

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2021 28

Entscheid vom 18. Juni 2021

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Monica Huber, Richterin
lic.iur. Anna Maria Rüesch, Gerichtsschreiberin

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch B. _____ und C. _____,
c/o D. _____,

gegen

1. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanz,
2. **Gemeinderat Arth**, Rathausplatz 6, Postfach 263, 6415 Arth,
Beigeladener,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Schutzwürdigkeit von Gebäuden;
Aufnahme ins KSI)

Sachverhalt:

A. A. _____ ist Alleineigentümer des in der Landwirtschaftszone der Gemeinde Arth gelegenen Grundstücks KTN E. _____, auf welchem sich an der _____-strasse _____ u.a. ein Wohnhaus (Gebäude Nr. F. _____) mit Trotte (Gebäude Nr. G. _____) befindet (vgl. Bf-act. 5). Das Wohnhaus inkl. Trotte ist unter der Nummer H. _____ im Bauernhausinventar (BHI) vermerkt.

B. Im Rahmen einer Vorabklärung bezüglich des beabsichtigten Umbaus bzw. Ersatzbaus von Wohnhaus und/oder Trotte kam A. _____ auf die kantonale Denkmalpflege zu, um die Frage der Schutzwürdigkeit von Wohnhaus und Trotte abzuklären. Diesbezüglich fand am 19. Februar 2020 eine erste Begehung des Hofes mit dem Eigentümer sowie dessen Planer wie auch der kantonalen Denkmalpflege statt. Mit E-Mail vom 10. März 2020 wies die kantonale Denkmalpflege in einer ersten Einschätzung die Objekte aufgrund ihrer Gebäudetypologie als schutzwürdig aus (vgl. Vi1-act. [weitere Verfahrensakten]).

In der Folge holte die kantonale Denkmalpflege eine bauhistorische Einschätzung ein; das erstellte Gutachten vom 9. Juli 2020 würdigte das auf das Baujahr 1790 datierte Wohnhaus und die Trotte an der _____-strasse _____ als kulturlandschaftsprägendes Bauensemble mit hoher Bedeutung (vgl. Vi1-act. 1).

Nach einer weiteren Begehung vor Ort am 24. September 2020 wurde das entsprechende Augenscheinprotokoll den Teilnehmenden am 2. Oktober 2020 zur Stellungnahme zugestellt; gleichzeitig wurden dem Eigentümer und der Standortgemeinde Gelegenheit gegeben, sich im Rahmen des Aufnahmeverfahrens zu äussern (vgl. Vi1-act. [weitere Verfahrensakten]).

Mit Schreiben vom 23. Oktober 2020 liess der Eigentümer bezüglich des Augenscheinprotokolls verschiedene Präzisierungen vornehmen; gleichzeitig äusserte er sich zur Unterschutzstellung der Objekte im Wesentlichen dahingehend, dass allfällige Baugesuche nach Art. 24d Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 39 Abs. 2 und 3 RPV bzw. nach Art. 16a Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 34 Abs. 3 RPV zu bewilligen seien. Mit Beschluss Nr. 713 vom 9. November 2020 bejahte der Gemeinderat die Schutzwürdigkeit des Wohnhauses ' _____-strasse _____ ' und stellte dem Amt für Kultur im Sinne der Erwägungen den Antrag, das Wohnhaus ' _____-strasse _____ ' unter Schutz zu stellen (vgl. Disp.-Ziff. 2). Mit E-Mail je vom 23. Dezember 2020 reichten das Amt für Landwirtschaft und das Amt für Raumentwicklung eine Stellungnahme ein (vgl. zum Ganzen: Vi1-act. [weitere Verfahrensakten]).

C. Mit Beschluss (RRB) Nr. 57/2021 vom 26. Januar 2021 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Das Bauernhaus _____ -strasse _____ in Arth KTN F/G. _____ [recte: KTN E. _____, Gebäude Nr. F. _____], wird ins KSI unter der Nummer I. _____ aufgenommen und als regional eingestuft. Die Trotte [erg.: KTN E. _____, Gebäude Nr. G. _____] wird ins KSI unter der Nummer J. _____ aufgenommen und als lokal eingestuft. Das Bauernhaus geniesst den Schutzzumfang nach § 5 Bst. b DSV (Schutzzziel II: Pflicht zur Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes, Bewahrung der Raumstrukturen). Die Trotte geniesst den Schutzzumfang nach § 5 Bst. c DSV (Schutzzziel III: Pflicht zur Erhaltung des Charakters).
2. Im Fall einer Restaurierung von Bauernhaus und/oder Trotte muss die Planung von der kantonalen Denkmalpflege begleitet werden (§ 6 DSG).
3. Die Objekte sind im Grundbuch anzumerken. Die Kosten trägt der Kanton (Amt für Kultur).
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

D. Gegen diesen RRB Nr. 57/2021 vom 26. Januar 2021 (Versand: 2.2.2021) lässt A. _____ mit Eingabe vom 19. Februar 2021 (Postaufgabe: 22.2.2021) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Rechtsbegehren:

1. Der Beschluss Nr. 57/2021 des Regierungsrats des Kantons Schwyz vom 26. Januar 2021 sei gänzlich aufzuheben und die Liegenschaft aus dem Bauernhaus Inventar des Kantons Schwyz zu entlassen.
2. Als Eventualantrag sei der Beschluss Nr. 57/2021 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 26. Januar 2021 aufzuheben und zur Neuurteilung und Präzisierung an die Vorinstanz (Regierungsrat) zurück zu senden.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Staatskasse des Kantons Schwyz oder weiteren Verfahrensbeteiligten.

E. Der Gemeinderat Arth stellt am 16. März 2021 folgenden Antrag:

Bezugnehmend auf die eingereichte Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 19. Februar 2021 wird seitens der Gemeinde Arth analog den Anträgen des Beschwerdeführers um die Änderung der mit RRB Nr. 57/2021 erfolgten Einstufung des Schutzzumfangs des Bauernhauses vom „Schutzzziel II“ zum „Schutzzziel III“ hinsichtlich den Schutzobjekten „E. _____“, _____ -strasse _____ (KTN E. _____), Arth, Antrag gestellt.

Das Bildungsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 17. März 2021 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zu Lasten des Beschwerdeführers. Hierzu äussert sich der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 12. April 2021 und beantragt sinngemäss einen Augenschein vor Ort. Mit Stellungnahme vom 29. April 2021 hält das Bildungsdepartement an den mit der Vernehmlassung gestellten Anträgen fest. Am 1. Juni 2021 führte das Verwaltungsgericht im Beisein

der Parteien den Augenschein durch, anlässlich dessen sich die Parteien zudem zur Eingabe des Bildungsdepartements vom 29. April 2021 äussern konnten.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1.1 Das seit dem 1. Januar 2020 geltende Gesetz über die Denkmalpflege und Archäologie (Denkmalschutzgesetz, DSG; SRSZ 720.100) vom 6. Februar 2019 sowie die dazugehörige Verordnung über die Denkmalpflege und Archäologie (Denkmalschutzverordnung, DSV; SRSZ 720.110) vom 10. Dezember 2019 bezweckt 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 Ortsbilder 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 [Denkmal-
schutzgesetz, DSG], Bericht und Vorlage an den Kantonsrat" [nachstehend: RRB
Nr. 708/2017] S. 6).

1.1.2 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).

1.2.1 Der Bauberater der kantonalen Denkmalpflege nahm mit Stellungnahme per E-Mail vom 10. März 2020 nach der Begehung vom 19. Februar 2020 folgende Beurteilung vor (vgl. vorstehend Ingress lit. B Abs. 1):

Das gut proportionierte laubenlose Spitzgiebelhaus ist mit seiner Hauptfassade gegen Nordosten orientiert. Der Eingang befindet sich an der Südost-Fassade. An den beiden Giebelfassaden befinden sich bauzeitliche Vordächer, die sich an der südöstlichen Trauffassade fortsetzen. An der rückseitigen Giebelfassade ist der Küchenbereich im ersten Wohngeschoss gemauert. Über einen Laubengang im ersten Wohngeschoss ist das nordwestseitige Ökonomiegebäude (Trotte) erschlossen. Der Sturz des Haupteingangs sowie des daneben liegenden Fensters, ist mit einer kielbogenartigen Fase verziert. Auf der Südwestseite des Hauses befindet sich ein typischer Bauernhausgarten, welcher in der Liste der

historischen Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS) unter der Nummer K. _____ verzeichnet ist.

Das Türblatt des Haupteingangs stammt vermutlich aus der Bauzeit. Im Innern findet man weitere kielbogenartige Fasen, im Keller, im 2. Wohngeschoss sowie im Dachgeschoss. Einige Ausstattungselemente (Fussboden und Oberschränken mit Kultvitrine zur ehemaligen Gutsche in der Stube) stammen vermutlich ebenfalls aus der Bauzeit.

Anhand der Gebäudetypologie, der Verzierungen und der Ausstattungselemente lässt sich das Haus stilistisch auf die 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts datieren.

Die Konstruktion ist mehrheitlich mit neuzeitlichem Tüfer überdeckt. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Bausubstanz in gutem Zustand ist. Zusätzlich zur bauzeitlichen Substanz hat auch das Bauensemble mit der angebauten Trotte und des freistehenden Stalls eine gewisse historische Bedeutung. Ein Umbau des Hauses und/oder eine Erweiterung der Trotte mit Integration der bestehenden Substanz ist denkbar.

Eine Aufnahme des Objekts ins kantonale Schutzinventar (KSI) kann sich die kantonale Denkmalpflege durchaus vorstellen. Das Aufnahmegesuch ins KSI müsste gemäss § 5 des Gesetzes über die Denkmalpflege und Archäologie vom 6. Februar 2019 (SRSZ 720.100, DSG) an den Regierungsrat gestellt werden. Die kantonale Denkmalpflege empfiehlt der Bauherrschaft ein Projekt mit Integration der historisch wertvollen Substanz auszuarbeiten. Für eine Beratung und Begleitung der Projektierung stellt sich die kantonale Denkmalpflege gerne zur Verfügung.

1.2.2 Das von der kantonalen Denkmalpflege beim Büro L. _____ eingeholte bauhistorische Gutachten vom 9. Juli 2020 (vgl. vorstehend Ingress lit. B Abs. 1; nachstehend: Gutachten) beschreibt nach der Einleitung und Angaben zur Lage des Wohnhauses sowie des Trottegebäudes (S. 8-20, Ziff. 3) baugeschichtliche Beobachtungen (S. 21-24, Ziff. 4) und nimmt zusammenfassend folgenden Ausblick und Würdigung vor (S. 25, Ziff. 5):

Die Liegenschaft _____ -strasse _____ liegt als Hofgruppe _____ der Siedlung Arth SZ in der Landwirtschaftszone und ist umgeben von Wiesland. In der Nachbarschaft finden sich weitere Hofgruppen, welche die typisch voralpine Streusiedlungsweise bilden. Das Wohnhaus wurde 1890, mit grosser Wahrscheinlichkeit zusammen mit dem Trottegebäude, errichtet.

Die Untersuchung konzentrierte sich auf das Wohnhaus, insbesondere auf die Frage nach dem Ursprungsbau. Es zeigt sich, dass für die heutige Erscheinungsform und Grundkonstruktion der Kernbau von 1790 prägend und integraler Bestandteil ist. Zudem haben sich Ausstattungselemente, wie bspw. ein barockzeitliches, wandfestes Ruhebett in der Stube, Parkettbodenbeläge, ein blauglasierter Kachelofen, Türen und die innere Treppenanlage aus der Bauzeit erhalten. Einzelne Zimmer weisen sehr gut erhaltene Täferausstattungen auf, die möglicherweise aus einer nachfolgenden Bauphase stammen.

Dem Wohnhaus mit Trottegebäude ist als kulturlandschaftsprägendes Bauensemble eine hohe Bedeutung beizumessen. Die Baugruppe bezeugt den typischen

voralpinen Streusiedlungscharakter und die funktionale Einheit von bäuerlichem Wohn- und Ökonomiebau.

Die Erscheinungsweise des Wohnhauses entspricht mit dem steilgiebeligen Dach, den bereits stark auf eine Mittelachse ausgerichteten Fassadenstrukturen sowie ausladenden Vordächern einem spätbarockzeitlichen Blockbau. Das Wohnhaus besitzt zudem ein grosszügiges Gebäudevolumen, was Raumhöhen und Anzahl Zimmer betrifft. Dies lässt vermuten, dass die ursprüngliche Bauherrschaft nicht mittellos war.

Der ursprüngliche und gute Erhaltungszustand sowohl als spätbarockzeitliches, ländliches Wohnhaus als auch als Baugruppe von Wohnhaus mit Trotte machen die Liegenschaft _____ -strasse _____ zu einem wertvollen Zeitzeugen und Referenzbeispiel aus dem Kanton Schwyz.

1.3.1 Gestützt auf die Stellungnahme des Bauberaters der kantonalen Denkmalpflege vom 10. März 2020, das bauhistorische Gutachten des Büro L. _____ vom 9. Juli 2020 wie auch die Begehung vor Ort vom 24. September 2020, bejahte der Gemeinderat Arth (GRB Nr. 713) mit seiner Antragsstellung vom 9. November 2020 eine Unterschutzstellung des Wohnhauses « _____ -strasse _____ » in Arth, da die erforderlichen gesetzlichen Kriterien erfüllt seien. Gleichzeitig wies er darauf hin, die Unterschutzstellung unterstütze er explizit nur unter der Bedingung, dass der Ausbau des angrenzenden Trottegebäudes für eine Wohnnutzung ermöglicht werde oder der Neubau eines zusätzlichen Wohnhauses auf der Landwirtschaftsparzelle im Bereich des näheren Umfeldes des bestehenden Stallgebäudes erstellt werden könne; um ferner den Bedürfnissen des Eigentümers genügend Rechnung zu tragen, solle das Wohnhaus « _____ -strasse _____ » dem «Schutzziel III» (Pflicht zur Erhaltung des Charakters) und der Kategorie «lokal» zugeteilt werden (vgl. S. 2f. Erwägungen letzter Abs.).

1.3.2 Der Regierungsrat hat im vorliegend angefochtenen Beschluss Nr. 57/2021 vom 26. Januar 2021 erwogen, mit der oben erwähnten Würdigung der kantonalen Fachstelle und dem bauhistorischen Gutachten vom 9. Juli 2020 sei das Erfordernis eines vorgängigen wissenschaftlichen Befundes für eine Unterschutzstellung erfüllt. Diese beiden Gremien würden in klarer Weise die Schutzwürdigkeit und -fähigkeit des Bauernhauses mitsamt Trotte bestätigen; dem Hofensemble komme eine erhebliche kunsthistorische Bedeutung zu, da es die Bauweise des ausgehenden 18. Jahrhunderts der Region in nahezu originaler Substanz liefere; der bauliche Zustand des Gehöfts werde als gut bezeichnet (vgl. Erw. 2.2).

Der Regierungsrat wies zudem darauf hin, dass das ARE im Rahmen einer rechtlich nicht bindenden Vorabklärung festgehalten habe, dass bei Unterschutzstellung beider Objekte eine vollständige Zweckänderung beider Bauten nach

Art. 24d Abs. 2 RPG möglich wäre; mithin seien aus raumplanerischer Sicht vollständige Zweckänderungen auch mit Aufnahme des Wohnhauses und der Trotte ins KSI unter Bedingungen und Auflagen möglich. Indes sei es im vorliegenden Aufnahmeverfahren nicht möglich, allfällige Baugesuche nach Art. 24d Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 39 Abs. 2 und 3 RPV bis ins Detail zu beurteilen; erst anhand eines konkreten Vorprojektes könne das hierfür zuständige ARE zu Art und Umfang einer allfälligen Zweckänderung Stellung nehmen (vgl. Erw. 2.4).

Des Weiteren weist der Regierungsrat darauf hin, dass aufgrund seiner kunsthistorischen Bedeutung das Bauernhaus _____-strasse _____ als von regionaler Bedeutung eingestuft werden könne; das gesamte Blockgefüge (Innen- und Aussenwände, Dachkonstruktion, Türgewände, Fensteröffnungen, Böden, Treppe) sei aussen wie innen original erhalten, was selten sei; es seien nur wenige, geringfügige Änderungen an der Konstruktion seit der Erstellung im 18. Jahrhundert auszumachen; im Innenbereich hätten sich zudem detailreiche und zeittypische Verzierungen an Unterzügen (gefast und zweifach gekehlt) erhalten; auch seien weitere Verzierungen an Türpfosten und Türstürzen mit Kielbögen zu einem grossen Teil sichtbar; nebst dem Detailreichtum des Blockgefüges sei auch partiell eine bauzeitliche Ausstattung vorhanden; aufgrund dieser noch vorhandenen Qualität der inneren Struktur und Ausstattung werde für das Bauernhaus das Schutzziel II (Pflicht zur Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes, Bewahrung der Raumstrukturen) und für die Trotte das Schutzziel III (Pflicht zur Erhaltung des Charakters) festgelegt (vgl. Erw. 2.6).

Der Regierungsrat hielt schliesslich mit Blick auf das Schutzziel II beim Wohnhaus fest, dass auch mit der Bewahrung der Raumstrukturen den Wohnbedürfnissen der Eigentümerschaft entsprochen werden könne; Voraussetzung hierfür sei ein Restaurierungskonzept, welches in Begleitung mit der kantonalen Denkmalpflege zu erarbeiten sei (vgl. Erw. 2.7).

1.4 Der Beschwerdeführer verlangt die Entlassung aus dem Bauernhausinventar bzw. die Aufhebung der Unterschutzstellung der beiden Gebäude. Er begründet dies damit, es sei zu vermeiden, dass das Wohnhaus und die Trotte mit falschen Schutzzielen ins KSI aufgenommen werden. Er selber vermöchte in den beiden Gebäuden keine historischen, geschichtlichen sowie kulturellen Werte von enormer Bedeutung zu erkennen. Mit der Aufhebung der Schutzüberlagerung würde zudem die Möglichkeit geschaffen, Ersatzbauten nach Art. 24c RPG i.V.m. Art. 41 RPV Abs. 1 und Art. 42 Abs. 1 RPV und Abs. 3 lit. a und b RPV zu erstellen, womit für den beschwerdeführerischen Betrieb eine Planungssicherheit mit einem Kostendach geschaffen werden könnte und damit die Finanzierung der

Ersatzbauten plan- und tragbar wäre (vgl. Beschwerde vom 19.2.2021 S. 3 Ziff. 1 und S. 4 Ziff. IV Abs. 1).

Sollte das Verwaltungsgericht dennoch von der Schutzbedürftigkeit des Wohnhauses und der Trotte ausgehen, so sollen beide mit denselben und nicht unterschiedlichen Schutzziele überlagert werden. Anlässlich der Besichtigung der Gebäude hätten die Anwesenden erkannt, dass die Bausubstanz im Sockelgeschoss des Wohnhauses in einem schlechten Zustand sei. Dabei sei darauf hingewiesen worden, dass neben Grund- auch Oberflächenwasser in den Keller eindringe; damit jedoch künftig das Eindringen von Wasser verhindert werden könne, sei das Ersetzen der Sockelmauern durch eine Betonwand und das Einbringen eines geschlossenen Bodens aus wasserdichtem Beton zwingend erforderlich; unter der Voraussetzung, dass für das Wohnhaus das «Schutzziel II» festgesetzt werde, wäre das Ersetzen der Sockelmauern durch Beton jedoch nicht möglich. Damit verlange der Beschwerdeführer, dass bei beiden Gebäuden der Schutzzumfang auf das Schutzziel III beschränkt werde; denn damit würde dem Beschwerdeführer die Möglichkeit geboten, frei zu entscheiden, wie die Anordnung der Räume innerhalb der Gebäudehülle erfolgen soll, um ein zeitgemässes Wohnen zu ermöglichen (vgl. Beschwerde S. 3 Ziff. 2 und S. 4 Ziff. IV Abs. 2).

Sollte das Verwaltungsgericht schliesslich gleichwohl zur Einschätzung gelangen, dass die beiden Gebäude mit den vorinstanzlich beschlossenen Schutzziele in das KSI aufzunehmen seien, so verlangt der Beschwerdeführer die Sistierung des Verfahrens, damit ein Bauprojekt ausgearbeitet und bei der Baubewilligungsbehörde als Anfrage zur Beurteilung eingereicht werden könne. Der Beschwerdeführer begründet dies dahingehend, dass aus dem angefochtenen Beschluss nicht ersichtlich sei, ob und in welchem Umfang die beiden Gebäude aus- und umgebaut werden könnten. Die damit in Zusammenhang stehenden vorinstanzlichen Ausführungen, es sei eine Erweiterung der Wohnnutzfläche um maximal 60% bei unter Schutz gestellten Objekten möglich, würden sich dabei als falsch erweisen. Infolge dieser nicht korrekten und irreführenden Erwägungen sei eine Sistierung denn auch angezeigt. Die Verfahrenssistierung sei erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für den Aus- und Umbau der beiden Gebäude aufzuheben (vgl. Beschwerde S. 3f. Ziff. 3 und S. 4 Ziff. IV Abs. 3).

2.1 Zunächst gilt es klarzustellen, dass Streitgegenstand im Rechtsmittelverfahren nur sein kann, was bereits Gegenstand des erstinstanzlichen Verfahrens war oder allenfalls hätte sein sollen und was gemäss der Dispositionsmaxime zwischen den Parteien noch strittig ist, was sich wiederum aus den Parteibegehren, insbesondere den Beschwerdeanträgen, ergibt (vgl. BGE 136 II 457 Erw. 4.2

m.H.). Gegenstände, über welche die Vorinstanz jedoch zu Recht nicht entschieden hat, fallen denn auch nicht in den Kompetenzbereich der Beschwerdebehörde (vgl. statt Vieler VGE III 2019 110 vom 29.8.2019 Erw. 2; VGE 370/93 vom 29.4.1994 Erw. 2d, je mit Hinweisen; Herzog, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Auflage, Bern 2020, Rz.12 f. zu Art. 72).

2.2 Gegenstand des vorangegangenen Verfahrens war einzig und allein die Aufnahme des Wohnhauses und der Trotte ins KSI. Die Entlassung der beiden Gebäude aus dem Bauernhausinventar stand hingegen nicht zur Diskussion und war daher auch nicht zu beurteilen. Auf den Antrag, es sei die Liegenschaft aus dem Bauernhausinventar (BHI) des Kantons Schwyz zu entlassen, kann mithin nicht eingetreten werden.

Was zudem die beschwerdeführerischen Vorbringen anbelangt, aus dem angefochtenen Beschluss sei nicht ersichtlich, ob und in welchem Umfang die beiden Gebäude aus- und umgebaut werden können, so kann darauf ebenfalls nicht eingetreten werden. Wie der Regierungsrat diesbezüglich im angefochtenen Entscheid zutreffend ausführte, kann dies erst in einem anschliessenden Baubewilligungsverfahren anhand eines konkreten Projektes durch die zuständige Baubewilligungsbehörde beurteilt werden. Ob die beiden Gebäude vollständig zurückgebaut und durch Neubauten ersetzt werden können oder nicht, war und ist ebenfalls nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Daran vermögen auch die vorinstanzlichen Ausführungen bezüglich der Möglichkeit der Umnutzung der Trotte zu Wohnzwecken bzw. eines allfällig beabsichtigten Um- oder Ersatzbaus von Wohnhaus und/oder Trotte nichts zu ändern (vgl. angefochtenen Entscheid S. 3 Ziff. 1.8 m.H. auf Stellungnahme des ARE vom 23.12.2020).

2.3 Strittig und zu beurteilen gilt es mithin einzig und allein, ob das Wohnhaus und die Trotte ins KSI aufzunehmen sind. Dabei gilt es zunächst deren Schutzwürdigkeit und alsdann erst deren Schutzzumfang (Schutzzielkategorie) zu prüfen.

3.1.1 Die Unterschützstellung eines privaten Gebäudes stellt einen Eingriff in die Eigentumsgarantie als verfassungsmässiges Grundrecht (vgl. Art. 26 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18. April 1999) dar. Einschränkungen von Grundrechten müssen durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig sein (Art. 36 Abs. 2 und 3 BV). Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmalern liegen nach der Rechtsprechung allgemein im öffentlichen Interesse. Wie gewichtig dieses Interesse ist und in welchem Ausmass es einen denkmalpflegerischen Schutz eines Objekts verlangt, ist bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit im engeren

Sinne im Einzelfall zu prüfen (vgl. Urteil BGer 1C_499/2019 vom 7.7.2020 Erw. 3.3).

Der Denkmalschutz erstreckt sich heute nicht nur auf Altertümer und Bauten von überragender Schönheit, kunsthistorischem Wert und geschichtlicher Bedeutung, sondern auch auf Objekte aus neuerer Zeit und auf Gebäude, welche für ihre Entstehungszeit charakteristisch sind (vgl. Urteil BGer 1C_55/2011 vom 1.4.2011 Erw. 6.1 m.H. 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.).

Bei der Prüfung der Frage, ob ein Objekt Schutz verdient, hat eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung Platz zu greifen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt. Eine Bauteile soll als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben. Da Denkmalschutzmassnahmen oftmals mit schwerwiegenden Eigentumseingriffen verbunden sind, dürfen sie 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 (vgl. 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 (vgl. Urteil BGer 1C_55/2011 vom 1.4.2011 Erw. 6.3.2).

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 nicht mehr den heutigen Auffassungen über den Denkmalschutz (vgl. 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 und 1P.79/2005 vom 13.9.2005 Erw. 4.3).

3.1.2 Denkmalschutzmassnahmen müssen 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 (vgl. BGE 126 I 219 Erw. 2c). Zudem können rein finanzielle Interessen bei ausgewiesener Schutzwürdigkeit für sich genommen nicht ausschlaggebend sein (vgl. Urteile BGer 1C_55/2011 vom 1.4.2011 Erw. 7.1 m.H.; 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).

3.1.3 Einem Entscheid zur Schutzwürdigkeit eines Objekts hat - wie bereits ausgeführt (vgl. vorstehend Erw. 3.1.1) - 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 (vgl. VGE III 2014 116 vom 25.11.2014 Erw. 7.1). Inhaltlich stellt ein Amtsbericht i.S.v. § 24 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (SRSZ 234.110; VRP) vom 6. Juni 1974 einer Behörde, welche aufgrund ihrer Tätigkeit besondere Sachkenntnisse besitzt, ein Gutachten dar (vgl. Plüss in: Kommentar VRG, 3. Auflage, Zürich 2014, § 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 (vgl. Urteile des BGer 1C_179/2015 vom 11.5.2016 Erw. 5.2 m.H.a. 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_628/2027 vom 16.8.2018 Erw. 5.4). Solche triftigen Gründe liegen etwa vor, wenn ein Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält (vgl. Urteil des BGer 1C_595/2013 vom 21.2.2014 Erw. 4.1.1; Saputelli, Umfassende Interessenabwägung beim Denkmalschutz, PBG 3/2016 S. 33 [II.A.]). Gelangt die rechtsanwendende Behörde jedoch zur Auffassung, dass ein Gutachten nicht schlüssig ist, sind nötigenfalls ergänzende Beweise zur Klärung dieser Zweifel zu erheben (vgl. 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 (vgl. 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.

3.2 Unter anderem unter Bezugnahme auf die dargelegte Rechtsprechung wird im RRB Nr. 708/2017 (Ziff. 6.2) erläutert, dass ein geschütztes Gebäude grundsätzlich als ein Ganzes zu betrachten sei, einschliesslich der Innenräume und auch der historischen Ausstattung. Die Schutzwürdigkeit eines Baus könne durch seine architektonische Besonderheit, sein Alter oder seinen kunsthistorischen Wert begründet sein. Neben Sakralbauten, Herren-, Bürger- und Bauernhäusern sowie Burganlagen könnten auch landwirtschaftliche Ökonomiebauten, Kunstbauten, Gewerbe- und Industriebauten als schutzwürdig identifiziert werden. Auch die Umgebung könne für die Wirkung von Schutzobjekten einen grossen Einfluss haben. Unter schutzwürdigen Gebäudegruppen verstehe man Ensembles, deren Bedeutung nicht nur im Einzelbau, sondern in deren Existenz als Gruppe begründet ist. Gleiches gelte für die schützenswerten Ortsbilder (vgl. RRB Nr. 708/2017, S. 8, Ziff. 6.2. zu § 3 [Schutzobjekte]). Mit Inkrafttreten des DSG würden die KIGBO (kantonales Inventar geschützter Bauten und Objekte) - Objekte direkt ins KSI überführt. Zudem soll in einem weiteren Schritt geprüft werden, welche Objekte neu ins KSI aufzunehmen und welche allenfalls zu entlassen seien. Neu aufzunehmende Gebäude müssten einen "erheblichen", das bedeute einen sehr hohen kulturellen, geschichtlichen, kunsthistorischen oder städtebaulichen Wert aufweisen, damit sie Eingang ins Schutzinventar fänden (vgl. RRB Nr. 708/2017, S. 8 f. zu § 4).

4.1 Zunächst gilt es festzuhalten, dass die fachlichen Qualifikationen der vorliegend involvierten kantonalen Denkmalpfleger M. _____ (lic. phil./dipl. Arch. HTL) und N. _____ (MSc Arch ETH; Dr. phil.) sowie des Vorstehers des Amtes für Kultur lic.phil. O. _____ (lic.phil. mit Nachdiplomstudium als Kulturmanager; zuvor bereits Staatsarchivar sowie Leiter der Abteilung Bundesbriefmuseum und Kulturgüterschutz mit diversen Aufgaben im Bereich Denkmalpflege, Kunst- und Staatsaltertümersammlung) wie auch der für das bauhistorische Gutachten verantwortlich zeichnenden P. _____ (lic.phil.; Archäologin; Studium der Klassischen Archäologie, Mittelalterarchäologie und Alten Geschichte an der Universität Zürich; Berufserfahrung als Ausgräberin/Zeichnerin und Archäologin auf verschiedenen Grabungen und Bauuntersuchungen sowie im Bereich der denkmalpflegerischen Häuserinventarisierung und bauhistorischen Gutachten;

Projektleitungsassistentin bei der Archäologie der Stadt Zürich; Projektleiterin im Bereich Mittelalterarchäologie im Kanton Schaffhausen mit Schwerpunkt Stadtarchäologie [https://pro-spect.ch/team/P._____/; eingesehen am 13.4.2021]) und der für das dendrochronologische Gutachten verantwortlich zeichnenden Q.____ und R.____ vom S.____ auf deren Beurteilungen der vorliegend angefochtene Beschluss im Wesentlichen abstellt, nicht bestritten werden bzw. vorliegend keinerlei Anlass zu Diskussionen geben.

4.2.1 Der Bauberater der Denkmalpflege hat das im BHI (Nr. H.____) eingetragene Wohnhaus bzw. das Bauensemble mit der angebauten Trotte stilistisch auf die zweite Hälfte des 18. Jahrhunderts (Bauzeit) datiert (vgl. Vi1-act. E-Mail vom 10.3.2020 [weitere Verfahrensakten]). Das bauhistorische Gutachten vom 9. Juli 2020 nimmt - gestützt auf die Begehung vom 26./27. Mai 2020 vor Ort - eine Datierung auf die zweite Hälfte bzw. gegen Ende des 18. Jahrhunderts vor (vgl. Bauhistorisches Gutachten vom 9.7.2020 S. 24 Ziff. 4.2). Damit stimmen die beiden Datierungen in die zweite Hälfte des 18. Jahrhunderts überein. Die dendrochronologische Abklärung vom 27. Mai 2020 ergab damit übereinstimmend, dass das Bauholz des Wohnhauses im Winterhalbjahr 1788/89 und 1789/90 gefällt wurde (vgl. Dendrochronologisches Gutachten vom 17.6.2020). Die dendrochronologische Datierung bestätigt bzw. präzisiert damit denn auch die Datierungen der kantonalen Denkmalpflege und der Gutachterin auf Ende des 18. Jahrhunderts.

4.2.2 Der Baubeschrieb des inneren wie auch des äusseren Erscheinungsbildes des Wohnhauses mit Trotte als Bauensembles (Lage; Konstruktionsmerkmale; Fassaden; Raumgefüge; Ausstattung; Dachkonstruktion) durch die kantonale Denkmalpflege wie auch die Gutachterin stimmen überein. Das Verwaltungsgericht konnte sich denn auch anlässlich des Augenscheins vom 1. Juni 2021 hiervon ein eigenes Bild machen. Es seien lediglich geringfügige Änderungen an der Konstruktion seit der Erstellung im 18. Jahrhundert auszumachen, wobei es sich bei der Trotte um einen mit einfachen Brettern verschalteten Gerüstbau handle. Ebenso gingen die kantonale Denkmalpflege wie auch die Gutachterin übereinstimmend von einem ursprünglichen und guten Erhaltungszustand des Bauensembles aus, was überaus selten anzutreffen sei. Die in diesem Zusammenhang eingebrachten Einwände des Beschwerdeführers, die Bausubstanz im Sockelgeschoss des Wohnhauses sei in einem schlechten Zustand bzw. es dringe Grund- und Oberflächenwasser in den Keller ein, vermögen nichts daran zu ändern, dass die Bausubstanz des Bauensembles innen wie aussen bei einer Gesamtbeurteilung als qualitativ gut und die Blockkonstruktion nahezu ungeschmälert als intakt zu betrachten ist. Anlässlich des Augenscheins konnte denn auch bestätigt

werden, dass der bauliche Zustand des Bauensembels gemessen am Alter noch - jedenfalls einigermaßen - gut erhalten ist. Dabei ist mit der kantonalen Denkmalpflege zu entgegnen, dass die auftretende Feuchtigkeit im Sockelgeschoss wie auch der seitens Beschwerdeführer vorgebrachte Wurmbefall sich mit geeigneten Massnahmen bzw. Sanierungen beheben lassen; die bestehenden Bruchsteinmauern können allenfalls unterfangen und der Boden über dem Erdreich mit einem wasserdichten Bodenbelag neu abgedichtet werden und befallene Holzelemente können nach Auskunft des Denkmalspflegers - soweit erforderlich - ersetzt werden (vgl. Vernehmlassung der Vi1 vom 17.3.2021 S. 3 ad III Ziff. 2; Augenschein vom 1.6.2021). Soweit der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit einem allfällig erforderlichen Renovationsbedarf den Einwand des Kosten-Nutzen-Verhältnisses vorbringt, so hat dieser finanzielle Aspekt erst im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung Beachtung zu finden.

4.2.3 Die kantonale Denkmalpflege begründet die Schutzwürdigkeit des Weiteren damit, dass das Bauensemble zusätzlich zur bauzeitlichen Substanz auch eine historische Bedeutung habe, wobei das Wohnhaus kunsthistorisch gesehen wichtiger sei als die Trotte (vgl. Stellungnahme vom 10.3.2020; Protokoll vom 2.10.2020 zur Besichtigung vom 24.9.2020). Das bauhistorische Gutachten nennt das Wohnhaus mit Trottegebäude als kulturlandschaftsprägendes Bauensemble mit hoher Bedeutung; diese Baugruppe bezeuge den typischen voralpinen Streusiedlungscharakter und die funktionale Einheit von bäuerlichem Wohn- und Ökonomiebau. Ferner würden das steilgiebelige Dach, die stark auf eine Mittelachse ausgerichteten Fassadenstrukturen sowie die ausladenden Vordächer einem spätbarockzeitlichen Blockbau entsprechen. Das Gutachten äussert sich zudem dahingehend, dass der ursprüngliche und gute Erhaltungszustand des Hofensembles sowohl als spätbarockzeitliches, ländliches Wohnhaus als auch als Baugruppe von Wohnhaus mit Trotte, dies zu einem wertvollen Zeitzeugen und Referenzbeispiel aus dem Kanton Schwyz machen würden (vgl. S. 25, Ziff. 5). Hervorgehoben werden schliesslich die verschiedenen Ausstattungselemente aus der Bauzeit, namentlich ein barockzeitliches Ruhebett (Gutsche), Parkettbodenbeläge, ein blauglasierter Kachelofen, Türen und die innere Treppenanlage. Anlässlich des Augenscheins vom 1. Juni 2021 konnte sich das Gericht denn auch von der Richtigkeit der Beschreibung der äusseren Erscheinung wie auch der Innenausstattung des Wohnhauses inkl. Trotte überzeugen.

4.2.4 Damit zeigt sich, dass die fachlichen Beurteilungen der kantonalen Denkmalpflege wie auch der Gutachterin übereinstimmend die Schutzwürdigkeit des Bauensembles als Ganzes bejaht haben. Entscheidend hierfür ist die nicht, jedenfalls nicht substantiiert, bestrittene Tatsache, dass das Wohnhaus inkl. Trotte

die Bauweise Ende des 18. Jahrhunderts in relativ originaler und guter Substanz überliefert und als für die Region typische Einzelsiedlung repräsentativ sowie als prägendes Element charakteristisch ist. Weder die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vom 10. März 2020 noch das bauhistorische Gutachten vom 9. Juli 2020 weisen diesbezüglich Mängel auf, welche ihren Beweiswert hinsichtlich der oberwähnten Beurteilung der kunsthistorischen Bedeutung bzw. der Schutzwürdigkeit des Bauernhauses inkl. Trotte im Grundsatz beeinträchtigen könnten.

4.3 Der Regierungsrat hat schliesslich im angefochtenen Beschluss (Erw. 1.9) im Wesentlichen die - gestützt auf die oberwähnten fachlichen Ausführungen - zusammenfassende Beurteilung des Bildungsdepartements übernommen (zu einem sehr grossen Teil erhaltene bauzeitliche Substanz; guter baulicher Zustand und damit Schutzfähigkeit des Gebäudes; bis anhin bewohntes und auch weiterhin zu Wohnzwecken nutzbares Haus; Überlieferung der regionaltypischen Bauweise eines Bauernhauses des 19. Jh. in nahezu originaler Substanz; Umnutzungsmöglichkeit der bestehenden Trotte zu Wohnzwecken) und in diesen Elementen die besondere Schutzwürdigkeit des Bauensembles erkannt. Der Regierungsrat weist darauf hin, dass das gesamte Blockgefüge aussen wie innen im Original erhalten sei, was sich als sehr selten erweise; es seien denn auch nur wenige und zwar geringfügige Änderungen an der Konstruktion seit der Erstellung im 18. Jahrhundert auszumachen, wobei im Innern sich zudem detailreiche und zeittypische Verzierungen an Unterzügen erhalten hätten; auch seien weitere Verzierungen an Türpfosten und Türstürzen mit Kielbögen zu einem grossen Teil sichtbar. Nebst diesem Detailreichtum des Blockgefüges sei auch partiell eine bauzeitliche Ausstattung vorhanden. Während der Regierungsrat die kunsthistorische Bedeutung der Trotte nicht näher ausführte, hat er entsprechend seiner Zuständigkeit das Wohnhaus an der _____-strasse _____ aufgrund dessen kunsthistorischer Bedeutung als von regionaler Bedeutung eingestuft. Diese Beurteilung ist in Anbetracht der vorliegenden, oberwähnten Fachberichte nicht zu beanstanden. Die lediglich pauschal eingebrachte Rüge, der Beschwerdeführer vermöge keine historischen, geschichtlichen und kulturellen Werte von enormer Bedeutung zu erkennen, erweist sich dagegen als unbehelflich. Nicht verfangen vermag zudem das Argument, die beiden Gebäude seien für den Landwirtschaftsbetrieb als finanzielle Belastung zu bezeichnen (vgl. Beschwerde vom 19.2.2021 Lit. III. Ziff. 1). Denn auf den Beweiswert der in diesem Zusammenhang relevanten Gutachten bzw. Abklärungen der Fachstellen hat dies keinerlei Einfluss.

4.4.1 Das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung, wie es sich in den in § 6 Abs. 1 DSV genannten Kriterien artikuliert (vgl. vorstehend Erw. 1.1.2), ist vorliegend somit gestützt auf die beiden Fachberichte und im Sinne des angefochtenen Beschlusses im Grundsatz zu bejahen, was sich am verwaltungsgerichtlichen Augenschein denn auch bestätigt hat. Dem Wohnhaus inkl. Trotte kann mit den Fachberichten die Qualität eines prägenden Elementes der traditionellen Siedungslandschaft nicht gänzlich abgesprochen bzw. deren Unterschutzstellung verneint werden, auch wenn es in der näheren und weiteren Umgebung noch weitere, erhaltenswerte vergleichbare Gebäude gibt (vgl. BGE 118 Ia 384 Erw. 5.2; vgl. hierzu BHI). In der Nachbarschaft befinden sich weitere Hofgruppen, welche diese typisch voralpine Streusiedlungsweise aufweisen (vgl. bauhistorisches Gutachten vom 9.7.2020 S. 25 Ziff. 5 und S. 24 Ziff. 4.3 [letzter Abs.]; Augenschein vom 1.6.2021). Anzumerken bleibt, dass der - im Wesentlichen unbestritten gebliebene - Anteil an originaler bzw. historischer Bausubstanz der Blockbaute als Ausdruck einer hochwertigen Zimmermannskunst aus dem 18. Jahrhundert gegeben ist. Für das öffentliche Interesse wird hingegen entgegen der vom Beschwerdeführer offensichtlich vertretenen Auffassung nicht verlangt, dass ein Gebäude für jedermann und/oder von überall her einsehbar ist und/oder für die Allgemeinheit zugänglich ist.

4.4.2 Einer Unterschutzstellung entgegenstehende öffentliche Interessen, die zudem überwiegen müssten, sind nicht auszumachen. Dies gilt auch 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, wie der Beschwerdeführer anlässlich des Augenscheins vom 1. Juni 2021 anmerken liess. Beiden vermag die heutige Technologie und Technik auch im Rahmen des Erhalts/Restaurierung/Umbaus schützenswerter Gebäude Rechnung zu tragen.

Ersichtliche entgegenstehende private Interessen macht der Beschwerdeführer in erster Linie denn auch ausschliesslich in finanzieller Hinsicht geltend (vgl. Beschwerde vom 19.2.2021 Lit. III Ziff. 1 Abs. 2). Dieses private Interesse kann indes bei allen Unterschutzstellungen angeführt werden, was ihm seine Durchschlagskraft im Grundsatz nimmt. Der Beschwerdeführer hat zudem bezüglich eines allfälligen Umbaus des Bauensembles keine konkreten Angaben zu den entsprechenden Kosten gemacht. Diesbezüglich gilt es mit dem Regierungsrat einzuwenden, dass im Falle einer Gebäudesanierung finanzielle Mittel aus dem Lotteriefonds an die substanzerhaltenden Massnahmen entrichtet werden können, wobei die Beitragssätze derzeit 21% für regional und 18% für lokal eingestufte Objekte betragen (vgl. angefochtenen Beschluss Erw. 2.5); insofern werden allfällige von der Bauherrschaft zu verkraftende Aufwendungen für sub-

stanzerhaltende Massnahmen immerhin um rund einen Fünftel reduziert. Andere private Interessen als finanzielle Interessen sind nicht erkennbar. Soweit der Beschwerdeführer anlässlich des Augenscheins auf mögliche privatrechtliche Grenzstreitigkeiten im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens hinweist, so haben auch diese im vorliegenden Verfahren unbeachtlich zu bleiben.

4.5 Damit erweist sich das öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung des beschwerdeführerischen Wohnhauses inkl. Trotte insgesamt als gewichtiger bzw. als gerechtfertigt; die Interessenabwägung der Vorinstanz ist im Ergebnis nicht zu beanstanden und ist auch nicht in Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerinnen (noch der Gemeinde Arth) ergangen. Die Beschwerde erweist sich insoweit als unbegründet. Zu prüfen bleibt nachfolgend nurmehr die Verhältnismässigkeit der Unterschutzstellung.

5.1 Das Gebot der Verhältnismässigkeit (vgl. vorstehend Erw. 3.1.2) 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 (vgl. BGE 136 I 87 Erw. 3.2).

5.2 Zu bejahen ist vorliegend im Grundsatz auch die Verhältnismässigkeit der Unterschutzstellung des Wohnhauses inkl. Trotte. Eine solche ist erforderlich und geeignet, um die Erhaltung und den Schutz des Bauensembles 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 des Beschwerdeführers. Verhältnismässig und somit gerechtfertigt erweist sich auch die Qualifikation als regional (Wohnhaus) bzw. als lokal (Trotte) schutzwürdig, wobei der Beschwerdeführer dagegen denn auch nichts Konkretes vorzubringen vermag (vgl. vorstehend Erw. 4.3).

5.3.1 Die Voraussetzungen für den mit einer Unterschutzstellung verbundenen Eingriff in die Eigentumsfreiheit des Beschwerdeführers sind somit gegeben (vgl. vorstehend Erw. 3.1.2). Anzufügen bleibt, dass nach ständiger Rechtsprechung selbst massive Nutzungsbeschränkungen regelmässig nicht als besonders schwerer (und daher entschädigungspflichtiger) Eingriff gelten, falls auf den fraglichen Liegenschaften noch eine wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung möglich bleibt. Die Eigentumsgarantie als Wertgarantie gewährleistet ohnehin nicht,

dass eine Baulandparzelle dauernd bestmöglich ausgenutzt werden kann (vgl. BGE 123 II 481 Erw. 6d m.H.).

5.3.2 Inwiefern eine wirtschaftlich sinnvolle Weiternutzung des Wohnhauses trotz Unterschutzstellung vorliegend nicht mehr möglich sein sollte, ist nicht ersichtlich, noch bringt der Beschwerdeführer entsprechendes vor. Dass bzw. inwiefern der Beschwerdeführer in seiner Wirtschaftsfreiheit tangiert sein könnte, ist ebenfalls nicht ersichtlich. Die Nutzung seines Wohnhauses sowie einer allfälligen Umnutzung der Trotte bleibt im Rahmen der Unterschutzstellung nach wie vor offen. Ebenso bleibt der landwirtschaftliche Betrieb von der Unterschutzstellung des Wohnhauses unbetroffen. Ohnehin handelt es sich hierbei um einen Landwirtschaftsbetrieb mit einer Betriebsgrösse von lediglich 0.699 SAK, welche deutlich unter der Gewerbegrösse im Talgebiet von 1.0 SAK liegt. Auch in dieser Hinsicht wird der Beschwerdeführer in seiner Wirtschaftsfreiheit nicht beschnitten. Anhaltspunkte für Willkür der Vorinstanzen oder ein Handeln wider Treu und Glauben sind nicht ersichtlich bzw. werden vom Beschwerdeführer denn auch nicht genügend substantiiert vorgebracht.

5.3.3 Schliesslich gilt es darauf hinzuweisen, dass erst mit der Unterschutzstellung eine zu Gunsten des Beschwerdeführers mögliche Umnutzung ermöglicht werden kann. Der Regierungsrat wies in diesem Zusammenhang - wenn auch unverbindlich - darauf hin, dass bei Unterschutzstellung beider Objekte (Wohnhaus inkl. Trotte) eine vollständige Zweckänderung beider Bauten nach Art. 24d Abs. 2 RPG möglich wäre; mithin seien aus raumplanerischer Sicht vollständige Zweckänderungen auch mit Aufnahme des Wohnhauses und der Trotte ins KSI unter Bedingungen und Auflagen möglich (vgl. vorstehend Erw. 1.3.2). Allerdings lässt sich aus Art. 24d Abs. 2 RPG - worauf vorliegend jedoch nicht näher einzugehen ist - kein Anspruch ableiten, 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).

5.4 Im Sinne des Eventualantrages des Beschwerdeführers gilt es schliesslich zu prüfen, wie es sich mit der Verhältnismässigkeit hinsichtlich der vom Regierungsrat festgelegten Schutzziele im Besonderen verhält.

6.1.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Beschluss erwogen, dass aufgrund der vorhandenen Qualität der inneren Struktur und Ausstattung für das Wohnhaus das Schutzziel II und für die Trotte das Schutzziel III festgelegt werde. Dabei erachtete er bezüglich des Schutzziels II beim Wohnhaus, dass auch mit der Bewahrung der Raumstrukturen den Wohnbedürfnissen der Eigentümer-

schaft entsprochen werden könne. Während das Schutzziel II die "Pflicht zur Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes" sowie zur "Bewahrung der Raumstrukturen" festlegt, beinhaltet das Schutzziel III einzig die "Pflicht zur Erhaltung des Charakters". Dabei gilt es mit dem Regierungsrat darauf hinzuweisen, dass bei einem Bauensemble nicht alle Gebäudeteile das gleiche Schutzziel aufweisen müssen.

6.1.2 Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 713 vom 9. November 2020 die Unterschutzstellung des Wohnhauses an der _____-strasse _____ beantragt und zwar unter der Bedingung, dass der Ausbau des angrenzenden Trottegebäudes für eine Wohnnutzung ermöglicht oder der Neubau eines zusätzlichen Wohnhauses auf der Landwirtschaftsparzelle im Bereich des näheren Umfeldes des bestehenden Stallgebäudes erstellt werden könne. Um den Bedürfnissen des Eigentümers weit möglichst gerecht zu werden, soll das Wohnhaus dem «Schutzziel III» und der Kategorie «lokal» zugeteilt werden. Dementsprechend verlangt der Gemeinderat, dass eine Änderung der Einstufung des Schutzzumfangs des Wohnhauses vom Schutzziel II zum Schutzziel III - analog des Schutzzumfangs der Trotte mit Schutzziel III - erfolge. Insoweit hat der Gemeinderat die Empfehlung der fachkundigen Gutachterin bezüglich der Innen- bzw. Raumausstattungen des Wohnhauses nicht übernommen. Bezüglich der Trotte geht er einig mit der Gutachterin.

6.1.3 Zwar äussert sich weder die kantonale Denkmalpflege mit Stellungnahme vom 10. März 2020 noch die Fachperson in ihrem bauhistorischen Gutachten vom 9. Juli 2020 konkret zum Schutzzumfang des Bauensembles. Indes weist die kantonale Denkmalpflege bezüglich des Wohnhauses explizit darauf hin, dass einige Ausstattungselemente auch aus der Bauzeit stammen. Die Gutachterin äussert sich dabei dahingehend, dass die ursprüngliche Ausstattung des Wohnhauses - namentlich ein Ruhebett, Parkettbodenbeläge, blauglasierter Kachelofen, Türen und die innere Treppenanlage - teils erhalten sei (S. 25). Zudem weist sie darauf hin, dass die Türen in den Dachkammern mit einem geschnitzten Kielbogen auf dem Türsturz und gefasten Türpfosten mit zweiseitig gekehlten Ausläufen mit zusätzlich blattförmigen Kerben verziert seien und diese blockbauzeitlichen Türpfosten, soweit erkennbar, den seitlichen Kamm, der sich in die Nut der Blockwandbalken schiebe, tragen würden (vgl. S. 17). Weiter zeigt sie auf, dass der gesamte Innenausbau - abgesehen von den Brandmauern - aus Blockwänden besteht (S. 21). Auch hält die Gutachterin fest, dass die Decken der Kellerräume im Bereich des darüber liegenden Mittelganges fünf quer liegende Balken besitzen; diese seien zwischen die Deckenbalken seitlich eingezapft und würden zusammen eine Art Balkenrost mit einem Wechsel für den Treppenauf-

gang in den darüber liegenden Mittelgang bilden (vgl. S. 12). Schliesslich weist sie darauf hin, dass der ursprüngliche und gute Erhaltungszustand das Wohnhaus wie auch die Trotte zu einem wertvollen Zeitzeugen und einem Referenzbeispiel aus dem Kanton Schwyz machen würden. Diese Ausführungen können nur so verstanden werden, dass die Gutachterin nebst den äusseren, auch die inneren Bauteile und mithin das Wohnhaus inkl. Trotte als Ganzes als schutzwürdig erachtet.

6.2.1 Aufgrund der vorliegenden Fachberichte sowie der anlässlich der Begehung vom 24. September 2020 erstellten, umfassenden Fotodokumentation ist somit erstellt, dass der Wert des Wohnhauses inkl. Trotte insbesondere in seinem äusseren Erscheinungsbild (Blockbauweise) als typische voralpine, barockzeitliche Streusiedlungsweise begründet liegt. Dessen Blockbaukonstruktion bildet denn auch, wie die Fachstellen zu Recht darauf hinweisen, ein eigenes statisches System; die innere Struktur ist eng mit der äusseren Struktur verzahnt und bildet ein in sich homogenes Grundsystem. Das Bildungsdepartement hält dabei fest, dass es nicht alleine darum geht, eine Kulisse zu konservieren, sondern auch die hochwertige Zimmermannskunst der Blockbaute. Aufgrund der anlässlich des Augenscheines gewonnenen Erkenntnisse im Verbund mit den Fachberichten und den aktenkundigen Parteiäusserungen kommt das Verwaltungsgesicht ebenfalls zur Auffassung, dass der Wert des Wohnhauses und der Trotte insbesondere in ihrem gesamtheitlichen, äusseren Erscheinungsbild und deren Grundkonstruktion begründet liegt.

6.2.2 Dabei gilt es zudem zu beachten, dass die Denkmalpflege grundsätzlich auf den Schutz von Bauwerken als Ganzes abzielt. Dieser Grundsatz hat auch Eingang in § 3 Abs. 2 lit. b DSG ("unter Einbezug ihrer Ausstattung") genommen. Der integrale Schutzzumfang ist insofern grundsätzlich richtig, als es nicht darum gehen kann, gewissermassen denn auch nur eine Kulisse zu konservieren.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass das als regional schutzwürdig eingestufte private Wohnhaus, dessen innere Struktur und Ausstattung der Öffentlichkeit entzogen bleiben, 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]; vgl. Protokoll S. 15 und S. 20) verglichen werden kann. Es kann vom vorliegenden Wohnhaus auch kaum gesagt werden, "die Durchformung von Aussen- und Innengestaltung sei ein besonderes Anliegen der Architekten" gewesen (vgl. BGE 120 I 270 Erw. 4.b betreffend Badischer Bahnhof in Basel; unter Bezugnahme auf das Café Odeon sowie A. Knoepfli, das "Unbehagen über denkmalpflegerische Fassadenmaskeraden vor ausgehöhlten Bauten", Schweizeri-

sche Denkmalpflege, Zürich 1972, S. 161). Der Fokus des öffentlichen Interesses ist vorliegend, wie dargelegt, zur Hauptsache auf die Qualität des Gebäudes als Element einer Siedlungs- und Kulturlandschaft gerichtet. Daneben ist das öffentliche Interesse an einer Bewahrung der Innenausstattung vorliegend als gering(er) zu veranschlagen, was es auch bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit der Schutzintensität (Schutzziel) mitzubersichtigen gilt. Dabei versteht es sich von selbst, dass beim Wohnhaus inkl. Trotte - im Unterschied zu grossdimensionierten Bauten und Anlagen wie dem erwähnten Badischen Bahnhof, wo verschiedene Räume/Säle von einer Unterschutzstellung ausgenommen wurden - keine differenzierte Unterschutzstellung greifen kann.

Den als Grundsatz formulierten Schutz von Bauwerken als Ganzes vorbehaltlos, konsequent und uneingeschränkt anzuwenden, ist überdies mit der Verhältnismässigkeit nicht zu vereinbaren und würde eine Prüfung derselben obsolet machen; dies wiederum stünde im Gegensatz zu den verfassungsmässigen Vorgaben und zum den Behörden bei der Unterschutzstellung zustehenden Ermessensspielraum. Im Weiteren bedürfte es keiner Differenzierung von Schutzzielen, wenn der integrale Schutz gewissermassen zum Axiom erhoben würde. Es lässt sich dem DSG und der DSV auch nichts entnehmen, was auf eine selektive Anwendung der einzelnen Schutzziele nur auf bestimmte Kategorien von Gebäuden schliessen liesse.

6.2.3 Anhand der den Akten beiliegenden, umfassenden Fotodokumentation sowie des Augenscheins vom 1. Juni 2021 lässt sich sowohl die Beschreibung als auch die Qualität der Ausstattung sowie des Erhaltungszustandes des Innern des Wohnhauses gemäss den Fachberichten grundsätzlich verifizieren. Zwar wurden die zahlreichen - und mithin entgegen der vorinstanzlichen Annahme der geringfügigen (vgl. vorstehend Erw. 4.2.2) - baulichen Veränderungen und Ausbesserungsmassnahmen im Innern berücksichtigt (u.a. sekundär eingebrachte Fenster im Kellergeschoss und im zweiten Vollgeschoss; Ofenkunst [um die Mitte des 19. Jh.] im ersten Vollgeschoss; Kachelofenersatz aus dem Jahr 2007; Erneuerung, Anhebung und Stabilisierung mit Eisenträgern als Unterzug der Stubendecke in der 2. Hälfte des 20. Jh.; Umplatzierung des Kamins im zweiten Vollgeschoss; Abtrennung des Schlafrums 204 vom Mittelgang gegen Ende des 19. /1. Hälfte des 20. Jh.; nachträgliche Vergrösserung des Kamins zu einer Rauchkammer; nachträgliches Einstellen der inneren Binnenmauern; Türen und Fenster zum Teil versetzt; Täferausstattung möglicherweise aus nachfolgenden Bauphasen; vgl. hierzu bauhistorisches Gutachten vom 9.7.2020 S. 11, 12, 13, 16, 18, 21, 25). Hingegen wurde dem nicht geringfügigen Ausmass dieser baulichen Veränderungen und Ausbesserungsmassnahmen im Innern des Wohnhauses bei der

Beurteilung der Unterschutzstellung nur ungenügend Rechnung getragen, zumal sich die fachlichen Beurteilungen insbesondere bei der Innenausstattung des Wohnhauses denn auch wie folgt von zahlreichen Mutmassungen haben leiten lassen (vgl. hierzu u.a. vorstehend Erw. 1.2.1f.):

Im bauhistorischen Gutachten wurde darauf hingewiesen, dass es sich bei einem Fenster im Kellergeschoss möglicherweise aufgrund des singulären Gewandes um ein sekundär eingebrachtes Fenster handelt. Zudem stünden womöglich in Verbindung mit einer blockbauzeitlichen, aktuell jedoch zugesetzten, Türöffnung ein ca. 50 cm über die Fassadenflucht auskragender Balken mit profiliertem Abschluss (vgl. S. 11 Ziff. 3.1.2 [Traufseite]). Ferner datiere die Ofenkunst des Wohnhauses möglicherweise um die Mitte des 19. Jahrhundert, wobei der Kachelofen in der Nordwestecke des Raumes von 2007 und einen älteren, ursprünglich am selben Platz stehenden, jedoch grösseren Ofen ersetze; auch sei die Decke der Stube in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts erneuert und leicht angehoben und mit einem Eisenträger als Unterzug stabilisiert worden (vgl. S. 12f. Ziff. 3.1.3 [erstes Vollgeschoss]). Ferner sei die vierfeldrig, gestemmte Rahmentür mit Schnippenbändern in der Schlafkammer 205 im zweiten Vollgeschoss wohl täferzeitlich und lasse eine Datierung in die 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts vermuten. Zudem stamme der Bohlenboden der Hinterhauskammer möglicherweise aus der Bauzeit des Wohnhauses (vgl. S. 16f. Ziff. 3.1.3 [zweites Vollgeschoss]). Bezüglich des Sparrendachs der Trotte wird darauf hingewiesen, dass sich diese scheinbar ab der Mitte des 18. Jahrhunderts in der Region verbreitet haben (vgl. S. 20 Ziff. 3.2 [Trottgebäude]). Im Rahmen der baugeschichtlichen Beobachtungen wird des Weiteren festgehalten, dass das Raumgefüge sowie die zimmermannstechnische Holzbearbeitung vom Sockel- bis ins zweite Dachgeschoss einheitlich erschienen. Auch sei der gemauerte Sockel scheinbar in einem Guss als Mauerkranz errichtet worden (vgl. S. 20 Ziff.4.1). An der nördlichen Traufseite lasse ein aus der Fassadenflucht vorspringender Blockwandbalken eine kleine, vorkragende Plattform vermuten, wobei es sich dabei um einen Aborterker oder eine Laube mit Abort gehandelt haben könnte (vgl. S. 22 Ziff. 4.1). Bezüglich der Ausstattung hält das bauhistorische Gutachten zudem fest (vgl. S. 23 Ziff. 4.1 [vgl. ferner S. 25 Ziff. 5]):

Von der ursprünglichen Ausstattung hat sich möglicherweise die Eingangstür und im Stubenraum 106 ein Teil eines eingebauten Ruhebetts sowie das Felderparkett erhalten. Ein Teil des Wandtäfers des Stubenraumes sowie der Nebenstube 105 könnte ebenfalls dem Ursprungsbau zugerechnet werden oder aber etwas jünger sein. Die rautenförmige Felderdecke des Nebenraumes 103 zur Küche sowie der Felderboden des darüberliegenden Täferzimmers 205 stammen möglicherweise ebenfalls aus der Bauzeit des Wohnhauses. Die Täferausstattung samt Tür des Zimmers 205 ist womöglich erst später eingebracht worden.

Im ersten Dachgeschoss haben sich von der ursprünglichen Ausstattung vermutlich die Brettertüren zu den Dachkammern erhalten.

Die einläufigen Wangentreppen im Kellergeschoss sowie im zweiten Voll- und ersten Dachgeschoss stammen mit hoher Wahrscheinlichkeit ebenfalls aus der Bauzeit des Hauses.

Bezüglich des Bauensembles weist das Gutachten schliesslich darauf hin, dass einerseits die zwei bauzeitlichen Türöffnungen im ersten und zweiten Vollgeschoss auf einen ursprünglichen Verbindungsgang und/oder Aborterker bzw. -laube zwischen Wohnhaus und Trotte schliessen lassen und andererseits mit grosser Wahrscheinlichkeit davon auszugehen sei, dass das Wohnhaus und die Trotte gegen Ende des 18. Jahrhunderts zusammen errichtet worden seien (vgl. S. 24 Ziff. 4.3).

In diesem Sinne äusserte sich denn auch der kantonale Denkmalpfleger anlässlich des Augenscheins vom 1. Juni 2021 dahingehend, dass man zur Trotte hin feststellen könne, dass die Konsolen fehlten; dabei sei es fraglich, ob der unterste, herausstehende Balken, welcher anders ausgebildet sei als die Konsolen, als Andeutung einer Laube zu verstehen sei; es sei gleichwohl davon auszugehen, dass die Trotte von Beginn weg mit eingeplant gewesen sei. Die Trotte könne sowohl aus dem Ende des 18. Jahrhunderts als auch aus Anfang des 19. Jahrhunderts stammen. Des Weiteren gehe er davon aus, dass es sich beim heraufgezogenen Sockel um einen Originalbau handle; um dies jedoch zu beweisen, müsste man die genauen Holzverbindungen betrachten. Typologisch sei zudem davon auszugehen, dass die Küche bereits am bestehenden Ort vorhanden gewesen sei, allerdings in einem anderen Zustand. Ob die hintere, gemauerte Wand des Küchenraums zur Hinterstube hin bauzeitlich entstanden sei, sei ungewiss; rein typologisch sei dies möglich und könnte denn auch überprüft werden. Sollte indes festgestellt werden, dass diese nicht bauzeitlich wäre, käme auch eine Anpassung ins Schutzziel II in Frage. Allgemein erkenne man am Haus diverse neuere Oberflächen, neuere Türen und nicht bauzeitliche Änderungen. Bezüglich des Kellerabgangs wies der kantonale Denkmalpfleger darauf hin, dass unklar sei, ob dieser denn auch bauzeitlich sei, da dieser typologisch nicht passe. Bezüglich der Treppe vom ersten Vollgeschoss ins zweite Vollgeschoss sei ebenfalls ungewiss, ob es sich um die Originaltreppe handle; klar sei hingegen, dass die Treppe am nämlichen Ort erstellt wurde.

Mithin zeigt sich, dass die fachlichen Beurteilungen insbesondere bei der Innenausstattung des Wohnhauses sowie zur Entstehungsgeschichte der Trotte verschiedentlich auf Mutmassungen zurückgreifen müssen, was anlässlich des Augenscheins vom 1. Juni 2021 denn auch bestätigt wurde und was bei denkmalpflegerischen Abklärungen mehr oder weniger weit zurückliegender Sachverhalte

allerdings wohl auch sachimmanent sein dürfte. Namentlich konnte festgestellt werden, dass gewisse Holzböden des Wohnhauses nicht mehr im Original vorhanden sind, bei der Gutsche (Ruhebett) der Unterbau fehlt, die Decke in der Stube und in der Nebenstube im ersten Vollgeschoss angehoben wurde und die Türe und Einfassung der Nebenstube im ersten Vollgeschoss neueren Datums sind. Der Denkmalpfleger bestätigte schliesslich anlässlich des gerichtlichen Augenscheins, dass die Küche früher in einem anderen Zustand war, die Kammer an der Sichtfassade des zweiten Vollgeschosses nachträglich eingebaut wurde, alle Kammern des zweiten Vollgeschosses mit einer neuen Oberfläche belegt und die obere Wand heraufgesetzt wurde bzw. insofern denn auch keine Bausubstanz mehr vorliege und die Dachkonstruktion infolge Regeneinfalls teilweise ersetzt werden musste. Er wies darauf hin, dass man am Haus diverse neuere Oberflächen, neuere Türen und nicht bauzeitliche Änderungen habe feststellen können. Aufgrund des anlässlich des Augenscheins festgestellten nicht unerheblichen Ausmasses der baulichen Veränderungen im Innern des Wohnhauses sowie infolge der gutachterlichen Mutmassungen erachtet das Verwaltungsgericht - entgegen der vorinstanzlichen Auffassung - denn auch nicht alle Bauteile im Innenraum des Wohnhauses als schutzwürdig.

6.2.4 Kommt hinzu, dass es nach Ansicht des Verwaltungsgerichts aufgrund des Augenscheines insbesondere auch äusserst fraglich ist, ob ein zeitgemässes Wohnen auch im bestehenden Wohnhaus bzw. unter Beibehaltung der bestehenden Raumstrukturen, insbesondere auch in Berücksichtigung der Raumhöhen, möglich und zumutbar ist. Denn es zeigt sich gestützt auf das bauhistorische Gutachten, dass es sich beim Wohnhaus um ein fünfgeschossiges Gebäude mit einem rechteckigen Grundriss bei einer Breite von 8.68 m bzw. 8.87 m und Länge von 10.9 m handelt, wobei der gesamte Gebäudegrundriss unterkellert ist. Zwar wird denn auch festgehalten, dass das Wohnhaus über ein grosszügiges Gebäudevolumen verfügt, was Raumhöhen (zwischen 1.84 m und 2.02 m) und Zimmeranzahl betreffe (vgl. S. 25 i.V.m. S. 11 und Beilagen). Indes erweist sich eine Raumhöhe von zwischen 1.84 m und 2.02 m (bei Querbalken noch niedriger) geringer als in der heutigen Zeit üblich. Für ein zeitgemässes Wohnen müsste daher erneut eine Veränderung der Raumhöhe ins Auge gefasst werden (vgl. bauhistorisches Gutachten vom 9.7.2020 S. 13). Obschon die Räume in ihrer Gesamtheit im Sinne des bauhistorischen Gutachtens als grosszügig dimensioniert betrachtet werden können, könnte die erforderliche Isolation im Gebäudeinnern eine zusätzliche, nicht unerhebliche Verkleinerung des Raumvolumens zur Folge haben, wenn die Raumstrukturen beibehalten werden müssten. Dies könnte zur geringen Raumhöhe (bis max. 2.02 m) den Eindruck der Enge noch zusätzlich verstärken. Kommt hinzu, dass eine Veränderung der Raumhöhe

(Absenken/Erhöhung der Böden bzw. Decken) technisch zwar möglich, indes auch mit entsprechenden zusätzlichen Kostenfolgen verbunden wäre. Fraglich ist dabei, ob solche Aufwendungen noch unter die beitragsberechtigten Erhaltungsmassnahmen fielen, wobei auch bei Bejahung dieser Frage der Grossteil vom Eigentümer zu tragen wäre. Hierbei darf seitens des privaten Interesses des Beschwerdeführers auch in die Waagschale geworfen werden, dass er das Wohnhaus mit seiner Familie bewohnt und das Wohnhaus infolge der oberwähnten partiellen Sanierungen auch aktuell noch in gutem Zustand ist. Andererseits liegt es auf der Hand, dass der Beschwerdeführer aus dem Landwirtschaftsbetrieb unbestrittenermassen kein Vermögen anhäufen konnte (vgl. vorstehend Erw. 5.3.2), welches eine kostspielige integrale Restaurierung ohne weiteres erlauben würde. Soweit das Baudepartement bzw. die kantonale Denkmalpflege darauf hinweisen, dass kein konkretes Restaurierungsprojekt vorliegt, welches die Ansprüche und Möglichkeiten der Denkmalpflege umfasse, so zeigt sich, dass trotz vergleichbaren unter Schutz gestellten Objekten (Steinen/Sattel), eine nicht unerhebliche Ungewissheit der finanziellen Folgen bestehen bleibt, wie dies auch der anwesende Gemeinderat anlässlich des gerichtlichen Augenscheins zum Ausdruck brachte. Dieser erachtet denn auch eine Beschränkung auf das Schutzziel III als erforderlich, um dem Beschwerdeführer und seiner Familie im Wohnhaus ein zeitgenössisches Leben zu ermöglichen.

6.2.5 Die Verpflichtung des Beschwerdeführers zur Bewahrung der Raumstrukturen bzw. die Anordnung des Schutzzieles II erweist sich mithin als der inneren Struktur und Qualität der Ausstattung des Wohnhauses bei einer Gesamtwürdigung des Innenausbaus als nicht adäquat und daher als unverhältnismässig. Entsprechend dem Eventualantrag des Beschwerdeführers (vgl. Beschwerde vom 19.2.2021 S. 4 [IV. Fazit Abs. 2]) und dem seitens der Gemeinde von Anfang an vertretenen Standpunkt ist neu auch für das Wohnhaus - analog zur Trotte - das Schutzziel III festzusetzen. Das Wohnhaus inkl. Trotte ist jedenfalls in seinem äusseren Erscheinungsbild zu erhalten.

6.3 Zu ergänzen bleibt Folgendes: der vorliegende Sachverhalt zeigt, dass es fraglich sein kann, dass bzw. inwieweit man mit den drei von der DSV vorgegebenen Schutzzielen dem Einzelfall gerecht werden kann. Als erhaltenswert im Rahmen eines umfassenden (Innen-)Um-/Ausbau scheinen dem Verwaltungsgesicht vorliegend - zwar aus seiner subjektiven Optik, aber in Kenntnis der Fachberichte und gestützt auf den Augenschein - insbesondere die geschnitzten Kielbögen, der blauglasierte Kachelofen im ersten Vollgeschoss, die Gutsche mit Täferrückwand und Hängeschrank sowie Täferausstattungen. Eine Unterstellung unter das Schutzziel II lässt sich allein damit jedoch, wie bereits ausgeführt, nicht

rechtfertigen. Eine Auseinandersetzung mit dem vom Beschwerdeführer anlässlich des Augenscheins vorgebrachten Bundesgerichtsentscheid den Kanton Aargau betreffend, wonach mindestens 2/3 der Kernsubstanz erhalten bleiben müssten, erübrigt sich demnach. Letztlich wäre es wünschenswert, wenn der Beschwerdeführer, der bereits einen Architekten beigezogen hat, die das bestehende Gebäude auszeichnenden Merkmale in einen Neubau integrieren würde/könnte, sofern dies mit einem vertretbaren (Mehr-) Aufwand realisierbar ist. Auch der Beschwerdeführer dürfte bzw. müsste ein Interesse an der - wenigstens partiellen - Bewahrung seines eigenen und seiner Vorfahren Hauses nicht nur im äusseren Erscheinungsbild, sondern auch in einzelnen traditionellen Elementen des Innenausbaus haben.

7.1 Der Beschwerdeführer verlangt eine Sistierung des Verfahrens, um ein Bauprojekt als (weiteres) Kriterium für die Beurteilung der Unterschutzstellung bzw. der Schutzzielkategorie ausarbeiten zu können.

Die Verwaltungsgerichtspraxis erachtet die in der VRP nicht ausdrücklich vorgesehene Sistierung in der Praxis namentlich dann als gerechtfertigt, wenn ein verwaltungsgerichtlicher Entscheid von einem anderen Entscheid massgeblich abhängt oder wenn die Parteien ernsthafte Verständigungsbemühungen aufgenommen haben, die mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit erwarten lassen, dass sich das Verfahren ganz oder teilweise erledigen oder mindestens massgeblich vereinfachen lässt. Das Gericht darf bei seinem Entscheid über die Verfahrenssistierung auch die Prozessaussichten in anderen Verfahren abschätzen und miteinbeziehen, deren Ausgang für das Verfahren allenfalls bedeutsam ist (vgl. statt Vieler VGE III 2021 58 vom 7.4.2021 Erw. 2.1; VGE I 2007 3 vom 11.4.2007 Erw. 1.2 je mit Hinweisen).

7.2 Es lässt sich nicht von der Hand weisen, dass einlässliche Abklärungen betreffend baulichen Restaurierungsmöglichkeiten oder sogar ein konkretes Restaurierungsprojekt für die Beurteilung der Unterschutzstellung namentlich mit Blick auf den zu erwartenden finanziellen Aufwand hilfreich sein könnten. Indes stellt eine solche Abklärung weder eine (gesetzliche) Voraussetzung für die Unterschutzstellung bzw. die diesbezügliche Beurteilung dar noch besteht eine gegenseitige Abhängigkeit von Bauprojekt und Unterschutzstellung noch kann eine Unterschutzstellung grundsätzlich das Resultat einer Verständigung zwischen Grundeigentümer und Behörde (Denkmalpflege) sein. Die Zuständigkeiten sind im Gesetz klar geregelt (vgl. vorstehend Erw. 1.1.1 f.); ein Verständigungsverfahren ist nicht vorgesehen. Die Unterschutzstellung hat vielmehr vor baulichen Massnahmen zu erfolgen; allfällige bauliche Massnahmen haben sich danach am Grad der Unterschutzstellung (Schutzzielkategorie) auszurichten. Streitrelevant

ist vorliegend denn richtigerweise einzig und allein die Frage der Schutzwürdigkeit des Wohnhauses inkl. Trotte des Beschwerdeführers. Im Übrigen besteht vorliegend auch keine Koordinationspflicht im Sinn von Art. 25a RPG, woraus sich eine Parallelität zwischen Bau(bewilligungs)verfahren und Unterschutzstellungsverfahren ableiten liesse. Der Sistierungsantrag ist daher abzuweisen.

8. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde somit insofern als begründet, als dass neu sowohl für das Wohnhaus als auch für die Trotte des Beschwerdeführers an der _____ -strasse _____ in Arth das Schutzziel III festgelegt wird. Ansonsten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

9.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen sowie Augenschein) von insgesamt Fr. 3'000.-- zu zwei Dritteln (Fr. 2'000.--) dem Beschwerdeführer und zu einem Drittel dem Kanton Schwyz (Fr. 1'000.--) aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP). Da der Gemeinderat mit seinem Antrag (vgl. Stellungnahme vom 16.3.2021 S. 1 [I. Antrag]), es sei das Wohnhaus dem Schutzziel III zuzuweisen (vgl. vorstehend Ingress lit. E), obsiegt, sind ihm denn auch keine Verfahrenskosten aufzuerlegen.

9.2 Der Beschwerdeführer wird durch D. _____ bzw. zwei Mitarbeiter des D. _____ vertreten. Hierbei handelt es sich nicht um Anwälte. Unbeanwalteten Parteien ist praxisgemäss keine Parteientschädigung zuzusprechen (statt vieler: VGE III 2019 33 vom 25.9.2019 Erw. 8.3). Ebenso ist der obsiegende Gemeinderat nicht beanwaltet, womit auch er keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung hat.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird insoweit gutgeheissen, als Dispositiv-Ziffer 1 Satz 3 des angefochtenen RRB Nr. 57/2021 vom 26. Januar 2021 aufgehoben und für das Bauernhaus an der _____ -strasse _____ in Arth (KTN E. _____ Gebäude Nr. F. _____) 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, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen sowie Augenschein) von insgesamt Fr. 3'000.-- werden zu zwei Drittel (Fr. 2'000.--) dem Beschwerdeführer und zu einem Drittel (Fr. 1'000.--) dem Staat auferlegt. Der Beschwerdeführer hat am 2. Mai 2021 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet, womit ihm Fr. 500.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind.
Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
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 Vertreter des Beschwerdeführers (2/R)
 - den Gemeinderat Arth (R)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
 - das Bildungsdepartement (EB)
 - das Amt für Kultur (EB)
 - und das Bundesamt für Kultur, 3003 Bern (A).

Schwyz, 18. Juni 2021

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: 24. Juni 2021

