

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2025 2

## 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

1. **A.\_\_\_\_\_ AG,**
2. **B.\_\_\_\_\_ AG,**  
Beschwerdeführerinnen,  
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. C.\_\_\_\_\_,

### gegen

1. **Gemeinderat Wollerau**, Hauptstrasse 15, Postfach 335,  
8832 Wollerau,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14, Postfach  
1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,  
Postfach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,
4. **D.\_\_\_\_\_**,  
Beschwerdegegner,  
vertreten durch Rechtsanwältin MLaw E.\_\_\_\_\_,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

**Sachverhalt:**

**A.** D.\_\_\_\_\_ (Bauherr) ist Alleineigentümer des Grundstücks KTN \_01 (204 m<sup>2</sup>), F.\_\_\_\_\_, Gemeinde Wollerau, das in einer Wohnzone 2 Geschosse (W2) südlich des Gestaltungsplangebiets "G.\_\_\_\_\_" liegt. Rund 60 m entfernt von KTN \_01 befindet sich das Grundstück KTN \_02. Dieses Grundstück befindet sich zu je 415/10'000 im Miteigentum der A.\_\_\_\_\_ AG und der B.\_\_\_\_\_ AG. Auf dem Grundstück KTN \_02 soll dereinst eine Strasse entstehen, die das Gestaltungsplangebiet G.\_\_\_\_\_ erschliesst. Der Bau der Erschliessungsstrasse ist derzeit Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens vor dem Bundesgericht (Fall-Nr. 1C\_488/2024).

Die Baubehörde Wollerau erteilte D.\_\_\_\_\_ mit den Beschlüssen Nr. 2024.44 vom 12. März 2024, Nr. 2024.98 vom 14. Mai 2024 bzw. Nr. 2024.182 vom 27. August 2024 im vereinfachten Verfahren (d.h. ohne Publikation und öffentliche Auflage) die Baubewilligung für eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Aussenaufstellung bzw. die Baubewilligung für die Erweiterung des Wohnbereichs im Erdgeschoss und Obergeschoss des bestehenden Einfamilienhauses und/bzw. für eine Photovoltaikanlage auf seinem Grundstück.

Im September 2024 ersuchte die A.\_\_\_\_\_ AG den Gemeinderat Wollerau um Einsicht in die Bauakten bezüglich des Grundstücks KTN \_01 von D.\_\_\_\_\_. Am 27. September 2024 wurde ihr diese Einsicht gewährt.

**B.** Mit Eingabe vom 17. Oktober 2024 an den Regierungsrat betreffend "Gesuch um Feststellung der Nichtigkeit/Beschwerde/Aufsichtsanzeige mit dringlichen Anträgen" (Verfahren VB 226/2024) beantragten die A.\_\_\_\_\_ AG und die B.\_\_\_\_\_ AG die Feststellung der Nichtigkeit der drei Baubewilligungen (Antrag Ziff. 1), eventualiter den Widerruf der Baubewilligungen (Antrag Ziff. 2), die Anweisung an den Gemeinderat, für die drei Baugesuche das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen (Antrag Ziff. 3) und die Abweisung der Baugesuche (Antrag Ziff. 4). Im Sinne einer vorsorglichen Massnahme beantragten sie zudem, der Bauherrschaft zu verbieten, die bewilligten Arbeiten auszuführen (Antrag Ziff. 5), und zwar mit superprovisorischer Anordnung (Antrag Ziff. 6).

Ebenfalls mit Eingabe vom 17. Oktober 2024 betreffend "Gesuch um Feststellung der Nichtigkeit/nachträgliche Baueinsprache/Beschwerde mit dringenden Anträgen" gelangten die A.\_\_\_\_\_ AG und die B.\_\_\_\_\_ AG mit den identischen Anträgen (indes ohne den Antrag Ziff. 2 betreffend Widerruf der Baubewilligungen) auch an den Gemeinderat Wollerau (Beilage 2 zur Vernehmlassung des Bauherrn vom 28.10.2024 im regierungsrätlichen Verfahren VB 226/2024 = RR-act. IV/01/2).

**C.** Mit Beschluss (RRB) Nr. 947/2024 vom 10. Dezember 2024 wies der Regierungsrat die Beschwerde ab, soweit sie nicht gegenstandslos geworden war (Disp.-Ziff. 1), leistete der Aufsichtsbeschwerde keine Folge (Disp.-Ziff. 2), auferlegte die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.-- den Beschwerdeführerinnen und auferlegte diesen (unter solidarischer Haftbarkeit) eine Parteientschädigung zugunsten der Bauherrschaft von Fr. 1'200.-- (Disp.-Ziff. 4).

**D.** Gegen diesen RRB Nr. 947/2024 (Versand am 17.12.2024) erheben die A.\_\_\_\_\_ AG und die B.\_\_\_\_\_ AG (Beschwerdeführerinnen) mit Eingabe vom 7. Januar 2025 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss des Regierungsrates des Kantons Schwyz Nr. 947/2024 vom 10. Dezember 2024 sei aufzuheben und es sei
  - a) die Nichtigkeit der Beschlüsse Nr. 2024.44 vom 12.03.2024, Nr. 2024.98 vom 14.05.2024 und Nr. 2024.182 vom 28.08.2024 des Gemeinderates Wollerau festzustellen bzw. es seien diese ebenfalls aufzuheben;
  - b) der Gemeinderat Wollerau anzuweisen, für die Baugesuche Nr. 2024.005 (23-23-006) betreffend Luft-Wasser-Wärmepumpe, Aussenaufstellung, Nr. 2024.013 (23-24-040) und Nr. 2024.013 (23-24-086) betreffend Erweiterung Wohnbereich im Erdgeschoss, Obergeschoss, Photovoltaikanlage, Projektänderungen, das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen mit Publikation der Baugesuche im Amtsblatt und Erstellung des Baugespanns.
2. Es sei der Bauherrschaft zu verbieten, die mit den widerrechtlichen Beschlüssen Nr. 2024.44 vom 12.03.2024, Nr. 2024.98 vom 14.05.2024 und Nr. 2024.182 vom 28.08.2024 bewilligten Bauarbeiten auszuführen.
3. Antrag Ziff. 2. sei mit superprovisorischer Wirkung, d.h. sofort und ohne Anhörung des Beschwerdegegners, zu entsprechen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt.) zulasten des Beschwerdegegners und der Vorinstanzen.

**E.** Das Sicherheitsdepartement und D.\_\_\_\_\_ (Beschwerdegegner) beantragen mit Vernehmlassungen vom 14. Januar 2025 bzw. 29. Januar 2025 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist. Der Gemeinderat Wollerau schliesst auf Abweisung der Beschwerde. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) teilt mit Schreiben vom 10. Januar 2025 den Verzicht auf eine Vernehmlassung mit.

Die Beschwerdeführerinnen halten mit Replik vom 26. März 2025 an ihren Anträgen fest, ergänzen diese jedoch mit dem Verfahrensantrag, eine Einigungsver-

handlung durchzuführen. Der Beschwerdegegner lässt sich darauf mit Eingabe vom 9. April 2025 vernehmen, wozu die Beschwerdeführerinnen mit Eingabe vom 7. Mai 2025 nochmals eine Stellungnahme abgeben.

**F.** Eine Einsprache gegen die am 8. Januar 2025 verfügte superprovisorische Anordnung eines sofortigen Bauverbots für die Dauer des Beschwerdeverfahrens vom 22. Januar 2025 hiess der verfahrensleitende Richter mit Zwischenbescheid III 2025 16 vom 19. Februar 2025 gut und hob den Baustopp wieder auf.

### **Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**1.** Vor dem Erlass eines Entscheides prüft das Verwaltungsgericht von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für einen Sachentscheid erfüllt sind (vgl. § 27 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974). Es prüft insbesondere die Zuständigkeit, die Rechtsmittelbefugnis und die frist- und formgerechte Geltendmachung des Rechtsanspruchs (vgl. § 27 Abs. 1 lit. a, lit. d und lit. f VRP). Ist eine der Entscheidungsvoraussetzungen nicht gegeben, trifft das Gericht einen Nichteintretensentscheid (§ 27 Abs. 2 VRP).

**1.1** Nach § 80 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 kann bei der Bewilligungsbehörde gegen ein Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Einsprache nach Massgabe des Verwaltungsrechtspflegegesetzes erhoben werden. Gemäss § 37 Abs. 1 VRP ist zur Einreichung eines Rechtsmittels berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid oder die angefochtene Verfügung besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids hat (lit. c). Diese Bestimmung entspricht der bundesrechtlichen Regelung in Art. 89 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005, hinter der das kantonale Beschwerderecht mit Blick auf Art. 111 Abs. 1 BGG nicht zurückbleiben darf. Im Anwendungsbereich des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 ergibt sich diese Vorgabe zudem ausdrücklich aus Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG (vgl. BGE 141 II 50 E. 2.2; VGE III 2023 21 vom 4.7.2023 E. 3.1.1).

**1.2** Der Regierungsrat äusserte im angefochtenen Entscheid Zweifel dazu, ob die Beschwerdeführerinnen zur Einsprache bzw. Beschwerde legitimiert sind, liess die Frage aber letztlich offen (vgl. angefochtener Entscheid, E. 2.6). Im ver-

waltungsgerichtlichen Verfahren stellt der Beschwerdegegner die Rechtsmittelbefugnis der Beschwerdeführerinnen ebenfalls in Frage. Dieser Punkt ist vorab zu prüfen.

**2.** Bauten und Anlagen dürfen nach Art. 22 Abs. 1 RPG nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Bauten und Anlagen im Sinne dieser Bestimmung sind künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Der bundesrechtliche Begriff der bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen kann von den Kantonen konkretisiert und erweitert, nicht aber enger gefasst werden (vgl. BGE 150 II 379 E. 3.1).

**2.1** Die Zuständigkeiten und das Verfahren für die Erteilung von Baubewilligungen ordnen die Kantone (Art. 25 Abs. 1 RPG). Dabei haben sie jedoch die bundesrechtlichen Anforderungen zu beachten. Soweit hier interessierend müssen die Kantone bei der Behandlung von Baugesuchen insbesondere das Beschwerderecht im Sinne von Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG gewährleisten und den Anspruch auf rechtliches Gehör wahren (Art. 29 Abs. 2 BV). Voraussetzung für die Gewährleistung des Beschwerderechts und des rechtlichen Gehörs von Drittpersonen ist, dass die Beschwerdeberechtigten über das Gesuch für ein Bauvorhaben in Kenntnis gesetzt werden. In der Regel erfolgt dies durch öffentliche Bekanntmachung und Auflage des Baugesuchs (BGE 120 Ib 379 E. 3d; 120 Ib 48 E. 2b; Urteil BGer 1C\_5/2019 vom 12.6.2019 E. 3.2.1). Eine öffentliche Auflage und Bekanntmachung ist unter diesem bundesrechtlichen Blickwinkel nicht erforderlich, wenn das Beschwerderecht im Sinne von Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG und der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) auf andere Weise gewahrt werden können. Namentlich für kleine Bauvorhaben schliessen die genannten Bestimmungen ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren nicht aus, in dessen Rahmen auf eine öffentliche Bekanntmachung und Auflage verzichtet wird (vgl. BGE 120 Ib 379 E. 3d; 120 Ib 48 E. 2b; Urteil BGer 1C\_5/2019 vom 12.6.2019 E. 3.2.1).

**2.2** Auf kantonaler Ebene ist das Baubewilligungsverfahren in §§ 75-89 PBG geregelt. § 75 PBG normiert die Bewilligungspflicht und konkretisiert Art. 22 RPG für das kantonale Recht. Bauten und Anlagen dürfen demnach nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Die Bewilligung wird im Melde-, im vereinfachten oder im ordentlichen Verfahren erteilt (§ 75 Abs. 1 PBG). Die Erfüllung der Meldepflicht (Meldeverfahren) genügt für geringfügige Bauvorhaben (§ 75a Abs. 3 Satz 1 PBG). Im vereinfachten Verfahren bewilligt die Bewilligungsbehörde kleinere Bauvorhaben oder Änderungen bewilligter Bauvorhaben ohne Auflage und Publikation, wenn das schriftliche Einverständnis der direkten Anstösser und der zuständigen Bewilligungsinstanzen des Kantons und des Bezirks vorliegt (§ 79 Abs. 1 Satz 1 PBG). Im ordentlichen Verfahren (§ 77 f. PBG) legt die Gemeinde das Baugesuch während 20 Tagen öffentlich auf. Sie gibt die Auflage im Amtsblatt und in ortsüblicher Weise bekannt (§ 78 Abs. 1 PBG). Während der Auflagefrist kann bei der Bewilligungsbehörde gegen das Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Einsprache nach Massgabe des Verwaltungsrechtspflegegesetzes erhoben werden (§ 80 Abs. 1 PBG).

**2.3** Nach der Rechtsprechung kann das vereinfachte Verfahren gemäss § 79 PBG für kleinere Bauvorhaben oder Änderungen bewilligter Bauvorhaben angewendet werden, wenn keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt sind (VGE III 2022 157 vom 29.3.2023 E. 2.3.4; III 2017 113 vom 24.11.2017 E. 6.2; EGV-SZ 2010 C 2.1 E. 5.2). Allerdings kann nicht schlechterdings jede Berührung öffentlicher oder privater Interessen die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ausschliessen, denn § 79 PBG würde damit seines Sinngehalts weitgehend entleert. Dass direkte Anstösser dem Bauvorhaben im vereinfachten Verfahren schriftlich zustimmen müssen und ihnen andernfalls die Möglichkeit zur Einsprache offensteht (vgl. § 79 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 PBG), macht ebenfalls deutlich, dass nicht jede Berührung von Drittinteressen die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ausschliesst. Entscheidend ist vielmehr, ob bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens - neben den zuständigen Bewilligungsinstanzen des Kantons und des Bezirks - nahezu zweifelsfrei auch all jene Personen als direkte Anstösser vom Baugesuch Kenntnis erhalten, die nach Massgabe von § 80 Abs. 1 PBG i.V.m. § 37 Abs. 1 VRP bzw. Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG i.V.m. Art. 89 Abs. 1 BGG zur Einsprache gegen das Bauvorhaben berechtigt wären (in diesem Sinne auch VGE III 2023 124 vom 28.9.2023 E. 2.1.2; Urteil BGer 1C\_5/2019 vom 12.6.2019 E. 3.2.2 m.H. auf Fritzsche et al., Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, 2019, S. 321). Nichts anderes ergibt sich bei richtigem Verständnis aus dem von den Beschwerdeführerinnen angeführten BGE 120 Ib 379 E. 3e (vgl. dort insbesondere auch E. 4c) sowie BGE 120 Ib 48 E. 2b.

**2.4** Kantonale rechtlich sind für die Beurteilung, welches Verfahren zur Anwendung kommen soll, neben den Dimensionen des Bauvorhabens bzw. dem Mass der Abweichung von einem bereits bewilligten Bauvorhaben (vgl. § 79 Abs. 1 PBG) im Übrigen die öffentlichen und privaten Interessen, die Zweckbestimmung des öffentlichen Baupolizeirechts, die Durchsetzbarkeit und die Kontrollmöglichkeiten, Gewohnheitsrecht sowie die bisherige Verwaltungspraxis als Kriterien massgebend. Der örtlichen Baubehörde kommt dabei - unter Beachtung der bundesrechtlichen Minimalanforderungen - ein gewisser Ermessensspielraum zu (vgl. VGE III 2022 157 vom 29.3.2023 E. 2.3.4; III 2017 113 vom 24.11.2017 E. 6.2; EGV-SZ 2010 C 2.1 E. 5.2 m.H. auf EGV-SZ 1990, Nr. 62 E. 3a mit Hinweisen).

**3.** Die hier strittigen Baubewilligungen (BB) Nr. 2024.44 vom 12. März 2024, Nr. 2024.98 vom 14. Mai 2024 und Nr. 2024.182 vom 27. August 2024 für eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Aussenaufstellung, die Erweiterung des Wohnbereichs im Erdgeschoss und Obergeschoss des bestehenden Einfamilienhauses sowie eine Photovoltaikanlage wurden im vereinfachten Verfahren erteilt (d.h. ohne Publikation und öffentliche Auflage). Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, die Bauvorhaben hätten das ordentliche Verfahren durchlaufen müssen (Beschwerde, Rz. 4 ff.). Der Beschwerdegegner ist demgegenüber der Ansicht, die Beschwerdeführerinnen seien gar nicht zur Beschwerde legitimiert, weil ihnen ein schutzwürdiges Interesse und die besondere Betroffenheit fehle (vgl. Beschwerdeantwort, Rz. 22 ff.). Auch der Regierungsrat äusserte Zweifel an der Legitimation der Beschwerdeführerinnen (vgl. angefochtener Entscheid, E. 2.5).

**3.1** Im Zusammenhang mit der Frage, ob Baugesuche (erneut) öffentlich bekanntzumachen und aufzulegen sind, wird in der Rechtsprechung bisweilen ausgeführt, die Wahl der richtigen Verfahrensart sei keine Eintretensfrage, sondern bilde Gegenstand der materiellen Beurteilung (vgl. EGV-SZ 2019 C.2.6 E. 2.3.6 m.H. auf VGE III 2014 253 vom 16.7.2015 E. 3.1.1, VGE III 2011 45 vom 26.10.2011 E. 4). Diese Rechtsprechung betrifft zwar nachträgliche Baueinsprachen gemäss § 80 Abs. 2 PBG, ist hier indes nicht einschlägig: Soweit ersichtlich geht diese Rechtsprechung auf Konstellationen zurück, bei denen das Eintreten mit Bezug auf die Rechtzeitigkeit der (nachträglichen) Baueinsprachen in Frage stand. Die Rechtsmittelbefugnis der beschwerdeführenden Parteien, die ein falsches Vorgehen der Baubewilligungs- bzw. Plangenehmigungsbehörde rügten (§ 80 Abs. 1 PBG i.V.m. § 37 Abs. 1 VRP), wurde in den angeführten Verfahren so weit ersichtlich hingegen nicht zur Diskussion gestellt.

**3.2** Aus der zitierten Rechtsprechung lässt sich jedenfalls nicht der Schluss ziehen, im Verfahren der nachträglichen Baueinsprache gemäss § 80 Abs. 2 PBG sei jede beliebige Person berechtigt, die Wahl des Verfahrens in Frage zu stellen. Vielmehr setzt auch eine nachträgliche Baueinsprache voraus, dass der Einsprecher durch die ohne öffentliche Bekanntmachung und Auflage erteilte Baubewilligung im Sinne von § 80 Abs. 1 PBG i.V.m. § 37 Abs. 1 VRP besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (lit. c). Sinngemäss dasselbe gilt für Beschwerden gegen einen Entscheid, mit dem die Wahl des vereinfachten Verfahrens bestätigt wurde. Im Verfahren zur Überprüfung, ob das vereinfachte Verfahren gemäss § 79 PBG zulässig war, ist die Beschwerdebefugnis im Sinne von § 80 Abs. 1 PBG i.V.m. § 37 Abs. 1 lit. b und lit. c VRP demnach im Wesentlichen gegeben, wenn die Beschwerdeführerin bei Gutheissung ihrer Beschwerde gegen die Anwendung des vereinfachten Verfahrens im nachfolgenden, ordentlichen Verfahren zur Einsprache legitimiert wäre. Nicht schutzwürdig im Sinne von § 37 Abs. 1 lit. c VRP ist demgegenüber das blosses Interesse des (nachträglichen) Einsprechers an der Verzögerung eines Bauprojekts (vgl. Urteile BGer 1C\_16/2017 vom 20.4.2018 E. 4.1; 1C\_590/2013 vom 26.11.2014 E. 7.3 m.H. auf BGE 138 III 542 E. 1.3.1). Kein schutzwürdiges Interesse im Sinne von § 80 Abs. 1 PBG i.V.m. § 37 Abs. 1 lit. b und lit. c VRP ist weiter ein allfälliges Interesse von Dritten an der (erneuten) Publikation eines Baugesuchs (vgl. Urteile BGer 1C\_241/2024 vom 12.2.2025 E. 4; 1C\_400/2022 vom 29.7.2024 E. 8.4; 1C\_261/2023 vom 9.12.2024 E. 4.5; 1C\_86/2012 vom 7.9.2012 E. 2.1; 1C\_440/2010 vom 8.3.2011 E. 3.4).

**3.3** Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens ist wie erwähnt allein die Frage, ob die Baubewilligungen (BB) Nr. 2024.44 vom 12. März 2024, Nr. 2024.98 vom 14. Mai 2024 und Nr. 2024.182 vom 27. August 2024 im vereinfachten Verfahren erteilt werden durften. Für die Legitimation der Beschwerdeführerinnen im vorliegenden Verfahren ist nach dem Dargelegten entscheidend, ob sie bei Gutheissung ihrer Beschwerde in einem nachfolgenden, ordentlichen Verfahren im Sinne von § 80 Abs. 1 i.V.m. § 37 Abs. 1 VRP zur Einsprache gegen die erwähnten Bauvorhaben legitimiert wären.

**3.3.1** Mit Blick auf ihre Legitimation im vorliegenden Verfahren äussern sich die Beschwerdeführerinnen im Wesentlichen wie folgt:

- Im regierungsrätlichen Verfahren seien sie mit ihren Anträgen nicht durchgedrungen, insbesondere seien die unzulässigerweise im vereinfachten Verfahren erteilten Bewilligungen nicht aufgehoben bzw. deren Nichtigkeit nicht festgestellt worden.

- Die mit den angefochtenen Beschlüssen bewilligten Bauvorhaben würden erhebliche bauliche Massnahmen umfassen. Insbesondere habe die Baubehörde am 12. März 2024 eine aussenaufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe (LWP), als Projektänderung am 14. Mai 2024 eine Erweiterung des Wohnbereichs im Erdgeschoss und Obergeschoss sowie die Installation einer Photovoltaikanlage und am 27. August 2024 eine weitere Projektänderung, die unter anderem die Erweiterung des Wohnbereichs im Erdgeschoss, die Erstellung von unterirdischem Stauraum, Anpassungen des Vordachs inkl. zusätzlicher Terrassenfläche, zusätzliche Balkontüren sowie neue Fenster und die Anpassung der Aussenwanddecke im Untergeschoss umfasse, bewilligt.
- Die Erweiterung der Wohnfläche führe zu einer Änderung im Erscheinungsbild der Baute und zu einer Nutzungsintensivierung innerhalb des Gestaltungsplangebiets G.\_\_\_\_\_. Dasselbe gelte für die Anpassung der Dachgestaltung mit Erweiterung der Terrassenfläche und Neuordnung der Fenster. Die aussenaufgestellte LWP führe zu Lärmemissionen in der Nachbarschaft.
- Ihr Grundstück KTN \_02 befinde sich in räumlicher Nähe zum Baugrundstück. Die Parzellenform (S-förmiges Strassengrundstück) sei der Beschwerdelegitimation nicht abträglich. Sie hätten bei einer Bebauung ihrerseits mit einer Vielzahl von potenziellen Einspracheberechtigten zu rechnen.

**3.3.2** Der Beschwerdegegner macht in seiner Vernehmlassung demgegenüber geltend,

- die Beschwerdeführerinnen würden mit ihrem Rechtsmittel lediglich Retorsion bezwecken, was keinen Rechtsschutz verdiene;
- zur Legitimation würden keine Darlegungen erfolgen, insbesondere nicht zum schutzwürdigen Interesse der Beschwerdeführerinnen oder dass sie durch die geplanten Bauvorhaben besonders berührt seien;
- die Beschwerdeführerinnen stützten sich zur Legitimation auf das Grundstück KTN \_02, bei dem es sich um ein Strassengrundstück für eine Groberschliessungsstrasse handle, über das dereinst 490 Parkplätze erschlossen werden sollten und für das sich aus den Bauvorhaben des Beschwerdegegners keinerlei Nachteile ergeben würden. Insbesondere würden allfällige Immissionen der LWP vom Lärm des durchschnittlichen täglichen Verkehrs von mindestens 1'270 Fahrten auf dem Grundstück KTN \_02 verschluckt;

- von den geplanten Bauvorhaben seien die Beschwerdeführerinnen auf ihrem Strassengrundstück weder in Bezug auf den Verkehr, noch die Luftqualität oder im Hinblick auf allfällige Nutzungskonflikte betroffen;
- die Gebäude- und Firsthöhen sowie Grenz- und Gebäudeabstände seien von den geplanten Bauvorhaben nicht betroffen und die Erweiterung der Bruttogeschossfläche (BGF) betrage lediglich rund 12 m<sup>2</sup>, nicht einmal 20% der Grundfläche einer Nebenbaute;
- der Gestaltungsplan gebe klare Gestaltungsregeln vor, sodass für ihn gar kein massgeblicher Spielraum bestehe; und
- dass es nicht zu einer Nutzungsintensivierung komme, weil die Nutzungsreserven für die Realisierung des Bauvorhabens aus dem Gestaltungsplanperimeter stammten.

**3.3.3** In der Replik führen die Beschwerdeführerinnen an, das vereinfachte Verfahren könne nur angewendet werden, wenn sämtliche Auswirkungen auf die gesamte Nachbarschaft oder Dritte ausgeschlossen seien. Die Zulässigkeit des vereinfachten Verfahrens sei nicht von den Auswirkungen auf ihr Grundstück abhängig. Müsse das ordentliche Verfahren durchgeführt werden, sei jede zur Einsprache berechnigte Person mit sämtlichen Rügen zugelassen; eine rügespezifische Betrachtungsweise der Legitimation sei unzulässig. Die Beschwerdeführerinnen hätten ein aktuelles und praktisches Interesse an der Durchführung eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens. Dass sie vom Lärm der aussenaufgestellten LWP und den teilweise sichtbaren baulichen Änderungen an der Baute betroffen seien, sei nicht das Entscheidende. Massgeblich sei vielmehr, dass die umfangreichen baulichen Massnahmen klarerweise Auswirkungen über die direkte Nachbarschaft hinaus zeitigen würden und das vereinfachte Verfahren daher nicht zulässig gewesen sei. Allein dies führe dazu, dass ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen sei, in dem die Beschwerdeführerinnen zweifellos zur Einsprache legitimiert seien, weil sie das Bauvorhaben mehr als die Allgemeinheit betreffe. Ausserdem hätten sie nur schon ein Interesse daran, dass der Beschwerdegegner bei seinem Wohnhaus die Fassadenöffnungen und Terrassen nicht in Richtung der Grundstücke der Beschwerdeführerinnen vergrössere, nachdem er alle Bauvorhaben in der G. \_\_\_\_\_ mit lärmschutzrechtlichen Vorbehalten bekämpfe und versuche, seiner Liegenschaft möglichst lange die Aussicht zu erhalten. Der Beschwerdegegner hält mit seiner Duplik an seinen Ausführungen in der Vernehmlassung im Wesentlichen fest, was die Beschwerdeführerinnen mit ihrer Eingabe vom 7. Mai 2025 nochmals aufgreifen.

**3.4** Die Beschwerdeführerinnen stellen sich auf den Standpunkt, für ihre Legitimation im vorliegenden Verfahren sei einzig von Bedeutung, ob das Bauvorhaben als solches irgendwelche Interessen irgendwelcher Dritter bzw. Nachbarn tangiert. Nach dem Dargelegten trifft dies nicht zu: Die Legitimation zur Einsprache bzw. Beschwerde gegen ein im vereinfachten Verfahren bewilligtes Bauprojekt unterliegt den gleichen Anforderungen wie die Einsprache bzw. Beschwerde gegen ein Bauvorhaben, das im ordentlichen Verfahren beurteilt wird (vgl. oben, E. 3.2). Entscheidend ist demnach, ob die Beschwerdeführerinnen vom Bauprojekt besonders berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an der Nichterteilung der Baubewilligung bzw. einer Änderung des Bauprojekts haben (§ 80 Abs. 2 PBG i.V.m. § 37 Abs. 1 lit. b und lit. c VRP; vgl. auch Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG i.V.m. Art. 89 Abs. 1 BGG). Entsprechend ist auch die Kritik der Beschwerdeführerinnen unbegründet, der Regierungsrat habe im angefochtenen Entscheid die Auswirkungen des Bauvorhabens auf ihr Grundstück KTN \_02 geprüft. Soweit die Beschwerdeführerinnen nämlich bloss die (angeblichen) Interessen von Nachbarn bzw. Dritten anrufen, verschafft ihnen das nicht die Legitimation, aus eigenem Recht Beschwerde zu führen (vgl. oben, E. 3.2 i.f.). Auch eine möglicherweise falsche Verfahrenswahl gibt den Beschwerdeführerinnen für sich allein nicht die Befugnis, Rechtsmittel zu führen. Ohne eigene Einsprache- bzw. Beschwerdebefugnis in der Sache selbst würde den Beschwerdeführerinnen andernfalls das Recht zugestanden, das allgemeine Interesse an der Durchsetzung des objektiven (Verfahrens-) Rechts bzw. das allfällige Interesse Dritter zu verfolgen. Dies widerspricht § 80 Abs. 2 PBG i.V.m. § 37 Abs. 1 lit. b und lit. c VRP bzw. Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG i.V.m. Art. 89 Abs. 1 BGG, wonach ein eigenes aktuelles, praktisches und schutzwürdiges Interesse eine Notwendigkeit für das Eintreten auf ein Rechtsmittel bildet. Nur unter Voraussetzung der Beschwerdelegitimation aus eigenem Recht sind die Beschwerdeführerinnen befugt, eine Überprüfung des Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtssätze zu verlangen, die sich nicht nur rechtlich, sondern auch tatsächlich auf ihre Stellung auswirken ("keine Legitimation zum Argument"; vgl. VGE III 2024 47 vom 29.8.2024 E. 2.1.1; BGE 141 II 314 E. 6.4). Mit Blick auf die Frage der Rechtsmittelbefugnis greift die Beschwerde demnach zu kurz, soweit bloss geltend gemacht wird, es sei das falsche Verfahren zur Anwendung gekommen und es bestünden Auswirkungen auf die Nachbarschaft bzw. die Interessen Dritter. Nachzuweisen ist vielmehr, dass die Beschwerdeführerinnen in dem Sinne einen praktischen Nutzen aus der Anwendung des ordentlichen Verfahrens hätten, als sie aus eigenem Recht zur Einsprache bzw. nachfolgenden Beschwerde legitimiert wären.

**3.5** Für das Eintreten auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist demnach entscheidend, ob die Beschwerdeführerinnen bei Durchführung des ordentlichen

Verfahrens im Lichte von § 80 Abs. 2 PBG i.V.m. § 37 Abs. 1 lit. b und lit. c VRP bzw. Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG i.V.m. Art. 89 Abs. 1 BGG aus eigenem Recht zur Einsprache bzw. Beschwerde legitimiert wären. Dies ist nachfolgend zu prüfen.

**3.5.1** Zur Einreichung eines Rechtsmittels ist nach § 80 Abs. 2 PBG i.V.m. § 37 Abs. 1 VRP berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid oder die angefochtene Verfügung besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides oder der Verfügung hat (lit. c; vgl. E. 1.1). Als schutzwürdig gilt jedes praktische oder rechtliche Interesse, das eine betroffene Person geltend machen kann; es braucht mit dem Interesse, das durch die als verletzt bezeichnete Norm geschützt wird, nicht übereinzustimmen. Immerhin muss der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Entscheid stärker als jedermann betroffen sein und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache stehen (VGE III 2021 167 vom 21.9.2022 E. 5.2.2; VGE III 2016 74 vom 28.6.2016 E. 4.1.2; je m.w.H.; BGE 142 II 80 E. 1.4.1; 139 II 279 E. 2.2).

**3.5.2** Im Bereich des Baurechts sind Nachbarn zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben in der Regel insbesondere dann legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen) betroffen sein werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft (vgl. VGE III 2024 146 vom 23.12.2024 E. 2.3.4; BGE 140 II 214 E. 2.3; 136 II 281 E. 2.3.1; Urteil BGer 1C\_393/2020 vom 20.5.2021 E. 4.2). Im Bereich des Baurechts dient als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit im Sinne von § 80 Abs. 2 PBG i.V.m. § 37 Abs. 1 lit. b und lit. c VRP die räumliche Distanz zum Bauvorhaben. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. Allerdings ist nicht schematisch auf einzelne Kriterien (insbesondere Distanzwerte) abzustellen. Erforderlich ist vielmehr eine Gesamtwürdigung anhand der konkreten Verhältnisse (vgl. VGE III 2024 146 vom 23.12.2024 E. 2.3.4; BGE 140 II 214 E. 2.3; 136 II 281 E. 2.3.2; Urteile BGer 1C\_199/2021 vom 31.5.2022 E. 4.2 [i.Sa. K. vs. GR Freienbach], 1C\_124/2016 vom 7.7.2016 E. 3.3.1; je mit Hinweisen; vgl. Thurnherr, Beschwerdelegitimation in planungs- und baurechtlichen Angelegenheiten, in: ZBI 2021, S. 647 ff.; zur Kasuistik vgl. auch Aemisegger/Haag, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich 2020, Art. 33 Rz. 66 ff.).

**3.5.3** Ob die Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, prüft das Verwaltungsgericht grundsätzlich von Amtes wegen (§ 27 Abs. 1 Satz 1 VRP). Im Rahmen der Anforderungen an die Begründung eines Rechtsmittels (vgl. § 38 Abs. 2 VRP) hat jedoch die beschwerdeführende Partei darzulegen, aus welchen Gründen sie zur Beschwerde berechtigt ist. Das gilt jedenfalls, soweit die Beschwerdelegitimation nicht auf den ersten Blick ersichtlich ist (vgl. auch BGE 142 V 395 E. 3.1; 133 II 400 E. 2 [zu Art. 42 Abs. 1 und Abs. 2 BGG]). Für die Beschwerdebefugnis zur Anfechtung einer Baubewilligung genügt die Behauptung allein, von den Folgen der Baubewilligung betroffen zu sein, demnach nicht. Vielmehr müssen das besondere Berührtsein und das schutzwürdige Interesse im Sinne von § 80 Abs. 2 PBG i.V.m. § 37 Abs. 1 lit. b und lit. c VRP aufgrund des konkreten Sachverhalts glaubhaft erscheinen.

**3.5.4** Auf Sachverhaltsebene sind für die Beurteilung der Beschwerdelegitimation die folgenden Gesichtspunkte von Bedeutung:

- Die Beschwerdeführerinnen sind Miteigentümerinnen zu je 1/2 des Grundstücks KTN \_03 in Wollerau. Dieses befindet sich rund 320 m in nordwestlicher Richtung vom Grundstück KTN \_01 des Beschwerdegegners entfernt. Im Miteigentum der Beschwerdeführerinnen (zu je 415/10'000) befindet sich weiter das Grundstück KTN \_02 in Wollerau, das in nordwestlicher/nördlicher Richtung eine Distanz von mindestens 55 m zur Grenze des Grundstücks KTN \_01 des Beschwerdegegners aufweist. Die Grundstücke KTN \_03 und KTN \_02 befinden sich im Gebiet des Gestaltungsplans "G. \_\_\_\_\_", das südlich an die A3 anschliesst. Das Grundstück des Beschwerdegegners liegt ausserhalb dieses Gestaltungsplan im Perimeter des Gestaltungsplans "G. \_\_\_\_\_".
- Das Grundstück KTN \_02 ist S-förmig und weist eine Breite von rund 10 m auf. Gemäss dem Gestaltungsplan "G. \_\_\_\_\_" soll das Grundstück der Strassenerschliessung des Gestaltungsplangebiets dienen. Es ist durch eine Strassenbaulinie gesichert (vgl. Art. 8 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften [SBV]; VG-act. 29 und VG-act. 31).
- Gegen den nördlich gelegenen Zürichsee hin fällt das Gelände ab. Das gewachsene Terrain auf Grundstück KTN \_02 liegt an der zum Grundstück KTN \_01 nächstgelegenen Stelle auf einer Höhe von rund 545 m.ü.M. (VG-act. 34) bzw. soll dort künftig eine Höhe von rund 552 m.ü.M. aufweisen (VG-act. 30). Der tiefste Punkt der Gebäudefassade auf dem Grundstück KTN \_01 liegt auf rund 562 m.ü.M. (VG-act. 35).

- Zwischen dem Grundstück KTN \_02 und dem Grundstück KTN \_01 befinden sich die Grundstücke KTN \_04 (mit Wendepätzen, Garageneinfahrten) bzw. KTN \_05 (mit Wohnhaus), KTN \_06 bzw. KTN \_07 (Strasse bzw. übrige humusierte Fläche), KTN \_08 und KTN \_09 (Trasse der H. \_\_\_\_\_) sowie KTN \_10. Gemäss dem Gestaltungsplan "G. \_\_\_\_\_" ist auf dem letzteren Grundstück ein Gebäude ("R6") vorgesehen, das eine Mantelbaulinie mit einer Oberkante (OK) auf der Höhe von 564.5 m.ü.M. aufweist.
- Die BB Nr. 2024.44 vom 12. März 2024 betrifft eine LWP in Aussenaufstellung. Die LWP soll auf dem Grundstück KTN \_01 des Beschwerdegegners im Untergeschoss im Bereich des nordseitigen, gedeckten Vorplatzes erstellt werden. Der Unterstand wird durch Stütz- und Flügelmauern flankiert. Der nächstgelegene lärmempfindliche Raum befindet sich auf dem eigenen Grundstück des Beschwerdegegners in einer Distanz von 12 m. Dort sind die Belastungsgrenzwerte eingehalten. Die kürzeste Distanz der LWP zum Grundstück KTN \_02 beträgt rund 60 m, sodass dort eine Pegelkorrektur von mindestens -35.6 dB zu berücksichtigen wäre.
- Die BB Nr. 2044.98 vom 14. Mai 2024 betrifft die Erweiterung des Wohnbereichs im Erd- und Obergeschoss sowie eine Photovoltaikanlage. Die Änderungen beziehen sich mehrheitlich auf den Ersatz einiger Fenster und Balkontüren. Im Erdgeschoss wird der Essbereich um ca. einen Meter nach Norden erweitert (Bündigkeit Fassadenflucht mit darüber liegender Balkonbrüstung). Zudem werden das nordseitige Cheminée und der Kamin abgebrochen. Das Schrägdach im Obergeschoss soll durch eine begehbare Terrasse ersetzt werden. Im Dachgeschoss soll das Schlafzimmer leicht nach Osten vergrössert werden (Aufhebung innenliegender Balkon). Die Gebäude- und Firsthöhen erfahren keine Veränderung. Die Bruttogeschossfläche wird damit um rund 12 m<sup>2</sup> vergrössert. Die Photovoltaikanlage soll auf der Südseite des Giebeldaches angebracht werden.
- Die BB Nr. 2024.182 vom 27. August 2024 betrifft die Erweiterung des Wohnbereichs im Erdgeschoss um rund 0.85 m nach Norden, was die Fassadenflucht in diesem Bereich mit der darüber liegenden Balkonbrüstung bündig machen soll. Weiter betrifft das Baugesuch die Begradigung einiger Vordächer und die Errichtung von unterirdischem Stauraum in den südlich gelegenen Hang.

**3.6** Vorab festzuhalten ist, dass die Beschwerdeführerinnen ihre Legitimation allein mit ihrem Miteigentum am Grundstück KTN \_02 begründen. In Bezug auf das Miteigentum am Grundstück KTN \_03 machen sie keine besondere Betroffenheit geltend. Eine solche ist auch nicht ersichtlich, zumal das Verwaltungsge-

richt die Legitimation des Beschwerdegegners in Bezug ein Bauprojekt der Beschwerdeführerinnen auf diesem Grundstück ebenfalls in Frage gestellt sah (vgl. VGE III 2023 21 vom 4.7.2023 E. 3.2.1). Die Rechtsmittelbefugnis der Beschwerdeführerinnen ist demnach allein unter Berücksichtigung ihres Miteigentums am Grundstück KTN \_02 zu beurteilen.

**3.6.1** Was die mit der BB Nr. 2024.44 bewilligte LWP anbelangt, ist mit dem Regierungsrat davon auszugehen, dass keine Lärmimmissionen resultieren, die im Sinne von § 80 Abs. 2 PBG i.V.m. § 37 Abs. 1 lit. b und lit. c VRP ein Beschwerderecht der Beschwerdeführerinnen begründen. Allein aufgrund der Distanz von der LWP zum nächstgelegenen Punkt des Grundstücks KTN \_02 reduzieren sich die möglichen Lärmimmissionen erheblich. Hinzu kommt, dass zwischen dem geplanten Installationsort der LWP und dem Grundstück KTN \_02 die I. \_\_\_\_\_-strasse sowie das Trassee der H. \_\_\_\_\_ verlaufen. Nördlich des Grundstücks Nr. \_02 verläuft die Autobahn A3. Der Planungsbericht zum Gestaltungsplan "G. \_\_\_\_\_" vom 31. August 2015 ("Planungsbericht" VG-act. 32) hält in diesem Zusammenhang fest, dass der Strassenverkehr auf der Autobahn die massgebliche Lärmquelle sei und die Belastungsgrenzwerte im Gestaltungsplangebiet überschritten würden (vgl. Planungsbericht, Kap. 6.3 S. 31). Bei dieser Ausgangslage ist nicht ersichtlich, dass die LWP zu wahrnehmbaren Lärmimmissionen auf dem Grundstück KTN \_02 führen könnte. Weder in qualitativer (Art des Geräuschs) noch in quantitativer (Erhöhung des Lärmpegels) Hinsicht ist auf dem Grundstück KTN \_02 von einer deutlich wahrnehmbaren Zunahme von Lärm auszugehen, der auf die LWP zurückgeht (vgl. BGE 140 II 214 E. 2.3 m.H.). Selbst wenn der Gemeinderat Wollerau das Baugesuch für die LWP im ordentlichen Verfahren behandeln würde, wären die Beschwerdeführerinnen demnach nicht zur Beschwerde ans Verwaltungsgericht berechtigt. Folglich sind sie auch nicht legitimiert, Beschwerde wegen einer angeblich falschen Verfahrenswahl zu führen.

**3.6.2** Weitere Aspekte des Bauvorhabens betreffen die Erweiterung des Wohnbereichs im Erdgeschoss, den Einbau und Ersatz von Fenstern, die Erweiterung eines Schlafzimmers im Dachgeschoss, die Ausbildung einer Terrasse anstelle eines Schrägdachs sowie die Begradigung von Vordächern (BB Nr. 2044.98 und BB Nr. 2024.182). Soweit diese baulichen Veränderungen die Süd- und Ostseite betreffen, ist nicht ersichtlich, inwieweit die Beschwerdeführerinnen davon tangiert sein könnten. Weder besteht eine Sichtverbindung, noch ist anderweitig mit Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Grundstück der Beschwerdeführerinnen bzw. seine Nutzung zu rechnen. Dasselbe gilt mit Bezug auf die weiteren geplanten Änderungen: Die Verschiebung der Fassade im Erdgeschoss nach

Norden ist geringfügig und geht mit einer Erweiterung der Bruttogeschossfläche von lediglich rund 12 m<sup>2</sup> einher. Eine auf dem Grundstück KTN \_02 der Beschwerdeführerinnen merkliche Nutzungsintensivierung ist damit nicht verbunden, zumal sich das Grundstück KTN \_01 nicht im Gebiet des GP "G. \_\_\_\_\_" befindet und anderweitig erschlossen wird. Auch optisch dürfte die geplante Erweiterung des Wohnbereichs - ebenso wie die Begradigung der Vordächer - aufgrund der Distanz und der Sichtwinkel (sowohl in der Fläche als auch in der Höhe) im abfallenden Gelände kaum wahrnehmbar sein.

**3.6.3** Die grösste Veränderung aus der Sicht der Beschwerdeführerinnen als Miteigentümerinnen des Grundstücks KTN \_02 dürfte die Entfernung des Schrägdachs und der Ersatz eines Fensters mit einer Fenstertür bzw. der Einbau einer neuen Fenstertür und die Nutzung des bisherigen Schrägdachs als Terrasse sein. Allerdings ist auch hier festzuhalten, dass es - wenn überhaupt - um eine geringfügige Änderung im Erscheinungsbild des Gebäudes geht. Die Einsehbarkeit vom Grundstück der Beschwerdeführerinnen ist aufgrund der Sichtverhältnisse beschränkt, was erst recht gilt, wenn auf dem Grundstück KTN \_10 der einst das Gebäude "R6" stehen wird. Ohnedies darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass das Grundstück KTN \_02 der strassenmässigen Erschliessung des GP-Areals "G. \_\_\_\_\_" dient. Die Nutzer dieses Grundstücks werden ihre Aufmerksamkeit demnach der Strasse und dem dortigen Verkehr widmen müssen (vgl. Art. 31 Abs. 1 Strassenverkehrsgesetz [SVG; SR 741.01] vom 19.12.1958 i.V.m. Art. 3 Abs. 1 Verkehrsregelnverordnung [VRV; SR 741.11] vom 13.11.1962). Vor diesem Hintergrund ist nicht erkennbar, inwieweit die Beschwerdeführerinnen durch die bloss geringfügigen Änderungen am Erscheinungsbild des Gebäudes auf dem Grundstück KTN \_01 im Sinne von § 80 Abs. 2 PBG i.V.m. § 37 Abs. 1 lit. b und lit. c VRP in schutzwürdigen Interessen betroffen sein könnten. Dies gilt umso mehr, als auch diese geplanten Änderungen keine spürbare Nutzungsintensivierung mit Auswirkungen auf die Beschwerdeführerinnen zur Folge haben.

**3.6.4** Die Beschwerdeführerinnen wollen weiter eine besondere Betroffenheit bzw. ein schutzwürdiges Interesse aus dem Umstand ableiten, dass der Beschwerdegegner mit den projektierten Änderungen zusätzliche lärmrechtliche Argumente für eine Verzögerung von Bauprojekten im GP-Areal "G. \_\_\_\_\_" gewinne. Dem kann nicht gefolgt werden: Zutreffend ist zwar, dass Lärmimmissionen bei Gebäuden in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume ermittelt werden (vgl. Art. 39 Abs. 1 Lärmschutz-Verordnung [LSV; SR 814.41] vom 15.12.1986). Inwieweit das Projekt der Beschwerdeführerinnen aufgrund der geplanten Änderungen auf dem Grundstück KTN \_01 einer strengeren lärmrecht-

lichen Beurteilung unterliegen könnte, ist jedoch nicht ersichtlich: Die geplanten Wohngebäude im GP-Areal "G. \_\_\_\_\_" liegen deutlich näher am für die strassenmässige Erschliessung vorgesehenen Grundstück KTN \_02. Für die lärmrechtliche Beurteilung der Nutzung von Grundstück KTN \_02 dürften diese Gebäude ausschlaggebend sein. Hinzu kommt, dass das ausserhalb des GP-Areals "G. \_\_\_\_\_" auf dem Grundstück KTN \_05 liegende Gebäude näher am Grundstück KTN \_02 liegt als jenes auf dem Grundstück KTN \_01. Selbst wenn für die lärmrechtliche Beurteilung nicht auf die im GP-Areal selbst geplanten Bauten abgestellt werden müsste, wäre im südlichen Bereich des GP-Areal das Gebäude auf dem Grundstück KTN \_05 für die lärmrechtliche Beurteilung massgebend und nicht jenes des Beschwerdegegners. Ein schutzwürdiges Interesse der Beschwerdeführerinnen an der Verhinderung des geplanten Einbaus von Fenstertüren ist auch vor diesem Hintergrund nicht erkennbar.

**3.6.5** Keine Betroffenheit in schutzwürdigen Interessen ist aufseiten der Beschwerdeführerinnen ferner ersichtlich, soweit der Beschwerdegegner die Errichtung von unterirdischem Stauraum (BB Nr. 2024.182) oder die Entfernung von Cheminée und Kamin plant. Dasselbe gilt für die Photovoltaikanlage (beides BB Nr. 2024.98). Die Entfernung von Cheminée und Kamin sowie die Errichtung von Stauraum im hangseitigen Untergrund betreffen in erster Linie die Innengestaltung. Sie haben keine spürbaren Auswirkungen auf die Beschwerdeführerinnen. Soweit mit der Entfernung des Kamins die Aussenerscheinung des Gebäudes auf KTN \_01 verändert wird, kann auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen werden (vgl. E. 3.6.3 hiervor). Falls mit dem geplanten Stauraum eine Erhöhung der Ausnützung einhergehen sollte, was die Beschwerdeführerinnen nicht (substantiiert) geltend machen, wäre die Nutzungsintensivierung gering und für sie nicht wahrnehmbar. Die Photovoltaikanlage auf der Südseite des Giebeldaches ist vom Grundstück KTN \_02 der Beschwerdeführerinnen sodann nicht einsehbar, zumal sich der Gebäudefirst rund 27 m (bzw. nach der Realisierung der Strasse rund 20 m) über dem Niveau des Grundstücks KTN \_02 befindet.

**4.** Nach dem Dargelegten wären die Beschwerdeführerinnen nach Massgabe von § 80 Abs. 2 PBG i.V.m. § 37 Abs. 1 lit. b und lit. c VRP selbst dann nicht zur Beschwerde ans Verwaltungsgericht berechtigt, wenn der Gemeinderat Wollerau ein ordentliches Bewilligungsverfahren durchgeführt hätte. Entsprechend sind sie auch nicht legitimiert, im vorliegenden Verfahren eine falsche Wahl des Verfahrens geltend zu machen: Abgesehen von einer allfälligen Verzögerung des Bauprojekts, in der kein schutzwürdiges Interesse erblickt werden kann, haben die Beschwerdeführerinnen kein aktuelles und praktisches Interesse an der Durchführung eines ordentlichen Bewilligungsverfahrens. Entsprechend mangelt es ih-

nen an der Rechtsmittelbefugnis (vgl. § 80 Abs. 2 PBG i.V.m. § 37 Abs. 1 lit. b und lit. c VRP; Art. 89 Abs. 1 BGG i.V.m. Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG) und kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden.

Bei diesem Verfahrensausgang tragen die Beschwerdeführerinnen die Verfahrenskosten. Sie schulden dem Beschwerdegegner eine angemessene Parteientschädigung (§ 74 Abs. 1 VRP), nicht hingegen vollen Kostenersatz, da eine offensichtlich missbräuchliche Beschwerdeführung nicht erstellt ist (§ 74 Abs. 3 VRP).

## **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die Kosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) des Verfahrens von Fr. 2'500.-- werden unter solidarischer Haftbarkeit den Beschwerdeführerinnen auferlegt. Sie haben am 9. Januar 2025 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe geleistet, sodass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Die Beschwerdeführerinnen haben dem beanwalteten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 1'250.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde\* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).
5. Zustellung an:
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerinnen (3/R)
  - die Rechtsvertreterin des Beschwerdegegners (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführerinnen vom 7.5.2025)
  - den Gemeinderat Wollerau (R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführerinnen vom 7.5.2025)
  - den Regierungsrat des Kantons Schwyz (EB)
  - das Sicherheitsdepartement (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführerinnen vom 7.5.2025)
  - sowie das Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführerinnen vom 7.5.2025).

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