

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2020 175

Entscheid vom 22. Februar 2021

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt 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 D. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung Balkonvergrösserung)

Sachverhalt:

A. C._____ ist Eigentümerin der mit einem Wohnhaus überbauten, in der Wohnzone W2 gelegenen 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 sowie für Änderungen an der Umgebungsgestaltung unter Auflagen. Die von A._____, Grundeigentümer der westlich ans Baugrundstück angrenzenden Parzelle KTN 002._____, dagegen erhobene Beschwerde wies der Regierungsrat mit Beschluss (RRB) Nr. 443/2015 vom 19. Mai 2015 ab. Die hiergegen erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht mit rechtskräftigem VGE III 2015 106 vom 28. Oktober 2015 ab.

B. Am 16. Dezember 2016 reichte C._____ ein Baugesuch für eine Balkonvergrößerung im Erd- und Obergeschoss des Wohnhauses an der Nord- und Westfassade ein, welches sie am 29. Dezember 2016 ergänzte. Mit GRB Nr. 2017.118 vom 15. Mai 2017 verweigerte der Gemeinderat 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 für dieses Projekt.

C. Am 10. Juli 2018 reichte C._____ ein neues Baugesuch für eine Balkonvergrößerung an der Nordfassade des umgebauten Wohnhauses ein, das sie am 24. Juli 2018 ergänzte. Mit GRB Nr. 2018.305 vom 15. Oktober 2018 erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung. Die von A._____ und einer Drittperson je separat dagegen erhobenen Beschwerden hiess der Regierungsrat mit RRB Nr. 172/2019 vom 12. März 2019 insoweit gut, als er die Baubewilligung mit einer einschränkenden Auflage versah; im Übrigen wies er die Beschwerden ab. Die von A._____ dagegen erhobene Beschwerde hiess das Verwaltungsgericht mit rechtskräftigem VGE III 2019 69 vom 25. Juli 2019 gut und hob den RRB Nr. 172/2019 vom 12. März 2019 und den mitangefochtenen GRB Nr. 2018.305 vom 15. Oktober 2018 (soweit nicht in Rechtskraft erwachsen) im Sinne der Erwägungen auf.

D. Am 8. Oktober 2019 reichte C._____ ein neues Baugesuch für eine Balkonvergrößerung an der Nordfassade des umgebauten Wohnhauses ein, das sie am 26. November 2019 nochmals veränderte. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt 2019._____ publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhob A._____ am 31. Oktober 2019 öffentlich-rechtliche Einsprache. Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) erklärte am 18. März 2020, für das Bauvorhaben bestehe keine kantonale Zuständigkeit. Auf die Einsprache werde aus

kantonaler Sicht nicht eingetreten, da die bemängelten Punkte Sache der Gemeindebaubehörde seien. Der Gemeinderat beschloss mit GRB Nr. 2019-1192 vom 6. April 2020 (Versand: 8.4.2020) was folgt:

1. Das Bauvorhaben wird mit Auflagen bewilligt. Die Bauausführung hat sich genau an die genehmigten Projektpläne vom 8.10.2019 bzw. 26.11.2019 zu halten. Jede Änderung bedarf der Genehmigung der Bewilligungsbehörde. (...).
2. 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
- 3.-13 (Baurechtliche und allgemeine Auflagen; Baufreigabe; Baubeginn; Gebühren und Kosten; Geltungsdauer; Rechtsmittel; Mitteilung).

E. Gegen diesen GRB liess A. _____ mit Eingabe vom 28. April 2020 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz erheben und beantragen:

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.

F. Der Regierungsrat entschied mit RRB Nr. 690/2020 vom 15. September 2020 (Versand: 22.9.2020) wie folgt:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit auf diese eingetreten werden kann.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt. (...).
3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von 1000.-- zu bezahlen.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

G. Gegen diesen RRB Nr. 690/2020 (Versand am 22.9.2020) lässt A. _____ mit Eingabe vom 13. Oktober 2020 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Die Beschwerde sei gutzuheissen und der RRB Nr. 690/2020 vom 15.9.2020 sowie die Baubewilligung gemäss dem Beschluss Nr. 2019-1192 des Gemeinderates Wollerau vom 8.4.2020 seien aufzuheben.
2. Alles unter Kostenfolgen für alle Instanzen und unter Entschädigungsfolgen für die beiden Beschwerdeverfahren zu Lasten der Beschwerdegegnerin, evt. zu Lasten der Vorinstanzen.

H. Das ARE teilt mit Schreiben vom 16. Oktober 2020 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 22. Oktober 2020, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

Der Gemeinderat beantragt vernehmlassend am 5. November 2020 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers.

Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Stellungnahme vom 27. November 2020 die Abweisung der Beschwerde, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne, und der vorinstanzliche Entscheid sei zu bestätigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers.

I. Der Beschwerdeführer lässt mit Eingabe vom 21. Dezember 2020 mitteilen, er halte an seinen Vorbringen und Anträgen gemäss Beschwerdeschrift fest und bestreite die gegenteiligen Vorbringen der Vorinstanzen und der Beschwerdegegnerin.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Nach konstanter Praxis wird der Umfang der Tätigkeit des Verwaltungsgerichts als Beschwerdeinstanz durch den Anfechtungsgegenstand abgegrenzt. Es kann grundsätzlich nur das Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sein, was auch Gegenstand der zugrunde liegenden Verfügung war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein müssen. Gegenstände, über welche die erste Instanz bzw. die Vorinstanz zu Recht nicht entschieden hat, fallen nicht in den Kompetenzbereich des Verwaltungsgerichts als Beschwerdeinstanz (vgl. statt vieler VGE III 2016 5 vom 26.10.2016 Erw. 2.1 mit Hinweisen; Bertschi, in: Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl. Zürich 2014, Vorbem. zu §§ 19-28a, Rz. 44-49; Kölz/Häner/Bertschi, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. Aufl. Zürich 2013, Rz. 685 ff.; EGV-SZ 1979, S. 122).

1.2 Wie der Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 690/2020 (Erw. 2.1 f.) zutreffend ausgeführt hat, geht es vorliegend ausschliesslich um die Frage der Bewilligungsfähigkeit der Balkonanlage im Erd- und Obergeschoss, welche an der Ostfassade (recte: Westfassade) des Wohnhauses auf KTN 001._____ in Bäch erneuert und an der Nordfassade erweitert werden soll. Auf Rügen, welche

zu Recht nicht Gegenstand der angefochtenen Beschlüsse waren, sondern anderweitige (bereits entschiedene) Verfahren und/oder Streitfragen betreffen, ist auch vorliegend nicht einzutreten.

Soweit der Beschwerdeführer eine Gehörsverletzung beanstandet, weil sich die Vorinstanzen nicht ganzheitlich mit seinen Vorbringen befasst hätten, kann ihm nicht gefolgt werden. Wie der Beschwerdeführer an verschiedenen Stellen selber hervorhebt, hat der Gemeinderat nicht verkannt, dass das bestehende, altrechtliche Wohnhaus auf KTN 001._____ nicht den geltenden Bestimmungen der Bauzone W2 entspricht. Soweit er gleichwohl zur Beurteilung gelangt ist, dass die beantragte Erweiterung der Balkonanlage weder den Rahmen der Bauzone W2 sprengt noch eine wesentliche Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks des Beschwerdeführers bewirke (GRB Nr. 2019-1192 Erw. 2.4), ist darin keine Gehörsverletzung zu erkennen. Ebenso erweist sich die Begründung des Regierungsrätlichen Beschlusses als sachgerecht und rechtsgenügend. Der Beschwerdeführer war in der Lage, dagegen Beschwerde zu erheben.

Die vom Verwaltungsgericht in früheren Verfahren (VGE III 2018 9 vom 30.5.2018 und VGE III 2019 69 vom 25.7.2019) verlangte Gesamtbetrachtung bezüglich der (sich vorliegend nicht stellenden) Frage, ob die (untergeordnete) Terrassennutzung der Dachfläche einer Nebenbaute durch ein konkretes Bauprojekt derart verändert werde, dass nicht mehr von untergeordneter Bedeutung der Zusatzfunktion gesprochen werden könne, hat der Regierungsrat in den richtigen Kontext gesetzt (angefochtener RRB Nr. 690/2020 Erw. 2.3). Dem ist nichts hinzuzufügen.

Vom Beizug der Akten aus den bereits erwähnten Verfahren und dem VGE III 2015 106 vom 28. Oktober 2015 kann für die sich vorliegend stellenden Rechtsfragen keine relevante Erkenntnis erwartet werden, weswegen darauf zu verzichten ist. Es kann auch diesbezüglich auf den angefochtenen RRB Nr. 690/2020 (Erw. 1) verwiesen werden.

2.1 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). Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis

zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses (Abs. 2).

2.2 Das kommunale Baureglement (BauR) vom 7. März 2010/28. Februar 2016 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. In Zweifelsfällen bestimmt die Bewilligungsbehörde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.

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).

2.3 Der Gemeinderat hat im GRB Nr. 2019-1192 vom 6. April 2020 u.a. ausgeführt, die bestehenden Grenzabstände gegenüber der Grenze zu KTN 002._____ (Grundstück des Beschwerdeführers) würden nicht tangiert. Die an der Nordfassade vorgelagerte Balkonerweiterung weise gegen Westen einen Grenzabstand von mindestens 4.0 m auf, womit unter Berücksichtigung der Bestandesgarantie die Bestimmungen eingehalten würden. An der Nordseite werde die geplante Balkonerweiterung mit einer gesamten Ausladung von 3.47 m auf einer gesamten Länge von 5.51 m bzw. 5.8 m entlang der Nordfassade abstandsrelevant gegenüber der nördlichen Grundstücksgrenze (Erw. 2.1). Die Bestimmungen des kommunalen Baureglements zum Grenzabstand seien dynamisch, d.h. der Grenzabstand sei abhängig von der effektiven Gebäudehöhe (60% der Gebäudehöhe). Bei einer Balkonhöhe von 5.4 m ab gewachsenem Terrain bis zur Oberkante des Balkonbodens resultiere für die neuen Balkonbauteile ein Grenzabstand von mindestens 4.0 m. Diese Bestimmung sei eingehalten (Erw. 2.2).

Bei einer Fassadenlänge von 13.0 m nehme die erweiterte nordseitige Balkonanlage mit einer Länge von 5.51 m resp. 5.8 m (parallel zur Nordfassade gemessen) knapp 45% der Fassadenlänge in Anspruch. Die erweiterte Balkonfläche werde vor die bestehende Balkonanlage gestellt und generiere dadurch keine zusätzliche Abwicklungsfläche. Dies sei allerdings nicht relevant, da nicht zur Debatte stehe, ob die erweiterte Balkonkonstruktion dadurch abstandsrelevant werde. Die Balkonanlage werde unbestrittenerweise schon aufgrund der Ausladung von 3.47 m abstandsrelevant (Erw. 2.4 S. 4). Für die beantragte Balkonerweiterung sei der kleine Grenzabstand anzuwenden. Ausnahmen seien weder beantragt noch erforderlich. Der erforderliche Grenzabstand von mindestens 4.0 m sei durch die neuen Bauteile eingehalten. Der Abstand zwischen der Balkonerweiterung und dem Gebäude auf KTN 002._____ betrage rund 9.7 m. Bei den vorliegenden Bauhöhen wäre ein Gebäudeabstand von 8.0 m erforderlich (Erw. 2.4 S. 5).

2.4 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 690/2020 vom 15. September 2020 u.a. festgehalten, vorliegend gehe es um die Balkonanlage im Erd- und Obergeschoss, welche an der Ostfassade (recte: Westfassade) erneuert und an der Nordfassade erweitert werden solle. Die Gebäude- und Firsthöhe würden für die Beurteilung der projektierten Balkonerweiterung nicht benötigt, weshalb sie in den Bauplänen nicht ausgewiesen werden müssten (Erw. 2.1). Die Beschwerdegegnerin beabsichtige an der Nordfassade den Balkon im Erdgeschoss über die Länge von 5.52 m bis 5.57 m (aus dem Plan gemessen) auf eine Ausladung von neu 3.48 m zu erweitern. Dabei werde der Balkon im Erdgeschoss bis zur Garage verlängert. Der an das Garagendach anstossende Balkon im Erdgeschoss werde am östlichen Ende mit einem Geländer entlang des Garagendaches von diesem abgegrenzt. Das Geländer werde zur Hausfassade und in die Mitte der dortigen Balkontüre des Zimmers 3 geführt, wobei in der östlichen Hälfte der Balkontüre ebenfalls eine Durchgangssicherung eingezeichnet sei, soweit die Balkontüre bisher auf das Garagendach geführt habe. Mithin soll der Balkon im Erdgeschoss durch die vorgesehenen Geländer konsequent vom Garagendach abgetrennt und damit auf die Nutzung des Flachdaches als Terrasse (oder Balkonerweiterung) vollständig verzichtet werden. Der Balkon im Obergeschoss werde im gleichen Umfang vergrössert, wodurch der Balkon im Erdgeschoss vollständig überdacht werde. An der Westfassade soll der Balkon im bestehenden Umfang erneuert werden (Pläne Nr. 10.2 Grundriss Erdgeschoss, Nr. 10.1 Grundriss 1. Obergeschoss, Nr. 10.5 Fassade West, Nr. 10.4 Fassade Nord und Nr. 10.6 Fassade Ost vom 25.11.2019; Erw. 3.2 f.).

Die bestehenden Balkone würden bis zum Garagendach um rund 2.35 m (aus dem Plan gemessen) verlängert. Von dieser Verlängerung bezeichne die Beschwerdegegnerin im Erdgeschoss von der insgesamt 3.48 m weiten Ausladung die anfänglichen 1.37 m als "Balkon genehmigt" (vgl. Plan Nr. 10.2 Grundriss Erdgeschoss vom 25.11.2019). Bereits bei der Prüfung des letzten Balkonprojektes habe der Regierungsrat in RRB Nr. 172 vom 12. März 2019 (Erw. 4) klargestellt, dass der Beschwerdegegnerin eine Erweiterung des bestehenden Balkons im Erdgeschoss oder eine Verbindung desselben mit dem Garagendach bzw. der dortigen Terrasse bisher weder mit GRB Nr. 2014.252 vom 11. August 2014 noch mit einer anderen Baubewilligung rechtskräftig bewilligt worden sei, was unangefochten geblieben sei (mit Hinweis auf VGE III 2019 69 vom 25.7.2019 Erw. 1.4). Der von der Vorinstanz 1 bewilligte Änderungsplan Nr. 10.2 (Grundriss Erdgeschoss vom 25.11.2019) sei folglich insoweit fehlerhaft, als er die Erweiterung zwischen dem bestehenden Balkon im Erdgeschoss und dem Garagendach als "Balkon genehmigt" und nicht als neue zu bewilligende Erweiterung des Balkons ausweise. Der Umfang der Vergrößerung des Balkons im Erdgeschoss betrage nicht wie ausgewiesen 11.96 m², sondern gleich wie beim Balkon im Obergeschoss ebenfalls 15.25 m² (vgl. Erw. 3.5).

Weder die Fläche der Balkonerweiterung noch der Terrasse - auf welche verzichtet werde - würden durch die Ausnutzungsziffer beschränkt (Art. 28 Abs. 2 lit. e BauR), weshalb es nicht notwendig sei, die Flächen konkret zu prüfen oder miteinander zu vergleichen (Erw. 4.1). Durch den Verzicht auf die Nutzung des Garagendaches werde die Qualifikation des Garagenanbaus als Nebenbaute nicht tangiert. Die zweistöckige Balkonanlage gehöre zur Hauptbaute (mit Hinweis auf VGE III 2019 69 vom 25.7.2019 Erw. 2.3.1 f.). In Anwendung von Art. 36 Abs. 1 i.V.m. Art. 71 BauR habe das in der Zone W2 gelegene Wohngebäude an der Ost- und Westfassade wie auch an der Nordfassade den kleinen Grenzabstand von mindestens 4.0 m einzuhalten (mit Hinweis auf VGE III 2018 9 vom 30.5.2018 Erw. 1.2, Erw. 2.4 und Erw. 4.4). Nach Art. 36 Abs. 2 BauR würden einseitig über die Fassade vorspringende, auch abgestützte Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Treppen, Erker, Balkone usw. nur soweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteige oder ihre Länge, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, mehr als einen Drittel der Fassadenlänge betrage (Erw. 4.2).

An der Westfassade sollen die Balkone im Erd- und Obergeschoss mit einer Ausladung von bis zu 1.37 m und einer Länge von 5.42 m erneuert werden, was den Massen der bestehenden Balkone entspreche. Auch der Beschwerdeführer sei in seiner Verwaltungsbeschwerde vom 28. April 2020 (Ziff. 10) der Ansicht,

dass den Balkonen im bestehenden Umfang Bestandesgarantie zukomme. Folglich könne an der Westfassade die Erneuerung der Balkone im bestehenden und gleichbleibenden Umfang im Rahmen der Bestandesgarantie bewilligt werden. Mit der geplanten Erweiterung an der Nordfassade würden die Balkone im Erd- und Obergeschoss jeweils genau bis zum Abstand von 4.0 m an die nördliche und westliche Grundstücksgrenze verlängert. Damit bleibe der nach Art. 36 i.V.m. Art. 71 BauR minimale Grenzabstand von 4.0 m eingehalten (Erw. 4.3). Es möge sein, dass durch die Balkonerweiterung zukünftig weniger Morgensonne auf das benachbarte Grundstück des Beschwerdeführers durchdringen werde. Die Grenzabstände zur nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze werde von der Balkonanlage indessen eingehalten. Ein den Grenzabstand zusätzlich unterschreitender Eingriff liege nicht vor (Erw. 4.4).

3.1 Wie sich bereits aus den vorstehend wiedergegebenen Ausführungen der Vorinstanzen ergibt, sieht das in Frage stehende Bauprojekt an der Nordfassade vor, den bestehenden Balkon im Erdgeschoss (mit einer Ausladung von 1.34 m bis 1.37 m) - inkl. die Verbindung im Übergangsbereich zwischen dem bestehenden Balkon zur Dachfläche der angebauten Garage (im Plan Nr. 10.2 Grundriss Erdgeschoss vom 25.11.2019 bezeichnet als: "Balkon genehmigt"; vgl. dazu VGE III 2019 69 vom 30.5.2018 Erw. 4.2.1 mit Hinweis auf VGE III 2015 106 vom 28.10.2015 Erw. 4.2; VGE III 2019 69 vom 25.7.2019 Erw. 1.4 mit Hinweis auf RRB Nr. 172/2019 vom 12.3.2019 Erw. 4, angefochtener RRB Nr. 690/2020 vom 15.9.2020 Erw. 3.5; Erw. 2.4 hiervor) - auf einer Länge von ca. 5.8 m (an der äusseren Kante des bestehenden Balkons) resp. ca. 5.51 m (an der äusseren Kante des geplanten Balkons) auf eine Ausladung von ca. 3.47 m zu erweitern. Der Abstand der an der Nordfassade vorgelagerten Balkonerweiterung beträgt gegenüber der nördlichen und der westlichen Grundstücksgrenze je 4.0 m (vgl. Plan Nr. 10.2 Grundriss Erdgeschoss vom 25.11.2019). Die geplante Erweiterung des Balkons an der Nordfassade im 1. Obergeschoss erfährt dieselbe Dimension (vgl. Plan Nr. 10.1 Grundriss 1. Obergeschoss vom 25.11.2019).

3.2 Der Gemeinderat hat im GRB Nr. 2019-1192 (Erw. 3.4 S. 5) überzeugend dargelegt, weswegen an der West- und Nordseite des Baugrundstücks, der kleine Grenzabstand einschlägig ist (vgl. auch Vernehmlassung vom 5.11.2020 Ziff. 2.2 S. 2 f.). Darauf kann abgestellt werden (vgl. auch angefochtener RRB Nr. 690/2020 Erw. 4.2). Weiter hat der Gemeinderat im GRB Nr. 2019-1192 Erw. 2.2) zutreffend festgestellt, dass die Bestimmungen des kommunalen Baureglements zum Grenzabstand dynamisch sind (vgl. Erw. 2.3 hiervor). Konkret

beträgt der kleine Grenzabstand in der Zone W2 60% der Gebäudehöhe, jedoch mind. 4.0 m (Art. 37 Abs. 1 BauR i.V.m. Art. 71 BauR).

Daraus ergibt sich ohne weiteres, dass der minimale Grenzabstand von 4.0 m nur dann genügt, wenn die Gebäudehöhe nicht einen grösseren Grenzabstand gebietet. Sobald die relevante Gebäudehöhe das Mass von 6.66 m übersteigt, beträgt mit anderen Worten auch der einzuhaltende (kleine) Grenzabstand mehr als 4 m. In den eingereichten Planunterlagen sind die Gebäudehöhen nicht vermassst, und lassen sich mangels Angaben bezüglich des massgebenden, ausgemittelten Terrains auch nicht (exakt) herausmessen (vgl. § 60 Abs. 2 PBG). Im Plan Nr. 10.4 Fassade Nord vom 25. November 2019 beträgt alleine die ungefähr messbare Distanz ab Wandfuss bis Dachvorsprung ca. 7.7 m. Im GRB Nr. 2019-1192 (Erw. 2.4 S. 5 oben) bezeichnet der Gemeinderat die Gebäudehöhe an der Nordfassade mit 8.80 m, in der Vernehmlassung vom 5. November 2020 Ziff. 2.1 S. 2 mit 9.0 m. Daraus lässt sich zwanglos folgern, dass der geforderte Grenzabstand (60% Gebäudehöhe) an der Nordseite deutlich grösser ist, als der Mindestabstand von 4.0 m, nach den erwähnten Angaben des Gemeinderates 5.28 m resp. 5.4 m (60% von 8.80 m bzw. 9.0 m).

3.3.1 Die geplante Balkonerweiterung auf der Nordseite beträgt mit einer Länge von 5.51 m resp. 5.8 m (knapp 45% der Fassadenlänge) mehr als ein Drittel der Fassadenlänge, weswegen ihre Ausladung von 3.47 m gemäss Art. 36 Abs. 2 BauR bei der Grenzabstandsberechnung mitzuberechnen ist. Hiervon gehen offensichtlich auch der Gemeinderat und der Regierungsrat (vgl. auch GRB Nr. 2019-1192 Erw. 2.1 und Erw. 2.4 S. 4; angefochtener RRB Nr. 690/2020 Erw. 4.3) sowie die Beschwerdegegnerin aus (vgl. Pläne Nr. 10.2 Grundriss Erdgeschoss und Nr. 10.1 Grundriss Obergeschoss vom 24.11.2019), ohne jedoch dem Umstand Rechnung zu tragen, dass der einzuhaltende Grenzabstand 60% der konkreten Gebäudehöhe an der Nordfassade beträgt (vgl. Erw. 3.2 hiervoor).

3.3.2 Soweit der Gemeinderat für das erforderliche Mass des Grenzabstands auf die Höhe der Balkonkonstruktion (ab gewachsenem Boden bis Oberkante Balkonboden im 1. Obergeschoss) abstellt (vgl. GRB Nr. 2019-1192 Erw. 2.2), kann ihm nicht gefolgt werden. Die Ermittlung der Gebäudehöhe ist im PBG klar geregelt (vgl. vorstehend Erw. 2.1); hiervon abzuweichen besteht für die Gemeinden kein Spielraum. Hingegen handelt es sich beim in § 60 Abs. 1 PBG vorgegebenen Grenzabstand (50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m) um eine Mindestvorschrift, über welche die Gemeinden hinausgehen dürfen (vgl. § 52 Abs. 1 und 2 PBG). Dies ist vorliegend der Fall (vgl. vorstehend Erw. 2.2). Aufgrund der Festlegung des kleinen Grenzabstandes in einem Prozentwert (i.c.

60%) der Gebäudehöhe bei einem Mindestabstand von 4.0 m (vgl. Art. 37 Abs. 1 BauR i.V.m. Art. 71 BauR) verhält sich der einzuhaltende Grenzabstand dynamisch zur Gebäudehöhe. Die vertikale Situierung vorspringender Gebäudeteile spielt für die Bemessung der Gebäudehöhe keine Rolle. Vorspringende Gebäudeteile spielen erst bei der Beurteilung des Grenzabstandes eine Rolle, sobald sie die privilegierte Ausladung von 1.5 m übersteigen. Nehmen vorspringende Gebäudeteile mehr als einen Drittel der Fassadenlänge ein, entfällt kommunal auch diese Privilegierung (vgl. Art. 36 Abs. 2 zweiter Satzteil BauR). Bei dieser Konstellation übernimmt der vorspringende Teil mit Blick auf die Bemessung des Grenzabstandes die Funktion der Fassade. Würde mit den Vorinstanzen für die Bemessung des erforderlichen Grenzabstandes eines vorspringenden Gebäudeteiles auf dessen Höhe abgestellt, käme dies gewissermassen der Annahme einer infolge des vorspringenden Gebäudeteils in der Höhe gestaffelten Bauteile gleich, bei welcher die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt wird (§ 60 Abs. 5 PBG). Balkone oder andere privilegierte Gebäudevorsprünge können jedoch nicht massgebend sein. Sie sind eben der Fassade "vorgelagert" und nicht Bestandteil derselben (vgl. III 2014 183 vom 19.5.2015 [betr. Gde. Wollerau], Erw. 2.2.4).

3.3.3 Dies bedeutet im Ergebnis Folgendes: Wird an einem Balkon festgehalten, der mehr als einen Drittel der (Nord-)Fassadenlänge einnimmt, hat er den Gebäudeabstand von 60% der Gebäudehöhe (also rund 5.3 m, vgl. vorstehend Erw. 3.2 i.f.) zu wahren. Wird der Balkon auf eine Länge von weniger als einem Drittel der (Nord-)Fassadenlänge redimensioniert, kann er die Abstandsprivilegierung von 1.5 m beanspruchen.

3.4 Nachdem die geplante Balkonerweiterung an der Nordfassade den baureglementarisch vorgesehenen Grenzabstand von 60% der nach den Vorgaben des Gesetzes zu ermittelnden Gebäudehöhe zu wahren hat, was beim strittigen Balkonerweiterungsprojekt, wie dargelegt, nicht der Fall ist, erweist sich die Beschwerde als begründet und ist gutzuheissen.

4.1 Die Gebäudehöhe (und damit der konkret einzuhaltende Grenzabstand) steht mangels entsprechend vermasseter Pläne in casu nicht fest bzw. ist nicht ermittelbar (vgl. Erw. 3.2 hiervoor). Entgegen der Ansicht des Regierungsrates (angefochtener RRB Nr. 690/2020 Erw. 2.1) erweisen sich auch für die Grenzabstandsberechnung der projektierten Balkonerweiterung korrekt vermassete Pläne (vgl. Art. 88 BauR) - insbesondere bezüglich der relevanten Gebäudehöhen - als unabdingbar.

4.2 Ob die an der Nordfassade vorgelagerte Balkonerweiterung im Bereich dieser Erweiterung gegenüber der Westgrenze den konkret erforderlichen Grenzabstand einhält, ist aus den gleichen Gründen, namentlich der nicht vermassten Gebäudehöhe an der Westfassade (gemäss Angaben des Gemeinderates in der Vernehmlassung vom 5.11.2020 Ziff. 2.1 S. 2 beträgt sie 7.7 m), nicht erstellt. Inwiefern diese neu geplante Balkonerweiterung von der Bestandesgarantie profitieren könnte, mit der Folge, dass dadurch "die Bestimmungen eingehalten werden" (GRB Nr. 2019-1192 Erw. 2.1 letzter Satz) ist nicht nachvollziehbar. Eine Überprüfung, ob die fragliche Balkonerweiterung aufgrund der konkreten - d.h. der in GRB Nr. 2019-1192 (Erw. 2.4 S. 5) und in der Vernehmlassung vom 5. November 2020 (Ziff. 2.1 S. 2 und S. 3 Ziff. 2.2 i.f.) dargelegten besonderen Verhältnisse auf KTN 001._____ - ein Ausmass annehmen, dass deswegen von einer zusätzlichen Einwirkung auf das Nachbargrundstück gesprochen werden müsste (z.B. durch Licht- und/oder Aussichtsentszug) (vgl. EGV-SZ 2001 B.8.2 Erw. 1c/ee S. 100) entfällt bei diesem Verfahrensausgang.

5. In Gutheissung der Beschwerde sind der angefochtene RRB Nr. 690/2020 vom 15. September 2020 und der mitangefochtene GRB Nr. 2019-1192 vom 6. April 2020 somit aufzuheben.

6.1.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'100.-- sind zu je einem Drittel (je Fr. 700.--) der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde Wollerau und dem Kanton Schwyz aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

6.1.2 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.

6.2.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 1'500.-- werden neu je zur Hälfte der Gemeinde und der Beschwerdegegnerin (je Fr. 750.--) auferlegt.

6.2.2 In Anwendung der vorerwähnten (Erw. 6.1.2) Grundsätze zur Bemessung der Parteientschädigung wird dem Beschwerdeführer für das regierungsrätliche Verfahren eine Parteientschädigung von je Fr. 500.-- (total also Fr. 1'000.--) zu Lasten der Gemeinde und der Beschwerdegegnerin zugesprochen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In Gutheissung der Beschwerde werden der angefochtene RRB Nr. 690/2020 vom 15. September 2020 und der mitangefochtene GRB Nr. 2019-1192 vom 6. April 2020 aufgehoben.

2.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 1'500.-- werden neu je zur Hälfte der Gemeinde Wollerau und der Beschwerdegegnerin (je Fr. 750.--) auferlegt.

2.2 Die Gemeinde und die Beschwerdegegnerin haben dem beanwalteten Beschwerdeführer für das regierungsrätliche Verfahren neu eine Parteienschädigung (inkl. Barauslagen und MwSt) von je Fr. 500.-- (insgesamt also Fr. 1'000.--) zu bezahlen.

3.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'100.-- sind zu je einem Drittel (je Fr. 700.--) der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde Wollerau und dem Kanton Schwyz aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

Der Beschwerdeführer hat am 26. Oktober 2020 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, der ihm aus der Gerichtskasse zurückzuzahlen ist.

Die Gemeinde Wollerau sowie die Beschwerdegegnerin haben ihre Betreffnisse von je Fr. 700.-- innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu bezahlen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

3.2 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 also 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 82 ff. 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. 113 ff. BGG).

5. Zustellung an:
- den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R unter Beilage der Eingabe des Beschwerdeführers vom 21.12.2020)
 - den Gemeinderat Wollerau (R; unter Beilage der Eingabe des Beschwerdeführers vom 21.12.2020)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB/ unter Beilage der Eingabe des Beschwerdeführers vom 21.12.2020)
 - und das kantonale Amt für Raumentwicklung (unter Beilage der Eingabe des Beschwerdeführers vom 21.12.2020).

Schwyz, 22. Februar 2021

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: 1. März 2021