

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2024 22

Entscheid vom 27. Juni 2024

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur., Karl Gasser, Richter
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. **Gemeinderat Wollerau**, Hauptstrasse 15, Postfach 335,
8832 Wollerau,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
3. **B.** _____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt C. _____ und/oder Rechtsan-
wältin D. _____,
4. **E.** _____ **AG**,
Beigeladene,
vertreten durch Rechtsanwalt F. _____ und/oder Rechtsan-
walt G. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (nachträgliche Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Mit Beschluss (RRB) Nr. 986/2016 vom 6. Dezember 2016 genehmigte der Regierungsrat des Kantons Schwyz den Gestaltungsplan (GP) "H. _____" inkl. Sonderbauvorschriften (SBV), welcher die damaligen Grundstücke KTN 001._____, KTN 002._____ (teils) und KTN 003._____ (heute KTN 001._____, 004._____, 005._____, 006._____, 007._____, 008._____ und 003._____) umfasst.

Mit Beschluss (GRB) Nr. 2016 vom 11. Oktober 2016 erteilte der Gemeinderat Wollerau der E. _____ AG die Baubewilligung für den Ausbau der Erschliessungsstrasse und mit GRB Nr. 2017.59 vom 18. April 2017 eine Projektänderung an der Strasse. Mit GRB Nr. 2017.180 vom 14. August 2017 erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung für den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern (MFH), ein Einfamilienhaus (EFH) sowie eine Tiefgarage. Es folgten weitere Baubewilligungen für eine Projektänderung bei der Tiefgarage (GRB Nr. 2018.4 vom 9.1.2018), für eine Gebäudeschutzleitung und eine Erdsonden-Wärmepumpenanlage (GRB Nr. 2018.143 und GRB Nr. 2018.145, beide vom 14.5.2018) sowie für eine weitere Projektänderung (GRB Nr. 2019.154 vom 29.10.2019).

Mit GRB Nr. 2022.323 vom 10. Oktober 2022 erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung für das nachträgliche Baugesuch für "Umgebung, Zaun, Stützmauer, UFC [Unterflurcontainer]" unter Auflagen. Eine dagegen von einer Nachbarin eingereichte Beschwerde wies der Regierungsrat mit RRB Nr. 322/2023 vom 25. April 2023 ab. Eine hiergegen erhobene Beschwerde hiess das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit VGE III 2023 77 vom 28. September 2023 im Sinne der Erwägungen teilweise gut; im Übrigen wies es die Beschwerde im Sinne der Erwägungen ab, soweit darauf einzutreten war. Eine dagegen erhobene Beschwerde ist beim Bundesgericht anhängig.

B. A. _____, Eigentümerin einer 3.5-Zimmerwohnung im Haus "I. _____", H. _____ weg 10 in Wollerau (KTN 001._____) in der zwischenzeitlich realisierten Wohnüberbauung im Gestaltungsplangebiet "H. _____", monierte mit einer Eingabe vom 13. September 2021 beim Gemeinderat, es seien gewisse Keller- bzw. Nebenräume im Haus "I. _____" widerrechtlich zu Wohnräumen aus- bzw. umgebaut worden und sie forderte das Bauamt auf, sämtliche Keller- und Nebenräume in der Überbauung "H. _____" zu kontrollieren (Vi-act. II.-01 Beilage 22).

C. Am 13./14. Dezember 2021 führte die Abteilung Hochbau der Gemeinde Wollerau Baukontrollen bei insgesamt 14 Keller- und Hobbyräumen in der Überbauung "H. _____" durch und stellte gewisse Abweichungen vom bewilligten

Zustand fest (vgl. Vi-act. II.-01 Beilage 21). Mit GRB Nr. 2022.233 vom 20. Juni 2022 beurteilte der Gemeinderat die Einwände von A._____ bezüglich Umnutzung als nicht zutreffend und wies diese als erledigt ab (Vi-act. II.-01 Beilage 21).

D. Der Regierungsrat hiess eine von A._____ dagegen erhobene Beschwerde mit RRB Nr. 862/2022 vom 8. November 2022 gut und wies die Sache zur Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens für die festgestellten Abweichungen an den Gemeinderat zurück (Vi-act. II.-01 Beilage 19).

E. Am 24. Mai 2023 beschwerte sich A._____ beim Hochbauamt der Gemeinde Wollerau darüber, dass für die klimatisierten Weinkeller in den Häusern "J._____" (H._____weg 6) und "K._____" (H._____weg 4) keine nachträglichen Baubewilligungsverfahren durchgeführt worden seien (Vi-act. II.-01 Beilage 18).

F. Mit GRB Nr. 2023.129 vom 19. Juni 2023 (Versand am 21.6. 2023) entschied der Gemeinderat (Vi-act. II.-01 Beilage 17):

1. Im Zusammenhang mit den drei Gegenstand der Einsprache/Klage von A._____ vom 24.5.2023 bildenden Räumen wird im Sinne der Erwägungen weder ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren noch ein nochmaliger Augenschein durchgeführt.
- 2.-3. (Rechtsmittelbelehrung und Zustellung).

G. Dagegen erhob A._____ am 27. Juni 2023 fristgerecht Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat und beantragte (Vi-act. I.-01):

1. Gemeinderatsbeschluss Nr. 2023.129: Beschluss Ziffer 1, Seite 3 sei aufzuheben.
2. Der Gemeinderat sei aufzufordern, beim Bauamt ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren sowie einen Augenschein der Nebenräume Haus J._____ zu erzwingen (mit Fokus auf Waschen/Keller).
3. Es gilt, das fragwürdige Dokument «Baubewilligung vom 29.10.19 durch das Bauamt/Regierungsrat prüfen zu lassen (Zweck, inhaltliche Themen, Richtigkeit, Legalität, Nutzen, Echtheit). Das Bauamt muss dem Regierungsrat die Richtigkeit, Gültigkeit der Baubewilligung beweisen.
4. Der Weinkeller muss in die Legalität geführt werden, um den gesetzlichen Aspekten zu entsprechen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen der Bauherrschaft bzw. die Vorinstanz.

H. Mit RRB Nr. 60/2024 vom 30. Januar 2024 (Versand am 6.2.2024) entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Der angefochtene Beschluss Nr. 2023.129 vom 19. Juni 2023 wird aufgehoben und die Sache zur Durchführung einer Baukontrolle und eines nachträglichen

Baubewilligungsverfahrens im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1600.-- werden zur Hälfte der Beschwerdeführerin auferlegt (Fr. 800.--) und mit ihrem Kostenvorschuss (Fr. 1500.--) verrechnet. Je ein Viertel der Verfahrenskosten werden der Gemeinde Wollerau (Fr. 400.--) und dem Beschwerdegegner (Fr. 400.--) auferlegt. (...).
3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

I. Gegen diesen RRB Nr. 60/2024 erhebt A. _____ mit Eingabe vom 24. Februar 2024 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit den folgenden Anträgen

1. Der Beschluss des Regierungsrats des Kantons Schwyz Nr. 60/2024 vom 30. Januar 2024 sei aufzuheben und die gegen den Beschluss Nr. 2023.129 des Gemeinderates Wollerau vom 19. Juni 2023 eingereichte Beschwerde sei gutzuheissen. Die Klage VB139/2022 wurde vom Regierungsrat am 8. November 2022 in allen Punkten gutgeheissen.
2. Unter Kosten und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt.) zu Lasten der Beschwerdegegnerin und der Vorinstanzen.

J. Das Sicherheitsdepartement erklärt am 29. Februar 2024 an den Erwägungen des angefochtenen RRB Nr. 60/2024 festzuhalten und auf die Einreichung einer Vernehmlassung zu verzichten. Die Beigeladene beantragt mit Vernehmlassung vom 25. März 2024, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. 8.1% MwSt) zulasten der Beschwerdeführerin. Die Gemeinde ersucht mit Stellungnahme vom 17. April 2024 um Abweisung der Beschwerde; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin. Der Beschwerdegegner beantragt mit Vernehmlassung vom 29. April 2024:

1. Auf die Beschwerde sei nicht einzutreten.
2. Eventualiter: Auf die Beschwerde sei insoweit nicht einzutreten, als der Regierungsrat den Beschluss des Gemeinderats Wollerau Nr. 2023.129 vom 19. Juni 2023 in teilweiser Gutheissung der Beschwerde von A. _____ aufgehoben und die Sache zur Durchführung einer Baukontrolle und eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz (den Gemeinderat Wollerau) zurückgewiesen hat (Dispositiv-Ziffer 1 des Beschlusses des Regierungsrats). Im Übrigen sei die Beschwerde abzuweisen.
3. Subeventualiter: Die Beschwerde sei abzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (letzteres zzgl. 8.1 % MwSt.) zulasten der Beschwerdeführerin.

K. Mit Replik vom 16. Mai 2024 ersucht die Beschwerdeführerin um Gutheissung ihrer Beschwerde; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner.

L. Die Beigeladene ersucht mit Duplik vom 21. Mai 2024 um antragsgemässen Entscheid, sofern darauf eingetreten werden könne und sie erklärt, sämtliche Ausführungen in der Replik vom 16. Mai 2024 zu bestreiten und - unter Verweis auf die bisherigen Eingaben - auf eine Duplik zu verzichten.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Nach § 14 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 kann eine Drittperson auf ihr Gesuch hin, auf Antrag einer Partei oder von Amtes wegen als Nebenpartei in das Verfahren einbezogen werden, wenn sie durch eine Verfügung oder einen Entscheid voraussichtlich in ihren schützenswerten Interessen betroffen ist (Abs. 1). Die beigeladene Person kann im Verfahren Parteirechte ausüben; sie kann Anträge nur zu Gunsten oder zu Lasten der Hauptparteien stellen (Abs. 2). Die Verfügung oder der Entscheid wird auch gegenüber der beigeladenen Person rechtswirksam (Abs. 3).

1.2 Die von der Beschwerdeführerin als Beschwerdegegnerin aufgeführte E._____ AG ist als ursprüngliche Bauherrschaft der Wohnüberbauung im Gestaltungsplangebiet "H._____" in Wollerau voraussichtlich in ihren schützenswerten Interessen betroffen (vgl. dazu auch RRB Nr. 862/2022 vom 8.11.2022 [= Vi-act. II.-01 Beilage 19] E. 5.1). Daher wurde sie mit Verfügung vom 17. Februar 2024 ins vorliegende Verfahren einbezogen.

2.1 Vor Erlass einer Verfügung oder eines Entscheides prüft die Behörde von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für einen Sachentscheid erfüllt sind. Sie prüft u.a. insbesondere die Rechtsmittelbefugnis (§ 27 Abs. 1 lit. d VRP). Zur Einreichung eines Rechtsmittels ist gemäss § 37 Abs. 1 VRP berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid oder die angefochtene Verfügung besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides oder der Verfügung hat (lit. c).

2.2 Den Anforderungen von § 37 Abs. 1 lit. b und c VRP kommt dann eine besondere Bedeutung zu, wenn ein Dritter (z.B. Nachbar) den Entscheid anfiicht. Ist in einem solchen Fall durch ein unmittelbares Berührtsein eine spezifische Bezie-

hungsnähe gegeben, hat der Beschwerdeführer ein ausreichendes Rechtsschutzinteresse daran, dass der angefochtene Entscheid aufgehoben wird. Dieses Interesse besteht im praktischen Nutzen, den die erfolgreiche Beschwerde dem Beschwerdeführer eintragen würde, d.h. in der Abwendung eines Nachteils wirtschaftlicher, ideeller, materieller oder anderweitiger Natur, den der angefochtene Entscheid für ihn zur Folge hätte (vgl. Aemisegger/Haag, in: Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, 2020 Art. 33 N 64; Hensler, Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde im Kanton Schwyz, Zürich 1980, S. 37 ff.; EGV-SZ 1998 Nr. 2 E. 2d).

2.3 Der Umfang der Tätigkeit des Verwaltungsgerichts als Beschwerdeinstanz wird durch den Anfechtungsgegenstand abgegrenzt. Es kann grundsätzlich nur das Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sein, was auch Gegenstand der zugrunde liegenden Verfügung war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein müssen. Gegenstände, über welche die erste Instanz bzw. die Vorinstanz zu Recht nicht entschieden hat, fallen nicht in den Kompetenzbereich des Verwaltungsgerichts als Beschwerdeinstanz (vgl. statt vieler VGE III 2020 175 vom 22.2.2021 E. 1.1; VGE III 2016 5 vom 26.10.2016 E. 2.1, je m.H.; Bertschi, in: Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [kurz: Kommentar VRG], 3. Aufl. 2014, Vorbem. zu §§ 19-28a, Rz. 44-49; Kölz/ Häner/Bertschi, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Aufl. 2013, Rz. 685 ff.; EGV-SZ 1979, S. 122).

2.4 Anfechtungsgegenstand bzw. Streitgegenstand ist das Dispositiv, nicht jedoch einzelne Elemente der Begründung (Müller, in: Auer/Müller/Schindler [Hrsg.], Kommentar VwVG, 2. Aufl. 2019, Art. 44 Rz. 5; Hensler, a.a.O., S. 58). Die Begründung nimmt grundsätzlich nicht an der Rechtskraft teil. Nur das Dispositiv erwächst in (formelle) Rechtskraft sodass auch nur das Dispositiv anfechtbar ist (BGE 140 I 144 E. 2.4.2 mit m.w.H.). Ausführungen, die allein in den Erwägungen enthalten sind, haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Sie sind aber insoweit für die Rechtsverbindlichkeit des Dispositivs unerlässlich, als sie dessen Inhalt verdeutlichen (vgl. Camprubi, in: Auer/Müller/Schindler, a.a.O., Art. 61 Rz. 24). Allerdings können auch die Erwägungen an der Rechtskraft teilhaben, namentlich dann, wenn das Dispositiv mit der Formulierung "im Sinne der Erwägungen" ausdrücklich auf sie verweist (vgl. Griffel, in: Kommentar VRG, § 28 N 7; Hirzel, in: Waldmann/Weissenberger [Hrsg.], Praxiskommentar VwVG, 3. Aufl. 2023, Art. 61 Rz. 43; BGE 144 V 418 E. 4.2 m.H.; Urteil BGer 1C_126/2008 vom 17.11.2008 E. 3.2; 1P.563/2004 + 1P.611/2003 vom 17.5.2005 E. 3.4.2, je m.w.H.).

2.5.1 Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Als Eigentümerin einer 3.5-Zimmerwohnung im Haus "I. _____" welches sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Häusern "J. _____" und "K. _____" befindet und zur selben Wohnüberbauung im Gestaltungsplangebiet "H. _____" in Wollerau gehört, ist eine spezifische Beziehungsnähe gegeben (vgl. E. 2.2 hier-vor).

2.5.2 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 60/2024 (Disp.-Ziff. 1) die Beschwerde teilweise gutgeheissen, den angefochtenen GRB Nr. 2023.129 vom 19. Juni 2023 (Vi-act. II.-01 Beilage 17) aufgehoben und die Sache zur Durchführung einer Baukontrolle und eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen. In E. 6 hat er seine voranstehende Beurteilung ("nach dem Gesagten") dahingehend zusammengefasst, dass der Gemeinderat unverzüglich eine Baukontrolle in dem als "Waschen, Keller" bezeichneten Raum vorzunehmen und diese Baukontrolle ausführlich mit diversen Fotografien zu belegen habe. Entsprechend der dabei angetroffenen Situation habe er anschliessend in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren einerseits über die Bewilligungsfähigkeit der Bodenheizung und allfälliger sanitärer Einrichtungen oder Anschlüsse in diesem als "Waschen, Keller" bezeichneten Raum und andererseits über die Klimatisierung in dem als "Keller" bezeichneten Raum zu entscheiden.

Für den als "Weinkeller 1" bezeichneten Raum hat der Regierungsrat kein Erfordernis für eine Baukontrolle mit anschliessendem nachträglichen Baubewilligungsverfahren erkannt. Bei diesem Raum lägen keine Abweichungen von der Baubewilligung vor. Insbesondere dürfe bei einem speziell als Weinkeller konzipierten und als solchen bezeichneten Raum davon ausgegangen werden, dass eine entsprechende Klimatisierung bzw. Kühlung des Raumes auf eine für die Weinlagerung optimale Temperatur vorhanden sei bzw. von der Bewilligung des Weinkellers mitumfasst werde. Ausser dem edlen Ausbau und der Präsentation dieses Weinkellers seien keine weiteren Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass dieser (als Showroom) gewerblich genutzt werde (E. 4.2). Bezüglich der gewerblichen Nutzung des als "Keller" bezeichneten Raums hat der Regierungsrat anschliessend auf die Ausführungen zum "Weinkeller 1" verwiesen (E. 4.3).

2.5.3 Somit wurde der GRB Nr. 2023.129 vom 19. Juni 2023 mit dem angefochtenen RRB Nr. 60/2024 nicht vollumfänglich aufgehoben. Mit der Rückweisung der Sache an die Vorinstanz "im Sinne der Erwägungen" wurden Gegenstand und Umfang der mit dieser Entscheid angeordneten Baukontrolle und des durchzuführenden nachträglichen Baubewilligungsverfahrens (zusammengefasst in E. 6) in verbindlicher Weise definiert.

Soweit das Erfordernis einer Baukontrolle und eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens in den Erwägungen des angefochtenen RRB Nr. 60/2024 - auf welche im Dispositiv verwiesen wurde - damit zugleich verbindlich verneint wurde, hat der Regierungsrat - ungeachtet der formellen Aufhebung des GRB Nr. 2023.129 - die vom Gemeinderat darin vertretene Position geschützt. Diesbezüglich hat der vorinstanzliche Rückweisungsentscheid als instanzabschliessender, ordentlich anfechtbarer Endentscheid im Sinne der Rechtsprechung zu gelten (vgl. VGE III 2018 121 vom 18.12.2018 E. 1.4 m.H.). Insoweit hat die Beschwerdeführerin als im vorinstanzlichen Verfahren unterlegene Partei und als Eigentümerin einer 3.5-Zimmerwohnung im Haus "I. _____" (innerhalb des Gestaltungsplan-gebiets "H. _____" in Wollerau) ein hinreichendes, aktuelles und praktisches Rechtsschutzinteresse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids (vgl. auch RRB Nr. 862/2022 vom 8.11.2022 [= Vi-act. II.-01 Beilage 19] E. 2.3). Die sich stellenden Fragen, ob Baukontrollen und ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren auch hinsichtlich der als "Keller" resp. "Weinkeller 1" bezeichneten Räume erforderlich sind, beschlagen u.a. die Ausnützungsziffer und das Minergie-Zertifikat, welche im Gestaltungsplangebiet "H. _____" insgesamt eingehalten werden müssen (vgl. E. 2.2 hiervor; BGE 135 II 172 E. 2.1 m.H.). In diesem Umfang ist auf die Beschwerde einzutreten.

2.6 Nach § 38 Abs. 2 VRP muss eine Eingabe im Rechtsmittelverfahren einen Antrag und eine Begründung enthalten. Aus dem Antrag muss ersichtlich sein, inwiefern nach Meinung der rekurrierenden Partei das Dispositiv der angefochtenen Verfügung abzuändern ist, sofern nicht deren gänzliche Aufhebung verlangt wird. Allerdings ist die Praxis diesbezüglich nicht allzu streng (vgl. Griffel, in: Kommentar VRG, § 23 N 12; Daum, in: Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N 18, je m.w.H.). Namentlich an Laienbeschwerden werden praxismässig weniger hohe Anforderungen gestellt als an solche anwaltlich vertretener Parteien (vgl. VGE III 2022 66 vom 19.9.2022 E. 1.2.2; VGE III 2019 212 vom 19.2.2020 E. 1.2.1; VGE 99/04 vom 13.4.2005 E. 1.2). Es genügt, wenn aus dem Zusammenhang heraus und unter Zuhilfenahme der Begründung zumindest sinngemäss erkennbar ist, was der Beschwerdeführer will. Wegleitend ist dabei der Grundsatz von Treu und Glauben (VGE III 2022 63 + 64 vom 19.9.2022 E. 1.2.1; VGE III 2014 72 vom 22.5.2014 E. 1.1, je m.H.).

Mit den Anträgen in Ziff. 1 der Beschwerde vom 24. April 2024, wird der Streitgegenstand im Sinne der zitierten Lehrmeinungen hinreichend umschrieben. Aus dem Zusammenhang heraus und unter Zuhilfenahme der Begründung wird - trotz Polemik und unstrukturierten Abschweifungen und Wiederholungen - zumindest

sinngemäss erkennbar, an welchen Mängeln der angefochtene RRB Nr. 60/2024 nach Ansicht der Beschwerdeführerin leidet. Auf die Beschwerde ist auch unter diesem Gesichtspunkt einzutreten.

3.1 Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700] vom 22.6.1979; § 75 Abs. 1 Satz 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987). Bauten und Anlagen werden namentlich dann geändert, wenn sie äusserlich umgestaltet, erweitert, erheblich umgebaut oder einer neuen, baupolizeilich bedeutsamen Zweckbestimmung zugeführt werden (§ 75 Abs. 2 PBG). Eine Nutzungsänderung ist auch dann bewilligungspflichtig, wenn sie nicht äusserlich wahrnehmbar ist bzw. keine baulichen Veränderungen mit ihr einhergehen (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, Bd. 1, S. 356).

Ist ein baurechtserhebliches Verhalten trotz bestehender Bewilligungspflicht nicht vollumfänglich durch eine formell einwandfreie Bewilligung gedeckt, ist es formell rechtswidrig. Materielle Baurechtswidrigkeit liegt demgegenüber vor, wenn ein baurechtlich bedeutsames Verhalten gegen irgendwelches materielles Recht verstösst, das auf ein Bauvorhaben anwendbar ist (vgl. statt vieler VGE III 2019 67 vom 24.10.2019 E. 4.1 m.H.; Hagenbuch, Kontrolle, Vollstreckung und Vollzug von Verfügungen im Baurecht, in: EGV-SZ 1998, S. 191; Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 614 ff.; Beeler, Die widerrechtliche Baute, Zürich 1984, S. 39).

3.2 Unregelmässigkeiten im Baugeschehen - auch ausserhalb eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens, an dessen Ende die Bauabnahme durch die Baukontrolle steht (vgl. § 88 PBG) - können der Kontrollbehörde auf verschiedene Arten zur Kenntnis gebracht werden, u.a. durch Anzeige von Nachbarn (vgl. Beeler, a.a.O., S. 51 f.; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., Bd. 1, S. 492; Waldmann, in: Griffel et al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht [kurz: FHB Öffentliches Baurecht], 2016, Rz. 6.6).

Stellt die Behörde eine formell rechtswidrige Bautätigkeit (bzw. ein formell rechtswidriges baurechtserhebliches Verhalten) fest, hat sie von Amtes wegen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist zu prüfen, ob die formelle Widerrechtlichkeit durch die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung beseitigt werden kann (vgl. statt vieler VGE III 2019 75 vom 21.11.2019 E. 1.5; VGE 586+595/93 vom 29.9.1993 E. 4c, je m.H. u.a. auf Beeler, a.a.O., S. 62 f.). Sofern die Abweichung gegenüber den

Bauvorschriften nicht bedeutungslos ist, verfügt die Bewilligungsbehörde auf Kosten des Bauherrn die Abänderung oder Entfernung von widerrechtlichen Bauten und Anlagen (§ 87 Abs. 2 PBG). Nach konstanter Praxis ist das Vorliegen formeller und materieller Rechtswidrigkeit unabdingbare Voraussetzung für eine Abbruch- bzw. Entfernungsmassnahme im Baurecht (statt vieler VGE III 2021 160 vom 26.9.2022 E. 1.2 m.H. u.a. auf Beeler, a.a.O., S. 75 f.).

3.3 Das nachträgliche Baubewilligungsverfahren wird wie ein gewöhnliches Verfahren eingeleitet und durchgeführt. Auch im nachträglichen Bewilligungsverfahren liegt die Verfahrensherrschaft beim Bauherrn. Gegenüber dem ursprünglichen Baubewilligungsverfahren besteht im nachträglichen eine faktisch wie rechtlich gesteigerte Mitwirkungspflicht des Bauherrn. (vgl. Mäder, a.a.O., Rz. 649 ff.; Beeler, a.a.O., S. 63; Berner, Luzerner Bau- und Planungsrecht, 2012, Rz. 1077 f.; Waldmann, in: Griffel et al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht 2016, Rz. 6.8).

3.4 Gegenstand des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens bildet der Umfang der tatsächlich ausgeführten Arbeiten und nicht die von der Bauherrschaft nachträglich eingereichten Pläne und Unterlagen (Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 60 Rz. 124). Die Zweckbestimmung eines Gebäudes bestimmt sich nicht nach den erklärten Nutzungsabsichten oder Bezeichnung in den Plänen; massgebend ist vielmehr die objektive Eignung bzw. Verwendbarkeit eines Raumes aufgrund seiner baulichen Ausstattung (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., Bd. 2, S. 1107; Huber, Die Ausnutzungsziffer, Zürich 1986, S. 51, 68 f.; Urteil BGer 1C_446/2017 vom 20.12.2017 E. 3.2; EGV-SZ 2008 B 8.9 E. 3.2.2 in fine). Als Grundlage für ein ordnungsgemässes und effizientes nachträgliches Baubewilligungsverfahren erweist es sich daher als unabdingbar, den Ist-Zustand der bereits erstellten Baute gesamthaft, zumindest aber in den von sämtlichen nachträglichen baulichen Änderungen betroffenen Bereichen vollständig zu erfassen und in einer Weise zu dokumentieren, welche den Vergleich mit den bewilligten Plänen (bzw. Bauten/Anlagen) ohne weiteres ermöglicht (vgl. VGE III 2017 233 vom 27.7.2018 E. 2.2.3).

3.5 Die Kantone dürfen für bestimmte Bauvorhaben ein vereinfachtes Verfahren vorsehen (sog. kleine Baubewilligung) sowie Kleinstbauten einer blossen Anzeigepflicht unterstellen oder überhaupt von der Bewilligungspflicht ausnehmen, sofern sie keine nennenswerten Einflüsse auf Raum, Erschliessung und Umwelt bewirken (vgl. Urteil BGer 1C_157/2011 vom 21.7.2011 E. 3.1 m.H.; VGE III 2022 89 vom 29.3.2023 E. 1.2.2). In Art. 87 Abs. 1 des Baureglements der Gemeinde Wollerau (BauR) wird zur Durchführung des Meldeverfahrens zudem vorausgesetzt,

dass durch das Bauvorhaben offensichtlich keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden und keine Nebenbestimmungen oder Ausnahmebewilligungen notwendig sind.

Gemäss § 79 PGB bewilligt die Bewilligungsbehörde kleinere Bauvorhaben oder Änderungen bewilligter Bauvorhaben im vereinfachten Verfahren - ohne Auflage und Publikation -, wenn das schriftliche Einverständnis der direkten Anstösser und der zuständigen Bewilligungsinstanzen des Kantons und des Bezirks vorliegt (Abs. 1 Satz 1). Sie zeigt die Bewilligung den direkten Anstössern und den zuständigen Bewilligungsinstanzen des Kantons und des Bezirks an (Abs. 2). Fehlt das schriftliche Einverständnis eines direkten Anstössers, so wird diesem mit der schriftlichen Anzeige eine Frist von 20 Tagen angesetzt mit dem Hinweis, dass innert dieser Frist Einsprache erhoben werden kann (Abs. 3).

4.1 Gemäss § 24 Abs. 2 PBG und Art. 15 der vom Regierungsrat am 6. Dezember 2016 genehmigten Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan "H. _____" (SBV H. _____) muss die Überbauung im Minergie-Standard ausgeführt werden, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr entsprechen müssen.

Entsprechend muss in der Überbauung "H. _____" in Wollerau der Minergie-Standard eingehalten werden, womit das Minergie-Zertifikat eine Bewilligungsvoraussetzung darstellt (vgl. angefochtener RRB Nr. 60/2024 E. 4.4 und E. 5.3). Folglich müssen energetisch relevante Projektänderungen, welche einen wesentlichen Einfluss auf die Charakteristik der Bauten bezogen auf den Minergie-Standard haben können, im Baubewilligungsverfahren auf ihre Vereinbarkeit mit dem Minergie-Zertifikat überprüft werden (§ 17 Abs. 1 des kantonalen Energiegesetzes [KE nG; SRSZ 420.100] vom 16.9.2008 i.V.m. § 3 Abs. 1 der kantonalen Energieverordnung [KE nV; SRSZ 420.111 vom 16.2.2010]). Daher sind minergie-relevante Projektänderungen vom Antragssteller mit der Baubestätigung der Zertifizierungsstelle mit allen notwendigen Unterlagen zu melden und die nötigen Anpassungen im Nachweis vorzunehmen (vgl. Anwendungshilfe zu den Gebäudestandards MINERGIE®/MINERGIE-P®/MINERGIE-A®, Version 2020.1, Ziff. 3.1 ff.; vgl. das Schreiben des Amtes für Umwelt und Energie [AUE] vom 18.5.2022 [= Vi-act. II.-01 Beilagen 20, Anhang]).

4.2 In den aktenkundigen Unterlagen zu den mit GRB Nr. 2019.154 vom 29. Oktober 2019 bewilligten Projektänderungen (vgl. Vi-act. II.-01 Beilagen 3 - 16) findet sich kein Hinweis darauf, dass mit der - neben zahlreichen weiteren Änderungen - unter anderem beabsichtigten Eliminierung von 10 Autoabstellplätzen zu Gunsten

von Hobby- und (Wein)Kellerräumen auch minergie-relevante Änderungen gegenüber dem mit GRB Nr. 2017.180 vom 14. August 2017 bewilligten Bauvorhaben im Gestaltungsplangebiet "H. _____" vorgesehen waren. Mögliche minergie-

relevante energetische Auswirkungen aufgrund der neu projektierten Hobby- und (Wein)Kellerräume wurden weder im GRB Nr. 2019.154 vom 29. Oktober 2019 noch im Gesamtentscheid des ARE vom 4. Oktober 2019 (Vi-act. II.-01 Beilagen 1 und 2) thematisiert oder gar konkret bewilligt. Aus dem Schreiben des AUE vom 18. Mai 2022 (Vi-act. II.-01 Beilagen 20, Anhang) ergibt sich ferner, dass der Zertifizierungsstelle mit der Baubestätigung keine energetisch relevanten Auswirkungen aufgrund der neu projektierten und mit GRB Nr. 2019.154 bewilligten Hobby- und (Wein)Kellerräume gemeldet und im Minergie-Zertifikat entsprechend keine Anpassungen vorgenommen wurden.

4.3.1 Im Revisionseingabeplan Nr. R02 vom 6. August 2019 (Grundriss Level 0 = Vi-act. II.-01 Beilage 7) ist ein als "Weinkeller 1" bezeichneter, 48.16 m² grosser Raum eingezeichnet, welcher mit GRB Nr. 2019.154 vom 29. Oktober 2019 (Vi-act. II.-01 Beilage 1) genehmigt wurde.

4.3.2 Bei einem Weinkeller handelt es sich nicht per definitionem um einen aktiv klimatisierten Raum. Alleine aus der blossen Bezeichnung eines Raumes als "Weinkeller 1" in einem revidierten Grundrissplan lässt sich mit anderen Worten nicht - quasi begriffsimmanent - davon ausgehen, dass die Regulierung von Temperatur und Feuchtigkeit dieses so benannten Raumes mittels einer Klimaanlage geplant sei. Die Baubewilligungsbehörde muss sich im Klaren darüber sein, welches Bauprojekt sie bewilligt, resp. welche konkrete Änderungen an einem bereits bewilligten Projekt sie genehmigt. Daher muss aus Gründen der Rechtssicherheit vorausgesetzt werden, dass aus einer Revisionseingabe (Pläne und Baubeschrieb) unzweideutig hervorgeht resp. klar deklariert wird, welche spezifischen Änderungen an einem bereits bewilligten Projekt vorgenommen werden sollen. Darunter fällt - insbesondere in Konstellationen wie der vorliegenden, bei welcher das Minergie-Zertifikat eine Bewilligungsvoraussetzung darstellt (vgl. E. 4.1 hier vor) - auch, wenn bisher ungeheizte oder ungekühlte Räume neu beheizt oder gekühlt resp. klimatisiert werden sollen. Die blosser Verwendung von interpretationsfähigen Raumbezeichnungen (wie "Weinkeller 1") bei abzuändernden Räumen nach neuer Raumaufteilung in einem revidierten Grundrissplan vermag dies nicht zu leisten, denn damit wird in nicht mit der vorauszusetzenden Bestimmtheit deklariert, dass die in diesem Plan dokumentierten Raum-Umgestaltungen auch energetisch relevante Änderungen gegenüber der ursprünglichen Baueingabe mitumfassen sollen.

4.3.3 Dass es sich bei der Klimatisierung eines Raumes mit einer Grundfläche von rund 48 m² und einer Höhe von ca. 2.5 m (vgl. Höhenangaben Vi-act. II.-01 Beilagen 7 und 13), - welche ihrem Zweck entsprechend wohl permanent (24/7) erfolgen soll - um eine Änderung mit potentiell wesentlichen Einfluss auf die Einhaltung des Minergie-Standards handelt, kann resp. muss sowohl a priori als auch aufgrund des Berichts des AUE vom 18. Mai 2022 (Vi-act. II.-01 Beilagen 20, Anhang) angenommen werden (vgl. auch RRB Nr. 862/2022 [= Vi-act. II.-01 Beilage 19] E. 4.5 in fine).

4.4 Nachdem in den Revisionsunterlagen vom August/September 2019 keine Projektänderungen mit Bezug auf den zwingend einzuhaltenden Minergie-Standard deklariert wurden und in den einschlägigen kommunalen und kantonalen Bewilligungsentscheiden offensichtlich auch nicht davon ausgegangen wurde, dass die angestrebten Raumoptimierungen energetisch relevante Änderungen mitbeinhalten könnten (vgl. E. 4.1 f. hiervor), kann dem Regierungsrat nicht gefolgt werden, dass die vom Gesuchsteller nicht konkret beantragte und im Baubewilligungsverfahren überhaupt nicht thematisierte Klimatisierung des 48.16 m² grossen, als "Weinkeller" bezeichneten Kellerraums mit GRB Nr. 2019.154 vom 29. Oktober 2019 bewilligt, resp. von dieser Bewilligung mitumfasst wurde.

Im Ergebnis verhält es sich diesbezüglich beim "Weinkeller 1" nicht anders, als bei dem angrenzenden 45.34 m² grossen "Keller", bei welchem der Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 60/2024 E. 4.4 zu Recht festgehalten hat, dass die bei der Baukontrolle vom 13./14. Dezember 2021 vorgefundene Klimatisierung durch die Baubewilligung vom 29. Oktober 2019 nicht abdeckt sei, und dass diese Klimatisierung - ähnlich wie der nachträgliche Einbau einer Bodenheizung - Auswirkungen auf das Minergie-Zertifikat habe. Dementsprechend muss die formell baurechtswidrige Raumklimatisierung des "Weinkeller 1", wie jene des "Keller", in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren auf ihre Bewilligungsfähigkeit bzw. Vereinbarkeit mit dem Minergie-Zertifikat überprüft werden.

5.1 Im Protokoll zur Baukontrolle vom 13./14. Dezember 2021 findet sich zum "Weinkeller 1" ein einziges, ungünstig belichtetes, ausserhalb des Raumes (im Korridor/Vorraum) aufgenommenes Foto, welches diesen Raum lediglich schemenhaft abbildet. Im Beschrieb dazu wird festgehalten (Vi-act. II.-01 Beilage 21):

Der Weinkeller wird über einen wohnungsinternen unbeheizten Korridor vom Haus J. _____ erschlossen. Der Zugang erfolgt über eine Glasfront.

Der Weinkeller ist mit einem Bodenbelag aus Parkett ausgestattet. Die Decke und die Wände sind mit Sichtmauerwerk ausgestattet. Es sind diverse Einbauten (Weinregale und Schränke) vorhanden. Die Beleuchtung erfolgt über Einbauspotlights. Der Raum ist klimatisiert.

Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 60/2024 (E. 4.2) dazu im Wesentlichen ausgeführt, trotz des edlen Ausbaus und der Präsentation des "Weinkellers 1" seien keine weiteren Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass dieser gewerblich (als Showroom) genutzt werde. Auch die Beschwerdeführerin bringe diesbezüglich keine Indizien oder Beweise vor.

5.2 Es erscheint aufgrund des dekorativen Ausbaus dieses "Weinkeller 1" naheliegend, dass dessen Nutzung nicht auf eine blosser Einlagerung von Weinen ausgelegt sein kann, sondern insbesondere auch auf deren Präsentation. Damit aber bestehen objektive Anhaltspunkte dafür, dass dieser 'edel ausgebaute' und offenbar optimal gekühlte und befeuchtete "Weinkeller 1" objektiv für eine gewerbliche Nutzung (als Showroom) geeignet ist (vgl. E. 3.4 hiervor; Art. 28 Abs. 2 lit. a BauR). Die bloss oberflächlich erfasste und dokumentierte Baukontrolle dieses Raumes vom 13./14. Dezember 2021 erlaubt diesbezüglich jedoch keine (abschliessende) Beurteilung.

Für die Zweckbestimmung dieses Raumes ist nicht ausschlaggebend, ob und welche (weiteren) Indizien oder gar Beweise die Beschwerdeführerin hierzu beizubringen vermag. Auch scheint a priori fraglich, ob sich aus dem Fehlen einer auffälligen Laufkundschaft im Gestaltungsplangebiet "H. _____" auf eine nicht vorhandene gewerbliche Nutzung dieses Raumes als Showroom für exklusive Weine schliessen lässt, zumal sich das Gestaltungsplangebiet "H. _____" nicht im Einzugsbereich einer Einkaufsstrasse befindet, und im Segment ausgewählter Exklusivweine wohl eher eine - allenfalls auch kleine - Stammkundschaft zu erwarten wäre. Im Übrigen wird der "Weinkeller 1" - entgegen der Darstellung in der Baukontrolle vom 13./14. Dezember 2021 - nicht nur über einen Korridor vom Haus J. _____ her erschlossen; der dem "Weinkeller 1" vorgelagerte Vorraum ist auch von der Doppelgaragenbox (PP 51 und 52) aus zugänglich (vgl. Vi-act. II.-01 Beilage 7).

Daher erscheint es unter dem Aspekt der möglichen Anrechenbarkeit an die Bruttogeschossfläche sachlich geboten, dass anhand einer Baukontrolle, bei welcher der Ist-Zustand vollständig zu erfassen und zu dokumentieren ist, beim "Weinkeller 1" - und gleichermassen auch bei dem über denselben Korridor/Vorraum erschlossenen, ebenfalls als Lagerraum für Weine genutzten "Keller" - in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren geprüft wird, ob es sich um publikumsoffene Show- resp. Lagerräume (Art. 28 Abs. 2 lit. h BauR) handelt.

6.1 Indem die Beschwerdeführerin in der Beschwerdeschrift vom 24. Februar 2024 und in der Replik vom 16. Mai 2024 verschiedene Aspekte ausgiebig wiederholt und kommentiert, welche auch im angefochtenen RRB Nr. 60/2024 (E. 5.2 ff.)

zum mit "Waschen, Keller" bezeichneten Raum festgestellt wurden, wie der Einbau einer Bodenheizung, Belichtung und Belüftung über Glastüren ins Freie, direkter Zugang über das Entrée des Einfamilienhauses und getroffener Vorbereitungen für eine zukünftige Installation verschiedener sanitärer Einrichtungen, ergeben sich daraus keine andere als die bereits vom Regierungsrat getroffenen Folgerungen, dass diese Umstände als Indizien für eine Verwendbarkeit dieses Raumes als Wohnraum zu werten sind.

Dies führt sowohl unter dem Aspekt, dass ganz oder teilweise als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbare, zu Wohnungen gehörende Kellerräume i.S.v. Art. 28 Abs. 2 lit. a BauR als anrechenbare Bruttogeschossflächen gelten (vgl. E. 3.4 hier vor), als auch der möglichen Auswirkungen auf das Minergie-Zertifikat (vgl. dazu E. 4.1 f. hier vor) dazu, dass der Ist-Zustand des Raumes "Waschen, Keller" im Rahmen einer Baukontrolle vollständig zu erfassen und zu dokumentieren ist (vgl. angefochtener RRB Nr. 60/2024 E. 6; E. 2.5.2 hier vor) und anschliessend in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren die Bewilligungsfähigkeit der vorgenommenen Änderungen genau zu klären und zu beurteilen sind (vgl. dazu auch E. 3.1 ff. hier vor).

6.2 Das kommunale Baureglement setzt einzig für Veranden, Vorbauten, Balkone und Terrassen mit Windschutzverglasungen das Fehlen von heiztechnischen Installationen voraus, damit diese nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet werden müssen (Art. 28 Abs. 2 lit. e BauR), nicht aber bei den weiteren, in Art. 28 Abs. 2 lit. a-d und f-i BauR aufgeführten Räumen und Flächen. Mithin führt die Beheizung oder Klimatisierung solcher Räume entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nicht zwangsläufig zu deren Anrechenbarkeit an die Bruttogeschossfläche.

Im vorliegenden Beschwerdeverfahren sind daher keine Beweise über die (ursprünglichen oder aktuellen) Ausbaupläne der streitgegenständlichen Räume abzunehmen und es ist auch kein Augenschein durchzuführen. Ebensowenig ist vorliegend darüber zu befinden, ob die formelle Widerrechtlichkeit durch die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung beseitigt werden kann oder ob Abänderungs-/Entfernungsmassnahme erforderlich sind. Dies ist, wie erwähnt, anhand eines ordnungsgemäss erhobenen Ist-Zustandes, im Rahmen eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zu eruieren.

6.3 Anzuführen ist, dass sämtliche potentiell Betroffene in das nachträgliche Baubewilligungsverfahren miteinzubeziehen sind (vgl. RRB Nr. 862/2022 vom 8.11.2022 [= (Vi-act. II.-01 Beilage 19) E. 5, 5.1) und - im Falle der Durchführung im vereinfachten Verfahren - der verbindliche Verfahrensablauf von § 79 PGB ein-

zuhalten ist (vgl. E. 3.5 hiervor). Eine Rechtsmittelfrist beginnt erst im Zeitpunkt zu laufen, in welchem die Betroffenen von der Verfügung Kenntnis nehmen konnten. Beschwerdeberechtigten, denen die Verfügung nicht eröffnet wird, kann der Fristablauf - unter Vorbehalt von Treu und Glauben - grundsätzlich nicht entgegengehalten werden (vgl. Kölz/Häner/Bertschi, a.a.O., Rz. 642; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verfahrensrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 1079 m.H.), weswegen eine latente Rechtsunsicherheit geschaffen wird, wenn potentiell Betroffene und/oder Beschwerdeberechtigte nicht gesetzeskonform ins Verfahren einbezogen werden.

7.1 Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde insoweit als begründet und ist entsprechend gutzuheissen, als die Sache an den Gemeinderat zurückzuweisen ist, damit dieser einerseits auch über die Bewilligungsfähigkeit der Klimatisierung des mit "Weinkeller 1" bezeichneten Raumes in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren zu entscheiden hat (vgl. E. 4.4 hiervor). Andererseits wird er auf der Grundlage einer Baukontrolle, bei welcher der Ist-Zustand (auch) der als "Weinkeller 1" und "Keller" bezeichneten Räume vollständig zu erfassen und zu dokumentieren ist, im Rahmen des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens die Bewilligungsfähigkeit dieser Räume unter dem Aspekt der Anrechenbarkeit an die Bruttogeschossfläche (vgl. E. 5.2. hiervor) zu prüfen haben.

Die vom Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 60/2024 (E. 6) angeordnete Baukontrolle in dem als "Waschen, Keller" bezeichneten Raum und die anschließende Klärung der Bewilligungsfähigkeit der vorgenommenen Änderungen in diesem Raum wie auch der Klimatisierung im als "Keller" bezeichneten Raum in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren bleiben davon unberührt.

7.2 Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann (vgl. E. 2.5.3 und E. 6.2 hiervor). Im vorliegenden Verfahrens ist nicht über den möglichen Ausgang des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zu spekulieren (vgl. E. 3.3 f. sowie E. 6.1 hiervor), weswegen auf die Ausführungen der Beschwerdeführerin, wie die einzelnen der streitgegenständlichen Räume nach ihrer Ansicht baurechtlich zu bewerten sind, nicht weiter einzugehen ist.

Ebensowenig bilden die Modalitäten der Zertifizierung des Minergie-Standards und die Überarbeitung des Minergie-Zertifikats Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens.

8.1.1 Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des vorliegenden Verwaltungsgerichtsverfahren von Fr. 2'500.-- im Verhältnis von einem Fünftel zu vier Fünftel der Beschwerdeführerin einerseits und den übrigen Verfahrensbeteiligten andererseits aufzuerlegen, d.h. auf den Beschwerdegegner, die Beigeladene, die

Gemeinde Freienbach, den Kanton Schwyz sowie die Beschwerdeführerin entfallen je Fr. 500.--.

Bei dieser Kostenverlegung wird berücksichtigt, dass die Beschwerdeführerin zwar bezüglich der Durchführung einer Baukontrolle und eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens durchgedrungen ist (E. 7.1 hiervor), sich aber die zahlreichen weiteren Rügen als unbegründet erwiesen haben, soweit darauf eingetreten werden konnte (E. 7.2).

8.1.2 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 1'600.-- sind aufgrund des Teilobsiegens im vorliegenden Verfahren neu zu 1/4 (Fr. 400.-) von der Beschwerdeführerin und zu je 3/8 (je Fr. 600.--) vom Beschwerdegegner und der Gemeinde Wollerau zu tragen. Auch nach der teilweisen Gutheissung der vorliegenden Beschwerde ist die Beschwerdeführerin mit ihren Anträgen im vorinstanzlichen Verfahren nicht vollständig durchgedrungen.

8.2.1 Eine Parteientschädigung wird nicht beanwalteten Verfahrensbeteiligten trotz ganzem oder teilweisem Obsiegen praxisgemäss nicht zugesprochen (vgl. VGE III 2019 33 vom 25.9.2019 E. 8.3). Die Beschwerdeführerin hat daher keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (die allenfalls mit einer Parteientschädigung zu Gunsten der ebenfalls teils obsiegenden beanwalteten Verfahrensbeteiligten verrechnet werden könnte, vgl. nachstehend E. 8.2.2).

8.2.2 Einen Anspruch auf eine dem Verfahrensausgang entsprechend reduzierte Parteientschädigung haben hingegen der beanwaltete Beschwerdegegner sowie die beanwaltete Beigeladene. Diese Parteientschädigung wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf total je Fr. 1'200.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt. Hiervon entfallen also je ein Drittel (je Fr. 400.--) auf die Beschwerdeführerin, die Gemeinde sowie den Kanton.

8.2.3 Im regierungsrätlichen Verfahren waren weder die Beschwerdeführerin noch der Beschwerdegegner beanwaltet, womit für das regierungsrätliche Verfahren nach wie vor keine Parteientschädigungen zuzusprechen sind.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde werden der angefochtene RRB Nr. 60/2024 vom 30. Januar 2024 sowie der mitangefochtene GRB Nr. 2023.129 vom 19. Juni 2023 aufgehoben und die Sache wird zur Durchführung einer Baukontrolle und eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens im Sinne der Erwägungen (zusammengefasst in E. 7.1) an den Gemeinderat zurückgewiesen. Im Übrigen (E. 7.2) wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Verfahrenskosten für das regierungsrätliche Verfahren von insgesamt Fr. 1'600.-- gehen neu je zu 1/4 (Fr. 400.--) zu Lasten der Beschwerdeführerin und zu je 3/8 (je Fr. 600.--) zu Lasten des Beschwerdegegners und der Gemeinde Wollerau.
3. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- werden zu je 1/5 (je Fr. 500.--) der Beschwerdeführerin, dem Beschwerdegegner, der Beigeladenen, der Gemeinde Wollerau sowie dem Kanton Schwyz auferlegt.

Die Beschwerdeführerin hat am 7. März 2024 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet, so dass ihr Fr. 2'000.-- aus der Gerichtskasse zurückerstattet ist.

Der Beschwerdegegner, die Beigeladene und die Gemeinde Wollerau haben ihre Betreffnisse von je Fr. 500.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen. Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

4. Die Beschwerdeführerin, die Gemeinde Wollerau und der Kanton Schwyz haben dem beanwalteten Beschwerdegegner und ebenso der beanwalteten Beigeladenen für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von je Fr. 400.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde*

erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113 ff. BGG).

6. Zustellung an:

- die Beschwerdeführerin (samt Eingabe der Beigeladenen vom 21.5.2024) (R)
- den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners (samt Eingabe der Beigeladenen vom 21.5.2024) (2/R)
- den Rechtsvertreter der Beigeladenen (2/R)
- den Gemeinderat Wollerau (samt Eingabe der Beigeladenen vom 21.5.2024) (R)
- den Regierungsrat (EB)
- und das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (samt Eingabe der Beigeladenen vom 21.5.2024) (EB).

Schwyz, 27. Juni 2024

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 30. Juli 2024