

# **BGer 1C\_481/2025 vom 4. März 2026**

Bundesgericht, 2026-03-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_481\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_481_2025)

FR: TF 1C\_481/2025 du 4 mars 2026

IT: TF 1C\_481/2025 del 4 marzo 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die beiden Verfahren 1C\_481/2025 und 1C\_530/2025 stehen in einem engen sachlichen Zusammenhang. Da die beiden angefochtenen Entscheide das gleiche Bauvorhaben betreffen, rechtfertigt es sich, die Verfahren in sinngemässer Anwendung von Art. 24 BZP (in Verbindung mit Art. 71 BGG ) zu vereinigen und in einem einzigen Urteil zu erledigen.

### **E. 2**

Das Bundesgericht prüft die Sachurteilsvoraussetzungen von Amtes wegen und mit freier Kognition ( BGE 150 II 566 E. 2 mit Hinweis).

#### **E. 2.1**

Angefochten sind zwei kantonale letztinstanzliche Entscheide im Bereich des öffentlichen Baurechts. Hiergegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (vgl. Art. 82 lit. a und Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG ). Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführenden haben an den vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind als Nachbarinnen und Nachbarn des Baugrundstücks besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des jeweils angefochtenen Urteils. Sie sind daher gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde berechtigt.

#### **E. 2.2**

Näherer Prüfung bedarf, ob das angefochtene Urteil das Verfahren ganz oder teilweise abschliesst (vgl. Art. 90 ff. BGG ). Die Beschwerdeführenden im Verfahren 1C\_530/2025 machen diesbezüglich geltend, es liege ein Zwischenentscheid vor. Aus Gründen der prozessualen Sorgfalt sähen sie sich jedoch veranlasst, den angefochtenen Entscheid vorsorglich anzufechten. Der Beschwerdeführer im Verfahren 1C\_481/2025 geht von einem Endentscheid aus, begründet dies aber einzig damit, dass nach Ansicht der Vorinstanz kein Zwischenentscheid vorliege und der angefochtene Entscheid gemäss Rechtsmittelbelehrung an das Bundesgericht weitergezogen werden könne.

##### **E. 2.2.1**

Das Bundesgericht qualifiziert Bauentscheide, die mittels Nebenbestimmungen verlangen, dass vor Baubeginn Teilaspekte des Vorhabens noch zu genehmigen sind, als aufschiebend bedingt erteilte Baubewilligungen. Dies deshalb, weil trotz nominaler Erteilung einer "Baubewilligung" gar noch nicht gebaut werden darf, ihre Wirksamkeit also bis zur entsprechenden Genehmigung gehemmt wird ( BGE 150 II 566 E. 2.2.2; 149 II 170 E. 1.6 und 1.8). Besteht bei der Umsetzung der Nebenbestimmung ein Spielraum, gilt das Baubewilligungsverfahren noch nicht als abgeschlossen; es liegt mithin ein anderer Vor- und Zwischenentscheid gemäss Art. 93 BGG vor ( BGE 149 II 170 E. 1.6 ff.). Mit der

Baubewilligung geht die Feststellung einher, dass dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen ( BGE 150 II 566 E. 2.2.1). Kann die Baubehörde dies erst gestützt auf noch einzureichende Gesuchsunterlagen beurteilen, liegt auch in dieser Hinsicht kein verfahrensabschliessender Entscheid vor ( BGE 150 II 566 E. 2.7.1; Urteil 1C\_492/2023 vom 16. Dezember 2024 E. 3.1).

#### **E. 2.2.2**

In der Baubewilligung vom 6. Mai 2024 hat der Gemeinderat Wollerau verschiedene Nebenbestimmungen angeordnet. Insbesondere wird in Dispositivziffer 8.10 hinsichtlich der Baustellenentwässerung verlangt, dass in jedem Fall vor Baubeginn ein Entwässerungskonzept vorzulegen sei. Gemäss Dispositivziffer 10.2 seien vor Baubeginn die Auflagen und Vorbehalte gemäss Kapitel 3 des Kontrollberichts zu erfüllen und das revidierte Kanalisationsprojekt zur Genehmigung einzureichen. Sodann habe die Bauherrschaft der Gemeinde Wollerau gemäss Dispositivziffer 11.4 einen detaillierten Bauinstallationsplan (Umschlagplatz, Baustellenabschränkung, Ein-/Ausfahrt Baustelle, Handwerkerabstellplätze usw.) zur Genehmigung einzureichen (inkl. Wendefläche für Handwerker- und Baufahrzeuge). In der Baubewilligung wird in Dispositivziffer 13 sodann festgehalten, dass die Baufreigabe erfolge, wenn die Auflagen gemäss Ziffern 8.10, 9.3, 10.2, 11.3, 11.4, 12 und 14 erfüllt seien. Mit den Bauarbeiten dürfe erst begonnen werden, wenn die Rechtsmittelfrist unbenutzt verstrichen sei (Dispositivziffer 14) bzw. 10 Tage nach Erteilung der Baufreigabe (Dispositivziffer 15).

#### **E. 2.2.3**

In seiner Beschwerdeentscheid vom 5. November 2024 hat der Regierungsrat die Baubewilligung sodann mit zwei Auflagen ergänzt: Erstens ist im Untergeschoss beim "Keller" in der südwestlichen Gebäudeecke die Schiebetüre zum "Korridor" und eine Wand des kleinen abgetrennten Raumes zu entfernen oder alternativ die Fensterfläche des "Kellers" auf maximal 10 % der Bodenfläche des "Kellers" (abzüglich der Bodenfläche des abgetrennten kleinen Raumes) zu verkleinern bzw. zuzumauern. Zweitens darf die parallel zur Grenze gegenüber dem Nachbargrundstück KTN 1344 verlaufende Stützmauer auf der Westseite des Baugrundstücks KTN 1284 in Richtung Norden maximal bis zum Ende der bereits bestehenden und auf der Grenze zwischen den beiden Grundstücken verlaufenden Grenzmauer errichtet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die geplante Stützmauer nicht über die bestehende Grenzmauer hinausragt.

#### **E. 2.2.4**

Betreffend die Nebenbestimmungen in der Baubewilligung bringt der Gemeinderat Wollerau zwar vor, es handle sich hierbei lediglich um Präzisierungen der Unterlagen, welche auf den Zeitpunkt der Baufreigabe beizubringen seien, da sie technisch bedingt seien und erst im Laufe der Detailplanung und definitiven Arbeitsvergabe so genau definiert werden könnten, dass sie dem angestrebten Endzustand auch entsprächen und nicht bloss einen planerischen Zwischenstand vermittelten. Aus der Baubewilligung des Gemeinderats Wollerau vom 6. Mai 2024 geht indes hervor, dass die "Genehmigungen" betreffend das revidierte Kanalisationsprojekt und den detaillierten Bauinstallationsplan "vor Baubeginn" vorliegen müssen. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Nebenbestimmungen erfüllt sind (Dispositivziffern 13 und 15 der Baubewilligung). Bis die entsprechenden Genehmigungen betreffend das Kanalisationsprojekt und die Bauinstallation vorliegen, kann die Beschwerdegegnerschaft bzw. Bauherrschaft somit von

ihrer Baubewilligung keinen Gebrauch machen. Es kann dahingestellt bleiben, ob es nach dem kantonalen Recht zulässig wäre, die entsprechenden Genehmigungen einem späteren oder separaten Verfahren vorzubehalten, ohne den Baubeginn davon abhängig zu machen (vgl. Urteil 1C\_444/2022 vom 4. September 2023 E. 6.3, wo das Bundesgericht eine Baubewilligung schützte, welche keine Nebenbestimmung enthielt, wonach ein Konzept zur Baustellenerschliessung bzw. -installation vor Baubeginn zur Bewilligung einzureichen sei). Da der Gemeinderat die Klärung dieser Aspekte ausdrücklich vor Baubeginn verlangt, was von der Bauherrschaft nicht angefochten wurde, fallen die noch ausstehenden Bewilligungsentscheide in den Anwendungsbereich der mit BGE 149 II 170 publizierten Praxis (so auch Urteil 1C\_421/2024 vom 17. Januar 2025 E. 1.4).

Hinsichtlich des vor Baubeginn einzureichenden Konzepts betreffend die Baustellenentwässerung (Dispositivziffer 8.10 der Baubewilligung) wird hingegen nicht ausdrücklich verlangt, dass dieses "zur Genehmigung" vorzulegen sei. Dasselbe gilt im Übrigen für die beiden vom Regierungsrat ergänzten Nebenbestimmungen. Ob diesbezüglich Teilaspekte der Baubewilligung betroffen sein könnten, welche den Abschluss des Verfahrens nicht berühren (zu den diesbezüglichen Ausnahmefällen vgl. Urteil 1C\_492/2023 vom 16. Dezember 2024 E. 3.4 f.), braucht hier nicht näher geprüft zu werden. Sieht der baurechtliche Entscheid - wie vorliegend in Bezug auf das (revidierte) Kanalisationsprojekt und den Bauinstallationsplan - explizit vor, die Bauherrschaft habe vor Baubeginn weitere Pläne oder Konzepte einzureichen und bewilligen zu lassen, müssen gestützt auf die eingangs erwähnte Rechtsprechung grundsätzlich auch die diesbezüglichen Bewilligungen vorliegen, damit das Bundesgericht von einem abgeschlossenen Verfahren ausgeht (Urteil 1C\_492/2023 vom 16. Dezember 2024 E. 3.4). Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die (zeitlich befristete) Baustelleninstallation gestützt auf Bundesrecht oder kantonales Recht von der selbständigen Baubewilligungspflicht befreit sein könnte. Indem der Gemeinderat hinsichtlich der Bauinstallation eine vor Baubeginn einzuholende Genehmigung verlangt, wird zum Ausdruck gebracht, dass zumindest nicht ausgeschlossen ist, dass dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Hindernisse entgegenstehen oder sich praktische Schwierigkeiten bieten könnten. Allein die Möglichkeit, dass aufgrund der bautechnischen Möglichkeiten grundsätzlich von der Realisierbarkeit einer Baustelleninstallation auszugehen ist, genügt nicht (vgl. BGE 150 II 566 E. 2.7.1 betreffend ein Liegenschaftsentwässerungsprojekt).

#### **E. 2.2.5**

Zu prüfen bleibt, ob bei der Umsetzung dieser Nebenbestimmungen ein Spielraum verbleibt. Zumindest in Bezug auf die Baustelleninstallation ist dies zu bejahen (vgl. hierzu Urteile 1C\_492/2023 vom 16. Dezember 2024 E. 3.3.1 und 3.5; 1C\_622/2022 vom 8. November 2024 E. 1.8). Der Baubewilligung sind keine konkreten Vorgaben hinsichtlich der Baustelleninstallation zu entnehmen, weshalb bei der Umsetzung (dieser unbestimmt formulierten Nebenbestimmung) ein entsprechender Spielraum besteht (vgl. Urteile 1C\_166/2025 vom 18. Dezember 2025 E. 1.2.2; 1C\_259/2024 vom 20. März 2025 E. 1.3; 1C\_492/2023 vom 16. Dezember 2024 E. 3.5). Wäre dem nicht so, hätten der Gemeinderat die Baubewilligung selbst mit konkret formulierten Auflagen ergänzen können, statt die Beschwerdegegnerschaft einen detaillierten Bauinstallationsplan ausarbeiten zu lassen, welcher der Genehmigung bedarf (vgl. BGE 150 II 566 E. 2.7.1). Der Hinweis der Vorinstanz, die konkreten Verhältnisse würden keine besonderen Schwierigkeiten für die Bauinstallation oder rechtserheblichen Einschränkungen für die Beschwerdegegnerschaft

mit sich bringen, entspricht der Anordnung der Baubewilligungsbehörde nicht und erscheint angesichts der Hanglage (sowie den allenfalls erforderlichen Hang- und Sicherungsmassnahmen) fraglich. Hinzu kommt, dass in Dispositivziffer 11.15 der Baubewilligung vorgeschrieben wird, dass die Anlage der Gemeindestrasse inklusive Trottoir nicht als Installations-, Umschlags- und Abstellplatz für Unternehmer und Handwerker benützt werden darf. Angesichts der Platzverhältnisse liegt es somit nicht ohne Weiteres auf der Hand, dass die Baustellenerschliessung (Abstell- und Manövrierflächen und Wendemöglichkeiten) ohne Probleme realisiert werden kann.

Dass der Spielraum nach Ansicht der Beschwerdegegnerschaft kein "erheblicher" sei, ist nicht ausschlaggebend (vgl. Urteil 1C\_512/2025 vom 8. Oktober 2025 E. 3). Massgebend ist allein, dass die Baubewilligungsbehörde die Einhaltung der vor Baubeginn zu erfüllenden Nebenbestimmung erst gestützt auf die entsprechend einzureichenden Pläne beurteilen kann, d.h. diese Beurteilung nicht schon im hier angefochtenen Rechtsmittelentscheid vorweggenommen wurde (vgl. BGE 149 II 170 E. 1.6 mit Hinweis; Urteil 1C\_492/2023 vom 16. Dezember 2024 E. 3.5).

Damit braucht auf die übrigen Argumente der Beschwerdeführenden, weshalb die Baubewilligung keinen Endentscheid darstellen soll, nicht weiter eingegangen zu werden.

#### **E. 2.2.6**

Aus dem Gesagten folgt, dass das vorliegende Baubewilligungsverfahren bis zur ausstehenden Genehmigung der Baustelleninstallation noch nicht abgeschlossen ist. Es darf noch nicht gebaut werden, bevor die geforderte Genehmigung betreffend die Baustelleninstallation sowie die weiteren erforderlichen Bewilligungen erteilt worden sind. Die Baubewilligung des Gemeinderats Wollerau ist mithin als Zwischenentscheid im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu qualifizieren. Dasselbe gilt für das angefochtene Urteil (vgl. Urteile 1C\_166/2025 vom 18. Dezember 2025 E. 1.2.3; 1C\_492/2023 vom 16. Dezember 2024 E. 3.6).

#### **E. 2.3**

Zu prüfen bleibt, ob die Beschwerde gegen den angefochtenen Zwischenentscheid zulässig ist.

##### **E. 2.3.1**

Gegen selbständig eröffnete Zwischenentscheide, die nicht die Zuständigkeit oder den Ausstand betreffen ( Art. 92 BGG ), ist die Beschwerde gemäss Art. 93 Abs. 1 BGG nur zulässig, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b). Ist die Beschwerde nach Art. 93 Abs. 1 BGG nicht zulässig oder wurde von ihr kein Gebrauch gemacht, so sind die betreffenden Zwischenentscheide gemäss Art. 93 Abs. 3 BGG durch Beschwerde gegen den Endentscheid anfechtbar, soweit sie sich auf dessen Inhalt auswirken.

Die selbständige Anfechtbarkeit von Zwischenentscheiden gemäss Art. 93 Abs. 1 BGG bildet eine Ausnahme vom Grundsatz, dass sich das Bundesgericht mit jeder Angelegenheit nur einmal befassen soll. Es obliegt der beschwerdeführenden Partei darzutun, dass die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind, soweit deren Vorliegen nicht offensichtlich ist ( BGE 150 II 566 E. 2.2 mit Hinweisen).

### **E. 2.3.2**

Die Beschwerdeführenden bringen keine Gründe vor, weshalb auf den Zwischenentscheid einzutreten wäre. Das Vorliegen solcher Gründe ist auch nicht offensichtlich. Vielmehr ist vorliegend ein nicht wieder gutzumachender Nachteil im Sinne von Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG zu verneinen, weil mit dem streitbetroffenen Bauvorhaben erst begonnen werden darf, wenn die vor Baubeginn erforderlichen Genehmigungen erteilt wurden und diese den Beschwerdeführenden eröffnet werden müssen, damit sie sich allenfalls dagegen wirksam zur Wehr setzen können. Sie werden das vorinstanzliche Urteil gemäss Art. 93 Abs. 3 BGG anfechten können, sobald das Verfahren nach Vorliegen der vor Baubeginn noch erforderlichen Genehmigungen abgeschlossen sein wird (Urteile 1C\_166/2025 vom 18. Dezember 2025 E. 1.3.2; 1C\_259/2024 vom 20. März 2025 E. 1.5; 1C\_492/2023 vom 16. Dezember 2024 E. 4.3 und 4.5 mit Hinweisen).

### **E. 2.3.3**

Dass die Gutheissung ihrer Beschwerden einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren im Sinne von Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG ersparen würde, soweit damit sofort ein Endentscheid herbeigeführt werden könnte, machen die Beschwerdeführenden nicht geltend. Dies liegt auch nicht auf der Hand, zumal der vermeidbare Aufwand nach dieser Bestimmung deutlich überdurchschnittlich erscheinen muss (Urteile 1C\_166/2025 vom 18. Dezember 2025 E. 1.3.3; 1C\_259/2024 vom 20. März 2025 E. 1.6; 1C\_421/2024 vom 17. Januar 2025 E. 1.5; je mit Hinweisen).

### **E. 3**

Nach dem Gesagten sind die Voraussetzungen der selbständigen Anfechtbarkeit des vorinstanzlichen Zwischenentscheids nicht erfüllt, weshalb auf die Beschwerden nicht einzutreten ist.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer des Verfahrens 1C\_481/2025 und den Beschwerdeführenden des Verfahrens 1C\_530/2025 je zur Hälfte und unter solidarischer Haftung aufzuerlegen ( Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG ). Diese haben zudem der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerschaft für das bundesgerichtliche Verfahren, ebenfalls unter solidarischer Haftung, eine Parteientschädigung auszurichten ( Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.