

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2022 79

## Entscheid vom 7. November 2022

---

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident  
lic.iur. Karl Gasser, Richter  
Monica Huber-Landolt, Richterin  
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

---

Parteien

**A.** \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.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. **D.** \_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. **E.** \_\_\_\_\_,
5. **F.** \_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. **G.** \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegner,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

## **Sachverhalt:**

**A.** A.\_\_\_\_\_ (nachstehend: Bauherrschaft) sind je hälftige Miteigentümer des Grundstücks KTN \_\_01 (699 m<sup>2</sup>), H.\_\_\_\_\_ -strasse \_\_, Wollerau. Das Grundstück liegt in der Wohnzone 3 Geschosse (W3). An dieses Baugrundstück grenzt im Nord- und Südwesten das Grundstück KTN \_\_02 an (5'123 m<sup>2</sup>; im Eigentum der jeweiligen Eigentümer der Stockwerkeigentumseinheiten I.\_\_\_\_\_). F.\_\_\_\_\_ gehört die Stockwerkeigentumseinheit J.\_\_\_\_\_. D.\_\_\_\_\_ hat die Stockwerkeigentumseinheit K.\_\_\_\_\_ am 29. Juli 2021 von L.\_\_\_\_\_ erworben.

**B.** Mit Gesuch vom 30. Oktober 2020 (sowie mit Änderungen vom 21.12.2020, 22.12.2020, 4.1.2021 und 27.1.2021) ersuchte die Bauherrschaft den Gemeinderat Wollerau um die Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses sowie den Bau für ein Mehrfamilienhaus (MFH) mit vier Wohnungen auf KTN \_\_01. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. \_\_ vom \_\_\_\_\_ 2020 (S. \_\_\_\_) publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhoben neben zwei weiteren Einsprechern F.\_\_\_\_\_ und L.\_\_\_\_\_ je separat Einsprache mit dem Antrag auf Verweigerung der Baubewilligung. An der Einsprache hielten sie auch nach Kenntnisnahme der Änderungen fest.

**C.** Mit Gesamtentscheid (Baugesuch B2020-1386) vom 30. März 2021 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung im Sinne der Erwägungen und unter Auflagen und Nebenbestimmungen (Disp.-Ziff. 1). Die Einsprachen wurden aus kantonaler Sicht abgewiesen (Disp.-Ziff. 2).

Unter Eröffnung dieses Gesamtentscheides entschied der Gemeinderat Wollerau mit Beschluss (GRB) Nr. 2021.161 vom 10. Mai 2021 wie folgt über das Baugesuch:

1. Der Abbruch der bestehenden Baute wird mit Auflagen [betr. Prüfung auf gesundheitsgefährdende Stoffe] bewilligt. (...).
2. Das Bauvorhaben wird mit Auflagen bewilligt. (...).
- 3.-6. (integrierende Bestandteile der Baubewilligung).
- 7.-9. (Abweisung der Einsprachen).
- 10.-21. (weitere Auflagen; Baufreigabe; Baubeginn; Gebühren; Geltungsdauer; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

**D.1** Gegen diese Baubewilligung erhob L.\_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 2. Juni 2021 Beschwerde beim Regierungsrat mit dem Antrag, die Baubewilligung sei aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (Verfahren I [VB 111/2021]).

**D.2** Mit Eingabe vom 7. Juni 2021 erhob auch F.\_\_\_\_\_ Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit dem sinngemäss gleichen Antrag (Verfahren II [VB 115/2021]).

**E.** Am 28. Februar 2022 informierte der Rechtsvertreter von L.\_\_\_\_\_ das Sicherheitsdepartement auf Hinweis der Sachbearbeiterin des Rechts- und Beschwerdedienstes des Sicherheitsdepartements (VB 111/2021-act. V/7 f.) über einen Parteiwechsel infolge Verkaufs der Stockwerkeigentumseinheit durch seinen Mandanten an D.\_\_\_\_\_, welche als Rechtsnachfolgerin das gleiche schutzwürdige Interesse an der Überprüfung der Rechtmässigkeit der Baubewilligung habe (VB 111/2021-act. I/04).

**F.** Mit Beschluss (RRB) Nr. 369/2022 vom 26. April 2022 entschied der Regierungsrat wie folgt über die Beschwerden:

1. Die Beschwerden in den Verfahren I und II werden gutgeheissen. Der angefochtene Gesamtentscheid der Vorinstanz 2 [ARE] vom 30. März 2021 und die angefochtene Baubewilligung Nr. 2021.161 der Vorinstanz 1 [Gemeinderat] vom 10. Mai 2021 werden aufgehoben.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von insgesamt Fr. 2000.-- werden je zur Hälfte (Fr. 1000.--) der Gemeinde Wollerau und den Beschwerdegegnern auferlegt. (...).
3. Der Beschwerdeführerin I wird eine Parteientschädigung von Fr. 1000.-- und dem Beschwerdeführer II eine solche von Fr. 1200.-- zugesprochen. Diese Parteientschädigungen müssen ebenfalls je zur Hälfte (Fr. 500.-- bzw. Fr. 600.--) von der Gemeinde Wollerau und den Beschwerdegegnern getragen werden.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

**G.** Gegen diesen RRB Nr. 369/2022 (Versand am 3.5.2022) erhebt die Bauherrschaft mit Eingabe vom 23. Mai 2022 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 369/2022 des Regierungsrats des Kantons Schwyz vom 26. April 2022 sei aufzuheben.
2. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. zu 7.7 % zugunsten der Beschwerdeführer.

**H.** Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 30. Mai 2022, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne.

Das ARE beantragt - unter anderem unter Bezugnahme auf einen Mitwirkungsbericht der kantonalen Denkmalpflege vom 9. Juni 2022 - vernehmlassend am

13. Juni 2022 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführer.

Der Gemeinderat Wollerau beantragt mit Eingabe vom 14. Juni 2022 die Gutheissung der Beschwerde.

Der Beschwerdegegner Ziff. 4 und die Beschwerdegegnerin Ziff. 5 beantragen mit Vernehmlassungen vom 24. Juni 2022 bzw. 6. Juli 2022 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer.

I. Mit Replik vom 29. Juli 2022 halten die Beschwerdeführer an ihren Anträgen gemäss der Beschwerde vom 23. Mai 2022 fest. Hierzu duplizieren der Beschwerdegegner Ziff. 4 am 11. August 2022 und die Beschwerdegegnerin Ziff. 5 am 7. Oktober 2022. Die Beschwerdeführer haben sich hierzu innert Frist (31.10.2022) nicht vernehmen lassen.

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

**1.1** Das Baugrundstück misst rund 24 m x 29 m (mit Südost-Nordwest-Ausrichtung der Längsseite). Es grenzt an die nordöstlich verlaufende H.\_\_\_\_\_ -strasse, an welche die Bahnlinie anschliesst. Das bestehende Gebäude misst rund 12 m (Südost-/Nordwest-Ausrichtung) auf rund 11 m (Südwest/Nordost-Ausrichtung) und steht mit seiner Längsseite leicht schräg zur H.\_\_\_\_\_ -strasse. Zur ursprünglichen Baubewilligung des 1922 erbauten bestehenden Hauses bestehen keine Unterlagen (vgl. mitangefochtener GRB S. 2 Erw. 1.1). 1982 wurde die Verglasung des Balkons an der Nordseite bewilligt, gefolgt von Bewilligungen für den Einbau einer 2-Zimmerwohnung im Dachgeschoss, zwei Parkplätze, eine Balkonverglasung im Parterre, eine Sitzplatzüberdachung und eine Fertiggarage auf dem bestehenden Parkplatz.

Das geplante Mehrfamilienhaus (MFH) weist eine Grundfläche von knapp 11 m auf knapp 20 m auf und verläuft (mit seiner Längsseite) parallel zur H.\_\_\_\_\_ -strasse (vgl. Pläne Nr. 1 Situation 1:500 sowie Nr. 2 Grundrisse, 1:100, beide vom 17.12.2020). Es umfasst ein Erdgeschoss (EG) mit sechs Autoeinstellplätzen sowie einem Besucherparkplatz, Kellerräumen und Veloraum, ein 1. Obergeschoss (OG) mit einer 3 ½- und einer 2 ½-Zimmerwohnung sowie ein 2. OG mit einer 2 ½-Zimmerwohnung und einer 4 ½-Zimmerwohnung (Maisonette, welche auch das Attikageschoss [AG] umfasst). Auf der östlichen Dachfläche ist eine Photovoltaikanlage bestehend aus gestaffelt in drei 2-er Gruppen angeordneten Kollektoren geplant.

**1.2** Der Regierungsrat hat die beiden Verwaltungsbeschwerden vereinigt (Erw. 1) und die Voraussetzungen für den Parteiwechsel von L. \_\_\_\_\_ zur Beschwerdegegnerin bejaht (Erw. 2.1 f.). Die Beschwerden hat er im Wesentlichen mit folgender Begründung gutgeheissen:

Die Vorinstanzen und die Bauherrschaft hätten zur Ermittlung der Gebäude- (und First-)Höhe zu Unrecht auf das ursprünglich gewachsene Terrain (im Plan Nr. 05 Schnitte & Fassaden, 1:100, vom 17.12.2020, braun eingezeichnet) statt das im Rahmen des bestehenden Gebäudes gestaltete Terrain (blau eingezeichnet) abgestellt (Erw. 3.1 ff.). Der Strassenabstand werde (gleichwohl) gewahrt (Erw. 4).

Einigkeit bestehe, dass die in der W3 geltende maximale Gebäudehöhe von 10 m und Firsthöhe von 13 m an allen Fassaden eingehalten werde (Erw. 5.1). Da auf das heute bestehende Terrain als massgebendes Terrain abzustellen sei, werde der Grenzabstand an der Südostfassade unter Berücksichtigung der mit 20 cm abstandsrelevanten Balkone um 74.8 cm unterschritten. Bereits deshalb hätte das MFH nicht bewilligt werden dürfen (Erw. 5.3). An der Nordwestfassade werde der Grenzabstand unter Berücksichtigung der mit 30 cm abstandsrelevanten Balkone um 33.8 cm unterschritten (Erw. 5.4).

Das EG rage bei sämtlichen Fassaden um mehr als 2 m (aus den Plänen von Hand gemessen) über das massgebende gestaltete Terrain hinaus, könne daher nicht als unterirdische Baute angesehen werden und habe die ordentlichen Grenzabstände zu wahren. Dies sei Richtung Südosten, Südwesten und Nordwesten nicht der Fall (Erw. 5.5.2).

Die kantonale Denkmalpflege habe am 17. Juni 2021 ausgeführt, zur Schutzwürdigkeit des Hauses müsse das Gebäude besichtigt werden. Am 23. Dezember 2021 habe sie mitgeteilt, dass das Haus nicht zur Aufnahme ins Kantonale Schutzinventar (KSI) vorgeschlagen werde. Aufgrund dieser Angaben könne die Schutzwürdigkeit nicht abschliessend beurteilt werden. Wenn in einer Einsprache gegen ein voraussichtlich überarbeitetes, redimensioniertes Baugesuch der Antrag auf Unterschutzstellung bzw. auf Durchführung eines solchen Verfahrens gestellt werde, werde sich die kantonale Denkmalpflege in ihrem Fachbericht zu Händen des ARE zur Erforderlichkeit eines Unterschutzstellungsverfahrens äussern müssen (Erw. 6.4).

**2.1.1** Im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren sind grundsätzlich nur Rechtsverhältnisse zu überprüfen bzw. zu beurteilen, zu denen die zuständige Verwaltungsbehörde vorgängig verbindlich – in Form einer Verfügung – Stellung genommen hat. Insoweit bestimmt die Verfügung den beschwerdeweise weiterziehbaren Anfechtungsgegenstand. Umgekehrt fehlt es an einem Anfechtungs-

gegenstand und somit an einer Sachurteilsvoraussetzung, wenn und insoweit keine Verfügung ergangen ist (siehe BGE 125 V 414 Erw. 1a mit Verweis auf BGE 119 IB 36 Erw. 1b, 118 V 313 Erw. 3b, 110 V 51 Erw. 3b, je mit Hinweisen; vgl. auch BGE 123 V 324 Erw. 6c). Diesbezüglich wird in der kantonalen Rechtsprechung festgehalten, dass nach konstanter Praxis der Umfang der Tätigkeit des Verwaltungsgerichts als Beschwerdeinstanz durch den Anfechtungsgegenstand abgegrenzt wird. Es kann 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 (noch) nicht entschieden hat, fallen nicht in den Kompetenzbereich des Verwaltungsgerichts als Beschwerdeinstanz (vgl. statt vieler VGE III 2017 113 vom 24.11.2017; VGE III 2012 129 vom 19.12.2012 Erw. 2.3.1; EGV-SZ 1979, S. 122; siehe auch Bertschi, in: Kommentar VRG, Vorbem. zu §§ 19-28a, Rz. 44-49; Kölz/Häner/Bertschi, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Aufl., Zürich 2013, Rz. 685ff.). Zu erinnern ist, dass es sich bei Verfügungen gemäss § 6 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 um hoheitliche, individuelle und einseitige Anordnungen einer Behörde handelt, mit welchen unter anderem a) Rechte und Pflichten bestimmter Personen begründet, abgeändert oder aufgehoben werden oder b) das Bestehen, Nichtbestehen oder der Inhalt von Rechten und Pflichten festgestellt wird.

**2.1.2** Nach konstanter Praxis erwächst grundsätzlich nur das im Dispositiv eines Entscheides Festgehaltene in Rechtskraft. Erwägungen sind hingegen nur verbindlich und anfechtbar, wenn im Dispositiv ausdrücklich darauf verwiesen wird (vgl. BGE 140 I 114 Erw. 2.4.2 = StE 2014 A24.43.2 Nr. 4; VGE III 2013 185 vom 18.12.2013 Erw. 1.4 mit Verweis auf das Urteil BGer 1P.348/2003 vom 4.11.2003 Erw. 2.2; Griffel, in: Kommentar VRG, § 28 N 7). Der formellen und materiellen Rechtskraft einer Verfügung zugänglich ist zwar die Entscheidformel (das Dispositiv), nicht aber die Sachverhaltsfeststellungen oder die Erwägungen zur Rechtslage (die Motive). Aus diesem Grund kann nur das Dispositiv Bindungswirkung entfalten (Urteil BGer 8C\_821/2012 vom 3.7.2013 Erw. 3.2; BGE 121 III 474 Erw. 4a; 115 II 187 Erw. 3b), sodass auch nur das Dispositiv anfechtbar ist (Urteile BGer 2C\_1174/2012 vom 16.8.2013 Erw. 3.3.2, in: ASA 82 S. 146; 2C\_423/2012 vom 9.12.2012 Erw. 1.2; 9C\_58/2012 vom 8.6.2012 Erw. 4.2, nicht publ. in: BGE 138 V 298; BGE 120 V 233 Erw. 1a).

**2.1.3** Der Regierungsrat hat die angefochtene Baubewilligung vom 10. Mai 2021 sowie den Gesamtentscheid des ARE vom 30. März 2021 vorbehaltlos aufgehoben. Unter Bezugnahme auf die Rügen der Beschwerdeführer des Verwaltungs-

beschwerdeverfahrens betreffend die Schutzwürdigkeit des abzubrechenden Gebäudes und in der Annahme, dass die Bauherrschaft ein neues Baugesuch einreichen wird, hat er sich auch zum Vorgehen bei der Unterschutzstellung eines Gebäudes geäußert. Im Sinne einer Anweisung hat er zusammenfassend gefolgert (angefochtener RRB Erw. 6.4 i.f.), dass "sich die kantonale Denkmalpflege in ihrem Fachbericht zu Händen der Vorinstanz 2 zur Erforderlichkeit eines Unterschutzstellungsverfahrens äussern" müsse, "wenn in einer Einsprache der Antrag auf Unterschutzstellung (bzw. auf die Durchführung eines solchen Verfahrens) gestellt" werde (vgl. auch Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vom 9.6.2022 z.H. ARE).

**2.1.4** Es ist zum einen festzuhalten, dass weder in der aufgehobenen Baubewilligung noch im angefochtenen RRB über die Schutzwürdigkeit in einer für die Bauherrschaft verbindlichen Weise entschieden wurde. Auch wenn eine entsprechende Abklärung mit entsprechender Bejahung oder Verneinung der Schutzwürdigkeit, im Sinne einer Verfügung, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss dem angefochtenen RRB hätte vorgenommen werden sollen, ist dies angesichts der unbesehen dieser Frage aufgehobenen Baubewilligung mit Bezug auf den Streitgegenstand bedeutungslos. Auch der vom Regierungsrat als erforderlich erachteten Durchführung eines Unterschutzstellungsverfahrens kommt kein Verfügungscharakter zu. Falls hierin eine Art Feststellung erblickt werden könnte, wäre diese mangels Subsidiarität des Feststellungsbegehrens zum Leistungsbegehren (bei allenfalls unterlassener Durchführung eines Unterschutzstellungsverfahrens in einem nächsten Baubewilligungsverfahren oder bei einer Bejahung/Verneinung der Schutzwürdigkeit) nicht anfechtbar.

Zum andern hat die regierungsrätliche Anweisung zur Durchführung einer Unterschutzstellung zu Recht auch keinen Eingang ins Dispositiv des angefochtenen RRB gefunden bzw. - anders als bei einer Rückweisung - nicht finden können, da die Baubewilligung integral aufgehoben wurde.

**2.1.5** Auf Rügen betreffend die Schutzwürdigkeit des Hauses und damit zusammenhängenden Verfahrensfragen kann im vorliegenden Verfahren folglich nicht eingetreten werden.

**2.2** Die Beschwerdeführer rügen eine Unrechtmässigkeit des Parteiwechsels (Beschwerde S. 3 ff. Ziff. 4 ff.). Replizierend (S. 7) führen sie aus, sie seien es gewesen, die das Sicherheitsdepartement am 15. Dezember 2021 auf den Verkauf der Stockwerkeigentumseinheit aufmerksam gemacht hätten.

**2.2.1** Die Beschwerdeführer bestreiten weder die gesetzlich vorgesehene Möglichkeit des Parteiwechsels (§ 13 VRP i.V.m. Art. 83 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272] vom 19.12.2008) noch die Zulässigkeit des jederzeitigen Parteiwechsels bis zum Urteilszeitpunkt. Ebenso anerkennen sie, dass der Parteiwechsel noch vor dem Urteilszeitpunkt erfolgte und ihnen mitgeteilt wurde. Sie sehen jedoch in der Mitteilung des Parteiwechsels erst am 28. Februar 2022 und einer Veräusserung der Stockwerkeigentums-einheit bereits am 29. Juli 2021 ein rechtsmissbräuchliches Verhalten der Beschwerdegegnerin. Die Verfahrensparteien hätten ein Recht darauf, zu jedem Zeitpunkt des Verfahrens zu wissen, wer den Prozess auf der Gegenseite führe. Dieses Recht sei nicht gewährleistet gewesen, zumal L.\_\_\_\_\_ noch Eingaben ans Gericht nach dem Parteiwechsel, also bei fehlender Aktivlegitimation, gemacht habe. Der Regierungsrat hätte daher das Verfahren VB 111/2021 folglich mit einer Abweisung der Beschwerde abschliessen müssen.

**2.2.2** Ein Parteiwechsel kann unbestrittenermassen bis zum Urteilszeitpunkt erfolgen. Ausgeschlossen ist jedoch in jedem Fall die Wiederholung von Prozesshandlungen. Die eintretende Partei nimmt den Prozess in der Lage auf, in welcher sich dieser im Moment des Parteiwechsels befindet. Bisherige Prozesshandlungen und damit auch Versäumnisse der ausscheidenden Partei behalten somit ihre Wirkung, und die eintretende Partei kann diese nicht rückgängig machen (BSK ZPO-Graber, Art. 83 N 20 u. 23). Damit wird einer allenfalls aus prozesstaktischen Überlegungen erst verzögerten Meldung eines Parteiwechsels, was allenfalls als Rechtsmissbrauch zu qualifizieren wäre, ein Riegel geschoben.

**2.2.3** Vorliegend deutet nichts darauf hin, dass L.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ ihren Rechtsvertreter und/oder die Beschwerdeinstanz gezielt erst mit einiger Verzögerung über den Handwechsel am Stockwerkeigentum informiert hätten. Vielmehr erfuhr der Rechtsvertreter seinerseits erst durch die vorinstanzliche Sachbearbeiterin, die hierüber ihrerseits von den Beschwerdeführern informiert worden war, vom Handwechsel und hat sich hierauf auch selber um die entsprechenden Bestätigungen gekümmert (vgl. vorstehend Ingress lit. E). Der Rechts- und Beschwerdedienst hat hernach seinerseits am 3. März 2022 die übrigen Verfahrensbeteiligten über den Parteiwechsel informiert (RR-act. V/09 u. 10). Hierauf haben die Beschwerdeführer ihrerseits nicht weiter reagiert. Der angefochtene RRB erging erst knapp zwei Monate später. Ebenso wenig hat die neu ins Verfahren eingetretene Beschwerdeführerin (vorliegende Beschwerdegegnerin) in der Zwischenzeit irgendwelche Prozesshandlungen vorgenommen. Ein rechtsmissbräuchliches Verhalten ist nicht erkennbar. Die Beschwerdeführer haben auch keinen Rechtsnachteil erlitten. Wenn die Beschwerdeführer einen entsprechen-

den Rechtsmangel erst im verwaltungsgerichtlichen Verfahren geltend machen, müssen sie sich ihrerseits ein widersprüchliches Verhalten (*venire contra factum proprium*) vorwerfen lassen (vgl. auch Vernehmlassung des Beschwerdegegners S. 3 Ziff. II.4).

**2.2.4** Nach einer Lehrmeinung besteht eine Möglichkeit, das Verfahren trotz Veräusserung des Streitobjekts ohne Parteiwechsel zu Ende zu führen, darin, dass die veräussernde Partei als Prozessstandschafter mit dem Einverständnis der erwerbenden Partei den Prozess zu Ende führt (vgl. Morf, in: Gehri/Jent-Sørensen/Sarbach, ZPO Kommentar, 2. Aufl., 2015, Art. 83 N 7). Insofern ist der Beschwerdegegnerin (Vernehmlassung S. 3 Ziff. II.2) beizupflichten, dass für die Zeit bis zur Mitteilung des Parteiwechsels von einem stillschweigenden Einverständnis der Erwerberin mit der vorläufigen Weiterführung des Verfahrens durch ihren Rechtsvorgänger einverstanden war. Insofern müsste auch die noch namens von L. \_\_\_\_\_ eingereichte Eingabe vom 26. November 2021 als von der Beschwerdegegnerin genehmigt betrachtet werden. Anlass, diese Eingabe aus dem Recht zu weisen (vgl. Replik der Beschwerdeführer S. 7), besteht nicht. Sie so oder anders zu berücksichtigen ergibt sich grundsätzlich aus dem Untersuchungsgrundsatz. Allerdings ist auch nicht ersichtlich, dass dieser Eingabe eine Entscheide Relevanz zukam.

**3.1.1** Die Beschwerdeführer machen eine falsche Definition des ausgemittelten gewachsenen Bodens geltend (Beschwerde S. 7 ff. Rz. 10 ff.). Der Regierungsrat führe aus, beim Bau des heutigen Wohnhauses sei das Terrain in der Höhe von rund 3.50 m abgetragen worden; die Abweichung des gestalteten Terrains zum natürlichen Terrain sei damit nicht offensichtlich. Diese Argumentation sei schlechterdings nicht nachvollziehbar. Die Abgrabungen seien erheblich. Der Plan Nr. 5 (Schnitte & Fassaden) zeige, dass die Abgrabungen teils sogar knapp 4.0 m betragen hätten. Insbesondere hangseitig sei die Abweichung offensichtlich. Die stufenweise Gestaltung des Terrains ändere hieran nichts. Sodann finde die Feststellung, dass sich die bestehende Liegenschaft nicht in einer Senke befinde, in den Planunterlagen keine Stütze. Nicht zu beanstanden seien die gemeinderätlichen Ausführungen in der Baubewilligung (S. 5), dass das bestehende Terrain auf dem Baugrundstück künstlich tiefer liege als das Terrain der umliegenden Grundstücke, mithin dem benachbarten Gelände Verlauf nicht angepasst sei, weshalb einzig das ursprüngliche Terrain massgeblich sein könne. Die das Baugrundstück einrahmenden Liegenschaften auf den Grundstücken KTN \_\_02 und KTN \_\_03 seien allesamt im Zeitraum zwischen 1994 und 1996 erstellt worden, wobei immer das ursprüngliche Terrain in Anschlag gebracht worden sei. Es sei nicht haltbar, einzig beim Baugrundstück vom bestehenden

Terrain auszugehen. Es komme hinzu, dass die privaten Beschwerdegegner, welche oberhalb des Baugrundstücks wohnten, selbst bei einem Abstellen auf das bestehende Terrain keinen tatsächlichen Vorteil erlangten. Die maximale Gebäudehöhe sei auch dann eingehalten, wenn vom bestehenden Terrain aus gemessen werde. Die Grenzabstandsverletzungen seien sodann marginal. Die nachbarlichen Interessen würden mit dem bestehenden Terrain nicht besser gewahrt als mit dem ursprünglichen Terrain. Dies sei insofern relevant, als den Kriterien des baurechtlichen Zusammenhangs, in welchem ein gewachsenes Terrain Verwendung finde, sowie der Zweckbestimmung einer anzuwendenden Bauvorschrift erhöhtes Gewicht beizumessen sei (Beschwerde S. 9 Rz. 13 mit Hinweis auf EGV-SZ 2005 S. 177).

**3.1.2** Der Beschwerdegegner führt vernehmlassend (S. 5 Rz. 10 ff.) aus, es sei offensichtlich, dass 1922 Abgrabungen gemacht worden seien, um das gegen Süden ansteigende Gelände dem Verlauf der nördlichen H. \_\_\_\_\_-strasse anzupassen. Ob eine offensichtliche Abweichung des gestalteten vom ursprünglichen Gelände vorliege, könne offenbleiben. Immerhin sei festzuhalten, dass sich der ursprüngliche Terrainverlauf nicht mehr zuverlässig ermitteln lasse; es gebe offensichtlich keine planliche Quellen mehr. Nachdem seit 100 Jahren ein Wohnhaus auf der Bauparzelle stehe, sei es völlig absurd zu behaupten, ein Abstellen auf eine seit 100 Jahren bestehende Situation führe nun plötzlich zu einem baupolizeilich unhaltbaren Ergebnis, wenn auf das gestaltete Terrain abgestellt werde.

Diese Auffassung teilt auch die Beschwerdegegnerin (Vernehmlassung S. 4 f. Ziff. 4). Sie erachtet es ebenfalls als schlüssig, dass die Abweichung des gestalteten vom ursprünglichen Terrainverlauf nicht offensichtlich sei.

**3.2.1** Der Begriff des "gewachsenen Bodens" findet seine baurechtliche Bedeutung im Zusammenhang mit der Ermittlung der Gebäudehöhe sowie damit verbunden des Grenzabstandes. 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 (§ 60 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987). Der Grenzabstand - als kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade (vgl. § 59 Abs. 1 PBG) - beträgt gemäss § 60 Abs. 1 PBG für Bauten bis und mit 30 m Gebäudehöhe 50 % der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m.

Einen Mindestabstand von 50 % der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m, sieht auch Art. 37 Abs. 2 Satz 1 des kommunalen Baureglements der Gemeinde Wolterau (BauR) vom 7.3.2010/28.2.2016 vor. In der W3-Zone gilt ein grosser Grenz-

abstand von 100 % der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 8.0 m, sowie ein kleiner Grenzabstand von 60 % der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 4.0 m. Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen sind auf 10 m bzw. 13 m festgelegt (Art. 71 Abs. 1 BauR).

**3.2.2** Der Begriff des "ausgemittelten gewachsenen Bodens" ist im Gesetz nicht näher umschrieben; es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der auslegungsbedürftig ist. Klar ist, dass grundsätzlich pro Fassade eine Gebäudehöhe zu ermitteln, mithin pro Fassade jeweils das gewachsene Terrain auszumitteln ist.

Gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts verliert die Frage der Eruierbarkeit sowie der Angepasstheit einer Aufschüttung oder Abgrabung an das umgebende Gelände mit fortschreitender Zeitdauer an Bedeutung; vorbehalten bleibt, dass die Abweichung des geschaffenen (bestehenden) Terrains als "gewachsenes Terrain" vom ursprünglichen Geländeverlauf nicht offensichtlich ist und ein Abstellen auf das geschaffene Terrain nicht zu einem baupolizeilich unhaltbaren Ergebnis führt (vgl. EGV-SZ 2005 B 8.9; VGE III 2015 114 vom 18.2.2016). Das Bundesgericht hat eine gegen diesen VGE III 2015 114 erhobene Beschwerde abgewiesen (Urteil BGer 1C\_157/2016 vom 6.9.2016 Erw. 3.4.1 ff.). Dabei hat es unter anderem zum einen erwogen, die fragliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts erscheine durchaus als nachvollziehbar und entbehre nicht einer gewissen Logik. Zum andern komme der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB vom 22. September 2005, welche auch Bestimmungen zum gewachsenen Terrain enthält, keine positive Vorwirkung zu (Erw. 3.4.4). Mit Bezug auf den konkret zu beurteilenden Fall führte das Bundesgericht aus (Erw. 3.4.5), dem Beschwerdeführer wäre beizupflichten, dass es stossend wäre, wenn die Bauherrschaft das Grundstück relativ kurze Zeit vor Baubeginn aufgeschüttet hätte, um damit zu einer besseren Nutzung zu gelangen. In diesem Falle könnte es willkürlich sein, die Aufschüttung bei der Ermittlung des Geländeverlaufs zu berücksichtigen. Die Aufschüttungen seien jedoch vor mehr als 30 Jahren vorgenommen worden, als vom heutigen Bauprojekt noch keine Rede gewesen sei. Unter diesen Umständen sei nicht ersichtlich, dass die von der Vorinstanz verfolgte Interpretation des einschlägigen kantonalen und kommunalen Rechts dem Sinn der entsprechenden Bestimmungen völlig widerspräche. Die Auslegung führe auch nicht zu einem baupolizeilich unhaltbaren Ergebnis, selbst wenn sie mit baulichen Mehrhöhen verbunden sei. Darin liege keine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft.

**3.2.3** Ein unhaltbares Ergebnis ist nicht leichthin anzunehmen. Im Vordergrund steht die Erkenntnis, dass nach einem gewissen Zeitablauf der tatsächliche Terrainverlauf und das rechtlich massgebende gewachsene Terrain nicht mehr auseinanderklaffen sollten. Als baupolizeilich unhaltbar müssten gemäss der dargelegten Rechtsprechung vor allem solche Bauvorhaben bezeichnet werden, die wegen des Abstellens auf das - vor Jahren - gestaltete Terrain die nachbarlichen Interessen massiv beeinträchtigen würden (vgl. dazu auch VGE III 2007 57 vom 29.8.2007; VGE III 2007 156 vom 30.10.2007 Erw. 4.2; VGE III 2009 215 vom 24.2.2010 Erw. 3.4.1 ff.). Ein Gleiches hätte auch zu gelten, wenn infolge des Abstellens auf das gestaltete Terrain das Orts- und Landschaftsbild in erheblichem Masse beeinträchtigt wäre (vgl. zum Ganzen VGE III 2017 105 vom 24.10.2017 Erw. 5.2 und Erw. 6.2 m.H.a. EGV-SZ 2005 B 8.9 Erw. 4.1).

**3.2.4** Im Rahmen der zweiten von drei Etappen der Teilrevision des PGB war vorgesehen, die IVHB ins kantonale Recht zu überführen. Der IVHB war der Kanton Schwyz mit Beschluss des Regierungsrates vom 10. Juli 2012 (unter Vorbehalt betreffend die Ausnützungsziffer statt "Geschossflächenziffer") beigetreten. Die diesbezügliche kantonale Gesetzesgrundlage bildet(e) § 52 Abs. 3 PBG. Gemäss dieser Bestimmung definiert der Regierungsrat "die Baubegriffe, Messweisen und Verfahrensabläufe. Er kann harmonisierte Baubegriffe übernehmen und ist ermächtigt, entsprechenden interkantonalen Vereinbarungen beizutreten".

An seiner Sitzung vom 30. März 2022 beschloss der Kantonsrat nach einer intensiven Diskussion indes den Austritt aus dem Konkordat (vgl. Protokoll der Kantonsratssitzung vom 30.3.2022 S. 849 bis 860). Hierfür wurde § 52 Abs. 3 PBG revidiert. Gemäss der revidierten Fassung definiert der Regierungsrat "die Baubegriffe, Messweisen und Verfahrensabläufe, die für alle Gemeinden verbindlich sind. Er kann harmonisierte Baubegriffe übernehmen".

Es besteht mithin so oder anders kein Anlass, von der vorerwähnten (kantonalen) Rechtsprechung abzuweichen, zumal diese Rechtsprechung auch vom Bundesgericht nicht in Frage gestellt wurde. Die beiden Kriterien, welche kumulativ gegeben sein müssen, damit das geschaffene (bestehende) Terrain nicht als "gewachsenes Terrain" gelten kann, finden ihre Berechtigung gerade in der Tatsache, dass es heutzutage die technischen Möglichkeiten (wie auch die Archivierung/Digitalisierung der Planunterlagen) erlauben, frühere Terrainverläufe auch für erheblich längere Zeiträume als bloss eine Richtdauer von zehn Jahren zu rekonstruieren.

**3.3** Der Gemeinderat hat in der mitangefochtenen Baubewilligung zum massgebenden Terrain folgende Erwägungen getroffen (S. 5):

(...). Auf KTN \_\_01 wurde das Terrain auf den Zustand des heute bestehenden Niveaus abgegraben. Dies lässt sich mit dem Verlauf des Terrains entlang der östlichen, westlichen und südlichen Grenzen feststellen. Es ist entweder auf das bestehend gestaltete Terrain oder aber auf das gewachsene Terrain abzustellen. Das bestehende Terrain liegt künstlich tiefer als das Terrain der umgebenden Grundstücke. Ein Abstellen auf das bestehende Terrain ist demnach nicht angezeigt. Gestützt auf die kantonale Praxis drängt sich ein Abweichen vom aktuell gestalteten Terrain dort auf, wo kumulativ die Abweichung gegenüber dem eruierbaren ursprünglichen Geländeverlauf zu baupolizeilich unhaltbaren Ergebnissen führt. Als baupolizeilich unhaltbar gelten vor allem solche, die wegen des Abstellens auf das vor Jahren gestaltete Terrain die nachbarlichen Interessen massiv beeinträchtigen würden. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da auf dem Baugrundstück lediglich auf die gleiche Terrainbasis abgestellt wird, wie dies für die umliegenden Liegenschaften auch der Fall ist. Da zur bestehenden Baute auf KTN \_\_01 keine Unterlagen vorhanden sind, kann der ursprüngliche Terrainverlauf nicht anhand von alten Bauakten rekonstruiert werden. Ebenfalls fehlt es an Höhenkurvenplänen, welche den Terrainverlauf vor der Überbauung von KTN \_\_01 aufzeigen. Das Terrain ist demnach aufgrund der Anhaltspunkte auf den benachbarten Grundstücken zu interpolieren. Daraus folgt die in den Planunterlagen eingezeichnete Terrainlinie «ursprüngliches gewachsenes Terrain». Die ebenfalls eingetragene Terrainlinie «gewachsenes Terrain» (blau) kann nicht das gewachsene Terrain sein. Es handelt sich vielmehr um das aktuell bestehende und somit gestaltete Terrain, auf welches nicht abzustellen ist, weil dadurch baupolizeilich unhaltbare Verhältnisse unter den betroffenen Grundstücken entstehen. Das von der Bauherrschaft angenommene Terrain, in den Baugesuchsakten mit «ursprünglich gewachsenes Terrain» beschrieben, ist deshalb nicht zu beanstanden. (...).

Vernehmlassend legt der Gemeinderat (ergänzend) dar, das gewachsene Terrain lasse sich anhand des Vergleichs mit dem (aktenkundig gemachten) Gestaltungsplan M.\_\_\_\_\_ " vom 20. September 1989 ermitteln. Im Gestaltungsplan seien für die Definition der verbindlichen Bauhöhen Schnitte durch das unüberbaute Terrain gelegt worden. Im Bereich der Südgrenze von KTN \_\_01 zu KTN \_\_02 weise das gewachsene Terrain eine Höhe von rund 413.50 m auf. An der Grenze zur H.\_\_\_\_\_ -strasse werde eine Höhe von rund 408.60 m deklariert. Aus den Baugesuchunterlagen für das südöstlich angrenzende Baugrundstück KTN \_\_03 erhalte man im Bereich der nordseitigen Grenze eine Terrainhöhe von 408.65 m und an der südlichen Grenze eine Terrainhöhe von rund 413.75 m. Es lasse sich daher ohne weiteres feststellen, dass der als gewachsenes Terrain auf den Nachbargrundstücken festgehaltene Terrainverlauf eine parallel verlaufende Hangneigung ergebe. Es sei nicht nachvollziehbar, dass der Regierungsrat im gegenüber den Nachbargrundstücken um rund 3.50 m abgegrabenen Terrain keinen baurechtlich relevanten Nachteil für eine Neubebauung auf KTN \_\_01 erkenne.

**3.4.1** Abstellend auf den Plan Nr. 5 (Schnitte & Fassaden) ist von einem maximalen Niveauunterschied zwischen gestaltetem Terrain und (mutmasslichem) gewachsenen Terrain von maximal rund 3.5 m auszugehen. Diese maximale Differenz lokalisiert sich hangwärts ausserhalb der Grundfläche des geplanten MFH. Wenn das Sicherheitsdepartement in seiner Vernehmlassung (S. 2 Ziff. 4) von einer Differenz von "nicht mehr als 2 m" im Bereich des geplanten MFH spricht, kann hierin kein Widerspruch erkannt werden, wie dies die Beschwerdeführer replizierend (S. 6 Ziff. 9) geltend machen. Auch diese Angabe lässt sich anhand des Planes Nr. 5 verifizieren.

Weiter hat der Regierungsrat die Topographie der Bauparzelle sowie der anschliessenden Grundstücke, wie sie sich den Planunterlagen sowie dem kantonalen WebGIS entnehmen lässt, zutreffend beschrieben (angefochtener RRB Erw. 3.6). Die Bauparzelle befindet sich auf einer Höhe von 409 m.ü.M. (Nordostrand/H. \_\_\_\_\_-strasse) und erstreckt sich auf eine Höhe von 412 m.ü.M. (Südwestrand/Grenze zu KTN \_\_02). Dem WebGIS lässt sich zudem entnehmen, dass das nordwestlich des Baugrundstückes auf KTN \_\_02 bestehende Gebäude (Haus 1 des Gestaltungsplanes Hafen West) geringfügig tiefer liegt als das bestehende Wohnhaus auf der Bauparzelle. Ebenso liegt der Nordostteil des südöstlich an die Bauparzelle anschliessenden Grundstückes KTN \_\_03 minim tiefer als die Bauparzelle (beide im Gegensatz zu KTN \_\_01 minim unter der Höhenlinie 409 m.ü.M.). Von einer Senkenlage der Bauparzelle (im Vergleich zu den anliegenden Grundstücken wie zur H. \_\_\_\_\_-strasse) kann folglich nicht gesprochen werden. Kein anderes Bild vermittelt Google Street View. Beizupflichten ist dem Regierungsrat auch, dass stufenweise Gestaltungen des Terrains an Hanglagen nicht unüblich sind; regelmässig sind entsprechend gewisse Hangabtragungen zwecks Realisierung einer Baute unumgänglich. Zeugnis hierfür legt gerade auch der Gestaltungsplan M. \_\_\_\_\_" bzw. die gestützt hierauf realisierte Überbauung Inselblick (Plan-Nr. 55-11/2 vom 5.12.1991) ab.

Bei der Grenze zu KTN \_\_02 lässt sich aus dem Plan Nr. 5 ein Niveauunterschied von rund 2 m zwischen gestaltetem Terrain (411.61 m.ü.M.) und gewachsenem Terrain (413.69 m.ü.M.) aus den Plänen ablesen. In der für die Messung der Gebäudehöhe massgebenden Fassadenmitte beträgt der Niveauunterschied an der Nordwestfassade rund 1.0 m und an der Südostfassade rund 1.30 m. In diesem Umfang hat der Regierungsrat die Gebäudehöhen entsprechend auch korrigiert (angefochtener RRB Erw. 5.3 f.).

Insgesamt kann die Beurteilung des Regierungsrates, die Abweichung des gestalteten vom gewachsenen (natürlichen) Terrain sei nicht offensichtlich, nicht als rechtsfehlerhaft bezeichnet werden. Dem unbefangenen Beobachter erschlies-

sen sich die für die Realisierung der bestehenden Baute von rund 100 Jahren erforderlichen/getätigten Abtragungen/Erdbewegungen und somit die allfällige Differenz zwischen dem aktuell bestehenden und dem ursprünglichen Terrainverlauf kaum bzw. nicht.

**3.4.2** Allein aus der Tatsache, dass das bestehende Terrain "künstlich" tiefer liegt als das Terrain der umliegenden Grundstücke - was sich indessen wie dargelegt nicht bestätigen lässt -, lässt sich entgegen der vom Gemeinderat vernehmlassend geäußerten Auffassung ein Abstellen auf ein ursprüngliches Terrain nicht als angezeigt ableiten. In methodischer Hinsicht zeigen die Ausführungen des Gemeinderates, dass sich der ursprüngliche Terrainverlauf nur durch Interpolationen herleiten und nicht mehr mit hinreichender/rechtsgenügender Exaktheit (namentlich mangels originaler Baupläne der bestehenden Baute) eruieren lässt. Dies wäre allerdings auch irrelevant, weil kumulativ zum Erfordernis der Offensichtlichkeit der Abweichung des gestalteten vom ursprünglichen ("gewachsenen") Terrainverlauf, was als Kriterium rechtsprechungsgemäss mit fortschreitender Zeitdauer an Bedeutung verliert, ein baupolizeilich unhaltbares Ergebnis treten muss, wenn auf das gestaltete Terrain abgestellt wird. Dies ist nachstehend zu prüfen.

**3.5.1** Das Baupolizeirecht beinhaltet die Abwehr von (Natur-)Gefahren und den Schutz der Polizeigüter (Leben, Gesundheit, öffentliche Sicherheit). Es wird definiert durch die Vorschriften, welche die allgemeinen Anforderungen an Bauten umschreiben. Darunter fallen auch die Bestimmungen über ausreichende Abstände sowie Höhenmasse. Dabei geht es bei den baupolizeilichen Aspekten zum einen um die Sicherheit der Bauwerke in Bezug auf ihre Konstruktion, Schutz vor Hochwasser, Brandschutz (Sommerhalder Forestier, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 52 N 1). Zum andern betrifft das Baupolizeirecht den Gesundheitsschutz und die Wohnhygiene. Zu nennen sind hier die Anforderungen an die Raum-, Wohnungs- und Fenstergrößen, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Wärmedämmung und Schallschutz (Sommerhalder Forestier, a.a.O., § 52 N 57 ff.).

**3.5.2** Der Gemeinderat hält in der Baubewilligung in axiomatischer Weise fest, auf das aktuell bestehende und somit gestaltete Terrain sei nicht abzustellen, weil dadurch baupolizeilich unhaltbare Verhältnisse unter den betroffenen Grundstücken entstünden. Inwiefern baupolizeilich unhaltbare Verhältnisse entstehen (könnten) und worin sich diese gegebenenfalls artikulieren, lässt der Gemeinderat - auch in seiner Vernehmlassung - unbegründet.

Ebenso lassen die Beschwerdeführer unbegründet, inwiefern für sie ein baupolizeilich untragbarer Zustand eintreten würde, wenn auf das gestaltete (bestehende) Terrain abgestellt wird. Anders zu entscheiden hiesse im Endeffekt, dass der bestehende Zustand bzw. das bestehende Gebäude seit seiner Errichtung einen baupolizeilich unhaltbaren Zustand begründet hätte (vgl. auch Vernehmlassung des Beschwerdegegners S. 6 Ziff. 13).

Allein die allfällige Einschränkung der baulichen Möglichkeiten (Replik S. 7 oben) und baurechtliche Nachteile (vgl. vorstehend Erw. 3.3 i.f.) stellen keine baupolizeilich unhaltbaren Verhältnisse dar. Die baulichen Möglichkeiten werden stets durch die gesetzlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen begrenzt. Zu den tatsächlichen Rahmenbedingungen gehört auch die Topographie. Diese entspricht vorliegend tatsächlich wie in Auslegung von und gemessen am unbestimmten Rechtsbegriff des "gewachsenen Bodens" gemäss § 60 Abs. 2 PBG dem aktuellen (gestalteten) Zustand. Die Beschwerdeführer machen auch - zu Recht - keine Verletzung der Eigentumsfreiheit (Art. 26 BV) geltend, die sich im Bereich des Planungs- und Baurechts in der Baufreiheit konkretisiert. Die Baufreiheit und damit auch das Recht zur Erweiterung einer Baute bestehen nur innerhalb der Vorschriften, die der Gesetzgeber über die Nutzung des Grundeigentums erlassen hat (Urteile BGer 1A.110/2001 vom 4.10.2001 Erw. 8.1 = ZBI 203/2002 S. 615; 1P.512/2001 vom 5.3.2002 Erw. 2.3; 1C\_330/2012 vom 22.4.2013 Erw. 6).

Nicht erforderlich ist, dass die Nachbarn/Beschwerdegegner einen Vorteil erzielen müssen (Replik S. 7 oben). Wie der Beschwerdegegner zutreffend geltend macht (Duplik S. 4 f. Ziff. 10), haben das Gebäudevolumen und allenfalls zu wahrende grössere Grenzabstände hingegen durchaus erkennbare Konsequenzen für die Bewohner des südlich der Bauparzelle gelegenen Gebäudes.

**3.5.3** Insgesamt gelingt es weder dem Gemeinderat noch den Beschwerdeführern rechtsgenügende Argumente beizubringen, dass bei einem Abstellen auf das bestehende (gestaltete) Terrain nachbarliche Interessen massiv beeinträchtigt werden. Ebenso wenig resultiert hieraus eine massive Beeinträchtigung baupolizeilicher Interessen der Beschwerdeführer als Bauherrschaft. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bei einem Abstellen auf das gestaltete Terrain wird, soweit ersichtlich, nicht geltend gemacht und ist auch nicht erkennbar.

Der Regierungsrat hat somit zu Recht entgegen dem Gemeinderat das wohl seit rund 100 Jahren bestehende (gestaltete) Terrain als den im Sinne von § 60 Abs. 2 PBG gewachsenen Boden qualifiziert.

**3.6** Die vom Regierungsrat auf der Basis der Massgeblichkeit des bestehenden (gestalteten) Terrains vorgenommene Ermittlung der Grenzabstände wie auch die Qualifizierung des EG als Vollgeschoss wird von den Beschwerdeführern nicht (konkret) gerügt. Sie beklagen in diesem Zusammenhang nur die eingeschränkte Möglichkeit einer Überbauung der Parzelle bzw. die Notwendigkeit einer Redimensionierung.

Die regierungsrätliche Ermittlung der Grenzabstände mit dem Ergebnis einer - unbesehen der Qualifizierung des EG als Vollgeschoss - Grenzabstandsunterschreitung in Richtung Südosten (um 54.8 cm bzw. 74.8 cm bei den im Umfang von 1.50 m abstandsprivilegierten Balkonen von 1.70 m Ausladung) sowie in Richtung Nordwesten von 3.8 cm (bzw. 33.8 cm bei den im Umfang von 1.50 m abstandsprivilegierten Balkonen von 1.80 m Ausladung) hält einer gerichtlichen Überprüfung denn auch stand. Dies gilt erst recht unter Berücksichtigung des EG als Vollgeschoss, womit die Grenzabstandsunterschreitungen mit 4.093 m (Südosten), 3.38 m (Südwesten [grosser Grenzabstand]) und Nordwesten (0.10 m) erheblich sind. Es kann diesbezüglich vollumfänglich auf die betreffenden und zu bestätigenden Erwägungen des angefochtenen RRB verwiesen werden (Erw. 5.3 ff.).

**3.7** Im Sinne der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde somit abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

**4.1** Die Kosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) für dieses verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren werden dem Verfahrensausgang entsprechend (vgl. § 72 Abs. 1 VRP) sowie nach Massgabe der Vorgaben der Gebührenordnung für die Verwaltung und die Rechtspflege im Kantons Schwyz (GebO; SRSZ 173.111) vom 20. Januar 1975 (insbesondere §§ 3 und § 25 Ziff. 29) auf Fr. 2'500.-- festgesetzt und je zur Hälfte (je Fr. 1'250.--) den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit sowie der Gemeinde auferlegt.

**4.2** Die beanwaltete Beschwerdegegnerin und der beanwaltete Beschwerdegegner haben - ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend (vgl. § 74 Abs. 1 VRP) - Anspruch auf eine Parteientschädigung zu Lasten der unterliegenden Beschwerdeführer (unter solidarischer Haftbarkeit) sowie der Gemeinde. Diese Parteientschädigung wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlichweise 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. 1'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt. Hiervon entfallen entspre-

chend je Fr. 750.-- auf die Beschwerdeführer (unter solidarischer Haftbarkeit) und die Gemeinde.

## **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden je zur Hälfte (je Fr. 1'250.--) den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) sowie der Gemeinde Wollerau auferlegt.

Die Beschwerdeführer haben am 27. Mai 2022 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet, womit ihnen Fr. 1'250.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind.

Die Gemeinde Wollerau hat ihr Betreffnis von Fr. 1'250.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

3. Die Beschwerdeführer - unter solidarischer Haftbarkeit - sowie die Gemeinde Wollerau haben der beanwalteten Beschwerdegegnerin Ziff. 4 und dem beanwalteten Beschwerdegegner Ziff. 5 eine Parteientschädigung von je Fr. 750.--, total je also Fr. 1'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), zu entrichten.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde\* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

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 (2/R)
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
  - den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners (2/R)
  - den Gemeinderat Wollerau (R)
  - den Regierungsrat (EB)
  - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
  - und das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB).

Schwyz, 7. November 2022

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: 10. November 2022