

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2022 56

## Entscheid vom 26. September 2022

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident  
lic.iur. Karl Gasser, Richter  
Monica Huber-Landolt, Richterin  
MLaw Joëlle Sigrist, Gerichtsschreiberin

Parteien

A. \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführerin,  
(vormals:  
1. B. \_\_\_\_\_  
2. C. \_\_\_\_\_  
3. A. \_\_\_\_\_)  
Beschwerdeführer)  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. D. \_\_\_\_\_,

### gegen

1. **Gemeinderat Lachen**, Alter Schulhausplatz 1,  
Postfach 263, 8853 Lachen,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. E. \_\_\_\_\_
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,  
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,  
Postfach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen (Verfahren III 2020 12+18),
4. F. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegnerin (Verfahren III 2020 12+18),  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. G. \_\_\_\_\_,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung für Fenster;  
2. Rechtsgang im Verfahren III 2020 12 + 18)

## **Sachverhalt:**

**A.** Die Geschwister I.\_\_\_\_\_ (B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ sowie A.\_\_\_\_\_) sind bzw. waren Gesamteigentümer der in der Kernzone 1 gelegenen Liegenschaft KTN 001 (429 m<sup>2</sup>), "J.\_\_\_\_\_". Das "J.\_\_\_\_\_" ist im kantonalen Inventar geschützter und schützenswerter Bauten (KIGBO; bzw. seit 1.1.2020 kantonales Schutzinventar [KSI]) als Nr. xy erfasst. Zudem befindet sich das Haus im ISOS-Perimeter (ISOS: Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) Lachen Gebiet Nr. yz für welches das Erhaltungsziel A ("Erhalten der Substanz - Integrales Erhalten aller Bauten, Anlage-teile und Freiräume, Beseitigung störender Eingriffe") gilt. H.\_\_\_\_\_ sel. (verstorben am 18.1.2020), die Mutter der Geschwister I.\_\_\_\_\_, verfügte über ein Nutzniessungsrecht an KTN 001. Im Jahr 2012 wurden an diesem Haus ohne Baubewilligung die Fenster mit Holzumrahmung durch solche aus Kunststoffumrahmung sowie im Jahr 2014 die Holzfensterläden durch Aluminiumfensterläden ersetzt.

Auf eine Meldung und auf Verlangen von F.\_\_\_\_\_, Eigentümerin der östlich angrenzenden Liegenschaft KTN 002 vom 23. März 2017 forderte die kommunale Abteilung Bau und Umwelt die Geschwister I.\_\_\_\_\_ mit Schreiben vom 11. April 2017 auf, für die Kunststofffenster und für den Ersatz der Holzfensterläden durch Aluminiumläden ein Baugesuch einzureichen. Dieser Aufforderung kam H.\_\_\_\_\_ sel. am 24. April 2017 nach. Gegen das im Amtsblatt (K.\_\_\_\_\_) publizierte und öffentlich aufgelegte Baugesuch erhob F.\_\_\_\_\_ am 31. Mai 2017 Einsprache. Am 13. Juli 2017 führte der damalige Denkmalpfleger zusammen mit dem Leiter der kommunalen Abteilung Hochbau sowie A.\_\_\_\_\_ eine Begehung durch und erstellte Fotos.

**B.** Am 6. September 2017 stellten die Geschwister I.\_\_\_\_\_ bei der Gemeinde das Gesuch um Entlassung des "J.\_\_\_\_\_" aus dem KIGBO, welches sie am 28. Mai 2018 jedoch wieder zurückzogen.

**C.1** Mit Gesamtentscheid vom 13. September 2017 verweigerte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung unter Gutheissung der Einsprache. Unter Eröffnung dieses Gesamtentscheides verweigerte auch der Gemeinderat mit GRB Nr. 368 vom 12. Dezember 2018 unter Ausstand zweier Gemeinderäte L.\_\_\_\_\_ und M.\_\_\_\_\_ die nachträgliche Baubewilligung für die Kunststofffenster und Metallläden. H.\_\_\_\_\_ sel. sowie die Geschwister I.\_\_\_\_\_ wurden unter Androhung von Vollstreckungsmassnahmen solidarisch verpflichtet, die Kunststofffenster und Metallläden zu entfernen und durch Fenster mit Holzumrandung und äusseren rahmenbündigen festmontierten Sprossen sowie Fensterläden aus Holz mit Horizontalbrettern zu ersetzen. Hierfür wurde ihnen eine Frist von sechs Monaten ab Eintritt der Rechtskraft dieses

Beschlusses angesetzt. Die Stellungnahme des kommunalen Brandschutzexperten vom 25. September 2017 (Eingang bei der Gemeinde) wurde zum integrierenden Bestandteil des GRB erklärt und die Brandschutzbewilligung unter Auflagen erteilt.

**C.2** Gegen diesen GRB einschliesslich den Gesamtentscheid des ARE erhob H.\_\_\_\_\_ sel. am 27. Dezember 2018 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit dem Hauptantrag auf Aufhebung des kantonalen Gesamtentscheides und Rückweisung der Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz (Verfahren VB 279/2018 [Verfahren I]).

Mit Eingabe vom 28. Dezember 2018 erhoben auch die Geschwister I.\_\_\_\_\_ Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit dem Antrag auf Aufhebung des GRB (Verfahren VB 3/2019 [Verfahren II]).

**C.3** Mit Beschluss (RRB) Nr. 908/2019 vom 10. Dezember 2019 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerden werden teilweise gutgeheissen:
  - a) Der Gesamtentscheid der Vorinstanz 2 vom 13. September 2017 und der Beschluss Nr. 368 der Vorinstanz 1 vom 12. Dezember 2018 werden insoweit aufgehoben, als die Sache zur Präzisierung der Wiederherstellungsmassnahmen an die Vorinstanz 2 zurückgewiesen wird.
  - b) Dispositivziffer 4 des angefochtenen Beschlusses der Vorinstanz 1 vom 12. Dezember 2018 wird aufgehoben. Die Sache wird in Bezug auf den Brandschutz zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung und Neubeurteilung an die Vorinstanz 1 zurückgewiesen.

Im Übrigen werden die Beschwerden abgewiesen.

2. Das Gesuch der Beschwerdeführerin I um unentgeltliche Rechtspflege wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
3. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von insgesamt Fr. 2000.-- (für beide Verfahren) werden zu einem Achtel (Fr. 250.--) der Gemeinde Lachen und zu drei Achtel (Fr. 750.--) der Beschwerdeführerin I auferlegt (...). Zu drei Achtel (Fr. 750.--) werden die Verfahrenskosten den Beschwerdeführern II auferlegt (...). Zu einem Achtel werden die Verfahrenskosten auf die Staatskasse genommen.
4. Der Gemeinde Lachen und der Beschwerdegegnerin werden reduzierte Parteientschädigungen von jeweils Fr. 500.-- zugesprochen. Diese sind je hälftig von der Beschwerdeführerin I und von den Beschwerdeführern II (diese unter solidarischer Haftbarkeit) zu tragen.

5.-7. (Rechtsmittelbelehrung, Zustellung).

**D.1** Gegen diesen RRB Nr. 908/2019 vom 10. Dezember 2019 erhob H.\_\_\_\_\_ am 7. Januar 2020 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit dem Hauptantrag auf Aufhebung des RRB Nr. 908/2019 und

Gestattung der im Jahre 2012/14 eingesetzten Fenster und Fensterläden, soweit überhaupt eine Bewilligungspflicht bestehe und die Sache nicht zur Neuurteilung an die Vorinstanzen zurückzuweisen sei (Verfahren III 2020 12).

Am 13. Januar 2020 erhoben auch die Geschwister I. \_\_\_\_\_ Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit dem sinngemäss gleichen Hauptantrag (Verfahren III 2020 18).

**D.2** Am Montag, 14. September 2020 (8.00 Uhr), nahm das Verwaltungsgericht im Beisein der Parteien und der Vorinstanzen sowie deren Rechtsvertreter einen Augenschein vor Ort vor. In Augenschein genommen wurden auch rund zehn Vergleichsobjekte. In der Vorladung zum Augenschein vom 24. August 2020 war den Parteien angekündigt worden, dass einerseits zum Beweisergebnis unmittelbar im Anschluss an den Augenschein mündlich Stellung genommen werden könne und dass andererseits "nicht vorgesehen" sei, "ein Augenscheinprotokoll zu versenden". Bei der Eröffnung des Augenscheines wiederholte der verfahrensleitende Richter diese Anordnungen (Augenscheinprotokoll vom 14.9.2020 S. 2).

**D.3** Mit VGE III 2020 12 und III 2020 18 vom 19. Oktober 2020 entschied das Verwaltungsgericht unter Vereinigung der beiden Verfahren wie folgt:

1. Die Beschwerden werden hinsichtlich Disp.-Ziff. 1 lit. b des angefochtenen RRB Nr. 908/2019 vom 10. Dezember 2019 abgewiesen. Im Übrigen wird der angefochtene RRB Nr. 908/2019 vom 10. Dezember 2019 (und der mitangefochtene GRB Nr. 368 vom 12.12.2018 sowie der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 13.9.2017) in Gutheissung der Beschwerden im Sinne der Erwägungen aufgehoben.
- 2.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 2'000.-- werden neu je zur Hälfte der Gemeinde und der Beschwerdegegnerin (je Fr. 1'000.--) auferlegt.
- 2.2 Die Gemeinde und die Beschwerdegegnerin haben den beanwalteten Beschwerdeführern für das regierungsrätliche Verfahren neu eine Parteientschädigung von je Fr. 600.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), total also Fr. 1'200.--, zu bezahlen.
3. Die Verfahrenskosten für die beiden Verfahren III 2020 12 und III 2020 18 werden auf insgesamt Fr. 4'500.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen und Kosten Augenschein) festgesetzt und je zu einem Drittel der Gemeinde, dem Kanton und der Beschwerdegegnerin auferlegt.

Die Beschwerdeführer (Ziff. 2.1, 2.2 und 2.3) haben am 24. Januar 2020 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, der ihnen aus der Gerichtskasse zurückzubezahlen ist.

Die Gemeinde und die Beschwerdegegnerin haben ihre Betreffnisse von je Fr. 1'500.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen. (...).

4. Die Gemeinde, der Kanton und die Beschwerdegegnerin haben den beanwalteten Beschwerdeführern für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von je Fr. 1'200.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), total also Fr. 3'600.--, zu bezahlen.

**E.** Diesen VGE III 2020 12 und III 2020 18 vom 19. Oktober 2020 zog F.\_\_\_\_\_ mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 23. November 2020 ans Bundesgericht weiter. Dieses entschied mit Urteil 1C\_646/2020 vom 28. März 2022 wie folgt:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz vom 19. Oktober 2020 wird aufgehoben, soweit er nicht die Brandschutzbewilligung betrifft. Die Sache wird zur Gewährung des rechtlichen Gehörs hinsichtlich des Protokolls des vorinstanzlichen Augenscheins samt dazugehörigen Situationsplänen und Fotos sowie zu neuem Entscheid an das Verwaltungsgericht zurückgewiesen.
2. Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden den Beschwerdegegnern auferlegt.
3. Die Beschwerdegegner haben die Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 4'000.-- zu entschädigen.
4. (schriftliche Mitteilung).

**F.** Mit Schreiben vom 22. April 2022 stellte der verfahrensleitende Richter den Verfahrensbeteiligten das Protokoll des Augenscheines vom 14. September 2020 samt Situationsplänen der Vergleichsobjekte sowie den Fotos zum Augenschein zu unter Einräumung einer Frist, um sich hierzu zu äussern. Der Beschwerdegegnerin wurde die gleiche Frist angesetzt, um sich unter Berücksichtigung des Bundesgerichtsurteils auch zur Sache zu äussern.

**G.** Mit Eingabe vom 29. April 2022 hält das Sicherheitsdepartement an seinem Antrag gemäss der Vernehmlassung vom 31. Januar 2020 fest, d.h. es beantragt die Abweisung der Beschwerden unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer bzw. Beschwerdeführerin (vgl. VGE III 2020 12+18 vom 19.10.2020 Ingress lit. F).

Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Stellungnahme vom 23. Juni 2022, die Beschwerden seien abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne, und es sei der Entscheid des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 10. Dezember 2019 (Beschluss Nr. 908/2019) zu bestätigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt).

Mit Eingabe vom 24. Juni 2022 äussert sich die Beschwerdeführerin zum Parteiwechsel infolge Veräusserung des Streitobjektes sowie zum Augenschein samt Protokoll. Zu dieser Eingabe lässt sich der Gemeinderat bzw. der Leiter Hochbau der Gemeinde Lachen am 5. Juli 2022 vernehmen.

**H.** Mit Eingabe vom 19. August 2022 hält die Beschwerdeführerin an den Rechtsbegehren gemäss der Beschwerde vom 7. Januar 2020 fest (Verfahren III 2020 12), welche wie folgt lauten (VGE III 2020 12+18 vom 19.10.2020 Ingress lit. E.1):

1. Es sei der Beschwerdeentscheid des Regierungsrates (RRB 908/2019) vom 10.12.2019 aufzuheben und die im Jahre 2012/14 eingesetzten Fenster und Fensterläden seien zu gestatten, soweit überhaupt eine Bewilligungspflicht besteht und die Sache nicht zur Neuurteilung an die Vorinstanzen zurückzuweisen ist.
2. Eventualiter sei der Beschwerdeentscheid insofern zu ändern, als die Vorgaben der Denkmalpflege betr. Fenster und Fensterläden mit einem Revers im Grundbuch definiert werden und erst bei der nächsten Renovation beachtet werden müssen und die Renovation von 2012/14 belassen werden darf.
3. Der Beschwerdeführerin sei die unentgeltliche Rechtspflege und Rechtsvertretung durch den Unterzeichneten für alle Instanzen zu bewilligen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde Lachen und/oder des Kantons Schwyz für alle Instanzen.

Gleichzeitig reicht die Beschwerdeführerin je einen Kostenvoranschlag für den Ersatz der bestehenden Fenster durch Holz-Fenster und Holz-Jalousien ein.

### **Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**1.1** Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Zivilprozessordnung; ZPO; SR 272) vom 19. Dezember 2008 über die Streitgenossenschaft und den Parteiwechsel sind für das Verfahren vor den Verwaltungsbehörden, den selbständigen Rekurskommissionen und dem Verwaltungsgericht sinngemäss anwendbar (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974). Wird das Streitobjekt während des Prozesses veräussert, so kann die Erwerblerin oder der Erwerber an Stelle der veräussernden Partei in den Prozess eintreten (Art. 83 Abs. 1 ZPO). Hierbei handelt es sich um eine prozessuale Möglichkeit, keine Pflicht. Diese Option wird die erwerbende Person dann nutzen, wenn sie ein eigenes Interesse daran hat, das Verfahren zu Ende zu führen. Die erwerbende Person hat den Prozess so aufzunehmen, wie sie ihn vorfindet; abgeschlossene Verfahrensschritte werden nicht wiederholt. Die Gegenpartei hat kein Mittel, sich gegen den Parteiwechsel zur Wehr zu setzen (Morf, in: Gehri/Jent-Sørensen/Sarbach, ZPO Kommentar, 2. Aufl. 2015, Art. 83 N 6; BSK ZPO-Graber Art. 83 N f.). Die eintretende Partei haftet für die gesamten Prozesskosten. Für die bis zum Parteiwechsel aufgelaufenen Prozesskosten haftet die ausscheidende Partei solidarisch mit (Art. 83 Abs. 2 ZPO).

**1.2.1** Mit der Eingabe vom 24. Juni 2022 macht die Beschwerdeführerin geltend, die Veräusserung des Streitobjektes sei vollzogen und auch mitgeteilt worden (S. 1 Ziff. I.1). Dieser Parteiwechsel sei zu beachten. Nähere Angaben hierzu werden nicht gemacht.

Der Vernehmlassung der Beschwerdeführer (= Beschwerdegegner im bundesgerichtlichen Verfahren) vom 11. Februar 2021 im bundesgerichtlichen Verfahren 1C\_646/2020 lässt sich entnehmen (S. 2 Rz. 3), dass die streitbetroffene Liegenschaft "im Rahmen der Erbteilung" auf die Beschwerdeführerin übertragen worden sei. Dabei wird auf den Grundbuchauszug vom 23. November 2020 verwiesen (der dem Verwaltungsgericht nicht vorliegt).

**1.2.2** Die Darstellung der Beschwerdeführerin lässt sich mittels des über Web-GIS-SZ einsehbaren Grundstücksbeschriebs verifizieren. Demgemäss ist die Beschwerdeführerin seit dem 9. November 2020 (Datum der letzten Handänderung) Alleigentümerin des Grundstückes KTN 001. Die Handänderung erfolgte demgemäss in der Zeit zwischen dem VGE III 2020 12+18 vom 19. Oktober 2020 und dessen Weiterzug durch die Beschwerdegegnerin am 23. November 2020 ans Bundesgericht. Die Beschwerdeführerin hat erklärermassen von der Option des Verfahrenseintritts Gebrauch gemacht. Die Beschwerdegegnerin opponiert zu Recht nicht.

**2.** Die Beschwerdegegnerin rügt, dass die protokollierten Ergebnisse des Augenscheines "in diverser Hinsicht nicht den Tatsachen entsprechen" und teils auch von den Aussagen der Parteien abwichen. Des Weiteren vertritt sie die Auffassung, aufgrund der Ankündigung, es werde kein Augenscheinprotokoll versendet, leide der Augenschein von vornherein an einem derart schwerwiegenden Mangel, dass "eine eigentliche Heilung des nun aufgrund des bundesgerichtlichen Entscheids gleichwohl noch den Parteien eröffneten Protokolls kaum mehr möglich sein dürfte" (Eingabe vom 23.6.2022 S. 3 Rz. 8).

Indes geht es nicht um die Sanierung des Protokolls, sondern um die Sanierung der vom Bundesgericht als Gehörverletzung beurteilten, den Verfahrensbeteiligten angekündigten Unterlassung der Zustellung eines Protokolls, womit die Beschwerdegegnerin von einem Verzicht auf die Erstellung eines förmlichen Augenscheinprotokolles habe ausgehen dürfen. Eine Sanierung dieses Verfahrensfehlers im bundesgerichtlichen Verfahren kam aufgrund der beschränkten Kognition des Bundesgerichts in Sachverhaltsfragen nicht in Betracht (Bundesgerichtsurteil Erw. 3.4).

Allerdings geht die Beschwerdegegnerin im Ergebnis dennoch davon aus, dass es sich erübrigt, auf Details der in Augenschein genommenen Vergleichsobjekte einzugehen, weil dies für den Verfahrensausgang angesichts des Bundesge-

richtsurteils keine Relevanz mehr habe (Eingabe vom 23.6.2022 S. 3 f. Rz. 11). Auf die das Augenscheinprotokoll betreffenden Rügen ist daher nicht weiter einzugehen. Hinzuweisen ist gleichwohl, dass es sich bei der Übersicht "2. Vergleichsobjekte" (S. 10) nicht um das Ergebnis des Augenscheines handelt, sondern um die im Rahmen des Augenscheines vergleichsweise betrachteten Gebäude mit Verifizierung/Falsifizierung der in der Tabelle - unter "Fenster" (worunter auch die Läden und allfällige Sprossen subsumiert wurden) - festgehaltenen Materialien (vgl. Protokoll S. 10 ff. Ziff. 2.1 ff.).

**3.1** Das Bundesgericht hat im Wesentlichen erwogen, das Verwaltungsgericht habe ausgeführt, die Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung aus denkmalpflegerischen Gründen sei an sich rechtmässig. Die Gemeinde habe in der Vergangenheit jedoch (selbst) den Ersatz von Fenstern, Jalousien und Rollläden an geschützten und in der Kernzone sowie im ISOS-Bereich gelegenen Bauten nicht als bewilligungspflichtig erachtet und dafür kein Baugesuch verlangt. Eine Baubewilligungspflicht sei erstmals im vorliegenden Fall bejaht worden. Es könne von einer eigentlichen Praxisänderung gesprochen werden. Der strittige Ersatz der Fenster und Fensterläden sei von der im damaligen Zeitpunkt geltenden Bewilligungspraxis gedeckt und habe entsprechend als damals rechtmässig bewilligt zu gelten. Die rückwirkende Praxisänderung erweise sich dagegen als widerrechtlich. Dies gelte auch, wenn die damalige Annahme der Gemeinde, es bestehe keine Bewilligungspflicht, falsch gewesen sein sollte und es sich bei der seinerzeitigen Praxis um eine "rechtswidrige Bewilligungspraxis" gehandelt hätte (Erw. 4.1).

Soweit die Beschwerdeführerin (bzw. Beschwerdegegnerin im vorliegenden Verfahren) die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung zur angeblichen seinerzeitigen Praxis der Gemeinde kritisiere, werde das Verwaltungsgericht über diese Frage erneut zu entscheiden haben. Denn im Augenscheinprotokoll samt dazugehörigen Situationsplänen und Fotos würden Feststellungen getroffen, die für die Beurteilung der kommunalen Praxis von Bedeutung seien (Erw. 4.3).

Im Hinblick auf den vom Verwaltungsgericht erneut zu fällenden Entscheid zu prüfen sei hingegen, ob dessen Begründung für die Nichtanwendbarkeit der angeblichen geänderten Praxis der Gemeinde auf den strittigen Ersatz der Fenster und Fensterläden vor Bundesrecht Stand halte (Erw. 4.3 i.f.). Gegen die Änderung einer Praxis betreffend materielle rechtliche Fragen bestehe gemäss der Rechtsprechung (BGE 146 I 105 Erw. 5.2.1; 142 V 551 Erw. 4.1; 135 II 78 Erw. 3.2 und 3.3, je mit Hinweisen) kein genereller Vertrauensschutz. Die angebliche Praxisänderung der Gemeinde betreffe die Frage des Anwendungsbereichs einer öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung im Sinne von Art. 36 BV (Bauverbot mit Erlaubnisvorbehalt), also eine materielle rechtliche Frage. Die Än-

derung sei auch nicht ausschlaggebend dafür, ob zu einem früheren Zeitpunkt ohne Einholung einer Baubewilligung erfolgte entsprechende bauliche Massnahmen rückgängig zu machen seien. Dies hänge vielmehr davon ab, ob die betreffenden Massnahmen im nachträglichen Baubewilligungsverfahren als bewilligungsfähig beurteilt und die Voraussetzungen für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands als erfüllt erachtet würden. Damit bestehe gegen die angebliche Praxisänderung nach der dargelegten Rechtsprechung kein genereller Vertrauensschutz. Eine individuelle Vertrauensgrundlage habe das Verwaltungsgericht nicht angeführt (Erw. 4.3.2).

Dem Verwaltungsgericht könne auch nicht gefolgt werden, soweit es davon ausgehe, die angebliche geänderte Praxis der Gemeinde könne lediglich auf künftige Fälle angewendet werden. Eine Praxisänderung sei nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung grundsätzlich sofort und überall anzuwenden und damit nicht nur auf künftige Fälle, sondern auch auf die im Zeitpunkt der Änderung noch hängigen. Dass der strittige Ersatz der Fenster und Fensterläden drei Jahre vor der auf Meldung und Antrag der Beschwerdeführerin erfolgten Einleitung des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens abgeschlossen gewesen sei, wie das Verwaltungsgericht vorbringe, stehe der Anwendung der geänderten Praxis der Gemeinde in diesem Verfahren daher nicht entgegen. Da die betreffenden baulichen Massnahmen aufgrund der angeblichen damaligen Praxis der Gemeinde gerade nicht bewilligt worden seien, liege insofern auch kein rechtskräftiger Entscheid bzw. rechtskräftig erledigter Fall vor (Erw. 4.3.3). Zusammenfassend folgte das Bundesgericht (Erw. 4.4):

Nach dem Gesagten halten die Gründe, welche die Vorinstanz gegen die Zulässigkeit der Anwendung der angeblichen geänderten Praxis der Gemeinde auf den strittigen Ersatz der Fenster und Fensterläden angeführt hat, vor Bundesrecht nicht stand. Andere Gründe, die gegen eine Anwendung dieser Praxis sprechen könnten, hat die Vorinstanz nicht geprüft. Sie wird dies im neu zu fällenden Entscheid gegebenenfalls nachholen müssen. Im vorliegenden Urteil ist darauf nicht einzugehen, zumal sich in diesem Zusammenhang Sachverhaltsfragen und Fragen des kantonalen Rechts stellen könnten, zu denen sich die Vorinstanz nicht oder nicht ausreichend geäussert hat.

Da die Vorinstanz aus den erwähnten Gründen von der Nichtanwendbarkeit der angeblichen geänderten Praxis ausgegangen ist, hat sie im Weiteren die Bewilligungsfähigkeit des Einbaus resp. der Anbringung der umstrittenen Kunststofffenster und Aluminiumfensterläden nur im Grundsatz und nicht definitiv beurteilt. Mit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bzw. der angeordneten Ersetzung der umstrittenen Kunststofffenster und Aluminiumfensterläden durch Fenster mit Holzumrandung und Holzfensterläden hat sie sich ferner überhaupt nicht befasst. Insbesondere hat sie nicht geprüft, ob diese Anordnung trotz der erheblichen Investitionen der Beschwerdegegnerschaft und der speziellen sachverhaltlichen Konstellation als verhältnismässig beurteilt werden kann. Auch mit diesen Fragen wird sie sich im neu zu fällenden Entscheid gegebenenfalls auseinanderzusetzen haben.

**3.2** Gemäss der bundesgerichtlichen Vorgabe (Erw. 4.3) ist zunächst noch einmal zu prüfen, wie es sich mit der früheren Bewilligungspraxis der Gemeinde verhalten hat. Angesichts der einlässlichen bundesgerichtlichen Erwägungen zur Frage der Praxisänderung wird diese Prüfung indes obsolet. Sollte sich erweisen, dass gleiche oder vergleichbare bauliche Massnahmen an Fenstern (inkl. Fensterläden; Jalousien etc.) im ISOS-Bereich der Gemeinde stets oder regelmässig einem Baubewilligungsverfahren unterzogen wurden, ist das nachträgliche Baugesuch im vorliegenden Fall so oder anders rechtmässig. Sollten jedoch keine Baugesuche verlangt worden sein und folglich diesbezüglich eine Praxisänderung erfolgt sein, bleibt zu prüfen, was gegen die Anwendung der Praxisänderung auf den konkreten Fall spricht, wobei im Fokus namentlich eine allfällige individuelle Vertrauensgrundlage steht.

**3.3** Der Gemeinderat hat in seiner Vernehmlassung im Verfahren III 2020 12 vom 24. März 2020 (S. 3 ff. Ziff. III; vgl. auch gemeinderätliche Vernehmlassung im Verfahren III 2020 18 vom 24.3.2020 S. 6 ff. Ziff. 6) eine Praxisänderung in Abrede gestellt. Es verhalte sich vielmehr so, dass an verschiedenen KIGBO-Objekten (heute KSI-Objekte) ohne Wissen der Baubewilligungsbehörde Fenster und Jalousien ausgewechselt und durch solche aus ahistorischen Materialien ersetzt worden seien. Es werden 15 Vergleichsobjekte konkretisiert, wovon an zwölf ohne Bewilligung bauliche Massnahmen an Fenstern vorgenommen worden waren. Im VGE III 2020 12 vom 19. Oktober 2020 (Erw. 5.4.1) ging das Verwaltungsgericht noch davon aus, dass diese zahlreichen baulichen Änderungen kaum verborgen bleiben konnten. Ob an dieser Feststellung festgehalten werden kann, muss im Sinne der vorstehenden Erwägungen (Erw. 3.2) nicht mehr geprüft werden. Sollten die baulichen Massnahmen tatsächlich unbemerkt geblieben sein, stellte sich als Nächstes und konsequenterweise berechtigterweise die Frage nach der Unterscheidbarkeit verschiedener Materialisierungen und deren Bedeutung für das Ortsbild, selbst unter Berücksichtigung der Situierung in einem ISOS-Bereich.

**4.1** Die Beschwerdeführerin will in der rückwirkenden Anwendung der allfälligen neuen Bewilligungspraxis einen Verstoss gegen die Gleichbehandlung mit allen übrigen gleichermassen betroffenen Eigentümern erkennen (Eingabe vom 24.6.2022 S. 2 Ziff. 3.b). Mit der Eingabe vom 19. August 2022 (S. 13 Rz. 40 f.) macht sie ein generelles Rückwirkungsverbot einer neuen Praxis geltend.

Dieser Auffassung muss angesichts des diesbezüglich unmissverständlichen Bundesgerichtsurteils klarerweise eine Absage erteilt werden. Demgemäss ist eine geänderte Praxis grundsätzlich sofort und überall anzuwenden und nicht nur für künftige, sondern für alle im Zeitpunkt der Änderung noch hängigen Fälle. In-

soweit wird gleichzeitig auch die Gleichbehandlung gewährleistet. Aufgrund des Bundesgerichtsurteils ist daher auch davon auszugehen (so im Sinne der Beschwerdeführerin, Eingabe vom 19.8.2022 S. 3 Rz. 3), dass die Baubewilligungsbehörde nicht umhinkommen wird, jedenfalls in vergleichbaren Fällen des Ersatzes von Fenstern und Fensterläden, die bis anhin nicht bewilligt wurden, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. So führt das Bundesgericht unmissverständlich aus, die Tatsache, dass der strittige Ersatz der Fenster und Fensterläden drei Jahre vor der Einleitung des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens abgeschlossen worden sei, stehe der Anwendung der geänderten Praxis der Gemeinde nicht entgegen (Erw. 4.3.3). Damit wird gleichzeitig auch die Argumentation der Beschwerdeführerin, die Rückwirkung sei nicht verhältnismässig, als unzutreffend widerlegt (Eingabe der Beschwerdeführerin vom 19.8.2022 S. 3 Rz. 6).

Der Beschwerdeführerin kann auch nicht gefolgt werden, wenn sie der Meinung ist, das kantonale Verfahrensrecht lasse eine Beschränkung der Praxisänderung auf künftige Fälle zu (Eingabe vom 24.6.2022 S. 2 Ziff. 3.c). Praxisänderungen bzw. die Anforderungen an Praxisänderungen leiten sich aus der verfassungsmässig geschützten Rechtsgleichheit ab (Art. 8 BV; vgl. zitiertes Bundesgerichtsurteil Erw. 4.3.1), beschlagen die Rechtsgleichheit in der Rechtsanwendung; die Anforderungen an eine Praxisänderung wurden von der bundesgerichtlichen Rechtsprechung entwickelt (vgl. Biaggini, BV Kommentar, 2. Aufl., Zürich 2017, Art. 8 N 12 f.) und sind einer Regelung durch autonomes kantonales Verfahrensrecht entzogen.

**4.2** Aus dem Umstand, dass es der kantonalen Denkmalpflegerin nicht in jedem Fall auf Distanz zu erkennen gelang, ob es sich um Fenster und Fensterläden aus Holz oder Aluminium handelt, kann die Beschwerdeführerin (vgl. Eingabe vom 24.6.2022 S. 9) keine individuelle Vertrauensgrundlage (zu den diesbezüglichen Voraussetzungen vgl. BGE 137 II 182 Erw. 3.6.2; BGE 141 V 530 Erw. 6 [frz.]; BGE 143 V 95 Erw. 3.6.2) mit Blick auf die Nichtanwendbarkeit einer Praxisänderung in ihrem Fall ableiten. Ebensovienig stellt das erstmals für das Haus "N. \_\_\_\_\_" nachträglich verlangte Baugesuch (Eingabe vom 24.6.2022 S. 10 und S. 11 unten) eine individuelle Vertrauensgrundlage für die Beschwerdeführerin dar.

Hingegen ist der Beschwerdegegnerin beizupflichten (Eingabe vom 23.6.2022 S. 5 Rz. 14), dass die Beschwerdeführerin keine taugliche individuelle Vertrauensgrundlage anführen kann. Eine solche individuelle Vertrauensgrundlage müsste nicht die Zusicherung einer (späteren) Praxisänderung beinhalten (so Eingabe der Beschwerdeführerin vom 19.8.2022 S. 4 Rz. 9), sondern die Zusi-

cherung, dass eine allfällige Praxisänderung für die Beschwerdeführerin ohne Konsequenzen bleibt. Eine solche Zusicherung liegt nicht vor.

Als unbelegte Parteibehauptung zu qualifizieren ist die Darstellung, ein Vertreter des Bauamtes habe Kenntnis von der Sanierung gehabt und eine Bewilligung ohne bedeutende Änderung an der Fassade als nicht nötig erachtet (Eingabe vom 19.8.2022 S. 5 Rz. 14, S. 6 Rz. 17 f., S. 9 Rz. 28). Der inhaltlich gleichen Angabe der Beschwerdeführerin in der Eingabe vom 24. Juni 2022 (S. 4 oben) trat der Gemeinderat mit Schreiben vom 5. Juli 2022 entgegen, wobei nicht die Begegnung als solche, sondern der behauptete Gesprächsinhalt bestritten wird. Gleichzeitig weist der Gemeinderat darauf hin, dass in Lachen der Gemeinderat Baubewilligungsbehörde ist, was den Beschwerdeführern bekannt sei. Aussagen eines Vertreters/Mitarbeiters des Bauamtes stammen denn auch erkennbar nicht von der zuständigen Baubewilligungsbehörde und sind daher grundsätzlich nicht geeignet, eine individuelle Vertrauensgrundlage zu begründen, zumal wenn sie gewissermassen "en passant" (bei zufälliger Begegnung) gemacht werden. Es liegt auch auf der Hand, dass bei einer solchen Begegnung - selbst mit zuständigen Personen/Behörden - die fragliche Angelegenheit im Allgemeinen nicht mit dem erforderlichen Konkretisierungsgrad dargestellt werden kann.

**4.3** Es besteht auch kein Anlass zu bezweifeln, dass die Baubewilligungsbehörde inskünftig gewillt sein sollte, jedenfalls soweit Fenster und Fensterläden im ISOS-Bereich der Gemeinde betroffen sind, konsequent auf die Einreichung von entsprechenden Baugesuchen zu pochen. Andernfalls dürfte der Regierungsrat als Aufsichtsbehörde eingreifen. Nur wenn dies nicht der Fall wäre (was nicht

anzunehmen ist, wie die Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements vom 29.4.2022 und insbesondere bereits der RRB Nr. 908/2019 vom 10.12.2019 Erw. 7 erkennen lässt), könnte das Interesse an einer Gleichbehandlung im Unrecht gegenüber dem Interesse an der Rechtssicherheit überwiegen (vgl. VGE III 2019 100 vom 24.10.2019 Erw. 5.4.2; VGE III 2007 144 vom 30.10.2007 Erw. 3.4). Die Notwendigkeit eines aufsichtsrechtlichen Einschreitens des Regierungsrates im vorliegenden Fall kann allerdings ausgeschlossen werden, nachdem der Gemeinderat mit seiner Vernehmlassung im Verfahren III 2020 12 vom 24. März 2020 (S. 7 f. lit. q) zugesichert hat, auch bei anderen vergleichbaren Fällen die Einleitung nachträglicher Baubewilligungsverfahren zu prüfen und gegebenenfalls vorzunehmen, sobald das vorliegende Verfahren rechtskräftig abgeschlossen sei. Der Hinweis der Beschwerdeführerin, keines von zehn Vergleichsobjekten sei mit korrekten Materialien ausgestattet (Eingabe vom 19.8.2022 S. 5 Rz. 13), ist daher sowohl im Lichte der Gleichbehandlung wie der Verhältnismässigkeit unbehelflich.

**4.4** Es erweist sich somit, dass selbst unter der Annahme einer Praxisänderung betreffend die Bewilligung für Änderungen an Fenstern und Fensterläden (etc.) im ISOS-Bereich der Gemeinde, kein Anlass besteht, diese geänderte Praxis nicht auch im Falle des Hauses der Beschwerdeführerin zu berücksichtigen.

**5.** Im VGE III 2020 12+18 vom 19. Oktober 2020 hat das Verwaltungsgericht erwogen (Erw. 4.1.1 bis Erw. 4.3.5), dass unter der Annahme einer Bewilligungspflicht bzw. der Rechtmässigkeit des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens, die nun erstellt ist, die Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung rechtmässig ist. Es kann vollumfänglich auf die dortigen Ausführungen, an denen weiterhin festzuhalten ist, verwiesen werden.

**6.1** Die Beschwerdeführerin anerkennt, dass das Bundesgericht im Endeffekt die Bewilligungsfähigkeit verneint hat und es (nur) noch die Verhältnismässigkeit des Rückbaus zu prüfen gilt (Eingabe vom 19.8.2022 S. 5 Rz. 15).

**6.2** Ist eine formell widerrechtlich erstellte Baute nicht (weder ordentlich noch ausnahmsweise) bewilligungsfähig, stellt sich die Frage, wie der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist. Solche Wiederherstellungsmassnahmen bedürfen einer gesetzlichen Grundlage (die gegeben ist, vgl. § 87 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987) und müssen im öffentlichen Interesse liegen. Schliesslich muss die Massnahme verhältnismässig sein.

Das Verhältnismässigkeitsprinzip verlangt, dass eine Massnahme für das Erreichen des im öffentlichen oder privaten Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung als zumutbar erweist (BGE 140 I 2 Erw. 9.2.2). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unverhältnismässig sein, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht gewichtigen öffentlichen Interessen widerspricht (BGE 132 II 21 Erw. 6). Eine Berufung auf den guten Glauben fällt nur in Betracht, wenn der Bauherr bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, er sei zur Bauausführung oder Nutzung berechtigt (BGE 136 II 359 Erw. 7.1). Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die

dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 Erw. 6.4).

**6.3** Der Regierungsrat hat mit dem RRB Nr. 908/2019 vom 10. Dezember 2019 die Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes geprüft und bejaht. Er hat erwogen (Erw. 11.2 ff.), der Ersatz der Aluminiumfensterläden durch Holzfensterläden und der Fenster mit Kunststoffrahmen und -sprossen durch solche mit Sprossen und Rahmen aus Holz sei nötig und zweckmässig; mit dieser korrekten Materialisierung könne der rechtmässige Zustand wiederhergestellt werden. Mildere Massnahmen seien nicht gegeben. Das öffentliche Interesse am Erhalt des KIGBO Objektes bzw. an der Verwendung von historischen ursprünglichen Materialien sei hoch. Demgegenüber vermöchten die privaten Interessen der Bauherrschaft an der Verwendung von ahistorischen Materialien (Alu, Kunststoff) nicht zu überwiegen. Zweifelsohne sei der Ersatz der Fenster mit Kosten verbunden. Ebenfalls sei unbestritten, dass es aus ökologischer Sicht an sich keinen Sinn mache, die nur wenige Jahre alten Fenster und Läden wieder zurückzubauen und zu entsorgen. Allerdings habe sich die Bauherrschaft diese Umstände selbst zuzuschreiben. Sie habe von Beginn an gewusst, dass der neue Einbau von Fenstern und Fensterläden an einem KIGBO-Objekt bewilligungspflichtig und ein Rückbau unbewilligter Bauteile mit Kosten verbunden sei. Die privaten Interessen am Erhalt der Aluminiumfensterläden und Kunststofffenster seien nicht hoch, während die öffentlichen Interessen an der Wiederherstellung der originalen Situation stark zu gewichten seien und dementsprechend überwiegen. Dass der Gemeinderat die Mutter (sel.) als Beschwerdeführerin des regierungsrätlichen Verfahrens VB 279/2018 wie auch ihre Kinder (Erbengemeinschaft) als Beschwerdeführer des regierungsrätlichen Verfahrens VB 3/2019 zu Rückbaumassnahmen verpflichtet habe, sei nicht zu beanstanden. Es sei unklar, wer die Kunststofffenster und Aluminiumfensterläden habe einbauen lassen und als Verhaltensstörer ins Recht zu fassen sei. Die Rechnung für die neuen Fenster vom 10. September 2012 laute auf die Mutter sel., diejenige für die Aluminiumfensterläden vom 18. November 2014 auf die Geschwister (Erbengemeinschaft). Die Geschwister dürften sicher als Zustandsstörer ins Recht gefasst werden; ob sie auch Verhaltensstörer gewesen seien, könne daher offengelassen werden.

Allerdings hätten die Vorinstanzen (d.h. das ARE und der Gemeinderat) die Wiederherstellungsmassnahmen zu ungenau definiert. Da die Sache ohnehin zurückzuweisen sei (betreffend Brandschutz, vgl. vorstehend Ingress lit. C.1 ff.), werde das ARE bzw. die kantonale Denkmalpflege die Wiederherstellungsmassnahmen zu präzisieren haben (Erw. 11.4).

**6.4** Laut den Vorbringen der Beschwerdeführerin (Eingabe vom 19.8.2022 S. 7 ff. Ziff. 5 Rz. 21 ff.; vgl. Eingabe vom 24.6.2022 S. 2 Ziff. 3.a) ist zu prüfen, ob die Wiederherstellungsmassnahmen zum einen trotz der erheblichen Investitionen, und zum andern trotz der speziellen sachverhaltlichen Konstellation verhältnismässig seien.

**6.5** Die Eignung der angeordneten Massnahme zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes wird von der Beschwerdeführerin soweit ersichtlich nicht, jedenfalls nicht substantiiert, in Abrede gestellt. Eine Bestreitung wäre ihr auch unbehelflich. Die Eignung ist evident.

**6.6.1** Die Beschwerdeführerin macht unter anderem geltend, die Kunststoffenster seien über fünf Jahre geduldet worden (S. 11 Rz. 35). Die Materialisierung sei auch für Fachleute kaum zu erkennen und störe nicht (S. 11 Rz. 36). Der vormalige Denkmalpfleger habe bei einer Besichtigung am 13. Juli 2017 anerkannt, dass im Laufe der Zeit vielfach Anbauten und Materialänderungen vorgenommen worden seien und das Haus längst nicht mehr seinen ursprünglichen, historischen Charakter aufweise. Der Denkmalpfleger habe die Fenster und Fensterläden nicht bemängelt (S. 12 Rz. 37 f.).

Sinngemäss wird damit die Erforderlichkeit/Notwendigkeit der Massnahme bestritten.

**6.6.2** Das Haus befindet sich in einem ISOS-Perimeter mit dem Erhaltungsziel A. Dies bedeutet, dass die Substanz zu erhalten ist, dass alle Bauten, Anlageteile und Freiräume zu erhalten und dass störende Eingriffe zu beseitigen sind.

Zudem liegt das Haus in der Kernzone 1, d.h. dem alten Dorfteil. Der alte Dorfteil ist in seiner städtebaulichen Ausprägung geschützt. Umbau und Renovation sind die Regel; Neubauten sind statthaft, wenn sie das Ortsbild unter Berücksichtigung der historischen Vorgaben wahren (Art. 16 Abs. 1 des kommunalen Planungs- und Baureglements [PBR] vom 29.9.1995). Für die Kernzonen gelten erhöhte Anforderungen (Art. 30 Abs. 2 PBR). Art. 15 Abs. 2 PBR verlangt, dass äussere bauliche Veränderungen nur bewilligt werden dürfen, wenn das Erscheinungsbild verbessert wird.

**6.6.3** Im VGE III 2020 12+18 vom 19. Oktober 2020 wurden die vorinstanzlichen Beurteilungen, welche auch die Erforderlichkeit der Massnahme beschlagen, ausführlich wiedergegeben (Erw. 4.3.1 ff.); hierauf kann verwiesen werden. Die Vorbringen der Beschwerdeführerin können die für die Erforderlichkeit der Massnahme sprechenden überwiegenden Gründe nicht entkräften. Das ARE hat bereits im Gesamtentscheid vom 13. September 2017 unter Bezugnahme auf die Beurteilung des Amtes für Kultur und unter Berücksichtigung von Art. 15 Abs. 2

PBR unter anderem klargestellt, dass Kunststofffenster mit Zwischenglassprossen den Anforderungen an die historische Gestaltung und Materialisierung nicht entsprechen und dasselbe für Jalousien in Aluminium gilt. Durch die Verwendung ahistorischer Materialien werde die Wirkung des Baudenkmals stark beeinträchtigt.

Der Gemeinderat hat sich in seinem Beschluss vom 12. Dezember 2018 der seiner Meinung nach überzeugenden fachlichen Beurteilung des Amtes für Kultur angeschlossen. Als mit den lokalen Verhältnissen besonders vertraute (Baubewilligungs-)Behörde hat er - unter Bezugnahme auf die Charakterisierung des Gebäudes im KIGBO - namentlich dargelegt, dass Fenster mit Holzumrahmung und Fensterläden aus Holz für das im KIGBO figurierende und an prominenter Stelle stehende Haus J. \_\_\_\_\_ charakteristische Merkmale seien. Der Erstbestand der Fenster eines schützenswerten oder erhaltenswerten Gebäudes sei als Bestandteil der originalen Substanz als wertvoll einzustufen. Die Forderung, bei der Renovation von Baudenkmälern die Verwendung der ursprünglichen Materialien zu verlangen, soweit sie als charakteristische Eigenschaften zum Zeugniswert des Objektes beitragen, decke sich auch mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. Urteil BGer 1C\_34/2018 vom 6.9.2018 Erw. 2.4). Diese Forderung müsse im vorliegenden Fall nicht nur für die Fenster, sondern auch für die Fensterläden gelten.

Die weiteren, späteren Fachberichte bestätigen diese Beurteilung. Mit dem Mitbericht vom 24. Januar 2019 z.H. ARE in den Verwaltungsbeschwerdeverfahren VB 279/2018 und VB 3/2019 (und sinngemäss gleich mit Mitbericht vom 6.2.2020 in den verwaltungsgerichtlichen Verfahren III 2020 12+18) legte die kantonale Denkmalpflege zudem dar, dass Fenster als Trennelemente zwischen Innen und Aussen seit Jahrhunderten zu den wesentlichsten Bestandteilen eines Baudenkmals gehörten. Auf der Basis einer denkmalpflegerischen Bewertung des Fensterbestandes könne unter Berücksichtigung von bauphysikalischen Randbedingungen, Nutzerkomfort und Unterhaltsfragen eine Bandbreite von möglichen Lösungen erarbeitet werden, so auch ein sorgfältiger Ersatz bzw. Nachbau. In diesem Sinne müsse ein Nachbau hinsichtlich Material, Typologie, Flügelein teilung, Profilierungen, Farbe und Öffnungsart den historischen Vorbildern entsprechen. So auch beim Haus J. \_\_\_\_\_ in Lachen. Die Denkmalpflege merkte überdies an, dass die Praxis bezüglich Materialisierung der Fenster und Jalousie bei KIGBO-Objekten eine grundsätzliche denkmalpflegerische Haltung für den ganzen Kanton Schwyz darstelle. Im Sinne einer Rechtsgleichheit gälten die entsprechenden formulierten Auflagen wie bei jedem anderen Schutzobjekt.

Das Verwaltungsgericht (Erw. 4.3.5) hat diese Beurteilungen wie der Regierungsrat als in sich konsistent, schlüssig und nachvollziehbar erachtet. Es hat den Vorinstanzen vollumfänglich zugestimmt, dass

- ein sorgfältiger Nachbau angezeigt ist, falls eine Reparatur und/oder Ertüchtigung der bestehenden Fenster nicht mehr möglich ist;
- dem Zeugniswert eines unter Schutz stehenden Bauwerkes grundsätzlich mit ursprünglichen Materialien Rechnung zu tragen ist;
- es daher für die Beurteilung keine Rolle spielen kann, dass bzw. ob eine Sanierung/Ertüchtigung der vorbestehenden Fenster und Fensterläden noch möglich war oder nicht;
- die Forderung der Denkmalpflege nach einer Materialisierung der neuen Fenster und Fensterläden aus Holz rechtens und nicht zu beanstanden ist;
- die Schlussfolgerung, dass mit Kunststofffenstern und Aluminiumfensterläden das Erscheinungsbild des Hauses J. \_\_\_\_\_ weder erhalten noch verbessert wird, zu bestätigen ist;
- der Regierungsrat bei seiner Beurteilung auch berücksichtigt hat, dass sich die neuen Fenster und Fensterläden auf den ersten Blick kaum von den alten unterscheiden;
- die Erkennbarkeit allerdings für einen "Allgemeinbetrachter" oder "Durchschnittsbürger" nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kein entscheidendes Kriterium (Urteil BGer 1C\_55/2011 vom 1.4.2011 Erw. 6.1 und 6.3.2; BGE 120 Ia 270 Erw. 4a) ist;
- ebenso das subjektive Empfinden keine Rolle spielt;
- auch mit Holzfenstern sich im Übrigen eine gute Schallschutz- und Wärmedämmung erreichen lässt und unter dem zunehmend wichtiger werdenden Energie-Aspekt Fensterrahmen aus Holz hervorragend abschneiden.

Für das Verwaltungsgericht besteht auch unter Würdigung der Vorbringen der Beschwerdeführerin im vorliegenden Verfahren kein Anlass zu einer anderen Beurteilung. An der Erforderlichkeit der Massnahme kann kein Zweifel bestehen.

**6.6.4** Soweit die Beschwerdeführerin aus der geltend gemachten Dauer einer Duldung der unbewilligten Fenster und Fensterläden eine Verwirkung des Anspruches auf Wiederherstellung ableiten möchte, ist daran zu erinnern, dass für die Verwirkung der Wiederherstellungsfristen innerhalb der Bauzonen eine Regeldauer von 30 Jahren gilt (vgl. BGE 147 II 309 Erw. 4.1 mit Hinweis auf BGE 107 Ia 121).

**6.7** Mit Blick auf die Prüfung der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne ist das öffentliche Interesse an der Wiederherstellungsmassnahme gegenüber dem pri-

vaten Interesse an einem Beibehalten der bestehenden Fenster und Fensterläden bzw. der Zumutbarkeit der Verpflichtung zur Wiederherstellung abzuwiegen.

Das öffentliche Interesse ist hoch zu gewichten. Soweit in einer Vorschrift betreffend die Materialisierung von Fenster und Fensterläden eine Eigentumsbeschränkung erkennbar sein kann, ist beachtlich, dass Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmälern nach der Rechtsprechung allgemein im öffentlichen Interesse liegen (vgl. Urteile BGer 1C\_499/2019 vom 7.7.2020 Erw. 3.3; 1C\_553/2010 vom 23.2.2011 Erw. 2.1).

**6.8.1** Die Beschwerdeführerin führt als privates Interesse vorab die Kosten an. Der Ersatz der Fenster belaufe sich laut der Offerte der O.\_\_\_\_\_ AG, vom 11. August 2022 auf Total Fr. 95'794.40, der Ersatz der Jalousien laut der Offerte der P.\_\_\_\_\_ GmbH, auf Fr. 38'384.30. Die Gesamtkosten belaufen sich also auf rund Fr. 135'000.--. Ein zusätzlicher Schaden entstehe der Beschwerdeführerin aus der reduzierten Lebensdauer der zu vernichtenden Kunststofffenster und Alu-Jalousien. Damit mache der Ersatz einen erheblichen Betrag aus, der den jährlich kalkulierten Unterhalt um den Faktor 50 sprengt. Zudem sei es nicht nachhaltig, zehnjährige Fenster und Jalousien zu vernichten (S. 7 f. Rz. 21 ff.).

Die Kosten der bestehenden Fenster beliefen sich auf total Fr. 30'815.40; diejenigen für die Fensterläden auf total Fr. 32'263.80, total also rund Fr. 62'000.-- (Rechnungen vom 10.9.2012 an die Mutter sel. und vom 18.11.2014 an die Erbgemeinschaft = Beilage 6 zur Vernehmlassung des Gemeinderates vom 18.4.2019 im Verwaltungsbeschwerdeverfahren VB 279/2018).

**6.8.2** Es ist mithin nicht zu verkennen, dass die Wiederherstellungsmassnahme mit für die Beschwerdeführerin erheblichen finanziellen Konsequenzen verbunden ist, selbst wenn sich der Kostenvoranschlag am oberen Rande bewegen sollte.

Hieran kann ein allfälliger Kantonsbeitrag von 18 % (analog zum Kostenbeitrag bei der Restaurierung der Original-Haustüre [Beitrag von Fr. 3'665.-- an Kosten von Fr. 20'360.70, vgl. Schreiben der Erbgemeinschaft vom 20.5.2011 ans Amt für Kultur = Beilage 2 zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 7.1.2020 im Verfahren III 2020 12]) entsprechend rund Fr. 24'000.--, womit die Beschwerdeführerin immer noch rund Fr. 110'000.-- zu tragen hat, nichts ändern. Dies gilt, selbst wenn erneut auch ein Beitrag zwecks Gebäudesanierung (Wärmedämmung, energetische Massnahme; vgl. Eingabe der Beschwerdeführerin vom 19.8.2022 S. 10 f. Rz. 33 f.) gesprochen werden sollte.

**6.8.3** In der jüngeren Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts wurden beispielsweise geltend gemachte Kosten von Fr. 250'000.-- als zumutbar erachtet

(III 2019 8 vom 27.5.2019 Erw. 4.7.6). Zwar handelte es sich dort um Abweichungen von der Baubewilligung bei einer Baute ausserhalb der Bauzone und musste sich der Bauherr einen fehlenden guten Glauben vorhalten lassen (vgl. auch Urteil BGer 1C\_533/2015 vom 6.1.2016: Rückbaukosten von bis Fr. 100'000.-- und damit verbundener Wertverlust von bis Fr. 200'000.--; BGE 111 1b 213 "Gontenschwil": Vermögensverlust von Fr. 2 Mio. zzgl. Abbruch- und Wiederherstellungskosten). Das Bundesgericht hat im Falle eines Bauherrn, der (allerdings bösgläubig) ein Attikageschoss errichtet hatte, das die bewilligte und zulässige Fläche um über 100 m<sup>2</sup> überschritt, Rückbaukosten und sonstige finanzielle Nachteile in der Grössenordnung zwischen Fr. 500'000.-- und Fr. 1.3 Mio. als zumutbar erachtet (Urteil BGer 1C\_299/2015 vom 13.4.2016 Erw. 4 f.; vgl. Urteil BGer 1C\_495/2020 vom 12.8.2021 Erw. 10.1 i.Sa. B. vs. Gemeinderat Wollerau).

**6.8.4** Die vorliegenden Kosten von (maximal) rund Fr. 135'000.-- bzw. allenfalls Fr. 110'000.-- erweisen sich gemessen am öffentlichen Interesse in Belangen des Heimatschutzes als zumutbar.

Der geltend gemachte Faktor 50 des jährlich kalkulierten Unterhalts wird von der Beschwerdeführerin nicht näher erläutert und kann - wie auch die behauptete fehlende Nachhaltigkeit - an der Zumutbarkeit nichts ändern. Zudem müsste für eine Amortisationskalkulation zum einen auf die mutmasslichen Kosten für den Einbau historischer Materialien bereits vor zehn bzw. acht Jahren abgestellt werden. Dies bedeutet, dass sich der finanzielle Nachteil der Beschwerdeführerin auf die Höhe der Kosten für die widerrechtlichen Fenster und Fensterläden von rund Fr. 62'000.-- (vgl. vorstehend Erw. 6.8.1; abzüglich bisherige Amortisationen) beschränkt. Zum ändern konnten die bestehenden Fenster und Fensterläden mittlerweile immerhin über zehn Jahre genutzt und somit teils amortisiert werden. Ob die bestehenden und zu entfernenden Fenster und Fensterläden anderweitig genutzt (allenfalls mit Anpassungen) oder recycelt werden können, wovon ausgegangen werden darf, ist nicht entscheidend und nicht weiter abzuklären.

**6.9.1** Die Beschwerdeführerin bringt auch vor, als fallspezifische Konstellation falle die Empfehlung der Gemeinde, Fenster in Kunststoff mit Dreifachverglasung einzubauen, ins Gewicht. Der Grossteil der denkmalgeschützten Bauten im Dorfkern weise ganz oder teilweise auch keine historischen Fenstermaterialien auf. Als Vorbild genannt werden könne das benachbarte "Q. \_\_\_\_\_", im Eigentum der Gemeinde, mit Fensterläden und Fensterstoren aus Aluminium; eine Baubewilligung sei nicht eingeholt worden (Eingabe vom S. 8 f. Rz. 27 ff.). Für die Türe, deren historische Einfassung in Sandstein durch eine ahistorische in Sichtbeton

ersetzt worden sei, sei ohne geforderte Baubewilligung eine Subventionierung zugesprochen worden (S. 10 Rz. 32).

Hieraus kann die Beschwerdeführerin nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die geltend gemachte Empfehlung kann nicht rechtsgenügend belegt werden. Der Augenschein vom 14. September 2020 bestätigte, dass an diversen Gebäuden im KIGBO-Bereich und in der Kernzone 1 bei Erneuerungen entweder keine oder nur teils historische Materialien verwendet wurden (vgl. VGE III 2020 12+18 Erw. 5.2). Dies ist indes darauf zurückzuführen, dass in den jeweiligen Fällen weitestgehend - aus welchen Gründen auch immer - keine Baugesuche eingereicht wurden und/oder keine Bewilligungen verlangt wurden. Im Übrigen beschlägt dieses Argument der Beschwerdeführerin die rechtsgleiche Behandlung. Nachdem die Gemeinde willens ist, die Rechtmässigkeit der verwendeten Materialien zu überprüfen, ist dieses Argument im Rahmen der Prüfung der Verhältnismässigkeit an und für sich nicht mehr zu hören. Der Hinweis auf die Subventionierung der Türe betrifft die Frage der Bewilligungs(pflicht) und auch nicht die Frage der Verhältnismässigkeit. Wenn die Beschwerdeführerin für die Türe einen denkmalpflegerischen Beitrag erhalten hat (vgl. vorstehend Erw. 6.8.2), zeigt dies indes, dass sie durchaus um die denkmalpflegerische Bedeutung des äusseren Erscheinungsbildes und somit auch von Fenstern gewusst haben muss oder jedenfalls hätte wissen müssen. Betreffend die Fenster und Fensterläden ist sie jedoch nicht an die Denkmalpflege gelangt.

**6.9.2** Die Beschwerdeführerin (und ihre Rechtsvorgänger) haben einen Beitrag aus dem Energie-Förderprogramm erhalten.

Zutreffend ist, dass im Gesuch betreffend diese Fördergelder für den Fensterersatz von Holzfenstern mit dreifachverglasten Kunststofffenster die Unterschutzstellung des Hauses bejaht wurde (Eingabe vom 19.8.2022 S. 10 f. Rz. 33 f.). Die für die Beurteilung des Anspruches auf Fördergelder aus dem Energie-Förderprogramm zuständige Behörde hatte deswegen jedoch keinen Anlass, sich nach einer allfälligen Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege und/oder Baubewilligung zum/für den Fenster- und Fensterladenersatz zu erkundigen. Vielmehr durfte diese Behörde angesichts der korrekten Angabe zum Schutzstatus des Hauses davon ausgehen, dass allfällige denkmalschutzpflegerische Belange denkmalpflegerisch sowie baurechtlich geregelt und in Ordnung waren, und hatte weder Anlass, diesbezügliche Abklärungen vorzunehmen, noch war sie hierzu verpflichtet.

**6.9.3** Unbehelflich ist auch die Rüge der ungenügenden Differenzierung bei den angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen; es mache keinen Sinn, beim

Anbau aus dem Jahre 1944 gleiche Materialien zu verlangen (Eingabe vom 24.6.2022 S. 3 unten).

Die Lage in der Kernzone 1 und insbesondere in einem ISOS-Gebiet mit höchster Schutzstufe gebietet grundsätzlich einen integralen Schutz und entsprechend eine integral einheitliche Materialisierung. Hieran kann nichts ändern, wenn sich die kantonale Denkmalpflegerin anlässlich des Augenscheines nicht zu jeder einzelnen Bauphase geäußert hat. Sie hat in Beachtung des integralen Schutzgedankens festgehalten, dass das Objekt als Ganzes zu betrachten ist, das Erscheinungsbild wichtig sei und es um das Ortsbild gehe. Einzubeziehen sei auch ein jüngerer Anbau (Protokoll des Augenscheines S. 7).

**6.9.4** Was die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs (namentlich infolge der Vorenthaltung von Akten) anbelangt (Eingabe vom 19.8.2022 S. 12 Rz. 39), ist auf den VGE III 2020 12+18 vom 19. Oktober 2020 zu verweisen. Die diversen geltend gemachten Gehörsverletzungen, so auch betreffend das Protokoll vom 13. Juli 2017, wurden als unbegründet beurteilt (Erw. 2.4.1 ff.). Die vor dem Verwaltungsgericht aus der behaupteten Verletzung des rechtlichen Gehörs abgeleitete Rechtsverweigerung kann folglich ebenso nicht verfangen.

**6.10** Die vorinstanzlich angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen erweisen sich somit auch als verhältnismässig. Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Im Sinne des angefochtenen RRB Nr. 908/2019 vom 10. Dezember 2019 (Erw. 11.4) werden die zuständigen Bewilligungsbehörden die Wiederherstellungsmassnahmen zu präzisieren haben.

**7.1** Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die Kosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 6'500.-- (Fr. 4'500.-- für die beiden vereinigten Verfahren III 2020 12+18) sowie Fr. 2'000.-- für das vorliegende Verfahren zu Lasten der Beschwerdeführerin (§ 72 Abs. 2 VRP) unter Mithaftung der Beschwerdeführer der Verfahren III 2020 12+18 für die Kosten dieser beiden vereinigten Verfahren (vgl. vorstehend Erw. 1.1).

**7.2** Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend hat die Beschwerdeführerin der beanwalteten Beschwerdegegnerin und der beanwalteten Gemeinde je eine Parteientschädigung zu entrichten. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens im Falle der Beschwerdegegnerin auf insgesamt Fr. 4'500.-- (unter Mithaftung der Beschwerdeführer in den Verfahren III 2020 12+18 für Fr. 3'600.--) und

im Falle der Gemeinde auf Fr. 1'800.-- (jeweils inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt. Im vorliegenden Verfahren hat die Gemeinde nur ein kurzes Schreiben persönlicher Art einreichen lassen (vgl. vorstehend Ingress lit. G), welche keinen Anspruch auf eine Entschädigung begründen kann. Die Mithaftung der Beschwerdeführer in den Verfahren III 2020 12+18 bezieht sich daher auf den gesamten Betrag von Fr. 1'800.--.

### **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerden werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten für die beiden Verfahren III 2020 12 und III 2020 18 sowie das vorliegende Verfahren III 2022 56 von insgesamt Fr. 6'500.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen und Kosten Augenschein in den Verfahren III 2020 12+18) werden der Beschwerdeführerin unter Mithaftung der Beschwerdeführer in den Verfahren III 2020 12+18 für Verfahrenskosten von Fr. 4'500.-- auferlegt.

Im Verfahren III 2020 12 wurde kein Vorschuss erhoben. Im Verfahren III 2020 18 haben die Beschwerdeführer am 24. Januar 2020 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, der ihnen am 23. November 2020 zurückerstattet wurde.

Die Beschwerdeführerin hat den Betrag von Fr. 6'500.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde haben die ihnen in den Verfahren III 2020 12+18 auferlegten Verfahrenskosten von je Fr. 1'500.-- nicht bezahlt; es besteht somit kein Rückerstattungsanspruch.

3. Die Beschwerdeführerin hat der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 4'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.; unter Mithaftung der Beschwerdeführer der Verfahren III 2020 12+18 im Umfang von Fr. 3'600.--) und der beanwalteten Gemeinde von Fr. 1'800.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.; unter Mithaftung der Beschwerdeführer in den Verfahren III 2020 12+18 für den gesamten Betrag) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde\* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

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

5. Zustellung an:
- den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer Ziff. 2.1 bis Ziff. 2.3 (2/R)
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
  - den Rechtsvertreter des Gemeinderates Lachen (2/R)
  - den Regierungsrat
  - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
  - das Amt für Raumentwicklung (EB)
  - das Amt für Kultur, Abteilung Denkmalpflege
  - das Bundesamt für Raumentwicklung, 3003 Bern (A)
  - und das Bundesamt für Kultur, 3003 Bern (A).

Schwyz, 26. September 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: 6. Oktober 2022