

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2021 18

Entscheid vom 31. Mai 2021

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Irene Thalman, Richterin
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____ und **B.** _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt C. _____,
gegen

1. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanz,
2. **Gemeinderat Steinen**, Postplatz 8, 6422 Steinen,
Beigeladener,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Schutzwürdigkeit eines Gebäudes)

Sachverhalt:

A. B._____ ist die Alleineigentümerin des in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstückes KTN __01 (55'703 m²), Steinen, auf welchem sich das Bauernhaus "D._____" befindet. Das Bauernhaus ist nicht im kantonalen Schutzinventar (KSI), aber im Bauernhausinventar unter der Nummer __02 aufgeführt. Nachdem B._____ im Rahmen erster Vorabklärungen hinsichtlich eines beabsichtigten Abbruchs und Neubaus des Bauern- bzw. Wohnhauses an die kantonale Denkmalpflege gelangt war, führte diese am 8. Juli 2019 eine Hausbesichtigung durch. Nach einer Begehung/Untersuchung vor Ort am 16. Oktober 2019 erstattete das E._____ im Januar 2020 seine von der kantonalen Denkmalpflege veranlasste bauarchäologische Einschätzung (Bf-act. 5; nachstehend: Gutachten).

Mit E-Mail vom 6. Februar 2020 an B._____ hielt die kantonale Denkmalpflegerin im Sinne einer "vorläufige[n] und rechtlich nicht bindende[n] Einschätzung" fest, das Haus erfülle die Aufnahmekriterien ins KSI (Vi-act. 1). Diese Auffassung erneuerte die kantonale Denkmalpflege in der Folge anlässlich einer Besprechung am 27. Februar 2020 gegenüber B._____ und A._____; detaillierte Aussagen zum Schutzzumfang könnten jedoch erst bei Vorliegen eines Projekts gemacht werden (vgl. Vernehmlassung des Bildungsdepartements S. 2).

Nach von ihrem Architekten mit dem ARE getroffenen Vorabklärungen reichten B._____ und A._____ am 30. Juni 2020 bei der Gemeinde Steinen ein Baugesuch ein für den "Abbruch und Neubau Wohnhaus, D._____, Steinen, KTN __01 [...]" (vgl. Amtsblatt Nr. ____ vom ____ S. ____). Auf Antrag der kantonalen Denkmalpflege sistierte das ARE das kantonale Baubewilligungsverfahren mit Schreiben vom 30. Juli 2020 bis zum Abschluss der Schutzwürdigkeitsabklärung (Bf-act. 6).

Zur weiteren Sachverhaltsabklärung führte das Amt für Kultur am 29. September 2020 einen Augenschein vor Ort durch unter Anwesenheit von F._____ (damaliger Eigentümer), B._____ (heutige Eigentümerin) und A._____ mit ihrem Rechtsvertreter sowie ihrem Architekten, G._____ (Bauverwaltung Gemeinde Steinen), Regierungsrat Michael Stähli (Vorsther Bildungsdepartement), H._____ (kantonale Denkmalpflegerin) sowie I._____ (Vorsther Amt für Kultur) (Vi-act. 6).

Am 19. Oktober 2020 beantragte die Gemeinde Steinen (Bauverwaltung) beim Regierungsrat, das Bauernhaus aus dem KSI zu entlassen (in: Vi-act., "Weitere Verfahrensakten" [Verzeichnis ohne Nummerierung]).

B. Mit Beschluss (RRB) Nr. 972/2020 vom 22. Dezember 2020 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Das Bauernhaus D._____, Steinen, KTN __01, wird ins KSI unter der Nummer __03 aufgenommen und als regional eingestuft. Es genießt den Schutzzumfang nach § 5 Bst. b DSV (Pflicht zur Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes, Bewahrung der Raumstrukturen).
2. Im Fall einer Restaurierung des Hauses D._____ in Steinen muss die Planung von der kantonalen Denkmalpflege begleitet werden (§ 6 DSG).
3. Das Objekt ist im Grundbuch anzumerken. Die Kosten trägt der Kanton (Amt für Kultur).
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

C. Gegen diesen RRB Nr. 972/2020 (Versand am 29.12.2020) lassen B._____ und A._____ mit Eingabe vom 21. Januar 2021 (Postaufgabe am gleichen Tag) Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 972/2020 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 22. Dezember 2020 sei vollumfänglich aufzuheben und es sei festzustellen, dass das Bauernhaus D._____, Steinen, KTN __01, nicht schutzwürdig im Sinne des kantonalen Denkmalschutzgesetzes ist.
2. Eventualiter sei der Beschluss Nr. 972/2020 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 22. Dezember 2020, Dispositiv-Ziffer 1 aufzuheben und dem Bauernhaus D._____, Steinen, KTN __01 den Schutzzumfang nach § 5 Bst. c DSV (Schutzziel III) zu gewähren.
3. Subeventualiter sei der Beschluss Nr. 972/2020 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 22. Dezember 2020 aufzuheben und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Es sei ein Augenschein vor Ort mit anschliessender öffentlicher Verhandlung durchzuführen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. gesetzlicher MwSt.) zu Lasten der Vorinstanz.

D. Der Gemeinderat verzichtet mit Schreiben vom 10. Februar 2021 unter Verweis auf die schriftliche Stellungnahme des Bauamtes Steinen vom 19. Oktober 2020 im regierungsrätlichen Verfahren auf das Einreichen einer Vernehmlassung. Das Bildungsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 26. Februar 2021, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführer abzuweisen.

E. Am 18. Mai 2021 führte das Verwaltungsgericht den beantragten Augenschein durch. An der anschliessenden öffentlichen Verhandlung konnten sich die Beschwerdeführer, der Regierungsrat bzw. das Bildungsdepartement und der Gemeinderat replizierend und duplizierend sowie im Rahmen ihrer abschliessen-

den Stellungnahmen gleichzeitig auch zum Beweisergebnis des Augenscheines äussern.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Gemäss § 27 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 hat die Behörde vor Erlass eines Entscheides von Amtes wegen zu prüfen, ob die Voraussetzungen für einen Sachentscheid erfüllt sind. Ist eine dieser Voraussetzungen nicht gegeben, so trifft die Behörde einen Nichteintretensentscheid. Entscheidungsvoraussetzung ist unter anderem die frist- und formgerechte Geltendmachung des Rechtsanspruches (§ 27 Abs. 1 lit. f VRP).

1.2 Das Bildungsdepartement macht am 26. Februar 2021 vernehmlassend (S. 1 unten) geltend, das Verwaltungsgericht beziehe sich beim Gegenstand der vorliegenden Beschwerde auf das Planungs- und Baurecht. Der Fristenstillstand gelte nicht für Rechtsmittelverfahren in Planungs- und Bausachen, so dass die Frist zur Beschwerdeeinreichung nicht eingehalten wäre.

1.3 Gesetzlich vorgeschriebene Fristen dürfen grundsätzlich nicht geändert werden (vgl. § 155 Abs. 1 des Justizgesetzes [JG; SRSZ 231.110] vom 18.11.2009). Gesetzliche Fristen stehen gemäss § 157 Abs. 1 lit. c JG unter anderem still vom 18. Dezember bis und mit dem 7. Januar. Diese Vorschrift gilt unter anderem nicht für das Einsprache- und Rechtsmittelverfahren in Planungs- und Bausachen (§ 157 Abs. 2 lit. b JG).

1.4 Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage (§ 17 Abs. 1 des Gesetzes über die Denkmalpflege und Archäologie [Denkmalschutzgesetz, DSG; SRSZ 720.100] vom 6.2.2019 i.V.m. § 56 Abs. 1 VRP; vgl. Disp.-Ziff. 4 des angefochtenen Beschlusses).

1.5.1 Zwar weist das Bildungsdepartement zu Recht darauf hin, dass das Verwaltungsgericht die vorliegende Beschwerde unter dem Betreff bzw. Gegenstand "Planungs- und Baurecht" führt. Indes ist dies darauf zurückzuführen, dass das Verwaltungsgericht Natur-, Landschafts- und Heimatschutz sowie das Planungs- und Baurecht gemeinsam als einen verwaltungsrechtlichen Bereich administriert (vgl. Erfassung der Entscheide aus diesen Rechtsbereichen im jährlichen Rechenschaftsbericht in einer gemeinsamen Rubrik; Publikation ausgewählter Entscheide der genannten Rechtsbereiche in den EGV-SZ jeweils unter der gleichen Nummer [B 8]). Die Abgrenzung wird in der Regel durch eine präzisierende Bemerkung bei der Nennung des Gegenstandes im Rubrum (vorliegend "Schutz-

würdigkeit eines Gebäudes") signalisiert. Das Bildungsdepartement kann folglich allein aus der Begrifflichkeit mit Blick auf die Frage der Fristwahrung nichts zu seinen Gunsten ableiten.

1.5.2 Mit dem in EGV-SZ 2000 A.1 publizierten Entscheid VGE 1036/00 vom 27. September 2000 hatte das Verwaltungsgericht zu beurteilen, ob das Gestaltungsplanerlassverfahren als Bausache zu gelten hat, welche die alte Gerichtsordnung (aGO; SRSZ 231.110) vom 10. Mai 1974 vom Fristenstillstand - im Unterschied zu Planungssachen - ausgenommen hatte (§ 94 aGO). Unter anderem erwog das Verwaltungsgericht namentlich (Erw. 2.b/aa ff.), der Gesetzgeber habe "für die Regelung der Gerichtsferien im Bereich des Verwaltungs- und Verwaltungsgerichtsverfahrens die Methode der Generalklausel mit gewissen Ausnahmen, die ausdrücklich aufgezählt werden", gewählt. Diese Konzeption ergebe ein eindeutiges Ergebnis in dem Sinne, dass alles, was vom Gesetzgeber bei den Ausnahmen nicht ausdrücklich aufgelistet worden sei, unter die Grundregel (Generalklausel) falle. Was zu den Bausachen gehöre, erläutere die Bestimmung betreffend die Ausnahmen von der Geltung der Gerichtsferien nicht. Hingegen unterscheide der Gesetzgeber im kantonalen Planungs- und Baugesetz zwischen Planungs- und Bausachen. Im Wesentlichen hieraus schloss das Verwaltungsgericht, dass beim Gestaltungsplanerlassverfahren die Gerichtsferien zu beachten seien. Als Folge dieses Entscheides wurden auch Planungssachen explizit vom Fristenstillstand ausgenommen.

Nachdem § 157 Abs. 2 JG die Ausnahmen vom Fristenstillstand nach wie vor abschliessend regelt und der Denkmalschutz/Heimatschutz unbestreitbar in einem eigenen Gesetz geregelt wird und als eigenständiges Rechtsgebiet zu betrachten ist, lässt es sich mit Blick auf die Fristenregelungen sachlich nicht unter das Planungs- und Baurecht subsumieren. Der Fristenstillstand kommt somit zur Anwendung. Anzuführen ist, dass bereits nach Vorgabe der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) vom 18. April 1999 jedenfalls die Raumplanung (Art. 75 BV) einerseits und Natur- und Heimatschutz (Art. 78 BV) andererseits voneinander abzugrenzen sind.

1.5.3 Zu Recht hat das Bildungsdepartement folglich von einer expliziten Antragsstellung auf Nichteintreten infolge Fristversäumnisses verzichtet. Nachdem der angefochtene RRB vom 22. Dezember 2020 (Versand am 29.12.2020) den Beschwerdeführern am 30. Dezember 2020 zugegangen ist (vgl. Bf-act. 2-4), erfolgte die Beschwerdeerhebung am 21. Januar 2021 (Postaufgabe) unter Berücksichtigung des Fristenstillstandes vom 18. Dezember (2020) bis und mit dem 7. Januar (2021) rechtzeitig. Da die übrigen Prozessvoraussetzungen

gemäss § 27 Abs. 1 VRP ebenfalls gegeben sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

2.1.1 Das seit dem 1. Januar 2020 geltende Denkmalschutzgesetz sowie die dazugehörige Verordnung über die Denkmalpflege und Archäologie (Denkmalschutzverordnung, DSV; SRSZ 720.111) vom 10. Dezember 2019 bezwecken unter anderem die Erhaltung, den Schutz und die Pflege der Ortsbilder und Kulturdenkmäler (§ 1 Abs. 1 DSG). Als Schutzobjekte der Denkmalpflege gelten Objekte, denen ein erheblicher kultureller, geschichtlicher, kunsthistorischer oder städtebaulicher Wert zukommt (§ 3 Abs. 1 DSG). Schutzobjekte können neben Ortsbildern auch Gebäudegruppen und Einzelbauten unter Einbezug ihrer Ausstattung und der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung sein (§ 3 Abs. 2 lit. a und b DSG).

Der Kanton führt ein Inventar der geschützten Bauten und Objekte gemäss § 3 Abs. 2 lit. b DSG (§ 4 Abs. 1 DSG). In dieses Schutzinventar werden besonders schutzwürdige Gebäudegruppen und Einzelbauten aufgenommen, denen im Sinne von § 3 Abs. 1 DSG ein erheblicher Wert zukommt. Nach Aufnahme ins Inventar handelt es sich um Schutzobjekte. Das Schutzziel wird für jedes Schutzobjekt im Inventar festgehalten (§ 4 Abs. 2 DSG).

Der Regierungsrat nimmt gemäss § 5 Abs. 1 DSG Objekte nach Anhörung des Eigentümers und der Standortgemeinde ins Schutzinventar auf, sofern (lit. a) das Objekt besonders schutzwürdig ist sowie einen erheblichen kulturellen, geschichtlichen, kunsthistorischen oder städtebaulichen Wert aufweist, und (lit. b) der Unterschutzstellung keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Der Eigentümer erhält im Rahmen der Anhörung Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme. Es wird ihm ein begründeter, anfechtbarer Aufnahmeentscheid zugestellt (§ 5 Abs. 2 DSG). Der Regierungsrat beschliesst über die Aufnahme von Objekten ins kantonale Schutzinventar (§ 15 Abs. 1 lit. a DSG). Die kantonale Fachstelle für Denkmalpflege ist zuständig für die Überprüfung der Schutzwürdigkeit eines Objekts im Einzelfall (§ 3 Abs. 3 lit. f DSV). Bereits unter dem durch das DSG ersetzten alten Gesetz über den Natur- und Heimatschutz und die Erhaltung von Altertümern und Kunstdenkmälern (aKNHG; SRSZ 720.110) vom 29. November 1927 entschied der Regierungsrat über die Schutzwürdigkeit eines Objektes (§ 6 aKNHG; vgl. RRB Nr. 708/2017 vom 19.9.2017 betr. "Gesetz über die Denkmalpflege und Archäologie [Denkmalschutzgesetz, DSG], Bericht und Vorlage an den Kantonsrat" [nachstehend: RRB Nr. 708/2017] S. 6).

2.1.2 Der zweite Abschnitt der DSV regelt das Kantonale Schutzinventar (KSI). Gemäss § 5 DSV werden die folgenden Schutzziele unterschieden:

- a) Schutzziel I: Pflicht zur ungeschmälerten Erhaltung der äusseren und inneren Bauteile, Raumstrukturen und festen Ausstattungen;
- b) Schutzziel II: Pflicht zur Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes, Bewahrung der Raumstrukturen;
- c) Schutzziel III: Pflicht zur Erhaltung des Charakters.

§ 6 DSV formuliert die Aufnahmekriterien ins KSI, welche Anwendung auf Einzelbauten und Gebäudegruppen gemäss § 3 Abs. 2 lit. b DSG finden (§ 6 Abs. 2 DSV). Ein kulturell, geschichtlich, kunsthistorisch oder städtebaulich erheblicher Wert im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 5 Abs. 1 DSG liegt gemäss § 6 Abs. 1 DSV vor, wenn Objekte namentlich Bedeutung haben als:

- a) wichtige Zeugen der Schwyzer oder Schweizer Geschichte;
- b) prägende Elemente der traditionellen Siedlungslandschaft oder des baukulturellen Erbes;
- c) (...);
- d) mittelalterliche und neuzeitliche Blockbauten mit einem hohen Anteil an originaler Bausubstanz;
- e) (...);
- f) Bauten mit hohem Erinnerungs- oder Identifikationswert;
- g) (...).

Die Schutzobjekte werden ihrer Bedeutung entsprechend in die Kategorien "national", "regional" oder "lokal" eingeteilt (§ 7 DSV).

2.2.1 Im Bauernhausinventar (BHI; Kurzinventar; allgemein einsehbar über das kantonale WebGIS > Geokategorie "Gesellschaft, Kultur" > Denkmalpflege > Bauernhausinventar [BHI] mit jeweiligem Datenblatt) ist das Gebäude beschrieben als "Blockbau mit unregelmässigen Vorstössen im Wohngeschoss". Erwähnt wird weiter "Rillenfries sichtbar im WG und 1. OG (im OG abgearbeitet)". Die "Giebelwand SW" sei neu, "der Dachstuhl erhöht, erneuert, Spitzziegel doppelt". Die Stube soll 1941 renoviert und das Büffet entfernt worden sein. Der Kachelofen stamme aus dem 20. Jh. Hingewiesen wird auf ein "Pestloch 'Bületodloch' 56 x 62 cm in Stubenwand (sichtbar im Gang unter der Treppe)".

2.2.2 Die von der kantonalen Fachstelle eingeholte bauarchäologische Einschätzung (Gutachten) des E. _____ vom Januar 2020 (vgl. vorstehend Ingress lit. A) äussert sich namentlich zur Lage und dem äusseren Erscheinungsbild (S. 2), beschreibt den Bau (S. 3 ff.) und Spuren früherer Bewohner (S. 9 f.) und nimmt abschliessend eine Zusammenfassung und Würdigung vor (S. 11 f). Das Gutachten führt im Wesentlichen Folgendes aus:

Die Hauptfassade sei die gegen Süden (Süd-Ost) gerichtete Giebelfassade. Über einem massiv gemauerten Sockelgeschoss erheben sich zwei Vollgeschosse mit einem eingeschossigen Dachraum. Das Satteldach sei asymmetrisch gegen Osten erweitert. Die Fassaden seien in der Regel, d.h. ausser dort, wo ausnahmsweise jeweils stehende Bretter zum Einsatz gekommen seien, unverkleidet. Auffällig sei die nicht symmetrische Anlage der Fensteröffnungen, die in der Regel mit Schlagläden zu verschliessen seien. Die Giebelfassaden wiesen Vordächer über den Fensteröffnungen auf und der Eingangsbereich im Westen sei mit Aussägearbeiten dekoriert. Im Innern führe ein auf jedem Geschoss quer zum First liegender Mittelgang zu den nach Norden und Süden abgehenden Räumen. Der Kernbau lasse sich gut rekonstruieren, da einige Innenräume zwar verkleidet, andere aber unverkleidet seien (S. 2).

(Foto)
Südfassade

(Foto)
Nordfassade (oberer Bereich)

(Foto)
Ostfassade

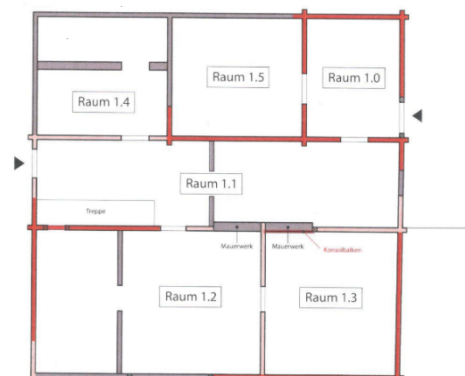
(Foto)
Westfassade (Eingangsbereich)

Unter dem Titel "Der spätmittelalterliche Kernbau" hält das Gutachten (unter Verweis auf entsprechende Abbildungen) fest, der Holzaufbau des Gründungs-

baus sei in Blockbautechnik errichtet worden und weise einen annähernd quadratischen Grundriss von 11.8 m auf 11.5 m auf. Die Balken - hochkant übereinander geschichtet und bestehend aus Fichten- und Tannen-Markholz - wiesen eine Wandstärke von 14 cm auf und seien 21 bis 34 cm hoch. Im Gefüge kämen lediglich die Aussenkanten der Balken, da diese konkav gearbeitet seien, aufeinander zu liegen; sie würden durch die Last aufeinandergedrückt und es entstehe ein Wulst; die Zwischenräume seien mit Moos verfüllt. Die Balken seien an den Ecken des Gevierts so verkämmt worden, dass das für Blockbauten typische kreuzförmige Eckgewätt entstehe (S. 3). Die Geschossunterteilung geschehe durch Bohlen, die ringsum in Nuten bzw. Falzen der Wände lägen. Eine einzige Bohlenlage trenne die Geschosse; die Decke des unteren Geschosses sei gleichzeitig Boden des darüber liegenden Geschosses. In den repräsentativen Räumen (kleine und grosse Stube) des ersten Wohngeschosses seien profilierte Bohlen-Balken-Decken zu erwarten; aktuell seien die Decken mit einer Kassetendecke resp. mit Nut- und Federbrettern verkleidet. Im zweiten Geschoss könne an der Südwand im Raum 2.4 als einzige Stelle eine bauzeitliche Fensteranlage vermutet werden; die aktuellen Fensteröffnungen überformten die bauzeitliche Version in der Regel. "Möglicherweise zeig(t)en" die Eingangstüren ins Haus und in die Stuben Mantelstüde (S. 4).

Unter dem Untertitel "die Aussengestalt" (S. 6 in initio) führt das Gutachten aus, im bauzeitlichen Zustand seien die Fassaden des Hauses unverkleidet gewesen, so dass sich anhand der Vorstösse die Binnenstruktur am Aussenbau habe ablesen lassen. Beide Trauffassaden hätten eine Laube aufgewiesen, die über die gesamte Haustiefe reichten. Die östliche Laube sei durch den pfostenflankierten Ausgang belegt. In ähnlicher Weise sei ein solcher für die westliche Traufseite zu rekonstruieren. Die Westfassade weise einen Zettelrahmen auf, der zur Vorbereitung des Längsfadens eines Gewebes fürs Aufspannen auf den Webstuhl gedient habe. Unter dem Untertitel "Die Innenräume" (S. 6, Mitte) hält das Gutachten sodann fest, das Haus sei bauzeitlich wie im angetroffenen Zustand über die Trauffassaden erschlossen worden.

Der Haupteingang liege im Westen, der rückwärtige Ausgang im Osten, wobei die Gutachterin (in Fn 12) anfügt, dass der heutige Eingang in Raum 1.0 nachträglich sein dürfte und ursprünglich die Eingangstür in der Ostwand des Mittelganges (Raum 1.1) gesessen habe. Nach dem Betreten des ersten Wohngeschosses sei man in den quer zum First



orientierten [Mittel-]Gang (Raum 1.1) gelangt, welcher die beiden Stuben im Vorderhaus (Räume 1.2 und 1.3) und die zum Gang hin offene Küche (Raum 1.5), die bauzeitlich eine offene Rauchküche gewesen sei, sowie die hintere Stube (Raum 1.4) und eine Kammer (Raum 1.0) im Hinterhaus erschlossen habe. In der westlichen Querwand habe ein bauzeitlicher Wandkasten - solche seien Vorläufer des Büffets und spätestens ab dem beginnenden 18. Jahrhundert an der gegenseitigen Wand der grossen Stube von diesem abgelöst - gelegen, der sich mit 60 x 53 cm gegen die grosse Stube öffne; solche Öffnungen würden umgangssprachlich und irrtümlicherweise als Pestlöcher bezeichnet. Der Korpus (82 x 104 x 45 cm) im Gang unter dem ins zweite Wohngeschoss führenden Treppenlauf sei in umlaufender Nut gelegen.

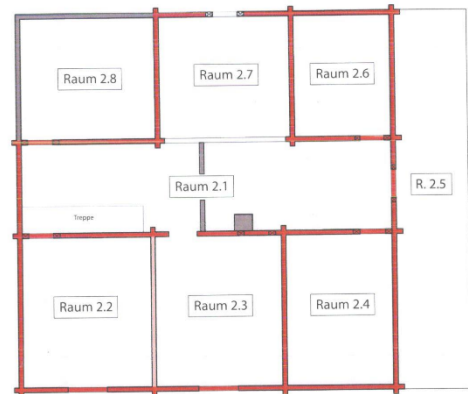
Als Dekorationselemente seien die Konsolbalken (oberste[r] Wandbalken) der beiden Stuben mit einem ca. 8 cm hohen vierrilligen Fries ausgestaltet; auch unter den Fensterreihen des ersten Wohngeschosses verlaufe über die gesamte Fassadenbreite ein mehrrilliger Fries, welcher zu den Seiten hin in ein Viertelrund auslaufe. Im gesamten Gründungsbau habe ein rötlich bis schwarz-brauner Anstrich auf den Balken festgestellt werden können. Diese Anstriche hätten dem ästhetischen Wohnempfinden gedient und es werde davon ausgegangen, dass der Zimmermann das Streichen der Oberflächen mit einem Gemisch aus einem Russpigment und einem pflanzlichen oder tierischen Bindemittel als letzte Handlung vorgenommen habe (S. 7). Je einen pigmentierten schwarzen Anstrich gebe es sicher in den Räumen 1.1 (= [Mittel-]Gang des ersten Wohngeschosses; am östlichen Pfosten des Wandkastens an der Südwand) und 2.4 (am 2. Balken von oben an der Nordwand); zwei solche Anstriche gebe es sicher im Raum 2.1 (am 2. Balken von unten an der Südwand) (vgl. S. 7 f. Abb. 10).

Die typologische Datierung verweise auf eine Entstehung in der ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts. Gemäss dendrochronologischer Altersbestimmung seien die ca. 100 für den Bau eines Hauses dieser Grösse notwendigen Bäume in den Winterhalbjahren 1542/43 bis 1547/48 geschlagen und im jeweils folgenden Frühjahr verbaut worden. Die Zeitspanne von vier Winterhalbjahren sei bemerkenswert, da das Fälldatum üblicherweise ein bis zwei Winterhalbjahre umfasse (S. 8 Mitte mit Fn 16).

Unter dem Titel "Spätere Interventionen" nennt das Gutachten namentlich die Anhebung des Dachs um etwa 1.5 m "vermutlich im 19. Jahrhundert" sowie die eventuell gleichzeitige Vergrösserung der Fensteröffnungen, Entfernung der westlichen Laube, Verschalung der Laube im Osten und Ziehen des Dachs bis über die Erweiterung im Osten. Sodann seien die Nordwestecke "ausgewechselt" und ein ca. 5 m breiter Bereich in der Südfassade ersetzt worden; im Innern sei-

en im Raum 1.4 vor 1985 Einrichtungen für den sanitären Komfort erfolgt (S. 8 [unten] f.).

Die unverkleidete "(Schlaf?) Kammer" im Vorderhaus (Raum 2.4) ermögliche einen Einblick in die spätmittelalterliche Glaubenswelt. Als Spuren früherer Bewohner liessen sich eine Reihe von Zeichen ausmachen, welche als Zeugnis der Volksfrömmigkeit interpretiert werden dürften: Neben flämmchenförmigen Einbrennspuren in der Westwand sowie einem in einem Riss ebenda liegenden Besteckstil bezeichnet das Gutachten zahlreiche kleine weisse und braune verschnürte Päckchen, die in die Wand gelegt worden seien, als besonders eindrücklich (S. 9 f.). Sodann seien an mehreren Orten des Hauses keilförmige Holzstücke, sog. Geisterbanddübel, zu beobachten, die zur Abwehr des Toggelis, eines Nachtmahrs, dienen sollten. Bisherige archäologische Beobachtungen sprächen für ein Einbringen dieser Zeichen in der Bauzeit; Ein Geisterbanddübel-Exemplar habe dendrochronologisch "unter Vorbehalt" in die Bauzeit datiert werden können.



Zusammenfassend nimmt das Gutachten folgende Würdigung vor (S. 12 f.):

Das Haus wird durch Fällarbeiten im Winter 1542 vorbereitet. Ab Frühjahr 1548 erfolgt der Bau eines zweigeschossigen Blockgefüges auf gemauertem Sockel. Der Bau beeindruckt durch seine stattliche Volumetrie: mit seiner knapp 12 x 11.5 m grossen Grundfläche steht es in der Reihe der Bauten in _____, _____strasse (_____), _____, _____weg (_____), _____ (_____) oder in _____, _____ (_____), die allesamt mit herrschaftlichen, auf Repräsentation ausgelegtem Anspruch erbaut worden sein dürften.

(Foto)
 Ostfassade (Südbereich) - Blick Richtung _____ und Fronalpstock

Mit seiner Grundrissdisposition und den typischen Konstruktionsmerkmalen gehört das Haus zur spätmittelalterlichen Wohnbaugruppe in der Innerschweiz, deren Charakteristika an baugeschichtlich untersuchten Häusern festgestellt werden konnten. Der Wohnbautypus hat seinen Anfang im 12. Jahrhundert und wird mit kleinen Änderungen die Jahrhunderte hindurch bis ins 20. Jahrhundert beibehalten. Das Haus D. _____ oberhalb Steinens ist ein Vertreter des mittleren 16. Jahrhunderts, der die oben beschriebenen Merkmale vollständig aufweist.

Der stolze Bau beeindruckt durch die Qualität des Baumaterials und dessen äusserst sorgfältige Verarbeitung, was Kriterium für den guten Erhaltungszustand sein dürfte.

Vom Gründungsbau ist der Hauptteil des ursprünglichen Bestandes noch enthalten. Es fehlen die Nordwestecke des Gebäudes, ein Teil der Südfassade, ein Teil der rückwärtigen Gangwand im ersten Wohngeschoss und ein Teil der Wand zwischen R. 1.4 und R. 1. Vermutlich liegen noch alle Boden-/Deckenbohlen unter den modernen Verkleidungen - grundsätzlich ist die bauzeitliche Substanz vom Kellergeschoss bis hin zum Dachraum mit Kammer und selbst die tragende Dachkonstruktion (Pfetten, Rafen), wenngleich nicht mehr am Ursprungsort, noch vorhanden. Die nachträglichen Interventionen, wie das Ersetzen von Fassadenteilen, das Einfügen von Leichtbauwänden oder die Erhöhung des Daches sind zurückhaltend ausgeführt worden und gewährleisten weiterhin die Lektüre des Blockbaus in seiner charakteristischen, regionaltypischen Form.

2.3 Die Beurteilung des Bildungsdepartements bzw. der kantonalen Denkmalpflegerin im vorinstanzlichen Verfahren lässt sich im Wesentlichen dem Protokoll zum Augenschein vom 29. September 2020 (Vi-act. 6), dem Sistierungsantrag gegenüber dem ARE vom 30. Juli 2020 (vgl. Bf-act. 6) sowie dem E-Mail vom 6. Februar 2020 an die Beschwerdeführerin (Vi-act. 1) entnehmen.

2.3.1 Mit E-Mail vom 6. Februar 2020 zuhanden der Beschwerdeführerin knüpft die kantonale Denkmalpflegerin wie folgt ans Gutachten an (Vi-act. 1; vgl. Bf-act. 6):

Beim Bauernhaus D. _____ in Steinen handelt es sich um einen typischen Bauzeugen des mittleren 16. Jahrhunderts. Vom Gründungsbau ist der Hauptteil des ursprünglichen Bestandes noch erhalten. Mit seiner Grundrissdisposition und den typischen Konstruktionsmerkmalen gehört das Haus zur spätmittelalterlichen Wohnbaugruppe in der Innerschweiz. Nach der Einschätzung der Bauforscherin ist der Erhaltungszustand des Blockbaus gut.

Das Haus erfüllt somit die Aufnahmekriterien ins kantonale Schutzinventar (KSI) gemäss § 6 Abs. 1 lit. d [...] DSV. Es handelt sich um einen spätmittelalterlichen Blockbau mit einem hohen Anteil an originaler Bausubstanz.

2.3.2 Im Protokoll vom 2. Oktober 2020 zum Augenschein vom 29. September 2020 im vorinstanzlichen Verfahren werden die entsprechenden Ausführungen der kantonalen Denkmalpflegerin wie folgt wiedergegeben (Vi-act. 6 S. 2 Ziff. II):

Das um 1548 erbaute Wohnhaus liegt nördlich des Ortskerns von Steinen an der _____ in Alleinlage an einem Südhang. Der Bau beeindruckt durch seine stattliche Volumetrie auf annähernd quadratischem Grundriss (12 x 11.50 Meter).

Es handelt sich um einen zweigeschossigen Blockbau auf gemauertem Sockel unter Satteldach. Nach Nordosten ist das Volumen erweitert und das Dach verlängert worden. Die Fassaden zeigen grösstenteils die Konstruktion anhand der Vorstösse der Binnenwände und sind nur teilweise mit Brettern verkleidet. Die Befensterung ist unregelmässig mit Schlagläden. Die Giebelfassaden besitzen Vordächer. Beide

Trauffassaden wiesen ursprünglich eine Laube auf. Die Nordwestecke musste vermutlich aufgrund eines Feuchtigkeitsschadens ausgewechselt werden.

Die Konstruktion und Raumstruktur sind weitgehend bauzeitlich erhalten. Im 19. Jahrhundert wurde das Dach - unter Beibehaltung der Firstpfette und einiger Rafen - um etwa 1.50 Meter angehoben. Vermutlich wurden gleichzeitig die Fensteröffnungen vergrössert, die westliche Laube entfernt und die Laube im Osten verschalt.

Der Hauptzugang zum ersten Wohngeschoss führt an der südwestlichen Trauffassade über eine einläufige aussenliegende Steintreppe. Die innere Erschliessung verläuft über einen Gang. Im Vorderhaus liegen die beiden grossen Stuben, im Hinterhaus die hintere Stube, die zum Gang hin offene Küche und eine Kammer. Die Küche war bauzeitlich eine offene Rauchküche mit seitlichen Kammern.

Der Bau weist im Vorderhaus des ersten Wohngeschosses einen mehrreihigen Fries als Bauschmuck auf und es kann vermutet werden, dass sich unter dem Holztäfer eine bauzeitliche Bohlen-Balkendecke verbirgt. Der gesamte Gründungsbau weist im Inneren einen rötlich bis schwarz-braunen Anstrich auf. In der westlichen Querwand ist die Öffnung eines bauzeitlichen Wandkastens erhalten. Verpflockungen, Dübel und Einbrennsuren zeigen Spuren zeittypischer Volksfrömmigkeit des Mittelalters und der Neuzeit. Ausserdem weisen Spuren handwerklicher Tätigkeit auf Heimarbeit hin.

Der Vorsteher des Amts für Kultur hielt am Augenschein vom 29. September 2020 fest (vgl. Augenscheinprotokoll S. 1 Ziff. I):

Da sich das Haus im Bauernhausinventar (BHI __02) befindet, wurde die Schutzwürdigkeit von der Fachstelle abgeklärt. Die Denkmalpflege kommt zum Schluss, dass das Haus schutzwürdig ist.

2.3.3 Zu spätmittelalterlichen Bauten in Steinen äusserte sich auch die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EDK) in einem Gutachten vom 19. Dezember 2016 (Vi-act. 3). Die EDK führte darin u.a. aus (S. 10 Ziff. 6), das Dorf Steinen habe "ein äusserst interessantes und vielfältiges Corpus an spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Wohnbauten, die die hohe Qualität des Ortsbilds prägen". Als Standortgemeinde verfüge Steinen damit über ein sehr attraktives und aussergewöhnliches Potential an historischer Baukultur. Die Konservierung und Restaurierung, gegebenenfalls das Weiterbauen an Denkmälern verstehe die EKD als Teil der heutigen Kultur.

2.4 Den Gebäudezustand beschrieb im Weiteren auch die J._____ GmbH, welche im Auftrag der Beschwerdeführerin am 11. April 2019, also vor den erwähnten denkmalpflegerischen Abklärungen und in Unkenntnis des Alters des Gebäudes, eine Verkehrswertschätzung vornahm. Die Wohnlage wird als ruhig "mit guten Aussichts- und Besonnungsverhältnissen, aber einer teilweise eingeschränkten Zufahrt und an eher dezentraler Lage" charakterisiert. Die Nachfrage nach Liegenschaften an solchen Lagen könne dennoch als gut bezeichnet wer-

den (S. 10/32). Der gesamte Innenausbau sei in einem sehr einfachen Standard ausgeführt und entspreche nicht mehr heutigen Anforderungen und Erwartungen. Ungenügend sei die Wärmedämmung. Die Raumhöhen seien fast durchgehend ungenügend; die Anordnung demodiert. Die Treppen seien schmal (S. 10/32). Das gesamte Wohnhaus befinde sich in einem sehr stark abgenutzten Zustand; die technische Abbruchreife werde vermutlich in den nächsten Jahren erreicht (S. 11/32). In einem stark abgenutzten Zustand befinde sich auch der Stall (S. 12/32). Das 8 ½-Zimmer-Wohnhaus mit einer gesamten Geschossfläche von insgesamt 460.42 m² weise eine anrechenbare und nicht anrechenbare Geschossfläche von 181.6 m² bzw. 214.5 m² auf (S. 16/32). Der Verkehrswert des Wohnhauses wurde auf Fr. 294'705.-- eingeschätzt, für den Stall auf Fr. 36'970.-- und für das (zusätzliche) Land (Wiesland 46'719 m² zu Fr. 4.--/m², Wald 6'632 m² zu Fr. 0.5/m² sowie unproduktive Fläche 702 m² zu Fr. 0.--) auf Fr. 190'192.--, der Verkehrswert der Liegenschaft insgesamt also auf Fr. 521'867.--, gerundet Fr. 520'000.--.

2.5 Die Gemeinde Steinen, Baukommission, nahm mit Schreiben vom 19. Oktober 2020 (in: Vi-act., "Weitere Verfahrensakten" [Verzeichnis ohne Nummerierung]) Stellung gegenüber dem Amt für Kultur und bat den Regierungsrat, "das Haus an der D. _____ [...] aus dem kantonalen Schutzinventar zu entlassen. Die Gemeinde Steinen beantragt somit die Entlassung aus dem Bauernhausinventar [...]". Der Bauherrschaft solle ermöglicht werden, den Hof zu übernehmen und Landwirtschaft zu betreiben. Eine Sanierung komme teurer als ein Neubau, wobei aufgrund des bäuerlichen Bodenrechts die Finanzierung eines möglichen Umbaus von der Bank nicht mehr unterstützt werde. Bei einer Unterschutzstellung könnte das Haus nicht saniert bzw. bewohnt werden und ein Zerfall wäre die Konsequenz. Sodann sei ein Nutzen für Dritte nicht gegeben, da die Lage ausserhalb der Bauzone eher nicht einsehbar sei und kein öffentlicher Fuss-/Fahrweg vorbeiführe.

2.6 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Entscheid erwogen, mit der bauarchäologischen Einschätzung des E. _____ vom Januar 2020 als auch mit der Würdigung der kantonalen Fachstelle sei das Erfordernis eines vorgängigen wissenschaftlichen Befundes für eine Unterschutzstellung erfüllt (Erw. 2.1). Der Erhalt des Hauses als Vertreter der spätmittelalterlichen Wohnbaugruppe in der Innerschweiz sei als gewichtig zu qualifizieren (Erw. 2.2). Vergleichbare in den vergangenen Jahren restaurierte Häuser bewiesen, dass zeitgemässes Wohnen auch in historischer Bausubstanz ermöglicht werden könne. Um den Bedürfnissen des Eigentümers einerseits weit möglichst Rechnung zu tragen und andererseits die zu grossen Teilen original erhaltene Gebäudestruktur zu erhalten, werde

das Schutzziel II gemäss § 5 lit. b DSV (Pflicht zur Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes, Bewahrung der Raumstrukturen) festgelegt (Erw. 2.4). Mit guten architektonischen Lösungen habe insbesondere der Raumhöhe bei vielen Beispielen von restaurierten Häusern begegnet werden können (Erw. 2.5). Trotz der nicht guten Einsehbarkeit für den Allgemeinbetrachter bleibe das Haus D._____ dennoch ein wichtiger Teil der traditionellen Streusiedlungslandschaft des Kantons Schwyz (Erw. 2.6). Die Kosten für eine Restaurierung blieben im zumutbaren Rahmen und die Unterschützstellung sei verhältnismässig (Erw. 2.7). Abstriche hinsichtlich des Betriebskomforts müssten aus denkmalrechtlichen Gründen hingenommen werden. Unter Würdigung der gegebenen tatsächlichen und rechtlichen Umstände seien solche Einschränkungen im Baubewilligungsverfahren verhältnismässig und nicht willkürlich. Dies gelte auch vorliegend bzgl. Erhaltung des Wohnhauses im Zusammenhang mit dem geplanten Landwirtschaftsbetrieb der Bauherrschaft (Erw. 2.8).

3.1.1 Die Beschwerdeführer machen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Die ehemalige Eigentümerin sei nie in die Abklärung der Schutzwürdigkeit einbezogen und weder angehört worden noch habe sie Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Sie sei zu keinem Zeitpunkt Verfahrenseteiligte gewesen und habe ihre zustehenden Rechte nicht wahrnehmen können. Daher sei der formell mangelhafte angefochtene RRB aufzuheben, falls er nicht sogar nichtig sei (S. 7 f., Rz. 13 insbesondere).

3.1.2 Gemäss Art. 29 Abs. 2 BV haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst die Rechte und Pflichten der Parteien auf Teilnahme am Verfahren und auf Einflussnahme auf den Prozess der Entscheidungsfindung (vgl. EGV-SZ 2008 B 2.1 Erw. 1.2.1 m.H., u.a. auf BGE 122 V 157 Erw. 1a).

In Konkretisierung des Anspruchs auf rechtliches Gehör hält § 5 Abs. 1 DSG (u.a.) fest, dass der Regierungsrat Objekte nach Anhörung des Eigentümers und der Standortgemeinde ins Schutzzinventar aufnimmt. Der Eigentümer erhält im Rahmen der Anhörung Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme (§ 5 Abs. 2 Satz 1 DSG).

3.1.3 Der Augenschein vom 29. September 2020 erfolgte u.a. im Beisein von F._____ (jun. [gemäss. Auszug GERES, Stand 26.3.2021]) in Vertretung der Eigentümerin, der Erbgemeinschaft K._____ (Vi-act. 6; vgl. Bf-act. 8; Vernehmlassung des Bildungsdepartements S. 4 unten). Das Augenschein-Protokoll wurde letzterer sodann mit Schreiben vom 2. Oktober 2020 zugestellt und es wurde ihr - wie im Übrigen auch den Beschwerdeführern (vgl. Schreiben vom

2.10.2020, in: Vi-act., "Weitere Verfahrensakten") - die Gelegenheit gewährt, hierzu Stellung zu nehmen. Gleichzeitig wurde die Erbgemeinschaft ebenfalls um "Stellungnahme im Rahmen des Aufnahmeverfahrens gemäss § 5 DSG" ersucht (Vi-act. 7; dieses Schreiben vom 2.10.2020 wurde am 6.10.2020 zugestellt [Vi-act. 8]). Die Beschwerdeführer liessen hierauf am 26. Oktober 2020 Stellung nehmen, nicht aber die vormalige Eigentümerschaft, wobei es sich bei der Beschwerdeführerin immerhin um die Tochter eines Mitgliedes der Erbgemeinschaft handelt. Damit verzichtete die Erbgemeinschaft als vormalige Eigentümerin implizit auf die Wahrnehmung des rechtlichen Gehörs. Insoweit rügen die Beschwerdeführer zu Unrecht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Ob die vormalige Eigentümerin mit ihrem Verzicht auf eine Stellungnahme angesichts der bevorstehenden Handänderung allenfalls gleichzeitig ihr Desinteresse am Unterschutzstellungsverfahren signalisierte, ist dabei irrelevant.

3.1.4 Die Beschwerdeführerin Ziff. 1 erwarb das Grundstück KTN __01 per 1. Dezember 2020 zu Eigentum (Bf-act. 7), also noch vor der regierungsrätlichen Unterschutzstellung des Hauses mit dem angefochtenen RRB vom 22. Dezember 2020, aber während laufendem Unterschutzstellungsverfahren. Die vormalige Eigentümerschaft war mithin von der Unterschutzstellung nicht mehr betroffen. Insoweit stellt sich die Frage, ob die Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren überhaupt befugt sind, eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der vormaligen Eigentümerschaft zu rügen. Wäre indes davon auszugehen, dass der Eigentumsübergang während laufendem bzw. hängigem Verfahren erfolgt, könnte und dürfte in Würdigung der Sachlage ohne Weiteres ein Parteiwechsel (vgl. § 13 VRP i.V.m. Art. 83 ZPO) angenommen und auf den Verzicht der vormaligen Eigentümerschaft auf die Weiterführung des Verfahrens i.S. einer Prozessstandschaft geschlossen werden.

3.2.1 Unter dem Titel der Verletzung von Verfahrensvorschriften rügen die Beschwerdeführer (vgl. S. 8 lit. D), nach Vorliegen der bauarchäologischen Einschätzung im Januar 2020 und nach Inkrafttreten des neuen DSG habe der Regierungsrat bzw. das Amt für Kultur mit der kantonalen Denkmalpflege mehr als ein halbes Jahr verstreichen lassen, ohne die Schutzwürdigkeit weiter zu prüfen oder vorsorgliche Massnahmen anzuordnen, obwohl die Beschwerdeführer eine Klärung der Schutzwürdigkeit verlangt hätten. Zu dieser Klärung sei das Amt nicht bereit gewesen und habe mit einer Schutzwürdigkeitsabklärung in gesetzwidriger Weise, unter Verletzung von § 8 Abs. 1 DSG, bis zum Einreichen des Baugesuchs zugewartet. Wenn das Objekt schutzfähig und schutzwürdig wäre, hätte man dies schon vor Einreichung eines Baugesuchs beurteilen können und müssen (S. 9 Rz. 15 f.). Mit der unrechtmässigen Sistierung des Baubewilli-

gungsverfahrens habe das ARE sodann gegen § 81 Abs. 1 PBG verstossen. Für die bei einer Unterschutzstellung nutzlos gewordenen Planungskosten sei der Kanton aus materieller Enteignung entschädigungspflichtig (S. 10 Rz. 17 f.; Replik S. 4 f. Ziff. 3 ff.).

Aus diesen Rügen können die Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren nichts zu ihren Gunsten herleiten.

3.2.2 § 21 DSG enthält Übergangsbestimmungen: Im (vormaligen) Kantonalen Inventar für geschützte Bauten und Objekte (KIGBO) verzeichnete Gebäude werden mit Inkrafttreten des DSG ins Schutzinventar überführt (Abs. 2). Es wird eine Inventarbereinigung durchgeführt. Der Regierungsrat regelt die Inventarbereinigung und legt den Zeitplan fest. Ist die Inventarbereinigung erfolgt, informiert das zuständige Departement die Grundeigentümer (Abs. 3). Zuständig für die Überführung und Inventarbereinigung ist die kantonale Denkmalpflege (§ 13 Abs. 1 DSV, wobei gemäss § 13 Abs. 2 DSV der Regierungsrat die Einzelheiten regelt. Laut einer Medienmitteilung des Bildungsdepartements vom 29. Juni 2020 wurde die Bereinigung des KSI ab 2020 in den Gemeinden Rothenthurm und Tuggen im Sinne eines Pilotprojektes in Angriff genommen, das Erkenntnisse für die Inventarbereinigung in den weiteren Gemeinden bringen soll. Laut RRB Nr. 911/2018 vom 11. Dezember 2018 ("Stellungnahme zum Ergebnis der Kommissionsberatung zur Totalrevision des Kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes [KNHGG]", S. 4 Ziff. 2.6) sind 988 Objekte (Stand 12/2018; hiervon 644 Objekte für welche Kantonsbeiträge gesprochen wurden) ins KSI zu überführen.

Nach Inkrafttreten des DSG soll gemäss § 5 DSG auch geprüft werden, welche Objekte neben den vom KIGBO direkt ins KSI überführten Gebäuden neu ins kantonale Schutzinventar aufzunehmen (und welche allenfalls aus dem KSI zu entlassen) sind (vgl. RRB Nr. 708/2017 S. 9 oben [zu § 4]).

Zur Frist, innerhalb welcher diese Prüfung zu erfolgen hat, macht das Gesetz (DSG wie DSV) keine Vorgaben. Es ist denn auch nicht ersichtlich, dass der Vorinstanz/Denkmalpflege bis zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde ein Verschleppen des Unterschutzstellungsverfahrens bzw. eine Verletzung des Beschleunigungsgebots vorgehalten wurde (vgl. BGE 138 II 513 Erw. 6.5 mit weiteren Hinweisen).

Insbesondere aber lässt sich das halbjährige Ruhen des Verfahrens aufgrund der Akten nicht bestätigen (zur Chronologie vgl. vorstehend Ingress lit. A; angefochtener RRB Ziff. 1 [Sachverhalt]; Vernehmlassung Bildungsdepartement S. 2; 8.7.2019: Besichtigung seitens der Denkmalpflege mit anschliessender Veranlassung eines bauarchäologischen Untersuchs; Januar 2020: Vorliegen des Gutachtens; 4./6.2.2020: E-Mail-Korrespondenz zwischen Denkmalpflege und Be-

schwerdeführerin; 27.2.2020: Besprechung der Denkmalpflege mit den Beschwerdeführern; 8./15.6.2020: Anfrage der Denkmalpflege beim ARE betreffend baurechtliche Abklärungen seitens der Beschwerdeführer [vgl. Vi-act. 1]; 30.6.2020: Baugesuch; 22.7.2020: baurechtliche Einsprache des Heimatschutzes; 30.7.2020: Antrag der Denkmalpflege auf Sistierung des Verfahrens; zum weiteren Verfahrensablauf vgl. vorstehend Ingress lit. A).

Des Weiteren betrifft die geltend gemachte Unrechtmässigkeit der Sistierung an und für sich das Baubewilligungsverfahren und wäre entsprechend in jenem Verfahren zu rügen.

Der von den Beschwerdeführern angerufene § 8 Abs. 2 DSG, wonach innerhalb von drei Monaten nach getroffenen vorsorglichen Massnahmen über die Unterschutzstellung entschieden werden muss (vgl. Beschwerde S. 8 Rz. 14 in fine), ist vorliegend nicht einschlägig. Vorsorgliche Massnahmen gestützt auf § 8 Abs. 1 DSG erfolgen dann, wenn bei einem nicht inventarisierten Objekt Erkenntnisse zu Tage treten, die einen Schutz des Objektes angezeigt erscheinen lassen. Vorsorgliche Massnahmen im Sinne dieser Bestimmung sind nach den gesetzgeberischen Intentionen zu treffen, wenn man "bereits am Bauen respektive Abreissen ist" (vgl. Voten KR M. Brun und M. Müller, Protokoll der a.o. Kantonsratssitzung [nachstehend: Ratsprotokoll] vom 6.2.2019 S. 824). Im Unterschied hierzu wurde vorliegend die kantonale Denkmalpflege angesichts des Eintrages des Hauses im BHI richtigerweise bereits im Voraus beigezogen. Abgesehen davon wurde seitens des Regierungsrates (M. Stähli) anlässlich der Beratung im Rat (vgl. Ratsprotokoll S. 825) darauf hingewiesen, dass es sich bei den drei Monaten um eine Ordnungsfrist handelt.

3.2.3 Allenfalls nutzlos gewordene Planungskosten und ein allfälliger Anspruch auf einen Ersatz für planerische Nachteile (vgl. § 36k PBG) sind nicht Gegenstand des vorliegenden Unterschutzstellungsverfahrens. Die von den Beschwerdeführern (vorsorglich) geltend gemachte materielle Enteignung fällt zudem in den Zuständigkeitsbereich der kantonalen Schätzungskommission, die festzustellen hat, ob bei Eigentumsbeschränkungen, die in ihrer Wirkung einer Enteignung gleichkommen (§ 14 Abs. 1 Enteignungsgesetz [EntG; SRSZ 470.100] vom 22.4.2009), eine materielle Enteignung zu bejahen ist (§ 14 Abs. 2 EntG und § 36 lit. c EntG; vgl. § 36l PBG i.V.m. EntG). Mithin hat nicht das Verwaltungsgericht (erstinstanzlich) hierüber zu befinden (vgl. VGE III 2021 17 vom 29.3.2021 Erw. 7.2).

3.2.4 Den Beschwerdeführern ist darin beizupflichten, dass die Prüfung der Schutzwürdigkeit grundsätzlich unabhängig von einem konkreten Baugesuch zu

erfolgen hat. Der RRB Nr. 708/2017 (S. 16 zu § 23 Übergangsbestimmungen) nennt als Grundlagen für die Prüfung einer allfälligen Schutzwürdigkeit das BHI, die Kunstdenkmäler-Inventare (KDM) und das Inventar der neueren schweizerischen Architektur (INSA). Die in diesen Werken verzeichneten Bauten dürften vorab im Fokus einer allfälligen Unterschutzstellung stehen. Eine frühzeitige Prüfung einer Inventarisierung im KSI - soweit es die Ressourcen des zuständigen Amtes erlauben - stünde dabei wohl grundsätzlich unabhängig von einem aktuellen Bauvorhaben im Interesse der Eigentümer. Was die erforderlichen Ressourcen anbelangt ist indes zu beachten, dass das KIGBO (bzw. KSI) wie erwähnt gegen 1'000 Objekte enthält, deren Prüfung einer Überführung ins KSI in erster Linie zu erfolgen hat(te), während die Prüfung der Inventaraufnahme neuer Objekte (so beispielsweise auch von im BHI verzeichneter Gebäude) erst in zweiter Priorität geplant ist/war.

3.3.1 Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, die Voraussetzungen, unter welchen einem Objekt ein kulturell, geschichtlich, kunsthistorisch oder städtebaulich erheblicher Wert i.S.v. §§ 3 Abs. 1 und 5 Abs. 1 DSG zukomme, seien lediglich auf Stufe Verordnung in § 6 Abs. 1 DSV geregelt. Da es sich bei der Unterschutzstellung um einen schweren Eingriff in die Eigentumsgarantie handle, genüge diese Umschreibung für die Unterschutzstellung auf Verordnungsstufe nicht. Das Erfordernis der Gesetzesform sei verletzt (Beschwerde S. 12 Rz. 22; Replik S. 7 ff. lit. C Ziff. 8 ff.). Die Beschwerdeführer rügen mithin einen Verstoß gegen das Gesetzmässigkeitsprinzip.

3.3.2 Das Gesetzmässigkeitsprinzip, d.h. das Erfordernis der Gesetzesform, besagt, dass die wichtigen Rechtsnormen, auf denen die Verwaltungstätigkeit beruht, in einem Gesetz enthalten sein müssen (vgl. § 3 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Schwyz [KV; SRSZ 100.100] vom 24.11.2010: Grundlage staatlicher Tätigkeit ist das Recht). Auf Bundesebene gehören hierzu nach Art. 164 Abs. 1 lit. b BV die grundlegenden Bestimmungen unter anderem über die Einschränkungen verfassungsmässiger Rechte. Für die Umschreibung der Wichtigkeit einer Rechtsnorm sind namentlich die Kriterien der Eingriffsintensität, der Zahl der von einer Regelung betroffenen Personen, die finanzielle Bedeutung sowie die Akzeptierbarkeit massgebend (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich 2020, Rz. 351 ff.; Wiederkehr, in: Wiederkehr/Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Bern 2012, § 5 Rz. 1377). Der Gesetzgeber trifft dabei die Grundentscheidungen und legt die grossen Linien fest. Der Verordnungsgeber befasst sich dagegen mit den Details sowie mit denjenigen Fragen, die besondere Fachkenntnisse verlangen (Häfelin/Müller/Uhlmann,

a.a.O., Rz. 360; Wiederkehr, a.a.O., § 5 Rz. 1379; vgl. auch Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 3. Aufl. 2009, § 19 Rz. 17 f., 36 ff.).

3.3.3 Die in Art. 26 BV gewährleistete Eigentumsgarantie umfasst die Baufreiheit, welche die Nutzung eines Grundstücks durch Überbauung schützt. Die Unterschutzstellung eines privaten Gebäudes stellt daher einen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Beschränkungen dieses Nutzungsrechts müssen als Grundrechtseingriffe die Voraussetzungen von Art. 36 BV erfüllen und damit namentlich auf einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage beruhen. Während schwerwiegende Einschränkungen im formellen Gesetz selbst vorgesehen sein müssen, genügt für leichte Eingriffe eine Grundlage im Ordnungsrecht. Ein schwerer Eingriff liegt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung namentlich vor, wenn die bisherige oder künftig mögliche, bestimmungsgemässe Nutzung eines Grundstücks durch Verbote oder Gebote verunmöglicht oder stark erschwert wird (BGE 145 I 156 Erw. 4.1). Ein schwerer Eingriff in die Eigentumsgarantie wurde bezüglich einer Unterschutzstellung bejaht, die den Umbau eines Gebäudes wesentlich beschränkte, weil insbesondere Volumen und Fassaden aufrechterhalten werden mussten (Urteil BGer 1C_212/2014 vom 18.11.2014 Erw. 4.2), ebenso bei einer Unterschutzstellung nicht nur des Äusseren des Gebäudes, sondern auch der inneren Raumaufteilungen und verschiedener Ausstattungselemente, was die Umbaumöglichkeit wesentlich beschränkt (vgl. Urteil BGer 1C_368/2019 vom 9.6.2020 Erw. 9.3).

Jedenfalls stellt eine Unterschutzstellung unter die Schutzziele I und II (vorstehend Erw. 2.1.2) mithin einen schweren Eingriff in die Eigentumsfreiheit dar.

3.3.4 Mit dem DSG besteht die erforderliche gesetzliche Grundlage (im formellen) Sinn, welche einen Eingriff in die Eigentumsfreiheit rechtfertigen kann. Das DSG umschreibt die Schutzobjekte, namentlich auch Einzelbauten, sowie die Kriterien zur Bestimmung der Schutzwürdigkeit (vgl. vorstehend Erw. 2.1.1).

Die Beurteilung, ob die Schutzkriterien erfüllt sind, wurde vom Gesetzgeber dem Regierungsrat übertragen; er wurde auch mit dem Vollzug und dem Erlass der erforderlichen Vollzugsvorschriften beauftragt sowie der Aufsicht über die Gemeinden und Bezirke beim Vollzug des Gesetzes (§ 20 Abs. 1 und 2 DSG; vgl. auch § 59 Abs. 1 KV). Zum einen wurde diese Regelung damit begründet, dass die Unterschutzstellung von Objekten zwar einen (weitreichenden) Eingriff ins Eigentumsrecht darstellt (RRB Nr. 708/2017 vom 19.9.2017 S. 14 zu § 17 EntwDSG). Zum andern bedingen Heimat- und Denkmalschutz zweifelsohne besondere Fachkenntnisse. Entsprechend wurde dem Regierungsrat nicht nur die Bezeichnung des zuständigen Departements übertragen, sondern auch der kanto-

nenen Fachstellen für Denkmalpflege (und Archäologie) sowie die Bestimmung von deren Aufgaben. Diese Zuständigkeitsregelung ist sachgerecht.

3.3.5 Im Rahmen seines Vollzugsauftrags hat der Regierungsrat in § 6 DSV die Aufnahmekriterien näher definiert. Es kann nicht gesagt werden, dass diese Umschreibungen (vgl. vorstehend Erw. 2.1.2) nicht den Vorgaben des Gesetzes ("kulturell, geschichtlich, kunsthistorisch oder städtebaulich", "erheblicher Wert") gerecht werden. Bei diesen Umschreibungen im (formellen) Gesetz handelt es sich um offen formulierte (unbestimmte) Rechtsbegriffe, welche dem Rechtsanwender bei deren Ausfüllung einen weiten Ermessensspielraum eröffnen. Der Regierungsrat hat - entsprechend seinem Vollzugsauftrag - diesen unbestimmten Begriffen in § 6 Abs. 1 DSV einen konkreteren Inhalt gegeben und sie dadurch insbesondere eingengt. Diese Ausfüllung unbestimmter Rechtsbegriffe im Gesetz steht gleichzeitig auch im Zeichen der Rechtssicherheit und rechtsgleichen Behandlung betroffener Eigentümer. Die Rechtssicherheit wurde denn auch unisono als ausdrückliches Ziel des DSG genannt (vgl. RRB Nr. 708/2017 S. 1 Ziff. 1, S. 4 Ziff. 3.2; Ratsprotokoll S. 816 [Kommissionssprecher KR M. Bachmann], S. 817 [KR M. Brun], S. 818 [KR J. Prelicz und KR M. Müller], S. 819 [KR D. Blunschy und M. Spirig]). Auch wenn die Gleichbehandlung im Rat kein Thema war, ist sie dennoch von Verfassung wegen zwingend auch zu beachten (Art. 8 BV; § 10 KV i.V.m. Art. 8 BV). Eine Verletzung des Gesetzmässigkeitsprinzips kann insoweit nicht erkannt werden.

3.3.6 Ein Gleiches gilt hinsichtlich der Schutzziele, die gemäss § 4 Abs. 2 DSG für jedes Schutzobjekt im Inventar festzuhalten sind. Mit der Definition eines Schutzzieles bekommt der Eigentümer "erstmal ... eine grobe Umschreibung, was von seiner Liegenschaft schützenswert ist" (vgl. KR M. Müller, Ratsprotokoll S. 818; ansonsten wurden die Schutzziele in der Ratsdiskussion nicht mehr erwähnt). Das Bildungsdepartement führt vernehmlassend aus (S. 7 ad III. Ziff. 26), dass die Kommission für Bildung und Kultur im Gesetz den Schutzzumfang bestehend aus "Schutzziel und Schutzbestimmungen" habe festlegen wollen. Dem sei indes entgegengehalten worden, dass damit einerseits ein grosser administrativer Aufwand und entsprechend hohe Kosten verbunden wären; andererseits würde der Handlungsspielraum der Grundeigentümer und der Denkmalpflege unnötig stark eingeschränkt, wenn der Schutzzumfang bereits bei der Inventarisierung sehr konkret und detailliert festgeschrieben werden müsste.

Wenn sich der Regierungsrat in § 5 DSV auf drei unterschiedliche Schutzziele beschränkt hat, entspricht dies somit ebenfalls den Intentionen des Gesetzgebers im Sinne einer Kompromisslösung. Die relativ offene Umschreibung der drei Schutzziele in der DSV mit einer graduell unterschiedlichen Eingriffsintensität in

die Eigentumsfreiheit der betroffenen Eigentümer steht nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des DSG und kann gleichzeitig einen Beitrag zur Rechtssicherheit und Gleichbehandlung leisten, ohne den Handlungsspielraum, um dem Einzelfall (im Rahmen eines allfälligen von der kantonalen Fachstelle zu begleitenden Baubewilligungsverfahren betreffend Restaurierungen oder Veränderungen an Schutzobjekten, vgl. § 6 Abs. 2 DSG) gleichwohl noch gerecht werden zu können, durch ergänzende normierte Schutzbestimmungen einzuengen. Eine Verletzung des Gesetzmässigkeitsgrundsatzes ist auch betreffend die Schutzziele nicht erkennbar.

Die Auffassung der Beschwerdeführer, der Regierungsrat habe für jedes Bauteil den Schutzzumfang zuzuweisen (Replik S. 9 f. Ziff. 14), geht fehl. Der Hinweis auf BGE 120 Ia 270 (Erw. 4 f. [Badischer Bahnhof]) kann vorliegend nicht einschlägig sein. Abgesehen davon, dass - wie ausgeführt - der Gesetzgeber die den Beschwerdeführern vorschwebende Schutzzumfangbestimmung für einzelne Gebäudebereiche/-teile explizit nicht wollte und vielmehr bloss eine relativ grobe Differenzierung dem Willen des Gesetzgebers entspricht (vgl. auch Vernehmlassung des Bildungsdepartements S. 7 ad III. Ziff. 26), könnte(n) beim vorliegenden Bauernhaus mit einer Grundfläche von knapp 12 m x 12 m eine differenzierte Unterschutzstellung bzw. differenzierte Schutzziele im Unterschied zu grossdimensionierten Bauten und Anlagen wie dem erwähnten Badischen Bahnhof, wo verschiedene Räume/Säle von einer Unterschutzstellung ausgenommen wurden, naheliegenderweise nicht oder nur sehr schwer realisiert werden. Zudem weist das Bildungsdepartement vernehmlassend (am erwähnten Ort) darauf hin, dass die Inventarbereinigung im Sinne von § 21 (Abs. 3) DSG für die Gemeinde Steinen noch nicht erfolgt sei, und ein Inventarblatt für das Haus D. _____ daher noch fehle.

4.1.1 Die Beschwerdeführer rügen insbesondere auch eine unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts. Der Regierungsrat verkenne, dass weder in der bauarchäologischen Einschätzung noch von der kantonalen Denkmalpflegerin die Schutzwürdigkeit und/oder Schutzfähigkeit bejaht bzw. verneint werde. Die bauarchäologische Einschätzung mache zudem keinerlei Aussagen dazu, inwiefern ein kulturell, geschichtlich, kunsthistorisch oder städtebaulich erheblicher Wert vorliege, und genüge damit den Anforderungen an einen wissenschaftlichen Befund nicht. Sodann bezeichne sich diese Einschätzung selber als Kurzinventar und entspreche nicht den Anforderungen an einen hinreichenden wissenschaftlichen Befund. Die Unterschutzstellung erfolge willkürlich (S. 5 ff., Rz. 9 f.; Replik S. 8).

Selbst wenn das Erfordernis der Gesetzesform nicht verletzt wäre, seien die Voraussetzungen für die Unterschutzstellung nicht erfüllt. Die Ausführungen des Regierungsrats stützten sich auf Einschätzungen, die weitestgehend keine fundierten wissenschaftlichen Untersuchungen darstellten, sondern aus Mutmassungen bestünden, sodass die Annahme eines erheblichen kulturellen Werts des Bauernhauses willkürlich und unter nicht vollständig festgestelltem Sachverhalt erfolge. Der Regierungsrat führe weder aus, worin die originale Bausubstanz erhalten sei, noch worin die Erheblichkeit des kulturellen Werts liege. Die bauarchäologische Einschätzung und die Einschätzung der kantonalen Denkmalpflege äusseren sich ebenso mit keinem Wort dazu, worin der kulturelle Wert des Bauernhauses liegen soll, geschweige denn zur Erheblichkeit dieses kulturellen Wertes. Auf weitere mögliche Beurteilungspunkte werde weder im angefochtenen RRB noch in der bauarchäologischen Einschätzung noch in der Einschätzung der kantonalen Denkmalpflege eingegangen. Die Voraussetzungen nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 2 und 5 Abs. 1 DSG i.V.m. § 6 Abs. 1 DSV seien nicht erfüllt (vgl. Beschwerde S. 12 ff., Ziff. 23 in initio und Ziff. 25 insbesondere; Replik S. 8 Rz. 10 ff.).

Da der Regierungsrat das Bauernhaus pauschal unter Schutz stelle und ihm den nur generell-abstrakten Schutzzumfang nach § 5 lit. b DSV zuweise bzw. dem Schutzziel II unterstelle, sei nicht ersichtlich, worin genau der Schutzzumfang liege. Der Regierungsrat verletze damit § 4 Abs. 2 DSG (S. 14 Rz. 26).

Die Unterschutzstellung des Bauernhauses liege nicht im öffentlichen Interesse. Dem Bauernhaus komme kein erheblicher kultureller Wert zu; der Automatismus, wonach dem Bauernhaus insofern ein erheblich kultureller Wert zukomme, als es einen angeblich hohen Anteil originaler Bausubstanz aufweise, entspreche nicht der Absicht des Gesetzgebers. Das Haus sei für die Allgemeinheit weder zugänglich noch einsehbar; Dritte hätten keinen Nutzen an einer Unterschutzstellung und ein Mehrwert für die Volkswirtschaft oder den Ortsbildschutz sei nicht ersichtlich (S. 15 f. Rz. 29 f.; Replik S. 10 f. Ziff. 18 f.).

Die Unterschutzstellung sei auch nicht verhältnismässig. Da nicht ersichtlich sei, worin nebst dem angeblich hohen Anteil originaler Bausubstanz der erhebliche kulturelle Wert des Gebäudes liege, sei die Unterschutzstellung nur schon deshalb weder geeignet noch erforderlich. Auch die Zumutbarkeit sei nicht gegeben, da gewichtige private Interessen höher zu gewichten seien als das angebliche öffentliche Interesse. Die Beschwerdeführer würden beabsichtigen, den Hof zu übernehmen, weiterhin Landwirtschaft zu betreiben und planten ein Generationenhaus mit zwei Wohneinheiten. Das bisherige Haus weise namentlich ungenügende Raumhöhen sowie eine stark demodierte Raumanordnung auf. Die

Wohnhygiene entspreche nicht heutigem Standard. Die beabsichtigte landwirtschaftliche Tätigkeit würde erschwert oder ganz verhindert; die Wirtschaftsfreiheit werde in unzumutbarer Weise verletzt. Eine Sanierung des Hauses und des Stalles käme aufgrund der Unterschutzstellung erheblich teurer als die Realisierung eines Neubaus; der bauliche Zustand würde Sanierungsmassnahmen unzumutbar machen, wobei mit Zusatzkosten bis zu Fr. ___'000.-- zu rechnen sei. Der Regierungsrat habe die finanziellen Verhältnisse der Beschwerdeführer ungenügend oder gar nicht abgeklärt. Erschwerend komme hinzu, dass die Zusatzkosten nicht mit Fremdkapital gestemmt werden könnten, da die Belastungsgrenze bei [rund] Fr. ___'000.-- liege. Die Unterschutzstellung stelle für die geplante Weiterführung und Ausbau des Landwirtschaftsbetriebs eine unzumutbare Hürde dar und ferner sei der Eingriff ins Eigentum auch in faktischer Hinsicht unzumutbar (S. 17 ff. Rz. 32 ff.; Replik S. 11 ff. Ziff. 20 ff.).

Die Unterschutzstellung sei ebenso im Lichte ihr entgegenstehender öffentlicher Interessen unzumutbar und unverhältnismässig: Sie erschwere oder verunmögliche die Fortführung der landwirtschaftlichen Tätigkeit und laufe damit den landwirtschaftlichen und raumplanerischen Interessen zuwider (S. 21 f. Rz. 36).

4.1.2 Zum Eventualantrag argumentieren die Beschwerdeführer, in erster Linie gehe es um die Bewahrung der Bausubstanz, des äusseren Erscheinungsbildes sowie des Charakters des Bauernhauses; so führe der Regierungsrat aus, dem Bau komme als prägendes Element der traditionellen Siedlungslandschaft und als spätmittelalterlicher Blockbau ein erheblicher kultureller Wert zu. Darin liege der Fokus der Unterschutzstellung. Mit dem Schutzziel II werde "über das Ziel hinausgeschossen". Der Regierungsrat habe bei der Schutzzieلفestlegung die erforderliche Interessenabwägung nicht oder nicht umfassend vorgenommen. Dem öffentlichen Interesse an der Unterschutzstellung könne mit einer mildereren, zumutbareren und damit verhältnismässigeren Massnahme (Festlegung des Schutzziels III nach § 5 lit. c DSV) entsprochen werden. Dem Denkmalschutz werde damit hinreichend Rechnung getragen (S. 23 ff. Rz. 38 ff.; Replik S. 16 f. Ziff. 31 f.).

4.2 Neben der gesetzlichen Grundlage, welche mit dem DSG (und der DSV) gegeben ist, müssen Einschränkungen von Grundrechten durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig sein (Art. 36 Abs. 2 und 3 BV).

4.3.1 Die Beschwerdeführer rügen, es bestehe heute die Tendenz der Behörden und Rechtsmittelinstanzen, das bei der Einschränkung von Grundrechten zu prüfende öffentliche Interesse mit der gesetzlichen Grundlage in eins zu setzen. So habe die Vorinstanz und auch das Verwaltungsgericht im VGE III 2020 173 vom

30. Dezember 2020 verfahren. Sinngemäss wird damit gleichzeitig eine Verletzung der Begründungspflicht reklamiert.

4.3.2 Beim Begriff des öffentlichen Interesses handelt es sich um eine wertungsbedürftige Generalklausel, einen unbestimmten Rechtsbegriff, welcher konkretisierungsbedürftig ist und verschiedenste Interessen beinhalten kann, die sich hauptsächlich aus der Verfassung, den Ziel- und Zweckartikeln in Sachgesetzen und (in seltenen Fällen) aus Verordnungen gewinnen lassen. Im öffentlichen Interesse liegt grundsätzlich alles, was der Staat zum Gemeinwohl vorkehren muss, um eine ihm obliegende Aufgabe zu erfüllen (Wiederkehr, a.a.O., Rz. 1854 f.). Das öffentliche Interesse hat hinreichend bestimmt, aktuell und konkret zu sein (Wiederkehr, a.a.O., Rz. 1862).

Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmalern liegen nach der Rechtsprechung allgemein im öffentlichen Interesse (Urteile BGer 1C_499/2019 vom 7.7.2020 Erw. 3.3; 1C_553/2010 vom 23.2.2011 Erw. 2.1).

Wie gewichtig dieses öffentliche Interesse ist und in welchem Ausmass es einen denkmalpflegerischen Schutz eines Objekts verlangt, ist gemäss ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne im Einzelfall zu prüfen (Urteile BGer 1C_368/2019 vom 9.6.2020 Erw. 11.3; 1C_499/2019 vom 7.7.2020 Erw. 3.3; 1C_101/2010 vom 11.5.2010 Erw. 3.1). Dabei ist von einer sachlichen, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützten Gesamtbetrachtung auszugehen, die den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerkes mitberücksichtigt (Urteil BGer 1C_499/2019 vom 7.7.2020 Erw. 3.3 mit Hinweisen; BGE 118 Ia 384 Erw. 5a S. 389; 120 Ia 270 Erw. 4a S. 275; 135 I 176 Erw. 6.2 S. 182; je mit Hinweisen). Wo es um die Frage geht, in welchem Umfang ein Objekt geschützt werden soll, ist zu beachten, dass ein Bauwerk nach den praktizierten Grundsätzen der Denkmalpflege grundsätzlich als Ganzes betrachtet wird, zu dem auch weniger bedeutungsvolle Räume gehören können. Der Schutz einzelner Bauteile ohne Rücksicht auf das Zusammenwirken von Innerem und Äusserem entspricht den heutigen Auffassungen über den Denkmalschutz nicht mehr (BGE 120 Ia 270 Erw. 4.b; BGE 118 Ia 384 Erw. 5.3; Urteile BGer 1C_300/2011 vom 3.2.2012 Erw. 5.1.2; 1P.79/2005 vom 13.9.2005 Erw. 4.3).

Zu berücksichtigen ist des Weiteren zum einen, dass sich der Denkmalschutz heute nicht nur auf Altertümer und Bauten von überragender Schönheit, kunsthistorischem Wert und geschichtlicher Bedeutung erstreckt, sondern auch auf Objekte aus neuerer Zeit und auf Gebäude, welche für ihre Entstehungszeit charakteristisch sind (Urteil BGer 1C_55/2011 vom 1.4.2011 Erw. 6.1 mit zahlreichen Hinweisen, u.a. auf BGE 121 II 8 Erw. 3b, Urteil BGer 1P.67/1986 vom 2.7.1986,

in: ZBI 88/1987 S. 538; W. Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, 2008, S. 183 ff.). Zum ändern dürfen Denkmalschutzmassnahmen als häufig schwerwiegende Eigentumseingriffe nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden. Sie müssen breiter abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung befürwortet werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können (Urteil BGer 1C_55/2011 vom 1.4.2011 Erw. 6.1; BGE 135 I 176 Erw. 6.2). Die Frage, ob die Schutzwürdigkeit der betroffenen Gebäude oder Anlagen für einen "Allgemeinbetrachter" oder "Durchschnittsbürger" ohne Weiteres erkennbar ist, ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung indessen kein entscheidendes Kriterium für die Bejahung des öffentlichen Interesses an der Unterschutzstellung (Urteil BGer 1C_55/2011 vom 1.4.2011 Erw. 6.3.2).

4.3.3 Der RRB Nr. 708/2017 definiert "Denkmalpflege und Archäologie als öffentliche Aufgabe" (S. 2 Ziff. 2.1.1). Es kann kaum in Abrede gestellt werden, dass öffentliche Aufgaben schon im Grundsatz von einem öffentlichen Interesse abgedeckt sind und/oder von öffentlichem Interesse sein müssen. Andernfalls verkäme die öffentliche Aufgabe zu einem sinnentleerten Selbstzweck. Gemäss den Ausführungen in diesem RRB (unter Ziff. 2.1.1) verfügt der Kanton Schwyz über eine enorm vielfältige Kulturlandschaft sowie eine reichhaltige Baukultur. Es wird weiter ausgeführt, dass die schützenswerten Einzelobjekte zusammen mit den bedeutenden Ortsbildern einen wesentlichen Teil der kollektiven Identität ausmachen. Diese Zeugen der Vergangenheit seien "für die Gesellschaft wichtige Orientierungspunkte in einer schnelllebigen, globalen und zunehmend virtuell geprägten Welt". Es sei folgerichtig, dass die Pflege der Denkmäler als öffentliche Aufgabe betrachtet werde; Denkmalschutz und Denkmalpflege seien öffentliche und wichtige Aufgaben des Staates.

Dieses derart umschriebene öffentliche Interesse artikuliert sich in der Zweckbestimmung des DSG (§ 1), wonach das Gesetz unter anderem die Erhaltung der Kulturdenkmäler bezweckt, wozu auch der Schutz von Einzelbauten unter Einbezug ihrer Ausstattung und der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung zählt (vgl. § 3 Abs. 2 lit. b DSG). Das allgemeine öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung, wie es sich aus dem Gesetz ergibt, bedarf mithin nicht einer eigenen (einlässlichen) Beurteilung.

Das gewissermassen individualisierte öffentliche Interesse am Schutz eines Einzelobjektes widerspiegelt sich in den ebenfalls im Gesetz bzw. der Verordnung normierten Kriterien (§ 3 Abs. 1 DSG und § 5 Abs. 1 lit. a DSG i.V.m. § 6 Abs. 1 DSV). Sind diese Kriterien bzw. ist eines davon gegeben, ist auch das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung - unter Vorbehalt entgegenstehender öf-

fentlicher oder privater Interessen (§ 5 Abs. 1 lit. b DSG) - grundsätzlich gegeben. Die Grundlagen für die Beurteilung der Kriterien liefern die Fachleute (vgl. § 3 Abs. 3 lit. f DSV).

4.3.4 Die Gewichtigkeit des öffentlichen Interesses und dessen Konsequenzen für die Intensität der Unterschutzstellung sind indes gemäss der erwähnten bundesgerichtlichen Rechtsprechung (erst) bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne zu prüfen. Aspekte wie die von den Beschwerdeführern angeführte fehlende Zugänglichkeit und Einsehbarkeit für die Allgemeinheit und der fehlende Nutzen für Dritte (vgl. Replik S. 10 f. Ziff. 18) sind mithin bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit zu gewichten.

4.4.1 Einem Entscheid zur Schutzwürdigkeit eines Objekts hat wie gesagt (vorstehend Erw. 4.3.2, Erw. 4.3.3 i.f.) ein wissenschaftlicher Befund voranzugehen. In diesem Zusammenhang gilt es darauf hinzuweisen, dass die Kantone gestützt auf Art. 25 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vom 1. Juli 1966 verpflichtet sind, Fachstellen für den Naturschutz, den Heimatschutz und die Denkmalpflege zu bezeichnen. Gemäss Art. 26 Abs. 1 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1) vom 16. Januar 1991 sorgen die Kantone für einen sachgerechten und wirksamen Vollzug von Verfassungs- und Gesetzesauftrag und sie haben dazu Amtsstellen als Fachstellen für Naturschutz, Heimatschutz und Denkmalpflege zu bezeichnen. Diese Aufgabe erfüllt im Kanton Schwyz in Bezug auf die Denkmalpflege die kantonale Denkmalpflege. Diesen Fachstellen kommt beim Vollzug des Heimatschutzes eine zentrale Bedeutung zu (VGE III 2020 173 vom 30.12.2020 Erw. 2.1.3 m.H.a. VGE III 2014 116 vom 25.11.2014 Erw. 7.1). Inhaltlich stellt ein Amtsbericht i.S.v. § 24 Abs. 1 lit. a VRP einer Behörde, welche aufgrund ihrer Tätigkeit besondere Sachkenntnisse besitzt, ein Gutachten dar (Plüss, in: Kommentar VRG, 3. A., § 7 Rz. 60, 149). Kommt den Feststellungen der fachkundigen Behörde zu den Qualitäten eines Schutzobjektes somit grosses Gewicht zu, dürfen sich die rechtsanwendenden Behörden nicht ohne triftige Gründe darüber hinwegsetzen und müssen sie Abweichungen begründen (Urteile BGer 1C_179/2015 vom 11.5.2016 Erw. 5.2 mit Hinweisen auf BGE 140 II 264 Erw. 2.3; BGE 137 III 226 Erw. 4; 1C_595/2013 vom 21.2.2014 Erw. 4.1.2; 1C_626/2017 und 1C_628/2017 vom 16.8.2018 Erw. 5.4; Saputelli, Umfassende Interessenabwägung beim Denkmalschutz, PBG 2016/3 S. 33). Solche triftigen Gründe liegen etwa vor, wenn ein Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält (Urteil BGer 1C_595/2013 vom 21.2.2014 Erw. 4.1.1). Gelangt die rechtsanwendende Behörde jedoch zur Auffassung, dass ein Gutachten nicht schlüssig ist, sind nötigenfalls ergänzende Beweise zur Klärung dieser Zweifel zu

erheben (Urteil BGer 1C_17/2010 vom 8.9.2010 Erw. 3.2 m.H.). Das Abstellen auf eine nicht schlüssige Expertise bzw. der Verzicht auf die gebotenen zusätzlichen Beweiserhebungen kann gegen das Verbot willkürlicher Beweiswürdigung verstossen (Urteil BGer 1C_288/2012 vom 24.6.2013 Erw. 2.4.3). Das Gleiche gilt auch, wenn ein Gericht oder eine Behörde auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen zieht.

4.4.2 Die fachliche Qualifikation der Verantwortlichen für das Gutachten, L._____ (Studium der Kunstgeschichte, klassischen Archäologie sowie Geschichte mit Schwerpunkt Mittelalter, Mitwirkung bei zahlreichen Publikationen und Fachbeiträgen, gleichzeitig Inhaberin der Einzelunternehmung E._____), kann nicht bestritten werden. Dies gilt ebenso für die kantonale Denkmalpflegerin sowie den Vorsteher des Amtes für Kultur (vgl. VGE III 2020 173 vom 30.12.2020 Erw. 2.2).

Die Vorbringen der Beschwerdeführer gegen diese Fachpersonen, namentlich gegen die Gutachterin L._____ (Replik S. 5 Ziff. 6 f.), sind unbegründet und erscheinen als überzogen. Der Beweiswert einer Begutachtung definiert sich über den Inhalt des gutachterlichen Berichts und nicht über die Bezeichnung ("Kurzinventar"). Der Vergleich mit BGE 137 V 210 (betr. Einholung von Administrativ- und Gerichtsgutachten bei Medizinischen Abklärungsstellen [MEDAS]) kann nicht verfangen; von einer "Industrie" kann vorliegend nicht die Rede sein (was der Zahlenvergleich beispielsweise mit den im Jahr 2020 allein vom Zentrum für Medizinische Begutachtung, Basel [ZMB] - als einem von rund 30 Gutachterstellen mit einem Vertrag mit dem BSV - erstellten 320 Gutachten zeigt). Zudem ist zu bedenken, dass es im Lichte der Gleichbehandlung sinnvoll - wenn nicht sogar geboten - sein kann, dass denkmalpflegerische Abklärungen durch erfahrene und mit den lokalen und regionalen Verhältnissen vertraute Fachpersonen vorgenommen werden. Entscheidend ist indessen die Schlüssigkeit eines Gutachtens/Fachberichtes (vgl. Erw. 4.4.1). Konkrete Ausstandsgründe gegen die Gutachterin werden von den Beschwerdeführern, soweit ersichtlich, nicht vorgebracht, jedenfalls keine hinreichend substantiierten.

Im Weiteren konnten die Abklärungen vor Ort nicht ohne das Einverständnis der Beschwerdeführer und/oder ihrer Rechtsvorgänger erfolgen (vgl. auch Aussage des Beschwerdeführers, Protokoll S. 27). Schliesslich lassen sich dem Protokoll zum Augenschein der Vorinstanz vom 29. September 2020, an welchem das Gutachten "L._____" einleitend als bekannt vorausgesetzt wurde, keine entsprechenden Beanstandungen entnehmen. Die geltend gemachte Gehörsverletzung im Zusammenhang mit den denkmalpflegerischen Abklärungen erweist sich insgesamt als unbegründet.

4.5.1 Soweit die Beschwerdeführer bemängeln, weder der Regierungsrat noch das Gutachten noch die kantonale Denkmalpflege führten aus, worin die Erheblichkeit des kulturellen Wertes liege, vermögen sie mit ihren diesbezüglichen Vorbringen nicht durchzudringen.

4.5.2 Mit VGE III 2020 173 vom 30. Dezember 2020 führte das Verwaltungsgericht aus, dass i) die Erheblichkeit des Wertes i.S.v. § 6 Abs. 1 DSV anhand der dort genannten Kriterien zu messen ist, ii) es sich bei "erheblich" um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, den ausfüllend anzuwenden bei der entscheidenden Behörde, d.h. dem für die Unterschutzstellung zuständigen Regierungsrat liegt und iii) es hingegen an den Fachinstanzen und allfälligen Gutachtern liegt, der entscheidenden Behörde die für die Beurteilung der Erheblichkeit erforderlichen Sachverhaltselemente zu liefern (Erw. 3.3.1; zum unbestimmten Rechtsbegriff vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 390 ff., 413 ff.).

4.5.3 Im Gutachten wird das im BHI (Nr. __02) verzeichnete Bauernhaus typologisch in die erste Hälfte des 16. Jahrhunderts datiert (Gutachten S. 8). Im Einklang mit dieser Datierung steht die vom M._____ vorgenommene dendrochronologische Altersbestimmung (nachfolgend: dendrochronologisches Gutachten) vom 13. November 2019, gemäss welcher die Bäume in den Winterhalbjahren 1542/1543 bis 1547/1548 geschlagen worden waren (Gutachten S. 3 [inkl. Fn 4] i.V.m. S. 8). Allfällige Zweifel an der Richtigkeit dieser chronologischen Einordnung entbehren einer Grundlage.

4.5.4 Das Gutachten äussert sich ausführlich zum spätmittelalterlichen Kernbau des Gebäudes, verortet das Haus D._____ zusammenfassend und würdigend als Vertreter des mittleren 16. Jahrhunderts zur spätmittelalterlichen Wohnbaugruppe in der Innerschweiz und weist sodann auch auf den guten Erhaltungszustand sowie bezüglich Gründungsbau auf das Vorhandensein des Hauptteils des ursprünglichen Bestandes hin (vgl. vorstehend Erw. 2.2.2, vgl. auch Vernehmlassung des Bildungsdepartements S. 4). Die denkmalpflegerische Einschätzung folgt dieser gutachterlichen Würdigung (vgl. vorstehend Erw. 2.3.1).

Das Gutachten kann die für die Beurteilung der Erheblichkeit erforderlichen Sachverhaltselemente, abgestützt auf verschiedene Forschungsgrundlagen (vgl. Vernehmlassung des Bildungsdepartements S. 3) sowie auf das im Rahmen der Gutachtenerstellung angefertigte dendrochronologische Gutachten, rechtsgenügend liefern. Die Einwände der Beschwerdeführer beschränken sich daher im Wesentlichen zu Recht auf - unbehelfliche - formelle Rügen. Es ist einem Gutachten auch nicht zu verargen, wenn es sich zu unbestimmten Rechtsbegriffen (wie "erheblicher Wert") zurückhaltend äussert (zur diesbezüglichen Rüge vgl. Replik

S. 5 Ziff. 7), liegt die Rechtsanwendung und somit die Beurteilung, ob die Erheblichkeit zu bejahen ist oder nicht, als Rechtsfrage (vgl. Wiederkehr, a.a.O., Rz. 1419 ff.) doch bei der entscheidenden Behörde (d.h. dem Regierungsrat).

4.5.5 Der Regierungsrat hat die Unterschutzstellung im Wesentlichen damit begründet (vgl. vorstehend Erw. 2.6), dass der Bau weitgehend bauzeitlich erhalten geblieben sei. Ihm komme als "prägendes Element der traditionellen Siedlungslandschaft und als spätmittelalterlicher Blockbau mit einem hohen Anteil an originaler Bausubstanz "ein erheblicher kultureller Wert" zu. Damit seien die Voraussetzungen im Sinne von §§ 3 Abs. 1 und 5 Abs. 1 DSG i.V.m. § 6 Abs. 1 lit. d DSV für eine Unterschutzstellung gegeben (Erw. 2.2 f.). Es kann mithin nicht gesagt werden, die Vorinstanz habe sich zur Erheblichkeit nicht geäußert.

4.5.6 Das Verwaltungsgericht konnte sich anlässlich des Augenscheines vom vom Regierungsrat ins Zentrum gerückten Charakter eines Blockbaus mit einem hohen Anteil an originaler Bausubstanz überzeugen. Bauliche Veränderungen (wie die Vergrößerung der Fenster, Entfernung der Laube auf der Westseite, Verschalung der Laube auf der Ostseite, Höherstellung des Daches zwecks Einziegelung) sind dieser Beurteilung nicht abträglich. Es ist leicht einsichtig, dass nicht erwartet und für die Bejahung einer Schutzwürdigkeit verlangt werden kann, dass an einem im 16. Jh. erstellten Haus, das damals beispielsweise noch über eine offene Rauchküche verfügte, keine Veränderungen vorgenommen wurden. Insbesondere kann den Beschwerdeführern nicht gefolgt werden, dass das Haus abbruchreif ist (Replik S. 8 Rz. 11; vgl. Replik S. 12 f. Rz. 23). Hiergegen spricht allein schon der durch einen Schätzungsexperten auf rund Fr. 340'000.-- ermittelte Sachwert bzw. rund Fr. 294'000.-- ermittelte Verkehrswert des Gebäudes bzw. Fr. 520'000.-- für die ganze Liegenschaft (vgl. vorstehend Erw. 2.4) und der noch über diesem Wert liegende (Ver-)Kaufpreis der Liegenschaft von Fr. 550'000.-- (Bf-act. 18). Die Einschätzung des Immobilienbewerter, die technische Abbruchreife werde vermutlich in den nächsten Jahren erreicht (vgl. vorstehend Erw. 2.4), steht nicht nur in gewissem Widerspruch zum Schätzungswert, sondern erfolgte insbesondere in Unkenntnis der Bauzeit des Hauses und des Alters des Blockbaus.

Die Liegenschaft wäre als Grundstück mit einem Sanierungs- oder Abbruchobjekt an und für sich wie ein unüberbautes Grundstück zu bewerten, wobei als Verkehrswert der Landwert abzüglich der Abbruchkosten gilt (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3. Aufl., Zürich 2013, § 220 Rz. 169 mit Hinweisen; vgl. SVKG, Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 5. Aufl., Aarau 2019, S. 93 Ziff. 3.1.4.2; kantonale Steuerverwaltung, An-

hang Schätzungsanleitung [Teil III, schätzungstechnische Grundlagen = RRB Nr. 1099/2005 vom 24.8.2005, Kapitel 3 Ziff. 1; Kapitel 4 Ziff. 1.1).

4.5.7 Gemäss WebGIS sind derzeit im BHI wie auch im KSI gemäss den gerichtlichen Feststellungen (und ohne absolute Gewähr) folgende Häuser der Gemeinde Steinen verzeichnet:

BHI-Nr.	KSI-Nr.	Bezeichnung/Adresse	Datierung (gem. KSI)	Einstufung
05.03-36	05.014	Haus _____	1253	regional
05.03-15	05.010	Haus _____	13./14. Jh.	regional
05.03-25	05.041	Haus _____	1306	national
05.03-9	05.015	Haus _____	1472	regional
05.03-9	05.047	Haus _____	1472	regional
05.04-65	05.035	Haus _____	1554	national
05.03-18	05.006	_____haus	1653	regional
05.04-200	05.023	Kapelle _____	1665	regional
05.01-76	05.030	Haus _____	1668	lokal
05.03-15-a	05.011	Haus _____	1740 (ca.)	regional
05.03-40	05.031	Haus _____	1758	regional
05.04-98	05.024	Haus _____	1760 (ca.)	lokal
05.03-6	05.018	Haus _____	1781	lokal
05.04-49	05.037	Haus _____	1791 (ca.)	lokal
05.02-69	05.026	Haus _____	18. Jh.	lokal
05.03-16	05.004	Haus _____	18. Jh.	lokal
05.03-19	05.007	Haus _____	18. Jh.	regional
05.03-7	05.017	Haus _____	18. Jh.	lokal
05.04-117	05.025	Haus _____	18. Jh.	lokal
05.03-20	05.008	Haus _____	18./19. Jh.	regional
05.03-17	05.005	_____	1800 (ca.)	lokal
05.01-86	05.028	Haus _____	1821	regional
05.01-119	05.044	Haus _____	1830 (ca.)	lokal
05.03-22	05.020	Haus _____	19. Jh.	lokal
05.01-88	05.029	Haus _____	19. Jh.	lokal

Daneben bestehen in Steinen folgende KSI-Objekte (ohne Bezug zum BHI):

KSI-Nr.	Bezeichnung/Adresse	Datierung	Einstufung
05.032	_____ Kapelle	1470 (ca.)	regional
05.002	_____ haus	1517	national
05.001	Pfarrkirche St. Jakob	1540 (teils 1318)	national
05.003	Kirchenbogen	1640 (vor)	regional
05.036	Kapelle _____	1691	Regional
05.038	Kapelle _____	1691	national
05.009	Haus _____	18. Jh. (Kernbau: 1310)	lokal
05.013	Haus _____	1880 (ca.)	lokal
05.022	Haus _____	1898 (ca.)	lokal
05.033	Haus _____	19. Jh.	lokal
05.043	_____	19. Jh.	lokal
05.039	Haus _____	19. Jh.	lokal
05.021	Haus _____	19./20. Jh.	lokal
05.046	Haus _____	1900	lokal
05.012	Haus _____	1902 (Anfänge 12. Jh.)	regional

Im BHI (nicht aber im KSI) sind knapp 50 Gebäude verzeichnet. Datierungen finden sich nur zu folgenden Gebäuden:

BHI-Nr.	Flurname	Funktion	Datierung
05.03-50	_____	Wohnhaus	1305
05.02-58	_____	Wohnhaus	1756
05.03-54		Wohnhaus	1783
05.04-124	_____	Vielzweckbau	1799
05.03-41	_____	Mosti/Brennerei/Waschhaus/Holz	18. Jh.
05.01-44	_____	Heustall	18. Jh.
05.01-38	_____	Wohnhaus	18. Jh.
05.04-125	_____	Wohnhaus	1818
05.02-59	_____	Wohnhaus	1825
05.01-13	_____	Wohnhaus	1870
05.01-14	_____	Heustall	1870
05.04-44	_____	Heustall	1872
05.04-43	_____	Wohnhaus	19. Jh.
05.03-100	_____	Gasthaus	1903
05.03-33	_____	Wohnhaus	1937

Der Vollständigkeit halber ist auch festzuhalten, dass den bestehenden gut 70 Einträgen im BHI in der Gemeinde Steinen 33 Abgänge in der Gemeinde Steinen gegenüberstehen.

Mithin erweist sich, dass nach derzeitigem Kenntnisstand neben den national bedeutsamen Gebäuden Pfarrkirche und _____haus sowie Haus _____ mit nationaler Einstufung bis anhin kein (noch bewohntes) Gebäude ins 16. Jahrhundert zurückgeführt werden kann. Der Regierungsrat hat daher den Erhalt des Hauses zu Recht als gewichtig qualifiziert (angefochtener Beschluss Erw. 2.2) und auch in diesem Sinne die Erheblichkeit des kulturellen und geschichtlichen Wertes des Gebäudes unterstrichen. Bei der gebotenen, dem Gesetz zugrundeliegenden objektiven Betrachtungsweise ist mit dem Gebäude durchaus ein hoher Erinnerungs- und Identifikationswert (§ 6 Abs. 1 lit. f DSV) verbunden.

4.5.8 Die Beschwerdeführer betonen auch verschiedentlich, das DSG sei vom gesetzgeberischen Willen mitgeprägt, dass von Unterschutzstellungen in Hochschätzung und Respektierung der Eigentumsfreiheit, nur zurückhaltend Gebrauch gemacht werden soll (vgl. Replik S. 9 Ziff. 12).

Damit wird sinngemäss geltend gemacht, dass an die "Erheblichkeit" des (kulturellen, geschichtlichen etc.) Wertes eines Schutzobjektes eher hohe Ansprüche zu setzen sind. Die gebotene Zurückhaltung entbindet indessen nicht von einer Unterschutzstellung in denjenigen Fällen, in denen die gesetzlichen Vorgaben unter Wahrung des dem Regierungsrates als zuständige Behörde zustehenden Ermessensspielraumes erfüllt sind. Insbesondere kann aus einer vom Gesetzgeber gewollten zurückhaltenden Rechtsanwendung nicht auf eine bestimmte Quotierung geschlossen werden.

Überdies ist zum einen nicht zu verkennen, dass die Zentralschweiz (ital.: Svizzera primitiva; frz.: Suisse primitive = ursprüngliche Schweiz) mit den Urkantonen und ihrer Bedeutung für die Eidgenossenschaft von einer verhältnismässig grossen Zahl (spät-)mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Bauten geprägt ist mit einem entsprechend hohen Identifikationsgehalt. Der RRB Nr. 708/2017 spricht in diesem Sinne durchaus zu Recht von der Bedeutung der Schutzobjekte für die kollektive Identität (vgl. vorstehend Erw. 4.3.3; vgl. auch Eidgenössische Kommission für die Denkmalpflege, Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, Zürich 2007, S. 16 Ziff. 2.3). Dennoch kann zum andern nicht gesagt werden, dass (bis anhin) eine überdurchschnittliche Vielzahl von Bauten unter Schutz gestellt oder gar eine inflationäre Unterschutzstellungstätigkeit um sich gegriffen hätte. Dies belegen statistische Vergleiche. Schweizweit waren (Stand 2016; vgl. Bundesamt für Statistik, Denkmäler in der Schweiz, Neuenburg 2018 [nachfolgende Seitenzahl-Angaben nehmen hierauf Bezug]; vgl. auch Bf-act. 15 S. 26) insgesamt rund 272'000 Einzelobjekte erfasst, die besondere denkmalpflegerische Qualitäten aufweisen, ohne jedoch zwingend einem formellen Schutz zu unterstehen. Unter Schutz standen 75'084 Baudenkmäler (national, regional und lo-

kal). Auf den Kanton Schwyz entfallen mit rund 650 Objekten weniger als 1 % (S. 6 f., S. 11), wobei der Anteil an den national geschützten Denkmälern mit 61 Objekten (bei gesamtschweizerisch insgesamt 2'752 Objekten) bei 2.2 % liegt (vgl. S. 13). Der Anteil geschützter Sakralbauten an den im Kanton Schwyz geschützten Bauten beträgt 22 % (gesamtschweizerischer Durchschnitt 10 %), der Anteil geschützter Profanbauten an den im Kanton Schwyz geschützten Bauten 78 % (gesamtschweizerischer Durchschnitt 90 %; vgl. S. 15).

4.5.9 Zusammenfassend ist als Zwischenergebnis festzuhalten, dass der Regierungsrat die Schutzwürdigkeit des Hauses und das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung zu Recht bejaht hat. Eine Rechtsverletzung kann ihm nicht angelastet werden. Seine Beurteilung beruht auch auf einer rechtsgenügenden Grundlage im Tatsächlichen. Die Rüge der unvollständigen Feststellung des Sachverhaltes sowie die damit verbundene Willkürüge (Beschwerde S. 6 f. Ziff. 10) erweisen sich als unbegründet. Vom replizierend beantragten (Replik S. 7 Ziff. 7) gerichtlichen Gutachten zur Schutzwürdigkeit des Gebäudes kann ohne Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes und/oder des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer abgesehen werden.

4.6 Einer Unterschutzstellung entgegenstehende öffentliche Interessen, die zudem überwiegen müssten, sind nicht ersichtlich.

4.6.1 Dies gilt vorab für die im RRB Nr. 708/2017 (S. 9 zu § 5) genannten öffentlichen Interessen wie die Anliegen des energieeffizienten Bauens und der Nutzung erneuerbarer Energien. Beidem vermag die heutige Technologie und Technik grundsätzlich auch im Rahmen des Erhalts/Restaurierung/Umbaus schützenswerter Gebäude Rechnung zu tragen. Da dieses Argument grundsätzlich jeder Unterschutzstellung entgegengehalten werden kann, bedarf es klarer Anhaltspunkte dafür, dass eine sinnvolle Nutzung aus energetischer Sicht bei einer Unterschutzstellung nicht mehr möglich ist. Dies heisst indes nicht, dass dieses Argument bei der Bestimmung des Schutzzieles nicht mitberücksichtigt werden darf.

4.6.2 Auch die ins Feld geführten öffentlichen Interessen an der Fortführung der landwirtschaftlichen Tätigkeit sowie der Raumplanung vermögen am dargelegten Ergebnis nichts zu ändern. Es ist dem Bildungsdepartement (Vernehmlassung S. 8 ad III. Ziff. 34 ff.) beizupflichten, dass der (Weiter-)Betrieb des landwirtschaftlichen Betriebes, sei es durch die Beschwerdeführer selber oder einen allfälligen Nachfolger, durch die Unterschutzstellung des Bauernhauses nicht verhindert und die Beschwerdeführer insofern in ihrer Wirtschaftsfreiheit nicht behindert werden (vgl. Replik S. 12 f. Rz. 23).

4.6.3 Unbehelflich ist den Beschwerdeführern die Berufung auf raumplanungsrechtliche Grundsätze, namentlich Art. 1 Abs. 2 lit. c und d des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 betreffend das Hinwirken auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und Wirtschaft sowie die Sicherung einer ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (vgl. Beschwerde S. 21 f. Rz. 36). Mit dem Planungsziel der angemessenen Dezentralisierung macht das RPG deutlich, dass es keinen Freipass für weitere Streubauweise liefern will, sondern eine konzentrierte Dezentralisation auf regionaler und örtlicher Ebene fordert (Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, Art. 1 Rz. 45; Tschannen, in: Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, Art. 1 Rz. 41). "Dezentralisierung" meint eine Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur mit breiter Streuung von Haupt-, Mittel- und Kleinzentren und will keine disperse Siedlungsstruktur (Tschannen, a.a.O., Art. 1 Rz. 40 f.). Die Unterschutzstellung eines Gebäudes steht dieser Zielsetzung nicht entgegen. Hingegen deuten die restriktiven Normen zum Bauen ausserhalb der Bauzonen (Art. 24 RPG) auf die gesetzgeberische Absicht eines weitgehenden Konservierens des baulichen Status quo ausserhalb der Bauzone hin. Inwieweit die Unterschutzstellung eines Gebäudes, soweit diese dennoch eine zweckgemässe Nutzung der Baute und des Landwirtschaftsbetriebes erlaubt, der Sicherung einer ausreichenden Versorgungsbasis zuwiderläuft, ist nicht ersichtlich. Dass es kaum eine Option sein kann, ein von einer allfälligen Unterschutzstellung betroffenes Gebäude verlottern zu lassen, ergibt sich aus dem damit allenfalls verbundenen Verlust der Bestandesgarantie. Es ist diesbezüglich auf Art. 24d Abs. 2 RPG hinzuweisen, welche Bestimmung unter gewissen Voraussetzungen eine vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ermöglicht, auch wenn sich allein hieraus kein Anspruch ableiten lässt, das ganze Volumen der geschützten Baute einer intensive(re)n Nutzung (z.B. als Wohnfläche) zuzuführen (vgl. Muggli, in: Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich 2017, Art. 24d Rz. 25).

4.6.4 Was die sinngemässe beschwerdeführerische Rüge anbelangt, das sich im Privateigentum befindende Schutzobjekt sei aufgrund seiner Situierung nur beschränkt bzw. überhaupt nicht einsehbar, hat das Verwaltungsgericht im VGE III 2020 173 vom 30. Dezember 2020 erwogen (Erw. 3.4.1), mit Blick auf das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung könne weder massgebend sein, dass ein Gebäude von überall her einsehbar sei und/oder ein Wanderweg oder allgemein zugänglicher Weg daran vorbeiführe, noch dass das Gebäude für die Allgemeinheit zugänglich sei. Diese Feststellung hat auch vorliegend Gültigkeit. Andernfalls hätte bis anhin wohl eine Vielzahl privater Gebäude, die der Zugänglichkeit und/oder selbst der Wahrnehmung seitens der Öffentlichkeit entzogen

sind, nicht unter Schutz gestellt werden können. Im konkreten Fall kann dem Gebäude mit dem Regierungsrat auch die Qualität als ein prägendes Element der traditionellen Siedlungslandschaft (vgl. § 6 Abs. 1 lit. b DSV) zugesprochen werden.

4.7.1 Neben der angesprochenen Wirtschaftsfreiheit und dem Schutz der persönlichen Freiheit machen die Beschwerdeführer namentlich einer Unterschutzstellung entgegenstehende private Interessen finanzieller Art geltend (vgl. Beschwerde S. 18 [unten] ff.; Replik S. 13 ff. Ziff. 25 ff.).

4.7.2 Das private Interesse der Beschwerdeführer ist namentlich nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu prüfen. Dementsprechend müssen Denkmalschutzmassnahmen nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit für das Erreichen des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet, erforderlich und dem Betroffenen zumutbar sein. Ein durch Schutzmassnahmen verursachter Grundrechtseingriff ist namentlich dann unverhältnismässig, wenn eine ebenso geeignete mildere Anordnung für den angestrebten Erfolg ausreicht. Ob eine aus Gründen des Denkmalschutzes erfolgende Nutzungsbeschränkung das dem Eigentümer zumutbare Mass überschreitet, ist einzelfallweise aufgrund der gesamten Umstände zu beurteilen. Dabei sind Rentabilitätsüberlegungen umso geringer zu gewichten, je schutzwürdiger eine Baute ist (BGE 126 I 219 Erw. 2c). Zudem können rein finanzielle Interessen bei ausgewiesener Schutzwürdigkeit für sich genommen nicht ausschlaggebend sein (Urteile BGer 1C_55/2011 vom 1.4.2011 Erw. 7.1 mit Hinweisen; 1C_285/2017 vom 27.10.2017 Erw. 3.3; 1C_128/2019 + 1C_134/2019 vom 25.8.2020 [zur Publikation vorgesehen] Erw. 10.4).

4.7.3 Unter dem Schutz der persönlichen Freiheit (Art. 10 Abs. 2 BV) steht die individuelle Selbstbestimmung, namentlich die Verfügungsfreiheit über den eigenen Körper sowie das eigene Leben, aber auch die Möglichkeit zur Teilnahme am sozialen Leben oder die freie Entscheidung einer Arbeit nachzugehen und die Freizeit nach eigenem Gutdünken zu gestalten (vgl. Schweizer, St. Galler Kommentar, Art. 10 BV Rz. 38 ff.).

Es ist mithin nicht erkennbar, dass die Beschwerdeführer durch die Unterschutzstellung in ihrer persönlichen Freiheit tangiert werden. Als subsidiäres (Auffang-) Grundrecht kann Art. 10 Abs. 2 BV ohnehin nicht über die enger gefassten Grundrechte wie Wirtschafts- und Eigentumsfreiheit hinausgehen. In ihrer Wirtschaftsfreiheit werden die Beschwerdeführer, wie erwähnt, nicht behindert.

Die persönliche Freiheit sowie die Wirtschaftsfreiheit der Beschwerdeführer können das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung mithin weder im Lichte

der Abwägung des öffentlichen Interesses an einer Unterschutzstellung mit einem gegenüberstehenden privaten (wie öffentlichen) Interesse gemäss § 5 Abs. 1 lit. b DSG noch der Verhältnismässigkeit verdrängen.

4.7.4 Das private finanzielle Interesse kann grundsätzlich bei allen Unterschutzstellungen angeführt werden, da Unterschutzstellungen von Gebäuden regelmässig mit höheren (Bau-)Kosten verbunden sind (vgl. VGE III 2020 173 vom 30.12.2020 Erw. 3.4.2; Vernehmlassung des Bildungsdepartements S. 8).

Die Beschwerdeführer, welche die Liegenschaft im Wissen um die mögliche Unterschutzstellung und damit allenfalls verbundene Kosten erworben haben, beziffern die Mehrkosten einer Sanierung auf bis zu Fr. ___'000.-- (Beschwerde S. 19). Die Kostenschätzungen des von den Beschwerdeführern beigezogenen Architekturbüros (Bf-act. 11) - worauf die Beschwerdeführer verweisen - zeigen Mehrkosten von rund Fr. ___'000.-- (Fr. _'___'500.-- [Erhalt/Sanierung] ./ Fr. _'___'750.-- [Neubau]) bzw. Fr. ___'000.-- (Fr. _'___'133.-- [Mittelwert von drei Kostenschätzungen für einen Vergleichsbau] ./ Fr. _'___'750.--). Von geringeren Mehrkosten als den vorliegend geltend gemachten Fr. ___'000.-- gingen im früheren Verfahrensstadium (vgl. Vi-act. 6 S. 3) auch die Beschwerdeführer selber ("Zusatzkosten in der Höhe von ___'000-___'000 Franken") sowie ihr beigezogener Architekt ("Mehrkosten von 18%" = Fr. ___'775.-- [Fr. _'___'750.-- / 100 x 18]) aus. Nähere Angaben zur Berechnungsweise bestehen indes nicht. Diese schutzbedingten Aufwendungen würden sich bei einem Beitragssatz von 21 % an die substanzerhaltenden Massnahmen entsprechend der Einstufung als regional reduzieren (ggf. zzgl. weiterer Beiträge [Bundesmittel] vgl. "Merkblatt für Restaurierungen" [undatiert; abrufbar unter <https://www.sz.ch/public/upload/assets/46818/Merkblatt.pdf>], wobei auch hier keine weiteren konkreten Anhaltspunkte für die effektive Höhe eines allfälligen Beitrages bestehen. Das Vorbringen, wonach die Mehrkosten für die Sanierung von bis zu Fr. ___'000.-- mit eigenen Mitteln und aufgrund der Belastungsgrenze gemäss Art. 73 BGG nicht mit Fremdkapital gestemmt werden könnten, ist insofern zu relativieren, als dass auch die Kostenschätzung für den Neubau (Fr. _'___'750.--) mit einer möglichen Preisdifferenz von +/- 25% (entsprechend Fr. ___'687.50) behaftet ist (vgl. Bf-act. 11).

Gemäss den mit der Replik vorgelegten Steuerdeklarationen 2019 weisen die Beschwerdeführer gemeinsam Vermögenswerte (von total rund Fr. ___'000.--) aus, welche bei einem Mindestanteil von Eigenmitteln zu mindestens 20% (vgl. <https://www.szkb.ch/pub/privatkunden/hypothekenkredite/hypothekarberatung/eigenheim>) und bei einer Belastungsgrenze von rund Fr. ___'000.-- (abzüglich bestehende Belastung von Fr. ___'000.--) bei einem Neubau zu den rund

Fr. ___'000.-- auch zu einer nicht unbeträchtlichen Finanzierungslücke führen müssen. Angesichts des jugendlichen Alters der Beschwerdeführer kann noch nicht von nennenswerten für einen Hausbau beziehbaren Vorsorgegeldern gerechnet werden.

Auch das finanzielle Interesse kann einer Unterschutzstellung vorliegend somit nicht entgegenstehen, selbst wenn nicht zu verkennen ist, dass mit einem Beitragssatz von 21 % vier Fünftel der Mehrkosten von der Bauherrschaft zu tragen sind, was angesichts der erwähnten Vergleichsberechnungen einem Plus von rund 15 % (9% bis 16 % gemäss der Schätzung der Architekten) an Baukosten entspricht (bei angenommenen [Neu-]Baukosten von Fr. __ Mio. und von den Beschwerdeführern zu tragenden Mehrkosten bei einer Unterschutzstellung von angenommen Fr. ___'000.--). Vom beantragten Gutachten zur finanziellen Tragbarkeit einer Unterschutzstellung kann mithin abgesehen werden.

Anzufügen ist, dass den Beschwerdeführern nicht gefolgt werden kann, dass die Rechtsprechung gemäss BGE 109 Ia 257, der einen künftig entgehenden Gewinn betroffen habe, vorliegend nicht massgebend sein könne (Replik S. 12 Ziff. 22). Bei einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise ist auch ein tieferer Ertragswert (Eigenmietwert) oder die durch eine Unterschutzstellung allenfalls verunmöglichte Erweiterung (zusätzliche Wohnung[en]) als künftig entgehender Gewinn zu qualifizieren.

4.8 Das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung ist vorliegend somit zu bejahen und als gewichtig zu veranschlagen. Entgegenstehende öffentliche Interessen sind nicht erkennbar, allfällige private Interessen an einer Nichtunterschutzstellung im Sinne der vorinstanzlichen Argumentation als mindergewichtig einzustufen.

5. Zu prüfen ist nachstehend die Verhältnismässigkeit einer Unterschutzstellung (vgl. vorstehend Erw. 4.2).

5.1 Das Gebot der Verhältnismässigkeit verlangt, dass eine behördliche Massnahme für das Erreichen des im öffentlichen oder privaten Interesse liegenden Zieles geeignet und erforderlich ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung zumutbar und verhältnismässig erweist. Erforderlich ist eine vernünftige Zweck-Mittel-Relation. Eine Massnahme ist unverhältnismässig, wenn das Ziel mit einem weniger schweren Grundrechtseingriff erreicht werden kann (BGE 136 I 87 Erw. 3.2).

5.2 Zu bejahen ist vorliegend auch die Verhältnismässigkeit einer Unterschutzstellung im Grundsatz. Eine solche ist erforderlich und geeignet, um die Erhal-

tung und den Schutz des Gebäudes zu gewährleisten. Ebenso wird die Verhältnismässigkeit im engeren Sinne, d.h. die Zweck-Mittel-Relation, und die Zumutbarkeit gewahrt und zwar unter Berücksichtigung allfälliger (vorerwähnter) privater Interessen der Beschwerdeführer, hierfür kann auf die vorstehenden Erwägungen verwiesen werden. Verhältnismässig und somit gerechtfertigt erweist sich im Sinne der gutachterlichen Würdigung und Einschätzung der Vorinstanz sowie anhand des Vergleichs der Kategorisierung anderer unter Schutz gestellter Gebäude in der Gemeinde Steinen auch die Qualifikation als regional schutzwürdig (vgl. vorstehend Erw. 2.1.2). Jedenfalls lässt sich den Ausführungen der Beschwerdeführer nichts Stichhaltiges entnehmen, wonach sich eine Klassifizierung als national oder bloss lokal schutzwürdig aufdrängte.

5.3 Zu bejahen ist vorliegend grundsätzlich insbesondere auch die Möglichkeit einer wirtschaftlich sinnvollen Weiternutzung des Bauernhauses trotz Unterschutzstellung. Hingegen kann nicht gesagt werden, dass die Beschwerdeführer in ihrer Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit wesentlich beschnitten werden. Hierfür spricht auch der Umstand, dass der Beschwerdeführer anlässlich des Augenscheines vom 29. September 2020 selber ausführte, dass der Stall trotz Sanierungsbedürftigkeit aus Sicht der Eigentümerschaft/Bauherrschaft unter Schutz gestellt werden könne (vgl. Vi-act. 6 [Protokoll des Augenscheines vom 29.9.2020] S. 3). Ebenso erweist sich die Rüge der Willkür (hierzu vgl. Urteil BGer 1C_318/2019 vom 31.8.2020 i.Sa. H. vs. GR Wollerau Erw. 5.1) als unbegründet. Weder erweist sich die Unterschutzstellung als "offensichtlich unhaltbar", noch steht sie zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch; ebenso wenig wird eine Norm oder ein unumstrittener Rechtsgrundsatz krass verletzt oder läuft die Unterschutzstellung in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwider.

Die Voraussetzungen für den mit einer Unterschutzstellung verbundenen Eingriff in die Eigentumsfreiheit der Beschwerdeführer sind somit gegeben.

5.4 Im Sinne des Eventualantrages (Antrag Ziff. 2) der Beschwerdeführer ist jedoch auch zu prüfen, wie es sich mit der Verhältnismässigkeit hinsichtlich des vom Regierungsrat festgelegten Schutzzieles (vgl. vorstehend Erw. 2.1.2) im Besonderen verhält.

6.1.1 Bezüglich des Schutzzieles erwog der Regierungsrat (Erw. 2.4 f.), das Bauernhaus sei von der Grundrissdisposition her vergleichbar mit dem " _____ " in _____ (vgl. Vi-act. 5 S. 231 ff.) oder dem Haus _____ in _____ (vgl. Vi-act. 4 S. 243 ff). Beide Gebäude hätten in den vergangenen Jahren erfolgreich restauriert werden können und würden beweisen, dass zeitgemässes

Wohnen (z.B. Raumhöhen, Wohnhygiene, Schall- und Brandschutz) auch in historischer Bausubstanz ermöglicht werden könne. Insbesondere was die Raumhöhen betreffe, sei darauf hinzuweisen, dass es viele Beispiele von restaurierten Häusern gebe, bei denen dieser Fragestellung mit guten architektonischen Lösungen habe begegnet werden können. Um den Bedürfnissen der Eigentümerin einerseits weit möglichst Rechnung zu tragen und andererseits die zu grossen Teilen original erhaltene Gebäudestruktur zu erhalten, werde das Schutzziel II gemäss § 5 lit. b DSV festgelegt. Das Schutzziel II verpflichtet "zur Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes" sowie zur "Bewahrung der Raumstrukturen", während das Schutzziel III nur die "Pflicht zur Erhaltung des Charakters" beinhaltet (vgl. vorstehend Erw. 2.1.2).

Das Gutachten und die kantonale Denkmalpflege äusser(te)n sich, soweit ersichtlich, nicht zum Schutzzumfang, während die Gemeinde, wie erwähnt, die Entlassung aus dem Schutzinventar beantragt.

6.1.2 Das Bildungsdepartement hält vernehmlassend fest (S. 9), die hochwertige Zimmermannskunst sei geschossweise in einer Art Bauklotzsystem aufgebaut worden, jedes Geschoss bilde ein eigenes statisches System. Die innere Struktur sei somit eng mit der äusseren Struktur verzahnt und bilde ein homogenes Grundsystem. Die Erhaltung des inneren Raumgefüges gehöre daher zum statischen Gefüge und zum Grundsystem des Blockbaus. Die bauzeitliche Grundrissstruktur mit Nebenstube und Stube, Querkorridor und Hinterhaus eigne sich für zeitgemässes Wohnen. Das Hinterhaus biete sich für eine interessante räumliche, aber auch zeitgemässe Umsetzung an. Da das Hinterhaus die meisten Veränderungen erfahren habe, sei es auch der richtige Ort, um wiederum weiterbauen zu können. Das Schutzziel II sei geeignet, erforderlich und zumutbar.

6.2.1 Aufgrund des anlässlich des Augenscheines gewonnenen Eindrucks im Verbund mit den Fachberichten, den aktenkundigen Fotoaufnahmen (vgl. insbesondere Fotodokumentation, in: Vi-act., "Weitere Verfahrensakten") sowie den Parteiäusserungen kommt das Verwaltungsgericht zur Auffassung, dass der Wert des Bauernhauses hauptsächlich im von den Fachleuten und der Vorinstanz (unter Einschluss der Vernehmlassung des Bildungsdepartements) beschriebenen Blockbau und dessen Grundsystem besteht.

Grundsätzlich pflichtet das Verwaltungsgericht den Vorinstanzen auch darin bei, dass Denkmalpflege auf den Schutz von Bauwerken als Ganzes abzielt. Der integrale Schutzzumfang ist insofern grundsätzlich richtig, als es nicht darum gehen kann, gewissermassen nur eine Kulisse zu konservieren (VGE III 2020 173 vom 30.12.2020 Erw. 5.2.2). Dieser Grundsatz hat auch Eingang in § 3 Abs. 2 lit. b

DSG ("unter Einbezug ihrer Ausstattung") gefunden. Er darf und kann aber nicht verabsolutiert werden; andernfalls müsste sich das Schutzziel III als überflüssig erweisen.

6.2.2 Zwar dürfte die Durchformung der Aussen- und Innengestaltung vorliegend insofern von den Erbauern gewollt sein, als dass gemäss Bildungsdepartement der Bau in einer Art Bauklotzsystem aufgebaut worden war, jedes Geschoss ein eigenes statisches System bildet und somit die innere eng mit der äusseren Struktur verzahnt ist und ein homogenes System bildet; für die Beurteilung des Stellenwerts kann dieser Durchformung auch - als weiterer Aspekt - eine gewisse Bedeutung für das Verständnis der Architektur, ein Zeugniswert allgemeiner Art, zugesprochen werden (vgl. BGE 120 Ia 270 S. 280 Erw. 5c). Der Bau zeugt aber auch von einem kontinuierlichen Weiterbauen am Haus; erwähnt sei beispielsweise die offene Rauchküche, welche (naheliegenderweise) nicht mehr besteht.

Zu beachten ist auch, dass die innere Struktur und Ausstattung des privaten Bauernhauses der Öffentlichkeit bis anhin entzogen war und bleibt - worauf die Beschwerdeführer zurecht hinweisen (Beschwerde S. 25 oben). Es kann offensichtlich nicht *tel quel* mit der Öffentlichkeit zugänglichen Gebäuden von regionaler oder gar nationaler Schutzwürdigkeit (wie z.B. das Rathaus Schwyz, das Café Odeon [BGE 109 Ia 257], das Theater Kuchlin in Basel [BGE 118 Ia 384]; Badischer Bahnhof in Basel) verglichen werden, wo namentlich Teilaspekten wie Durchformung, Verständnis der Architektur, Zeugniswert allgemeiner Art eine (hohe) Massgeblichkeit zugesprochen wurde (vgl. VGE III 2020 173 vom 30.12.2020 Erw. 5.2.2). Kommt hinzu, dass es grundsätzlich bei einer Vielzahl von Gebäuden unterschiedlicher Bauart und -zeit zutreffen dürfte, dass auch die Innengestaltung statische Funktion übernimmt, und daher diesbezüglich vorliegend nicht von einem überwiegenden Erhaltungswert gesprochen werden kann. Die im Gutachten erwähnten (hiervor Erw. 2.2.2) (Innen-)Dekorationselemente (namentlich Fries am Konsolbalken der beiden Stuben), die Wandfarbe sowie die Spuren früherer Bewohner (namentlich Volksfrömmigkeitszeichen und Zeichen handwerklicher Tätigkeit) werden zur Begründung der/des Schutzwürdigkeit/-ziels weder im angefochtenen RRB noch in der Vernehmlassung des Bildungsdepartements erwähnt, woraus zu schliessen ist, dass die Entscheidbehörde den diesbezüglichen Elementen keine wesentliche Relevanz beimisst.

Der Fokus (vgl. auch Beschwerde S. 24 Rz. 40 unten) des öffentlichen Interesses ist vorliegend, wie dargelegt, zur Hauptsache einerseits auf die Qualität des Gebäudes als Element einer traditionellen Siedlungslandschaft, andererseits als spätmittelalterliche Blockbaute mit einem hohen Anteil an originaler Bausubstanz gerichtet. Dabei ist das öffentliche Interesse an einer Bewahrung der (inneren)

Raumstrukturen und Bauteile vorliegend als gering(er) zu veranschlagen, was auch bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit der Schutzintensität (Schutzziel) mitberücksichtigt werden kann (vgl. vorstehend Erw. 2.1.2). Selbst die EDK (vgl. hiavor Erw. 2.3.3) spricht zwar allgemein von "ungeschmälertem" Erhalten, was auf das Schutzziel I hindeuten würde, schliesst indes auch die Möglichkeit einer "zeitgemässen Anpassung solcher [spätmittelalterlichen] Bauten" nicht aus. Im Übrigen kann - wie erwähnt (hiavor Erw. 3.3.6) - vorliegend bzw. gemäss den gesetzgeberischen Vorgaben eine differenzierte Unterschutzstellung bzw. können differenzierte Schutzziele nicht greifen.

6.2.3 Im Hausinnern konnte das Verwaltungsgericht (nach Massgabe der Laiensphäre) bei der baulichen Qualität und der Ausstattung mehr oder weniger erhebliche Unterschiede (namentlich zwischen Vorder- und Hinterhaus) ausmachen. Hinzu kommt, dass alle Räume (sehr) klein dimensioniert sind (maximal rund 16 m²) und insbesondere von sehr geringer Höhe sind (teils 1.9 m oder noch weniger). Selbst wenn energetische Sanierungen und teils Absenken oder Anheben von Böden technisch realisierbar sein sollten, blieben die diesbezüglichen Ausführungen aller beteiligten Fachleute (des Kantons wie der Bauherrschaft bzw. deren Architekten) betreffend diese Möglichkeiten - namentlich auch unter Kostengesichtspunkten - sehr im Vagen. Das Verwaltungsgericht kommt daher zum Schluss, dass ein zeitgerechtes Wohnen unter Beibehalten der Raumstrukturen nur mit unverhältnismässigen Mitteln zu realisieren ist und insbesondere aus Schutzüberlegungen nicht unabdingbar ist.

6.2.4 Die Verpflichtung der Beschwerdeführer zur Bewahrung der Raumstrukturen und somit die Anordnung des Schutzzieles II erweist sich mithin als der inneren Struktur und Qualität der Ausstattung des Gebäudes bei einer Gesamtwürdigung nicht mehr adäquat und daher als unverhältnismässig. Einzelne besondere Elemente wie das "Pestloch" (eine Art Durchreiche für den Service; vorliegend gemäss Gutachten eine Wandkastenöffnung) oder einzelne Zeugnisse von Volksfrömmigkeit können das Schutzziel II auch nicht rechtfertigen. Indes ist davon auszugehen, dass sie auf dem zu erstellenden Inventarblatt dokumentiert und insofern für die Nachwelt erhalten werden.

Entsprechend dem Eventualantrag des Beschwerdeführers ist neu für das Bauernhaus der Beschwerdeführer das Schutzziel III festzusetzen.

6.3 Auch unter dem Schutzziel III erscheint es dem Verwaltungsgericht wünschenswert, dass eine Restaurierung sich nicht nur auf das Beibehalten des Blockbaucharakters beschränkt, sondern allenfalls einzelne bestehende Bauelemente und die eine oder andere Kammer in die Planung miteinbezieht, sofern

dies mit einem noch vertretbaren (Mehr-)Aufwand realisiert werden kann. Zu einem landwirtschaftlichen (Neben-)Betrieb, der sich an der Pro Specie Rara ausrichtet, dürfte dies gut passen.

7.1 Die Beschwerde erweist sich somit hinsichtlich des (Haupt-)Antrags Ziff. 1 als unbegründet. Hingegen ist der Eventualantrag (Antrag Ziff. 2) gutzuheissen. Abzuweisen ist daher auch der Subeventualantrag (Antrag Ziff. 3, Rückweisungsantrag). Dies bedeutet, dass für das Bauernhaus D._____ neu das Schutzziel III festgelegt wird.

7.2.1 Das Unterliegen der Beschwerdeführer ist auf zwei Drittel zu veranschlagen. Der beigeladene Gemeinderat hat mit Schreiben vom 10. Februar 2021 zwar seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung mitgeteilt, indes auf die Stellungnahme des Bauamtes Steinen vom 19. Oktober 2020 verwiesen und die dortigen Ausführungen vollumfänglich gestützt. Ebenso hat der Gemeinderat an der öffentlichen Verhandlung Antrag auf Gutheissung gestellt im Sinn des Beschwerdeantrags Ziff. 1 (vgl. Ingress lit. D i.V.m. lit. A in fine), womit der Gemeinderat ebenfalls unterliegt.

Diesem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen, Augenschein sowie Kosten der öffentlichen Verhandlung) von insgesamt Fr. 3'600.-- zur Hälfte (Fr. 1'800.--) den Beschwerdeführern - unter solidarischer Haftbarkeit -, zu einem Sechstel dem Gemeinderat Steinen (Fr. 600.--) und zu einem Drittel (Fr. 1'200.--) dem Kanton aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

7.2.2 Die Beschwerdeführer haben ebenfalls diesem Verfahrensausgang entsprechend Anspruch auf eine reduzierte Parteientschädigung zu Lasten des Kantons. 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 Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf Fr. 2'400.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

7.3 Für den angefochtenen RRB Nr. 972/2020 vom 20. Dezember 2020 wurden weder Kosten erhoben noch Parteientschädigungen gesprochen, was unverändert bleibt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird insoweit gutgeheissen, als Dispositiv-Ziffer 1 Satz 2 des angefochtenen RRB Nr. 972/2020 vom 20. Dezember 2020 aufgehoben und für das Bauernhaus "D. _____" (KTN __01 Steinen) im Sinne der Erwägungen neu das Schutzziel III gemäss § 5 lit. c DSV ("Pflicht zur Erhaltung des Charakters") festgelegt wird. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen, Augenschein sowie Kosten der öffentlichen Verhandlung) von insgesamt Fr. 3'600.-- werden zur Hälfte (Fr. 1'800.--) den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit, zu einem Sechstel (Fr. 600.--) der Gemeinde Steinen und zu einem Drittel (Fr. 1'200.--) dem Kanton auferlegt.

Die Beschwerdeführer haben am 1. Februar 2021 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet, so dass ihnen Fr. 700.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind.

Die Gemeinde Steinen hat ihren Anteil von Fr. 600.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Auf das Inkasso des Kantonsanteils von Fr. 1'200.-- wird verzichtet.

3. Der Kanton hat den beanwalteten Beschwerdeführern für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 2'400.-- (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).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R)
 - den Gemeinderat Steinen (R)
 - den Regierungsrat

- das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
- das Bildungsdepartement (EB)
- das Amt für Kultur (EB)
- das Bundesamt für Kultur, 3003 Bern (A)
- und das Bundesamt für Raumentwicklung, 3003 Bern (A).

Schwyz, 31. Mai 2021

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

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: 17. Juni 2021