

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2021 210

Entscheid vom 23. Mai 2022

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Irene Thalmann, Richterin
MLaw Joëlle Sigrist, Gerichtsschreiberin

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwältin lic.iur. B. _____

gegen

1. **Gemeinderat Freienbach**, Unterdorfstrasse 9, Postfach 140, 8808 Pfäffikon,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C. _____
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **D. _____**
(bestehend aus:
 - E. _____,
 - F. _____,
 - G. _____,
 - H. _____)vertreten durch I. _____,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. J. _____

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Die D. _____ (nachstehend Bauherrschaft) ist Eigentümerin des Grundstücks KTN 001 (1'401 m²), _____. Das Grundstück liegt in einer Wohnzone 2 (W2). Am 7. Juli 2020 reichte die Bauherrschaft beim Gemeinderat Freienbach ein Gesuch für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses ("K. _____") inklusive Nebenbaute und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen ein (je zwei 4-Zimmerwohnungen im Erdgeschoss [EG] und Obergeschoss [OG] sowie eine 5-Zimmerwohnung im Attikageschoss [AG]). Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. xy publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhoben am 30. Juli 2020 A. _____, Eigentümer des westlich ans Baugrundstück anschliessenden Grundstücks KTN 002 (824 m²), Einsprache mit dem Antrag auf Abweisung des Baugesuchs. Sie machten namentlich übermässige Lärmimmissionen sowie eine Verletzung des Grenzabstandes durch die entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze führenden Tiefgarageneinfahrt geltend. Nachdem die kommunale Abteilung Hochbau das Bauprojekt am 13. August 2020 für (noch) nicht bewilligungsfähig erachtete (Mängel betreffend Attikageschoss, Planunterlagen, Vermessung des Grenzabstandes des Untergeschosses [UG], Ausnützungsziffer), reichte die Bauherrschaft am 23. September 2020 eine Projektänderung ein. Diese wurde im Amtsblatt Nr. yz publiziert und öffentlich aufgelegt. Neben anderen erhoben auch A. _____ am 19. Oktober 2020 wiederum Einsprache. Unter anderem machten sie die Schutzwürdigkeit des vom Abbruchgesuch betroffenen bestehenden Gebäudes geltend.

B. Mit Gesamtentscheid vom 2. März 2021 erteilte das Amt für Raumentwicklung die kantonale Baubewilligung im Sinne der Erwägungen unter Auflagen und Nebenbestimmungen (Disp.-Ziff.1). Die Einsprachen wurden aus kantonaler Sicht abgewiesen (Disp.-Ziff. 2). Das Gesuch für die Wärmepumpe sei mit den erforderlichen Angaben und Planunterlagen der Bauverwaltung der Gemeinde Freienbach einzureichen (Disp.-Ziff. 3). Ebenfalls sei rechtzeitig vor Ausführung der Bauverwaltung Freienbach das Gesuch für die Installation einer Photovoltaikanlage samt Plänen zur Prüfung und Bewilligung einzureichen (Disp.-Ziff. 4).

Mit Beschluss (GRB) Nr. 109 (7.15.4) vom 25. März 2021 erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung wie folgt:

1. Die Einsprache von A. _____ wird abgewiesen.
- 2.-3. (Abweisung der Einsprachen Dritter).
4. Die Bewilligung für den Abbruch des Wohnhauses mit Nebenbauten sowie für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf KTN 001, wird im Sinne der Erwägungen und mit nachfolgenden Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten erteilt:

- 4.1 (...).
- 4.2 Eine Photovoltaik-, Solar-, Luft/ Wasser-Wärmepumpe oder Erdsondenwärmepumpenanlage bildet nicht Gegenstand dieses Baubewilligungsverfahrens.
- 4.3-4.8 (...).
- 4.9 Im Rahmen der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung im Grenzbereich sind die Bestimmungen der Nachbarrechte im Sinne des EGzZGB zu beachten. Das Einholen nachbarlicher Zustimmungen ist ausschliesslich Sache der Bauherrschaft, wo solche nicht vorliegen, trägt diese die alleinige Verantwortung.
- 4.10-4.17 (...).
5. (Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE, der Beurteilung der kommunalen Brandschutzfachstelle sowie des Ergebnisses der abwassertechnischen Prüfung). Die darin enthaltenen Auflagen bilden Bestandteil dieser Bewilligung und sind in allen Teilen zu beachten, ebenso die Allgemeinen Bauvorschriften.
- 6.-8.(...).
- 9.-10. (Rechtsmittelbelehrung; Zufertigung).

C. Gegen diesen Beschluss erhoben A. _____ mit Eingabe vom 23. April 2021 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Es sei die Abbruchbewilligung des Gemeinderates Freienbach für das bestehende bau- und kulturhistorisch bedeutsame «K. _____» (Blockhaus mit Nebenbaute) aufzuheben.
2. Es seien die Baubewilligung des Gemeinderates Freienbach vom 25. März 2021 und der Gesamtentscheid des kantonalen Amtes für Raumentwicklung ARE vom 2. März 2021 für den Neubau des projektierten Mehrfamilienhauses aufzuheben.
3. Eventualiter seien folgende Anforderungen an ein allfälliges neues Baugesuch zu benennen, die von der Bauherrschaft kumulativ zu erfüllen sind:
 - A) Vorlegen eines rechtskonformen, umfassenden, professionellen Gutachtens über die Schutzwürdigkeit des bestehenden «K. _____» gemäss dem Antrag betr. Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege (vgl. unsere Stellungnahme vom 25.1.2021):
 - A 1.1 Es sei durch die Bewilligungsbehörde festzustellen, dass der «Zwischenbericht/die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege» kein rechtskonformes, umfassendes Fachgutachten gemäss unserem Einsprache-Antrag 2.1 darstellt und dass die darin genannte Auflage einer «rechtzeitigen Fotodokumentation vor dem Abbruch (13 x 18 cm digital)» die tatsächliche Schutzwürdigkeit des «K. _____» wegen erheblichem kulturellem, geschichtlichem, kunsthistorischem oder städtebaulichem Wert gemäss § 5 DSG in keiner Weise angemessen berücksichtigt.

- A 1.2 Als Voraussetzung für die rechtskonforme Auflage eines Abbruchgesuchs, resp. für eine fundierte Verfügung des Regierungsrates betr. Aufnahme ins KSI sei ein umfassendes Fachgutachten mit ausgewiesenen, qualifizierten bauarchäologischen/kulturhistorischen Abklärungen einzufordern.
- A 1.3 Es sei über ein Abbruch-Gesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen gleichzeitig Beschluss zu fassen (gemäss §§ 77 Abs. 3, 81 und 83 PBG sowie §§ 2 f., § 38 und §§ 40 fff. PBV und § 81 Abs. 2 PBG).
- B) Redimensionierung und Anpassung des Bauprojekts an die Schutzanforderungen, die sich aus dem Gutachten gemäss Antrag 3, A 1.2 ergeben.
- C) Anpassung der Erschliessung an die geltenden gesetzlichen Bestimmungen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge inkl. MWST zulasten der Bauherrschaft.

D. Mit Beschluss (RRB) Nr. 796/2021 vom 16. November 2021 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der angefochtene Beschluss Nr. 109 der Vorinstanz 1 vom 25. März 2021 aufgehoben. Die Sache wird im Sinne der Erwägungen zur Sachverhaltsabklärung und anschliessenden Neuurteilung an die Vorinstanz 1 [d.h. Gemeinderat] zurückgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden der Gemeinde Freienbach und der Beschwerdegegnerin je zur Hälfte (je Fr. 750.--) auferlegt. Sie haben ihre Anteile innert 30 Tagen der Staatskanzlei zu überweisen. Die Staatskanzlei wird angewiesen, den Beschwerdeführern den von ihnen geleisteten Kostenvorschuss (Fr. 1500.--) zurückzubezahlen.
 3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
- (4.-6. Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

E. Gegen diesen RRB Nr. 796/2021 (Versand am 23.11.2021) lassen A._____ mit Eingabe vom 14. Dezember 2021 (gleichentags persönlich von ihrer Rechtsvertreterin überbracht) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgesicht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Es sei die Beschwerde gutzuheissen und es sei der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 2. März 2021 (82020-0880), d.h. die kantonale Baubewilligung für das Baugesuch 82020-0880 der D._____ gesamthaft aufzuheben.
2. Es sei der Beschluss der Regierung vom 16. November 2021 (RRB 796/2021) in Bezug auf die Feststellung, dass der Abbruch des Wohnhauses K._____ zulässig sei (E 2, 2.1 bis 2.4) und dass die Heizungsanlage in einem abgetrennten Verfahren bewilligt werden könne, (E 1, 1.1. und 1.2), aufzuheben.

3. Es sei festzustellen, dass der Regierungsrat das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer mehrfach verletzt, d.h. dass es vorinstanzlich zu mehrfacher Rechtsverweigerung gekommen sei.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MwSt. in Bezug auf das Regierungsratsverfahren und das vorliegenden Verfahren zu Lasten der Beschwerdegegner.

F. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 21. Dezember 2021, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer abzuweisen. Die Beschwerdegegnerin beantragt vernehmlassend am 12. Januar 2022, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten; eventualiter sei die Beschwerde abzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MwSt) zu Lasten der Beschwerdeführer. Das ARE beantragt mit Vernehmlassung vom 20. Januar 2022 unter Bezugnahme auf einen Mitbericht des Amtes für Kultur, Abteilung Denkmalpflege, die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge. Der Gemeinderat beantragt am 31. Januar 2022, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventualiter sei sie abzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer bei solidarischer Haftbarkeit.

G. Mit Eingabe vom 4. April 2022 replizieren die Beschwerdeführer und ersuchen um Gutheissung der Beschwerde. Der Gemeinderat und die Beschwerdegegnerin teilen am 7. April 2022 bzw. 20. April 2022 ihren jeweiligen Verzicht auf eine weitere Stellungnahme mit.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Der Gemeinderat hat seine Abweisung der Einsprache der Beschwerdeführer im Wesentlichen wie folgt begründet (GRB Nr. 109 S. 11 ff. Ziff. 10):

- Das Baugespann zeige die räumlichen Auswirkungen des Bauvorhabens in genügender Weise auf.
- Die Denkmalpflege habe eine Begehung der Liegenschaft vorgenommen und eine Stellungnahme abgegeben. Es habe sich zwar eine gewisse Schutzwürdigkeit des bestehenden Gebäudes gezeigt; aufgrund des Zustandes seien die Aufnahmekriterien ins kantonale Schutzinventar (KSI) jedoch nicht erfüllt. Zudem sei das Gebäude in keinem Inventar erwähnt.
- Der Neubau füge sich in genügender Weise in die Umgebung ein. Es bestehe keine Einfamilienhauspflicht.
- Die Bruttogeschossfläche (BGF) sei nachvollziehbar ermittelt worden.
- Der Einwand betreffend die privaten Fuss- und Fahrwegrechte sei zivilrechtlicher Natur, ebenso die geforderte Vereinbarung betreffend die Hecke.

- Die Verkehrssicherheit sei gewährleistet, auch unter Berücksichtigung des Autoliftes (der im geänderten Projekt die Tiefgaragenzufahrt ersetzt).
- Der Verweis der Bewilligung für die Erdsondenwärmepumpe in ein späteres Verfahren sei üblich. Übermässige Emissionen seien nicht zu erwarten, auch nicht aus dem Autoliftschacht.
- Der Spielplatz sei gesetzeskonform angelegt und ausgestattet.

1.2 Der Regierungsrat hat in seiner Beurteilung der Beschwerde namentlich Folgendes erwogen:

- Die Verschiebung der Bewilligung für die Erdsondenwärmepumpe in ein späteres Verfahren sei nicht zu beanstanden. In diesem Verfahren könnten die Beschwerdeführer erneut Parteirechte ausüben (Erw. 1.2).
- Die kantonale Denkmalpflege habe das bestehende Gebäude am 11. Dezember 2020 besichtigt. Sie sei dabei zum Schluss gekommen, aufgrund der zahlreichen Veränderungen und Umbauten erfülle der historische Blockbau die Kriterien für die Aufnahme ins KSI gemäss § 6 der Verordnung über die Denkmalpflege und Archäologie (Denkmalschutzverordnung, DSV; SRSZ 720.110) vom 10. Dezember 2019 nicht. Die Begründung der Denkmalpflege sei ausführlich und nachvollziehbar (Erw. 2.3 f.).
- Am L. _____ (Strasse) gelte eine signalisierte Höchstgeschwindigkeit von 40 km/h. Ab wann die geplante Tempo 30-Zone in Kraft trete, stehe nicht mit Sicherheit fest. Der Gemeinderat habe indessen bei der Beurteilung der Verkehrssicherheit auf diese tiefere Höchstgeschwindigkeit abgestellt. Es sei jedoch nicht zulässig, von einer hypothetischen Tempo 30-Zone auszugehen. Zudem sei auch nicht nachvollziehbar, wie der Gemeinderat die Einhaltung der notwendigen Sichtweiten für die Einfahrt vom Baugrundstück in den L. _____ (Strasse) geprüft habe. Einzig auf dem EG-Plan Nr. 012 vom 16. September 2020 seien die Sichtweiten teilweise eingezeichnet. In Richtung Westen sei der Strassenverlauf auf dem Plan nicht genügend weit abgebildet. Dementsprechend fehle auch die Vermassung der Sichtweite in Richtung Westen. Da sich somit die Einhaltung der Sichtweiten nicht überprüfen lasse, sei die Baubewilligung aufzuheben und die Sache zur Ergänzung des Sachverhaltes bzw. der Planunterlagen und zur anschliessenden Neubeurteilung unter Anwendung der geltenden Rechtsnormen zurückzuweisen (Erw. 3.1 ff.).
- Die Prüfung der weiteren Rügen erübrige sich somit. Allerdings seien die geltend gemachten Unstimmigkeiten betreffend die Elektroverteilerkästen und die Sichtweite auf das Trottoir in Richtung Westen nicht unbegründet (Erw. 3.5).

1.3.1 Vernehmlassend hält das Sicherheitsdepartement fest, nach konstanter Rechtsprechung sei zur Rechtsmittel einlegung grundsätzlich nur befugt, wer durch den angefochtenen Beschluss beschwert sei. Ob dies auf die Beschwerdeführer zutreffe, habe das Verwaltungsgericht von Amtes wegen zu prüfen (S. 1 Ziff. 1). Diese Argumentation lässt erkennen, dass das Sicherheitsdepartement die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer als fraglich erachtet.

Die Beschwerdegegnerin beantragt konkret das Nichteintreten auf die Beschwerde. Zusammengefasst sieht sie die Beschwerdelegitimation in dreifacher (bzw. vierfacher) Hinsicht als nicht gegeben an (Vernehmlassung S. 13 f. Ziff. 4): Erstens bestehe aufgrund des Obsiegens der Beschwerdeführer im Verwaltungsbeschwerdeverfahren, wodurch die kommunale und kantonale Baubewilligung sowie die Abbruchbewilligung aufgehoben worden seien, kein schützenswertes Interesse. Zweitens bestehe in Bezug auf den Abbruch der Baute keine nachbarrechtliche Legitimationsgrundlage für die Beschwerdeführer, da von einer Beseitigung keine Einwirkungen auf das Nachbargrundstück ausgingen. Drittens bestehe auch in Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Wohnhauses bzw. auf dessen Unterschützstellung keine Legitimationsgrundlage der Beschwerdeführer im Rechtsmittelverfahren. Zudem sei die Beschwerde an sich nicht zulässig. Selbst wenn es sich vorliegend beim angefochtenen RRB um einen anfechtbaren Zwischenentscheid handeln würde, was offen bleiben könne, liege bei den Beschwerdeführern kein nicht wiedergutzumachender Nachteil vor.

Ebenso verneint der Gemeinderat vernehmlassend (S. 4 Ziff. 3.1) ein schutzwürdiges Interesse der Beschwerdeführer. Auch der Umstand, dass der Regierungsrat den Gesamtentscheid des ARE und damit die kantonale Abbruch- und Baubewilligung nicht aufgehoben habe, führe nicht zu einer besonderen Berührtheit der Beschwerdeführer. Die Zuständigkeit für die Abbruchbewilligung liege zusammen mit der Zuständigkeit für die Baubewilligung beim Gemeinderat. Der Regierungsrat habe diese kommunalen Bewilligungen aufgehoben. Zudem sei zu beachten, dass mit der Aufhebung des Gemeinderatsbeschlusses durch den Regierungsrat auch Dispositivziffer 5 des Gemeinderatsbeschlusses und somit die Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE aufgehoben worden sei. Eine Beschwerdebefugnis lasse sich auch nicht daraus ableiten, dass der Regierungsrat für die Heizungsanlage ein separates Bewilligungsverfahren zulasse. Des Weiteren (S. 5 Ziff. 3.2) liege mit dem regierungsrätlichen Rückweisungsentscheid noch kein Endentscheid, sondern erst ein Zwischenbescheid vor. Die Voraussetzungen für die Anfechtung dieses Zwischenbescheids seien bei den Beschwerdeführern nicht gegeben.

1.3.2 Die Beschwerdeführer bringen zur Begründung ihrer Beschwerdebefugnis mit der Beschwerde vor, der Regierungsrat habe unzählige Rügen nicht beachtet und damit eine Rechtsverweigerung begangen. Zudem habe er nur die kommunale Bewilligung, nicht aber den Gesamtentscheid des ARE aufgehoben. Es fehle im angefochtenen Entscheid der Hinweis, dass die unbehandelten Rügen beurteilt werden müssten (Beschwerde S. 3 Ziff. 3.a f. und e). Der Regierungsrat habe festgestellt, dass das Wohnhaus abgerissen werden könne und damit einen Sachentscheid (Feststellungsverfügung) gefällt; deshalb seien sie beschwert (Beschwerde S. 3 Ziff. 3.d). In Bezug auf die kantonale Bewilligung sei der Rückweisungsentscheid ein Teilentscheid, der gestützt auf § 36 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (SRSZ 234.110; VRP) vom 6. Juni 1974 beim Verwaltungsgericht angefochten werden könne (Beschwerde S. 4 Ziff. 3.f). Mit der Replik vom 4. April 2022 halten die Beschwerdeführer an dieser Argumentation fest (namentlich S. 3 oben sowie Ziff. 8 f., S. 4 Ziff. 10 ff.).

2.1 Vor Erlass einer Verfügung oder eines Entscheides prüft die Behörde von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für eine Sachverfügung oder einen Sachentscheid erfüllt sind (§ 27 Abs. 1 VRP). Sie prüft unter anderem insbesondere die Rechtsmittelbefugnis (lit. d) und die Zulässigkeit des Rechtsmittels (lit. e). Ist eine dieser Voraussetzungen nicht gegeben, trifft die Behörde eine Nichteintretensverfügung oder einen Nichteintretensentscheid (§ 27 Abs. 2 VRP).

2.2 Gemäss § 51 lit. a VRP können mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde u.a. Verfügungen, Entscheide und die in § 36 Abs. 1 lit. b VRP erwähnten Zwischenbescheide des Regierungsrates angefochten werden, soweit nicht durch die VRP oder einen anderen Erlass der Weiterzug an das Verwaltungsgericht ausgeschlossen ist. Zwischenbescheide sind gestützt auf § 36 Abs. 1 lit. b VRP anfechtbar, wenn sie sich auf die Zuständigkeit, Ausschliessungs- oder Ablehnungsbegehren, Ablehnung von Beiladungsbegehren, vorsorgliche Massnahmen oder die Verweigerung der unentgeltlichen Rechtspflege beziehen. Im Übrigen sind Zwischenbescheide nur anfechtbar, wenn sie für eine Partei einen nicht wieder gut zu machenden Nachteil bewirken (§ 36 Abs. 1 lit. b Ziff. 6 VRP). Andere, als die in dieser lit. b enumerierten Zwischenbescheide können nur mit der Hauptsache angefochten werden (§ 36 Abs. 2 VRP).

2.3.1 § 37 VRP normiert die Rechtsmittelbefugnis. Zur Einreichung eines Rechtsmittels ist berechtigt (Abs. 1), wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid oder die angefochtene Verfügung besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides oder der Verfügung hat (lit. c).

2.3.2 Die Kantone haben allen von Bundesrechts wegen zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht Legitimierten auch Zugang zum Rechtsschutz auf kantonaler Ebene zu gewähren (vgl. Art. 111 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005; Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700] vom 22.6.1979). Aus diesen bundesrechtlichen Bestimmungen ergibt sich, dass die kantonalen Behörden die Rechtsmittelbefugnis nicht enger fassen dürfen, als dies für die Beschwerde an das Bundesgericht vorgesehen ist (VGE III 2012 8 vom 23.2.2012 Erw. 3.2).

2.3.3 Verlangt wird ein realer, praktischer Nutzen an der Anfechtung bzw. Änderung eines Verwaltungsaktes (VGE III 2016 10 vom 30.3.2016 Erw. 1.4.2; vgl. VGE III 2015 56 vom 28.5.2015 Erw. 2.3.1 mit Hinweisen; EGV-SZ 1983 Nr. 43 Erw. 3; Josef Hensler, Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde im Kanton Schwyz, S. 37ff.). Die Beschwerde dient grundsätzlich nicht dazu abstrakt die Rechtmässigkeit des staatlichen Handelns zu überprüfen, sondern dem Beschwerdeführer einen praktischen Vorteil zu verschaffen, indem der Ausgang des Verfahrens die Situation des Beschwerdeführers in rechtserheblicher Hinsicht verbessern kann (vgl. BGE 141 II 14 Erw. 4.4). Von einem hinreichenden Rechtsschutzinteresse darf ausgegangen werden, falls durch die Gutheissung des Rechtsmittels ein praktischer materieller oder ideeller Nachteil abgewendet werden kann, den die beschwerdeführende Person ansonsten aufgrund des angefochtenen Entscheids erleiden würde (vgl. VGE II 2021 52 vom 21.6.2021 Erw. 3.3.1).

2.4.1 Der Gemeinderat hat mit seinem Beschluss Nr. 109 vom 25. März 2021 die Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Nebenbauten sowie für den Neubau eines Mehrfamilienhauses unter Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten erteilt (Disp.-Ziff. 4) und gleichzeitig den Gesamtentscheid des ARE eröffnet (Disp.-Ziff. 5).

Die Beschwerdeführer haben vom Regierungsrat als Hauptanträge mit der Verwaltungsbeschwerde einerseits die Aufhebung der "Abbruchbewilligung des Gemeinderates Freienbach für das bestehende bau- und kulturhistorisch bedeutsame 'K. _____' (Blockhaus mit Nebenbaute)", andererseits die Aufhebung der Baubewilligung des Gemeinderates Freienbach sowie des Gesamtentscheides des ARE verlangt.

Der Regierungsrat hat die Beschwerde vorbehaltlos gutgeheissen und den angefochtenen GRB Nr. 109 vom 25. März 2021 integral aufgehoben (Disp.-Ziff. 1).

2.4.2 Den Hauptanträgen der Beschwerdeführer wurde mithin vollumfänglich entsprochen (auch wenn dies hinsichtlich des Gesamtentscheides des ARE nicht ausdrücklich ins Dispositiv des angefochtenen RRB eingeflossen ist).

Die Zuständigkeit für die Erteilung einer Baubewilligung (wie auch für eine Abbruchbewilligung) innerhalb der Bauzone liegt grundsätzlich beim Gemeinderat (vgl. § 76 Abs. 1 PBG; Art. 54 Abs. 3 des kommunalen Baureglements [BauR] vom 28.11.1993, seither mehrmals revidiert). Dabei ist unabhängig von einer im PBG oder baureglementarisch normierten Bewilligungspflicht für den Abbruch eines Gebäudes davon auszugehen, dass ein solcher ebenfalls der Bewilligungspflicht unterliegt (vgl. VGE III 2018 160 + III 2019 36 vom 27.5.2019 mit Hinweis auf Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 22 N 17; Baumann, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 59 N 22). Das massgebende Verfahren für die Erteilung einer Abbruchbewilligung ist entsprechend grundsätzlich das Baubewilligungsverfahren (VGE III 2020 47 vom 23.9.2020 Erw. 2.3.2 mit Zitat VGE III 2017 157 vom 23.5.2018 Erw. 2.3.2). Wenn der Gemeinderat mithin vorliegend explizit auch die - vom Regierungsrat in der Folge aufgehobene - Bewilligung für den Abbruch erteilt, spricht dies dafür, dass er (richtigerweise, auch in Berücksichtigung der strittigen Unterschützstellung) von der Bewilligungspflicht für einen Abbruch ausging.

Wird ein Baugesuch als eine Einheit betrachtet, welches im Bewilligungsverfahren nur gesamthaft beurteilt werden kann (vgl. Baumann, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 59 N 34), muss des Weiteren angesichts der vorbehaltlosen Aufhebung der Baubewilligung durch den Regierungsrat - in Entsprechung zur Antragsstellung der Beschwerdeführer - auch der Gesamtentscheid als aufgehoben gelten.

2.4.3 Bei dieser Rechts- und Sachlage kann kein schutzwürdiges Interesse der Beschwerdeführer an der vorliegenden Beschwerdeerhebung erkannt werden. Sie sind im regierungsrätlichen Verfahren mit ihren beiden Hauptanträgen vollumfänglich durchgedrungen (was sich auch bei der Kostenverlegung zeigt). Der Regierungsrat hat den GRB Nr. 109, womit die Abbruch- und die Baubewilligung erteilt wurde, mit Dispositiv-Ziffer 1 unmissverständlich (entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer, vgl. Replik S. 6 Ziff. 28) und vorbehaltlos aufgehoben. Es ist daher nicht nachvollziehbar, wenn die Beschwerdeführer ihre Beschwerdelegitimation, welche nicht nur eine gewisse geographische Nähe, sondern auch ein schutzwürdiges Interesse voraussetzt, "in Bezug auf den Abbruch und den Neubau" nach wie vor als "klar gegeben" erachten (vgl. Replik S. 4 Ziff. 13 bis 15).

Klarzustellen ist ergänzend zum einen, dass mit der Gutheissung der Anträge der Beschwerdeführer auch deren Interesse an einer Beurteilung ihrer weiteren Anträge in der Verwaltungsbeschwerde entfallen ist. Abgesehen davon handelte es sich beim Antrag A 1.1 um ein Feststellungsbegehren, dass angesichts der Subsidiarität zum Leistungsbegehren (welches auf Verweigerung der Abbruch- und Baubewilligung lautet) unzulässig war. Beim Antrag A 1.2 handelt es sich um eine Beweisofferte und A 1.3 hatte der Gemeinderat mit dem GRB Nr. 109, womit gleichzeitig über die Einsprachen entschieden wurde, Folge geleistet; dieser Antrag zielte also ins Leere. Die Anträge B und C schliesslich wurden angesichts des Verfahrensausganges hinfällig.

Zum andern sind Beschwerdebegründungen nicht anfechtbar (VGE III 2010 107 vom 27.7.2010 Erw. 3).

3.1 Der Regierungsrat hat die Aufhebung der gemeinderätlichen Abbruch- und Baubewilligung mit einer Rückweisung verbunden.

3.2 Rückweisungsentscheide, mit denen die Rechtsmittelbehörde die Angelegenheit zur weiteren Behandlung bestimmter Fragen im Sinne ihrer Erwägungen an die Vorinstanz zurückweist, sind insoweit wie Endentscheide mit dem ordentlichen Rechtsmittel anfechtbar, als mit ihnen für die Vorinstanz verbindlich über den Streitgegenstand oder zumindest einen Teilaspekt entschieden wird und der unteren Instanz kein Entscheidungsspielraum mehr verbleibt (VGE III 2020 17+20 vom 18.6.2020 Erw. 1.2.3; VGE III 2019 183 vom 20.3.2020 Erw. 1.1, je mit Hinweisen, u.a. auf EGV-SZ 2016 B1.6; vgl. Markus Müller, in: Kommentar zum bernischen VRPG, Art. 49 N 34; BGE 134 II 124 Erw. 1.3).

Eine solche Konstellation liegt bei einem Rückweisungsentscheid, mit dem - wie der vorliegend zu beurteilende Regierungsratsbeschluss - eine ergänzende Sachverhaltsabklärung verlangt wird, jedoch regelmässig nicht vor (VGE III 2011 89 vom 21.9.2011 Erw. 4.2; Urteil BGer 2C_258/2008 vom 27.3.2009 Erw. 3.3 m.H.; Camprubi, in: Auer/Müller/Schindler, Kommentar zum VwVG, Art. 61 Rz 8 m.H.). Die verbindlichen Anordnungen/Beurteilungen des Regierungsrates beschränken sich auf einzelne Aspekte der Sachverhaltsabklärungen (namentlich betreffend Massgabe von Tempo 40 für die Beurteilung der Verkehrssicherheit sowie Ergänzung der Planunterlagen betreffend Sichtweiten und Elektroverteilkästen). Bei der (rechtlichen) Beurteilung der Ergebnisse der ergänzenden Sachverhaltsabklärungen bleiben die Bewilligungsbehörden jedoch gänzlich frei. Zudem hatte der Regierungsrat angesichts des Verfahrensausganges auch nicht sämtliche Rügen der Beschwerdeführer zu prüfen (hierzu vgl. nachstehend Erw. 3.6). Auch diesbezüglich bleiben die Bewilligungsbehörden ungebunden.

Soweit Bewilligungsbehörden an die regierungsrätlichen Beurteilungen gebunden sind, steht diese Bindungswirkung einer späteren Überprüfung durch das Verwaltungsgericht wie auch - bei allenfalls gegenüber dem Rückweisungsentscheid veränderten Grundlagen (Donatsch, in: Kommentar VRG, § 64 N 19 ff.; besonders N 23 f.) - bereits durch den Regierungsrat nicht entgegen. Dies gilt auch für die regierungsrätlichen Erwägungen zur von den Beschwerdeführern bestrittenen (vgl. Beschwerde S. 11 lit. D) Zulässigkeit eines eigenständigen Baubewilligungsverfahrens betreffend die Erdsondenwärmepumpe. Wenn dieses Bewilligungsverfahren indes ins Bewilligungsverfahren für das Mehrfamilienhaus hätte integriert werden müssen, wäre mit der regierungsrätlichen Aufhebung der Baubewilligung konsequenterweise im Sinne des Antrages der Beschwerdeführer auch die Bewilligung für die Erdsondenwärmepumpe aufgehoben worden. Entsprechend fehlte es den Beschwerdeführern auch diesbezüglich an der Beschwerdelegitimation.

Angesichts des Verfahrensausganges mit Rückweisung zwecks (ergänzender) Sachverhaltsabklärung und Neubeurteilung hatte der Regierungsrat im Übrigen auch nicht alle Rügen der Beschwerdeführer (abschliessend) zu prüfen (vgl. hierzu nachstehend Erw. 3.6).

3.3.1 Die Beschwerdeführer interpretieren den angefochtenen RRB als Teilentscheid mit der Begründung, über die kantonale Bewilligung (Gesamtentscheid des ARE) sei abschliessend befunden worden bzw. dieser sei vom Regierungsrat nicht aufgehoben worden.

3.3.2 Ein Teilentscheid als Variante eines Endentscheides liegt dann vor, wenn damit nur ein Teil der Rechtsbegehren behandelt wird, sofern diese Begehren unabhängig von den anderen beurteilt werden können (vgl. Aemisegger, in: Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich 2020, Art. 34 Rz. 50; Bertschi, in: Kommentar VRG § 19a N 16 ff.). Ob dies der Fall ist, richtet sich nach materiellrechtlichen Gesichtspunkten (Daum, in: Kommentar zum bernischen VRPG, Art. 61 N 10).

3.3.3 Die Beschwerdeführer haben im Verwaltungsverfahren die beiden Hauptanträge auf Aufhebung der Abbruchbewilligung sowie auf Aufhebung der Baubewilligung gestellt. Die Frage der Zulässigkeit eines Abbruchs kann grundsätzlich unabhängig von der Frage der Bewilligungsfähigkeit der Neubaute geprüft werden (nicht aber umgekehrt). Über die Zulässigkeit des Abbruchs kann somit in einem eigenständigen (Teil-)Entscheid befunden werden. Vorliegend ist dies jedoch bedeutungslos. Wie gesagt (vorstehend Erw. 2.4.2) hat der Regierungsrat den GRB Nr. 109 integral aufgehoben; als aufgehoben gilt auch die gemeinderät-

liche Abbruchbewilligung wie der mitangefochtene Gesamtentscheid des ARE. Wie dargelegt besteht jedoch kein schutzwürdiges Interesse der Beschwerdeführer an einer Anfechtung des angefochtenen RRB sei es hinsichtlich der aufgehobenen Abbruch- wie Neubaubewilligung.

3.3.4 Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde fokussiert insbesondere auf die Frage der Schutzwürdigkeit der bestehenden Baute (S. 4 f. lit. B.A; S. 5-10 lit. C). Zutreffend ist, dass der Regierungsrat erwägungsweise die Beurteilung des Gemeinderates und des ARE (bzw. Amt für Kultur, Denkmalpflege), das bestehende Haus sei nicht schutzwürdig, bestätigt hat. Indes hat der Regierungsrat hierüber entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer (Replik S. 7 Ziff. 35) nicht in einem eigenständigen und entsprechend anfechtbaren (Teil-)Entscheid entschieden, auch nicht im Sinne einer Feststellung. Mit Blick auf die Abbruch-/Baubewilligung kann die Beurteilung der Schutzwürdigkeit der bestehenden Baute mit einer (öffentlich-rechtlichen) Vorfrage verglichen werden. Die diesbezüglichen Erwägungen nehmen an der Rechtskraft der Verfügung bzw. des Entscheides nicht teil (vgl. Daum, in: Kommentar zum bernischen VRPG, Art. 3 N 35 f.).

3.4 Eine Anfechtung des angefochtenen RRB, der neben der Aufhebung des GRB Nr. 109 die Rückweisung zur Sachverhaltsabklärung und Neuurteilung anordnet, kommt folglich nur unter den Voraussetzungen von § 36 Abs. 2 lit. b Ziff. 6 VRP in Betracht, was nachstehend noch zu prüfen ist.

3.5.1 Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung zu Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG wird von einem nicht wieder gutzumachenden Nachteil gesprochen, wenn dieser auch durch ein nachfolgendes günstiges Urteil nicht oder nicht mehr vollständig behoben werden kann (BGE 137 III 380 Erw. 1.2.1; 136 II 165 Erw. 1.2.1; 135 I 261 Erw. 1.2 mit Hinweisen). Ein Rückweisungsentscheid, mit dem eine Sache zu neuer Abklärung und Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen wird, bewirkt gemäss dieser Rechtsprechung in der Regel keinen nicht wiedergutzumachenden Nachteil, sondern führt bloss zu einer Verlängerung des Verfahrens (Urteil BGer 2C_151/2013 vom 24.5.2014 Erw. 1.2.3; BGE 137 III 380 Erw. 1.2.1; 136 II 165 Erw. 1.2.1; 133 V 477 Erw. 5.2.1). Allerdings muss auch nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung sichergestellt werden, dass das Verfahren insgesamt dem verfassungsrechtlichen Gebot genügt, im Rahmen eines fairen Verfahrens innert angemessener Frist einen wirksamen Rechtsschutz zu gewähren (Art. 29 Abs. 1 BV; Art. 6 Ziff. 1 EMRK). Unter diesem Gesichtspunkt kann es ausnahmsweise verfassungsrechtlich geboten sein, bereits auf einer Zwischenentscheid einzutreten, wenn es rechtsstaatlich

unzumutbar wäre, die Parteien auf die Anfechtung des Endentscheidings zu verweisen (BGE 136 II 165 Erw. 1.2.1 mit Hinweisen; Urteil BGer 1C_43/2012 vom 1.2.2012 Erw. 2.2).

Die bundesgerichtliche Rechtsprechung gründet auf der Ansicht, dass der nicht wiedergutzumachende Nachteil grundsätzlich rechtlicher Natur sein muss (vgl. Kiener/Rütsche/Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 2.A., Rz 1264). Das kantonale Recht setzt demgegenüber (wie auch das Verwaltungsverfahrensgesetz des Bundes) nicht voraus, dass der nicht wiedergutzumachende Nachteil rechtlicher Natur sein muss. Vielmehr kann auch ein tatsächlicher Nachteil genügen, so ein wirtschaftliches Interesse, beispielsweise hohe Kosten verlangter Abklärungen. Die Möglichkeit eines nicht wiedergutzumachenden Nachteils muss von der Person, die gegen einen Zwischenbescheid opponiert, in jedem Fall dargelegt und nachgewiesen werden, wobei für den Beweis das Glaubhaftmachen genügt (VGE 903/06 vom 30.11.2006 Erw. 1.3; Daum, in: Kommentar zum bernischen VRPG, Art. 61 N 39; Kayser, in: Auer/Müller/Schindler, Kommentar zum VwVG, Art. 46 Rz 11 m.H.; Bertschi, in: Kommentar VRG, § 19a Rz 44 ff.).

3.5.2 Die Beschwerdeführer rügen in ihrer Beschwerde insbesondere eine Verletzung des Gesetzes über die Denkmalpflege und Archäologie (Denkmalschutzgesetz, DSG; SRSZ 720.100) vom 6. Februar 2019 sowie des rechtlichen Gehörs (S. 5 ff. und S. 12 f.), eine fehlende fachliche Untersuchung (S. 7 ff.), eine nicht hinreichende Begründung und Interessenabwägung (S. 9 ff.) sowie auch einen rechtswidrigen Entscheid in Bezug auf die Heizung (S. 11). Replizierend (S. 6 Ziff. 29) machen sie geltend, durch einen sofortigen Entscheid, dass das Haus nicht abgerissen werden darf, werde das Bauprojekt obsolet.

3.5.3 Die fehlende Anfechtbarkeit des angefochtenen RRB führt für die Beschwerdeführer nicht zu einem nicht wiedergutzumachenden Nachteil. Etwas anderes lässt sich weder den Vorbringen der Beschwerdeführer entnehmen, noch ergibt sich dies anderweitig aus den Akten. Dass das Haus derzeit nicht abgerissen werden darf, steht angesichts des angefochtenen RRB fest. Mit der Gewissheit über die Schutzwürdigkeit des Gebäudes würde das Abbruchverbot definitiv. Insofern ist den Beschwerdeführern beizupflichten, dass damit das konkrete Bauprojekt obsolet würde. Dies hätte indessen aus Sicht der Interessenlage der Beschwerdeführer einzig eine zeitliche Beschleunigung der diesbezüglichen Gewissheit zur Folge. Mit anderweitigen Vorteilen für sie wäre ein solches Vorgehen hingegen nicht verbunden. Nachteile ergeben sich für die Beschwerdeführer infolge einer zeitlichen Verzögerung hingegen nicht. Allfällige wirtschaftliche Nachteile (z.B. Kosten der Überarbeitung eines Projektes, die sich unter Umständen

als vergeblich herausstellen können) treffen die Beschwerdegegnerin als Bauherrin, nicht aber die Beschwerdeführer.

Auch wenn die Abbruch- und Neubaubewilligung im zweiten Verfahrensgang vor dem Gemeinderat (und dem Regierungsrat) bestätigt werden sollte, wird diesbezüglich für die Beschwerdeführer hinsichtlich des weiteren Verfahrenslaufes nichts präjudiziert. Jedenfalls spricht a priori nichts dagegen, dass sie in einem nachfolgenden (verwaltungsgerichtlichen und allenfalls bundesgerichtlichen) Gerichtsverfahren mit ihren Anträgen erneut (vollständig) durchdringen könnten. Das Gegenteil wird von den Beschwerdeführern auch nicht (substantiiert) dargelegt.

Die Voraussetzungen von § 36 Abs. 2 lit. b Ziff. 6 VRP zur Anfechtung des RRB Nr. 796/2021 vom 16. November 2021 sind somit nicht gegeben.

3.6 Aus weiteren Rügen können die Beschwerdeführer im Lichte der Beschwerdelegitimation nichts zu ihren Gunsten herleiten.

Richtig ist, dass es bei gegebener Beschwerdelegitimation keiner (zusätzlichen) Legitimation zum Argument bedarf (vgl. u.a. Replik S. 4 Ziff. 12 und 15). Gemäss der Rechtsprechung, auf welche die Beschwerdeführer verweisen (Replik S. 7 Rz. 37; BGE 137 II 30), kann bei gegebener Beschwerdelegitimation die Überprüfung eines Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangt werden, die sich rechtlich oder tatsächlich auf die Stellung der beschwerdelegitimierten Person auswirken können. Entscheidend ist, dass ihr im Fall des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht. Damit sie ihr Ziel erreicht, kann indes genügen, wenn sie mit einer der Rügen durchdringt (Erw. 2.2.3 und Erw. 2.3). In diesem Fall erübrigt sich eine Prüfung der weiteren Rügen. Dies wird auch in der kantonalen Rechtsprechung so gehandhabt. Ein Anspruch auf Behandlung der übrigen Rügen besteht nicht. Die Tatsache, dass das Bauprojekt in modifizierter Form weiterverfolgt wird, kann es jedoch aus verfahrensökonomischen Gründen sowie bei liquidem Sachverhalt nahelegen, zu (einzelnen) weiteren Rügen gleichwohl Stellung zu nehmen. Diese zusätzlichen Beurteilungen, wovon zurückhaltend Gebrauch zu machen ist, haben jedoch im Normalfall keinen abschliessenden Charakter (vgl. VGE III 2018 2 vom 17.5.2018 Erw. 4.6; VGE III 2014 183 vom 19.5.2014 Erw. 4 mit zahlreichen Hinweisen). Es ist folglich nicht zu beanstanden, wenn der Regierungsrat nicht sämtliche Rügen der Beschwerdeführer geprüft hat.

Was die gerügten Verfahrensverletzungen (namentlich Verletzung des rechtlichen Gehörs, Rechtsverweigerung) anbelangt, musste der Regierungsrat hierauf nicht näher eingehen, nachdem er die Verwaltungsbeschwerde aus materiellen

Gründen aufhob und an die Baubewilligungsbehörde zurückwies. Auf das diesbezügliche Feststellungsbegehren gemäss Antrag Ziff. 3 der Verwaltungsgerichtsbeschwerde (vgl. vorstehend Ingress lit. E) kann mangels Zulässigkeit nicht eingetreten werden (vgl. vorstehend Erw. 2.4.3).

Den Beschwerdeführern wird es freistehen, in einem allfälligen zweiten Verfahrensdurchgang bei gegebener Beschwerdelegitimation kraft des Fehlens einer Legitimation zum Argument erneut sämtliche Rügen formeller wie materieller Art vorzutragen und prüfen zu lassen, auch ihre Gründe für eine Unterschutzstellung des bestehenden Gebäudes (Replik S. 5 Ziff. 17). Ebenso kann der mit der Verwaltungsbeschwerde vom 23. April 2021 mitangefochtene und von der Regierungsrätlichen Beschwerdegutheissung mitbetroffene Gesamtentscheid des ARE vom 2. März 2021 entgegen den Befürchtungen der Beschwerdeführer (vgl. Replik S. 14 Ziff. 2) wiederum angefochten werden, zumal das Sicherheitsdepartement vernehmlassend (S. 2 Ziff. 2) auch eine Wiedereröffnung des Gesamtentseides des ARE zugesichert hat. Die grundsätzliche Möglichkeit, sämtliche Rügen wieder vortragen zu können, bedeutet selbstredend nicht, dass die Rügen auch begründet sind.

3.7 Auf die Beschwerde ist somit mangels Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer sowie - soweit der angefochtene RRB infolge der Rückweisung der Sache an die Baubewilligungsbehörden als Zwischenentscheid zu qualifizieren ist - fehlender Zulässigkeit der Beschwerde nicht einzutreten.

4.1 Die Kosten dieses verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens sind gestützt auf die Gebührenordnung für die Verwaltung und die Rechtspflege im Kanton Schwyz (GebO; SRSZ 173.111) vom 20. Januar 1975 auf Fr. 1'500.-- festzusetzen (§ 3 GebO i.V.m. § 25 Ziff. 29 GebO) und dem Verfahrensausgang entsprechend den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen.

4.2 Die Beschwerdeführer - unter solidarischer Haftung - haben zudem der beauftragten Beschwerdegegnerin sowie der beauftragten Gemeinde ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend eine Parteienschädigung zu entrichten (§ 74 VRP). Diese wird in Beachtung der gesetzlichen Bemessungskriterien sowie unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens im Falle der Beschwerdegegnerin auf Fr. 2'500.-- und im Falle der Gemeinde auf Fr. 1'000.-- (je inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Auf die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen nicht eingetreten.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 1'500.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Nachdem sie am 20. Dezember 2021 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet haben, sind ihnen Fr. 1'000.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten.
3. Die Beschwerdeführer haben unter solidarischer Haftbarkeit der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.-- und der beanwalteten Gemeinde eine solche von Fr. 1'000.-- (je 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 Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

5. Zustellung an:
 - die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer (2/R; unter Beilage der Eingaben des Gemeinderates vom 7.4.2022 sowie der Beschwerdegegnerin vom 20.4.2022)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R; unter Beilage der Eingabe des Gemeinderates vom 7.4.2022)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderates Freienbach (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 20.4.2022)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Eingaben des Gemeinderates vom 7.4.2022 sowie der Beschwerdegegnerin vom 20.4.2022)
 - und das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Eingaben des Gemeinderates vom 7.4.2022 sowie der Beschwerdegegnerin vom 20.4.2022).

Schwyz, 23. Mai 2022

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 8. Juni 2022