

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2024 192

Entscheid vom 28. Juli 2025

Besetzung

Dr.iur. Jeremias Fellmann, Vizepräsident
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Karl Gasser, Richter
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

Dr. **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. **C.**_____ und **D.**_____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. E._____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung: Aufstockung eines
Einfamilienhauses)

Sachverhalt:

A. Am 28. Mai 2019 reichten C._____ und D._____ beim Gemeinderat Wollerau ein Baugesuch für die Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem in der zweigeschossigen Wohnzone (W2a) liegenden Grundstück KTN _01 an der F._____strasse _02 in Wollerau ein. Der Gemeinderat Wollerau wies mit Beschluss Nr. 2020.162 vom 25. Mai 2020 die dagegen eingegangenen Einsprachen ab und bewilligte das Bauvorhaben unter Auflagen und Nebenbestimmungen. Mit Beschluss Nr. 406 vom 15. Juni 2021 (VG-act. 6) hiess der Regierungsrat die dagegen eingereichten Verwaltungsbeschwerden (VB 143/2020 und VB 146/2020) gut und hob den Gemeinderatsbeschluss Nr. 2020.162 auf.

In der Folge reichten C._____ und D._____ am 5. Oktober 2021 ein neues Baugesuch für die Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück KTN _01 ein. Das Baugesuch wurde erneut publiziert (Abl 2021, S. _____) und öffentlich aufgelegt. Dagegen haben Dr. A._____, G._____ und H._____ sowie I._____ Einsprache erhoben. Der Gemeinderat Wollerau hat die Einsprachen mit Beschluss Nr. 2023.19 vom 23. Januar 2023 abgewiesen und die Baubewilligung erteilt. Die dagegen erhobenen Verwaltungsbeschwerden (VB 33/2023, VB 37/2023 und VB 38/2023) hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 471 vom 27. Juni 2023 (VG-act. 7) erneut gutgeheissen und die angefochtene Baubewilligung wiederum aufgehoben.

B. Am 9. August 2023 reichten C._____ und D._____ ein abermals überarbeitetes Baugesuch ein, das publiziert (Abl 2023, S. _____) und öffentlich aufgelegt wurde. Dagegen haben Dr. A._____ als Eigentümer des Nachbargrundstücks KTN _03, G._____ und H._____ als Eigentümer der Nachbargrundstücke KTN _04 und KTN _05 sowie I._____ als Eigentümerin einer Stockwerkeigentumseinheit (S _____) auf dem Grundstück KTN _06 wiederum Einsprache erhoben.

Gestützt auf den Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 18. April 2024 hat der Gemeinderat Wollerau mit Beschluss Nr. 2024.97 vom 6. Mai 2024 (Versand: 8. Mai 2024; GRB Nr. 2024.97) den Abbruch der bestehenden Bauteile und das Bauvorhaben mit Bedingungen und Auflagen genehmigt. Die gegen das Baugesuch erhobenen Einsprachen wies er ab.

C. Gegen den GRB Nr. 2024.97 reichten Dr. A._____ (VB 117/2024; Beschwerde I), I._____ (VB 118/2024; Beschwerde II) sowie G._____ und H._____ (VB 121/2024; Beschwerde III) je Verwaltungsbeschwerde beim

Regierungsrat ein. Dieser vereinigte die Verfahren und entschied mit Beschluss Nr. 816/2024 vom 5. November 2024 (Versand: 12.11.2024 [RRB Nr. 816/2024]) wie folgt:

1. Die Beschwerden I, II und III werden insoweit teilweise gutgeheissen als die Baubewilligung mit folgenden Auflagen im Sinne der Erwägungen ergänzt wird:
 - Im Untergeschoss ist beim "Keller" in der südwestlichen Gebäudeecke die Schiebetüre zum "Korridor" und eine Wand des kleinen abgetrennten Raumes zu entfernen oder alternativ die Fensterfläche des "Kellers" auf maximal 10% der Bodenfläche des "Kellers" (abzüglich der Bodenfläche des abgetrennten kleinen Raumes) zu verkleinern bzw. zuzumauern (vgl. E. 7.2).
 - Die parallel zur Grenze gegenüber dem Nachbargrundstück KTN _03 verlaufende Stützmauer auf der Westseite des Baugrundstücks KTN _01 darf in Richtung Norden maximal bis zum Ende der bereits bestehenden und auf der Grenze zwischen den beiden Grundstücken verlaufenden Grenzmauer errichtet werden. Damit ist sichergestellt, dass die geplante Stützmauer nicht über die bestehende Grenzmauer hinausragt (vgl. E. 10.1).
2. Im Übrigen werden die Beschwerden I, II und III abgewiesen.

[3.-7.: Verfahrenskosten, Parteientschädigungen, Rechtsmittelbelehrung, Zustellungen]

D. Gegen den RRB Nr. 816/2024 erhebt Dr. A. _____ mit Eingabe vom 2. Dezember 2024 (Postaufgabe gleichentags) Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz. Er stellt folgende Anträge:

1. Der Beschluss Nr. 816/2024 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 5. November 2024 und der Beschluss Nr. 2024.97 des Gemeinderates Wollerau vom 6. Mai 2024 samt kantonalem Gesamtentscheid vom 18. April 2024 seien aufzuheben.
2. Dem Baugesuch der Beschwerdegegner vom 9. August 2023 "Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses, Schwimmbad, F. _____ strasse _02, Wollerau, KTN _01" publiziert im kantonalen Amtsblatt vom ____ 2023, sei die Baubewilligung zu verweigern.
3. Dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanzen und der Beschwerdegegner.

Die Beschwerdegegner beantragen die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist. Der Gemeinderat Wollerau schliesst auf Abweisung der Beschwerde, während der Regierungsrat und das Amt für Raumentwicklung auf einen ausdrücklichen Antrag verzichten, an den Erwägungen des angefochtenen Entscheids allerdings festhalten. Im Zuge des weiteren Schriftenwechsels (Replik des Beschwerdeführers [VG-act. 22], Duplik der Beschwerdegegner [VG-act. 27]) halten die Parteien an ihren Anträgen fest.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Der Beschwerdeführer rügt vorab, der Regierungsrat hätte die Baubewilligung des Gemeinderats nicht "heilen", d.h. nicht mit zwei Auflagen ergänzen dürfen (vgl. angefochtener Entscheid, Disp.-Ziff. 1), die sich zudem als zu unbestimmt erweisen würden. Nach Ansicht des Beschwerdeführers habe sich der Regierungsrat eine Kompetenz angemasst, die ihm gar nicht zustehe, weil nicht er, sondern der Gemeinderat die Baubewilligungsbehörde sei.

1.2.1 Die Auflage im ersten Lemma von Disp.-Ziff. 1 des angefochtenen RRB Nr. 816/2024 soll sicherstellen, dass das Bauprojekt die Bestimmungen zur Ausnützungsziffer gemäss Art. 71 des Baureglements der Gemeinde Wollerau vom 3. Februar 2010 (vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1069/2010 vom 19.10.2010 genehmigt [BauR]) einhält, d.h. das zulässige Nutzungsmass nicht überschreitet. Der Regierungsrat erwog dazu, dass die als "Keller" bzw. "Technik" bezeichneten Räume zu Recht nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt worden seien. "Sicherheitshalber" sei aber mittels Auflage anzuordnen, dass in der südwestlichen Ecke des "Kellers" die Schiebetüre zum "Korridor" und eine Wand zu entfernen oder alternativ die Fensterfläche des "Kellers" zu verkleinern sei.

1.2.2 Bei der Ausnützungsziffer handelt es sich um einen Begriff des kommunalen Baurechts, dessen Auslegung und Anwendung durch die Gemeindeautonomie geschützt ist (vgl. VGE III 2019 9 vom 26.8.2021 E. 5.1.3 [betreffend Bezirk Küsnacht]). Dem Regierungsrat steht daher nur eine beschränkte Überprüfung des Ermessens und damit eine im Verhältnis zum Gemeinderat reduzierte Kognition zu (vgl. § 46 Abs. 2 VRP). Unter diesem Blickwinkel ist nicht gänzlich unproblematisch, dass der Regierungsrat die kommunale Baubewilligung mit einer Auflage ergänzt hat, um die Einhaltung der Ausnützungsziffer gemäss Art. 71 BauR sicherzustellen (vgl. Herzog, in: Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungspflege im Kanton Bern, 2. Aufl. 2020, Art. 84 VRP/BE N. 12). Allerdings sieht § 43 Abs. 1 VRP ausdrücklich vor, dass die Beschwerdeinstanz in der Sache selbst entscheidet. Hinzu kommt, dass das Verhältnismässigkeitsprinzip

(Art. 5 Abs. 2 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18.4.1999) die Anordnung von Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristung) als mildere Massnahme zum Bauabschlag gebietet, wenn bloss untergeordnete Mängel vorliegen (vgl. BGE 150 II 566 E. 2.2.2 m.H.; VGE III 2020 193 vom 8.3.2021 E. 5.2). Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, dass bei Vorliegen von untergeordneten "Mängeln von Baubewilligungen" die Angelegenheit stets an den Gemeinderat zurückzuweisen wäre. Wie die Beschwerdegegner zutreffend festhalten, betrifft die beschwerdeführerisch angeführte Rechtsprechung (BGE 149 II 170) die Fragen nach der Art des Entscheides und damit mithin die Frage, ob ein End- oder Zwischenentscheid bzw. Teilentcheid vorliegt und damit einhergehend, ob der entsprechende Entscheid voraussetzungslos (vor Bundesgericht) angefochten werden kann. Mit Blick auf die Frage der Rechtsmittelinstanz erweist sich diese Rechtsprechung entsprechend nicht als einschlägig. Weiter ist zu beachten, dass der Beschwerdeführer gar kein schützenswertes Interesse an der Rückweisung der Angelegenheit an die Gemeinde Wollerau hat. Jedenfalls ist weder geltend gemacht noch ersichtlich, dass er einen Vorteil davon hätte, wenn der Gemeinderat Wollerau nochmals über allfällige Vorgaben zur Einhaltung der Ausnützungsziffer entscheiden müsste, nachdem dieser das Bauprojekt bereits ohne die einschränkende Auflage des Regierungsrats für bewilligungsfähig hielt. Keine Rechtswidrigkeit ist ferner darin zu erkennen, dass die Vorinstanz den Beschwerdegegnern die Wahl zwischen zwei konkret bestimmten Varianten lässt, wie sie die Einhaltung der Ausnützungsziffer sicherstellen wollen. Es handelt sich dabei um Projektvarianten, für die auch im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens eine Bewilligung verlangt werden könnte (vgl. VGE III 2018 130 vom 26.6.2019 E. 2.1.2).

1.2.3 Nichts anderes gilt mit Bezug auf die Auflage im zweiten Lemma von Disp.-Ziff. 1 des angefochtenen RRB Nr. 816/2024. Die Vorinstanz hat mit der betreffenden Anordnung lediglich Klarheit über die zulässige Dimensionierung einer Stützmauer geschaffen, die sich aus den Baueingabeplänen nicht eindeutig ergab. Der Regierungsrat hat mit dem zweiten Lemma von Disp.-Ziff. 1 des RRB Nr. 816/2024 inhaltlich demnach bloss die Baubewilligung der Vorinstanz bestätigt, was zulässig ist.

1.2.4 Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren wenden auch die Beschwerdegegner ein, der Regierungsrat hätte die Auflagen in Disp.-Ziff. 1 des angefochtenen RRB Nr. 816/2024 nicht anordnen dürfen. Im Unterschied zum Beschwerdeführer machen sie dafür keine formellen, sondern materielle Gründe geltend. Sie stellen sich auf den Standpunkt, die Baubewilligung hätte den gesetzlichen Anforderungen auch ohne die Auflagen genügt. Auf dieses Vorbringen ist nicht weiter einzugehen: Einerseits verlangen die Beschwerdegegner mit ihren Anträgen ausdrück-

lich die Bestätigung des angefochtenen Entscheids und somit auch der angeordneten Auflagen. Andererseits haben sie selbst nicht Beschwerde erhoben und kennt das verwaltungsrechtliche Beschwerdeverfahren keine Anschlussbeschwerde (vgl. VGE III 2024 162 vom 28.3.2025 E. 8.1; III 2017 172 vom 20.12.2017 E. 2.2).

2. Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung von § 60 Abs. 1 PBG (recte § 60 Abs. 2 PBG). Diese Bestimmung definiert die Gebäudehöhe als Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses. Umstritten ist, wo im konkreten Fall der ausgemittelte gewachsene Boden im Sinne von § 60 Abs. 2 PBG verläuft.

2.1 Der Regierungsrat erwog im angefochtenen Entscheid, zum massgebenden Terrain habe er sich bereits im RRB Nr. 406/2021 geäussert. Eine Abweichung vom jeweils aktuellen (gestalteten) Terrain als "gewachsenes Terrain" zum eruierbaren Geländeverlauf dränge sich demnach nur dort auf, wo diese Abweichung offensichtlich sei und ein Abstellen auf das bestehende Terrain zu baupolizeilich unhaltbaren Ergebnissen führe. Für die bestehende Überbauung auf dem Grundstück KTN _01 seien umfangreiche Abgrabungen vorgenommen worden. Die heute bestehende Abweichung vom ursprünglich gewachsenen Terrain sei offensichtlich. Der aktuelle Geländeverlauf auf dem Baugrundstück sei dem benachbarten Geländeverlauf nicht angepasst. Die geplante Aufschüttung solle diesen künstlichen Eingriff ins Gelände korrigieren. Dies zu verweigern bzw. auf das stark abgegrabene Terrain abzustellen und damit die maximal zulässige Gebäudehöhe massiv zu reduzieren, würde einem baupolizeilich unhaltbaren Ergebnis gleichkommen. Entsprechend sei auf den ursprünglichen Geländeverlauf abzustellen, der sich gestützt auf den Höhenkurvenplan aus dem Jahr 1932 eruieren lasse. Bei dieser Ausgangslage seien die geplanten Gebäudehöhen nicht zu beanstanden (vgl. angefochtener Entscheid, E. 8. m.H. auf RRB Nr. 471/2023 vom 27.6.2023 E. 3.4 ff.).

2.2 Nach Ansicht des Beschwerdeführers ist demgegenüber der heutige Terrainverlauf, der seit 44 Jahren bestehe, massgebend. Werde auf den heutigen Terrainverlauf abgestellt, überschreite das Bauprojekt unstrittig die zulässige Gebäudehöhe. Im Zuge der Baubewilligung vom 4. Dezember 1979 hätten Abgrabungen stattfinden müssen. Nach der Rechtsprechung komme es, vorbehalten baupolizeilich unhaltbarer Ereignisse, nach einer gewissen Dauer auf den im Beurteilungszeitpunkt vorhandenen Terrainverlauf an. Auch der Regierungsrat habe richtig erkannt, dass vorliegend grundsätzlich der jetzige, seit über 40 Jahren bestehende Terrainverlauf massgebend sei. In Widerspruch zur verwaltungsgericht-

lichen Rechtsprechung (VGE III 2022 79 vom 7.11.2022 E. 3.2.3), wonach ein unhaltbares Ereignis nicht leichthin anzunehmen sei, habe er jedoch leichthin und in unzulässiger Weise die Ausnahme, d.h. Abstellen auf den ursprünglichen Terrainverlauf, zur Regel gemacht. Der Regierungsrat übersehe auch, dass sich die Bauparzelle und die Nachbarliegenschaften in Hanglage befinden würden. Die vom Regierungsrat propagierte Angleichung an den Terrainverlauf der umliegenden Grundstücke (angefochtener RRB E. 8.3 mit Bezug auf RRB Nr. 406/2021) sei somit gar nicht erreichbar. Die Beschwerdegegner begnügten sich zudem nicht bloss mit einer Auffüllung bis zum Terrain aus dem Jahr 1932, sondern wollten vielmehr eine Erhöhung auf der Westseite vornehmen. Sodann habe der Regierungsrat festgehalten, dass es vorliegend bei der Ermittlung der massgeblichen Fassadenabwicklung auf das gestaltete, heutige Terrain ankomme. Es sei nicht einzusehen, weshalb der Begriff des gewachsenen Terrains nicht einheitlich beurteilt, sondern für das gleiche Bauvorhaben verschieden aufgefasst werde. Mit dem Abstellen auf dem Terrainverlauf aus dem Jahre 1932 kämen die Beschwerdegegner im Sinne eines ihnen nicht zustehenden Vorteils in den Genuss einer Baubewilligung, die sie nicht erhalten hätten, wenn ihre Liegenschaft gänzlich unbebaut gewesen wäre. Die bestehenden Abgrabungen und Terrainveränderungen im Gebiet F._____strasse seien normal und ortstypisch. Deren Belassung könnten per se nicht zu einem baupolizeilich unhaltbaren Ergebnis führen. Durch die Aufschüttung würde für das Gebiet eine völlig ortsfremde und atypische Umgebungsgestaltung geschaffen, was nicht mit dem Einordnungsgebot vereinbar sei. Der Schluss des Regierungsrats sei nicht bloss falsch, sondern sogar willkürlich. Mit dem Abstellen auf den Terrainverlauf aus dem Jahr 1932 werde kein baupolizeilich unhaltbares Ergebnis verhindert. Das Gegenteil sei der Fall.

2.3 Aus § 52 Abs. 1 PBG ergibt sich, dass die kantonalen Bauvorschriften als Mindestvorschriften in allen Gemeinden gelten. Nach § 31 Abs. 1 PBV sind die im Gesetz geregelten Messweisen für den Erlass kommunaler Bauvorschriften verbindlich. Sieht das Baureglement der Gemeinde weitere Nutzungsmasse wie Firsthöhen usw. vor, sind für deren Messweise kantonal bereits bestimmte Vorgaben (Messpunkte usw.) zu verwenden (§ 31 Abs. 2 PBV). Der Begriff des ausgemittelten gewachsenen Bodens im Sinne von § 60 Abs. 2 PBG dient der Bestimmung der Gebäudehöhe und somit der Messweise. Es handelt sich um einen kantonalrechtlichen Begriff, an den die Gemeinden des Kantons Schwyz gebunden sind. Bei der Bestimmung des ausgemittelten gewachsenen Bodens steht der Gemeinde Wollerau demnach kein spezifischer Autonomiebereich zu, den das Verwaltungsgericht gemäss § 55 Abs. 3 i.V.m. § 46 Abs. 2 PBG zu berücksichtigen hätte.

2.3.1 Der Begriff des "ausgemittelten gewachsenen Bodens" ist in § 60 Abs. 2 PBG nicht näher umschrieben. Es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, welcher der Auslegung bedarf. In einer auf EGV-SZ 2005 B 8.9 (=VGE 1047/05 vom 27.10.2005) zurückgehenden Rechtsprechung hat das Verwaltungsgericht bei verschiedenen Gelegenheiten erwogen, für die Ermittlung des gewachsenen Bodens im Sinne von § 60 Abs. 2 PBG rücke mit fortschreitender Zeitdauer in den Hintergrund, ob der ursprüngliche Geländeverlauf noch eruiert werden könne. Dasselbe gelte für die Frage, ob eine Aufschüttung oder Abgrabung an das umgebende Gelände angepasst sei. Vorbehalten bleibe der Fall, dass eine offensichtliche Abweichung des geschaffenen (bestehenden) Terrains vom ursprünglichen Geländeverlauf vorliege und ein Abstellen auf das geschaffene Terrain als gewachsenes Terrain im Sinne von § 60 Abs. 2 PBG zu einem baupolizeilich unhaltbaren Ergebnis führen oder das Orts- und Landschaftsbild massiv beeinträchtigen würde. Ein unhaltbares Ergebnis sei dabei nicht leichthin anzunehmen. Im Vordergrund stehe die Erkenntnis, dass nach einem gewissen Zeitablauf der tatsächliche Terrainverlauf und das rechtlich massgebende, gewachsene Terrain nicht mehr auseinanderklaffen sollten (vgl. statt vieler VGE III 2023 169 vom 22.4.2024 E. 4.2; III 2023 66 vom 29.11.2023 E. 2.1.3; III 2023 31 vom 25.8.2023 E. 4.2.1; III 2022 79 vom 7.11.2022 E. 3.2.3; III 2017 199 vom 23.2.2018; III 2015 114 vom 18.2.2016 E. 1.2; III 2007 156 vom 30.10.2007 E. 4.2; alle m.H. auf EGV-SZ 2005 B 8.9). Diese Rechtsprechung, die in erster Linie auf den Fall zugeschnitten ist, dass (frühere) Aufschüttungen zu einem höheren Terrainverlauf geführt haben (vgl. VGE III 2017 199 vom 23.2.2018 E. 4.5.4), wurde vom Bundesgericht - unter eingeschränkter Kognition - als nicht willkürlich beurteilt (vgl. Urteil BGer 1C_157/2016 vom 6.9.2016 E. 3.4 betreffend VGE III 2015 114 vom 18.2.2016).

2.3.2 In Anwendung dieser Rechtsprechung kam das Verwaltungsgericht teilweise zum Schluss, dass allein aufgrund des Zeitablaufs auf das (künstlich) geschaffene Terrain abzustellen sei, auch wenn sich das ursprüngliche Terrain feststellen liess (vgl. VGE III 2023 169 vom 22.4.2024 E. 4.5.1; VGE III 2017 105 vom 24.10.2017 E. 6.1). In anderen Entscheiden erwog das Verwaltungsgericht, dass das gestaltete Terrain nicht offensichtlich vom ursprünglichen Terrainverlauf abweiche und letzterer sich nicht mehr mit hinreichender/rechtsgenügender Exaktheit eruieren lasse, wobei dieser Gesichtspunkt bei fortschreitender Zeitdauer ohnehin an Bedeutung verliere. Mangels eines baupolizeilich unhaltbaren Ergebnisses sei daher auf das gestaltete Terrain abzustellen (vgl. VGE III 2022 79 vom 7.11.2022 E. 3.4.1 f.; VGE III 2020 163 vom 22.1.2021 E. 3.1.3 f.). Im Entscheid VGE III 2021 222 vom 26. September 2022 mass das Verwaltungsgericht demgegenüber nicht nur dem mehr als 50 Jahre dauernden Bestand einer Terrain-

veränderung erhebliches Gewicht bei, sondern auch dem Umstand, dass das Terrain auf dem Baugrundstück dem Terrainverlauf der benachbarten Grundstücke angepasst war (vgl. E. 3.4 des zit. Entscheids; vgl. auch VGE III 2020 199 vom 13.4.2021 E. 2.4; III 2019 137 vom 23.1.2020 E. 6.2.2).

2.3.3 Ob die mit EGV-SZ 2005 B 8.9 begründete Rechtsprechung in jedem Fall zu einem sachgerechten Resultat führt, das dem Wortlaut von § 60 Abs. 2 PBG sowie dessen Sinn und Zweck, der Entstehungsgeschichte und dem systematischen Zusammenhang vollumfänglich entspricht, kann unter Umständen fraglich sein. Dies gilt insbesondere, soweit dem Aspekt der Anpassung ans umgebende Gelände mit zunehmender Dauer der bestehenden Terrainveränderung keine genügende Beachtung geschenkt würde und frühere Terrainveränderungen im Lauf der Zeit sowie unbesehen von den konkreten Umständen den "gewachsenen Boden" im Sinne von § 60 Abs. 2 PBG bilden würden. Letzteres könnte in der Tendenz zu einer Akzentuierung von künstlichen Terrainveränderungen führen, indem sie mit dem blossen Zeitablauf das neu massgebliche Terrain ausformen, ohne dass eine Abstimmung auf den umgebenden Geländeverlauf und dessen einheitliche Gestaltung sichergestellt ist. Dies würde dafür sprechen, im Rahmen von § 60 Abs. 2 PBG auch bei zeitlich weit zurückliegenden Terrainveränderungen eher auf den ursprünglichen Geländeverlauf abzustellen und nicht auf spätere Aufschüttungen oder Abgrabungen. Im vorliegenden Fall hätte das zur Folge, dass der gewachsene Boden im Sinne von § 60 Abs. 2 PBG anhand des Höhenkurvenplans aus dem Jahr 1932 zu bestimmen wäre.

2.4 Inwieweit an der erwähnten Rechtsprechung zu § 60 Abs. 2 PBG vollumfänglich festgehalten werden kann, muss mit Blick auf die nachfolgenden Erwägungen an dieser Stelle indes nicht geklärt werden.

2.4.1 In Bezug auf den massgeblichen Sachverhalt sind folgende Gesichtspunkte von Bedeutung: Das Baugrundstück liegt an einer Hanglage, wobei der Hang von Süden nach Norden sowie von Südost nach Nordwest abfällt. Die strassenmässige Erschliessung des Grundstücks erfolgt über die unmittelbar nördlich durchführende F. _____ strasse. Die erste Überbauung des Grundstücks KTN _07 erfolgte gestützt auf die Baubewilligung in GRB Nr. 1084 vom 4. Dezember 1979. Das Wohnhaus wurde gemäss den Plänen tiefer als das ursprünglich gewachsene Terrain erstellt. Nach den Feststellungen des Regierungsrats wurde das Terrain des Grundstücks KTN _01 im Zuge der Überbauung insbesondere im südlichen Hangbereich umfangreich abgegraben. Zu den höherliegenden Nachbargrundstücken im Osten (Grundstück KTN _05) und Süden (Grundstück KTN _06) weist das Grundstück markante Stützmauern auf. Auch der Beschwerdeführer geht davon aus, dass das Terrain auf dem Baugrundstück unter dem ursprüngli-

chen Terrain vor der Errichtung der bestehenden Baute liegt. Er macht dabei zu Recht nicht geltend, eine offensichtliche Abweichung vom historischen Terrain sei nicht gegeben. Aus den vorinstanzlichen Akten (vgl. RR-act. II/03/17-20), dem Geoinformationssystem (GIS) des Kantons Schwyz (Geokategorie: Höhen Gelände/Höhenkurven, Relief [Schattierung Bund], Relief [Schattierung Kanton], Relief [Kombination]) sowie den vom Beschwerdeführer eingereichten Plänen und Fotografien (vgl. VG-act. 2/3-4, 7 [Beilagen zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde]) ergibt sich, dass Terrainveränderungen auf dem Baugrundstück stattgefunden haben, die noch heute deutlich erkennbar sind. Wie der Regierungsrat zutreffend festgestellt hat, sind die entsprechenden Terrainveränderungen insbesondere aufgrund der Mauern im Osten und Süden (inkl. Böschung) augenfällig. Selbst zum westlich gelegenen Grundstück KTN_03, das tendenziell tiefer liegt als das Baugrundstück, ist Mauerwerk vorhanden, das die Abgrabung noch erkennbar macht (vgl. RR-act. II/03/17). Dass nicht nur auf dem Baugrundstück, sondern auch auf den benachbarten Grundstücken gewisse Abgrabungen vorgenommen wurden, um einen ebenen Übergang zur F._____strasse sicherzustellen, ändert daran nichts.

2.4.2 Bei dieser Ausgangslage ist der Regierungsrat zu Recht davon ausgegangen, dass das bestehende Terrain vom ursprünglichen Geländeverlauf offensichtlich abweicht. Zutreffend ist auch die Auffassung des Regierungsrats, dass der aktuelle Geländeverlauf dem Terrain auf den Nachbargrundstücken nicht angepasst ist. Zu prüfen ist daher weiter, ob die gegenwärtige Situation zu einem baupolizeilich unhaltbaren Ergebnis führt. Hierzu macht der Beschwerdeführer namentlich geltend, nach Auffassung des Regierungsrats genüge bereits der Umstand, dass der Rechtsvorgänger der Beschwerdegegner das Terrain abgetragen habe und die Beschwerdegegner dieses nun wieder auffüllen möchten, für die Annahme, dass ein Abstellen auf den heutigen Terrainverlauf ein baupolizeilich unhaltbares Ergebnis darstelle. Mit dieser Argumentation verkennt der Beschwerdeführer, dass der Regierungsrat den baupolizeilich unhaltbaren Zustand weder auf die bestehende Situation noch die Absicht des (Wieder-)Aufschüttens des Terrains zurückgeführt hat. Er erwog vielmehr, dass die Verweigerung der Baubewilligung zu einer unhaltbaren Situation führen würde, indem bei einem Abstellen auf das stark abgegrabene Terrain die maximale Gebäudehöhe im Verhältnis zu den umliegenden Grundstücken massiv reduziert würde. Dieser Standpunkt ist nachvollziehbar, zumal die vom Beschwerdeführer angerufene Rechtsprechung (Beschwerde S. 10 f.) in erster Linie auf Neubauvorhaben oder Bauvorhaben mit vorangehenden Aufschüttungen zugeschnitten ist. Das Abstellen auf das bestehende, gestaltete Terrain kann jedoch zu problematischen Ergebnissen führen, wenn Um- oder Erweiterungsbauten von Bauten betroffen

sind, für die im Rahmen der ursprünglichen Neubaubewilligung auf das natürliche Terrain abgestellt und relevante Abgrabungen vorgenommen wurden. Wenn bei der Beurteilung eines Um- oder Erweiterungsbau einer solchen Baute auf das gestaltete anstatt auf das bei der ursprünglichen Baubewilligung massgebende natürliche Terrain abgestellt wird, kann dies dazu führen, dass bestehende Bauten im Unterschied zur überbauten Umgebung weniger Geschosse aufweisen dürfen oder sogar ohne bauliche Massnahmen materiell baurechtswidrig wären, da sie ausgehend vom gestalteten Terrain die zulässige Gebäudehöhe überschreiten (infolge der Veränderung des Geländeverlaufs, der anschliessend zum massgeblichen Geländeverlauf wird). Dies ist nicht Sinn und Zweck der Regelung von § 60 Abs. 2 PBG. Hinzu kommt, dass der Gemeinderat in seiner Vernehmlassung ans Verwaltungsgericht - wie schon im vorinstanzlichen Verfahren - darlegt, im fraglichen Quartier werde seit Jahrzehnten auf die Messbasis aus dem Jahr 1932 abgestellt. Der Beschwerdeführer stellt dies jedenfalls nicht substantiiert in Abrede und das Verwaltungsgericht hat keinen Anlass, an der Darstellung des Gemeinderats zu zweifeln. Aus baupolizeilicher Sicht ist dabei kein sachlicher Grund ersichtlich, für das Baugrundstück auf eine andere Messbasis abzustellen. Vielmehr verbietet sich bei dieser Ausgangslage ein Abstellen auf das gegenwärtige Terrain des Baugrundstücks mit Blick auf das Gebot der rechtsgleichen Behandlung (vgl. Art. 8 Abs. 1 BV). Auf die Rüge einer uneinheitlichen Beurteilung des Begriffs des gewachsenen Terrains bei der Ermittlung der Gebäudehöhe einerseits und bei der Fassadenabwicklung andererseits ist weiter unten einzugehen (vgl. E. 3.1).

2.5 Nach dem Dargelegten ist der gewachsene Boden nach Massgabe von § 60 Abs. 2 PBG zu Recht gestützt auf den Höhenkurvenplan aus dem Jahr 1932 festgelegt worden. Dass die entsprechenden Herleitungen für das Baugrundstück falsch erfolgt und die Gebäude- bzw. Firsthöhen auf dieser Grundlage in unzutreffender Weise berechnet worden seien, wird nicht substantiiert geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich. Die Rüge der Beschwerdeführer ist unbegründet.

3.1 Der Beschwerdeführer rügt, der Begriff des gewachsenen Terrains werde bei der Ermittlung der Gebäudehöhe und der Fassadenabwicklung unterschiedlich ausgelegt.

3.1.1 Gemäss Art. 34 Abs. 2 BauR gelten Untergeschosse als Vollgeschosse, wenn mehr als 40% der Fassadenabwicklung um mehr als 1.50 m, bis Oberkant Geschossdecke gemessen, über das gewachsene Terrain hinausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen. Als Referenzmass gilt die Fassade des 1. Vollgeschosses.

3.1.2 Zur Rüge des Beschwerdeführers ist festzuhalten, dass als gewachsenes Terrain (i.S. von Art. 34 Abs. 2 BauR) nicht der heutige Terrainverlauf gilt (vgl. oben, E. 2), zumal der heute tiefer liegende gestaltete Terrainverlauf punktuell dem gewachsenen Terrain angeglichen werden soll (vgl. RR-act. II/03/12; Nordostfassade). Eine ungleiche Anwendung des Begriffs des gewachsenen Terrains liegt nicht vor (vgl. auch VG-act. 15 [Beschwerdeantwort], S. 23 Rz. 45).

3.2 Nach Auffassung des Beschwerdeführers ist die regierungsrätliche Argumentation, wonach die auf der Westseite erstellte Garage bei der Bemessung der 40%-Regel keine Rolle spiele, falsch. Die Garagen im Untergeschoss präsentierten sich als funktionale Einheit und dienten dem gleichen Zweck. Die auf der Westseite "erstellte" Garage präsentiere sich auch nicht als selbständiger Baukörper, was sich auch aus der Nutzung des Dachs aller Garagen als Terrasse ergebe. Wäre diese Garage berücksichtigt worden, würde selbst nach Ansicht des Regierungsrats kein nicht anrechenbares Untergeschoss vorliegen, sondern ein Vollgeschoss. Es seien daher drei Vollgeschosse geplant, die Anzahl der zulässigen (zwei) Vollgeschosse überschritten.

3.2.1 Nebenbauten sind gemäss § 61 Abs. 1 PBG eingeschossige, unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe, 4.50 m Firsthöhe und 60 m² Grundfläche aufweisen. Beim Begriff der Nebenbaute gemäss § 61 Abs. 1 PBG handelt es sich um einen unbestimmten Begriff des kantonalen Rechts, sodass für eine autonome Auslegung des Begriffs durch die Gemeinden und Bezirke grundsätzlich kein Raum besteht (vgl. VGE III 2025 1 vom 28.3.2025 E. 4.3.2). Soweit allerdings eine Gemeinde in ihrem Autonomiebereich auf kantonales Recht verweist bzw. abstellt, kommt das kantonale Recht lediglich als subsidiäres kommunales Recht zur Anwendung. Bei dessen Auslegung und Anwendung genießt die Gemeinde grundsätzlich Autonomie (vgl. VGE III 2021 9 vom 26.8.2021 E. 5.1.3 [betreffend Ausnützungsziffer]). Die Qualifikation der Einzelgarage als Nebenbaute ist hier (nur) mit Blick auf die Frage von Bedeutung, ob sie unter dem Blickwinkel von Art. 34 Abs. 2 BauR bei der Fassadenabwicklung berücksichtigt werden muss. Mithin geht es um die Auslegung und Anwendung von kommunalem Recht (vgl. VGE III 2020 183 vom 13.4.2021 E. 4.1.1 ff.), wobei das Verwaltungsgericht vertretbare Entscheidungen des Gemeinderats zu respektieren hat (vgl. VGE III 2021 9 vom 26.8.2021 E. 5.1.3).

3.2.2 Nach dem kantonalen Recht darf eine Nebenbaute gemäss § 61 Abs. 1 PBG grundsätzlich nicht dem genau gleichen Zweck wie die Hauptbaute dienen, sondern bloss einem Nebenzweck für die Hauptbaute. Für die Qualifikation als Nebenbaute ist mithin nicht das äussere Erscheinungsbild massgeblich. Des

Weiteren wird von einer Nebenbaute eine physische Trennung zwischen angebauter Nebenbaute und Hauptbaute verlangt (vgl. EGV-SZ 2016 B 8.5 E. 2.1.2 f.; EGV-SZ 2011 B 8.4 E. 4.3; VGE III 2025 1 vom 28.3.2025 E. 4.3.2). Physische Trennung bedeutet jedoch nicht, dass für die Qualifikation als Nebenbaute verlangt wird, dass diese über ein von der Hauptbaute unabhängiges Mauerwerk verfügt oder von dieser durch Dilatationen getrennt ist; eine Nebenbaute kann auch an eine Hauptbaute direkt anschliessen bzw. an diese angebaut sein (vgl. VGE III 2018 9 vom 30.5.2018 E. 1.3.5; III 2014 103 vom 28.8.2014 E. 4.1.5; III 2025 1 vom 28.3.2025 E. 4.3.2). Der Qualifikation einer Garage als Nebenbaute steht auch nicht zwingend entgegen, wenn zwischen Haupt- und Nebenbaute eine Verbindung besteht (z.B. Verbindungstür, vgl. VGE III 2010 211 vom 1.3.2011 E. 2.5.1; VGE 1059/1998 vom 25.6.1999 E. 3) oder wenn die Dachfläche einer Nebenbaute untergeordnet als Terrasse genutzt wird (vgl. VGE III 2018 9 vom 30.5.2018 E. 1.3.5; 1065/97 vom 8.4.1998 E. 3b).

3.2.3 Die Einzelgarage im Nordwesten des Gebäudes ist nach der Vorinstanz klar vom ursprünglichen Baukörper des Hauptbaus getrennt und mit dieser lediglich durch eine Türe mit der angrenzenden Doppelgarage verbunden. Die Dachfläche bildet Teil der Umgebungsfläche auf der Westseite der Liegenschaft. Mit Über- oder Unterbauten ist die Garage nicht verbunden. Die Fassade über der Garage ist rund 11 m zurückversetzt, sodass die Garage nicht im Zusammenhang mit der dahinter (und oberhalb) liegenden Nordostfassade wahrgenommen wird. Im Lichte der kantonalen Rechtsprechung zu § 61 Abs. 1 PBG lassen sich diese Feststellungen der Vorinstanz gestützt auf die in den Akten liegenden Unterlagen (vgl. RR-act. II/03/6-8, 11-12) bestätigen.

3.2.4 Die Auslegung des Gemeinderats, wonach es sich bei der fraglichen Einzelgarage um eine Nebenbaute und nicht um einen Teil der Hauptbaute handelt, erweist sich bei dieser Ausgangslage als vertretbar, zumal er diesbezüglich unter dem Blickwinkel von Art. 32 Abs. 2 BauR über einen gewissen Autonomiebereich verfügt. Ebenso erscheint dem Verwaltungsgericht eine Auslegung von Art. 32 Abs. 2 BauR vertretbar, wonach Nebenbauten bei der Fassadenabwicklung nicht zu berücksichtigen sind. Eine Verletzung von Art. 32 Abs. 2 BauR ist nicht ersichtlich.

3.3 In einer weiteren Rüge macht der Beschwerdeführer geltend, das Baugesuch weise nur fünf anstatt der gemäss BauR geforderten sieben Parkplätze aus. Auf die genaue Einhaltung der Parkplatzzahl müsse auch deshalb gepocht werden, weil die Verkehrssituation im Bereich der Bauliegenschaft bereits heute äusserst problematisch sei.

3.3.1 Gemäss § 58 Abs. 1 PBG sind bei neuen Bauten und Anlagen in angemessener Nähe genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen besteht die Pflicht zur Schaffung von Abstellflächen im Umfang des durch die baulichen Vorkehren geschaffenen Mehrbedarfs. Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellflächen auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkieranlagen zu verwenden ist (vgl. § 58 Abs. 2 PBG).

3.3.2 In Ausführung von § 58 PBG hat die Gemeinde Wollerau mit Art. 23 ff. BauR nähere Regelungen zu den Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder getroffen. Gemäss Art. 23 Abs. 1 lit. a BauR beträgt die Zahl der Abstellplätze bei Wohnbauten je Wohneinheit bzw. 100 m² Bruttogeschossfläche 1.5 Abstellplätze. Zusätzlich sind 10% der erforderlichen Abstellplätze für Besucher vorzusehen und als frei zugängliche Besucherparkplätze dauernd zu erhalten. Bei extrem grossen Wohnungen kann die Parkplatzzahl reduziert werden. Die Ersatzabgabe je nicht erstellbaren Abstellplatz beträgt Fr. 7'500.-- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe ist indexiert (vgl. Art. 24 BauR).

3.3.3 Nach Massgabe von Art. 23 Abs. 1 lit. a BauR ging der Gemeinderat gestützt auf eine Bruttogeschossfläche von 399 m² von insgesamt sieben Pflichtparkplätzen aus. Da ab einer Bruttogeschossfläche von 300 m² von einer "extrem grossen" Wohnung auszugehen sei, könne die Zahl der Pflichtparkplätze um einen Parkplatz auf sechs reduziert werden. Das Projekt sehe drei Garagen- und zwei Aussenabstellplätze vor. Für den verbleibenden Abstellplatz sei eine Ersatzabgabe im Sinne von Art. 24 BauR geschuldet. Der Regierungsrat erwog seinerseits, dass durch das Bauvorhaben insgesamt nur eine zusätzlich anrechenbare Bruttogeschossfläche von 45.68 m² geschaffen werde. Nur im Umfang dieser zusätzlichen Fläche seien neue Parkplätze zu schaffen. Die zusätzlich anrechenbare Bruttogeschossfläche entspreche einem Bedarf von 0.68 Parkplätzen, was aufgerundet einem ganzen zusätzlichen Parkplatz entspreche. Dieses Erfordernis sei durch den zusätzlichen Aussenparkplatz entlang der Strasse erfüllt. Daran ändere nichts, dass die J. _____ GmbH ihr Domizil auf dem Baugrundstück KTN _01 habe, denn separate Büroräumlichkeiten würden nicht ausgeschrieben.

3.3.4 Der Beschwerdeführer setzt sich mit der vorinstanzlichen Begründung, wonach die Zahl der zusätzlichen Pflichtparkplätze nach § 58 Abs. 1 Satz 2 PBG

und somit anhand der zusätzlich anrechenbaren Bruttogeschossfläche (und nicht der Summe der gesamten Bruttogeschossfläche) berechnet wird, nicht näher auseinander. Er führt bloss aus, für eine Parkplatzreduktion sei eine förmliche Ausnahmegewilligung notwendig, der Gemeinderat begründe indes in keiner Art und Weise, wieso im konkreten Fall eine Ausnahmesituation vorliegen könnte. Er lege namentlich nicht dar, weshalb es nicht möglich sein sollte, auf dem Grundstück mit einer Fläche von 1'003 m² die erforderlichen Abstellplätze zu schaffen. Eine rechtsfehlerhafte Anwendung von § 58 Abs. 1 PBG durch die Vorinstanz ist gestützt auf ihre Darlegungen indes nicht ersichtlich: Das strittige Bauprojekt sieht in erster Linie eine Aufstockung vor. Zusätzliche Wohneinheiten sind nicht vorgesehen. Bei dieser Ausgangslage erscheint es vertretbar, mit dem Regierungsrat von einer Umbaute bzw. der Erweiterung einer bestehenden Baute im Sinne von § 58 Abs. 1 Satz 2 PBG auszugehen, für die Abstellflächen bloss im Umfang des geschaffenen Mehrbedarfs erforderlich sind.

3.3.5 Soweit § 58 Abs. 1 Satz 2 PBG hier nicht anwendbar wäre, müsste jedenfalls der Auffassung des Gemeinderats gemäss dem GRB Nr. 2024.97 der Vorzug vor jener der Beschwerdeführer gegeben werden: Der Gemeinderat führt einerseits aus, dass er ab einer Bruttogeschossfläche von 300 m² praxismässig von einer "extrem grossen" Wohnung im Sinne von Art. 23 Abs. 1 lit. a BauR ausgeht, was eine Reduktion der Anzahl Pflichtparkplätze rechtfertigt. Andererseits legt der Gemeinderat in seiner Vernehmlassung ans Verwaltungsgericht nachvollziehbar dar, dass ein weiterer Parkplatz auf dem Grundstück KTN _01 aufgrund der Ausfahrtssichtweiten ohne Abbruch der bestehenden Liegenschaft oder massive Terrainveränderungen aufgrund der Hanglage nicht möglich bzw. wegen unverhältnismässigen Aufwands nicht zumutbar sind.

3.3.6 An alldem ändert nichts, dass an der Adresse des Baugrundstücks eine Gesellschaft domiziliert ist (J. _____ GmbH) und der Beschwerdeführer ausserdem behauptet, es herrsche bereits heute eine äusserst problematische Verkehrssituation. Wie die Vorinstanz und der Gemeinderat zutreffend darlegen, bezweckt die J. _____ GmbH die Entwicklung und den Betrieb einer Online-Plattform und Applikation. Massgeblicher Mehrverkehr ist davon nicht zu erwarten. Was die behaupteten Probleme mit der Verkehrssicherheit anbelangt (konkret genannt nur, aber immerhin die "erforderlichen Sichtweiten", die "nicht eingehalten werden können" [vgl. hierzu im Besonderen nachfolgend E. 3.4]), können diese nicht spezifisch auf das Baugrundstück zurückgeführt werden. Ein weiterer zusätzlicher Parkplatz auf dem Baugrundstück wäre nicht geeignet, die behaupteten Missstände zu beheben. Die Rüge einer Verletzung von Art. 23 BauR ist unbegründet.

3.4 Vom Beschwerdeführer wird - wie erwähnt - geltend gemacht, die erforderlichen Sichtweiten könnten nicht eingehalten werden. Der Regierungsrat erwog hierzu, dass hier weder eine neue Zufahrt erstellt, noch mit einer zusätzlichen Belastung der Zufahrt zu rechnen sei. Entsprechend sei auch keine neue Zufahrtsbewilligung erforderlich, in deren Rahmen die Sichtweiten überprüft werden müssten (vgl. angefochtener Entscheid, E. 6.2).

3.4.1 Einer Bewilligung des Strassenträgers bedürfen gemäss § 47 Abs. 1 des Strassengesetzes (StraG; SRSZ 442.110) vom 15. September 1999 das Erstellen neuer und der Aus- oder Umbau bestehender Zufahrten und privater Zugänge zu Strassen. Eine Bewilligung ist auch erforderlich, wenn über eine bestehende Zufahrt ein wesentlich grösserer oder andersartiger Verkehr in eine Strasse geleitet werden soll (§ 47 Abs. 2 StraG; vgl. auch § 25 Abs. 1 Strassenverordnung [StraV; SRSZ 442.111] vom 18.1.2000). Zu überprüfen ist eine rechtsgültig erteilte Einfahrtsbewilligung, wenn die erwartete, zusätzliche oder andersartige Belastung erheblich ist (§ 25 Abs. 2 StraV).

3.4.2 Der Standpunkt des Regierungsrats überzeugt: Die bestehende Zufahrt mit drei Garagen- und einem Aussenabstellplatz wird mit dem Projekt nicht verändert. Der zusätzliche Aussenparkplatz wird parallel zur F. _____strasse angeordnet und beansprucht die bestehende Zufahrt nicht (vgl. RR-act. 03/II/9). Eine grössere Belastung der Zufahrt ist daher nicht zu erwarten. Eine neue Zufahrtsbewilligung, in deren Rahmen die Sichtweiten zu überprüfen wären, ist daher nicht erforderlich. Dass die Sichtweiten bezüglich des zusätzlichen Aussenparkplatzes nicht eingehalten seien, ist weder ersichtlich noch dargetan. Die Rüge des Beschwerdeführers einer Verletzung von Art. 22 Abs. 1 BauR ("resp. § 38 StrG") verfängt daher nicht.

3.5 Der Beschwerdeführer rügt ferner eine Verletzung des Strassenabstands. Er macht geltend, das geplante Retentionsbecken halte den Strassenabstand von 4 m nicht ein. Nach § 42 StraG sei eine Ausnahmebewilligung erforderlich, die jedoch weder beantragt noch erteilt worden sei.

3.5.1 Gemäss § 65 Abs. 1 PBG richtet sich der Abstand gegenüber öffentlichen Strassen nach den Vorschriften der Strassengesetzgebung. Gegenüber öffentlichen Strassen ist dabei allein der Strassenabstand anwendbar (§ 68 Abs. 3 Satz 2 PBG). Dieser wird mit Baulinien im Nutzungsplanverfahren nach PBG oder subsidiär im Projektgenehmigungsverfahren festgelegt (§ 40 StraG). Falls Baulinien fehlen, gelten die in § 41 StraG festgelegten Strassenabstände, wobei unter den Voraussetzungen von § 42 StraG ausnahmsweise eine Unterschreitung des Strassenabstands bewilligt werden kann. Bauten und Anlagen über

bzw. unter der Strasse bedürfen einer Bewilligung des Strassenträgers (§ 43 f. StraG).

3.5.2 Bei der F. _____ strasse handelt es sich um eine öffentliche Strasse im Sinne von § 65 Abs. 1 und § 68 Abs. 3 Satz 2 PBG, weshalb hier allein die Bestimmungen des Strassengesetzes anwendbar sind. Beim Fehlen von Baulinien gibt dieses Strassenabstände für Gebäude und ähnlich wirkende Anlagen, Bäume, Sträucher und Lebhäge, sonstige Einfriedungen, Abschlussmauern und Böschungen vor (§ 41 Abs. 1 StraG). Für Bauten und Anlagen unter der Strasse legt das Gesetz keine Strassenabstände fest, verknüpft sie aber mit einer Bewilligungspflicht (§ 44 Abs. 1 StraG).

3.5.3 Hier umstritten ist der Bau einer Retentionsanlage mit einem Volumen von 10.3 m³. Die Retentionsanlage soll unter dem Vorplatz der Liegenschaft, d.h. vollständig unterirdisch angeordnet werden. Der Strassenraum wird von der Retentionsanlage nicht tangiert. Sie weist zum Fahrbahnrand der F. _____ strasse einen Abstand von 1.50 m auf, unterschreitet damit aber den Strassenabstand (vgl. auch RR-act. 03/III/24). Eine Ausnahmegewilligung im Sinne von § 42 StraG ist entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer indes nicht erforderlich. Namentlich handelt es sich bei der Retentionsanlage nicht um ein Gebäude oder eine ähnlich wirkende Anlage im Sinne von § 41 Abs. 1 lit. a StraG, zumal sie sich vollständig im Untergrund befinden wird. Hinzu kommt, dass Bauten und Anlagen unter der Strasse lediglich eine Bewilligung des Strassenträgers benötigen. Sachliche Gründe, die eine strengere Behandlung von Anlagen rechtfertigen könnten, die sich auf dem gleichen Niveau wie unter der Strasse liegende Bauten und Anlagen, aber innerhalb des Strassenabstands neben der Strasse befinden, sind nicht ersichtlich und auch nicht dargetan. Entsprechend verfängt auch diese Rüge nicht.

3.6 Der Beschwerdeführer macht schliesslich geltend, die geplante Stützmauer auf der Westseite müsse einen Abstand von mindestens 3 m zur Grenze von KTN _03 des Beschwerdeführers einhalten, der fraglos unterschritten sei. Der Regierungsrat sei sich bewusst gewesen, dass diese neue Stützmauer fassadenähnliche Wirkung aufweise und die erforderlichen Abstände nicht einhalte. Er habe versucht, diesen Zustand mit einer unzulässigen Auflage zu heilen. Der Regierungsrat übersehe, dass die bestehende Sichtschutzmauer immer noch um etwa einen halben Meter überrage und dass vor allem die Stützmauer eine massive Auffüllung samt Swimming Pool, mithin eine "dachähnliche Anlage oben drauf" trage.

3.6.1 Der Kanton stellt Mindestbauvorschriften auf, so vor allem im Bereich der Abstandsregelungen (vgl. §§ 52 ff. PBG, insbes. §§ 59 ff. PBG). Gemäss § 59

PBG 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). Der Wortlaut der kantonalen baupolizeilichen Grenz- und Gebäudeabstandsbestimmungen beschränkt sich sinngemäss auf Bauten, welche eine "Fassade" aufweisen (vgl. auch Urteil BGer 1A.29/2005 vom 24.3.2005 E. 3.2). Allgemeine öffentlich-rechtliche Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften für Anlagen fehlen im kantonalen Baurecht. Das PBG enthält auch keine spezifischen Grenzabstände für Stützmauern im Besonderen. Damit sind nach kantonalem Recht bei Stützmauern grundsätzlich keine öffentlich-rechtlich relevanten Grenzabstände einzuhalten, es sei denn, es liege eine fassadenähnliche Wirkung vor (VGE III 2024 81 vom 23.5.2025 E. 6.3.1 f. m.w.H.).

3.6.2 Der Regierungsrat erwog in diesem Zusammenhang grundsätzlich zutreffend, dass zum einen die Stützmauer auf der Westseite zwar nicht in den Grundriss- oder Umgebungsgestaltungsplänen ersichtlich sei. Zum andern jedoch sei auf dem Schnittplan Nr. b.101 vom 7. August 2023 erkennbar, dass die Stützmauer tiefer als die bestehende Mauer, welche genau auf der westlichen Grenze zum Nachbargrundstück KTN_03 liege, gebaut werden solle. Da die Stützmauer unter dem Terrain liege, könne diese auch keine fassadenähnliche Wirkung entfalten, wie der Regierungsrat ebenfalls schlüssig darlegt. An diesem Nichtvorhandensein einer fassadenähnlichen Wirkung kann selbstredend auch der Umstand, dass die Stützmauer "eine massive Auffüllung samt Swimming Pool" trägt, nichts ändern. Soweit der Beschwerdeführer replizierend geltend macht, die Stützmauer habe als unterirdische Baute einen Abstand von 1 m einzuhalten, verkennt er erneut, dass es sich bei der fraglichen Mauer um eine Anlage ohne fassadenähnliche Wirkung handelt und diese damit nicht als "Baute" i.S. des von ihm angerufenen § 61 Abs. 2 PBG qualifiziert werden kann. Hinsichtlich der erneut vorgetragenen Kritik an der vom Regierungsrat erlassenen Auflage kann auf das oben Erwähnte verwiesen werden (vgl. oben, E. 1). Zu wiederholen ist, dass der Regierungsrat mit der betreffenden Anordnung lediglich Klarheit über die zulässige Dimensionierung einer Stützmauer geschaffen hat, soweit sich diese nicht eindeutig aus den Plänen ergeben sollte. Zusammenfassend verfangen auch die Rügen einer Verletzung von Abstandsvorschriften durch die Stützmauer nicht.

4. Nach dem Dargelegten ist die Beschwerde abzuweisen. Der Beschwerdeführer trägt die Verfahrenskosten (§ 72 Abs. 2 VRP) und schuldet den Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung, nicht hingegen den Vorinstanzen (§ 74 Abs. 1 und Abs. 2 VRP).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens von Fr. 2'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

Er hat am 6. Dezember 2024 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe geleistet, sodass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegnern für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu zahlen.
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)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (3/R)
 - den Gemeinderat Wollerau (R)
 - den Regierungsrat des Kantons Schwyz (EB)
 - das Sicherheitsdepartement (EB)
 - und das Amt für Raumentwicklung ARE (EB).

Schwyz, 28. Juli 2025

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

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: 8. August 2025