

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2024 195

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

A._____ und **B.**_____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. C. _____,

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.**_____ und **E.**_____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. F. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung: Aufstockung eines
Einfamilienhauses)

Sachverhalt:

A. Am 28. Mai 2019 reichten D. _____ und E. _____ 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 G. _____ 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 D. _____ und E. _____ 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. H. _____, A. _____ und B. _____ 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 D. _____ und E. _____ ein abermals überarbeitetes Baugesuch ein, das publiziert (Abl 2023, S. ____) und öffentlich aufgelegt wurde. Dagegen haben Dr. H. _____ als Eigentümer des Nachbargrundstücks KTN _03, A. _____ und B. _____ 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. H. _____ (VB 117/2024; Beschwerde I), I. _____ (VB 118/2024; Beschwerde II) sowie A. _____ und B. _____ (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 erheben A._____ und B._____ mit Eingabe vom 3. Dezember 2024 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz. Sie stellen folgende Anträge:

1. Der Beschluss des Regierungsrates des Kantons Schwyz Nr. 816/2024 vom 5. November 2024 sei aufzuheben.
2. Das Baugesuch der Bauherrschaft / Beschwerdegegner sei abzuweisen, eventualiter die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Die vorinstanzlichen Akten seien beizuziehen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. gesetzliche MwSt.) zulasten der Beschwerdegegner und der Vorinstanzen.

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 ei-

nen ausdrücklichen Antrag verzichten, an den Erwägungen des angefochtenen Entscheids allerdings festhalten. Im Zuge des weiteren Schriftenwechsels (Replik der Beschwerdeführer [VG-act. 21], Duplik des Gemeinderats Wollerau [VG-act. 24] und der Beschwerdegegner [VG-act. 25], Triplik der Beschwerdeführer [VG-act. 30]) halten die Parteien an ihren Anträgen fest.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Die Beschwerdeführer machen eine Verletzung des Koordinationsgebots gemäss Art. 25a RPG geltend. Der GRB Nr. 2024.97 vom 6. Mai 2024 enthalte Nebenbestimmungen, die einen erheblichen Umsetzungsspielraum belassen würden. Das Baubewilligungsverfahren sei daher gar noch nicht abgeschlossen. Entsprechend hätte der Regierungsrat die Baubewilligung aufheben und die Sache an die Vorinstanzen zurückweisen müssen. Weiter rügen die Beschwerdeführer, der Regierungsrat hätte die Baubewilligung des Gemeinderats nicht "heilen", d.h. nicht mit zwei Auflagen ergänzen dürfen (vgl. angefochtener Entscheid, Disp.-Ziff. 1). Nach Ansicht der Beschwerdeführer liegt ein erheblicher Gestaltungsspielraum vor, den der Regierungsrat nicht selbst hätte ausfüllen dürfen, weil er nicht Planungs- bzw. Baubewilligungsbehörde sei. Das Vorgehen entziehe den Beschwerdeführern ausserdem den Rechtsschutz für die Projektänderung.

1.1 Das Koordinationsgebot gemäss Art. 25a RPG verlangt, dass ein geplantes Bauvorhaben in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren geprüft wird. Es bezweckt im Wesentlichen die prozessuale und materielle Harmonisierung verschiedener Verfahren im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben (vgl. BGE 148 II 139 E. 8.3). Nachgelagerte Verfahren sind nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll erscheint - so etwa, wenn die Beurteilung der Farb- und Materialwahl während der Bauausführung besser möglich ist - und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben können (BGE 150 II 566 E. 2.2.2; 149 II 170 E. 1.7). Verlangt eine Baubewilligung, dass Teilaspekte der Baute vor dem Baubeginn noch zu genehmigen sind, wird die Wirksamkeit der Bewilligung bis zur entsprechenden Genehmigung gehemmt. Diesfalls liegt eine suspensiv bedingt erteilte Baubewilligung vor (BGE 150 II 566 E. 2.2.2; Urteile BGer 1C_479/2022 vom 17.4.2023 E. 1.2; 1C_697/2020 vom 30.3.2021 E. 1.4; je mit Hinweisen). Nach der Rechtsprechung führt eine solche Bedingung dazu, dass das Baubewilligungsverfahren als noch nicht abgeschlossen gilt, sofern der Baubehörde bei der Beurteilung der Erfüllung der Bedingung noch ein Entscheidungsspielraum offensteht (BGE 149 II 170 E. 1.6 und 1.8).

1.1.1 Das kantonale Recht stellt die Koordination im Sinne von Art. 25a RPG für Bauvorhaben insbesondere mit § 77 Abs. 3 sowie § 81 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 sicher. Danach sorgen der Gemeinderat als Bewilligungsbehörde (vgl. § 76 Abs. 1 PBG) und die kantonalen Amtsstellen für eine koordinierte Behandlung der Baugesuche (vgl. § 81 Abs. 1 PBG). Soweit sich zwischen einzelnen Stellungnahmen der kantonalen Fachinstanzen ein Widerspruch ergibt, nimmt das Volkswirtschaftsdepartement die Koordination vor (vgl. § 43 Abs. 2 Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997). Über das Baugesuch und allfällige öffentlich-rechtliche Einsprachen ist gleichzeitig Beschluss zu fassen. Die kommunale Baubewilligung und der Einspracheentscheid sind zusammen mit der kantonalen Baubewilligung allen Parteien gleichzeitig zuzustellen (vgl. § 81 Abs. 3 PBG). Technische Bewilligungen können in der Baubewilligung vorbehalten und nach Rechtskraft der Baubewilligung erteilt werden (§ 81 Abs. 4 PBG). Als technische Bewilligungen gelten ergänzende Konkretisierungen der Baubewilligung, welche Erschliessung, Lage, Dimension und Erscheinungsbild eines Bauvorhabens nicht verändern (§ 44 Abs. 1 PBV).

1.1.2 Der Gesamtentscheid des ARE vom 18. April 2024 (kantonale Baubewilligung im Sinne von § 83 PBG) und der GRB Nr. 2024.97 vom 6. Mai 2024 enthalten verschiedene Nebenbestimmungen und Auflagen. Die Beschwerdeführer machen geltend, die Auflagen betreffend Entwässerungskonzept (GRB Nr. 2024.97 Disp.-Ziff. 8.10), Siedlungsentwässerung (GRB Nr. 2024.97 Disp.-Ziff. 10.2), Schallschutz (GRB Nr. 2024.97 Disp.-Ziff. 8.9) sowie Bauinstallationsplan (GRB Nr. 2024.97 Disp.-Ziff. 11.4) seien mit dem Koordinationsgebot unvereinbar. Dies trifft nicht zu: Wie sich aus dem GRB Nr. 2024.97 ergibt, betreffen die monierten Aspekte lediglich untergeordnete Aspekte des Bauvorhabens. Sie stellen die Bewilligungsfähigkeit des Projekts als solches nicht in Frage, sind selbständig beurteilbar und bedürfen weder in formeller noch materieller Hinsicht einer weitergehenden Koordination. Im Einzelnen

- betrifft die Auflage in GRB Nr. 2024.97 Disp.-Ziff. 8.10 die Baustellenentwässerung, wobei die Beschwerdegegner auf bestimmte Vorgaben verpflichtet werden, deren Einhaltung sie vor Baubeginn mit einem Entwässerungskonzept nachzuweisen haben. Dass diese Vorgaben umfangreiche Dispositionen erfordern würden, ist weder ersichtlich noch dargetan, zumal es sich lediglich um provisorische Installationen handeln dürfte;
- erklärt die Auflage in GRB Nr. 2024.97 Disp.-Ziff. 10.2 zur Siedlungsentwässerung das Kap. 3 des Prüfberichts zur Kanalisationsbewilligung vom 28. August 2023 für verbindlich. Gleichzeitig wird die Einreichung eines revi-

dierten Kanalisationsprojekts zur Genehmigung verlangt. Aus dem entsprechenden Prüfbericht ergibt sich, dass im Wesentlichen noch die Beibringung von Detailplänen und -abklärungen (z.B. Höhenkote von Anschluss- bzw. Abflusspunkten) sowie geringfügige Korrekturen bei den Auslaufkoten erforderlich sind (vgl. RR-act. II/03/23);

- wird mit der Auflage in GRB Nr. 2024.97 Disp.-Ziff. 8.9 lediglich Art. 32 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) vom 15. Dezember 1986 wiederholt, was die baurechtskonforme Ausführung und Realisierung im Rahmen der Detailplanung und Auftragsvergabe sicherstellt, worauf auch der Gemeinderat in seiner Vernehmlassung ans Verwaltungsgericht zutreffend hinweist (vgl. VG-act. 16);
- verlangt der Gemeinderat mit Disp.-Ziff. 11.4 des GRB Nr. 2024.97 die Einreichung eines detaillierten Bauinstallationsplans (insbesondere Umschlagplatz, Baustellenabschränkung, Ein-/Ausfahrt Baustelle, Handwerkerabstellplätze), wobei weder dargetan noch ersichtlich ist, dass die konkreten Verhältnisse besondere Schwierigkeiten für die Bauinstallation oder rechtserhebliche Einschränkungen für die Beschwerdeführer mit sich bringen würden. Hinzu kommt, dass provisorische Bauten, die als Bauinstallation benötigt werden, ohne Baubewilligung erstellt werden dürfen und eine ungenügende Baustellenerschliessung grundsätzlich nur dazu führt, dass die Baufreigabe einstweilen unterbleibt (vgl. VGE III 2020 164 vom 21.1.2021 E. 7.2.1; III 2019 242 vom 18.6.2020 E. 2.9.3).

Diese Nebenbestimmungen resultieren teilweise aus Sachzwängen des Bauablaufs - so können etwa die exakten Höhenkoten von Anschluss- und Abflusspunkten der Siedlungsentwässerung erst im Zuge des Aushubs festgestellt werden - und sind jedenfalls sachlich begründet. Die Rüge einer Verletzung von Art. 25a RPG geht fehl.

1.1.3 Eine Rückweisung der Sache an den Gemeinderat war auch aus verfahrensrechtlichen Gründen nicht geboten. Die Beschwerdeführer machen diesbezüglich eine Verletzung von § 36 Abs. 1 lit. b Ziff. 6 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 geltend. Zur Begründung verweisen sie auf die bundesgerichtliche Praxis zu Art. 93 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005. Danach legt das Bundesgericht den Begriff des Vor- und Zwischenentscheids in baurechtlichen Angelegenheiten tendenziell weit aus (vgl. BGE 150 II 566; 149 II 170), was dazu führt, dass kantonal letztinstanzliche Urteile mangels nicht wiedergutzumachenden Nachteils im Sinne von Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG teilweise nicht unmittelbar, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt

beim Bundesgericht anfechtbar sind. Ob es sich beim GRB Nr. 2024.97 und dem nachfolgenden RRB Nr. 816/2024 um einen Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 Abs. 1 BGG handelt, ist angesichts der vorstehenden Ausführungen (E. 1.1.2) sowie der nachfolgenden Darlegungen (vgl. E. 1.2) zweifelhaft. Die Frage kann an dieser Stelle aber ohnehin offenbleiben.

1.1.4 Das Bundesrecht schreibt den Kantonen lediglich vor, dass Entscheide im kantonalen Instanzenzug mindestens in jenem Rahmen angefochten werden können, der gemäss Art. 90 ff. BGG für das Verfahren vor dem Bundesgericht gilt (vgl. BGE 146 I 62 E. 5.4.5; Urteile BGer 1C_49/2021 vom 25.6.2021 E. 3.4; 2C_596/2014 vom 6.3.2015 E. 3.3.2). Dabei steht es den Kantonen grundsätzlich frei, die Anfechtbarkeit von Entscheiden in weitergehendem Mass zuzulassen (vgl. Urteil BGer 1C_49/2021 vom 25.6.2021 E. 3.4, m.H. auf BGE 138 II 162 E. 2.1.1; Urteil BGer 1C_363/2020 vom 30.11.2020 E. 3.3), woran auch das von den Beschwerdeführern zitierte Urteil 1C_436/2023 vom 18. Juni 2024 nichts ändert. Entsprechend ist keine Bundesrechtswidrigkeit darin zu erblicken, dass der Regierungsrat auf die Beschwerde gegen den GRB Nr. 2024.97 eingetreten ist. Soweit ersichtlich hat er den GRB Nr. 2024.97 als verfahrensabschliessenden Entscheid im Sinne von § 36 Abs. 1 lit. a VRP betrachtet. Dieses Verständnis ist unter einem kantonalrechtlichen Blickwinkel nicht zu beanstanden, zumal das Bauvorhaben im Zusammenhang mit den Nebenbestimmungen bloss noch geringfügige Änderungen und Präzisierungen erfahren wird. Die Rüge der Beschwerdeführer ist auch insoweit unbegründet.

1.2 Weiter erachten die Beschwerdeführer das Vorgehen des Regierungsrats als unzulässig, den GRB Nr. 2024.97 in teilweiser Gutheissung ihrer Beschwerde mit zwei Auflagen zu ergänzen. Sie machen geltend, der Regierungsrat hätte die Angelegenheit an den Gemeinderat zurückweisen müssen, weil er selbst nicht 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 Verwaltungsrechtspflege 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). Weiter ist zu beachten, dass die Beschwerdeführer gar kein schützenswertes Interesse an der Rückweisung der Angelegenheit an die Gemeinde Wollerau haben. Jedenfalls ist weder geltend gemacht noch ersichtlich, dass sie einen Vorteil davon hätten, 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. Hinzu kommt, dass dem Regierungsrat mit Bezug auf die Gemeindeautonomie keine weitergehende Überprüfungsbefugnis zukommt als dem Verwaltungsgericht (vgl. § 46 Abs. 2 VRP). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer liegt daher auch keine Verkürzung ihres Rechtsschutzes vor. 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 zu den Beschwerdeführern 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 Beschwerdeführer mit ihren Anträgen ausdrücklich 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. Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung von § 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 Die Beschwerdeführer wenden dagegen ein, nach der Rechtsprechung sei der tatsächliche Geländeverlauf dem rechtlich massgebenden, gewachsenen

Terrain gleichzusetzen. Daher könne nicht auf den Höhenkurvenplan von 1932 abgestellt werden. Würde auf den heutigen Terrainverlauf abgestellt, überschreite das Bauprojekt eindeutig die zulässige Gebäude- und Firsthöhe. Indem der Regierungsrat auf das ursprünglich gewachsene Terrain von 1932 abstelle, werde der gewachsene Boden auf unabsehbare Zeit fixiert. Dies widerspreche der Realität der durch planerische und bauliche Massnahmen mitgestalteten Umwelt und blockiere eine raumplanerische und bauliche Weiterentwicklung. Das Kriterium der Eruiierbarkeit habe daher nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung (EGV-SZ 2005, B. 8.9 E. 3.2 f.) in den Hintergrund zu treten. Das Abstellen auf das "gewachsene Terrain" und nicht auf das aktuelle Terrain dränge sich nur dort auf, wo kumulativ die Abweichung offensichtlich sei und ein Abstellen auf den aktuellen Geländeverlauf zu baupolizeilich unhaltbaren Ergebnissen führe. Hier befänden sich die Grundstücke an einer Hanglage. Sie seien entlang der G._____strasse einheitlich an den Strassenverlauf angepasst worden: Bei den bergseitigen Grundstücken seien Abgrabungen erfolgt, um eine Einfahrt in die Strasse zu ermöglichen. Umgekehrt seien bei den talseitigen Grundstücken Aufschüttungen erfolgt. Das Grundstück der Beschwerdegegner sei dazumal abgegraben worden; das Terrain liege unter dem ursprünglichen Terrain von 1932. Würde auf den Höhenplan von 1932 abgestellt, kämen die Beschwerdegegner in den Genuss einer Privilegierung. Eine offensichtliche Abweichung vom historischen Terrain liege nicht vor. Der ursprüngliche Terrainverlauf habe sich nur durch historische Pläne feststellen lassen. Ebenso wenig führe es zu baupolizeilich unhaltbaren Ergebnissen, wenn auf das bestehende Gelände abgestellt werde. Dies sei nach der Rechtsprechung nur der Fall, wenn die nachbarlichen Interessen massiv beeinträchtigt würden oder bei einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds. Hier liege der Fall komplett anders. Die nachbarlichen Interessen würden gerade für die Massgeblichkeit des bestehenden Geländes sprechen. Auf dem Baugrundstück herrsche kein baupolizeilich unhaltbarer Zustand, zumal eine grosszügige und unbehinderte Aussicht auf den Zürichsee gewährleistet sei. Weiter gehe die Argumentation des Gemeinderats fehl, wonach alle Grundstücke entlang der Wollerauerstrasse gleichbehandelt werden müssten, weil sie alle derselben Baubeschränkung unterstanden hätten. Dies sei sachlich unzutreffend.

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 aus-

gemittelten 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 07.11.2022 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. 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 Terrainveränderung 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 G. _____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 die Beschwerdeführer gehen davon aus, dass das Terrain auf dem Baugrundstück unter dem ursprünglichen Terrain vor der Errichtung der bestehenden Baute liegt. Sie machen aber geltend, eine offensichtliche Abweichung vom historischen Terrain sei nicht gegeben. Dies trifft nicht zu: 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 dem von den Parteien in ihren Eingaben ans Verwaltungsgericht beigefügten Bildmaterial (vgl. VG-act. 1 [Verwaltungsgerichtsbeschwerde], S. 12 f. Rz. 20; VG-act. 13 [Vernehmlassung], S. 15 ff. Rz. 39.1 und S. 24 f. Rz. 55) 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; VG-act. 1, S. 12 f. Rz. 20). Dass nicht nur auf dem Baugrundstück, sondern auch auf den benachbarten Grundstücken gewisse Abgrabungen vorgenommen wurden, um einen ebenen Übergang zur G._____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. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer 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 machen die Beschwerdeführer geltend, auf dem Baugrundstück bestehe schon seit Jahrzehnten ein Wohnhaus. Die Aufstockungsabsicht allein könne keine baupolizeilich unhaltbare Situation bewirken. Dass bereits heute eine baupolizeilich unhaltbare Situation herrsche, sei nicht ersichtlich, zumal die Behörden die bestehende Situation während Jahrzehnten geduldet hätten. Mit dieser Argumentation verkennen die Beschwerdeführer, dass der Regierungsrat den baupolizeilich unhaltbaren Zustand weder auf die bestehende Situation noch die blossе Aufstockungsabsicht 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 von den Beschwerdeführern angerufene Rechtsprechung 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 Erweiterungsbaus 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. Die Beschwerdeführer stellen 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). Für die rechtsgleiche Bestimmung der Messbasis ist dabei nicht entscheidend, ob und inwieweit das Baugrundstück sowie die umliegenden Grundstücke einer Höhenbeschränkung unterliegen, die privatrechtlich vereinbart wurde.

2.4.3 Nicht erkennbar ist ferner, inwieweit die Höhenunterschiede der Koten OK Dach bzw. Erdgeschoss auf den Grundstücken KTN_01 und KTN_03 gegen die Vorgehensweise der Vorinstanz sprechen sollen. Soweit auf die diesbezüglichen Angaben der Beschwerdeführer zu den verschiedenen Höhenkoten abzustellen wäre (vgl. VG-act. 30 Rz. 7), ergibt sich daraus bloss, dass die Kote OK Dach auch nach der geplanten Aufstockung immer noch rund einen Meter tiefer liegt als das Attikageschoss des aufgrund der Topographie grundsätzlich tiefer liegenden Grundstücks KTN_03. Gestützt darauf lässt sich jedenfalls nicht schlies-

sen, dass zur Beurteilung des streitgegenständlichen Bauprojekts zwingend auf das gestaltete Terrain abzustellen ist. Kein anderer Schluss drängt sich mit Blick auf den Vertrag betreffend Übertragung von Personal-Dienstbarkeiten auf, den die Beschwerdeführer mit der Triplik zu den Akten reichen. Allfällige zivilrechtliche Ansprüche, die hier ohnehin nicht näher substantiiert werden und die ausserdem nicht den Beschwerdeführern des vorliegenden Verfahrens zustehen, sind nicht durch das Verwaltungsgericht zu klären, jedenfalls solange die Verletzung von Eigentumsrechten nicht offensichtlich ist (vgl. VGE III 2020 110 vom 23.9.2020 E. 2.3; Urteil BGer 1C_432/2021 vom 21.7.2022 E. 3.1 m.w.H.).

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. Die Beschwerdeführer beanstanden weiter die Geschossigkeit, die Parkplatzsituation bzw. die Verkehrssicherheit und den Strassenabstand.

3.1 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.

3.1.1 Die Beschwerdeführer machen geltend, unter Berücksichtigung des gestalteten Terrains liege die Fassadenabwicklung bei der Nordost-, Südost- und Südwestfassade des Untergeschosses praktisch komplett darüber. Folglich handle es sich um ein Vollgeschoss. In den alten Plänen des Wohnhauses sei dieses Geschoss entsprechend auch als Erdgeschoss und nicht als Untergeschoss bezeichnet worden. Somit lägen drei Vollgeschosse vor, was den Zonenvorschriften widerspreche.

3.1.2 Den Beschwerdeführern kann nicht gefolgt werden: Aus den Berechnungen zur Fassadenabwicklung geht hervor, dass sich weniger als 40% der Fassadenabwicklung mehr als 1.50 m über dem gewachsenen bzw. dem gestalteten, tiefer liegenden Terrain befinden (vgl. RR-act. II/03/12). Als gewachsenes Terrain gilt dabei nicht der heutige Terrainverlauf (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).

3.2 Nach Auffassung der Beschwerdeführer falsch ist ferner, dass für die Berechnung der Fassadenabwicklung des Untergeschosses auf die bestehende Garagenanbaute im Nordwesten der Liegenschaft verzichtet wurde. Bei der Garage handle es sich weder funktionell noch optisch um einen selbständigen Baukörper. Der Gemeinderat geht demgegenüber davon aus, dass es sich bei der Einzelgarage um eine Nebenbaute im Sinne von § 61 Abs. 1 PBG handle, die zur Berechnung des Untergeschosses der Hauptbaute nicht relevant sei.

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 angebaute 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 ei-

ne Verbindung besteht (z.B. Verbindungstür, vgl. VGE III 2010 211 vom 1.3.2011 E. 2.5.1; 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 machen die Beschwerdeführer geltend, es seien nicht genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge vorgesehen. In Anwendung von Art. 23 Abs. 1 BauR seien sieben Parkplätze notwendig. Das Baugesuch weise nur fünf Parkplätze auf.

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 Fahrrä-

der 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 Die Beschwerdeführer setzen 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. Sie behaupten bloss, es sei die Bruttogeschossfläche von rund 399 m² massgebend. 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 Vor-

zug vor jener der Beschwerdeführer gegeben werden: Der Gemeinderat führt einerseits aus, dass er ab einer Bruttogeschossfläche von 300 m² praxisgemäss 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 die Beschwerdeführer ausserdem behaupten, es käme regelmässig zu gefährlichen Situationen. 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 (zunehmender Verkehr, einseitiges Trottoir, kaum Parkplätze, keine Haltemöglichkeiten für grössere Fahrzeuge, etc.), betreffen diese - soweit sie tatsächlich vorliegen sollten, was nicht erstellt ist - die G._____strasse insgesamt und können 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 Von den Beschwerdeführern wird weiter geltend gemacht, die Verkehrssicherheit sei nicht gewährleistet. Die erforderlichen Sichtweiten seien nicht eingehalten, was die Vorinstanz nicht überprüft habe. 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 G._____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 Zufahrtbewilligung, 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 Rügen der Beschwerdeführer verfangen daher nicht.

3.5 Die Beschwerdeführer rügen ferner eine Verletzung des Strassenabstands. Sie machen geltend, das geplante Retentionsbecken befinde sich nicht unter der Strasse, sondern innerhalb des Strassenabstands auf dem Baugrundstück. Nach § 42 StraG sei eine Ausnahmbewilligung 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 G._____strasse handelt es sich um eine öffentliche Strasse im Sinne von § 65 Abs. 1 und § 68 Abs. 3 Satz 2 PBG. Anders als bei den von den Beschwerdeführern referenzierten Entscheiden VGE III 2009 2013 vom 15. April 2010 bzw. III 2010 173 vom 20. Januar 2011 sind hier deshalb allein die Bestimmungen des Strassengesetzes anwendbar. 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

G. _____ 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.

4. Nach dem Dargelegten ist die Beschwerde abzuweisen. Die Beschwerdeführer tragen je unter solidarischer Haftbarkeit die Verfahrenskosten (§ 72 Abs. 2 VRP) und schulden 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 unter solidarischer Haftbarkeit den Beschwerdeführern auferlegt.

Sie haben am 9. Dezember 2024 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe geleistet, sodass die Rechnung ausgeglichen ist.

3. Die Beschwerdeführer haben den Beschwerdegegnern für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu zahlen, unter solidarischer Haftbarkeit.
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).
5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (3/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (3/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 14.7.2025 inkl. Beilage [VG-act. 30])
 - den Gemeinderat Wollerau (R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 14.7.2025 inkl. Beilage [VG-act. 30])
 - den Regierungsrat des Kantons Schwyz (EB)
 - das Sicherheitsdepartement (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 14.7.2025 inkl. Beilage [VG-act. 30])
 - und das Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 14.7.2025 inkl. Beilage [VG-act. 30]).

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