

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2025 100

Entscheid vom 18. Juni 2025

Besetzung

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

Parteien

A. _____ AG,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. **Gemeinderat Wollerau**, Hauptstrasse 15, Postfach 335,
8832 Wollerau,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14, Postfach
1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **B. _____ AG,**
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. C. _____,
5. **D. _____,**
6. **E. _____,**
7. **F. _____,**
8. **G. _____,**
9. **H. _____,**

10. **I.** _____,
 11. **J.** _____ **AG**,
 12. **K.** _____,
 13. **L.** _____,
 14. **M.** _____,
 15. **N.** _____,
 16. **O.** _____,
 17. **P.** _____,
 18. **Q.** _____,
 19. **R.** _____,
 20. **S.** _____,
 21. **T.** _____,
 22. **U.** _____,
 23. **V.** _____,
- Beigeladene,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung; 2. Rechtsgang im Verfahren III 2023 77)

Sachverhalt:

A. Mit Beschluss (RRB) Nr. 986/2016 vom 6. Dezember 2016 genehmigte der Regierungsrat des Kantons Schwyz den Gestaltungsplan (GP) "W. _____" inkl. Sonderbauvorschriften (SBV), der die damaligen Grundstücke KTN _01, _02 (teils) und _03 (heute KTN _01, _04, _05, _06, _07, _08 und _03) umfasst. Das Grundstück KTN _01 (2'743.8 m², davon 17.4 m² Waldfläche) befindet sich in der Wohnzone 2 Geschosse (W2), KTN _03 (4'886.4 m², davon 25 m² Waldfläche) in der Wohnzone 3 Geschosse (W3) und KTN _02 (1'399.6 m², davon 1'230 m² Waldfläche) ebenfalls in der W3 (vgl. Erläuterungsbericht zum GP vom 16.11.2015 rev. 29.02.2016).

Mit Beschluss (GRB) Nr. 2016 vom 11. Oktober 2016 erteilte der Gemeinderat Wollerau der B. _____ AG (nachstehend: Bauherrschaft) die Baubewilligung für den Ausbau der Erschliessungsstrasse. Mit GRB Nr. 2017.59 vom 18. April 2017 wurde eine Projektänderung an der Strasse bewilligt. 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 (GRB Nr. 2019.154 vom 29.10.2019), eine Gebäudeschutzleitung (GRB Nr. 2018.143 vom 14.5.2018) und eine Erdsonden-Wärmepumpenanlage (GRB Nr. 2018.145 vom 14.5.2018).

B. Mit Eingabe vom 17. März 2021 (RR-act. II/01/11) erhob die A. _____ AG, Wollerau (deren einziges Verwaltungsratsmitglied der die Einsprache unterzeichnende X. _____ ist), Eigentümerin der im Süden und Südwesten an das GP-Areal angrenzenden Grundstücke KTN _09 und KTN _10, beim Gemeinderat Wollerau gegen die Baubewilligung vom 29. Oktober 2019 (GRB Nr. 2019.154) nachträgliche Baueinsprache mit den folgenden Rechtsbegehren:

1. Es sei dem Baugesuch die nachgesuchte Bewilligung nicht zu erteilen, respektive die bereits erteilte Baubewilligung aufzuheben.
2. Die Bauherrschaft sei zu verpflichten, den rechtmässigen Zustand wieder herzustellen und nicht einheimische und nicht ortstypische Pflanzen zu entfernen und stattdessen die Bepflanzung entsprechend den Bestimmungen des bewilligten Gestaltungsplanes vorzunehmen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Gesuchstellers.

C. Am 12. Juli 2021 fand ein Augenschein im Beisein der Einsprecherin, der Bauherrschaft und der Eigentümer statt (RR-act. II/01/24). Am 17. Juni 2022 reichte die Bauherrschaft das nachträgliche Baugesuch für "Umgebung, Zaun, Stützmauer, UFC [Unterflurcontainer]" ein. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt

Nr. ___ vom ____ 2022 (S. ____) publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhob die A. _____ AG mit Eingabe vom 10. Juli 2022 Einsprache mit den folgenden Anträgen (RR-act. II/01/21):

1. Es sei dem Baugesuch die nachgesuchte Bewilligung nicht zu erteilen.
2. Die Bauherrschaft sei zu verpflichten, den rechtmässigen Zustand wieder herzustellen und sowohl die Stützwände sowie die Terrainaufschüttungen im Waldabstand zurückzubauen.
3. Die Bauherrschaft sei zu verpflichten, den rechtmässigen Zustand wieder herzustellen und nicht einheimische und nicht ortstypische Pflanzen zu entfernen und stattdessen die Bepflanzung entsprechend den Bestimmungen des bewilligten Gestaltungsplanes vorzunehmen.
4. Die Bauherrschaft sei zu verpflichten, den rechtmässigen Zustand wieder herzustellen und sowohl den Zaun als auch jene Teile des Unterflurcontainers im Waldabstand zurückzubauen.
5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Gesuchstellers.

D. Mit Gesamtentscheid (Baugesuch-Nr. B2022-0333) vom 19. September 2022 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung unter den Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen (Disp.-Ziff. 1). Die Einsprache wurde aus kantonaler Sicht abgewiesen (Disp.-Ziff. 2).

Mit GRB Nr. 2022.323 vom 10. Oktober 2022 erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung wie folgt:

1. Das Bauvorhaben wird mit Auflagen bewilligt. Die Bauausführung hat sich genau an die genehmigten Projektpläne vom 17.6.2022 sowie die Pflanzenliste vom 22.7.2021 zu halten. Jede Änderung bedarf der Genehmigung der Bewilligungsbehörde.

Es wird gestützt auf GRB Nr. 2013.192 vom 24.6.2013 auf § 92 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz hingewiesen:

(...).

2. (Gesamtentscheid des ARE).
3. Die Ausnahme bezüglich der geringfügigen Unterschreitung des Waldabstandes durch den Unterflur-Container sowie den ihn umgebenden Zaun wird gestützt auf den kantonalen Gesamtentscheid vom 19.9.2022 gewährt.
4. Die Ausnahme für die Unterschreitung des Waldabstandes im Umfang von maximal 5.66 m durch die vier Stützmauern auf der Nordostseite des Gebäudes Y. _____ wird gewährt.
5. Die Einsprache der A. _____ AG wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen. Die Gebühren und Kanzleikosten für die Behandlung der Einsprache sind gestützt auf den Bundesgerichtsentscheid BGE 143 II 467 = 1C_266/2016 vom 14.6.2017 durch die Gesuchstellerin zu übernehmen und betragen:

Fr. 200.00

6. Baurechtliche Auflagen

6.1 (...).

6.2 Die Ersatzpflanzungen haben gemäss der Pflanzenliste vom 22.7.2021 zu erfolgen. Die von der Gesuchstellerin vorgeschlagenen Anpassungen werden nicht gewährt.

7. Allgemeine Auflagen

7.1 (...).

7.4 Bei der Umgebungsgestaltung, der Bepflanzung von Freiflächen und der Begrünung sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume, Hecken, Sträucher, Blumen etc.) zu verwenden. Die Broschüre "Schöni Höfner Gartepflanzä" enthält eine Auswahl an möglicher, einheimischer Bepflanzung. Es dürfen keine Pflanzen ab der Schwarzen Liste von InfoFlora (www.infoflora.ch) verwendet werden.

8.-11. (Gebühren; Geltungsdauer; Rechtsmittel; Mitteilung).

E. Gegen diese Baubewilligung erhob die A. _____ AG mit Eingabe vom 1. November 2022 Beschwerde beim Regierungsrat mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 2022 323 des Gemeinderates Wollerau vom 10. Oktober 2022 sei mit Bezug auf die Ziffern 1 - 5 aufzuheben und dementsprechend sei die Einsprache der A. _____ AG mit Bezug auf die im Waldabstandsbereich liegenden Terrinaufschüttungen, Stützmauern und Unterflurcontainer sowie auch hinsichtlich der Bepflanzung gutzuheissen; das diesen Punkten zugrunde liegende Baubewilligungsgesuch sei dementsprechend abzuweisen;
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungspflichten zulasten der B. _____ AG, eventuell zu Lasten der Vorinstanzen.

F. Mit RRB Nr. 322/2023 vom 25. April 2023 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 der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 1000.-- (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Der Gemeinde Wollerau wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

G. Gegen diesen RRB (Versand am 2.5.2023) erhob die A. _____ AG mit Eingabe vom 22. Mai 2023 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss des Regierungsrates Nr. 322/2023 vom 25. April 2023 sei aufzuheben und die gegen den Beschluss Nr. 2022 323 des Gemeinderates Wollerau vom 10. Oktober 2022 eingereichte Beschwerde sei gutzuheissen.
2. Unter Kosten und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt.) zulasten der Beschwerdegegnerin und der Vorinstanzen.

Des Weiteren beantragte die A. _____ AG "nochmals ein[en] Augenschein vor Ort zur Feststellung des Ausmasses und der Lage der Aufschüttungen und der nicht den Vorschriften der Sonderbauvorschriften entsprechenden Bepflanzung" (S. 4 Ziff. 8).

H. Im ersten Rechtsgang des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens liessen sich die Beigeladenen innert Frist nicht vernehmen, sodass androhungsgemäss ihr Desinteresse am Beschwerdeverfahren angenommen wurde. Der guten Ordnung halber wurden sie - ohne Entscheidzustellung - gleichwohl im Rubrum aufgeführt.

I. Mit Entscheid VGE III 2023 77 vom 28. September 2023 hiess das Verwaltungsgericht die Beschwerde teilweise gut und hob den RRB Nr. 322/2023 vom 25. April 2023 insoweit im Sinne der Erwägungen auf, als die Beschwerdegegnerin verpflichtet wurde, den UFC an einen GP-konformen Standort ausserhalb des Waldabstandsbereichs zu verlegen und hierfür bei der Baubewilligungsbehörde innert drei Monaten seit Rechtskraft des Entscheids ein entsprechendes Baugesuch einzureichen. Im Übrigen wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat.

J. Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beantragte die A. _____ AG beim Bundesgericht die Aufhebung des verwaltungsgerichtlichen Entscheids und die Verweigerung des von der Bauherrschaft nachträglich eingereichten Baugesuchs für die vier Stützwände und Terrainaufschüttungen sowie die Aufhebung des Verzichts auf die Restitution. Mit Urteil 1C_587/2023 vom 24. April 2025 entschied das Bundesgericht wie folgt:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird. Der angefochtene Entscheid des Verwaltungsgerichts Schwyz vom 28. September 2023 wird aufgehoben und die Sache zur Anordnung der Modalitäten des Rückbaus der Terrainaufschüttungen und der vier Stützmauern im nördlichen und östlichen Bereich des Gestaltungsplanareals an den Gemeinderat Wollerau zurückgewiesen.
2. Zur Neuverlegung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens wird die Angelegenheit an das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz zurückgewiesen.
3. (Gerichtskosten des bundesgerichtlichen Verfahrens).
4. (Mitteilungen).

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Mit der Gutheissung der Beschwerde (vgl. Ingress lit. J) wies das Bundesgericht die Sache zur Neuverlegung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens an das Verwaltungsgericht zurück (vgl. Disp.-Ziff. 2 des Urteils BGer 1C_587/2023 vom 24.4.2025). Allein die angeordnete Neuregelung der Kosten und Entschädigung der kantonalen Verfahren, d.h. des erstinstanzlichen Verwaltungsverfahrens sowie des regierungsrätlichen und des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens, bildet Gegenstand des vorliegenden 2. Rechtsgangs.

1.2 Die Beigeladenen liessen sich weder im regierungsrätlichen noch im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren vernehmen. Unabhängig vom Ausgang des Verfahrens wurden sie daher nicht kostenpflichtig und auch nicht entschädigungsberechtigt. Ihnen droht im Hinblick auf die Neuregelung der Kosten und Entschädigungen aus dem vorliegenden Verfahren kein Nachteil. Sie können auch keine Vorteile erzielen. Eine erneute Möglichkeit, ihr Interesse am vorliegenden Verfahren zu bekunden, ist ihnen daher nicht einzuräumen. Sie sind auch nicht mit dem vorliegenden Entscheid zu bedienen.

2.1.1 Die Kosten des Einspracheverfahrens auf dem Gebiet der Raumplanung und bei Baubewilligungen dürfen Einsprechern grundsätzlich nicht auferlegt werden. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz kann gemacht werden bei offensichtlich missbräuchlicher Einspracheerhebung, die einer widerrechtlichen Handlung entspricht (vgl. Art. 4 und Art. 33 Abs. 2 RPG; BGE 143 II 467 E. 2.5-2.8).

2.1.2 Im Rechtsmittelverfahren werden die Kosten für den Erlass eines Entscheides oder Zwischenbescheides in der Regel der unterliegenden Partei überbunden. Unterliegt sie nur teilweise, werden die Kosten anteilmässig auf die Parteien verteilt (§ 72 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974).

2.1.3 Gemäss § 74 Abs. 1 VRP hat im Rechtsmittelverfahren und in verwaltungsgerichtlichen Klagefällen die unterliegende der obsiegenden Partei eine dem Aufwand angemessene Entschädigung auszurichten, welche die Behörde festsetzt. Nicht beanwalteten Parteien wird praxisgemäss keine Parteientschädigung zugesprochen (vgl. VGE III 2020 71 vom 24.8.2020 E. 5.2).

3. Das Bundesgericht hat den VGE III 2023 77 vom 28. September 2023 aufgehoben und die Sache zur Anordnung der Modalitäten des Rückbaus der Terrinaufschüttungen und der vier Stützmauern im nördlichen und östlichen Be-

reich des Gestaltungsplanareals an den Gemeinderat Wollerau zurückgewiesen. Keine Anordnungen hat das Bundesgericht im Hinblick auf die Verlegung des UFC getroffen. Diesbezüglich hatte die Beschwerdeführerin bereits im verwaltungsgerichtlichen Verfahren obsiegt; der Punkt war nicht (mehr) Streitgegenstand des bundesgerichtlichen Verfahrens.

3.1 Die Beschwerdegegnerin reichte am 17. Juni 2022 ein nachträgliches Baugesuch für die Umgebungsgestaltung mit Zaun, die Stützmauern und den UFC ein. Die Beschwerdeführerin beantragte in ihrer Einsprache im Wesentlichen, die Bewilligung nicht zu erteilen bzw. die bereits erteilte Baubewilligung aufzuheben und die Bauherrschaft zu verpflichten, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen (Entfernung nicht-einheimischer und nicht-ortstypischer Pflanzen, Rückbau Stützwände und Terrinaufschüttungen im Waldabstand, Rückbau Zaun und UFC im Waldabstand; vgl. Ingress lit. C).

3.1.1 Im Rahmen des GRB 2022.323 vom 10. Oktober 2022 wurde das nachträgliche Baugesuch der Beschwerdegegnerin unter anderem mit der Auflage bewilligt, Ersatzpflanzungen gemäss der Pflanzenliste vom 22. Juli 2021 vorzunehmen. Der Beschwerdeführerin wurden Gebühren und Kanzleikosten wegen missbräuchlicher Einsprache in der Höhe von Fr. 200.-- auferlegt (vgl. Ingress lit. D; Disp.-Ziff. 5 des GRB 2022.323 vom 10.10.2023). Mit dem VGE III 2023 77 vom 28. September 2023 entsprach das Verwaltungsgericht dem Antrag der Beschwerdeführerin, soweit sie eine Verschiebung des UFC verlangte. Den Anträgen der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit den Terrinaufschüttungen und den Stützmauern wurde mit dem bundesgerichtlichen Urteil 1C_587/2023 vom 24. April 2025 im Wesentlichen entsprochen.

3.1.2 Somit ist die Beschwerdeführerin über alle drei Instanzen hinweg mit ihren im Einspracheverfahren gestellten Anträgen im Wesentlichen durchgedrungen. Eine Auferlegung von Gebühren und Kanzleikosten wegen missbräuchlicher Einspracheerhebung fällt daher ausser Betracht (vgl. BGE 143 II 467 E. 2.7 und E. 2.8). Auf eine Auferlegung von Gebühren und Kanzleikosten für die Behandlung der Einsprache in der Höhe von Fr. 200.-- zulasten der Beschwerdeführerin ist zu verzichten.

3.2 In ihrer Beschwerde an den Regierungsrat verlangte die Beschwerdeführerin die Aufhebung von Disp.-Ziff. 1 bis Disp.-Ziff. 5 des GRB 2022.323 vom 10. Oktober 2022 und die Gutheissung ihrer Einsprache mit Bezug auf die im Waldabstandsbereich liegenden Terrinaufschüttungen, Stützmauern sowie den UFC und auch hinsichtlich der Bepflanzung (vgl. Ingress lit. E).

3.2.1 Mit Ausnahme ihrer Anträge zur Bepflanzung ist die Beschwerdeführerin unter Berücksichtigung der vorstehenden E. 3.1.2 über alle Instanzen mit ihren Anträgen im Wesentlichen durchgedrungen.

3.2.2 Bei dieser Ausgangslage sind die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) des regierungsrätlichen Verfahrens im Betrag von pauschal Fr. 1'500.-- zu 1/10 (ausmachend Fr. 150.--) der Beschwerdeführerin und zu je 9/20 (ausmachend je Fr. 675.--) der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde Wollerau aufzuerlegen. Für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren hat die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 100.-- (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Weitergehende Parteientschädigungen sind nicht geschuldet.

3.3 In ihrer Beschwerde an das Verwaltungsgericht beantragte die Beschwerdeführerin die Aufhebung des Regierungsratsentscheids und die Gutheissung ihrer Beschwerde gegen den GRB 2022.323 vom 10. Oktober 2022 (vgl. Ingress lit. G). Damit griff die Beschwerdeführerin im verwaltungsgerichtlichen Verfahren sämtliche bereits vor dem Regierungsrat umstrittenen Punkte wieder auf (vgl. Ingress lit. E und oben, E. 3.2).

3.3.1 Im Hinblick auf die Bepflanzung trat das Verwaltungsgericht auf die Beschwerde nicht ein (vgl. VGE III 2023 77 vom 28.9.2023 E. 2.2.2). Bezüglich des UFC hiess das Verwaltungsgericht die Beschwerde der Beschwerdeführerin hingegen gut (vgl. Disp.-Ziff. 1). In den übrigen, vor dem Verwaltungsgericht im Verfahren III 2023 77 noch umstrittenen Punkten obsiegte die Beschwerdeführerin vor dem Bundesgericht (vgl. E. 3.1.2).

3.3.2 Die Kosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens von Fr. 3'000.-- sind demnach neu zu 1/10 (ausmachend Fr. 300.--) der Beschwerdeführerin und zu je 3/10 (ausmachend je Fr. 900.00) der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde Wollerau sowie dem Kanton aufzuerlegen. Für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren sind mangels anwaltlicher Vertretung oder mangels (entschädigungsberechtigter) Aufwendungen keine Parteientschädigungen geschuldet.

4. Für das vorliegende Verfahren werden weder Verfahrenskosten erhoben noch Parteientschädigungen zugesprochen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Gestützt auf das Ergebnis des bundesgerichtlichen Urteils 1C_587/2023 vom 24. April 2025 werden die Kosten- und Entschädigungsfolgen der vorangegangenen kantonalen Verfahren (GRB 2022.323 vom 10.10.2022, RRB Nr. 322/2023 vom 25.4.2023 und VGE III 2023 77 vom 28.9.2023) wie folgt neu geregelt:

2.1.1 Gebühren und Kanzleikosten für die Behandlung der Einsprache der Beschwerdeführerin sind nicht geschuldet.

2.1.2 Die Kosten für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren von Fr. 1'500.-- werden zu 1/10 (ausmachend Fr. 150.--) der Beschwerdeführerin und zu je 9/20 (ausmachend je Fr. 675.--) der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde Wollerau auferlegt.

2.1.3 Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 100.-- (inkl. MwSt.) zu bezahlen. Im Übrigen sind für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren keine Parteientschädigungen geschuldet.

2.1.4 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 3'000.-- werden zu 1/10 (ausmachend Fr. 300.--) der Beschwerdeführerin und zu je 3/10 (ausmachend je Fr. 900.--) der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde Wollerau und dem Kanton auferlegt.

Die Beschwerdeführerin hat am 24. Mai 2023 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet. Der Beschwerdeführerin sind Fr. 2'200.-- zurückzuerstatten.

Nach Massgabe des Entscheids VGE III 2023 77 (vgl. Disp.-Ziff. 3) haben die Beschwerdegegnerin am 18. Oktober 2023 und die Gemeinde Wollerau am 27. Oktober 2023 einen Kostenanteil von je Fr. 200.-- bezahlt. Sie haben ihre restlichen Betreffnisse von je Fr. 700.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des vorliegenden Entscheids auf das Postfinancekonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung des Kostenanteils wird verzichtet.

2.1.5 Für das verwaltungsgerichtliche Verfahren VGE III 2023 77 sind keine Parteientschädigungen geschuldet.

3. Für das vorliegende Verfahren werden weder Kosten erhoben noch Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).
5. Zustellung an:
 - die Beschwerdeführerin (R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
 - den Gemeinderat Wollerau (R)
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB)
 - den Regierungsrat (EB)
 - und das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (z.K.).

Schwyz, 18. Juni 2025

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 26. Juni 2025