

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2025 6

Entscheid vom 28. Juli 2025

Besetzung

Dr.iur. Jeremias Fellmann, Vizepräsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Irene Thalmann, Richterin
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

1. **A.**_____,
2. **B.**_____,
3. **C.**_____,
Beschwerdeführer,
alle vertreten durch Rechtsanwalt MLaw D._____,

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. Dr. **E.**_____,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. F._____ und/oder
Rechtsanwalt MLaw G._____,
5. **H.**_____,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. I._____,
Beschwerdegegner,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. A. _____, B. _____ und C. _____ (nachstehend: Bauherrschaft) sind Miteigentümer zu je einem Drittel an den Grundstücken KTN_01 (337 m²) und KTN_02 (343 m²), J. _____, Wollerau. Diese beiden Grundstücke grenzen im Norden an die K. _____bahn (Grundstück KTN_03). Sie fallen gegen Norden um rund 5 m ab. Sie befinden sich in der Wohnzone 3 Geschosse (W3) und je mit einem schmalen Streifen entlang der K. _____bahn im Übrigen Gemeindegebiet (UeG).

Am 22. September 2023 reichte die Bauherrschaft das Baugesuch für den Umbau des Doppel-Einfamilienhauses (DFH) in ein Mehrfamilienhaus (MFH) auf den beiden Grundstücken ein. Gegen dieses im Amtsblatt Nr. __ vom _____ 2023 (S. _____) publizierte und öffentlich aufgelegte Baugesuch erhoben innert Frist Dr. E. _____ (Eigentümer des östlich ans Baugrundstück KTN_02 angrenzenden Grundstück KTN_04 [709 m²]) und H. _____ (Eigentümer des südlich an die Baugrundstücke anschliessenden Grundstücks KTN_05 [239 m²]) öffentlich-rechtliche Einsprache. Am 22. November 2023, 21. Dezember 2023 und 12. Februar 2024 eingereichte Projektänderungen und ergänzende Unterlagen wurden den Einsprechern angezeigt.

B. Mit Gesamtentscheid vom 14. März 2024 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung unter Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen. Unter Eröffnung dieses Gesamtentscheides entschied der Gemeinderat Wollerau mit Beschluss (GRB) Nr. 2024.67 vom 2. April 2024 wie folgt über das Baugesuch und die Einsprachen:

- 1 Der Abbruch der bestehenden Bauteile wird mit Auflagen bewilligt (...).
- 2 Das Bauvorhaben wird mit Auflagen bewilligt. Die Bauausführung hat sich genau an die genehmigten Projektpläne vom 22.9.2023 bzw. 22.11.2023 und 21.12.2023 zu halten. Jede Änderung bedarf der Genehmigung der Bewilligungsbehörde (...).
- 3 (Gesamtentscheid des ARE).
- 4 Die Stellungnahme der Schweizerischen K. _____bahn AG vom 23.11.2023 bzw. 16.1.2024 bildet integrierenden Bestandteil dieser Bewilligung. Deren Auflagen sind strikte zu befolgen.
- 5 Die Einsprache von Dr. E. _____ wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen (...).
- 6 Die Einsprache von H. _____ wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen (...).
- 7-18 (Auflagen und Bedingungen, Gebühren, Geltungsdauer, Rechtsmittel, Zustellung).

Gegen diesen GRB Nr. 2024.67 erhob Dr. E. _____ mit Eingabe vom 18. April 2024 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz (Verfahren I [VB 91/2024]) mit den Anträgen auf Aufhebung des angefochtenen GRB sowie des Gesamtentscheides des ARE sowie Abweisung des Baugesuchs, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanzen und der Beschwerdegegner.

Mit Eingabe vom 29. April 2024 erhob auch H. _____ Verwaltungsbeschwerde gegen den GRB Nr. 2024.67 (Verfahren II [VB 99/2024]) mit den Anträgen auf Aufhebung des angefochtenen GRB sowie des Gesamtentscheides des ARE, eventualiter Rückweisung der Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Vorinstanzen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner, eventualiter zu Lasten der Vorinstanz.

C. Mit Beschluss (RRB) Nr. 945/2024 vom 10. Dezember 2024 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerden I und II werden gutgeheissen und der Beschluss Nr. 2024.67 der Vorinstanz 1 [d.h. Gemeinderat] vom 2. April 2024 sowie der Gesamtentscheid der Vorinstanz 2 [d.h. ARE] vom 14. März 2024 werden aufgehoben.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 3000.-- werden je zur Hälfte (je Fr. 1500.--) der Gemeinde Wollerau und den Beschwerdegegnern (diesen unter solidarischer Haftbarkeit) auferlegt. (...).
3. Den Beschwerdeführern I und II wird eine Parteientschädigung von je Fr. 1800.-- zugesprochen. Jeweils je die Hälfte (je Fr. 900.--) ist von der Gemeinde Wollerau und den Beschwerdegegnern (diese unter solidarischer Haftbarkeit) zu bezahlen.
- 4.-5. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

D. Gegen diesen RRB Nr. 945/2024 (Versand am 17.12.2024) lässt die Bauherrschaft mit Eingabe vom 7. Januar 2025 (Postaufgabe am gleichen Tag) beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 945/2024 des Regierungsrats Schwyz vom 10. Dezember 2024 sei vollumfänglich aufzuheben und der Beschluss des Gemeinderates Wollerau Nr. 2024.67 vom 2. April 2024 sowie der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 14. März 2024 (Baugesuch-Nr. 23-23-127) zu bestätigen, nötigenfalls unter zusätzlichen Auflagen (z.B. Auflage einer Maximalhöhe durch gekapptes Dach oder verringerte Dachneigung, Verzicht auf Erstellung des Vordachs vor der Tiefgarage bzw. Einhaltung des Grenzabstands). Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MWST zu Lasten der Beschwerdegegner.

E. Mit Vernehmlassung vom 17. Januar 2025 beantragt das Sicherheitsdepartement die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Das ARE teilt mit Schreiben vom 21. Januar 2025 seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung mit; die vorgebrachten Rügen fielen in die kommunale Zuständigkeit. Der Gemeinderat beantragt mit Stellungnahme vom 28. Januar 2025 die Gutheissung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner sowie die Bestätigung der kommunalen Baubewilligung sowie des Gesamtentscheids des ARE. Der Beschwerdegegner Ziff. 4 beantragt die Abweisung der Beschwerde und des Baugesuchs, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer vor allen Instanzen. Mit Eingabe vom 15. April 2025 replizieren die Beschwerdeführer unter Festhalten an den Rechtsbegehren gemäss Beschwerde. Am 16. Juni 2025 reicht der Beschwerdegegner Ziff. 5 eine abschliessende Stellungnahme ein, die den Beschwerdeführern am 18. Juni 2025 zur Kenntnisnahme zugestellt wurde.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Das Baugrundstück (d.h. die das Baugrundstück bildenden beiden Parzellen zusammen) weist eine nahezu quadratische Form auf von rund 25 m bzw. 29 m Länge (Nordseite bzw. Südseite) auf rund 26 m (West- und Ostseite). Es wird über die J._____, eine Privatstrasse, erschlossen, die zur L._____strasse führt. Das bestehende DFH soll durch ein MFH mit vier Wohnungen ersetzt werden. Es beinhaltet im Untergeschoss (UG) eine 1-Zimmer-Studio Wohnung, im Erdgeschoss (EG) sowie im 1. und 2. Obergeschoss (OG) entstehen drei gleich geplante Wohnungen mit 4.5 Zimmern und rund 108 m² Nettowohnfläche. Damit die Höhe maximal ausgenutzt werden kann, wird das bestehende Dachgeschoss (DG) erhöht. In der obersten Wohnung wird ein Teil des DG als Estrichraum ausgebildet und über eine Auszugstreppe zugänglich gemacht. Die Wohnungen werden durch eine (offene) Aussentreppe mit angebautem Lift (vom UG her) an der Südseite der Baute auf KTN _02 erschlossen. Im westlichen Teil wird unterirdisch eine neue Garage erstellt mit zwei Parkplätzen. Der bestehende Carport auf der Westseite sowie die Garage auf dem östlichen Grundstücksteil bleiben bestehen. Drei neue Parkplätze sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen, und ein neuer (Besucher-)Parkplatz befindet sich an der Nordseite (vgl. Baubeschrieb vom 15.9.2023 sowie Planunterlagen, namentlich Pläne Nrn. 500 Situationsplan, rev. 16.11.2023; 503 Grundrisse, rev. 8.2.2024; 504 Fassaden und Schnitt A-A, rev. 8.2.2024; 506 Parkplatznachweis und Schneeablagerung, rev. 8.2.2024). Die Ausnützungsziffer von 0.55 wird bei einer anrechenbaren Grundfläche von insgesamt 635 m² und einer

zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) von 349.25 m² mit 349.00 m² vollständig ausgeschöpft (vgl. Baubewilligung S. 3 Ziff. 2.1).

2.1.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Entscheid im Wesentlichen Folgendes erwogen:

- Aus dem Umstand, dass in der Amtsblattpublikation das Grundstück KTN_02 nicht genannt worden sei, sei dem Beschwerdeführer II (vorliegend Beschwerdegegner Ziff. 5) kein Rechtsnachteil erwachsen (E. 2.2).
- Der um 1.5 m vorspringende Gebäudeteil mit Lift und Treppe an der südlichen Hauptfassade nehme mit einer Breite von 5.4 m weniger als ein Drittel der ansonsten einheitlichen Südfassade ein und habe keine fassadenbildende Wirkung; es komme daher die Abstandsprivilegierung gemäss § 59 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 zum Tragen (E. 3.4).
- Bei der Bewilligung der Unterschreitung der Grenzabstände auf der Ostseite gegenüber KTN_04 um 0.92 m (bei erforderlichen 5.72 m) und auf der Westseite gegenüber KTN_06 um 0.3 m (bei erforderlichen 5.31 m) habe sich der Gemeinderat auf die Bestandesgarantie sowie Näherbaurechte der Bauherrschaft berufen, was eine Ausnahmegewilligung hinfällig mache (E. 4.1). Mit einer Aufstockung des bestehenden DFH und Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhen auf allen Fassadenseiten um rund 1.5 m sowie die Schaffung eines zusätzlichen sichtbaren Geschosses sprengt das Bauvorhaben den Rahmen einer von der Bestandesgarantie gedeckten Ersatzbaute. Dies bedeute, dass im Westen und Osten die Grenzabstände unterschritten würden und das Umbauvorhaben unter diesem Aspekt nicht bewilligungsfähig sei (E. 4.3). Die privatrechtlichen Vereinbarungen (Näherbaurecht) seien für die Baubewilligungsbehörde nicht bindend, da damit die geltende Zonenordnung bzw. die Baureglementsbestimmungen faktisch ausser Kraft gesetzt würden. Die Baubewilligungsbehörde hätte jedoch die Ausnahmegewilligungsfähigkeit prüfen müssen. Dies sei bei einem allfälligen überarbeiteten Bauprojekt, was sich aus anderen Gründen aufdränge, nachzuholen (E. 4.4).
- Zutreffend habe der Gemeinderat die geplante Tiefgarage als unterirdische Baute im Sinne von § 61 Abs. 2 PBG und den überdachten Vorplatz vor der Tiefgarage als Nebenbaute eingestuft. Für unterirdische Bauten bestehe gegenüber KTN_06 ein gegenseitig vereinbartes Grenzbaurecht (womit § 61 Abs. 3 PBG erfüllt sei), aber nicht für Nebenbauten. Ohne schriftliche Einwilligung des Eigentümers von KTN_06 sei das Bauvorhaben daher nicht bewilligungsfähig (E. 5.2).
- Die Garagenbaute bilde keine Einheit mit dem Untergeschoss (UG) und sei mit Blick auf die Frage, ob das UG als Vollgeschoss zu betrachten sei, zu

Recht nicht in die Berechnung der Fassadenabwicklung des UG einbezogen worden (E. 6.3.1).

- Ihren Ermessenspielraum habe die Bewilligungsbehörde verlassen, wenn sie die Fassadenabwicklung im Erdgeschoss (EG) durch den Einbezug der (verglasten) Balkone, den Lift und das (teilweise offene) Treppenhaus künstlich vergrössert habe, da diese Bauteile nicht fassadenbildend seien. Bei einer korrekten Ermittlung der Fassadenabwicklung im EG müsse das UG als Vollgeschoss gelten, weil mehr als 40% der Fassadenabwicklung um mehr als 1.5 m über das gewachsene Terrain hinausrage und Art. 34 Abs. 1 und 2 des kommunalen Baureglements (BauR) vom 7. März 2010 nicht mehr eingehalten würden (E. 6.3 f.).
- Bei der J. _____ handle es sich unbestrittenermassen um keine öffentliche Strasse, sondern eine private Erschliessungsstrasse im Sinne von § 65 Abs. 2 PBG. Grundsätzlich sei ein Strassenabstand von 3 m einzuhalten. Bei einem allfälligen Nachfolgeprojekt sei zu prüfen, ob eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung gewährt werden könne (E. 7.2).
- Betreffend die geltend gemachte Verletzung des Fuss- und Fahrwegrechts zu Gunsten des Grundstücks KTN _04 sei der Zivilweg zu beschreiten (E. 8).
- Das Bauvorhaben erfordere keinen zusätzlichen Wendepplatz (E. 9.2).
- Die vier Aussenparkplätze von insgesamt sieben Parkplätzen (bei sechs erforderlichen Parkplätzen) seien bewilligungsfähig (E. 10.2 f.).

2.1.2 Zusammenfassend hat der Regierungsrat die Baubewilligung aufgehoben (E. 11.1), weil

- das UG als Vollgeschoss zu qualifizieren sei, womit die zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht mehr eingehalten werde,
- die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung der Grenzabstände gegen Osten und Westen sowie des Strassenabstandes gegenüber der J. _____ nicht geprüft worden seien,
- es zudem an einer schriftlichen Einwilligung der Eigentümer des Grundstücks KTN _06 für die Erstellung einer Nebenbaute an die Grenze fehle.

Es könne daher offengelassen werden, ob das Bauvorhaben die Ausnutzungsziffer (AZ) einhalte. Nicht weiter einzugehen sei auf die Rüge, die Pläne seien in Bezug auf die Festlegung des gewachsenen Terrains mangelhaft.

2.2.1 Die Beschwerdeführer halten vorab fest, der Regierungsrat habe einen Grossteil der Rügen der vorliegenden Beschwerdegegner als unzutreffend beurteilt (Beschwerde S. 4 Rz. 5). Sie vertreten indes die Auffassung, das Bauvorhaben überschreite den Rahmen des Wiederaufbaurechts nicht, womit sämtliche Punkte, gestützt auf welche der Regierungsrat die Beschwerde gutgeheissen

habe, unzutreffend bzw. nicht von Relevanz seien. Der Regierungsrat habe nicht nur den Sachverhalt unrichtig festgestellt, sondern auch mehrere Fehler bei der Rechtsanwendung begangen, namentlich hinsichtlich des Wiederaufbaurechts gemäss § 72 Abs. 3 PBG (Beschwerde S. 4 Rz. 7 und S. 5 f. Rz. 8 ff.; vgl. Replik S. 3 Rz. 4).

2.2.2 Das Sicherheitsdepartement hält vernehmlassend daran fest (S. 2 Ziff. 2), dass die durch die Aufstockung bedingte Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhen des bestehenden DFH um 1.5 m nicht mehr von der Bestandesgarantie gedeckt sei. Durch die Vergrösserung der Balkone auf der Nordseite und das Treppenhaus samt Liftschacht an der Südfassade werde das bestehende DFH zusätzlich erweitert. Diese baulichen Massnahmen hätten Auswirkungen auch auf das Erscheinungsbild. Der Umbau zu einer MFH mit vier Wohnungen stelle auch eine Nutzungsintensivierung dar, die nicht mehr geringfügig sei. Durch die Unterschreitung der Grenzabstände habe die Ersatzbaute auch zusätzliche Widersprüche zum geltenden Baurecht zur Folge.

2.2.3 Der Beschwerdegegner Ziff. 4 bringt mit seiner Beschwerdeantwort unter anderem vor, das Projekt bezwecke entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführer (Beschwerde S. 7 Rz. 14) nicht, die wohnhygienischen Standards in den bisherigen zwei Wohnungen zu verbessern, sondern vielmehr die Schaffung von neu vier Wohneinheiten (S. 6 Rz. 12).

2.3.1 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, sind in ihrem Bestande garantiert (§ 72 Abs. 1 PBG). Wenn ein bestehendes Gebäude abgebrochen oder durch höhere Gewalt zerstört oder in seinem Umfang vermindert wird, so hat der Eigentümer fünf Jahre lang das Recht, es im früheren Umfang wiederaufzubauen. Die Sonderbestimmungen der Strassengesetzgebung bleiben vorbehalten (§ 72 Abs. 3 PBG). Das BauR normiert die Bestandesgarantie nicht. Es gilt daher das kantonale Recht (vgl. Art. 3 BauR).

2.3.2 Beim Wiederaufbaurecht geht es um die Befugnis, an Stelle einer abgerissenen oder zerstörten Baute oder Anlage, selbst wenn sie dem geltenden Recht widerspricht, eine solche im Wesentlichen umfangs- und nutzungsgleich sowie im unmittelbaren Bereich des bisherigen Standortes wieder zu errichten. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zu § 72 Abs. 3 Satz 1 PBG (und bereits zu § 49 Abs. 1 des alten Baugesetzes vom 30.4.1970) verlangt die Beanspruchung des Wiederaufbaurechts für ein abzubrechendes Gebäude kein sklavisches Festhalten an den bisherigen Gebäudeformen; in diesem Sinne ist keine Identität zwischen Altbau und Ersatzbau erforderlich. Praxisgemäss hat indessen

der frühere Umfang als Richtschnur des Wiederaufbaus zu gelten. Mit dem Recht auf Wiederaufbau ist die Nutzungsänderung einer Baute vereinbar, wenn sie keine neuen oder zusätzlichen Widersprüche zum geltenden Baurecht schafft, den bestehenden Zustand somit weiterführt oder allenfalls der bestehenden Nutzungsordnung näherbringt, mitunter eine Verbesserung des bestehenden Zustandes, gemessen an den Zielen des Gesetzgebers herbeiführt (vgl. Gisler, Das Wiederaufbaurecht, Zürich 2003, S. 66; EGV-SZ 2011 B 8.4 E. 3.4; VGE III 2010 183 vom 21.12.2010 E. 3.3; 1003/97 vom 24.3.1997 E. 3a; EGV-SZ 1988 Nr. 49). Es bedarf besonders wichtiger Gründe, um über das Bestandesprivileg nach § 72 PBG hinausgehende Abweichungen von Bauvorschriften zu dulden. In solchen Fällen ist bei der Bewilligung weiterer Ausnahmen äusserste Zurückhaltung geboten (VGE III 2022 63 vom 19.9.2022 E. 5.2.2; EGV-SZ 2015 C 2.1 E. 4.4; EGV-SZ 2009 C 2.2 E. 5.3; VGE III 2010 159 und 160 vom 18.11.2010 E. 3.1.5).

2.3.3 Die Besitzstands-/Bestandesgarantie nach § 72 Abs. 1 PBG beschlägt wie angesprochen auch die Nutzung einer bestehenden, rechtmässig erstellten Baute oder Anlage, die den neuen Vorschriften widerspricht. Es darf nur die bisherige Nutzung weitergeführt werden. Dies gilt grundsätzlich auch für eine Nutzungsintensivierung (betr. Nutzungsintensivierung und Bestandesgarantie vgl. VGE III 2019 113 vom 18.12.2019 E. 3.6.4; VGE III 2019 117 vom 27.5.2020 E. 4.3.1 ff.).

Ob die Bestandesgarantie bei einer Nutzungsänderung-/intensivierung greifen kann, kann nicht abstrakt gesagt werden, sondern setzt eine Prüfung der Auswirkungen der Nutzungsänderung/-intensivierung im Lichte der geltenden Bestimmungen voraus. Der Ersatz eines Einfamilienhauses durch ein MFH kann in der Regel kaum mehr unter Verweisung auf die Bestandesgarantie bewilligt werden, sondern bedingt, dass das MFH die geltenden Bestimmungen einhält. Insofern ist die Annahme nicht unberechtigt, dass eine damit einhergehende Nutzungsintensivierung durch die Bestandesgarantie nicht mehr abgedeckt ist (vgl. VGE III 2023 79 vom 24.10.2023 E. 3.2.2).

2.4.1 Die Bestandesgarantie wurzelt im kantonalen Recht. Insofern besteht bei der Anwendung dieser Norm nur ein geringer kommunaler Spielraum. Der Gemeinderat hat in der Baubewilligung nur kurz und knapp festgehalten (S. 4 Ziff. 2.3 und S. 11), die beabsichtigten Umbauten fänden grösstenteils innerhalb der bestehenden Gebäudehülle statt. Die vorgesehene Erweiterung der Gebäude- und Firsthöhe um ca. 1.50 m werde gestützt auf die Bewilligungspraxis der Gemeinde als noch von der Bestandesgarantie gedeckt beurteilt. An den bestehenden Grenzabständen ändere sich damit nichts. Hieran hält der Gemeinderat mit seiner Vernehmlassung fest.

2.4.2 Vorab ist einerseits festzustellen, dass die W3 für MFH vorgesehen ist (vgl. Art. 63 Abs. 2 lit. c BauR). Die bestehende Situation entspricht hingegen der W2, in welcher alleinstehende Ein- und Zweifamilienhäuser (mit Klein- und Einliegerwohnungen) sowie zusammengebaute Einfamilienhäuser gestattet sind (vgl. Art. 63 Abs. 2 lit. b BauR). Eine (quantitativ) bessere Wohnnutzung ist auf dem Baugrundstück also grundsätzlich planerisch gewollt. Andererseits ist allerdings nicht zu übersehen, dass die beiden kleinflächigen Bauparzellen (vgl. vorstehend Ingress lit. A und E. 1.1), die ein gemeinsames Baugrundstück bilden, eine anders angeordnete und/oder grössere Grundfläche, als die bestehende Baute einnimmt, auch für eine Ersatzbaute kaum bzw. nicht erlauben. Insofern scheint es naheliegend, dass eine Ersatzbaute (Neubaute) unabhängig von der Bestandesgarantie zwecks optimaler Ausnutzung des für eine W3-Zone bescheiden dimensionierten Grundstückverbundes im Rahmen der bestehenden Grundrisse errichtet werden muss. Allein die Beibehaltung der Grundrisse kann jedoch für ein Anrufen der Bestandesgarantie nicht ausreichen.

2.4.3 Dem Regierungsrat ist beizupflichten, dass namentlich der Plan Nr. 504 (Fassaden und Schnitt A-A, rev. 8.2.2024) verdeutlicht, dass das Neubauvorhaben infolge der erheblichen Erhöhung des Dachstockes/DG den von der Bestandesgarantie gesetzten Rahmen sprengt. Mit der Erhöhung geht, wie der Regierungsrat ebenfalls zutreffend darlegt, auch eine ebenso erhebliche Veränderung des äusseren Erscheinungsbildes des Gebäudes einher. Insbesondere wird damit überhaupt erst ein zweites OG (als ein Vollgeschoss) ermöglicht. An der Nordfassade werden die bestehenden beiden Balkone nicht nur um den Balkon des zweiten OG ergänzt, sondern die Balkone in ihrer Ausladung jeweils gegenüber den beiden bestehenden Balkonen auch verdoppelt (auch wenn sie mit der Änderungseingabe vom 22. November 2023 gegenüber der ersten Eingabe offensichtlich auf 2.45 m verkürzt wurden, vgl. Baubewilligung S. 6). Die Fassadenpläne zeugen auch für die anderen drei Seiten von einem gegenüber dem Ist-Zustand veränderten Erscheinungsbild, was insbesondere für die Südseite gilt, an deren Seite sich das Treppenhaus mit Lift auf einer Breite von 5.40 m bis zur Dachtraufe erhebt. An dieser Beurteilung können die Ausführungen der Beschwerdeführer zu den Balkonen und der Fassadengestaltung bzw. zum Fassadenbegriff (vgl. Beschwerde S. 8 f. Rz. 20 ff.) nichts ändern.

2.4.4 Es liegt auch auf der Hand, dass der Ersatz des DFH durch drei 4 ½-Zimmerwohnungen sowie eine Einliegerwohnung ("Studio") im UG (im Nordostbereich) mit einer Nutzungsintensivierung einhergeht. Waren bis anhin zwei Parkplätze vorhanden (vgl. RR-act. II/02/"Baugesuchsunterlagen Bewilligung M._____ AG" Beilage 7 [Beschrieb "Umbau Mehrfamilienhaus" vom 15.12.2021], S. 5), so sind nun deren sechs erforderlich. Im Verbund mit der

Veränderung des äusseren Erscheinungsbildes kommt auch dieser Nutzungsintensivierung eine erhöhte Bedeutung zu, selbst wenn davon ausgegangen wird, dass eine gegenüber der bestehenden Nutzung in einer W3 eine erhöhte/intensivierte Nutzung raumplanungsrechtlich gewollt ist. Dies ändert nichts daran, dass diese erhöhte Nutzung, die auch den engräumigen Erschliessungsverhältnissen zu messen ist, nicht mehr als (ungefähre) Beibehaltung des bisherigen Bestandes betrachtet werden und entsprechend vom Bestandesschutz nicht mehr gedeckt sein kann.

2.4.5 Was das erwähnte frühere Baugesuch der M._____ AG anbelangt, ist anzufügen, dass dieses Projekt ohne Erhöhung des Gebäudes (Gebäude- wie Firsthöhe) mit sieben kleineren Wohnungen bei einer BGF von insgesamt 348.75 m² das Baugrundstück optimiert auszunützen verstand. Diesem Projekt erteilte die Baubewilligungsbehörde die Baubewilligung mit GRB Nr. 2022.350 vom 7. November 2022 die Baubewilligung (vgl. RR-act. II/02/Baugesuchsunterlagen M._____, Beilage 1). Wie es sich mit der Frage der Nutzungsänderung/

-intensivierung verhielt (bei erforderlichen zwölf Autoabstellplätzen, wobei für vier die Ersatzabgabe [Art. 24 BauR] gewährte wurde [GRB Nr. 2022.350 vom 7.11.2022 E. 2.6]), wurde in der damaligen Baubewilligung soweit ersichtlich nicht thematisiert.

2.5 An der Rechtmässigkeit der regierungsrätlichen Beurteilung können die Vorbringen der Beschwerdeführer (wie der Gemeinde) nichts ändern. Wie dargelegt, verfolgt die Erhöhung des Dachgeschosses weniger den Zweck der Anpassung der Raumhöhen ans moderne Wohnen (vgl. Beschwerde S. 6 Rz. 13) als vielmehr die Gewinnung eines zusätzlichen Wohngeschosses (Vollgeschoss) mit unter anderem den entsprechenden Auswirkungen auf das Erscheinungsbild.

Soweit die Beschwerdeführer die Schaffung eines zusätzlichen Geschosses (Vollgeschoss) in Abrede stellen (Beschwerde S. 8 Rz. 18), dokumentieren die Pläne (Fassadenplan) etwas Anderes. Zu Recht relativieren die Beschwerdeführer diese Äusserung im folgenden Abschnitt (Beschwerde S. 8 Rz. 19 ["Selbst wenn dies der Fall wäre, ..."]; vgl. auch Stellungnahme des Gemeinderates S. 3 Ziff. 2.3: Ausbildung eines neuen Vollgeschosses anstelle des ursprünglichen Dachstockes).

Es dürfte kaum ernsthaft in Abrede gestellt werden, dass mit dem erwähnten vormaligen, ebenfalls bewilligten Bauprojekt die Anforderungen an modernes Wohnen und hierfür verlangter Wohnhygiene gewahrt wurden. Die Argumentation der Beschwerdeführer betreffend die Verbesserung der Wohnhygiene (Beschwerde S. 7 Rz. 15) vermag daher nicht zu greifen. Es kann, wie ausgeführt,

auch nicht gesagt werden, die wesentlichste Änderung bestehe nur in der Erhöhung des Dachfirstes; unbehilflich sind daher auch die deshalb irrelevanten Analysen der Beschwerdeführer zur Raumhöhe des Dachgeschosses (welches grösstenteils als "Luftraum" und nur zu einem kleineren Teil als Estrich Verwendung findet, vgl. Plan Nr. 503 Grundrisse, rev. 8.2.2024 mit Ausweis des "Dachgeschoss/Estrich") und der Dachneigung (vgl. Beschwerde S. 6 Rz. 13). Richtig an diesen Vorbringen ist, dass durch die Gebäudeerhöhung insbesondere auch diejenigen baulichen Massnahmen ermöglicht wurden, die das Bauvorhaben nicht mehr mit der Bestandesgarantie in Einklang bringen lassen. Nicht verfangen kann auch der Hinweis auf die beibehaltene Dachform (Beschwerde S. 7 Rz. 16). Dies dürfte auch ein Gebot der Einordnung sein, da die Gebäude im Umfeld ebenfalls Giebeldächer aufweisen (vgl. webGIS, aktuelles Luftbild).

Soweit in der Baubewilligung von einer kommunalen Praxis gesprochen wird (S. 4 E. 2.3), wonach eine Erhöhung des Dachstockes um 1.50 m (grundsätzlich) von der Bestandesgarantie abgestützt ist, wird diese Praxis weder in der Baubewilligung noch in der Stellungnahme der Gemeinde näher ausgeführt. Abgesehen davon ist fraglich, ob eine solche Praxis tauglich ist, nachdem die Höhe eines Gebäudes bei weitem nicht das einzige Kriterium sein kann - wie aus den regierungsrätlichen und den vorstehenden Ausführungen hervorgeht -, ob ein Wiederaufbau/Neubau noch von der Bestandesgarantie gestützt sein kann.

2.6 Es ist somit im Sinne der vorstehenden Ausführungen nicht zu beanstanden, wenn der Regierungsrat das Bauvorhaben als von der Bestandesgarantie nicht mehr gedeckt beurteilt hat.

3.1 Nachdem sich die Bauherrschaft für den geplanten Neubau nicht auf die Bestandesgarantie berufen kann, sind ihre Vorbringen betreffend die Unterschreitung der Grenzabstände bzw. betreffend die geltend gemachte Wahrung der Grenzabstände (Beschwerde S. 10 Rz. 24; vgl. Replik S. 3 ff. Rz. 6 f.) nicht mehr zu hören. Dass der geplante Neubau die geforderten baureglementarischen Grenzabstände einhält, wird von ihnen zu Recht nicht behauptet, nachdem sich die entsprechenden Angaben aus den Planunterlagen ergeben und nicht bestritten werden können.

3.2.1 Auch mit Blick auf die Fassadenabwicklung berufen sich die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde (S. 10 Rz. 25) auf die Bestandesgarantie. Wenn sie der Auffassung sind, der Wiederaufbau werde "nicht rechtswidriger, nur weil bei heutiger Betrachtung das Untergeschoss ein Vollgeschoss darstellen würde" (Beschwerde S. 11 Rz. 26), anerkennen sie implizit, dass das Untergeschoss gemäss den geltenden Bauvorschriften als Vollgeschoss zu qualifizieren ist.

3.2.2 Die Beurteilung des Regierungsrates betreffend die Fassadenabwicklung sowie die Qualifizierung des UG als Vollgeschoss erweist sich ohnehin ebenfalls als zutreffend.

Laut Art. 34 Abs. 2 BauR gelten UG als Vollgeschosse, wenn mehr als 40 % der Fassadenabwicklung um mehr als 1.50 m, bis Oberkant Geschossdecke gemessen, über das gewachsene Terrain hinausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen. Als Referenzmass gilt die Fassade des 1. Vollgeschosses.

Bei einer als Referenzmass dienenden Fassadenabwicklung des EG von 62.47 m und einer um mehr als 1.50 m über das gewachsene Terrain ragenden Fassadenabwicklung des UG von 24.30 m hat der Gemeinderat 38.9 % ermittelt, womit das UG als solches zu betrachten sei (Baubewilligung S. 4 E. 2.4; vgl. RR-act. II/02/Baugesuchsunterlagen Beilage 22).

Der Regierungsrat hat die gemeinderätliche Beurteilung insofern zu Recht geschützt (angefochtener RRB E. 6.3.1), als die Tiefgarage bei der Ermittlung der Fassadenabwicklung des UG angesichts der Trennung vom Hauptbaukörper nicht berücksichtigt wurde (vgl. Plan Nr. 503 Grundrisse, rev. 8.2.2024); der an der Südfassade von der Tiefgarage bis zum zweiten OG führende Lift ändert hieran nichts (vgl. Beschwerdeantwort des Beschwerdegegners Ziff. 4, S. 9 Rz. 30), zumal auch keine direkten Zugänge vom Lift zu den Wohnungen vorgesehen sind (vgl. Plan Nr. 503 Grundrisse, rev. 8.2.2024). Hingegen hat der Regierungsrat die von den Beschwerdeführern selbst ermittelte Fassadenabwicklung von 59.59 m (inklusive verglaste Balkone an der Nordfassade sowie Lichtschacht an der Südfassade) angeführt und zu Recht auch dargelegt, dass die Balkone und/oder andere abstandsprivilegierte Gebäudevorsprünge - entgegen der Auffassung des Gemeinderates (vgl. Stellungnahme S. 3 Ziff. 2.3), aber vergleichbar der (allerdings nicht ganz klaren) Auffassung der Beschwerdeführer (vgl. Beschwerde S. 8 f. Ziff. 20 f. u. S. 11 Rz. 28) - nicht fassadenbildend sind; durch deren Berücksichtigung hat der Gemeinderat die Fassadenabwicklung "künstlich vergrössert" (angefochtener RRB E. 6.3.2; vgl. Plan Nrn. 513 Berechnung Geschoszahl / Fassadenabwicklung EG + UG, rev. 8.2.2024). Dies bedeutet, dass die Schwelle von 40 % überschritten wird ([mind.] $24.30 \text{ m} : 59.59 \text{ m} = 40.8 \%$) und das UG zu Recht als Vollgeschoss beurteilt wurde.

3.3 Die Beschwerdeführer berufen sich auch hinsichtlich des Strassenabstandes namentlich auf die Bestandesgarantie.

Im Sinne der vorstehenden Darlegungen zur vom Regierungsrat zu Recht verneinten Bestandesgarantie hilft diese Argumentation den Beschwerdeführern nicht weiter. Es muss hierauf grundsätzlich nicht weiter eingegangen werden.

Festzuhalten ist allenfalls, dass die regierungsrätliche Qualifizierung der J. _____ als Feinerschliessungsstrasse plausibel ist. Die gemeinderätliche Annahme, dass es sich bei der J. _____ auf den Baugrundstücken um eine blosse Hauszufahrt handelt, erscheint nicht als sachgerecht und konstruiert, auch wenn die J. _____ (bzw. deren Ostflügel) an der Grenze zum Grundstück KTN_04 als Sackgasse endet (wie auch der Westflügel der J. _____ beim Grundstück KTN_07 als Sackgasse endet). Die J. _____ erschliesst zweifellos auch diverse weitere Liegenschaften und kann auch in diesen Bereichen nicht als blosse Hauszufahrt qualifiziert werden. Im Übrigen hat der Regierungsrat im angefochtenen Entscheid (E. 7.2) mit Blick auf ein Nachfolgeprojekt nur gefolgert, dass grundsätzlich ein Strassenabstand von 3 m einzuhalten sei und gegebenenfalls die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für dessen Unterschreitung zu prüfen seien.

3.4 Nicht unbegründet erscheint die Rüge der Beschwerdeführer hingegen betreffend den "überdachten Vorplatz" (Beschwerde S. 12 Rz. 29 f. mit Bezug auf den angefochtenen RRB E. 5; vgl. Replik S. 9 Rz. 24). Der Regierungsrat hat den überdachten Vorplatz vor der Tiefgarage in Bestätigung der gemeinderätlichen Beurteilung als Nebenbaute qualifiziert; insbesondere könne nicht gesagt werden, dass es sich bei diesem Vorplatz bis zum Garagentor um einen integrierenden Bestandteil der Hauptbaute handle. Dieser Bauteil sei sowohl vom Hauptgebäude als auch von der Tiefgarage physisch getrennt (angefochtener RRB E. 5.2). Sofern dieser eigenständige Bauteil vorbestehend ist, sollte er auch unbeschadet der fehlenden Bestandesgarantie für das vom Umbauvorhaben betroffene Hauptgebäude von der Bestandesgarantie gedeckt bleiben. Trifft dies zu, dürfte sich die vom Regierungsrat verlangte schriftliche Einwilligung der Eigentümer des Grundstücks KTN_06 erübrigen. Nachdem sich die Vorinstanzen hierzu (Bestandesgarantie dieser Nebenbaute) nicht weiter geäußert haben, ist vorliegend hierauf nicht mehr einzugehen.

4.1.1 Die Beschwerdeführer beantragen "nötigenfalls" die Bestätigung der gemeinderätlichen Baubewilligung "unter zusätzlichen Auflagen", wobei sie solche nur beispielhaft nennen (vgl. vorstehend Ingress lit. D).

4.1.2 Erfüllt ein Baugesuch die gesetzlichen Anforderungen nicht, ist grundsätzlich der Bauabschlag zu erteilen. Durch Nebenbestimmungen wie Auflagen können lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Diese Möglichkeit entfällt, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern. Die Anordnung von Nebenbestimmungen kommt mit anderen Worten nicht in Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben

sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht. Es geht beispielsweise nicht an, einen Bau zu bewilligen mit der Auflage, die fehlende Erschliessung müsse vor Baubeginn geregelt sein; Gleiches gilt etwa für die Frage der Umgebungsgestaltung. Wann ein Mangel in diesem Sinne als von untergeordneter Natur zu qualifizieren ist und unter welchen weiteren Voraussetzungen mit einer Nebenbestimmung Mängel des Baugesuchs zu beheben sind, beurteilt sich grundsätzlich nach dem anwendbaren kantonalen und kommunalen Recht (vgl. die Hinweise auf die unterschiedliche kantonale Rechtslage bei Stalder, Griffel et al., in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 2.64 ff.). Die betreffenden kantonalen und kommunalen Bestimmungen sind Ausdruck des Verhältnismässigkeitsprinzips (Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18.4.1999). Dieses kann indessen auch unabhängig von einer kantonal- oder kommunalrechtlichen Regelung die Anordnung einer Nebenbestimmung (als mildere Massnahme zum Bauabschlag) gebieten. Das bedeutet jedoch nicht, dass automatisch in jedem Fall eine Verletzung von Bundesverfassungsrecht zu bejahen wäre, wenn die Baubewilligungs- und Rechtsmittelbehörden ein Bauprojekt, das an einem untergeordneten Mangel leidet, nicht durch Erlass einer Nebenbestimmung "retten" (zum Ganzen vgl. Urteile BGer 1C_615/2017 vom 12.10.2018 E. 2.5; 1C_398/2016 vom 2.2.2017 i.Sa S. vs. GR Freienbach, E. 2.4, je mit Hinweisen).

4.1.3 Es liegt auf der Hand, dass das vorliegende Bauvorhaben nicht durch eine oder mehrere Nebenbestimmungen zu "retten" ist. Sowohl um die Voraussetzungen zu erfüllen, um den Vorteil der Bestandesgarantie nutzen zu können, wie auch um den geltenden baurechtlichen Vorgaben gerecht zu werden, bedarf das Bauprojekt grundlegender konzeptioneller Umgestaltungen. Mit Auflagen an die Maximalhöhe oder die Dachneigung wie auch durch den Verzicht auf die Erstellung des Vordaches vor der Tiefgarage lässt sich dies nicht bewerkstelligen. Der Beschwerdegegner macht zu Recht geltend (Beschwerdeantwort S. 7 Rz. 18 ff.), dass es sich hierbei um Projektänderungen handelt. Solche Auflagen kämen gewissermassen baurechtlichen Vorentscheiden gleich (vgl. § 84 PBG), zu deren Erlass das Verwaltungsgericht (wie auch der Regierungsrat) offensichtlich nicht zuständig ist. Der Antrag auf die Bestätigung der Baubewilligung unter Nebenbestimmungen ist daher abzuweisen.

4.2 Aufgrund der vorstehenden materiellen Beurteilung ergibt sich auch, dass der Eventualantrag auf Rückweisung an den Regierungsrat abzuweisen ist. Dem Regierungsrat kann weder eine unvollständige und/oder unzutreffende Sachverhaltsabklärung noch eine anderweitige Rechtsverletzung vorgeworfen werden, die eine Rückweisung rechtfertigen könnte. Der Entscheid, ob einer Redimensio-

nierung des Projekts (vgl. angefochtener RRB E. 11.1) oder einer Neukonzipierung des Bauprojektes der Vorzug zu geben ist, ob ein neues Bauprojekt unter Inanspruchnahme der Bestandesgarantie oder unter Wahrung der geltenden baurechtlichen Normen geplant wird, liegt letztlich ausschliesslich bei der Bauherrschaft.

5. Die Beschwerde erweist sich somit insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen.

6.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten und Entschädigungen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu verlegen. Neben den Beschwerdeführern gilt auch der Gemeinderat, der die Gutheissung der Beschwerde beantragt hat, als unterliegend, womit auch er kosten- und entschädigungspflichtig wird (§ 72 Abs. 2 VRP sowie § 74 Abs. 1 VRP).

6.2 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- werden je zur Hälfte (je Fr. 1'250.--) den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) einerseits sowie der Gemeinde andererseits auferlegt.

6.3 Die Beschwerdeführer sowie die Gemeinde haben den bewalteten Beschwerdegegnern Ziff. 4 und Ziff. 5 eine Parteientschädigung auszurichten. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Beschwerdegegner auf ihre Eingaben im Verwaltungsbeschwerdeverfahren zurückgreifen konnten, sowie unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf je Fr. 1'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt. Die Beschwerdeführer (unter solidarischer Haftbarkeit) und die Gemeinde tragen die Parteientschädigungen je zur Hälfte.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- werden je zur Hälfte (je Fr. 1'250.--) den solidarisch haftenden Beschwerdeführern sowie der Gemeinde Wollerau auferlegt.

Die Beschwerdeführer haben am 14. Januar 2025 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, womit ihnen Fr. 1'250.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind.

Die Gemeinde hat ihr Betreffnis von Fr. 1'250.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postfinancekonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

3. Die Beschwerdeführer (unter solidarischer Haftbarkeit) sowie die Gemeinde Wollerau haben dem beanwalteten Beschwerdegegner Ziff. 4 je eine Parteientschädigung von Fr. 750.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), insgesamt also Fr. 1'500.-- zu bezahlen.
4. Die Beschwerdeführer (unter solidarischer Haftbarkeit) sowie die Gemeinde Wollerau haben dem beanwalteten Beschwerdegegner Ziff. 5 je eine Parteientschädigung von Fr. 750.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), insgesamt also Fr. 1'500.-- zu bezahlen.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).
6. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners Ziff. 4 (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners Ziff. 5 (2/R)
 - den Gemeinderat Wollerau (R)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
 - sowie das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB).

Schwyz, 28. Juli 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: 8. August 2025