

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2025 103

Entscheid vom 18. Dezember 2025

Besetzung

Dr.iur. Jeremias Fellmann, Vizepräsident
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Karl Gasser, Richter
MLaw Mirjam Grbac, a.o. Gerichtsschreiberin

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. B. _____,

gegen

1. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
2. **Gemeinderat Wollerau**, Hauptstrasse 15,
Postfach 335, 8832 Wollerau,
3. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. C. _____,
Beigeladener,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (nachträgliche Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Die A._____ (CHE-xxx.xxx) betreibt auf dem Grundstück KTN 001 an der D.____strasse in Wollerau ein E._____unternehmen. Am 24. Januar 2023 informierte der Eigentümer des Grundstücks das Hochbauamt der Gemeinde Wollerau darüber, dass die A._____ auf seinem Grundstück ohne Bewilligung eine Waschanlage für Fahrzeuge im Freien errichtet hat.

B. Auf Ersuchen des Hochbauamtes der Gemeinde Wollerau reichte die A._____ am 10. Mai 2023 ein nachträgliches Baugesuch ein (VG-act. 16/II.01 Beilage 3). Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. 002 vom 12. Mai 2023 publiziert. Innert Frist sind keine Einsprachen dagegen eingegangen.

B.1 Nachverlangte Unterlagen und Informationen, insbesondere vom Amt für Gewässer (AfG), reichte die A._____ trotz mehrfacher Aufforderung nicht ein. Gestützt auf den Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 29. November 2023 verweigerte der Gemeinderat Wollerau daher das nachträgliche Baugesuch und ordnete den Rückbau des Waschplatzes an (Beschluss Nr. 2023.260 vom 4.12.2023). Eine dagegen erhobene Verwaltungsbeschwerde hiess der Regierungsrat mit Beschluss (RRB) Nr. 435/2024 vom 4. Juni 2024 teilweise gut und räumte der A._____ die Möglichkeit ein, anstelle des Rückbaus innert der Rückbaufrist die geforderten Unterlagen einzureichen sowie die verlangte Projektanpassung vorzunehmen. Dieser Beschluss erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

B.2 Am 25. September 2024 reichte die Beschwerdeführerin bei der Gemeinde Wollerau eine Ergänzung des Baugesuchs vom 10. Mai 2023 ein (VG-act. 16/II.01 Beilage 12).

B.3 Gestützt auf den Gesamtentscheid des ARE vom 16. Januar 2025 entschied der Gemeinderat Wollerau mit Beschluss Nr. 2025.10 vom 27. Januar 2025 wie folgt:

1. Die nachträgliche Baubewilligung für den bereits erstellten Waschplatz auf KTN 001 wird gestützt auf die vorstehenden Erwägungen nicht erteilt.
2. Der kantonale Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 16.1.2025 liegt vor und bildet integrierenden Bestandteil der Baubewilligung. Dessen Bedingungen und Auflagen sind zu beachten.
3. Da der bereits erstellte Waschplatz nicht den Anforderungen entspricht, die Gesuchstellerin trotz wiederholter Aufforderung zur Unterlagenergänzung diese nicht im erforderlichen Umfang eingereicht hat und es offenbar auch nicht möglich ist, die Voraussetzungen für eine baurechtskonforme Ausführung des

Waschplatzes ohne Gewährung von Ausnahmen zu erreichen, muss die Entfernung des Waschplatzes verfügt werden.

Die Gesuchstellerin wird verpflichtet, den baurechtswidrigen Waschplatz innert 3 Monaten ab Rechtskraft dieses Beschlusses zu entfernen. Die Erledigung ist der Abteilung Hochbau zur Abnahme zu melden.

4. Kommt die A. _____ der Verpflichtung gemäss vorstehender Dispositivziffer 3 innert der gesetzlichen Frist nicht oder nicht vollständig nach,
 - wird sie bei der Staatsanwaltschaft des Kantons Schwyz, Schmiedgasse 21, Postfach 1201, 6431 Schwyz, gestützt auf § 78 Abs. 3 VRP wegen Verstosses gegen Art. 292 StGB verzeigt. Danach wird, wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafandrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet, mit Busse bestraft;
 - wird ihm gestützt auf § 78 Abs. 1 lit. d VRP für jeden Tag der Nichterfüllung einer Ordnungsbusse von Fr. 150.- angedroht, wobei der Gemeinderat nach Massgabe von § 79 Abs. 3 VRP die angedrohte Ordnungsbusse periodisch festsetzen und eintreiben wird;
 - erfolgt gestützt auf § 78 Abs. 1 lit. b VRP eine Ersatzvornahme durch den Gemeinderat auf Kosten der A. _____, soweit sich nach 90 Tagen zeigen sollte, dass ein Fortbestand der Ordnungsbussenandrohung die A. _____ nicht zur Erfüllung anzuhalten vermag (§ 79 Abs. 3 VRP), wobei in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen ist, dass der Gemeinde Wollerau für die Kosten der Ersatzvornahme ein gesetzliches Grundpfandrecht zusteht (§ 79a VRP).
5. Der Gesuchstellerin wird gestützt auf RBB Nr. 435/2024 vom 4.6.2024, Ziff. 2 Dispositiv, untersagt, den Waschplatz bis zum erfolgten Rückbau weiterhin zu verwenden. Insbesondere sind dazu die Massnahmen gemäss kantonalem Gesamtentscheid vom 16.1.2025 umzusetzen. Gestützt auf § 42 Abs. 2 VRP wird einer allfälligen Beschwerde dagegen die aufschiebende Wirkung entzogen.

(6.-10.: Auflagen für die Abbrucharbeiten, Gebühren, Rechtsmittelbelehrung und Zustimmung).

C. Gegen diesen Beschluss des Gemeinderats Wollerau erhob die A. _____ Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat (Verfahren VB 35/2025), wobei sie in der Hauptsache sinngemäss die Erteilung der Baubewilligung beantragte und verlangte, der Beschwerde sei in Bezug auf den Nutzungsstopp die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

D. Mit RRB Nr. 183/2025 vom 11. März 2025 wies der Regierungsrat das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung und vorsorgliche Aufhebung des Nutzungsverbots ab. Gegen die Abweisung des Gesuchs um Erteilung der aufschiebenden Wirkung und vorsorgliche Aufhebung des Nutzungsverbots gelangte die A. _____ am 31. März 2025 mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragte, der vor dem Regierungsrat hängigen Verwaltungsbeschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen (Verfahren III 2025 51).

E. Am 13. Mai 2025 beschloss der Regierungsrat mit RRB Nr. 363/2025 im Verfahren VB 35/2025 was folgt:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Bei einem Verstoss der A. _____ gegen das von den Vorinstanzen angeordnete Nutzungsverbot wird:
 - die A. _____ bzw. die zuständigen Organe der A. _____ bei der Staatsanwaltschaft des Kantons Schwyz gestützt auf § 78 Abs. 3 VRP wegen Verstoss gegen Art. 292 StGB verzeigt. Danach wird, wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafandrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet, mit Busse bestraft;
 - der A. _____ gestützt auf § 78 Abs. 1 lit. d VRP für jeden Tag der Nichterfüllung einer Ordnungsbusse von Fr. 300.- angedroht, wobei der Gemeinderat Wollerau nach Massgabe von § 79 Abs. 3 VRP die angedrohte Ordnungsbusse eintreiben und die Festsetzung der Höhe periodisch überprüfen wird.
 - Gemäss § 79 Abs. 3 VRP die Frischwasserzufuhr zu dem mit dem Nutzungsverbot belegten Waschplatz unter Anwendung von unmittelbarem Zwang auf geeignete Weise unterbrochen, wenn sich nach spätestens 90 Tagen zeigen sollte, dass die Fortsetzung der Ordnungsbussenandrohung nicht zur Einhaltung des Nutzungsverbots ausreicht.

Gestützt auf § 42 Abs. 2 VRP wird einer Beschwerde gegen die Dispositiv-Ziff. 2 dieses Beschlusses die aufschiebende Wirkung entzogen.

(3.-7.: Verfahrenskosten, Parteientschädigungen, Rechtsmittelbelehrung und Zustellung)

F. Das mit der Beschwerde gegen den RRB Nr. 183/2025 aufgenommene Verfahren III 2025 51 schrieb das Verwaltungsgericht mit Einzelrichterentscheid vom 12. Juni 2025 als gegenstandslos geworden am Protokoll ab (VGE III 2025 51 vom 12.6.2025).

G. Gegen den RRB Nr. 363/2025 vom 13. Mai 2025 gelangt die A. _____ mit Beschwerde vom 6. Juni 2025 an das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz und stellt folgende Anträge:

1. Die Beschwerde sei vollumfänglich gutzuheissen.
2. Die Entscheide des Gemeinderats Wollerau vom 27. Januar 2025 und des kantonalen Amtes für Raumentwicklung vom 16. Januar 2025 sowie des Regierungsrates vom 13. Mai 2025 seien aufzuheben.
3. Es sei zu einer Augenscheinverhandlung mit der Beschwerdeführerin, dem Gemeinderat Wollerau, dem Bauamt Wollerau und dem Amt für Raumentwicklung an Ort und Stelle vorzuladen.
4. Die nachträgliche Baubewilligung für den Waschplatz bzw. die Waschanlage sei im Sinne einer Ausnahmegewilligung nach § 73 PBG zu erteilen.
5. *Verfahrensanträge:*

- a. Der durch die Gemeinde verfügte Nutzungsstopp sei aufzuheben.
- b. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.
- c. Dem Beschwerdeführer sei das Replikrecht auf eine etwaige Vernehmlassung der kommunalen und kantonalen Behörden zu gewähren.
- d. Dem Beschwerdeführer seien die von den Vorinstanzen eingereichten Akten zur Einsichtnahme und einer allfälligen Ergänzung der Beschwerde zuzustellen.

6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde Wollerau.

H. Das Verwaltungsgericht gab den Vorinstanzen und dem Beigeladenen mit Verfügung vom 10. Juni 2025 Gelegenheit, sich innert 10 Tagen zu den Anträgen Ziff. 5 lit. a und lit. b (Aufhebung Nutzungsstopp, Erteilung der aufschiebenden Wirkung) zu äussern. Der Regierungsrat mit Eingabe vom 16. Juni 2025, das ARE mit Eingabe vom 15. Mai 2025 (recte wohl: 15.6.2025) und der Gemeinderat Wollerau mit Eingabe vom 18. Juni 2025 beantragen die Abweisung dieser Anträge. Der Beigeladene liess sich dazu bis zum vorliegenden Entscheid nicht vernehmen.

I. Mit Zwischenbescheid III 2025 120 vom 25. Juni 2025 hat das Gericht in Einzelbesetzung über die Verfahrensanhträge auf Aufhebung des Nutzungsstopps sowie die Wiedererteilung der entzogenen aufschiebenden Wirkung was folgt entschieden:

- 1. Die Anträge Ziff. 5 lit. a und lit. b der Beschwerde vom 6. Juni 2025 werden abgewiesen.

(2.-4.: Verfahrenskosten, Rechtsmittelbelehrung, Zustellung)

J. Mit Verfügung vom 10. Juni 2025 gab das Gericht den Vorinstanzen und dem Beigeladenen zudem Gelegenheit, sich bis zum 1. Juli 2025 in der Hauptsache zu äussern. Mit Vernehmlassung zur Hauptsache vom 30. Juni 2025 beantragt der Gemeinderat Wollerau die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde. Der Regierungsrat und das ARE schliessen auf Abweisung der Beschwerde. Der Beigeladene liess sich nicht vernehmen.

K. Mit freiwilliger Replik vom 23. Juli 2025 hält die Beschwerdeführerin an ihren Anträgen vollumfänglich fest. Zudem stellt sie den Antrag auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung, an welcher F._____ (Abteilungsleiter Abteilung Hochbau Gemeinde Wollerau) und G._____, Kirchstrasse 36, 5737 Menziken, als Zeugen sowie Herrn H._____, D.____strasse, 8832 Wollerau als Partei zu befragen seien.

L. Am 27. Oktober 2025 lässt die Beschwerdeführerin eine Noveneingabe mit folgenden Anträgen einreichen (VG-act. 15 und 18):

1. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 06.06.2025 sei gutzuheissen.
2. Die in Magden am 24.10.2025 aufgenommene Fotografie sei als echtes Novum zu den Akten zu nehmen.
3. Es sei ein Augenschein in Wollerau (Werkhof der Gemeinde), in Pfäffikon (Strassenverkehrsamt) und in Magden (Feuerwehr- und Werkhof) durchzuführen.
4. Es sei beim Gemeinderat in Magden/AG ein Amtsbericht über die Originalkonformität mit dem Waschplatz in Magden einzuholen.
5. Es sei dem Gemeinderat in Ettingen/BL ein Amtsbericht darüber einzuholen, ob auf ihrem Werkhof ein Waschplatz ohne Dach betrieben wird.
6. Es sei G. _____, Menziken als fachkundiger Zeuge zu befragen.
7. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin bzw. der Vorinstanzen.
8. Die Beschwerdeführerin sei vor Abschluss des Verfahrens zur Einreichung des Kostennote aufzufordern.

Mit Schreiben vom 28. Oktober 2025 lässt die Beschwerdeführerin eine Ergänzung der Noveneingabe vom 27. Oktober 2025 einreichen (VG-act. 17).

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Die Beschwerdeführerin erstellte auf dem Grundstück KTN 001 ohne entsprechende Baubewilligung eine Waschanlage im Freien. Mit nachträglichem Baugesuch vom 10. Mai 2023 reichte die Beschwerdeführerin neben der Baueingabe einen Kanalisationsplan, einen beglaubigten Katasterplan, einen Plan betreffend die Abwasserarten, eine Auswertungsskizze der zu behebenden Mängeln sowie eine Betriebsanleitung des Hochleistungsabscheiders "System H" NS6 S ein (VG-act. 16/II.01 Beilagen 3-10).

1.1 Mit RRB Nr. 435/2024 vom 4. Juni 2024, der unangefochten in Rechtskraft erwachsen ist, hielt der Regierungsrat in Disp.-Ziff. 2 folgendes fest (Hervorhebungen im Original):

Die Dispositiv-Ziff. 3 des angefochtenen Beschlusses Nr. 2023.260 der Vorinstanz 1 [Gemeinderat Wollerau] vom 4. Dezember 2023 und die Dispositiv Ziff. 2 des Gesamtentscheids der Vorinstanz 2 [Amt für Raumentwicklung] vom 29. November 2023 werden wie folgt geändert und ergänzt:

*"Da der bereits erstellte Waschplatz nicht den Anforderungen entspricht und die Bauherrschaft den wiederholten Aufforderungen der kantonalen Fachstelle zur Unterlagenergänzung nicht nachgekommen ist, wird die Entfernung des Waschplatzes verfügt. Die Gesuchstellerin wird daher verpflichtet, den baurechtswidrigen Waschplatz **innert 3 Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Regierungsratsbeschlusses** zu entfernen. Die Erledigung ist der Abteilung Hochbau der Gemeinde Wollerau zur Abnahme zu melden.*

Es steht der Beschwerdeführerin jedoch im Sinne der Erwägungen frei, anstelle des Rückbaus innert gleicher Frist neue Pläne für eine Überdachung und die Erstellung eines dichten und medienbeständigen Belags einzureichen. Zudem muss das Gefälle des Belags auf den Plänen so angepasst werden, dass kein Reinigungswasser in das umliegende Gelände abfliessen und kein Regenwasser dem Waschplatz zufließen kann. Weiter hat die Beschwerdeführerin innert gleicher Frist die von der Vorinstanz 2 [Amt für Raumentwicklung] im Gesamtentscheid vom 29. November 2023 geforderten Unterlagen einzureichen. Dabei handelt es sich um folgende Dokumente und Angaben:

- **Entwässerungsplan gemäss SN 592 000 mit Beschriftung der Leitungen (Material, Nennweite, Gefälle) und Standort des Waschplatzes (bemasster Grundriss mit Darstellung von Rinnen und Umgebungsflächen);**
- **Informationen zur genauen Waschtätigkeit (Karosseriereinigung, Motor- und Chassisreinigung, Reinigung mit oder ohne Reinigungsmittel, Druck und Temperatur);**
- **Dimensionierungsnachweis, dass die Abscheide- bzw. Vorbehandlungsanlage(n) auf den entsprechenden Abwasseranfall ausgelegt sind.**

Nach Erhalt der angepassten Pläne und der zusätzlichen Informationen haben die Vorinstanzen erneut über die Bewilligungsfähigkeit zu entscheiden. Im Falle einer anschliessenden Genehmigung bzw. Erteilung der Baubewilligung durch die Vorinstanzen hat die Beschwerdeführerin die baulichen Massnahmen innert einer weiteren Frist von 3 Monaten ab Rechtskraft des Bewilligungsentscheids umzusetzen.

Im Falle einer Nicht-Genehmigung oder der nicht fristgerechten Umsetzung der genehmigten Massnahmen ist es der Beschwerdeführerin untersagt, den Waschplatz weiterhin zu verwenden. Die Vorinstanzen haben in diesem Fall erneut über den Rückbau des Waschplatzes zu entscheiden."

Damit ist rechtskräftig festgestellt, dass der auf dem Grundstück KTN 001 erstellte Waschplatz in seiner bestehenden Form den gesetzlichen Anforderungen nicht entspricht.

1.2 Nachfolgend ist daher einzig zu prüfen, ob die von der Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 25. September 2024 eingereichte Plananpassung bewilligungsfähig ist. Die vorliegende Beschwerde richtet sich folglich gegen den RRB Nr. 363/2025 vom 13. Mai 2025. Gegenstand des Verfahrens VB 35/2025 bildete die Eingabe der Beschwerdeführerin "Ergänzung Baugesuch A. _____ vom 10. Mai 2023 (eBau-Nr.: 23-23-034)" vom 25. September 2024 (VG-act. 16/II.01 Beilage 12), mit der sie eine Plananpassung einreichte und beantragte, das nachträgliche Baugesuch vom 10. Mai 2023 betreffend die von ihr auf dem Grundstück KTN 001 errichtete Waschanlage im Freien sei zu bewilligen.

2. Zunächst macht die Beschwerdeführerin eine Verletzung des rechtlichen Gehörs nach Art. 29 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) vom 18. April 1999 geltend.

2.1 Gemäss Art. 29 Abs. 2 BV haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheides dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines solchen Entscheides zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen (BGE 143 V 71 E. 4.1 m.H.; 149 I 91 E. 3.2; 133 V 196 E. 1.2; Urteile BGer 1C_495/2024 vom 3.9.2025 E. 2.4; 1C_35/2025 vom 6.10.2025 E. 2.2).

2.2 Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst das Recht der Parteien, mit rechtzeitig und formgültig angebotenen Beweisanträgen gehört zu werden, soweit diese erhebliche Tatsachen betreffen und nicht offensichtlich beweisuntauglich sind (vgl. BGE 150 I 174 E. 4.1; 142 I 86 E. 2.2; 138 V 125 E. 2.1 m.H.; Urteil BGer 1C_488/2016 vom 16.2.2017 E. 2.2). Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt allerdings vor, wenn eine Behörde auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil sie aufgrund der bereits abgenommenen Beweise ihre Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde ("antizipierte Beweiswürdigung", vgl. BGE 136 I 229 E. 5.3; 134 I 140 E. 5.3 m.H.; Urteil BGer 1C_364/2024 vom 8.10.2025 E. 4.1).

2.3 Beim Augenschein handelt es sich um ein Beweismittel (§ 24 Abs. 1 lit. d des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974). Die Behörde ist verpflichtet, erhebliche Beweise, welche von einer Partei beantragt werden, abzunehmen. Nur wenn ein Beweis zur Abklärung des für den Entscheid massgebenden Sachverhalts nötig ist, muss er erhoben werden. Dabei kann eine Behörde in vorweggenommener Beweiswürdigung zum Schluss kommen, der beantragte Beweis sei unerheblich oder die Durchführung eines Augenscheins sei entbehrlich, weil aufgrund anderer Beweismittel, das, was augenscheinlich festgestellt werden soll, bereits erhoben ist. Bei der Beurteilung der Frage, ob solche Beweismittel notwendig sind, kommt der entscheidenden Behörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu (vgl. VGE III 2020 1 vom 27.5.2020 E. 2.2.1; VGE III 2014 136 vom 30.3.2016 E. 7.2 m.H.a. Plüss, in: Griffel, Kommentar VRG, § 7 Rz. 67, 79 m.H.; VGE III 2012 211 vom 17.4.2013 E. 4.7; VGE III 2012 51 vom 23.5.2012 E. 3.2; VGE III 2010 122 vom 21.9.2010 E. 2.2 m.H.; vgl. auch Urteil BGer 1A.202/2003 vom 17.2.2004 E. 2 m.H.).

2.4 Vorliegend wurde am 5. September 2023 ein Augenschein durch das Amt für Umwelt und Energie (AFU) und das Amt für Gewässer (AfG) vorgenommen (vgl. GBR Nr. 2023.260 vom 4.12.2023, Ingress Ziff. 2 = VG-act. 16/II.01 Beilage 1). Dass die Beschwerdeführerin zu diesem Zeitpunkt noch nicht anwaltlich vertreten war (vgl. VG-act. 16/II.01 Beilage 18), begründet für sich allein keinen Anspruch auf Durchführung eines erneuten Augenscheines. Mithin macht die Beschwerdeführerin nicht geltend, dass ihre Verfahrensrechte dadurch beeinträchtigt worden wären.

2.5 Die Ergebnisse eines Augenscheins müssen grundsätzlich schriftlich protokolliert werden (vgl. statt vieler BGE 142 I 86 E. 2.2 f.), was vorliegend gemäss der Aktenlage nicht erfolgt ist. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt indes nur dann vor, wenn anlässlich des Augenscheins Sachverhaltsfeststellungen getroffen wurden, die für den Entscheid erheblich waren (vgl. BGE 105 Ia 49 E. 2c). Dies ist vorliegend nicht der Fall. Den Akten ist einzig zu entnehmen, dass ein Augenschein stattgefunden habe, dass festgestellt werden konnte, dass eine geeignete Abwasservorbehandlungsanlage für das vom Waschplatz anfallende Waschabwasser installiert sei (vgl. Stellungnahme AfG vom 24.3.2025 = VG-act. 16/III.03) sowie dass die Beschwerdeführerin anlässlich eines Augenscheins versichert habe, die verlangten Unterlagen zeitnah einzureichen. Darin kann jedoch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs gesehen werden, zumal das AfG die Abwasservorbehandlungsanlage als solche offenkundig im Grundsatz als geeignet ansah. Gleiches gilt, soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, die Verletzung des rechtlichen Gehörs liege in der Verweigerung eines erneuten Augenscheins. Ein Augenschein ist eben gerade dann nicht durchzuführen, wenn dieser für die Abklärung des Sachverhaltes nicht nötig ist. Der Sachverhalt ist vorliegend hinreichend dokumentiert. Dem Regierungsrat ist zuzustimmen, dass nicht ersichtlich sei, wie im Rahmen eines Augenscheins beim Waschplatz der Beschwerdeführerin nachgewiesen werden könnte, dass auf einem Waschplatz mit Überdachung nicht mit einer Krananlage gearbeitet werden könne, ist der Waschplatz der Beschwerdeführerin doch gerade nicht überdacht. Zudem sind vorliegend auch primär Rechtsfragen zu beurteilen (Einhaltung Gewässerschutzvorschriften; Ausnahmegewilligung; Verhältnismässigkeit; vgl. nachstehend auch die Rügen der Beschwerdeführerin E. 4 ff.).

2.6 Zusammenfassend haben die Vorinstanzen das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin durch Abweisung des Antrags auf Durchführung eines (erneuten) Augenscheins nicht verletzt.

3. Die Beschwerdeführerin stellt auch im Verwaltungsgerichtsverfahren verschiedene Beweisanträge, unter anderem die Durchführung mehrerer Augenscheine, Zeugenbefragungen oder die Einholung von Amtsberichten bei den Gemeinderäten Magden/AG (über die Originalkonformität mit dem Waschplatz in Magden) und Ettingen/BL (über Betrieb Waschplatz ohne Dach auf ihrem Werkhof).

3.1 Das Verwaltungsgericht ermittelt den für den Entscheid erheblichen Sachverhalt von Amtes wegen und erhebt die erforderlichen Beweise (vgl. § 18 Abs. 1 VRP). Gemäss § 24 Abs. 1 VRP kommen als Beweismittel unter anderem Auskunftsberichte und Augenscheine in Frage (lit. a und d). Lässt sich der Sachverhalt auf Grund dieser Beweiserhebungen nicht genügend abklären, kann die Behörde auch Zeugen einvernehmen (§ 24 Abs. 2 VRP). Auskunfts- bzw. Amtsberichte können inhaltlich sowohl einer Auskunft als auch einem Sachverständigengutachten gleichkommen (vgl. VGE III 2020 128 vom 23.10.2020 E. 5.4.5). Sie sind im Rahmen des Untersuchungsgrundsatzes (§ 18 Abs. 1 VRP) gegebenenfalls einzuholen, wenn sich Fachfragen stellen, zu deren Beantwortung eine Behörde oder Amtsstelle berufen ist. Ein Augenschein ist namentlich geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreites beizutragen. Der Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins ist zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen (vgl. oben E. 2.3).

3.2 Vorliegend ergibt sich der für das Verwaltungsgericht massgebliche Sachverhalt in hinreichender Klarheit aus den Akten. Weitere Beweisabnahmen erübrigen sich, zumal nicht ersichtlich ist, inwieweit der Sachverhalt bloss lückenhaft ermittelt werden oder sich das Verwaltungsgericht seine Überzeugung nicht mit dem nötigen Mass der Überzeugung bilden könne. Aus nämlichen Gründen ist auch das eventualiter beantragte gerichtliche Gutachten über die Frage, ob die im Streit stehende Abwasserreinigungsanlage der Beschwerdeführerin den gewässerschutzrechtlichen Zielen genüge (vgl. Beschwerde Rz. 35), abzuweisen.

3.3 Zudem beantragt die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 23. Juli 2025 die Durchführung einer mündlichen Verhandlung.

3.3.1 Nach Art. 6 Ziff. 1 Satz 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK; SR 0.101) vom 4. November 1950 hat jede Person ein Recht darauf, dass über Streitigkeiten in Bezug auf ihre zivilrechtlichen Ansprüche und Verpflichtungen ("droits et obligations de caractère civil") oder über eine gegen sie erhobene strafrechtliche Anklage von einem unabhängigen und

unparteiischen, auf Gesetz beruhenden Gericht in einem fairen Verfahren, öffentlich und innerhalb angemessener Frist verhandelt wird. Das kantonale Gericht, dem es primär obliegt, die Öffentlichkeit der Verhandlung zu gewährleisten, hat bei Vorliegen eines klaren und unmissverständlichen Parteiantrags grundsätzlich eine öffentliche Verhandlung durchzuführen (BGE 122 V 47 E. 3). Ein während des ordentlichen Schriftenwechsels gestellter Antrag gilt grundsätzlich als rechtzeitig (BGE 134 I 331; vgl. auch Urteil BGer 4A_744/2011 vom 12.7.2012 E. 3.2.2).

3.3.2 Fraglich (und von der Beschwerdeführerin nicht weiter begründet) ist schon, ob das vorliegende Verfahren in den Anwendungsbereich von Art. 6 Ziff. 1 Satz 1 EMRK fällt: Dass es nicht um eine strafrechtliche Anklage geht, ist offenkundig. Somit könnte der Art. 6 Ziff. 1 Satz 1 EMRK nur anwendbar sein, wenn es um "droits et obligations de caractère civil" gehen würde. Bei Streitigkeiten um eine Baubewilligung ist das insbesondere dann nicht der Fall, wenn sich der Streit lediglich um die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen dreht, denen keine nachbarschützende Wirkung zukommt (vgl. BGE 128 I 59 E. 2a/bb; 127 I 44 E. 2c E. 2d; Urteil BGer 1C_501/2018 vom 15.05.2019 E. 3.1). Das ist hier der Fall, geht es doch um die Einhaltung baurechtlicher und gewässerschutzrechtlicher Vorschriften. Ein Anspruch auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Sinne von Art. 6 Ziff. 1 Satz 1 EMRK besteht somit nicht. Aus Art. 30 BV ergeben sich keine weitergehenden Ansprüche (BGE 146 I 30 E. 2.1). Dem Antrag ist schon aus diesem Grund nicht stattzugeben.

3.3.3 Darüber hinaus ist zu beachten, dass das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren grundsätzlich schriftlich ist (§ 17 Abs. 1 VRP). Es gilt der Grundsatz des einfachen Schriftenwechsels (§ 41 VRP). Die Behörde kann auf Antrag einer Partei oder von Amtes wegen eine mündliche Verhandlung anordnen (§ 17 Abs. 2 VRP). Die Rechtsmittelinstanz kann auf Antrag der Vorinstanz oder der Parteien oder von Amtes wegen auch einen zweiten Schriftenwechsel anordnen (§ 41 VRP). Vorliegend hat die Beschwerdeführerin am 6. Juni 2025 eine Beschwerde mit Anträgen und Begründung eingereicht. Ein Antrag auf mündliche Verhandlung stellte sie im Rahmen des ordentlichen (einfachen) Schriftenwechsels nicht. Ihr mit der Eingabe vom 23. Juli 2025 gestellter Antrag erfolgte nur noch im Rahmen des "unbedingten Replikrechts", indes ausserhalb des im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens von Gesetzes wegen einfachen Schriftenwechsels, und erweist sich daher als verspätet. Mithin hat das Verwaltungsgericht der Beschwerdeführerin die Vernehmlassungen der Vorinstanzen mit Zwischenbescheid vom 25. Juni 2025 sowie mit Schreiben vom 8. Juli 2025 zur Kenntnisnahme zugestellt (vgl. VG-act. 12). Einen zweiten

Schriftenwechsel hat das Verwaltungsgericht indessen nicht für geboten erachtet und entsprechend auch nicht angeordnet. Zudem hat die Beschwerdeführerin in ihren beiden weiteren Eingaben vom 27. und 28. August 2025, in denen sie mehrere Verfahrensträge stellte (vgl. Ingress Bst. L) sowie auf die Rechtsbegehren in der Beschwerde vom 6. Juni 2025 Bezug nahm, den Antrag auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung nicht wiederholt. Schliesslich erweist sich die Beschwerde auch als offensichtlich unbegründet (vgl. nachstehend E. 4 ff.), womit auch aus diesem Grunde von einer öffentlichen Verhandlung abgesehen werden kann (vgl. Urteil BGer 9C_680/2013 vom 28.2.2014 E. 2.2 m.H.).

3.4 Zusammenfassend sind die Beweisanträge der Beschwerdeführerin abzuweisen. Zudem ist von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung abzusehen.

4. Strittig ist vorliegend, ob die von der Beschwerdeführerin eingereichte Plananpassung die gesetzlichen Anforderungen erfüllt (E. 5) bzw. ob die Beschwerdeführerin Anspruch auf eine Ausnahmegewilligung nach § 73 Planungs- und Baugesetz (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 hat (E. 6) sowie ob der Rückbau zu Recht angeordnet wurde (E. 7).

5. Die Beschwerdeführerin macht geltend, ihre Anlage würde die gewässerschutzrechtlichen Zielvorgaben nicht verletzen (Beschwerde Rz. 28). Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung, wenn es denn eine sei, seien im konkreten Fall gegeben und angebracht.

Eine Ausnahmegewilligung nach § 73 PBG kommt nur dann in Betracht, wenn das Baugesuch den gesetzlichen, oder den in den Bauvorschriften der Gemeinden festgelegten Bestimmungen nicht entspricht. Aus diesem Grund ist zunächst zu prüfen, ob die von der Beschwerdeführerin am 25. September 2024 eingereichte Plananpassung die gesetzlichen - insbesondere die gewässerschutzrechtlichen - Anforderungen erfüllt.

5.1 Gemäss Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) vom 24. Januar 1991 muss verschmutztes Abwasser behandelt werden (Behandlungsgebot); man darf es nur mit Bewilligung der kantonalen Behörde in ein Gewässer einleiten oder versickern lassen. Nicht verschmutztes Abwasser ist nach den Anordnungen der kantonalen Behörden versickern zu lassen (Versickerungsgebot). Erlauben die örtlichen Verhältnisse dies nicht, so kann es in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (Abs. 2). Abwasser ist das durch häuslichen, industriellen, gewerblichen, landwirt-

schaftlichen oder sonstigen Gebrauch veränderte Wasser, ferner das in der Kanalisation stetig damit abfliessende Wasser sowie das von bebauten oder befestigten Flächen abfliessende Niederschlagswasser (Art. 4 lit. e GSchG; Art. 9 Abs. 1 Abwasserreglement Gemeinde Wollerau [AbwR; 41.100] vom 3.4.2019). Verschmutztes Abwasser ist Abwasser, das ein Gewässer, in das es gelangt, verunreinigen kann (Art. 4 lit. f GSchG; Art. 9 Abs. 2 AbwR).

5.1.1 Mit dem Versickerungsgebot nach Art. 7 Abs. 2 Satz 1 GSchG soll zum einen die Abwasserinfrastruktur entlastet werden. Nicht verschmutztes Abwasser, das keine Gefährdung für die Wasserqualität darstellt und keiner Behandlung bedarf, soll von der Kanalisation ferngehalten werden. Zum anderen dient das Versickerungsgebot dem Schutz vor Hochwasser. Es soll verhindern, dass grosse Mengen von Niederschlagswasser in kurzer Zeit in oberirdische Gewässer eingeleitet werden (vgl. Hettich/Tschumi, in: Hettich/Jansen/Norer [Hrsg.], GSchG, WBG, Kommentar zum Gewässerschutzgesetz und zum Wasserbaugesetz, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 7 GSchG N 50 [nachfolgend: Kommentar GSchG] mit Verweis auf Urteil BGer 1C_157/2009 vom 26.11.2009 E. 5.4). Die Versickerungspflicht gilt auch für Niederschlagswasser. Nach Art. 12 Abs. 1 AbwR ist unverschmutztes Abwasser, wie z.B. sauberes Niederschlagswasser, versickern zu lassen. Insofern ist stets zu prüfen, ob die Möglichkeit besteht, nicht verschmutztes Regenabwasser versickern zu lassen; dies gilt insbesondere beim Anschluss von Neubauten und bei baulichen Änderungen (Urteil BGer 1C_276/2019 vom 6.1.2020 E. 5).

5.1.2 Die Entwässerung von Ortschaften erfolgt im Trenn- oder Mischsystem, wobei auch Kombinationen möglich sind. Im Trennsystem (getrennte Ableitung) werden Schmutz- und Regenwasser in zwei voneinander unabhängigen Leitungsnetzen abgeleitet (vgl. auch Art. 10 Abs. 3 AbwR). Während Schmutzwasserleitungen in die Kanalisationsanlage führen, wird das Meteorwasser (= Regenabwasser; Dach- und Sickerwasser sowie das nicht verschmutzte Regenwasser von Strassen, Wegen und Plätzen) in den nächsten Vorfluter oder zur Versickerung geleitet. Im Mischsystem entfällt diese Trennung (vgl. Lanter/Bösch, in: Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, Bau- und Umweltrecht, Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz [Hrsg.], 7. Aufl., 2024, Rz. 14.5.1.3; Art. 10 Abs. 3 AbwR). Nach § 10 Abs. 1 Einführungsgesetz zum Gewässerschutz (EGzGSchG; SRSZ 712.110) vom 19. April 2000 erarbeitet die Gemeinde für ihr Gemeindegebiet einen generellen Entwässerungsplan (GEP). Auf dem Grundstück KTN 001 gilt das Trennsystem (vgl. Kanalisationsplan = VG-act. 16/II.01 Beilage 6 f.; VG-act. 16/III.03 Beilage 16). Schmutz- und Regenwasser werden folglich in unterschiedlichen Leitungsnetzen abgeleitet.

5.1.3 Bei Neubauten und wesentlichen Änderungen müssen Inhaber von Gebäuden dafür sorgen, dass das Niederschlagswasser und das nicht verschmutzte Abwasser, das stetig anfällt, ausserhalb des Gebäudes getrennt vom verschmutzten Abwasser abgeleitet werden (Art. 11 der Gewässerschutzverordnung [GSchV, SR 814.201] vom 28.10.1998). Dies entspricht auch Art. 10 Abs. 2 AbwR der Gemeinde Wollerau, wonach bei Neubauten und wesentlichen Umbauten, unabhängig vom System, das verschmutzte und das unverschmutzte Abwasser bis an die Grundstücksgrenze getrennt abzuleiten ist. Die Behörde darf neue Zuleitungen von nicht verschmutztem Abwasser, das stetig anfällt, in eine Abwasserreinigungsanlage nur bewilligen (Art. 12 Abs. 3 GSchG), wenn die örtlichen Verhältnisse die Versickerung oder die Einleitung in ein Gewässer nicht erlauben (vgl. Alexander Rey in: Alain Griffel et al. [Hrsg.]: Fachhandbuch öffentliches Baurecht, Zürich 2016, Rz. 3.309, S. 184).

5.1.4 Nach Art. 17 lit. a GSchG dürfen Baubewilligungen für Neu- und Umbauten nur erteilt werden, wenn im Bereich öffentlicher Kanalisationen gewährleistet ist, dass das verschmutzte Abwasser in die Kanalisation eingeleitet (Art. 11 Abs. 1) oder landwirtschaftlich verwertet wird (Art. 12 Abs. 4). Für kleinere Gebäude und Anlagen, die sich im Bereich öffentlicher Kanalisation befinden, aber aus zwingenden Gründen noch nicht an die Kanalisation angeschlossen werden können, darf die Baubewilligung erteilt werden, wenn der Anschluss kurzfristig möglich ist und das Abwasser in der Zwischenzeit auf eine andere befriedigende Weise beseitigt wird. Bevor die Behörde die Bewilligung erteilt, hört sie die kantonale Gewässerschutzfachstelle an (Art. 18 GSchG). Gemäss § 15 Abs. 1 EGzGSchG sorgen Inhaber von Industrie- und Gewerbebetrieben für die Vorbehandlung und die zweckmässige Beseitigung von Abwasser, das für die Behandlung in einer zentralen Abwasserreinigungsanlage nicht geeignet ist (vgl. auch Art. 15 AbwR).

5.2 Der Regierungsrat erwog im angefochtenen RRB Nr. 363/2025 vom 13. Mai 2025 im Wesentlichen was folgt:

- Trotz Rechtskraft des RRB Nr. 435/2024 habe die Beschwerdeführerin weder die geforderte Projektanpassung für eine Überdachung und einen medienbeständigen Belag mit dem notwendigen Gefälle, noch die geforderten Angaben und Dokumente eingereicht. Der am 25. September 2024 eingereichte Baubeschrieb für eine Abdeckplane und ein U-Eisen sowie eine Schemazeichnung bzw. ein "Datenblatt Hochleistungsabscheider" seien mangelhaft. Es würden Angaben zum Gefälle und zur Umgebungsfläche sowie Massstabangaben und Datierung fehlen. Zudem enthalte die Beschreibung insoweit Widersprüche, als darin von einer Abdeckplane die Rede ist, während auf dem Planausschnitt ein Deckel erwähnt werde.

- Eine materielle Beurteilung der eingereichten Projektanpassung könne auch anhand der mangelhaften Planunterlagen vorgenommen werden. Die von der Beschwerdeführerin eingereichte Projektänderung beinhalte kein Dach; die Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung bzw. die Trennung von verschmutztem und nicht verschmutztem Abwasser werde nicht erfüllt. Zwar sei es grundsätzlich auch vorstellbar, dass die Trennung von verschmutztem und unverschmutztem Abwasser auf andere Weise erfolge. Die von der Beschwerdeführerin vorgeschlagenen Massnahmen seien dazu jedoch nicht geeignet. Zum einen sei mit einer Abdeckplane (sowie auch mit der alternativ erwähnten festen Metallabdeckung) nicht sichergestellt, dass diese nach jedem einzelnen Waschgang wieder über dem Waschplatz montiert werde. Es sei insbesondere zu befürchten, dass die Abdeckplane aus Effizienzgründen und Zeitersparnis teilweise nur montiert werde, wenn die Wettervorhersage eine Regenfront ankündige. Dadurch steige jedoch die Gefahr, dass die Montage der Abdeckplane teilweise vergessen gehe oder die Montagepflicht schlicht aus Zeitdruck ignoriert werde. Der Waschplatz dürfte bei Regenwetter - insbesondere bei länger andauernden Regenperioden - zudem nicht betrieben werden, um die verbotene Vermischung zu verhindern; da die Fahrzeuge aber trotzdem gereinigt werden müssten, sei zu befürchten, dass in diesen Fällen der Waschplatz trotzdem verwendet werde. Zum anderen gewährleiste ein 3 oder 5 cm hoher Aluminiumrahmen nicht, dass dieser dauerhaft dicht auf dem Asphalt sitze und daher kein Wasser auf dem Waschplatz zu- und vom Waschplatz wegfließe. Da der Metallrahmen auch von schweren Fahrzeugen überfahren werden müsse, sei insbesondere auch davon auszugehen, dass dieser mit der Zeit undicht werde. Weiter sei eine effektive Kontrolle der Umsetzung für das Bauamt Wollerau praktisch nicht durchführbar.

5.3 Die Beschwerdeführerin macht geltend, es stimme nicht, dass ihre Anlage die gewässerschutzrechtlichen Zielvorgaben verletzen würde. Gerade das Gegenteil sei der Fall: Mit ihrer Reinigungsanlage, die zertifiziert und als funktionsfähig anerkannt sei, unterziehe sie das Waschwasser der geforderten Vorreinigung. Danach fließe das vorgereinigte Abwasser in die Schmutzwasserkanalisation. Meteorwasser leite sie keines ein, weil sie die Anlage bei Nichtgebrauch abdecke (Beschwerde Rz. 28). Die verlangten System- und Baupläne habe sie eingereicht. Diese seien absolut tauglich für die Beurteilung der Frage, wie das Waschwasser abgeleitet werde, wohin dieses fließe und wie es vorbehandelt werde. Weitere Planzeichnungen seien nicht nur unnötig, sie seien auch völlig unnötig für die Beurteilung der Frage, ob die gewässerschutzrechtliche Zielsetzung eingehalten werde. Soweit die Vorinstanzen diese Unterlagen einfordern würden, würden diese lediglich Kosten ohne zusätzlichen Nutzen verursachen. Insofern

würden die Vorinstanzen überspitzten Formalismus betreiben, der unter dem Aspekt des Willkürverbots verfassungsrechtlich verboten sei.

Zudem sei die vom Regierungsrat genannte gesetzliche Grundlage, teilweise gar erst nach der vorangegangenen Beschwerde in Kraft getreten respektive angepasst worden oder habe zumindest noch nicht in dieser Form existiert. Es fehle auf kantonaler Stufe - welche gemäss Art. 7 Abs. 2 und 3 GSchG zuständig sei - an der Verbindlicherklärung der SIA Norm 529 000. Diese werde aber wiederholt von der Gemeinde als auch vom Regierungsrat als verbindlicher Stand der Technik angerufen. Gerade diese Uneinheitlichkeit der Behörden sowie das unvorhersehbare Verhalten der Behörden hätten für die Beschwerdeführerin nun zu dieser fast ausweglosen Situation geführt, in welcher sie zum Rückbau gezwungen werde, obwohl zu Beginn die Rechtmässigkeit nicht angezweifelt worden sei (vgl. zum Rückbau unten E. 7).

5.4 Das ARE hält in seiner Vernehmlassung vom 15. Mai 2025 (recte wohl: 15.6.2025) sowie die Gemeinde Wollerau in den Vernehmlassungen vom 18. und 30. Juni 2025 jeweils fest, dass die von der Beschwerdeführerin eingereichten Unterlagen nicht genügen würden. Die Gemeinde Wollerau führt insbesondere aus, die Waschanlage sei in der vorliegenden Form nicht bewilligungsfähig. Aufgrund der mangelnden Zustimmung des Grundeigentümers zu weiteren baulichen Massnahmen könne sie auch nicht in einen bewilligungsfähigen Zustand gebracht werden. Die Nicht-Erteilung der Baubewilligung durch den Gemeinderat und den Regierungsrat sei zu Recht erfolgt.

5.5 Mit Ergänzung des Baugesuchs reichte die Beschwerdeführerin zwei Beilagen ein. Einerseits einen Plan, auf welchem mittels Text-Boxen die ergänzten Massnahmen erklärt werden, sowie den bereits mit dem Baugesuch vom 10. Mai 2023 eingereichte Beschrieb "Hochleistungsabscheider "System H" NS6 S". Weitere Unterlagen reichte die Beschwerdeführerin nicht ein; insbesondere auch keine der im RRB Nr. 435/2024 vom 4. Juni 2024 geforderten Unterlagen. Im Unterschied zum nachträglichen Baugesuch vom 10. Mai 2023 soll der Waschplatz bei Nichtgebrauch mit einer Plane (oder einem Metalldeckel) abgedeckt werden. Zudem soll ein 5 cm hohes U-Eisen befestigt werden, welches verhindere, dass das zufließende Oberflächenwasser sich mit dem auf dem Waschplatz verschmutzten Wasser vermische.

5.5.1 Der Regierungsrat hat im rechtskräftigen RRB Nr. 435/2024 vom 4. Juni 2024 festgehalten, "es stehe der Beschwerdeführerin frei, anstelle des Rückbaus innert gleicher Frist neue Pläne für eine Überdachung und die Erstellung eines dichten und medienbeständigen Belags einzureichen" (RRB Nr. 435/2024 vom

4.6.2024 Disp.-Ziff. 2; vgl. E. 1). Da die von der Beschwerdeführerin vorgeschlagenen Massnahmen den gewässerschutzrechtlichen Vorgaben (insb. Art. 7 GSchG sowie Anh. 3.2. Ziff. 1 Abs. 2 lit. b GSchV), wie nachfolgend dargelegt wird, nicht genügen, kann offenbleiben, ob die eingereichte Plananpassung den Vorgaben von RRB Nr. 435/2024 vom 4. Juni 2024 Disp.-Ziff. 2 entspricht.

5.5.2 Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, die Vorinstanzen würden überspitzten Formalismus betreiben, der unter dem Aspekt des Willkürverbotes verfassungsrechtlich verboten sei, indem sie weitere Unterlagen einfordern, die jedoch lediglich Kosten ohne zusätzlichen Nutzen verursachen würden, kann dem nicht gefolgt werden. Ein überspitzter Formalismus nach Art. 29 Abs. 1 BV liegt gerade nur dann vor, wenn für ein Verfahren rigorose Formvorschriften aufgestellt werden, ohne dass die Strenge sachlich gerechtfertigt wäre, oder wenn die Behörde formelle Vorschriften mit übertriebener Schärfe handhabt, sodass die Formstrenge zum blossen Selbstzweck wird und die Verwirklichung des materiellen Rechts in unhaltbarer Weise erschwert oder gar verhindert (vgl. BGE 149 IV 9 E. 7.2; 142 IV 299 E. 1.3.2; 135 I 6 E. 2.1 m.H.; VGE 2019 97 vom 21.11.2019 E. 5.2.2).

Dies ist vorliegend nicht der Fall. Nach § 77 PBG i.V.m. § 39 Abs. 2 PBV kann die Bewilligungsbehörde weitere Unterlagen einverlangen. Die Beschwerdeführerin wurde bereits im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens mehrfach und unter Fristansetzung darauf hingewiesen, dass weitere Unterlagen erforderlich seien (vgl. Stellungnahme AfG vom 24.3.2025 S. 4 = VG-act. 16/III.03; VG-act. 16/III.03 Beilage 26; VG-act. 16/II.01 Beilage 2). Namentlich der Kanalisationsplan sowie Informationen zur Waschtätigkeit und der Dimensionierungsnachweis der Abscheideanlage seien essenziell für die gewässerschutzrechtliche Beurteilung (vgl. Stellungnahme AfG vom 24.3.2025 S. 4). Die geforderten Unterlagen (Entwässerungsplan gemäss SN 592 000 mit Beschriftung der Leistungen [Material, Nennweite, Gefälle] und Standort des Waschplatzes [bemasster Grundriss mit Darstellung von Rinnen und Umgebungsflächen] sowie die Informationen zur genauen Waschtätigkeit [Karosseriereinigung, Motor- und Chassisreinigung, Reinigung mit oder ohne Reinigungsmittel, Druck und Temperatur]) wurden von der Beschwerdeführerin zu keinem Zeitpunkt eingereicht.

Gemäss § 19 Abs. 1 VRP sind die Parteien zudem verpflichtet, an der Feststellung des Sachverhaltes mitzuwirken, soweit dies nötig und ihnen zumutbar ist. Vorliegend ist nicht ersichtlich, weshalb es der Beschwerdeführerin nicht zumutbar sein sollte, die verlangten Unterlagen einzureichen, zumal sie bereits im Juli 2023 erstmals aufgefordert wurde, die erforderlichen zusätzlichen Unterlagen und Informationen vorzulegen (VG-act. 16/III.03 Beilage 28). Entgegen der Ansicht der Be-

schwerdeführerin ergeben sich die erforderlichen Informationen auch nicht aus den bereits eingereichten Unterlagen. So fehlen beispielsweise die Angaben zur genauen Waschtätigkeit, welche im Hinblick auf das Behandlungsgebot nach Art. 7 Abs. 1 GSchG erforderlich sind, um die Einhaltung der gewässerschutzrechtlichen Vorschriften umfassend überprüfen zu können. Auch aus dem eingereichten Dokument "Hochleistungsabscheider "System H" NS6 S" lässt sich lediglich entnehmen, dass die Abscheideanlage über einen integrierten Schlammfang von 1300 Litern verfügt. Der im rechtskräftigen RRB geforderte Dimensionierungsnachweis fehlt hingegen. Den Akten ist nicht zu entnehmen, wie hoch der Abwasseranfall ist, in welchem Umfang die Waschanlage genutzt wird usw. Diese Informationen sind jedoch notwendig, um beurteilen zu können, ob die vorhandene Abscheideanlage den Anforderungen entspricht, die sich aus der Nutzung der Waschanlage ergeben. Weiter ist nicht ersichtlich, weshalb die Offenlegung dieser Informationen für die Beschwerdeführerin mit erheblichen Kosten verbunden sein sollte. Entsprechende Kosten werden von ihr auch nicht dargelegt.

Dass die Vorinstanzen zusätzliche Informationen und Unterlagen verlangten, stellt weder überspitzten Formalismus dar, noch sind die entsprechenden Aufforderungen als willkürlich zu qualifizieren.

5.5.3 Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, dass keine gesetzliche Grundlage für eine Überdachung bestehe, verkennt sie, dass mit Art. 7 GSchG i.V.m. Art. 7 Abs. 1 GSchV i.V.m. Anh. 3.2 Ziff. 1 Abs. 2 lit. b GSchV sowie Art. 10 Abs. 3 AbwR eine gesetzliche Grundlage für die Trennung von verschmutztem und unverschmutztem Abwasser (vornehmlich Niederschlagswasser) besteht.

Nach Art. 3 GSchG ist zudem jedermann (generell und grundsätzlich) verpflichtet, alle nach den Umständen gebotene Sorgfalt anzuwenden, um nachteilige Einwirkungen auf die Gewässer zu vermeiden. Diese Bestimmung stellt die gewässerschutzrechtliche Ausprägung des Vorsorgeprinzips dar (Thurnherr, in Kommentar GSchG, Art. 3 N 4; vgl. BGE 131 II 431 E. 4.2). Dieses besagt, dass Einwirkungen, die schädlich oder lästig werden könnten, frühzeitig zu begrenzen sind (Art. 1 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz [Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01] vom 7.10.1983). Mit dem zu beachtenden Stand der Technik werden die gewässerschutzrechtlichen Mindestanforderungen an die einzuhaltende Sorgfalt beschrieben (vgl. Thurnherr, a.a.O., Art. 3 N 29). Zur Konkretisierung der Sorgfaltspflicht können allgemein anerkannte Verhaltensregeln und Verkehrsnormen herangezogen werden, auch wenn diese von Privaten oder einem halböffentlichen Verband erlassen wurden und keine Rechtsnormen sind (vgl. Thurnherr, a.a.O., Art. 3 N 2 m.H.a. BGE 120 IV 300, 309 E. 3d/aa m.w.H.). Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, dass es sich beim Leitfaden Umweltschutz im Auto- und

Transportgewerbe des Verbandes Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) sowie dem gleichnamigen Merkblatt und dem Merkblatt "Anforderungen an gewerbliche Waschplätze (Neubau)" des AfG des Kantons Schwyz nicht um rechtsverbindliche Normen handelt und entsprechend keine Grundlage für eine Überdachungspflicht bestehe, vermag dies vor diesem Hintergrund nicht zu überzeugen. Zwar handelt es sich bei den genannten Grundlagen nicht um gesetzliche Bestimmungen, jedoch wird mittels diesen der Stand der Technik dargelegt. So hält der Leitfaden Umweltschutz im Auto- und Transportgewerbe auf Seite 3 ausdrücklich fest: "Mit diesem Leitfaden werden die Anforderungen an die Behandlung der einzelnen Abwässer beschrieben und der Stand der Technik dargestellt." (vgl. Leitfaden Umweltschutz im Auto- und Transportgewerbe, 2021.1 [korrigiert: 2024], S.3; Leitfaden Umweltschutz im Auto- und Transportgewerbe, 2021, S. 3; vgl. auch Interkantoniales Merkblatt, Umweltschutz im Auto- und Transportgewerbe, S. 3; Amt für Gewässer, Anforderungen an gewerbliche Waschplätze [Neubau], Januar 2025).

Soweit die Beschwerdeführerin ausführt, dass der Regierungsrat sich auf Merkblätter berufe, die im Zeitpunkt des Baugesuchs noch nicht gegolten hätten, kann ihr ebenfalls nicht gefolgt werden. Zum einen hat der Regierungsrat bereits im RRB vom 4. Juni 2024 festgehalten, dass gemäss Merkblatt des AfG sowie des VSA Waschplätze von Gewerbebetrieben zu überdachen seien. Zum anderen ist die Rechtmässigkeit eines Bauvorhabens - bei Fehlen einer speziellen übergangsrechtlichen Regelung - grundsätzlich nach dem Recht zu beurteilen, das im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubehörde gilt (vgl. Urteile BGer 1C_348/2022 vom 2.2.2023 E. 4.1.2; 1C_647/2020 vom 10.5.2022 E. 3.4). Gemäss § 76 Abs. 1 PBG ist der Gemeinderat die Bewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren. Soweit der Regierungsrat im rechtskräftigen RRB auf das Merkblatt des AfG vom Oktober 2023 Bezug nimmt, hat entsprechend zum Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheides (GBR Nr. 2023.260 vom 4. Dezember 2023), eine Grundlage für die Überdachung einer Waschanlage als Stand der Technik bestanden (vgl. RRB Nr. 435/2024 vom 4. Juni 2024 E. 4.2).

5.5.4 Das Amt für Gewässer ist gemäss § 7 Abs. 1 lit. a Wasserverordnung (WV; SRSZ 451.111) vom 23. Juni 2020 die kantonale Gewässerschutzfachstelle nach GSchG (§ 5 EGzGSchG). Der Meinung von Fachstellen kommt ein erhöhter Beweiswert zu. Darauf dürfen die Rechtsmittelbehörden zum einen grundsätzlich abstellen, wenn die Rechtsanwendung technische Probleme oder Fachfragen betrifft, zu deren Beantwortung und Gewichtung die Fachbehörde aufgrund ihres Spezialwissens besser geeignet ist (vgl. Plüss, in: Kommentar VRG, § 7 Rz. 149). Zum andern auferlegt sich das Verwaltungsgericht gemäss ständiger Rechtsprechung

(selbst bei voller Kognition) Zurückhaltung bei der Überprüfung der Ermessensausübung, wenn bei der Ermessensausübung ein Fachgremium mitwirkte, bei welchem das Fachwissen ausgeprägter vorhanden ist als beim Verwaltungsgericht (VGE III 2024 169 vom 28.3.2025 E. 3.2.1; VGE III 2018 66 vom 11.9.2018 E. 3.3.2; VGE III 2016 210 vom 25.4.2017 E. 3.2; VGE III 2014 29 vom 18.7.2014 E. 3.1 m.H.).

Gemäss Stellungnahme des Amtes für Gewässer vom 24. März 2025 bleibe das Vorhaben der Beschwerdeführerin auch auf Basis der zusätzlich eingereichten Unterlagen nicht bewilligungsfähig. Der ohne Baubewilligung errichtete Waschplatz entspreche aufgrund der fehlenden Überdachung nicht dem Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben. Die von der Beschwerdeführerin vorgeschlagenen Massnahmen (wetterfeste Plane und Installation U-Eisen sowie die Möglichkeit einer festen Abdeckung aus Metall) würden keinen dem Stand der Technik entsprechenden Neubau eines Waschplatzes darstellen und können die geforderten baulichen und gewässerschutzrechtlichen Anforderungen nicht erfüllen.

5.5.5 Die Beschwerdeführerin legt nicht dar, inwiefern die von ihr vorgeschlagenen Massnahmen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen würden. Auch soweit sie geltend macht, der Waschplatz werde bei Nichtgebrauch abgedeckt und es werde kein Meteorwasser eingeleitet, kann ihr nicht gefolgt werden. Weder im verwaltungsgerichtlichen Verfahren noch zuvor legte sie dar, welche konkreten Massnahmen sie ergreifen will, um während der Nutzung der Waschanlage eine Vermischung von verschmutztem und unverschmutztem Abwasser zu verhindern. Insbesondere äussert sie sich nicht dazu, wie sie beabsichtigt, im Falle von Niederschlag vorzugehen. Der Regierungsrat weist zurecht daraufhin, dass die Waschanlage an Regentagen aus Gründen des Gewässerschutzes nicht benutzt werden könnte. Ein solches Vorgehen erscheint jedoch weder praktikabel noch wird es von der Beschwerdeführerin als konkrete Möglichkeit ins Spiel gebracht. Eine Abdeckung bei Nichtgebrauch genügt jedenfalls nicht, um eine Vermischung zuverlässig auszuschliessen. Zudem geht die Beschwerdeführerin weder auf die vom Regierungsrat geäusserten Bedenken, wonach die U-Eisen durch das Befahren der Waschanlage mit Fahrzeugen verschoben werden könnten, wodurch nicht gewährleistet werden könne, dass diese dicht blieben, noch auf die Ausführungen der Gemeinde Wollerau ein, wonach der Waschplatz aufgrund der relativ geringen Abmessungen (5.00 m x 3.00 m), wohl nur für einen Teil der Unfallfahrzeuge tauglich sei (vgl. VG-act. 8 und 11).

5.5.6 Es ist zudem klarzustellen, dass die wiederholten Hinweise der Beschwerdeführerin auf den Hochleistungsabscheider und ihre Darstellung, dieser erfülle die gesetzlichen Anforderungen, den Kern des vorliegenden Verfahrens verken-

nen. Die Baubewilligung wurde nicht verweigert, weil die Abscheideanlage den Vorschriften nicht entspricht, sondern namentlich, weil eine Vermischung von verschmutztem und unverschmutztem Abwasser nicht gewährleistet ist.

5.6 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Waschplatz auch nach der Plananpassung (Abdeckung mit Plane, U-Eisen) die (gewässerschutz-)rechtlichen Vorgaben nicht erfüllt. Die von der Beschwerdeführerin vorgesehenen Massnahmen entsprechen weder dem Stand der Technik noch ist ersichtlich, dass eine Vermischung von verschmutztem und unverschmutztem Abwasser wirksam verhindert werden könnte. Dass auch die Plananpassung den gesetzlichen Vorgaben nicht genügt, scheint der Beschwerdeführerin indes auch selbst bewusst zu sein. Bereits in der Baugesuchsergänzung vom 25. September 2024 wies sie auf das Vorliegen einer Ausnahmesituation hin. Zudem beantragt sie im Verfahren vor Verwaltungsgericht vornehmlich die Erteilung einer Ausnahmegewilligung (vgl. Beschwerde Antrag Ziff. 4).

6. Es ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach § 73 PBG erfüllt sind.

6.1 Gemäss § 73 Abs. 1 PBG kann die zuständige Bewilligungsbehörde für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen Ausnahmen von den in diesem Gesetz oder in den Bauvorschriften der Gemeinden festgelegten Bestimmungen bewilligen, wenn und soweit besondere Verhältnisse es rechtfertigen, insbesondere wenn sonst eine unzumutbare Härte einträte (lit. a), dank der Abweichung wegen der örtlichen Gegebenheiten eine bessere Lösung erzielt werden kann (lit. b), Art, Zweckbestimmung oder Dauer des Gebäudes eine Abweichung nahelegen (lit. c) oder dadurch ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes besser geschützt werden kann (lit. d). Eine Ausnahmegewilligung muss mit den öffentlichen Interessen vereinbar sein und darf keine wesentlichen Interessen von Nachbarn verletzen (§ 73 Abs. 2 PBG). Nach Art. 43 Baureglement der Gemeinde Wollerau (vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 588/2021 am 31.8.2021 [nachfolgend: BauR]) gilt § 73 PBG für Ausnahmen.

6.1.1 Die Ausnahmeregelung stellt im öffentlichen Baurecht ein allgemeines Rechtsinstitut dar, das bezweckt, im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten zu beseitigen. (vgl. Andreas Baumann, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, § 67 N 1 f.). Derartige Härtefälle können als Folge besonderer Umstände auftreten, mit denen die notwendigerweise generalisierenden und schematisierenden Normen nicht gerechnet haben. Die strikte Anwendung der Norm in diesen Fällen würde zu einem offensichtlich ungewollten Ergebnis führen. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist

daher immer, dass solche besonderen Umstände vorliegen. Ob dies im konkreten Fall zutrifft, ist sorgfältig zu prüfen, da eine leichtfertige Erteilung von Ausnahmebewilligungen die verfassungsrechtlichen Gebote der Gesetzmässigkeit der Verwaltung und der rechtsgleichen Behandlung der Bürger verletzen würde (vgl. VGE III 2025 62 vom 24.9.2025 E. 5.1.2; VGE III 2019 242 vom 18.6.2020 E. 3.6.5 m.V.a. BGE 112 Ib 51 E. 5). Der Zweck der Ausnahmebewilligung besteht nicht darin, einem Bauherrn zu einer optimalen Lösung zu verhelfen oder eine maximale Ausnützung zu ermöglichen. Es sollen weder Idealvorstellungen noch Maximalwünsche ermöglicht werden (vgl. VGE III 2019 242 vom 18.6.2020 E. 3.6.5). Ob die besonderen Voraussetzungen, die eine Ausnahmebewilligung rechtfertigen, vorliegen, ist eine Rechtsfrage, welche der freien Überprüfung des Verwaltungsgerichts unterliegt (VGE III 2019 242 vom 18.6.2020 E. 3.6.5 m.H. u.a. auf Baumann, a.a.O., § 67 N 1-3; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Bd. 1, 5. Aufl., Vorbem. zu den Art. 26-31 Rz. 7). Der unbestimmte Rechtsbegriff der besonderen Verhältnisse ist mit der Einschränkung "wenn und soweit" verknüpft. Die Umschreibung der Ausnahmesituation enthält mithin auch ein begrenzendes Moment. Es ist somit anhand des konkreten Projektes und allenfalls weiterer Umstände zu prüfen, ob eine unzumutbare Härte oder eine Ausnahmesituationsvoraussetzung gegeben ist (zum Ganzen VGE III 2025 62 vom 24.9.2025 E. 5.1.2 m.H.a. VGE III 2019 242 vom 18.6.2020 E. 3.6.5 m.w.H.).

6.1.2 Ist das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung zu bejahen, so ist bei der Erteilung derselben weiter abzuklären, durch welche von den gesetzlichen Bestimmungen abweichenden Regelungen der Ausnahmesituation Rechnung zu tragen ist. Bei der Beurteilung dieser Ermessensfrage auferlegen sich Regierungsrat und Verwaltungsgericht praxisgemäss Zurückhaltung. Das Verwaltungsgericht darf sodann im Gegensatz zum Regierungsrat nur einschreiten, wenn das Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt wurde (VGE III 2025 62 vom 24.9.2025 E. 5.1.2 m.H.a. EGV-SZ 2010 B 8.10 E. 3.1.5; VGE 672/95 vom 22.12.1995; VGE 613/90 vom 20.11.1990; EGV-SZ 1990 Nr. 19 und 1993 Nr. 60). Rechtsfehlerhaft ist ein nicht pflichtgemäss ausgeübtes Ermessen, d.h. ein in Missachtung des Gleichbehandlungsgebots, des Willkürverbots und des Verhältnismässigkeitsprinzips zustande gekommenes Ermessen (VGE III 2025 62 vom 24.9.2025 E. 5.1.2; VGE III 2019 242 vom 18.6.2020 E. 3.6.5 m.w.H.).

6.2 Der Regierungsrat erwog in RRB Nr. 363/2025 vom 13. Mai 2025, die beantragte Ausnahmebewilligung könne nicht erteilt werden. Die Beschwerdeführerin bringe vor, dass ein Ausnahmetatbestand von § 73 PBG vorliege, da eine Überdachung nicht realisierbar sei bzw. auf einer Höhe von 10 m angebracht werden müsste, da auf dem Waschplatz Unfallfahrzeuge vor der Entsorgung gereinigt und

diese Fahrzeuge mit einer Krananlage abgeladen werden müssten. Zum einen widerspräche die Behauptung, dass Unfallfahrzeuge auf dem Waschplatz gereinigt werden sollten, den früheren Behauptungen der Beschwerdeführerin, weshalb diesbezüglich von einem Vorwand auszugehen sei. Zudem lasse sich der Bildergalerie auf der Website der Beschwerdeführerin entnehmen, dass selbst der grosse Abschlepp-LKW der Beschwerdeführerin mit in Betrieb stehendem Autokran nur minim höher sei als der LKW selbst. Allfällige Unfallfahrzeuge würden daher problemlos seitwärts abgeladen werden können, ohne dass der Autokran vollständig in die Höhe ausgefahren werden müsste. Zudem sei auch eine in der Überdachung eingebrachte Krananlage möglich, wodurch sich der Einsatz eines Autokranes erübrigen würde; ein 10 m hohes Dach wäre auf keinen Fall notwendig. Selbst für den Fall, dass ein 10 m hohes Dach für den Kranablad notwendig wäre, würde dieser Umstand noch keine Ausnahmegewilligung rechtfertigen. Grundsätzlich seien nämlich in der Gewerbezone G1, in welcher sich das Grundstück KTN 001 befinde, ein 10 m hohes Dach bzw. Gebäudehöhen bis 13 m zulässig. Es sei daher kein Grund ersichtlich, weshalb dieser Umstand eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen könne. Sollte ein 10 m hohes Dach nicht realisiert werden können, weil das Grundstück KTN 001 bereits vollständig überbaut und der Waschplatz zu nahe an der Grundstücksgrenze platziert werden würde, stelle dieser Umstand ebenfalls keine unzumutbare Härte im Sinne von § 73 Abs. 1 Bst. a PBG dar. Auch stelle der Verzicht auf eine Überdachung gerade keine bessere Lösung gemäss § 73 Abs. 1 Bst. b PBG für den Gewässerschutz dar. Darüber hinaus sei auch nicht ersichtlich, wie mit der Argumentation der Beschwerdeführerin ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes besser geschützt werde oder die Zweckbestimmung eines Waschplatzes eine Ausnahme rechtfertigen könnte.

Auch die Argumentation, dass die Beschwerdeführerin nur Mieterin sei und daher keine weiteren baulichen Veränderungen mehr vornehmen dürfe bzw. diese bei Auflösung des Mietverhältnisses zurückbauen müsste, rechtfertige keine Ausnahme. Damit würde eine nicht zu rechtfertigende Bevorzugung eines eingemieteten Betriebs gegenüber einem Eigentümer geschaffen werden, da ein Mieter jeweils eine Ausnahmegewilligung verlangen könnte, während ein Eigentümer die regelkonforme Bauweise einhalten müsste. Auch dieser Umstand stelle keine unzumutbare Härte dar.

6.3 Die Beschwerdeführerin hält fest, soweit die Vorinstanz sich bemühe, die Beschwerdeführerin in Widersprüche zu verstricken, sei dies aus verfahrensrechtlicher Sicht insofern unzulässig, als im Verwaltungsverfahren der Untersuchungsgrundsatz 'ex officio' gelte. Massgebend seien nicht die Ausführungen in jenem Verfahren (VB 274/2023), sondern die Tatsachen, die sich aufgrund der heutigen

Verhältnisse im Zusammenhang mit der beantragten Abdecklösung stellen würden.

Die Überlegung der Vorinstanz, weshalb aus technischer Sicht ein Kranablad mit einem Dach auf 10 m Höhe möglich und ein 10 m hohes Dach in der Gewerbezone erlaubt sei, weshalb eine Ausnahmegewilligung in Abweichung zu den Empfehlungen des Verbandes für Abwasserfachleute sich nicht rechtfertige, führe an der 'ratio legis' des Gewässerschutzes vollends vorbei. Die Beschwerdeführerin wolle Gewässerschutz betreiben, aber eben nur etwas anders, als dies den Vorstellungen der Beamten entspreche.

Die Vorinstanz schiesse mit ihren Ausführungen über die Mietverhältnisse in sachfremder Weise vollends am Ziel vorbei. Es gehe nicht um die Gleichbehandlung von Eigentümerin und Mieterin, sondern darum, was unter dem Blickwinkel der 'ratio legis' im konkreten Fall sachgerecht sei. Die Vorinstanz wolle ganz einfach an ihren verwaltungsinternen Vorgaben, die keinen Gesetzescharakter haben, in sturer Weise festhalten. Die Anlage der Beschwerdeführerin unterscheide sich von der Anlage, welche die Gemeinde Wollerau und das Strassenverkehrsamt in Pfäffikon betreiben würden. Das Prinzip der Verhältnismässigkeit werde mit Füßen getreten, das geforderte Dach lasse sich aus privatrechtlichen Gründen - die Beschwerdeführerin sei Mieterin - nicht realisieren. Auch technisch mache dieses keinen Sinn, da es wegen der Kranausladung so hoch angebracht werden müsste, dass die Bodenfläche sich nicht vor eintretendem Regenwasser schützen lasse. Die vorgeschlagene Bodenabdeckung sei viel effizienter und wirkungsvoller, ausserdem technisch auf einfache Weise machbar und bei Rückbau des Mietobjektes demontierbar, was erhebliche Kosteneinsparungen bei gleicher, wenn nicht besserer Wirkungsweise mit sich bringen würde. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung seien im konkreten Fall gegeben und angebracht. Die allgemeinen Normen würden bloss wegleitenden aber keinen zwingenden Charakter haben. Es fehle die gesetzliche Grundlage für den angefochtenen Entscheid.

6.4 Das ARE hält in seiner Vernehmlassung vom 15. Mai 2025 (recte wohl: 15.6.2025) fest, es würden keine hinreichenden Gründe für eine Ausnahmegewilligung vorliegen oder von der Beschwerdeführerin vorgebracht werden. Insbesondere liege weder eine unzumutbare Härte, noch hinreichende Ausnahmegründe für einen Verzicht der Überdeckung vor. Das Sicherheitsdepartement hält in seiner Vernehmlassung vom 16. Juni 2025 sowie die Gemeinde Wollerau in ihrer vom 30. Juni 2025 sinngemäss fest, es liege kein Ausnahmegrund vor, weswegen die Beschwerde abzuweisen sei.

6.5 Die Beschwerdeführerin hält in ihren weiteren Eingaben, soweit hier interessierend, an ihren Ausführungen fest.

6.6 Den Ausführungen der Beschwerdeführerin kann nicht gefolgt werden; eine unzumutbare Härte im Sinne von § 73 Abs. 1 lit. a PBG ist nicht ersichtlich. Die Beschwerdeführerin räumt selbst mehrfach ein, dass eine Überdachung in einer Höhe von rund 10 m grundsätzlich möglich wäre (vgl. auch VG-act. 16/II.01 Beilage 12 Ziff. II.5.a). Wie das Amt für Gewässer in ihrer Stellungnahme vom 24. März 2025 zutreffend festhält, hat die Beschwerdeführerin jedoch zu keinem Zeitpunkt eine Plananpassung eingereicht, die eine Überdachung der Waschanlage vorsieht. Die von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Notwendigkeit einer Höhe von 10 m, damit die Unfallfahrzeuge direkt auf dem Waschplatz abgeladen werden können (vgl. auch Bf-Verwaltungsbeschwerde Rz. 28 = VG-act. 16/I.01) wird zudem durch keine konkreten Unterlagen belegt, welche aufzeigen würden, dass eine niedrigere Überdachung die Reinigung von Unfallfahrzeugen technisch ausschliessen würde. Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, es sei zur Klärung dieser Frage ein Augenschein erforderlich, vermag dies nicht zu überzeugen (vgl. oben E. 2.4). Schliesslich ist dem Regierungsrat darin zuzustimmen, dass in der Gewerbezone 1 eine maximale Gebäudehöhe von 13 m zulässig ist (vgl. Art. 71 BauR). Eine Überdachung in der von der Beschwerdeführerin behaupteten Höhe von 10 m wäre demnach nicht von vornherein ausgeschlossen, wobei vorliegend nicht zu beurteilen ist, auf welcher Höhe ein Dach anzubringen wäre.

6.6.1 Dass die Installation von U-Eisen und einer Abdeckplane für die Beschwerdeführerin einfacher sowie kostengünstiger wäre, rechtfertigt noch keine Ausnahmegewilligung. Eine solche wird nur dann gewährt, wenn durch die Durchsetzung der gesetzlichen Regelungen Härten bzw. Unzweckmässigkeiten resultieren, die mit dem Erlass der Regelung nicht beabsichtigt waren (vgl. BGE 117 Ia 141 E. 4). Die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere Art. 7 GSchG, haben zum Ziel, eine Vermischung von verschmutztem mit unverschmutztem Abwasser zu verhindern (vgl. oben E. 5.1). Wie bereits in E. 5.5 festgestellt, sind die von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Massnahmen (Abdeckung mit Plane, U-Eisen) nicht besser geeignet als eine Überdachung der Waschanlage. Insbesondere wird nicht dargelegt, wie eine Vermischung von verschmutztem und unverschmutztem Abwasser bei längeren Niederschlagsperioden verhindert werden soll. Es ist nicht ersichtlich, dass in solchen Fällen die Reinigung der Unfallfahrzeuge über mehrere Tage pausiert würde; ein entsprechendes Vorgehen wird von der Beschwerdeführerin auch zu keinem Zeitpunkt geltend gemacht. Darüber hinaus ist dem Regierungsrat zuzustimmen, dass selbst dann, wenn ein 10 m hohes

Dach nicht realisiert werden könnte - etwa weil das Grundstück KTN 001 bereits vollständig überbaut und der Waschplatz nahe an der Grundstücksgrenze liegt - keine unzumutbare Härte im Sinne von § 73 Abs. 1 lit. a PBG vorliegen würde.

6.6.2 Eine Ausnahmegewilligung muss nach § 73 Abs. 2 PBG mit den öffentlichen Interessen vereinbar sein. Wie das Sicherheitsdepartement in seiner Vernehmlassung vom 16. Juni 2025 festgehalten hat, liegt das öffentliche Interesse insbesondere in der Vermeidung einer Überlastung der Abwasserreinigungsanlagen. Bei deren Überlastung würde das Kanalisationssystem überlaufen, und dadurch ungereinigtes Abwasser in die umliegenden Gewässer gelangen. Hierbei handelt es sich um ein gewichtiges öffentliches Interesse (vgl. auch oben E. 5.1 ff.). Das öffentliche Interesse an der Reinhaltung der Gewässer wurde zudem mit Art. 6 Abs. 1 GSchG gesetzlich verankert (vgl. Urteil BGer 1C_583/2021 vom 21.8.2023 E. 5; VGE III 2023 204 vom 22.4.2024 E. 5.3). Das hierbei ein öffentliches Interesse vorliegt, scheint auch die Beschwerdeführerin anzuerkennen (vgl. Beschwerde Rz. 23). Sie ist jedoch der Ansicht, dass mit den von ihr vorgebrachten Massnahmen (Abdeckung mit Plane, U-Eisen) dem Gewässerschutz und somit den öffentlichen Interessen genüge getan werde. Dem kann nicht zugestimmt werden, wird eine Vermischung von verschmutztem und unverschmutztem Abwasser mittels der von der Beschwerdeführerin dargelegten Massnahmen gerade nicht wirksam verhindert (vgl. oben E. 5.5 f.). Dass die Beschwerdeführerin mit ihrer Arbeit ebenfalls ein öffentliches Interesse befriedigen würde (reibungsloser Verkehrsfluss, insbesondere auf den Autobahnen), vermag daran nichts zu ändern.

6.6.3 Schliesslich kann die Beschwerdeführerin aus dem Umstand, dass eine Überdachung aus privatrechtlichen Gründen für sie als Mieterin nicht realisierbar sei, keine Ansprüche ableiten; insbesondere begründet dies keine unzumutbare Härte, darf die Ausnahmegewilligung doch gerade nicht dazu eingesetzt werden, generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen liessen (vgl. VGE III 2024 29 vom 27.6.2024 E. 3.3.1 m.H.a. BGE 117 Ib 125 E. 6d; Urteile BGer 1C_165/2024 vom 7.8.2025 E. 3.3; 1C_91/2020 vom 4.3.2021 E. 5.2; 1C_318/2019 vom 31.8.2020 E. 5.1; 1C_396/2018 vom 12.4.2019 E. 5.1).

Die von den Vorinstanzen verlangte Überdachung der Waschanlage begründet keine unzumutbare Härte im Sinne von § 73 Abs. 1 lit. a PBG. Das Vorliegen eines Ausnahmegrundes nach § 73 Abs. 1 lit. b und c PBG ist zudem weder ersichtlich noch wird ein solcher von der Beschwerdeführerin vorgebracht.

6.7 Soweit die Beschwerdeführerin ausführt, dass sie sich aus eigenem Antrieb dazu entschieden habe, ihren Beitrag für den Gewässerschutz zu leisten, verkennt sie, dass die Einhaltung der gewässerschutzrechtlichen Vorgaben nicht freiwillig

ist. Nach Art. 3 GSchG ist jedermann verpflichtet, alle nach den Umständen gebotene Sorgfalt anzuwenden, um nachteilige Einwirkungen auf die Gewässer zu vermeiden. Zudem muss nach Art. 7 Abs. 1 GSchG verschmutztes Abwasser behandelt werden (vgl. oben E. 5.1). Das Reinigungswasser einer Waschanlage stellt unbestrittenermassen verschmutztes Abwasser im Sinne des GSchG dar (vgl. auch Hettich/Tschumi in: Kommentar GSchG, Art. 4 GSchG N 31 ff). In der Installation des Hochleistungsabscheiders kann daher kein Ausnahmegrund nach § 73 Abs. 1 lit. d PBG gesehen werden.

6.8 Im Übrigen macht die Beschwerdeführerin eine Ungleichbehandlung gelten. Sowohl die Gemeinde Wollerau in ihrem Werkhof als auch das Strassenverkehrsamt des Kantons Schwyz in Pfäffikon würden ihre Fahrzeuge auf einem Platz waschen, wo das Regenwasser nicht getrennt abgeleitet werde. Mit der Noveneingabe vom 27. Oktober 2025 sowie der Ergänzung dieser vom 28. Oktober 2025 führt die Beschwerdeführerin zudem noch weitere nicht überdachte Waschplätze an.

Art. 7 Abs. 2 GSchG, wonach unverschmutztes Abwasser grundsätzlich versickern zu lassen ist, gilt im Grundsatz nur für neue Bauten und Anlagen (vgl. Lanter/Bösch, a.a.O., Rz. 14.5.8.3 m.H.a. Hettich/Tschumi in: Kommentar GSchG, Art. 7 GSchG N 50 f.). Aus dem Umstand, dass es Waschplätze gibt, die nicht überdacht sind, kann die Beschwerdeführerin keine Rechte ableiten, gilt die grundsätzliche Überdachungspflicht doch eben gerade für Neubauten. Soweit die Beschwerdeführerin zudem verschiedene ausserkantonale Beispiele anbringt, ist daran zu erinnern, dass Bewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren der Gemeinde-rat ist (§ 76 Abs. 1 PBG). Vorliegend besteht mit Art. 7 GSchG zwar eine bundesrechtliche Bestimmung, dennoch ist jeweils den gesamten Umständen Rechnung zu tragen. Im Übrigen besteht grundsätzlich auch kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht. Das Vorliegen einer (langjährigen) rechtswidrigen Praxis, die allenfalls zu einem Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht führen könnte, wird weder dargelegt noch ist eine solche ersichtlich (vgl. BGE 146 I 105 E. 5.3.1.; Urteile BGer 1C_51/2024 vom 20.11.2024 E. 2.1; 1C_444/2014 vom 27.1.2025 E. 4.2 u.a. m.H.a. BGE 139 II 49 und 115 IA 81 E. 2)

6.9 Es liegt kein Ausnahmegrund im Sinne von § 73 PBG vor. Die Vorinstanzen haben der Beschwerdeführerin zu Recht keine Ausnahmegewilligung erteilt.

7. Weiter ist zu prüfen, ob der vom Regierungsrat angeordnete Rückbau rechtmässig ist.

7.1 Gemäss § 87 Abs. 2 PBG verfügt die Bewilligungsbehörde auf Kosten des Bauherrn die Abänderung oder Entfernung von widerrechtlichen Bauten und Anlagen, sofern die Abweichung gegenüber den Bauvorschriften nicht bedeutungslos ist. Mit § 87 Abs. 2 PBG besteht somit eine gesetzliche Grundlage für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes (vgl. VGE III 2023 20 vom 27.11.2024 E. 2.6.4 m.H.a. VGE III 2023 66 vom 29.11.2023 E.3.2.2).

7.1.1 Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unverhältnismässig sein, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht gewichtigen öffentlichen Interessen widerspricht (vgl. BGE 132 II 21 E. 6; Urteile BGer 1C_249/2024 vom 23.10.2025 E. 4.1; 1C_480/2019 vom 16.7.2020 E. 5.1). Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.4; Urteile BGer 1C_710/2024 vom 15.10.2025 E. 4.5.2; 1C_364/2024 vom 8.10.2025 E. 4.4; 1C_480/2019 vom 16.7.2020 E. 5.1).

7.1.2 Geringfügig ist eine Abweichung, wenn nur um Weniges von der materiellen Vorschrift abgewichen wird und sie der Bauherrschaft keinen oder nur einen geringen Nutzen bringt. Entscheidend sind diesbezüglich auch präjudizielle Aspekte (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz [Hrsg.], Züricher Planungs- und Baurecht, Bd. 1, 7. Aufl., Zürich 2024, Rz. 12.2.4.1 S. 820). Es ist eine Abwägung vorzunehmen, die im konkreten Fall das öffentliche Interesse an den Massnahmen und die durch ihre Wirkung beeinträchtigten privaten Interessen der Betroffenen miteinander vergleicht (vgl. Beeler, Die widerrechtliche Baute, S. 76 ff.; VGE III 2016 65 vom 23.11.2016 E. 10.1). So kann Unverhältnismässigkeit vorliegen, wenn die Abweichung vom Gesetz gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Bauherrn durch den Rückbau entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen. Massgeblich ist somit nicht nur die numerische Abweichung, sondern ebenso deren Wirkung für die Bauherrschaft sowie die öffentlichen Interessen.

7.2 Bezüglich der Bedeutungslosigkeit verweist der Regierungsrat auf seine Ausführungen in RRB Nr. 435/2024, wonach er festgehalten hat, die Abweichungen von den Gewässerschutzvorschriften sei nicht bedeutungslos, da die Be-

schwerdeführerin mit dem nicht bewilligungsfähigen Waschplatz gegen den Trennungsgrundsatz von verschmutztem und unverschmutztem Abwasser verstosse. Die Grösse des Waschplatzes sowie der Umstand, dass es sich nur um einen Waschplatz handle, ändere daran nichts, da je nach vorhandenem Gefälle auch grosse Mengen an Regenwasser aus der Umgebung auf die Waschfläche des Waschplatzes und umgekehrt verschmutztes Waschwasser auf das umgebende Gelände fliessen könne (RRB Nr. 435/2024 E. 5.2).

Da die Beschwerdeführerin trotz mehrfacher Aufforderung nicht willens sei, ein bewilligungsfähiges Baugesuch für den ohne Bewilligung erstellten Waschplatz einzureichen und die vielen Gelegenheiten und Aufforderungen bewusst ignoriert habe, bleibe als letzte Möglichkeit die Anordnung des Rückbaus. Dies gelte umso mehr, als die Beschwerdeführerin selbst klarstelle, dass der beigeladene Eigentümer des Grundstücks KTN 001 nicht bereit sei, einer baulichen Veränderung bzw. Überdachung des Waschplatzes zuzustimmen. Das gewichtige öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ergebe sich aus den Gewässerschutznormen selbst. Demgegenüber würden lediglich die finanziellen Interessen der Beschwerdeführerin stehen. Mit dem Rückbau des Waschplatzes sei im Übrigen nur das dauerhafte Verschiessen des Abflusses und das Entfernen der Hochdruckanlage bzw. Plombieren der Frischwasserzufuhr gemeint. Die Beschwerdeführerin beziffere die Rückbaukosten nicht. Da das Verschiessen des Abflusses und das Entfernen der Hochdruckanlage jedoch mit verhältnismässig geringem Aufwand verbunden sein dürfte, sollten sich auch die Kosten in Grenzen halten. Dementsprechend würden die öffentlichen Interessen an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes und an einer rechtsgleichen Rechtsanwendung deutlich überwiegen.

7.3 Die Beschwerdeführerin führt aus, der Regierungsrat wolle die Erforderlichkeit der Rückbaumassnahme vor allem darin begründet sehen, dass sich die Beschwerdeführerin wiederholt geweigert habe, ein bewilligungsfähiges Baugesuch einzureichen. Dem sei aber überhaupt nicht so. Das Handeln der Behörden sei für die Beschwerdeführerin teils schwer nachvollziehbar. Sie sei sehr wohl bemüht, die verlangten Unterlagen einzureichen, war aber auch irritiert, wenn die Behörden unterschiedliche Aussagen zum Sachverhalt getroffen haben oder nicht nach Absprachen handelten. Die Vorinstanzen würden hier einen überspitzten Formalismus betreiben, der inhaltlich mit dem Gewässerschutz in der speziellen konkreten Situation überhaupt nichts zu tun habe.

Die öffentlichen Interessen würden gerade nicht in der natürlichen Funktion der Gewässer liegen, da diese vorliegend durch den Waschplatz eben nicht gefährdet werden würden. Der einzige gewässerschutzrechtliche Kritikpunkt, welcher sich

vorbringen lasse, sei die fehlende Trennung des nicht verschmutzten Meteorwassers und dem verschmutzten Abwasser. Dies führe - gemäss Auffassung der Behörden - trotz Vorbehandlung durch den Hochleistungsabscheider zu einer Überbelastung der öffentlichen Abwasserreinigungsanlagen. Nur aus diesem Blickwinkel sei das öffentliche Interesse im Hinblick auf den Gewässerschutz zu beurteilen, was die Gewichtung der öffentlichen Interessen in der gesamten Abwägung schwächen würde.

7.4 Vorliegend entspricht der Waschplatz nicht den gesetzlichen Anforderungen. Die Abweichung gegenüber den gewässerschutzrechtlichen Vorschriften kann zudem nicht als bedeutungslos angesehen werden. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass die Gewässer nicht verschmutzt werden sowie dass das Kanalisationssystem nicht überlastet wird (vgl. oben E. 6.6.2). Der Rückbau ist geeignet, die Vermischung von verschmutztem und nicht verschmutztem Abwasser sowie die Überlastung des Kanalisationssystems zu verhindern. Zudem wird von der Vorinstanz im angefochtenen RRB in E. 8.3 festgehalten, dass mit dem Rückbau des Waschplatzes das dauerhafte Verschliessen des Abflusses und das Entfernen der Hochdruckanlage bzw. Plombieren der Frischwasserzufuhr gemeint sei und nicht etwa das Aufreissen und Begrünen der gesamten Waschplatzfläche oder das Entsorgen des Hochleistungsabscheiders. Beim Verschliessen des Abflusses sowie dem Plombieren der Frischwasserzufuhr handelt es sich um die mildeste geeignete Massnahme. Zudem ist der Rückbau auch zumutbar. Es ist dem Regierungsrat zuzustimmen, dass das Verschliessen des Abflusses und das Entfernen der Hochdruckanlage mit verhältnismässig geringem Aufwand verbunden ist und keine übermässigen Kosten verursachen sollte.

7.5 Die Beschwerdeführerin macht zuletzt eine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben sowie des Vertrauensprinzips geltend.

7.5.1 Die Behörden hätten von Anfang an Kenntnis von der Installation der technischen Anlage gehabt. Erst in einem späteren Zeitpunkt, als die Anlage installiert gewesen sei, sei auf Seiten der Gemeinde die Idee aufgekommen, dass ein Baugesuch mit Plänen eingereicht werden müsse. Diese Baupläne habe die Beschwerdeführerin in guten Treuen ausgearbeitet und eingereicht. Erst danach kamen die den überspitzten Formalismus überschreitenden Forderungen der Vorinstanzen. Mit Replik vom 23. Juli 2025 hält sie zudem fest, die Gemeinde bezeichne die I. _____ AG zuerst als zuständiges Kontrollorgan, halte dann aber fest, dass diese keine Versprechungen hätte machen dürfen und dies der Beschwerdeführerin als Laien hätte klar sein müssen. Die Gemeinde widerspreche sich gleich mehrfach in den eigenen Aussagen. Weiter leugne die Gemeinde die

Beauftragung der I. _____ AG; der eingereichte Bericht vom 20. Juni 2023 sei aber an die Gemeinde selbst adressiert und wurde der Beschwerdeführerin in den mehrfach verlangten Akteneinsichten durch die Gemeinde zugestellt. Die Gemeinde bestreite zudem nicht die Richtigkeit des Berichts, welcher die Anlage als bewilligungsfähig bezeichne. Auch am Beispiel der Besprechung vom 13. August 2024 zeige sich, wie widersprüchlich sich die Gemeinde verhalte.

7.5.2 Gemäss Prüfbericht zur Kanalisationsbewilligung mit direkter Baufreigabe (nachträgliche Baubewilligung) der I. _____ Ingenieure AG vom 20. Juni 2023 könne die Kanalisationsbewilligung sowie die Baufreigabe basierend auf den eingereichten Planunterlagen und unter Berücksichtigung der oben genannten Auflagen und Massnahmen nachträglich erteilt werden (VG-act. 16/III.03 Beilage 16). Es kann der Beschwerdeführerin zugestimmt werden, dass das Schreiben an die Gemeinde Wollerau, konkret die Abteilung Hochbau, adressiert ist. Dies bestreitet die Gemeinde Wollerau in ihrer Vernehmlassung indes auch nicht. Sie hält einzig fest, dass weder bei der I. _____ AG noch bei der Abteilung Hochbau eine Anfrage der Beschwerdeführerin vor Einreichung des nachträglichen Baugesuches im Mai 2023 erfolgt sei. Der in den Akten liegende Prüfbericht stammt hingegen von einem Zeitpunkt nach der Einreichung des Baugesuchs durch die Beschwerdeführerin (VG-act. 16/III.03 Beilage 16; VG-act. 16/II.01 Beilage 3).

7.5.3 Soweit die Beschwerdeführerin eine Verletzung des Vertrauensprinzips mit Blick auf die Besprechung vom 13. August 2024 geltend macht, kann ihr ebenfalls nicht gefolgt werden. Einerseits muss insbesondere der anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerin bewusst gewesen sein, dass nicht eine einzelne Person, sondern der Gemeinderat Wollerau über die Bewilligung eines Baugesuchs entscheidet (§ 76 Abs. 1 PBG). Zudem schreibt die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde selbst, dass die vorgeschlagene Lösung als tauglich und verhältnismässig diskutiert wurde. Sie führt weder an, dass ihr die Erteilung der nachträglichen Baubewilligung zugesichert, noch das klar gesagt wurde, dass die diskutierte Lösung bewilligungsfähig sei. Soweit die Beschwerdeführerin zudem vorbringt, ihr sei zur Nachbesserung der Unterlagen in Bezug auf den diskutierten Lösungsvorschlag keine Möglichkeit gegeben worden, da sich die Gemeinde im Anschluss plötzlich quergestellt habe, kann ihr nicht gefolgt werden. Aus den Akten geht hervor, dass die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 19. Dezember 2024 zu den Schreiben der Gemeinde Wollerau vom 15. Oktober 2024 - und somit zur Beurteilung der eingereichten Baugesuchsanpassung - Stellung nehmen konnte (VG-act. 16/III.03 Beilage 31).

7.6 Zusammenfassend ist festzustellen, dass der angeordnete Rückbau der Waschanlage - Verschiessen des Abflusses und die Entfernung der Hochdruckanlage bzw. Plombieren der Frischwasserzufuhr - verhältnismässig ist. Zudem liegt auch keine Verletzung von Treu und Glauben vor.

8. Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weswegen sie abzuweisen ist.

9. Die Kosten des Zwischenbescheids wurden bereits verlegt. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Hauptverfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP). Die obsiegenden Vorinstanzen sowie der Beigeladene sind nicht beanwaltet und haben daher praxisgemäss keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (statt vieler: VGE III 2023 29 vom 27.6.2023 E. 5 m.H.).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Sie hat am 27. Juni 2025 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe bezahlt, womit die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Gegen diesen Entscheid kann unter den Voraussetzungen von Art. 42 ff., Art. 82 ff. sowie Art. 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden.
4. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
 - den Gemeinderat Wollerau (R)
 - den Beigeladenen (R)
 - den Regierungsrat des Kantons Schwyz (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
 - das Amt für Raumentwicklung (EB)
 - und das Bundesamt für Umwelt BAFU, 3003 Bern (A).

Schwyz, 18. Dezember 2025

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Die a.o. Gerichtsschreiberin:

***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: 23. Januar 2026