Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.42/2006 /scd

Urteil vom 6. Juni 2006
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aemisegger, Aeschlimann,
Gerichtsschreiberin Gerber.

Parteien
1. X._____,
2. Y._____,
Beschwerdeführer, beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Philipp Dobler,

gegen

Z._____, Beschwerdegegner,
Gemeinderat Wollerau, Hauptstrasse 15,
8832 Wollerau,
Amt für Raumplanung des Kantons Schwyz, Bahnhofstrasse 9, Postfach 1200, 6431 Schwyz,
Regierungsrat des Kantons Schwyz, Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Kammer III, Kollegiumstrasse 28, Postfach 2266, 6431 Schwyz.

Gegenstand
Baubewilligung,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz, Kammer III, vom 21. Dezember 2005.

Sachverhalt:
A.
X._____ und Y._____ sind Eigentümer des in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücks KTN 1052, Riedstrasse 29, in der Gemeinde Wollerau. Am 12. März 2001 reichten sie ein Baugesuch für den An- und Umbau des bestehenden Wohnhauses ein. Geplant war namentlich die Anhebung des Kniestocks, der Einbau einer zusätzlichen Wohnung im 2. Obergeschoss, der Anbau von gedeckten und verglasten Balkonen (Lauben) auf der Ost- und Westseite sowie der Aufbau einer zweiten Lukarne auf der Westseite der Baute. Gegen das Bauvorhaben erhob u.a. Z._____ Einsprache.

Am 4. Oktober 2001 erteilte das Amt für Raumplanung des Kantons Schwyz (ARP) eine Ausnahmebewilligung für das Bauvorhaben. Diese wurde der Bauherrschaft zusammen mit der Baubewilligung und dem Einspracheentscheid der Gemeinde vom 29. Oktober 2001 eröffnet.
B.
Am 14. Oktober 2003 reichten X._____ und Y._____ bei der Gemeinde Wollerau ein Projektänderungsgesuch ein. Die Zahl der Wohnungen sollte von zwei auf vier erhöht werden durch den Einbau eines Studios im Erdgeschoss und einer 2 1/2-Zimmerwohnung im Obergeschoss. Teils waren die Änderungen bereits realisiert worden, so u.a. auch die Verglasung der Lauben im Erdgeschoss (Westfassade) und im 1. Obergeschoss (West- und Ostfassade). Gegen das Bauvorhaben erhob Z._____ Einsprache.
C.

Am 12. Mai 2004 verfügte das ARP, dass für die vorgenommenen Projektänderungen nachträglich eine Ausnahmebewilligung erteilt werde. Nicht erteilt werde dagegen die Ausnahmebewilligung für das Verglasen der Lauben im Erdgeschoss (Westfassade) und im 1. Obergeschoss (West- und Ostfassade). Die Verglasung sei innert zwei Monaten ab Rechtskraft der Verfügung wieder zu entfernen.
D.
Gegen diese Verfügung erhoben X._____ und Y._____ am 14. Juni 2004 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz. Dieser wies die Beschwerde am 18. Oktober 2005 ab.
E.
Gegen den regierungsrätlichen Beschluss führten X._____ und Y._____ Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz. Dieses wies die Beschwerde am 21. Dezember 2005 ab, soweit es darauf eintrat.
F.
Dagegen haben X._____ und Y._____ Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Bundesgericht erhoben. Sie beantragen die Aufhebung des angefochtenen Entscheids; eventualiter sei das Verwaltungsgericht und die übrigen Vorinstanzen zu verpflichten, den Beschwerdeführern Schadensersatz in Höhe von mindestens Fr. 50'000.– zu entrichten. Überdies ersuchen sie um die Gewährung der aufschiebenden Wirkung.
G.
Das Verwaltungsgericht, der Regierungsrat, das ARP und der Gemeinderat Wollerau beantragen die Abweisung der Beschwerde. Z._____ hat sich nicht vernehmen lassen. Das Bundesamt für Raumentwicklung hat auf eine Vernehmlassung verzichtet.
H.
Mit Verfügung vom 30. März 2006 wurde der Verwaltungsgerichtsbeschwerde die aufschiebende Wirkung erteilt.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Entscheid über eine Bewilligung im Sinne der Art. 24 ff. des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700). Dagegen steht die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht offen (Art. 34 Abs. 1 RPG). Da alle Sachurteilsvoraussetzungen vorliegen, ist auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde grundsätzlich einzutreten.

Nicht einzutreten ist allerdings auf den Entschädigungsantrag, auf den bereits das Verwaltungsgericht nicht eingetreten ist (angefochtener Entscheid E. 2), so dass insoweit kein letztinstanzlicher kantonaler Entscheid in der Sache vorliegt. Die Beschwerdeführer begründen mit keiner Silbe, inwiefern dieser Nichteintretensentscheid Bundesrecht verletzt.
Streitig ist, ob eine Ausnahmebewilligung für die Laubenverglasung bereits erteilt worden ist (vgl. unten, E. 2) oder erteilt werden muss (unten, E. 3). Ist dies zu verneinen, so ist weiter zu prüfen, ob die Anordnung, die Laubenverglasung zu entfernen, Bundesrecht verletzt (E. 4).
2.
Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, die Verglasung der Lauben sei vom ARP bereits in seiner ersten Verfügung vom 4. Oktober 2001 bewilligt worden.
2.1 Ursprünglich hatten die Beschwerdeführer mit dem Baugesuch einen Plan Nr. 344-11, datierend vom 12. Februar 2001, eingereicht, der den Vermerk "Balkon verglast" trug.

Am 3. April 2001 schrieb die kommunale Hochbaukommission den Beschwerdeführern, dass verglaste Balkone zur Bruttonutzfläche zu rechnen seien und die Erweiterung, einschliesslich der Balkone, das maximal zulässige Mass von 100 m2 überschreite. Die Kommission regte deshalb eine entsprechende Korrektur des Baugesuchs an, bevor die Akten der kantonalen Baukontrolle weitergeleitet würden.

Daraufhin reichten die Beschwerdeführer einen am 5. April 2001 revidierten, von ihnen und dem Architekten unterschriebenen Plan ein. Dieser enthielt bei der Beschriftung "Balkon" nicht mehr den Vermerk "verglast", sondern nur noch die Präzisierung "neu". Im Gegensatz zum früheren Plan war auf dem revidierten Plan auch die leichte Schraffierung, welche die Verglasung symbolisierte, wegretouchiert worden. Dieser Plan ging am

16. Mai 2001 bei der kantonalen Baukontrolle ein.

Das Verwaltungsgericht ging davon aus, damit sei das Projekt geändert worden, weshalb das zunächst eingereichte Baugesuch mit verglasten Balkonen hinfällig geworden sei. Eine allfällige Bewilligung habe sich deshalb nur noch auf das geänderte Projekt beziehen können, das keine Verglasung der Balkone mehr vorsah.

Das ARP habe am 4. Oktober 2001 die Ausnahmebewilligung für das "vorliegende Bauvorhaben" erteilt; damit habe es sich auf die ihm zur Beurteilung vorliegenden Unterlagen bezogen, insbesondere auf den korrigierten Plan vom 5. April 2001. Mithin habe sich die Bewilligung nur auf den Umbau ohne die strittige Verglasung bezogen, was auch den Beschwerdeführern habe bewusst sein müssen. In der Verfügung des ARP sei denn auch nur von "gedeckten Balkonen" bzw. "offenen Lauben" die Rede. Nur einmal, in lit. F der Verfügung, werde bei der Wiedergabe der Einsprache von "verglasten Laubengängen" gesprochen; dies erkläre sich jedoch mit der Bezugnahme auf die Einsprache, die gegen das ursprüngliche Projekt mit verglasten Lauben erhoben worden sei.

Das Verwaltungsgericht räumte ein, dass der Bewilligungsbeschluss der Gemeinde vom 29. Oktober 2001 eine missverständliche Erwägung (Ziff. 4) enthalte, die suggeriere, das Projekt sei vom ARP mit Verglasung geprüft und für bewilligungsfähig gehalten worden. Diese Erwägung habe aber keinen Eingang in das Dispositiv der Bewilligung gefunden. Überdies sei die Gemeinde für die Erteilung der Ausnahmebewilligung auch nicht zuständig gewesen. Schliesslich stehe die betreffende Erwägung der kommunalen Bewilligung in Widerspruch zu dem den Beschwerdeführern bekannten Ablauf des Bewilligungsverfahrens, weshalb sie darauf nicht hätten vertrauen dürfen.
2.2 Die Beschwerdeführer bestreiten den vom Verwaltungsgericht geschilderten Ablauf des Baugesuchverfahrens und namentlich die am 5. April 2001 vorgenommene Projektänderung nicht. Sie halten dennoch die Argumentation des Verwaltungsgerichts für willkürlich. Sie berufen sich hierfür auf lit. F des Sachverhalts der Verfügung des ARP vom 4. Oktober 2001, in der von "verglasten Laubengängen" die Rede sei, und auf die Erwägung Ziff. 4 der Verfügung des Gemeinderates vom 29. Oktober 2001. Diese lautet:
"Gemäss Definition des Amtes für Raumplanung ist bei Um- und Anbauten lediglich die Differenz zur zonenwidrig genutzten Fläche zu ermitteln. In diesem Falle sind daher nur die Balkone bzw. Laubengänge mit einer Fläche von total 52.70 m2 neu anrechenbar. Bei der baurechtlichen Prüfung durch das Bauamt hat sich eine Überschreitung des zulässigen Masses ergeben, worauf der Bauherrschaft empfohlen wurde, auf die Verglasung der Balkone zu verzichten. Mit der Definition des Amtes für Raumplanung ist diese Massnahme hinfällig und die Verglasung der Balkone daher zulässig.

Aus ästhetischen Gründen ist die Verglasung hinter oder zwischen die Holzpfosten zu versetzen."
Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, damit sei eindeutig die Verglasung der Balkone bewilligt worden. Hierfür sei sogar eine Auflage formuliert worden (Verglasung hinter oder zwischen den Holzpfosten), auf die im Dispositiv verwiesen werde (Disp.-Ziff. 1.3: "Das Bauvorhaben wird mit Auflagen bewilligt").
2.3 Inhalt und Tragweite einer Verfügung ergeben sich in erster Linie aus dem Dispositiv. Ist das Verfügungsdispositiv unklar, unvollständig, zweideutig oder widersprüchlich, so muss die Unsicherheit durch Auslegung behoben werden. Zu diesem Zweck kann auf die Begründung der Verfügung zurückgegriffen werden. Da die Verfügung mit dem Gesetz und dem Rechtsgleichheitsprinzip in Einklang stehen soll, muss bei der Auslegung mitbeachtet werden, welche Lösung mit dem Gesetz übereinstimmt (Fritz Gygi, Verwaltungsrecht, Bern 1986, S. 129) und den von der Behörde üblicherweise zugrunde gelegten Kriterien entspricht (Pierre Moor, Droit administratif, vol. II, Bern 2002, Ziff. 2.1.2.8 S. 179). Insofern ist bei der Auslegung einer Verfügung nicht deren Wortlaut, sondern ihr tatsächlicher rechtlicher Bedeutungsgehalt massgeblich (BGE 120 V 496 E. 1a S. 497 mit Hinweis).
Allerdings setzt der Vertrauensgrundsatz dieser Auslegung Grenzen: Eine Verfügung darf nur so ausgelegt werden, wie sie der Empfänger aufgrund aller Umstände, die ihm im Zeitpunkt der Eröffnung bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in guten Treuen verstehen durfte und musste (BGE 115 II 415 E. 3a S. 421 mit Hinweisen; Moor, a.a.O., S. 179/180; Gygi, a.a.O., S. 129).
2.4 Im vorliegenden Fall besteht die Besonderheit, dass zwei Verfügungen vorliegen: die kantonale Ausnahmebewilligung des ARP vom 4. Oktober 2001 und die Baubewilligung der Gemeinde vom 29. Oktober 2001, die

den Beschwerdeführern gemeinsam eröffnet wurden.

Gemäss § 76 Abs. 2 des Schwyzer Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (PBG/SZ) bedürfen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen einer Raumplanungsbewilligung des vom Regierungsrat bezeichneten Amtes, d.h. des ARP. Die Bewilligungsbehörde der Gemeinde beurteilt solche Bauvorhaben auf Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.

Nachdem die Tragweite der Ausnahmebewilligung streitig ist, muss in erster Linie die Verfügung des ARP ausgelegt werden. Immerhin können sich auch aus der Baubewilligung und namentlich den bewilligten Plänen, die den Beschwerdeführern zusammen mit der Ausnahmebewilligung zugestellt wurden, Hinweise auf das vom ARP bewilligte Bauvorhaben ergeben.
2.5 Disp.-Ziff. 1 der Verfügung des ARP erteilt die Ausnahmebewilligung für das "vorliegende Bauvorhaben". Die Auslegung des Verwaltungsgerichts, wonach sich dies auf das zuletzt eingereichte Baugesuch und damit auf das geänderte Projekt ohne Balkonverglasung beziehe, erscheint sachgerecht: Der kantonalen Baukontrolle und damit dem ARP war nur der revidierte Plan vom 5. April 2001 eingereicht worden, in dem die Verglasung der Balkone nicht mehr vorgesehen war. Hätte das ARP auf das ursprüngliche Projekt zurückkommen wollen, wäre zu erwarten gewesen, dass es vorher Rücksprache mit der Bauherrschaft genommen und diese aufgefordert hätte, die Baupläne entsprechend abzuändern. Mindestens aber hätte es einen ausdrücklichen Hinweis im Dispositiv der Verfügung anbringen müssen, wonach das Bauvorhaben in der Fassung des ursprünglichen Gesuchs und nicht der späteren Projektänderung bewilligt werde.
2.6 Diese Auslegung der Verfügungsformel des ARP deckt sich mit dem Dispositiv der kommunalen Baubewilligung:

Darin wird "das Bauvorhaben" mit Auflagen unter Verweis auf die genehmigten Projektpläne 344-11 + 12 genehmigt. In den Akten der Gemeinde Wollerau befinden sich zwei Pläne ("Grundr./Fassaden/ Schnitt"), die beide die Nr. 344-11 tragen. Der eine trägt den Stempel der Gemeinde ("Baubewilligung 29.10.2001; Exemplar für Gemeinde"), der andere den Stempel "ungültig". Auf dem einen ist die Beschriftung "Balkon verglast" auf den Grundrissen des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses handschriftlich durchgestrichen und, ebenfalls handschriftlich, in roter Schrift, der Vermerk "korr. 26.7.01" notiert. Dagegen fehlen diese Korrekturen auf dem anderen Plan mit dem Stempel "ungültig". Die Gemeinde hat dazu ausgeführt, dass sie, nachdem die Beschwerdeführer entschieden hatten, auf die Verglasung zu verzichten, "entgegenkommenderweise" auf das Nachreichen neuer Pläne verzichtet und die Korrektur handschriftlich vorgenommen habe, während der kantonalen Baukontrolle bzw. dem ARP ein neuer, korrigierter Plansatz zugestellt worden sei (Stellungnahme vom 29. März 2004.)

Daraus ergibt sich, dass sich auch die Baubewilligung auf den korrigierten Plan - ohne Verglasung der Balkone - bezieht.

Die Beschwerdeführer behaupten allerdings, sie hätten nach denjenigen Plänen gebaut, die sie als gültig zurückbekommen hätten, d.h. das ihnen zugestellte Planexemplar hätte keine entsprechende Korrektur enthalten. Der von ihnen vorgelegte Plan (ohne Korrekturen) trägt jedoch nicht den Bewilligungsstempel, sondern lediglich den Stempel "Feuerschau"; einen von der Gemeinde als bewilligt gestempelten Plan haben die Beschwerdeführer nicht vorgelegt. Unter diesen Umständen durfte das Verwaltungsgericht davon ausgehen, dass der ihnen mit der Baubewilligung zugestellte Plan mit dem für die Gemeinde bestimmten Exemplar identisch war.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer war das Verwaltungsgericht nicht verpflichtet, hierzu den Architekten als Zeugen zu vernehmen, nachdem die Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht keinen entsprechenden Antrag gestellt hatten (die Beweisanträge S. 8 der Verwaltungsgerichtsbeschwerde und S. 3 a.E. der Eingabe vom 13. Dezember 2005 beziehen sich auf ein anderes Beweisthema). Nachdem der vom Verwaltungsgericht festgestellte Sachverhalt keine Mängel i.S.v. Art. 105 Abs. 2 OG aufweist, kann diese Einvernahme auch vor Bundesgericht nicht mehr nachgeholt werden.
2.7 Die Auslegung der Verfügungsdispositive wird durch die Begründung der Verfügung des ARP bestätigt. Dort heisst es, das Bauvorhaben umfasse den Anbau von "gedeckten Balkonen" auf der Ost- und Westseite

(Sachverhaltsabschnitt B); zur Erläuterung wurde in Klammern "offene Laube" beigefügt (Sachverhaltsabschnitt D).

Die Erwähnung von "verglasten Lauben" in Abschnitt F des Sachverhalts ist, wie das Verwaltungsgericht zutreffend dargelegt hat, ohne Bedeutung, da an dieser Stelle lediglich die Einsprache Z._____ gegen das ursprüngliche Projekt wiedergegeben wird. Der Einsprecher hatte die ungenügende Durchfahrtshöhe bei den verglasten Laubengängen gerügt. Diese Einsprache wurde mit der Projektänderung (Verzicht auf Verglasung) nicht hinfällig, da die Durchfahrtshöhe durch die Höhe der Balkone und nicht deren Verglasung bestimmt wurde. Sie musste deshalb vom ARP (in E. 5 der Verfügung) noch behandelt werden.
2.8 Für die Bewilligung der Verglasung spricht allerdings - insofern ist den Beschwerdeführern zuzustimmen - E. 4 der gemeindlichen Baubewilligung. Diese Erwägung steht jedoch im Widerspruch zu den von der Gemeinde bewilligten Plänen und stammt nicht von der für die Ausnahmebewilligung zuständigen Behörde.

Die Gemeinde folgert in dieser Erwägung aus der Verfügung des ARP, dass die Laubenverglasung - entgegen der von der Gemeinde mit Schreiben vom 3. April 2001 vertretenen Rechtsauffassung - bewilligungsfähig sei. In der Tat hatte das ARP in E. 2 seiner Verfügung ausgeführt, dass die Erweiterung der (zonenwidrig genutzten) Nutzfläche nur 52.7 m2 bzw. 7% betrage und damit das Mass einer teilweisen Änderung nach Art. 42 RPV einhalte. Die 52.7 m2 entsprechen genau der Fläche der Balkone. Aus der Berechnung des ARP vom 14. August 2001 mit dem Vermerk "Provisorische Nutzflächen-Berechnung" ergibt sich, dass das ARP damals lediglich die altrechtlich bestehende und die neu geplante Nutzfläche verglich, nicht aber die anrechenbare Bruttogeschossfläche vor und nach dem Umbau (vgl. dazu unten, E. 3). Wird nur auf die Nutzfläche abgestellt, so spielt es keine Rolle, ob die Balkone verglast sind (und deshalb als Wohnraum dienen können) oder nicht, da sie jedenfalls zur Nutzfläche zählen.

Daraus lässt sich allerdings nur folgern, dass die Laubenverglasung nach der damaligen (unzutreffenden) Rechtsauffassung des ARP bewilligungsfähig gewesen wäre, nicht dagegen, dass sie bewilligt worden ist. Wie oben (E. 2.5 - 2.7) dargelegt wurde, ist die Verfügung des ARP klarerweise in dem Sinne auszulegen, dass das geänderte Bauvorhaben, ohne Balkonverglasung, bewilligt wurde. Daran kann die Erwägung der Gemeinde in der Baubewilligung nichts ändern, zumal sie im Widerspruch zu den bewilligten Bauplänen steht.

Dieser Widerspruch war nach dem oben Gesagten auch für die Beschwerdeführer erkennbar, weshalb sie nach Treu und Glauben nicht darauf vertrauen durften, ihr ursprüngliches Bauvorhaben (mit verglasten Lauben) sei bewilligt worden.
2.9 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im Oktober 2001 keine Ausnahmebewilligung für die Laubenverglasung erteilt worden ist.
3.
Zu prüfen ist deshalb, ob die Beschwerdeführer Anspruch auf eine nachträgliche Ausnahmebewilligung für die Laubenverglasung haben.
3.1 Das Verwaltungsgericht liess offen, ob die Ausnahmebewilligung auf Art. 24c RPG oder auf Art. 24d RPG i.V.m. § 37a der kantonalen Vollzugsordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 1997 (VvPBG) in der Fassung vom 23. September 2003 zu stützen sei, da in beiden Fällen Erweiterungen nur in den Grenzen von Art. 42 Abs. 3 lit. a und b RPV (i.V.m. Art. 42a Abs. 2 RPV) zulässig seien.

Danach dürfe die anrechenbare Bruttogeschossfläche und die Nebenflächen nicht um mehr als 30 Prozent erweitert werden (wobei Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur zur Hälfte angerechnet werden) und absolut 100 m2 nicht übersteigen. Beide Vorgaben würden durch das Bauvorhaben überschritten: Die der Wohnnutzung zugeführte (und deshalb als Bruttogeschossfläche anrechenbare) Fläche werde im Vergleich zum vorbestehenden altrechtlichen Zustand um knapp 150 m2 und um über 40% erweitert. Bei dieser Berechnung ging das Verwaltungsgericht davon aus, dass die verglasten Balkone zur Wohnfläche zu zählen seien.
3.2 Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, die Erweiterung halte das nach Art. 42 Abs. 3 RPV bzw. 42a Abs. 2 RPV zulässige Mass ein, weil die verglasten, aber unbeheizten Lauben nicht an die Bruttogeschossfläche anzurechnen seien. Sie seien weder zum Wohnen noch zum Arbeiten bestimmt, sondern dienten lediglich dem

Lärmschutz. Hierzu beantragen sie die Vornahme eines Augenscheins, die Einholung eines Lärmgutachtens sowie eine Parteibefragung.
3.3 Das Verwaltungsgericht hat sich für die Definition der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF) auf die Vollzugshilfe des ARE gestützt (Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bern 2001, Anhang 1 zu Bewilligungen nach Art. 24c RPG, S. 21). Danach resultiert die aBGF aus der Summe aller Geschossflächen (einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte), die dauerhaft für das Wohnen und Arbeiten genutzt werden können. Nicht angerechnet werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m sowie die Nebenflächen (BNF, umfassend Funktionsflächen und Nebennutzflächen). Zur aBGF zählen auch die zur Erschliessung der entsprechenden Wohn- und Arbeitsräume dienenden Verkehrsflächen (Flure, Korridore, Eingangshallen; Treppen und Rampen; Aufzugsschächte). Nicht an die aBGF angerechnet werden (analog Nebennutzflächen gemäss SIA-Norm 416 [1993]) u.a. offene Erdgeschosshallen, überdeckte offene Dachterrassen sowie offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

Bereits aus dieser Definition lässt sich im Umkehrschluss ableiten, dass geschlossene Balkone grundsätzlich zur BGF angerechnet werden. Dies erscheint auch sachgerecht, da derartige vor der Witterung geschützte Räume grundsätzlich als Wohnraum genutzt werden können. Dies gilt auch dann, wenn sie unbeheizt sind: Wie das Verwaltungsgericht zutreffend angenommen hat, kann ein verglaster Balkon selbst im Winter durch die blosse Sonneneinstrahlung bewohnbar gemacht oder durch Öffnen der Hauszugänge oder durch einen mobilen Heizkörper beheizt werden. Auch im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die verglasten Balkone, die unmittelbar an Wohnräume angrenzen, den bewohnbaren Raum vergrössern und die Wohnqualität durch Gewährung einer grosszügigen Aussicht ins Freie erhöhen sollen (vgl. dazu auch die von der Gemeinde eingereichte Anzeige im Internet mit Fotos).

Soweit die Beschwerdeführer ausführen, die Verglasung sei nur aus Lärmschutzgründen vorgenommen worden, ändert dies nichts an der Nutzbarkeit der verglasten Balkone zu Wohnzwecken; insofern kann auf die beantragten Beweiserhebungen verzichtet werden. Im Übrigen ist das Vorbringen neu, führte doch die Beschwerdeführerin noch am Augenschein vom 15. Januar 2004 aus, die Balkone seien lediglich zum Schutz der Fassade vor Witterungseinflüssen verglast worden (Protokoll S. 3). Auch in der Beschwerde ans Verwaltungsgericht wurde betont, die Verglasung diene nur dem Windschutz.

Die kantonalen Instanzen haben daher die verglasten Balkone zu Recht an die Bruttogeschossfläche angerechnet und die Ausnahmebewilligung hierfür, wegen Überschreitung des maximal zulässigen Erweiterungsmasses, verweigert. Insofern kann offen bleiben, ob die Verglasung nicht auch eine wesentliche Veränderung des äusseren Erscheinungsbildes der Baute bewirkt und schon aus diesem Grunde die Identität der Baute nicht mehr wahrt.
4.
Schliesslich ist zu prüfen, ob die angeordnete Entfernung der Verglasung Bundesrecht verletzt.
4.1 Die Beschwerdeführer halten diese Anordnung für unverhältnismässig: Sie seien auf die Laubenverglasung zum Schutz gegen den von der Autobahn herkommenden Lärm angewiesen; zudem hätten sie die Verglasung im Vertrauen auf die Baubewilligung der Gemeinde eingebaut. Wenn überhaupt, so sei die Abweichung vom Gesetz sehr gering. Das Verwaltungsgericht habe die Verhältnismässigkeit der Abbruchverfügung mit keinem Wort geprüft. Diese verstosse auch gegen die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) und den Grundsatz des Vertrauensschutzes (Art. 9 BV).
4.2 Das Verwaltungsgericht hat die Verhältnismässigkeit sehr wohl geprüft (E. 9.2 des angefochtenen Entscheids) und hat sie bejaht, un ter Verweis auf die Ausführungen des Regierungsrates, denen es vollumfänglich beipflichtete.
Diese Erwägungen sind nicht zu beanstanden: Das unzulässige Schaffen von Wohnraum ausserhalb der Bauzone ist ein Verstoss gegen das Gebot der Trennung von Bauzonen und Nichtbauzonen bzw. der grundsätzlichen Freihaltung von Bauzonen, weshalb ein öffentliches Interesse an der Beseitigung der entsprechenden baulichen Vorkehrungen besteht. Der finanzielle Aufwand für die Entfernung der Verglasung ist relativ gering. Den Beschwerdeführern wurde durch die Ausnahmebewilligungen der Jahre 2001 und 2004 bereits eine sehr weitreichende Umgestaltung und eine grosszügige Erweiterung des Wohnraums gestattet. Ihr privates Interesse an

der Schaffung von noch mehr Wohnraum ist daher nicht schutzwürdig. Sofern der Lärm von der nahe liegenden Autobahn tatsächlich erheblich sein sollte (was jedoch erstmals vor Bundesgericht geltend gemacht worden ist), bestehen andere Möglichkeiten der Lärmisolierung.

Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, ihr Grundstück werde bald in die Wohnzone eingezont werden, wird dies von der Gemeinde bestritten und findet auch in den eingereichten Unterlagen - die sich lediglich auf die heutige Gewerbezone Altenbach beziehen - keine Stütze. Beweismassnahmen hierzu erübrigen sich, da die Verhältnismässigkeit einer Abbruchverfügung auf Grund der aktuellen Rechtslage zu beurteilen ist und blosse Einzonungsmöglichkeiten, deren Realisierung völlig ungewiss ist, nicht berücksichtigt werden können.
4.3 Auch der Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 9 BV) steht der Beseitigung der Verglasung nicht entgegen. Aus dem oben (E. 2) Gesagten ergibt sich, dass die Beschwerdeführer aufgrund des Ablaufs des Baubewilligungsverfahrens, der Verfügung des ARP und den bewilligten Plänen nicht von der Bewilligung der Laubenverglasung hätten ausgehen dürfen. Sie hätten vielmehr, bevor sie die entsprechenden baulichen Massnahmen durchführten, Rücksprache mit dem ARP nehmen und sich vergewissern müssen, ob die Laubenverglasung tatsächlich bewilligt worden sei. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführer auch zahlreiche andere Projektänderungen eigenmächtig vorgenommen haben, die unstreitig nicht von der Ausnahmebewilligung bzw. der Baubewilligung 2001 erfasst waren (vgl. Zusammenstellung in der Verfügung des ARP vom 12. Mai 2004 lit. D S. 2).
Durch die Ausnahmebewilligung vom 12. Mai 2004 wurde den Beschwerdeführern eine zusätzliche Erweiterung des Wohnraums von 20 m2 bewilligt, womit das höchstzulässige Erweiterungsmass gemäss Art. 42 RPV vollständig ausgeschöpft wurde. Diese zusätzliche Bewilligung wäre nicht möglich gewesen, wenn den Beschwerdeführern gestattet worden wäre, die Laubenverglasung (ganz oder teilweise) beizubehalten. Die Beschwerdeführer hätten die Möglichkeit gehabt, die Laubenverglasung zumindest teilweise (im Umfang des noch nicht ausgeschöpften Erweiterungsmasses) beizubehalten, wenn sie auf andere bauliche Massnahmen verzichtet hätten.
4.4 Nach dem Gesagten verstösst die Anordnung zur Entfernung der Laubenverglasung weder gegen die Eigentumsgarantie und das Verhältnismässigkeitsprinzip noch gegen den Grundsatz von Treu und Glauben.
5.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist daher abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens tragen die Beschwerdeführer die Gerichtskosten und haben keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 156 und 159 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 4'000.– wird den Beschwerdeführern auferlegt.
3.
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4.
Dieses Urteil wird den Parteien, dem Gemeinderat Wollerau, dem Amt für Raumplanung, dem Regierungsrat und dem Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Kammer III, sowie dem Bundesamt für Raumentwicklung schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 6. Juni 2006
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: