

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2024 25

## 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. \_\_\_\_\_
4. **D.** \_\_\_\_\_ **AG**  
Beigeladene,  
vertreten durch Rechtsanwalt E. \_\_\_\_\_ und/oder Rechtsan-  
walt F. \_\_\_\_\_,

---

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 "G. \_\_\_\_\_" 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 D. \_\_\_\_\_ 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 "H. \_\_\_\_\_" (G. \_\_\_\_\_ weg 10; KTN 001. \_\_\_\_\_) in der zwischenzeitlich realisierten Wohnüberbauung im Gestaltungsplangebiet "G. \_\_\_\_\_" in Wollerau, monierte mit einer Eingabe vom 13. September 2021 beim Gemeinderat, es seien gewisse Keller- bzw. Nebenräume im Haus "H. \_\_\_\_\_" widerrechtlich zu Wohnräumen aus- bzw. umgebaut worden und sie forderte das Bauamt auf, sämtliche Keller- und Nebenräume in der Überbauung "G. \_\_\_\_\_" zu kontrollieren.

**C.** Am 13./14. Dezember 2021 führte die Abteilung Hochbau der Gemeinde Wollerau Baukontrollen bei insgesamt 14 Keller- und Hobbyräumen in der Überbauung "G. \_\_\_\_\_" durch und stellte gewisse Abweichungen vom bewilligten Zustand fest (vgl. Vi-act. II.-01 Beilage 7). 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 (Bf-act. 14).

**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 (Bf-act. 10).

**E.** Am 15. Mai 2023 reichte B. \_\_\_\_\_ ein nachträgliches Baugesuch für die in seinem Keller (im Haus "H. \_\_\_\_\_", G. \_\_\_\_\_ weg 10 in Wollerau) bereits eingebaute Bodenheizung ein (Vi-act. II.-01 Beilagen 2-5). Das Baugesuch wurde als "bereits ausgeführt" publiziert (Abl. Nr. 20 vom 19.5.2023 S. 1075) und öffentlich aufgelegt.

**F.** Die von A. \_\_\_\_\_ am 24. Mai 2023 dagegen erhobene Einsprache wies der Gemeinderat mit GRB Nr. 2023.167 vom 10. Juli 2023 ab und bewilligte das Bauvorhaben nachträglich mit Auflagen (Vi-act. II.-01 Beilage 1).

**G.** Gegen diesen GRB Nr. 2023.167 erhob A. \_\_\_\_\_ am 24. Juli 2023 fristgerecht Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat und beantragte (Vi-act. I.-01):

1. Gemeinderatsbeschluss Nr. 2023.167: Beschluss Ziffer 1, 2 auf Seite 5 sei aufzuheben.
2. Die Beschwerde vom 13. Juli 22 sowie die Replik vom 7. September 22 gelten als Grundlage dieser Klage und liegen dem Regierungsrat bereits vor. Weitere Erläuterungen zum Thema Illegalität Kellerbaute B. \_\_\_\_\_ erübrigen sich.
3. Der Gemeinderat sei aufzufordern, die illegale Kellerbaute in die Legalität zu führen, damit die Baute in Zukunft den gesetzlichen Grundlagen entspricht. Es handelt sich nicht um die erwähnte «Bodenheizung» wie im Baugesuch erwähnt, sondern um einen kompletten Ausbau des Kellers in Wohnraum gemäss Protokoll des Augenscheins vom 13. Dezember 21 durch das Bauamt.
4. Um den Richtlinien des Baubeschriebs zu entsprechen, müssen beide Keller im H. \_\_\_\_\_ in den Originalzustand zurückgebaut werden. Dies ermöglicht dem Bauherrn, die Absorptionsanlage, die für ein frisches Raumklima sorgt, in den drei Kellerbauten zu integrieren.
5. Minergie (Punkt 2.5): Da bis heute nicht abschliessend geklärt werden konnte, ob die Nebenräume tatsächlich dem Minergie Zertifikat entsprechen oder nicht, muss bei einer neutralen Stelle eine neue Minergie-Prüfung zu Lasten des Bauherrn in Auftrag gegeben werden.
6. Als Stockwerkeigentümerin wird mir ein schutzwürdiges Interesse eingeräumt. Ein korrekter Ausbau inklusive Nutzung und Bewilligung ist unabdingbar.
7. (Beschluss 1) vom GR: Neben der Rüge (Beschluss 3) ist es zwingend, dem Bauherrn die erwähnte Strafe tatsächlich aufzuerlegen, da die Gesetzesübertretungen bereits erfolgten.

8. Basis der Klage: Meine Beschwerde wurde vom Regierungsrat gutgeheissen und der angefochtene Beschluss Nr. 2022.233 der Vorinstanz 1 vom 20. Juni 22 wurde am 8. November 23 aufgehoben.
9. Der Gemeinderat ist in der Pflicht, mit fakten basierenden Beweisen dem Regierungsrat darzulegen, warum die illegalen Bauten von B.\_\_\_\_\_ und andere, die gesamtschweizerisch als gesetzeswidrig gelten, in Wollerau als «legal» durchgewunken werden. Das Premium-Gesetz exklusiv für Elite & Erlauchte im noblen, elitären Wollerau muss in Schwyz offengelegt werden.
10. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen der Bauherrschaft bzw. die Vorinstanz.

**H.** Mit RRB Nr. 61/2024 vom 30. Januar 2024 (Versand am 6.2.2024) entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt (...).
3. Die Beschwerdeführerin hat dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 1200.- zu bezahlen.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

**I.** Gegen diesen RRB Nr. 61/2024 erhebt A.\_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 26. Februar 2024 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss des Regierungsrats des Kantons Schwyz Nr. 61/2024 vom 30. Januar 2024 sei aufzuheben und die gegen den Beschluss Nr. 2023.167 des Gemeinderates Wollerau vom 10. Juli 2023 eingereichte Beschwerde sei gutzuheissen. Die Klage VB139/2022 - Beschluss Nr. 862/2022 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. 61/2024 festzuhalten und auf die Einreichung einer Vernehmlassung zu verzichten. Die Gemeinde ersucht mit Stellungnahme vom 21. März 2024 um Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin. Die Beigeladene ersucht mit Vernehmlassung vom 25. März 2024 um vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne, um Bestätigung des GRB Nr. 2023.167 und um Genehmigung des nachträglichen Baugesuchs; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin. Der Beschwerdegegner beantragt mit Vernehmlassung vom 9. April 2024 die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin.

**K.** Mit Replik vom 29. April 2024 ersucht die Beschwerdeführerin um Gutheissung ihrer Beschwerde; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner.

**L.** Die Beigeladene ersucht mit Duplik vom 2. Mai 2024 um antragsgemässen Entscheid, sofern darauf eingetreten werden könne und sie erklärt, sämtliche Ausführungen in der Replik vom 29. April 2024 zu bestreiten und - unter Verweis auf die bisherigen Eingaben - auf weitere Ausführungen zu verzichten. Der Beschwerdegegner erklärt mit Duplik vom 21. Mai 2024 an den bisherigen Rechtsbegehren und Ausführungen vollumfänglich festzuhalten.

### **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 D.\_\_\_\_\_ AG ist als ursprüngliche Bauherrschaft der Wohnüberbauung im Gestaltungsplangebiet "G.\_\_\_\_\_" 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.

**1.3** Der mit Verfügung vom 17. Februar 2024 ebenfalls ins Verfahren beigela-dene Eigentümer einer weiteren Wohnung im Haus "H.\_\_\_\_\_" (G.\_\_\_\_\_weg 10 in Wollerau) erklärte am 4. März 2024, diese Wohnung ver-äussert zu haben; die Zustellung von Unterlagen in diesem Beschwerdeverfahren erübrige sich künftig. Die neue Eigentümerin dieser Wohnung liess am 13. Mai 2024 ausdrücklich auf einen Verfahrensbeitritt verzichten.

**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. insb. 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 anfechtet. Ist in einem solchen Fall durch ein unmittelbares Berührtsein eine spezifische Beziehungsnähe 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 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).

**2.5** Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 61/2024 (Disp.-Ziff. 1) ihre Beschwerde abgewiesen und damit den GRB Nr. 2023.167 bestätigt. Damit hat die Beschwerdeführerin als im vorinstanzlichen Verfahren unterlegene Partei und als Eigentümerin einer 3.5-Zimmerwohnung im Haus "H. \_\_\_\_\_" (G. \_\_\_\_\_weg 10 in Wollerau) im Gestaltungsplangebiet "G. \_\_\_\_\_" ein hinreichendes, aktuelles und praktisches Rechtsschutzinteresse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids; eine spezifische Beziehungsnähe ist gegeben (vgl. E. 2.2 hiervor; RRB Nr. 862/2022 vom 8.11.2022 [=Bf-act. 10] E. 2.3), denn die sich stellenden Fragen, ob der nachträgliche Einbau einer Bodenheizung in den Kellerräumen des Beschwerdegegners im Haus "H. \_\_\_\_\_" dazu führt, dass diese als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar werden, beschlagen insb. die Ausnützungsziffer, die im Gestaltungsplangebiet "G. \_\_\_\_\_" insgesamt eingehalten werden muss (vgl. E. 2.2 hiervor; BGE 135 II 172 Erw. 2.1 m.H.). Auf die Beschwerde ist daher 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 ist erkennbar, an welchen Mängeln der angefochtene RRB Nr. 61/2024 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). Die Bewilligung wird im Melde-, vereinfachten oder ordentlichen Verfahren erteilt (§ 75 Abs. 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** 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 Ausnützungsziffer, Zürich 1986, S. 51, 68 f.; Urteil BGer 1C\_446/2017 vom 20.12.2017 E. 3.2; EGV-SZ 2008 B 8.9 Erw. 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).

**4.1** Nach § 24 Abs. 2 PBG und Art. 15 der vom Regierungsrat am 6. Dezember 2016 genehmigten Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan "G.\_\_\_\_\_" (SBV G.\_\_\_\_\_) 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 "G.\_\_\_\_\_" der Minergie-Standard eingehalten werden, womit das Minergie-Zertifikat eine Bewilligungsvoraussetzung darstellt (vgl. den im parallelen Verfahren VGE III 2024 22 angefochtenen RRB Nr. 60/2024 vom 30.1.2024 E. 4.4 und E. 5.3).

**4.2** Gemäss Art. 27 des Baureglements der Gemeinde Wollerau (BauR) ist die Ausnützungsziffer die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche der Bauten und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt nach Art. 28 Abs. 1 BauR die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der inneren Wandquerschnitte, exkl. der äusseren Wandquerschnitte. Davon werden gemäss Art. 28 Abs. 2 BauR u.a. nicht angerechnet:

- b. zu Wohnungen gehörende Keller- und Estrichräume sowie Waschküchen, sofern sie nicht ganz oder teilweise als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind;
- c. Ein Abstellraum pro Wohnung, der bis zu 5 m<sup>2</sup> Innengrundfläche aufweist und nicht direkt belichtet ist;
- f. Sekundärzugänge, wie Zugänge durch Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Keller, Veloräume etc.

Laut Art. 16 BauR haben bewohnte Räume eine Fensterfläche von mindestens 10% (bewohnter Dachraum von mindestens 6%) der Bodenfläche aufzuweisen (Abs. 1). Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in Mehrfamilienhäusern müssen eine Bodenfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> aufweisen. Auf wenigstens der Hälfte dieser 10 m<sup>2</sup> muss die lichte Höhe mindestens 2.3 m messen (Abs. 1).

**5.1** Gemäss der "Ausnützungsberechnung Änderung vom 24.9.2019" (Vi-act. II.-01 Beilage 3 im parallelen Verfahren VGE III 2024 22) ist die mögliche Ausnützung nach Gestaltungsplan von 4'318.9 m<sup>2</sup> durch die projektierte Ausnützung der Häuser A bis E von 4'302.5 m<sup>2</sup> zu 99.4% ausgeschöpft.

**5.2** Im Haus "H. \_\_\_\_\_", G. \_\_\_\_\_weg 10, befindet sich gemäss Revisi-  
onseingabeplan Nr. R06 vom 6. August 2019 (Vi-act. II.-01 Beilage 9 im parallelen  
Verfahren VGE III 2024 22) auf dem Level 0 die 3-½-Zimmerwohnung Nr. 10-001  
des Beschwerdegegners mit einer Bruttogeschossfläche von 144.5 m<sup>2</sup>. Im nördli-  
chen, dem Zürichsee zugewandten Bereich befinden sich der Wohn-/Essbereich  
(51.48 m<sup>2</sup> + 12.56 m<sup>2</sup>) und zwei Schlafzimmer (je 15.47 m<sup>2</sup>), dahinter ein Raum:  
'Bad/WC/Ankleide' (17.43 m<sup>2</sup> + 1.78 m<sup>2</sup> [sep. WC]) sowie ein separater WC/  
Duschraum (5.71 m<sup>2</sup>), ein Reduit (8.87 m<sup>2</sup>, wovon 5.0 m<sup>2</sup> ausnützungsbefreit sind  
[vgl. Art. 27 Abs. 2 lit. c BauR; E. 4.2 hiervor]) ein Korridor (10.69 m<sup>2</sup>) und eine  
weiteres WC (3.23 m<sup>2</sup>). Im zentralen Etagenbereich befindet sich das Treppen-  
haus und weiter südlich der Lift, mit einem dazwischenliegenden wohnungsexter-  
nen Korridor welcher vom südöstlich situierten Eingang her die Wohnung, das  
Treppenhaus und den Lift erschliesst. Von diesem Korridor aus werden zudem in  
südlicher (hangseitiger) Richtung der Keller der Beschwerdeführerin (16.09 m<sup>2</sup>)  
und der Technikraum (20.02 m<sup>2</sup>) erschlossen sowie gegen Westen der Keller 1  
(24.26 m<sup>2</sup>) des Beschwerdegegners, an welchen südlich der Keller 2 (11.21 m<sup>2</sup>)  
und der Waschraum (6.66 m<sup>2</sup>) angegliedert sind. Der Keller 1 ist auch über den  
erwähnten Raum 'Bad/WC/Ankleide' zugänglich.

**5.3** Im Protokoll zur Baukontrolle vom 13./14. Dezember 2021 des Hauses  
"H. \_\_\_\_\_", G. \_\_\_\_\_weg 10, Level 1 (recte: Level 0) Keller zu Wohnung  
Nr. 10-001 wurde festgehalten (Vi-act. II.-01 Beilage 7):

Der Kellerraum ist hangseitig an die vorerwähnte Wohnung angegliedert. Die  
Erschliessung erfolgt einerseits aus der Wohnnutzung (Bad/WC/Ankleide) heraus  
und andererseits direkt vom Treppenhaus.

Der Kellerraum verfügt über einen Unterlagsboden mit Bodenheizung. Als  
Bodenbelag wurde ein PVC-Belag (Holzoptik) verlegt. Die Wände und die Decke  
sind verputzt und mit elektrischen Installationen versehen.

Der Raum wird durch raumhohe Schrankfronten teilweise unterteilt. Im hinteren Teil  
befindet sich die Waschküche. Der Raum wird als Lager- und Abstellraum verwendet.

**5.4** Im RRB Nr. 862/2022 vom 8. November 2022 (Bf-act. 10) hat der Regierungsrat u.a. festgehalten, in den vorinstanzlichen Akten zur Baubewilligung vom 14. August 2017 gehe hervor, dass die Kellerräume, Waschküchen und Technikräume nicht bei der Bruttogeschossfläche angerechnet worden seien (vgl. dazu die "Ausnützungsberechnung Änderung vom 24.9.2019; E. 5.1 hiervor). Der nachträgliche Einbau einer Bodenheizung in einem Keller sei offensichtlich als baubewilligungspflichtige Abweichung zur ursprünglichen Baubewilligung zu qualifizieren. Ein solcher Einbau könne sich massgebend auf die anrechenbare Bruttogeschossfläche resp. die Ausnützungsziffer auswirken, zumal damit ein grundsätzlich "kalter" Raum eventuell bewohnbar gemacht werde. Zudem hätten eingebaute Heizungs- und Klimageräte auch eine Auswirkung auf den im Gestaltungsplan bzw. in den Sonderbauvorschriften vorgeschriebenen Minergie-Standard (E. 4.5). Die Frage, ob die nachträglichen Veränderungen in der Überbauung "G. \_\_\_\_\_" und insb. der Einbau der Bodenheizung zulässig und bewilligungsfähig seien, sei in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren genau zu prüfen und zu beurteilen (E. 4.6). Das betreffe namentlich den nachträglichen Einbau von Bodenheizungen in den Kellerräumen des Hauses "H. \_\_\_\_\_". Dazu habe der Gemeinderat die zuständige Bauherrschaft resp. die einzelnen Grund- bzw. Stockwerkeigentümer aufzufordern, ein nachträgliches Baugesuch sowie vollständige und korrekte Planunterlagen einzureichen. Anschliessend sei das Baubewilligungsverfahren ordnungsgemäss durchzuführen (E. 4.7).

**5.5** Der Gemeinderat hat in der Folge bezüglich des Einbaus einer Bodenheizung in den Kellerräumlichkeiten des Beschwerdegegners im Hauses "H. \_\_\_\_\_" ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren (im ordentlichen Verfahren) durchgeführt und dieses Bauvorhaben mit GRB Nr. 2023.167 vom 10. Juli 2023 (Vi-act. II.-01 Beilage 1) nachträglich mit Auflagen bewilligt (vgl. Ingress lit. E. ff. hiervor).

In diesem GRB Nr. 2023.167 hat der Gemeinderat u.a. ausgeführt, im Gestaltungsplangebiet "G. \_\_\_\_\_" sei die maximal zulässige Bruttogeschossfläche mit der Realisierung der Überbauung konsumiert worden; es bestehe somit keine Nutzungsreserve mehr, um Nebenflächen nachträglich zu Wohn- oder Arbeitszwecken umzunutzen (E. 2.2).

Die Kellerräume 1 und 2 zur Wohnung Nr. 10-001 im Level 0 des Hauses "H. \_\_\_\_\_" seien hangseitig an die zugehörige Wohnung angegliedert; der Zugang (zum Keller 1) erfolge einerseits aus der Wohnnutzung (Bad/WC/Ankleide) heraus und andererseits direkt vom Treppenhaus. Als Erschliessung der Wohnung Nr. 10-001 taue der Kellerraum 1 nicht, da er nicht direkt die allgemeinen Wohnräume wie Wohn- oder Esszimmer erschliesse, sondern lediglich ins Badezimmer

führe. Ein solcher Hauszugang sei untauglich. Als sekundäre Erschliessungsfläche sei der Kellerraum 1 gestützt auf Art. 28 Abs. 2 lit. f BauR (vgl. E. 4.2 hiervor) bei der anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht zu berücksichtigen. Er stelle somit keine anrechenbare Erschliessungsfläche dar. Als Bodenbelag der Kellerräume 1 und 2 sei ein PVC-Belag mit Holzoptik verlegt worden. Wände und die Decke seien verputzt und mit elektrischen Installationen versehen. Der Kellerraum 2 sei nicht mit einer Trennwand abgegrenzt und somit räumlich in den Kellerraum 1 integriert. Die Raumaufteilung erfolge teilweise über raumhohe Schrankfronten. Die Kellerräume 1 und 2 verfügten über eine künstliche Belüftung, da keine natürlichen Lüftungsmöglichkeiten über Fensteröffnungen beständen. Sie seien als Kellerräume zu betrachten, auch wenn der - im Übrigen nicht bewilligungspflichtige - Innenausbau mit Laminat, Schrankfronten und Belichtung einen guten Ausbaustandard aufweise; ein anderer Verwendungszweck offenbare sich dennoch nicht. Die erstellte Bodenheizung ändere an der Verwendungsmöglichkeit nichts. Durch die im Keller integrierte Waschküche, welche aufgrund ihrer geringen Abmessungen keinen Platz für die Wäschetrocknung biete, habe der Kellerraum zudem auch die Funktion eines Trocknungsraums, weshalb die installierte Bodenheizung einen bestimmten Zweck erfülle (E. 2.3).

Die separate Waschküche im hinteren Teil stelle gestützt auf Art. 28 Abs. 2 lit. a BauR (vgl. E. 4.2 hiervor) keine anrechenbare Bruttogeschossfläche dar; sie sei weder von der Anordnung im Grundriss noch von deren Grösse zu Wohn- oder Arbeitszwecken verwendbar und sei deshalb trotz der installierten Bodenheizung als nicht anrechenbare Raumfläche zu betrachten (E. 2.4).

Anhand der beim Augenschein vom 13./14. Dezember 2021 festgestellten Raumnutzungen - inkl. der nachträglichen Installation von Bodenheizungen in einigen Nebenräumen - sei auch die Situation bezüglich des im Gestaltungsplan "G.\_\_\_\_\_" geltenden Minergie-Standards geprüft worden. Das Amt für Umwelt und Energie (AUE) habe als kantonale Fachstelle mit Schreiben vom 18. Mai 2022 (Vi-act. II.-01 Beilage 7) bestätigt, dass die Anforderungen an den Minergie-Standard auch unter den neuen Bedingungen eingehalten seien (E. 2.5).

Mit dem vom Regierungsrat mit RRB Nr. 986/2016 vom 6. Dezember 2016 genehmigten Gestaltungsplan "G.\_\_\_\_\_" sei keine Baubewilligung erteilt worden. Das Richtprojekt habe lediglich orientierenden Charakter (vgl. Gestaltungsplan "G.\_\_\_\_\_": insb. Situation, Schnitte und Erläuterungsbericht Ziff. 2.3, publ. auf: [www.ortsplanung.ch](http://www.ortsplanung.ch) → Wollerau → Gestaltungspläne; vgl. zum orientierenden Charakter eines Richtprojekts auch VGE III 2020 193 vom 8.3.2021 E. 3.3). Es könne demnach keinen, vom Gestaltungsplan "G.\_\_\_\_\_" derart definierten

baulichen Zustand der einzelnen Bauten geben, aus dem sich etwas für das vorliegende Verfahren ableiten lasse. Massgebend seien die rechtskräftigen Baubewilligungen GRB Nr. 2017.180 vom 14. August 2017 resp. GRB Nr. 2019.154 vom 29. Oktober 2019. Aus den bewilligten Unterlagen gehe hervor, dass auf dem Level 0 im Haus H. \_\_\_\_\_ bei der Wohnung Nr. 10-001 Nebenräume angegliedert seien, welche vom Treppenhaus und aus dem Badezimmer/Ankleide heraus begehbar seien, dazu zähle auch die Waschküche (vgl. E. 5.2 hiervor). Die ausgeführte Situation entspreche den erwähnten Baubewilligungen. Es seien keine räumlichen Abweichungen feststellbar.

Der vorhandene Ausbaustandard der Kellerräume 1 und 2 und der Waschküche habe keinen Einfluss auf deren Verwendungszweck. Sie seien nicht zu Wohn- oder Arbeitszwecken geeignet, da keine natürliche Belichtung und Belüftung vorhanden sei. Dass ein Kellerraum ohne manuelle Belüftungsmöglichkeit über eine entsprechende technische Installation belüftet werde, sei nicht untersagt, sondern aus bauphysikalischen Gründen geboten. Aus der angegliederten Wohnung Nr. 10-001 seien diese Nebenräume lediglich über das Badezimmer/Ankleide erreichbar. Der direkte Zugang vom Treppenhaus unterstreiche die Nebennutzung; ein solcher Zugang von einer allgemeinen Verkehrsfläche sei für Kellerräume üblich. Der Ausbaustandard lasse nicht darauf schliessen, dass die Räume einem anderen Verwendungszweck als dem deklarierten dienen könnten. Baurechtlich sei nicht von Belang, die Wände und Decke eines Kellerraums zu verputzen und hell zu streichen. Auch die Installation einer adäquaten Beleuchtung sei nicht untersagt. Es sei den Eigentümern überlassen, wie sie ihre Nebenräume für den bewilligten Zweck (Aufbewahrung und Lagerung) gestalten resp. mittels Schränke, Kommoden, Gestelle, Regale etc. möblierten. Ob diese Ausgestaltung als luxuriös empfunden werde, sei von einer subjektiven Betrachtung abhängig. Die Verlegung eines Laminatbodens dürfte nicht derart aussergewöhnlich sein, auch wenn dieser in Holzoptik gehalten sei. Die eingebauten Schränke dienten der Aufbewahrung und hätten keinen aussergewöhnlichen Charakter. Das Gleiche gelte für die Beleuchtung, welche aus einigen Einbauspots bestehe sowie aus Leuchtstoffröhren, wie sie in Kellerräumen üblich seien. Die vorhandene Ausstattung der Kellerräume entspreche dem Verwendungszweck als Aufbewahrungs- und Lagerort. Die Belüftung sei erforderlich, da keine andere Möglichkeit zum Austausch der Raumluft bestehe und die Bodenheizung begünstige keine andere als die deklarierte Kellernutzung.

Die Vorgabe einer einheitlichen Gestaltung der Bauten im Gestaltungsplan "G. \_\_\_\_\_" (vgl. Art. 3 Abs. 1, Art. 7 Abs. 4, 5 und 6 sowie Art. 17 Abs. 12 SBV) beziehe sich ausschliesslich auf das äussere Erscheinungsbild der Bauten. Die

innere Gestaltung der Bauten, insb. die einzelnen Wohneinheiten und die zugehörigen Nebenräume unterlägen nicht der Einheitlichkeit. Sofern die individuelle Nutzung keine Friktionen mit übergeordneten Anforderungen wie beispielsweise der Einhaltung des Minergiestandards auslösten, sei die individuelle Gestaltung von Räumlichkeiten zulässig. Es bestehe keine gesetzliche Grundlage dafür, die Kellerräume im Haus H.\_\_\_\_\_ oder im Rest der Überbauung "G.\_\_\_\_\_" dem Ausbaustandard des Kellers der Beschwerdeführerin anzugleichen (E. 2.6).

**5.6** Der Regierungsrat hat diese Beurteilung des Gemeinderates im angefochtenen RRB Nr. 61/2024 vom 30. Januar 2024 geschützt. Er hielt u.a. fest, neben der Belichtung und Belüftung durch ein Fenster (mit einer Fläche von mind. 10% der Bodenfläche) sei die Beheizbarkeit eines Raumes ein weiteres wichtiges Kriterium, um die Bewohnbarkeit eines Raumes zu beurteilen. Ob ein Raum bei der anrechenbaren Bruttogeschossfläche mitberücksichtigt werde, müsse jedoch aufgrund einer Gesamtbetrachtung sämtlicher Umstände im Einzelfall (Wohnhygiene, Grösse und Situierung des Raumes usw.) beurteilt werden. Beim vorliegend fraglichen Keller bzw. der Waschküche handle es sich um einen fensterlosen Raum, bei welchem die gesetzlichen Vorschriften an einen Wohnraum nicht erfüllt seien. Zwar könne aufgrund besonderer Umstände z.B. auch ein Ankleidezimmer bzw. ein begehbare Kleiderschrank, welcher über keine Fensterflächen verfüge, zur Bruttogeschossfläche hinzugezählt werden, wenn sich je nach Situierung des begehbaren Kleiderschranks gerade keine Unterscheidung zwischen einem gewöhnlichen nicht begehbaren Kleiderschrank, welcher auf anrechenbarer Wohnfläche stehe, und einem begehbaren Kleiderschrank aufdränge (mit Hinweis auf VGE III 2013 218 vom 24.9.2014). Vorliegend seien jedoch keine solche besonderen Umstände ersichtlich. Die allgemeine Anordnung der Räume auf der Ebene 0 spreche gegen eine Nutzung des Kellers als Wohn- und Arbeitsraum. Die Wohn- und Essbereiche sowie die Schlafzimmer, in welchen sich die Bewohner naturgemäss am längsten aufhalten, befänden sich zuvorderst an den talseitigen Fensterfronten bzw. an der Nordwestseite. Dahinter seien die Badezimmer, das Reduit und das Ankleidezimmer angeordnet, welche nur noch einem kürzeren Aufenthalt dienten. Der Keller mit der Waschküche sei zuhinterst in den Hang hineingebaut und müssten dementsprechend künstlich beleuchtet, belüftet und entfeuchtet werden (vgl. auch E. 5.2 hiervor). Folglich spreche sowohl die gesetzlich vorgeschriebene Wohnhygiene i.S.v. Art. 16 BauR als auch die Situierung des Kellers mit der Waschküche gegen eine Verwendbarkeit als Wohn- oder Arbeitsraum (E. 3.4).

Die Verbindungstüre zwischen dem Kellerraum und der Wohnung Nr. 10-001 sei bei Terrassenhäusern oder bei im Hang liegenden Bauten kein aussergewöhnlicher Sekundärzugang, da sich die Kellerräume bei solchen Bauten normalerweise

auf der Wohnungsebene hangseitig unter dem Terrain befänden. Zudem sei der Kellerraum nur durch einen 'en Suite' zu einem Schlafzimmer gehörenden Raum 'Bad/WC/Ankleide' erreichbar und damit von der Wohnung her nur zugänglich, wenn dieser Raum nicht besetzt sei. Auch dieser Umstand spreche tendenziell dagegen, dass der Keller als ein allgemeiner Wohn- oder Arbeitsraum verwendbar sei. Der Ausbaustandard bzw. der Umstand, dass die Wände verputzt seien und der Boden mit einem PVC-Belag belegt sei, ändere grundsätzlich nichts an der (fehlenden) Bewohnbarkeit resp. Eignung als Arbeitsraum. Die diversen im Keller vorhandenen Einbauschränke würden in erster Linie die Nutzung des Kellers als Abstell- und Lagerraum unterstreichen. Von der Raumgrösse her würde sich der Kellerraum zwar grundsätzlich als Wohn- oder Arbeitsraum eignen. Allerdings sei ein 35 m<sup>2</sup> grosser Kellerraum auch nicht derart gross, dass alleine aufgrund der Grösse naheliegend wäre, dass er nicht nur als Abstellraum, sondern auch noch als Wohn- oder Arbeitsplatz genutzt werden könnte. Die Waschküche mit einer Grösse von 6.66 m<sup>2</sup>, welche zudem noch die in einer Waschküche notwendigen Gerätschaften enthält, sei alleine aufgrund der geringen Grösse offensichtlich nicht als Wohn- oder Arbeitsraum geeignet bzw. schliesse eine solche Nutzung aus. Dies gelte unabhängig davon, ob die Waschküche beheizbar sei oder nicht (E. 3.5).

Unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände und der Tatsache, dass die gesetzlichen Vorgaben der Wohnhygiene an einen Wohnraum nicht erfüllt seien bzw. dass kein einziges Fenster vorhanden sei sowie anhand der Situierung und Zugänglichkeit des Kellers sei der Gemeinderat zu Recht davon ausgegangen, dass sich der Keller und die Waschküche nicht als Wohn- oder Arbeitsraum eignen. Als Folge davon müssten der Kellerraum und die Waschküche weiterhin nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche i.S.v. Art. 28 Abs. 2 lit. a BauR hinzugezählt werden, weshalb auch keine Überschreitung der zulässigen Ausnützung vorliege (E. 3.6).

Im Schreiben des AUE vom 18. Mai 2022 (Vi-act. II.-01 Beilage 7) werde bestätigt, dass die bei der Baukontrolle vom 13. und 14. Dezember 2021 entdeckten Planabweichungen Auswirkungen auf den Minergie-Standard hätten. Die Minergie-Nachweise seien daher im Anschluss an die Baukontrolle überarbeitet und zur Kontrolle eingereicht worden. Die abschliessende Prüfung des AUE bzw. der von ihm beauftragten externen Kontrollstelle vom 22. April 2022 habe dabei ergeben, dass die Minergie-Standards trotz der eingebauten Bodenheizung im Keller und der Waschküche eingehalten seien. Damit sei der Einbau der Bodenheizung auch in Bezug auf die Einhaltung des Minergiestandards von den kantonalen Amtsstellen geprüft worden (E. 4).

Gemäss § 110 des Justizgesetzes (JG; SRSZ 231.110) vom 18. November 2009 seien Mitarbeitende und Behörden des Kantons, der Bezirke und Gemeinden verpflichtet, von Amtes wegen zu verfolgende Verbrechen und Vergehen, die ihnen in ihrer amtlichen Tätigkeit bekannt würden, anzuzeigen. Beim Straftatbestand gemäss § 92 Abs. 1 PBG handle es sich um eine Übertretung (mit Hinweis auf Art. 103 des Schweizerischen Strafgesetzbuches [StGB, SR 311.0] vom 21.12.1937) weshalb für den Gemeinderat keine Anzeigepflicht bestehe (E. 5).

Die Ausführungen der Beschwerdeführerin bezüglich einer ihr im Kaufvertrag versprochenen Absorptionsanlage, Baumängel in ihrem eigenen Keller, einer falschen Wertquotenberechnung und Nebenkostenabrechnung sowie des Steuerwerts der Wohnungen seien im vorliegenden nachträglichen Baubewilligungsverfahren für eine Bodenheizung nicht relevant. Das Gleiche gelte für die angebliche Zerstörung ihrer Reputation, der behaupteten Einkommenseinbussen und der gesundheitlichen Beschwerden der Beschwerdeführerin (E. 6).

**6.1** Im Rechtsmittelverfahren gemäss Art. 82 Abs. 1 PBG kommt dem Regierungsrat als erste Beschwerdeinstanz (§ 45 Abs. 1 lit. b VRP) prinzipiell volle Überprüfungszuständigkeit zu (Art. 46 Abs. 1 PBG), wobei er gegenüber Bezirks- und Gemeindebehörden sowie Organen kommunaler Zweckverbände die kantonale Behörde Ermessensfehler nur überprüfen kann, soweit dadurch die Autonomie der von ihnen vertretenen Körperschaften nicht verletzt wird (Art. 46 Abs. 2 PBG).

Dem Verwaltungsgericht kommt gestützt auf § 55 Abs. 1 VRP als zweite Beschwerdeinstanz (§ 51 VRP) nur mehr eine beschränkte Kognition zu, nämlich eine Rechtskontrolle inkl. Sachverhaltsüberprüfung, indes keine Prüfung der richtigen Handhabung des Ermessens zu (vgl. § 55 Abs. 2 lit. a VRP), wenn sich eine Beschwerde gegen eine Verfügung bzw. einen Entscheid des Regierungsrates richtet.

**6.2** Die vorstehend (E. 5.6) wiedergegebene Beurteilung im angefochtenen RRB Nr. 61/2024 (insb. E. 3.4 ff.), dass sich die zur Wohnung Nr. 10-001 des Beschwerdegegners gehörenden (nicht voneinander abgetrennten) Kellerräume und die Waschküche - trotz eingebauter Bodenheizung - nicht als Wohn- oder Arbeitsraum eignen und daher nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche i.S.v. Art. 28 Abs. 2 lit. a BauR hinzugezählt werden müssten, beruht auf einer Gesamtbetrachtung und Abwägung sämtlicher Umstände des konkreten Einzelfalls, anhand derer der Regierungsrat die objektive Eignung bzw. Verwendbarkeit dieser Räume aufgrund ihrer baulichen Ausstattung, Wohnhygiene, Lage und Grösse geprüft hat (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., Bd. 2, S. 941 ff.; vgl. auch E. 3.4 hiavor).

Diese Beurteilung des Regierungsrats, bei welcher insb. die fehlende Wohnhygiene - aufgrund der unterirdischen Situierung der Kellerräume im Hang und fehlender natürlicher Belichtung und Belüftung - sowie die eingeschränkte Zugänglichkeit zur Wohnung über einen Sekundärzugang via Bad/WC/Ankleide (Art. 28 Abs. 2 lit. f BauR), den Ausschlag gegeben haben, stimmt inhaltlich mit der vom Gemeinderat vorgenommenen Würdigung dieser Thematik überein (vgl. E. 5.5 hiervor); sie erscheint sachlich begründet, inhaltlich vertretbar und steht damit im Rahmen des ihm zustehenden Ermessens bei der Anwendung und Auslegung kommunalen Rechts bei der Ausnützungsziffer (vgl. EGV-SZ 2008 B. 8.9).

Der Umstand, dass die Beschwerdeführerin die Beurteilung nicht teilt und ihrerseits, namentlich wegen der nachträglich eingebauten Bodenheizung und der künstlichen Belüftung und Entfeuchtung auf ein angenehmes Raumklima und eine hinreichende Wohnhygiene in den fensterlosen Räumen schliesst, vermag ein Eingreifen des Verwaltungsgerichts als zweite kantonale Rechtsmittelinstanz nicht zu rechtfertigen. Es ist dem Verwaltungsgericht mit anderen Worten verwehrt, anstelle der von den Vorinstanzen übereinstimmend vorgenommenen (und im Ergebnis vertretbaren) Beurteilung, wonach die fraglichen Kellerräume und die Waschküche im Sinne von Art. 28 Abs. 2 lit. a BauR nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar seien, eine eigene umfassende Beurteilung vorzunehmen.

**6.3** Die zahlreichen weiteren, sich unter verschiedene Aspekte wiederholenden 'Erläuterungen' der Beschwerdeführerin in der Beschwerdeschrift vom 26. Februar 2024 zu den Erwägungen des angefochtenen RRB Nr. 61/2024 und dem GRB Nr. 2023.167 sowie die abschweifenden Äusserungen in der Replik vom 29. April 2024 vermögen daran nichts zu ändern.

Anzufügen ist, dass der Regierungsrat im angefochtenen Entscheid nicht von Automatismen ausgegangen ist, welche als solche zur Disqualifikation der Kellerräume als Wohn- oder Arbeitsräume geführt haben. Vielmehr hat er die Frage der Verwendbarkeit der fraglichen Kellerräume anhand einer objektiven Gesamtwürdigung beantwortet, in dessen Rahmen auch Kriterien wie die interne Anordnung oder die Eignung zum dauernden Aufenthalt / längerem Verweilen richtigerweise mitzuberücksichtigen waren (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., Bd. 2, S. 941; 944). Des Weiteren kann auch in der Beurteilung, wonach sich aus dem Ausbaustandard der Kellerräume (verputzte Wände und Decke, Boden mit einem PVC-Belag belegt, teilweise raumhohe Schrankfronten, Belichtung mittels Einbauspots und Leuchtstoffröhren) nicht auf einen anderen Verwendungszweck als den deklarierten als Abstell- und Lagerraum schliessen lässt, keine Rechtsfehlerhaftigkeit erkannt werden. Selbst wenn die Fotoaufnahme der Kellerräumlichkeit im Protokoll zur Baukontrolle vom 13./14. Dezember 2021 (Vi-act. II.-01 Beilage 7) den

Eindruck vermittelt, die darin dokumentierte Verteilung/Anhäufung verschiedenster Objekte im Raum könnte inszeniert sein, um dessen Nutzung als Abstell- und Lagerraum zu verdeutlichen, so ändert dies letztlich nichts daran, dass die vorhandenen Einbauschränke genau wie Regale, Truhen oder Gestelle der Aufbewahrung dienen und damit die Lagernutzung des Kellers unterstreichen. Da der vom Gemeinderat im GRB Nr. 2023.167 (insb. E.2.3) ausführlich beschriebene (und letztlich unstrittige) Ausbaustandard nach dem Gesagten ohne Einfluss auf den Verwendungszweck der Kellerräume ist, ist mangels Erheblichkeit von einer Inaugenscheinnahme der Keller resp. ihrer Ausstattung abzusehen (antizipierte Beweiswürdigung).

**6.4** Den zutreffenden Ausführungen des Regierungsrats im angefochtenen RRB Nr. 61/2024 bezüglich erfolgter Prüfung des Einbaus der Bodenheizung auf die Einhaltung des Minergiestandards durch das AUE als kantonale Amtsstelle (E. 4), der fehlenden Anzeigepflicht des Gemeinderats hinsichtlich § 92 Abs. 1 PBG (E. 5) und der für das vorliegende Verfahren nicht relevanten weiteren Rügen der Beschwerdeführerin (E. 6; vgl. auch E. 2.3 hiervor) ist nichts hinzuzufügen.

**7.1** Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist unter Bestätigung der angefochtenen vorinstanzlichen Entscheide abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

**7.2** Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- der Beschwerdeführerin aufzuerlegen.

**7.3** Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend hat die Beschwerdeführerin dem beanwalteten Beschwerdegegner sowie der beanwalteten Beigeladenen eine Parteientschädigung zu bezahlen. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRa; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt je Fr. 1'800.-- (jeweils inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

## **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Sie hat am 7. März 2024 einen Kostenvorschuss in dieser Höhe geleistet, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat dem beanwalteten Beschwerdegegner sowie der beanwalteten Beigeladenen eine Parteientschädigung von je Fr. 1'800.-- (je inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde\* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).  
  
Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde\* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113 ff. BGG).
5. Zustellung an:
  - die Beschwerdeführerin (R)
  - den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners (2/R)
  - den Rechtsvertreter der Beigeladenen (2/R)
  - den Gemeinderat Wollerau (R)
  - den Regierungsrat (EB)
  - und das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (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