R. vs. Gemeinderat Wollerau). Hiervon abzuweichen-

besteht vorliegend kein Anlass. In Gutheissung der Beschwerde sind der angefochtene RRB Nr. 172/2019 vom 12. März 2019 und der mitangefochtene GRB Nr. 2018.305 vom 15. Oktober 2018 somit aufzuheben.

3.1 Dem Beschwerdeführer wurden für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren weder Verfahrenskosten noch eine Parteientschädigung auferlegt; eine solche wurde ihm vielmehr zugesprochen. Diesbezüglich drängt sich angesichts des Verfahrensausganges keine Änderung auf.

3.2.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 1'800.-- sind zu je einem Drittel (je Fr. 600.--) der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde Wollerau und dem Kanton Schwyz aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

3.2.2 Die Beschwerdegegnerin, die Gemeinde Wollerau und der Kanton Schwyz haben dem beanwalteten Beschwerdeführer ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend eine Parteientschädigung auszurichten. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf je Fr. 600.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), insgesamt also Fr. 1'800.-- festgelegt.

3.3 Anzufügen ist, dass sich die Kostenlosigkeit des Einspracheverfahrens aus Bundesrecht ergibt und vom kantonalen Recht nicht abgeändert werden kann (Bundesgerichtsurteil 1C_388/2018 vom 8.1.2019 Erw. 5.2 mit Hinweis auf BGE 143 II 467). Die Kosten für eine Einsprache können daher weder den Einsprechern noch den Baugesuchstellern überbunden werden. Der GRB Nr. 2018.305 vom 15. Oktober 2018 wurde diesbezüglich jedoch nicht angefochten, womit die dort getroffene Regelung der Kosten des Einspracheverfahrens in Rechtskraft erwachsen ist.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In Gutheissung der Beschwerde werden der angefochtene RRB Nr. 172/2019 vom 12. März 2019 und der mitangefochtene GRB Nr. 2018.305 vom 15. Oktober 2018 (soweit nicht in Rechtskraft erwachsen) im Sinne der Erwägungen aufgehoben.

2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 1'800.-- werden je zu einem Drittel (je Fr. 600.--) der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde Wollerau und dem Kanton Schwyz auferlegt.

Der Beschwerdeführer hat am 18. April 2019 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, der ihm aus der Gerichtskasse zurückzubezahlen ist.

Die Gemeinde Wollerau sowie die Beschwerdegegnerin haben ihre Betreffnisse von je Fr. 600.-- innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu bezahlen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

3. Die Beschwerdegegnerin, die Gemeinde Wollerau sowie der Kanton haben dem beanwalteten Beschwerdeführer für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine Parteienschädigung (inkl. Barauslagen und MwSt) von je Fr. 600.-- (insgesamt Fr. 1'800.--) zu bezahlen.

4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] 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 des Beschwerdeführers (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 14.6.2019)
- den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
- den Gemeinderat Wollerau (R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 14.6.2019)
- den Regierungsrat
- das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 14.6.2019)
- und das kantonale Amt für Raumentwicklung (unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 14.6.2019).

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, 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