

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2023 159

## Entscheid vom 27. März 2024

---

Besetzung

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

---

Parteien

A. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
vertreten durch Rechtsanwältin lic.iur. B. \_\_\_\_\_

**gegen**

1. **Gemeinderat Freienbach**, Unterdorfstrasse 9, Postfach 140,  
8808 Pfäffikon,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C. \_\_\_\_\_
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,  
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,  
Postfach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,
4. **D. \_\_\_\_\_**  
vertreten durch E. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegnerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. F. \_\_\_\_\_

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

## **Sachverhalt:**

**A.** Die D. \_\_\_\_\_ (nachstehend Bauherrschaft) ist Eigentümerin des Grundstücks KTN 001 (1'401 m<sup>2</sup>), \_\_\_\_\_. Das Grundstück liegt in einer Wohnzone 2 (W2). Es stösst im Norden an den G. \_\_\_\_\_, eine private Erschliessungsstrasse, an.

Am 7. Juli 2020 reichte die Bauherrschaft beim Gemeinderat Freienbach ein Gesuch für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses ("H. \_\_\_\_\_") inklusive Nebenbaute und den Neubau eines Mehrfamilienhauses (MFH) mit fünf Wohnungen ein (je zwei 4-Zimmerwohnungen im Erdgeschoss [EG] und Obergeschoss [OG] sowie eine 5-Zimmerwohnung im Attikageschoss [AG]). Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. wx publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhoben am 30. Juli 2020 A. \_\_\_\_\_, Eigentümer des westlich ans Baugrundstück anschliessenden Grundstücks KTN 002 (824 m<sup>2</sup>), Einsprache mit dem Antrag auf Abweisung des Baugesuchs. Nachdem die kommunale Abteilung Hochbau das Bauprojekt am 13. August 2020 für (noch) nicht bewilligungsfähig erachtete, reichte die Bauherrschaft am 23. September 2020 eine Projektänderung ein. Diese wurde im Amtsblatt Nr. xy publiziert und öffentlich aufgelegt. Neben anderen erhoben auch A. \_\_\_\_\_ am 19. Oktober 2020 wiederum Einsprache. Unter anderem machten sie die Schutzwürdigkeit des vom Abbruchgesuch betroffenen bestehenden Gebäudes geltend.

**B.** Mit Gesamtentscheid vom 2. März 2021 erteilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung im Sinne der Erwägungen unter Auflagen und Nebenbestimmungen. Unter Eröffnung dieses Gesamtentscheides erteilte der Gemeinderat mit Beschluss (GRB) Nr. 109 (7.15.4) vom 25. März 2021 die Baubewilligung und wies die Einsprachen ab.

Auf Beschwerde von A. \_\_\_\_\_ vom 23. April 2021 hin hob der Regierungsrat des Kantons Schwyz mit Beschluss (RRB) Nr. 796/2021 (Verfahren VB 80/2021) vom 16. November 2021 den GRB Nr. 109 vom 25. März 2021 auf und wies die Sache im Sinne der Erwägungen zur Sachverhaltsabklärung und anschliessenden Neubeurteilung an den Gemeinderat zurück. Er bemängelte, der Gemeinderat habe zum einen bei der Beurteilung der Verkehrssicherheit auf eine bloss hypothetische Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h abgestellt, zum andern liessen sich die Sichtweiten bei der Einfahrt vom Grundstück in den G. \_\_\_\_\_ aufgrund der Planunterlagen nicht rechtsgenügend beurteilen.

Hiergegen erhoben A. \_\_\_\_\_ am 14. Dezember 2021 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz. Dieses trat auf die Beschwerde mit VGE III 2021 210 vom 23. Mai 2022 nicht ein.

**C.** Mit GRB Nr. 348 (7.15.4) vom 3. November 2022 wies der Gemeinderat die Einsprachen erneut ab und erteilte die Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Nebenbauten sowie für den Neubau eines MFH unter Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten.

Hiergegen erhoben A. \_\_\_\_\_ am 29. November 2022 Beschwerde beim Regierungsrat (Beschwerdeverfahren VB 247/2022), worauf der Gemeinderat die Baubewilligung mit GRB Nr. 396 vom 15. Dezember 2022 widerrief und das Sicherheitsdepartement das Beschwerdeverfahren VB 247/2022 am 6. Februar 2023 als gegenstandslos geworden abschrieb.

**D.** Mit Gesamtentscheid vom 30. Januar 2023 erteilte das ARE die kantonale Baubewilligung im Sinne der Erwägungen unter Auflagen und Nebenbestimmungen. Hierauf erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung mit GRB Nr. 48 vom 9. Februar 2023 unter Eröffnung des Gesamtentscheides und Abweisung der Einsprachen.

**E.** Mit Gesuch vom 29. September 2021 liess die Bauherrschaft durch die I. \_\_\_\_\_ GmbH, \_\_\_\_\_, das Baugesuch für eine Erdsondenwärmepumpe (EWP) auf dem Baugrundstück einreichen. Das Gesuch wurde im Amtsblatt Nr. yz publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhoben A. \_\_\_\_\_ am 25. Oktober 2021 Einsprache. Am 20. Dezember 2021 wurde das Verfahren auf Antrag der Bauherrschaft bis zum 30. Juni 2022 sistiert. Mit Gesamtentscheid vom 1. Februar 2023 erteilte das ARE die kantonale Baubewilligung und trat auf die Einsprachen aus kantonaler Sicht nicht ein. Mit GRB Nr. 49 vom 9. Februar 2023 wies auch der Gemeinderat die Einsprache unter Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE ab und erteilte die Baubewilligung für die EWP.

**F.** Mit Eingabe vom 7. März 2023 liessen A. \_\_\_\_\_ gegen die beiden GRB Nrn. 48 und 49 vom 9. Februar 2023 Beschwerde beim Regierungsrat erheben mit den folgenden Anträgen (Verwaltungsbeschwerdeverfahren VB 48/2023):

1. Es seien in Gutheissung der Beschwerde die Beschlüsse der Gemeinde Freienbach vom 9. Februar 2023, Protokolle Nr. 7.15.4, Geschäft Nr. 48/2023 und Geschäft Nr. 49/2023 aufzuheben und es seien die Baubewilligungen für die Bauprojekte Abbruch Wohnhaus und Nebenbaute, Neubau Mehrfamilienhaus, sowie Erdsondenwärmepumpenanlage, KTN 001, G. \_\_\_\_\_, zu verweigern.
2. Es sei festzustellen, dass die kantonalen Gesamtentscheide vom Amt für Raumentwicklung vom 30. Januar 2023 (B2022-0655) und 1. Februar 2023 (B2021-1419) nichtig sind und damit keine Geltung haben.

eventualiter seien die kantonalen Gesamtentscheide vom Amt für Raumentwicklung vom 30. Januar 2023 (B2022-0655) und 1. Februar 2023 (B2021-1419) ebenfalls aufzuheben.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MwSt. zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

**G.** Mit RRB Nr. 636/2023 vom 13. September 2023 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.- werden den Beschwerdeführern auferlegt und mit deren Kostenvorschuss (Fr. 1500.-) verrechnet.
3. Die Beschwerdeführer haben der Gemeinde Freienbach eine Parteientschädigung von Fr. 1200.- und der Beschwerdegegnerin eine solche von Fr. 900.- zu bezahlen.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

**H.** Gegen diesen RRB Nr. 636/2023 (Versand am 19.9.2023) lassen A.\_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 10. Oktober 2023 (persönlich überbracht am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Es sei in Gutheissung der Beschwerde der Beschluss der Regierung des Kt. Schwyz vom 13. September 2023 (RRB 636/2023) aufzuheben und damit auch die Beschlüsse der Gemeinde Freienbach vom 9. Februar 2023, Protokolle Nr. 7.15.4, Geschäft Nr. 48/2023 und Geschäft Nr. 49/2023 und die kantonalen Gesamtentscheide vom Amt für Raumentwicklung vom 30. Januar 2023 (B2022-0655) und 1. Februar 2023 (B2021-1419).
2. Es seien die Baubewilligungsgesuche für die Bauprojekte Abbruch Wohnhaus und Nebenbaute, Neubau Mehrfamilienhaus, sowie Erdsondenwärmepumpenanlage, KTN 001, G.\_\_\_\_\_, abzuweisen und die Bewilligungen zu verweigern.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MwSt, zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

**I.** Das Sicherheitsdepartement beantragt vernehmlassend am 19. Oktober 2023 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer, das ARE beantragt am 30. Oktober 2023 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde, der Gemeinderat am 2. November 2023 die Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer bei solidarischer Haftbarkeit, und ebenso beantragt die Beschwerdegegnerin mit Vernehmlassung vom 18. Dezember 2023, die Beschwerde sei abzuweisen unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer.

**J.** Die Beschwerdeführer beantragen replizierend am 29. Januar 2024 die Gutheissung ihrer Beschwerde. Das Sicherheitsdepartement teilt mit Eingabe

vom 9. Februar 2024 seinen Verzicht auf die Einreichung einer Duplik mit. Die Beschwerdegegenerin hält duplizierend am 16. Februar 2024 an ihrem Abweiserungsantrag fest. Die übrigen Verfahrensbeteiligten haben sich nicht zur Replik geäußert. Am 14. März 2024 reichen die Beschwerdeführer eine Triplik ein.

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

**1.1** Die Beschwerdeführer machten im Verwaltungsbeschwerdeverfahren mit ihrer dortigen Beschwerde vom 7. März 2023 Befangenheit des Amtsvorstehers des ARE und des Leiters der Baugesuchszentrale geltend, was sich unter anderem im Verzicht auf eine Gebührenerhebung für den zweiten Gesamtentscheid vom 30. Januar 2023 zeige; der Gesamtentscheid sei nichtig (S. 4 f.). Ihre (materielle) Haupträge betraf die geltend gemachte Schutzwürdigkeit des auf dem Baugrundstück bestehenden und abzubrechenden Gebäudes (S. 5 ff.). Hierbei rügten sie namentlich eine "massive Verletzung des Denkmalschutzgesetzes inkl. Verletzung des rechtlichen Gehörs, des Granada-Übereinkommens (SR 0.440.4) und der Aarhus-Konvention (SR 0.814.07)" (S. 5 ff. und S. 16 f.), eine fehlende hinreichende fachliche Untersuchung des bestehenden Gebäudes (S. 9 ff. und S. 17 f.) und insbesondere zu Unrecht missachtete schützenswerte historische Deckenmalereien (S. 11 f.).

Zudem machten die Beschwerdeführer geltend, die Ausfahrt vom Autolift sei zu nahe am Fahrbahnrand (S. 18 f.), die Sichtweiten seien unzulässig (S. 19 f.), es fehle ein Sicherheitsnachweis, es bestünde eine "Gefährdung durch fehlenden Warteraum" (S. 20 f.) und die Strassenbreite sei nicht hinreichend (S. 21). Zudem beanstandeten sie eine fehlende Besonnung der Erholungsflächen (S. 21 f.). Schliesslich erachteten sie die Koordination zwischen den Baubewilligungen für den Neubau sowie für die EWP als mangelhaft bzw. als "Papiertiger" (S. 22 f.).

**1.2** Der Regierungsrat verneinte mit dem angefochtenen RRB eine Nichtigkeit des Gesamtentscheides (E. 2.1 ff.). Insbesondere scheine der Verzicht auf eine zusätzliche Gebühr zu den für den ersten Gesamtentscheid vom 2. März 2021 erhobenen Fr. 1'860.-- nachvollziehbar, da dem ARE kein erheblicher zusätzlicher Aufwand entstanden sei (E. 2.3). Es sei weder eine Befangenheit des Amtsvorstehers des ARE noch des Leiters der Baugesuchszentrale erkennbar (E. 2.4).

Das Gehör der Beschwerdeführer sei durch die kantonale Denkmalpflegerin im Zusammenhang mit deren Abklärungen der Schutzwürdigkeit der bestehenden Baute, namentlich der Begehung vor Ort vom 11. Dezember 2020, nicht verletzt worden (E. 3.1.2). Die kantonale Fachstelle für Denkmalpflege habe sich in mehreren Amtsberichten zur Schutzwürdigkeit des bestehenden Gebäudes auf der

Bauparzelle geäussert. Zudem habe sie im Mitbericht vom 5. April 2023 zur Vernehmlassung des ARE vom 11. April 2023 noch einmal umfassend Stellung genommen. Die entsprechenden Ausführungen erwiesen sich als schlüssig, weshalb sich die Einholung eines weiteren Gutachtens erübrige. Im Übrigen sei auch nicht ersichtlich, auf welcher gesetzlichen Grundlage die Beschwerdeführer ein archäologisches Gutachten als zwingende Voraussetzung für die Erteilung der Abbruch- und der Baubewilligung erachteten. Ein solches Gutachten sei nicht zwingend vorgeschrieben und vorliegend auch nicht erforderlich (E. 3.4). Der Regierungsrat habe sich bereits im RRB Nr. 796/2021 vom 16. November 2021 (an dem die Beschwerdeführer ebenfalls als Partei beteiligt gewesen seien) zur Schutzwürdigkeit des bestehenden Gebäudes geäussert. Hieran halte der Regierungsrat auch im angefochtenen RRB Nr. 48/2023 fest (E. 3.5.1). Die Argumentation der Beschwerdeführer in Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Gebäudes vermöge nach wie vor und in Berücksichtigung ihrer Darstellung der Baugeschichte nicht zu überzeugen. Zu betonen bleibe, dass die kantonale Denkmalpflege an der Begehung vom 11. Dezember 2020 offensichtlich keine wertvollen Deckenmalereien festgestellt habe (E. 3.5.2). Nach der Rechtsprechung und der Lehre richteten sich die Bestimmungen des Granada-Übereinkommens nicht an die rechtsanwendenden Behörden, weshalb eine kantonale Verfügung im Einzelfall nicht unmittelbar wegen Verletzung des Granada-Übereinkommens angefochten werden könne (E. 3.6 mit Hinweis auf BGE 147 I 308 E. 5.1 f.). Der Verzicht auf die Durchführung eines Unterschutzstellungsverfahrens sei nicht zu beanstanden (E. 3.7).

Die Auffassung des Gemeinderates, dass für die Einfahrt zum Fahrzeuglift in die Tiefgarage gestützt auf Art. 21 Abs. 2 des kommunalen Baureglements (BauR) vom 28. November 1993 mit seitherigen Änderungen (letztmals 12.2.2022) ein Abstand von 6 m genüge, sei nicht zu beanstanden (E. 4.2). Der G. \_\_\_\_\_ (KTN 003) erschliesse die in der Wohnzone W2 liegenden Grundstücke KTN 004\_u.w., welche zusammen eine Landfläche von 6'829 m<sup>2</sup> aufwiesen entsprechend bei einer Ausnutzung (AZ) von 0.45 (entsprechend einer Bruttogeschossfläche [BGF] von 3'073.05 m<sup>2</sup>) einem Bedarf von 47 Parkplätzen. Mit einer Strassenbreite von 4.5 m (ohne Trottoir) werde der G. \_\_\_\_\_ diesen Anforderungen gerecht (E. 5.2).

Die Einmündung ab dem Baugrundstück (Autolift) in die G. \_\_\_\_\_ sei grundsätzlich verkehrssicher (E. 6.4 f.).

Der Gemeinderat habe die Bauherrschaft auch mittels Auflage (GRB Nr. 48 vom 9.2.2023 Disp.-Ziff. 4.6) verpflichtet, ein Ampelsystem zur Regelung der Ein- und Ausfahrt zum Autolift vorzusehen mit Bevorzugung der einfahrenden Fahrzeuge.

Eine Stausituation dürfe beim lediglich fünf Wohnungen umfassenden geplanten MFH nur selten vorkommen (E. 7.2).

Nicht nachvollziehbar sei, weshalb die auf der westlichen Seite geplanten Spiel- und Erholungsflächen nicht genügend besonnt sei sollten (E. 8).

Schliesslich gebiete die Koordinationspflicht nicht, über das Baugesuch für die EWP und den Abbruch/Neubau in einem einheitlichen Beschluss zu entscheiden. Die zeitliche und inhaltliche Abstimmung sei vorliegend gewahrt (E. 9.2).

**1.3** Die Beschwerdeführer halten mit ihrer (mit einem Inhaltsverzeichnis versehenen und thematisch strukturierten) Verwaltungsgerichtsbeschwerde an den mit der Verwaltungsbeschwerde vorgebrachten Rügen fest. In verfahrensrechtlicher Hinsicht rügen sie eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (und der Rechtsgleichheit), des Untersuchungsgrundsatzes und machen eine unzulängliche Sachverhaltsabklärung, eine Verletzung der Begründungspflicht/Fehlen einer hinreichenden Begründung sowie eine unzulässige Verweigerung von Beweisabnahmen geltend (S. 7 ff.).

Inhaltlich/materiell bleiben die Beschwerdeführer dabei, dass das bestehende Gebäude unter Schutz gestellt gehört (S. 5 ff. und S. 28 f.); diesbezüglich sei neben den bereits genannten Verletzungen von Verfahrensvorschriften zu Unrecht kein Augenschein durchgeführt worden, keine Abklärungen betreffend die übermalte schutzwürdige Decke erfolgt, keine Zeugen angehört und kein Gutachten erstellt worden und auch keine Interessenabwägung oder Auseinandersetzung mit Art. 6 der Verordnung über die Denkmalpflege und Archäologie (Denkmalenschutzverordnung, DSV; SRSZ 720.110) vom 10. Dezember 2019 vorgenommen worden. Zudem sei das Granada-Übereinkommen bzw. die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichts hierzu missachtet worden.

Weiter erneuern sie ihre Rügen betreffend die Nähe der Ausfahrt des Autolifts zum Fahrbahnrand (S. 30), unzulässige Sichtweiten (S. 31), mangelnden Sicherheitsnachweis (S. 31), ungenügender Strassenbreite sowie fehlender hinreichender Besonnung der Erholungsfläche. Nicht mehr gerügt wird, soweit ersichtlich, eine Verletzung des Koordinationsgebots (Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700] vom 22.6.1979) sowie die Befangenheit von Mitarbeitenden des ARE. Dies wäre angesichts der zutreffenden Erwägungen des Regierungsrates auch unbehelflich.

**1.4** Es spricht nichts gegen ein Eintreten auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Die Entscheidungsvoraussetzungen (§ 27 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974) sind gegeben.

**1.5** Vorab sind die von den Beschwerdeführern passim als verletzt erachteten Verfahrensgrundsätze und deren rechtliche Grundlagen darzulegen.

**1.5.1** Art. 29 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) vom 18. April 1999 gewährleistet die allgemeinen Verfahrensgarantien als Minimalgarantien (vgl. BSK BV-Waldmann, Art. 29 N 6). Jede Person hat in Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsinstanzen Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung sowie auf Beurteilung innert angemessener Frist (Abs. 1). Die Parteien haben Anspruch auf rechtliches Gehör (Abs. 2).

**1.5.2** Die "gleiche und gerechte Behandlung" beinhaltet unter anderem das allgemeine Gebot eines fairen Verhaltens. Die gleiche Behandlung im Speziellen betrifft das gleiche Recht der Parteien auf Verfahrenszugang und -beteiligung (insbesondere Orientierung über den Gang des Verfahrens, in der Gewährung der Akteneinsicht, in der Anhörung oder in der Mitwirkung am Beweisverfahren) (BSK BV-Waldmann, Art. 29 N 16 ff.; vgl. Steinmann/Schindler/Wyss, St. Galler Kommentar zu Art. 29 BV Rz. 55 ff.).

**1.5.3** Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung. Andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht der betroffenen Person, sich vor Fällung eines solchen Entscheids zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen und Einsicht in die Akten zu nehmen. Wie weit dieses Recht geht, lässt sich nicht generell, sondern nur unter Würdigung der konkreten Umstände beurteilen. Massgebend ist, dass es der betroffenen Person ermöglicht worden ist, ihren Standpunkt wirksam zur Geltung zu bringen (vgl. BGE 144 I 11 E. 5.3; 136 I 265 E. 3.2; 135 II 286 E. 5.1).

Im Hinblick auf die Beweisführung resultiert aus Art. 29 Abs. 2 BV indes kein genereller Anspruch auf eine Beweisabnahme, wenn eine Behörde aufgrund der bereits abgenommenen oder aktenkundigen Beweise ihre Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (vgl. BGE 141 I 60 E. 3.3; 136 I 229 E. 5.3; 134 I 140 E. 5.3). Auch der Anspruch auf Teilnahme am Augenschein besteht nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung lediglich dann, wenn die Entscheidungsinstanz einen solchen durchführt, nicht aber, wenn er von einer Fachinstanz durchgeführt wird, welche im Rahmen des Entscheidverfahrens eine Beurteilung abzugeben hat (Urteil BGer 2C\_686/2021 vom 18.11.2021 E. 3.2.2; 1C\_603/2018 vom 13.1.2020 E. 2.2; 1C\_430/2016 vom 6.7.2017 E. 2). Insbesondere haben die Parteien im Verwaltungsverfahren kei-

nen Anspruch darauf, an einer durch einen Sachverständigen durchgeführten Begutachtung teilzunehmen (BGE 144 I 253 E. 3.5; BGE 132 V 443 E. 3.4).

**1.5.4** Des Weiteren verlangt der Anspruch auf rechtliches Gehör, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich abhandelt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 143 III 65 E. 5.2; BGE 141 III 28 E. 3.2.4; BGE 141 V 557 E. 3.2.1; BGE 136 I 229 E. 5.2).

**1.5.5** Das kantonale Verfahrensrecht regelt den Anspruch auf rechtliches Gehör in § 21 (Anhörung) sowie § 22 VRP (Akteneinsicht). Es geht nicht über den verfassungsmässigen Anspruch hinaus. § 18 VRP normiert zudem den Untersuchungsgrundsatz. Die Behörde ermittelt von Amtes wegen den für die Verfügung oder den Entscheid erheblichen Sachverhalt und erhebt die erforderlichen Beweise (unter Vorbehalt der Mitwirkungspflicht gemäss § 19 VRP) (Abs. 1). Der Untersuchungsgrundsatz beinhaltet gewissermassen eine Art behördliche Beweisführungspflicht. Er ergibt sich aus dem Rechtsstaatsprinzip und dem Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung (Krauskopf/Wyssling, in: Waldmann/Krauskopf, Praxiskommentar VwVG, Art. 12 N 16).

**2.1.1** Nach Art. 78 Abs. 1 BV sind die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig. Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine verfassungsrechtliche Zuständigkeitsnorm. Es ist die Aufgabe der Kantone, die zur Erhaltung schutzwürdiger Objekte notwendigen Rechtsgrundlagen zu schaffen und über die Unterschutzstellung im Einzelfall zu befinden. Insbesondere gilt das für die Erhaltung der Baudenkmäler regionaler und lokaler Bedeutung (vgl. BGE 147 I 308 E. 4.1 f. mit zahlreichen Hinweisen).

Das Granada-Übereinkommen verlangt den Erlass geeigneter Vorschriften zum Schutz von Baudenkmälern (Art. 3 Ziff. 2 und Art. 4 Ziff. 2 i.V.m. Art. 1 Ziff. 1 Granada-Übereinkommen) und verpflichtet jede Vertragspartei, wirksame Kontroll- und Genehmigungsverfahren einzuführen (Art. 4 Ziff. 1 Granada-Übereinkommen). Nach der Rechtsprechung und der Lehre richten sich die Bestim-

mungen des Granada-Übereinkommens nicht an die rechtsanwendenden Behörden, weshalb eine kantonale Verfügung im Einzelfall nicht unmittelbar wegen Verletzung des Granada-Übereinkommens angefochten werden kann. Die darin enthaltenen Bestimmungen verpflichten jedoch die Vertragsstaaten zum Erlass entsprechender Normen, d.h. zur Rechtsetzung (BGE 147 I 308 E. 5.1 f.).

**2.1.2** Die kantonale Gesetzgebung zum Denkmalschutz und die Frage, ob sie dem Granada-Übereinkommen gerecht wird, steht vorliegend nicht zur Disposition. Es wurde im Erlasszeitpunkt des Gesetzes über die Denkmalpflege und Archäologie (Denkmalschutzgesetz, DSG; SRSZ 720.100) vom 6. Februar 2019 auch von keiner Seite eine abstrakte Normenkontrolle angestrengt, wie dies im Falle des Zuger Denkmalschutzgesetzes der Fall war (BGE 147 I 308). Die Schwyzer Denkmalschutzgesetzgebung weist denn auch keine Formulierungen auf, die auf überhöhte Anforderungen hindeuten (wie "äusserst hohes öffentliches Interesse", "äusserst hoher wissenschaftlicher, kultureller oder heimatkundlicher Wert").

Es ist nicht ersichtlich, dass bzw. inwiefern die Aarhus-Konvention (Übereinkommen vom 25. Juni 1998 über den Zugang zu Informationen, die Öffentlichkeitsbeteiligung an Entscheidungsverfahren und den Zugang zu Gerichten in Umweltangelegenheiten), welche die drei Pfeiler "Umweltinformation", "Öffentlichkeitsbeteiligung bei umweltrelevanten Entscheidungsverfahren" sowie "Zugang zu Gerichten in Umweltangelegenheiten" zum Gegenstand hat (vgl. <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/recht/fachinformationen/aarhus-konvention.html>), vorliegend anwendbar sein sollte. Abgesehen davon können die Beschwerdeführer nicht ernsthaft behaupten, dass ihnen der Zugang zum Gericht bzw. die Rechtsweggarantie gemäss Art. 29a BV verbaut wird/wurde.

**2.2.1** Das DSG sowie die dazugehörige Verordnung über die Denkmalpflege und Archäologie (Denkmalschutzverordnung, DSV; SRSZ 720.110) vom 10. Dezember 2019 bezwecken unter anderem die Erhaltung, den Schutz und die Pflege der Ortsbilder und Kulturdenkmäler (§ 1 Abs. 1 DSG). Als Schutzobjekte der Denkmalpflege gelten Objekte, denen ein erheblicher kultureller, geschichtlicher, kunsthistorischer oder städtebaulicher Wert zukommt (§ 3 Abs. 1 DSG). Schutzobjekte können neben Ortsbildern auch Gebäudegruppen und Einzelbauten unter Einbezug ihrer Ausstattung und der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung sein (§ 3 Abs. 2 lit. a und b DSG).

Der Kanton führt ein Inventar der geschützten Bauten und Objekte gemäss § 3 Abs. 2 lit. b DSG (§ 4 Abs. 1 DSG). In dieses Schutzinventar werden besonders schutzwürdige Gebäudegruppen und Einzelbauten aufgenommen, denen im

Sinne von § 3 Abs. 1 DSG ein erheblicher Wert zukommt. Nach Aufnahme ins Inventar handelt es sich um Schutzobjekte. Das Schutzziel wird für jedes Schutzobjekt im Inventar festgehalten (§ 4 Abs. 2 DSG).

Der Regierungsrat nimmt gemäss § 5 Abs. 1 DSG Objekte nach Anhörung des Eigentümers und der Standortgemeinde ins Schutzinventar auf, sofern (lit. a) das Objekt besonders schutzwürdig ist sowie einen erheblichen kulturellen, geschichtlichen, kunsthistorischen oder städtebaulichen Wert aufweist, und (lit. b) der Unterschutzstellung keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Der Eigentümer erhält im Rahmen der Anhörung Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme. Es wird ihm ein begründeter, anfechtbarer Aufnahmeentscheid zugestellt (§ 5 Abs. 2 DSG). Der Regierungsrat beschliesst über die Aufnahme von Objekten ins kantonale Schutzinventar (§ 15 Abs. 1 lit. a DSG). Die kantonale Fachstelle für Denkmalpflege ist unter anderem zuständig für das Verfassen von Fachberichten im Baubewilligungs- oder im Planungsverfahren (§ 3 Abs. 3 lit. d DSV) sowie für die Überprüfung der Schutzwürdigkeit eines Objekts im Einzelfall (§ 3 Abs. 3 lit. f DSV).

**2.2.2** Die Beurteilung, ob die Schutzkriterien erfüllt sind, wurde vom Gesetzgeber dem Regierungsrat übertragen; er wurde auch mit dem Vollzug und dem Erlass der erforderlichen Vollzugsvorschriften beauftragt sowie der Aufsicht über die Gemeinden und Bezirke beim Vollzug des Gesetzes (§ 20 Abs. 1 und 2 DSG; vgl. auch § 59 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Schwyz [KV; SRSZ 100.100] vom 24.11.2010). Diese Regelung wird unter anderem damit begründet, dass Heimat- und Denkmalschutz zweifelsohne besondere Fachkenntnisse erfordern. Entsprechend wurde dem Regierungsrat nicht nur die Bezeichnung des zuständigen Departements übertragen, sondern auch der kantonalen Fachstellen für Denkmalpflege (und Archäologie) sowie die Bestimmung von deren Aufgaben. Diese Zuständigkeitsregelung ist sachgerecht.

**2.2.3** § 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) Sakralbauten;
- d) mittelalterliche und neuzeitliche Blockbauten mit einem hohen Anteil an originaler Bausubstanz;

- e) Bauwerke mit Wahrzeichencharakter oder überdurchschnittlicher architektonischer Qualität;
- f) Bauten mit hohem Erinnerungs- oder Identifikationswert;
- g) historisch bedeutsame Industriebauten.

**2.2.4** Einem Entscheid zur Schutzwürdigkeit eines Objekts hat ein wissenschaftlicher Befund voranzugehen. 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 Baute soll als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben (BGE 135 I 76 E. 6.2; BGE 120 Ia 270 E. 4a; Urteil BGer 1C\_128/2019 vom 25.8.2020 E. 5.1).

**2.2.5** Von Bundesrechts wegen haben die Kantone gestützt auf Art. 25 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vom 1. Juli 1966 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 (vgl. Art 25 Abs. 2 NHG). Diese Aufgabe erfüllt im Kanton Schwyz in Bezug auf die Denkmalpflege die kantonale Denkmalpflege. Den Fachstellen kommt beim Vollzug des Heimatschutzes eine zentrale Bedeutung zu (VGE III 2020 173 vom 30.12.2020 E. 2.1.3 m.H.a. VGE III 2014 116 vom 25.11.2014 E. 7.1).

Worauf die Beschwerdeführer mit ihrem Einwand, auch der Kanton Schwyz habe sich an Art. 26 NHV zu halten (Beschwerde S. 6 Ziff. 9) hinauswollen, ist nicht verständlich.

**2.2.6** Inhaltlich stellt ein Amtsbericht i.S.v. § 24 Abs. 1 lit. a VRP einer Behörde, welche aufgrund ihrer Tätigkeit besondere Sachkenntnisse besitzt, ein Gutachten dar (Plüss, in: Kommentar VRG, § 7 Rz. 60, 149). Kommt den Feststellungen der fachkundigen Behörde zu den Qualitäten eines Schutzobjektes somit grosses Gewicht zu, dürfen sich die rechtsanwendenden Behörden nicht ohne triftige Gründe darüber hinwegsetzen und müssen sie Abweichungen begründen (Urteile BGer 1C\_179/2015 vom 11.5.2016 E. 5.2 mit Hinweisen auf BGE 140 II 264 E. 2.3; BGE 137 III 226 E. 4; 1C\_595/2013 vom 21.2.2014 E. 4.1.2; 1C\_626/2017 und 1C\_628/2017 vom 16.8.2018 E. 5.4; Saputelli, Umfassende Interessenabwägung beim Denkmalschutz, PBG 2016/3 S. 33).

**2.2.7** Der RRB Nr. 708/2017 vom 19. September 2017 (Botschaft des Regierungsrates an den Kantonsrat zum DSG, S. 6) nennt als Grundlagen für die Prüfung einer allfälligen Schutzwürdigkeit das Bauernhausinventar (BHI), die Kunstdenkmäler-Inventare (KDM) und das Inventar der neueren schweizerischen Architektur (INSA).

**2.2.8** In der Regel besteht kein schutzwürdiges Interesse Dritter an der Aufnahme oder Nichtaufnahme eines Schutzobjektes ins KSI. Das DSG sieht für Dritte auch keine Beteiligung im Unterschutzstellungsverfahren vor (vgl. VGE III 2022 21 vom 28.4.2022 E. 3.4.1 ff.). Unbesehen hiervon bleibt es in einem allfälligen (Gestaltungs-)Planungs- oder Baubewilligungsverfahren einsprache- und beschwerdeberechtigten Dritten hingegen unbenommen, geltend zu machen, die Unterschutzstellung eines Gebäudes sei zu Unrecht nicht geprüft bzw. die erforderlichen Abklärungen seien nicht vorgenommen worden (vgl. VGE III 2022 21 vom 28.4.2022 E. 3.6.1 ff.; VGE III 2017 115+117 vom 24.11.2017, namentlich E. 2.1, 2.3, 4.1 ff.; VGE III 2021 161 vom 30.3.2022 E. 2.2 und 2.6).

**2.3.1** Mit ihrer Einsprache vom 30. Juli 2020 (in: Baumappe Nr. 2020-0102 Dossier 1) machten die Beschwerdeführer noch keine Schutzwürdigkeit der bestehenden Baute geltend. Dies war erst in ihrer Einsprache vom 19. Oktober 2020 der Fall (S. 1 Antrag Ziff. 2.1, S. 6 Ziff. 2.2) mit Nachreichung einer "Dokumentation H.\_\_\_\_\_ - historische Quellen und Fotos" am 15. Dezember 2020 (in: Baumappe Nr. 2020-0102 Dossier 2).

**2.3.2** Mit Fachbericht vom 29. Oktober 2020 ("Erstellung", d.h. praxisgemäss Datum Erstellung der Datei und nicht Datum der Berichtserstellung, vgl. Urteil BGer 1C\_597/2014 vom 1.7.2015 E. 3.2 i.Sa. K. vs. GR Schwyz; Freigabe am 17.2.2021 [RR-act. III/02/B3]; vgl. auch Zwischenbericht des ARE vom 7.1.2021 [in: Baumappe 2020-0102 Dossier 2]) stimmte das Amt für Kultur (Denkmalpflege) im Nachgang zu einer Besichtigung des Gebäudes am 11. Dezember 2020 der Baubewilligung zu unter der Auflage einer Dokumentation des Bauernhauses vor dem Abbruch mit guten Fotos. Zur Begründung führte die Denkmalpflege aus, das bestehende Haus sei weder im KSI noch im BHI erfasst. Es befinde sich jedoch in der weiteren Umgebung des historischen Kerns des Weilers und nach den Fotos handle es sich um einen historischen Bau. Die Denkmalpflege habe das Haus am 11. Dezember 2020 besichtigt. Es handle sich um einen historischen Blockbau, welcher nachträglich überformt worden sei. Es stehe im Kontext der wenigen noch erhaltenen Altbestände im Weiler J.\_\_\_\_\_. Aufgrund des Vergleichs mit dem jüngst untersuchten Wohnhaus K.\_\_\_\_\_, einem um 1607 oder kurz danach errichteten Ständerbau, sei durchaus anzuneh-

men, dass sich die bestehende Baute auf dem Baugrundstück ebenfalls in diese historische Bautenreihe eingliedern lasse und im Kern ein ähnliches Alter aufweisen könnte. Ein Indiz hierfür könnte der Holzständer im UG sein, vergleichbar mit L.\_\_\_\_\_. Die Besichtigung habe jedoch gezeigt, dass das Haus nachträglich überformt und im Inneren verändert worden sei. Die Oberflächen seien modern. Historische Substanz sei lediglich im Keller und partiell im Dachgeschoss ersichtlich. Eine gewisse Schutzwürdigkeit könne dem Altbau aufgrund seiner Geschichte durchaus zugesprochen werden. Aufgrund der Besichtigung mit den jüngeren Veränderungen sowie der Ausgangslage, dass das Haus weder im Kunstdenkmälerband noch im BHI aufgeführt sei, sei die Denkmalpflege der Meinung, dass das Haus die Aufnahmekriterien ins KSI gemäss § 6 DSV nicht erfülle. Es werde daher kein entsprechender Antrag gestellt. Der geplante Abbruch werde zwar bedauert. Aufgrund der erhaltenen Konstruktion wäre ein Erhalt und eine Restaurierung des Altbaus sowie ein Neubau im Norden des Grundstücks durchaus denkbar.

Ausschliesslich zum Zwischenbericht des ARE vom 7. Januar 2021 äusserten sich die Beschwerdeführer mit ihrer Stellungnahme vom 25. Januar 2021. Die Beurteilung des Fachberichts und Zwischenberichts floss in der Folge unverändert in den Gesamtentscheid des ARE vom 2. März 2021 ein (S. 5 f. Ziff. 5).

**2.3.3** Mit Mitbericht vom 25. Mai 2021 (wörtlich zitiert in der Vernehmlassung des ARE vom 26.5.2021 im Verwaltungsbeschwerdeverfahren VB 80/2021) hält das Amt für Kultur/Denkmalpflege an seiner Beurteilung fest.

Ergänzend/präzisierend wird festgehalten, es sei zu vermuten, dass der Kernbau aus dem 17. Jhd. stamme und im 19. Jhd. aufgestockt und mit einer neuen Fensterordnung versehen worden sei. Die Eternitverschindelung sei höchstwahrscheinlich Mitte des 20. Jhd. erfolgt und eine anzunehmende Innenausstattung (Buffet, historische Täferverkleidungen, Parkettböden, Kachelofen) entfernt worden. Eine historische Innenausstattung sei nicht mehr vorhanden. Zudem sei der historische Bau rückwärtig mit einem neuen Anbau erweitert worden. Der von der GSK (Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte) im Jahr 2010 herausgegebene Kunstdenkmälerband des Bezirks Höfe von Anja Buschow handle den Weiler J.\_\_\_\_\_ ab. Der Begriff "M.\_\_\_\_\_" werde als 1435 verzeichnete Flurname erwähnt. Zudem zeige eine Fotoaufnahme um 1900 mehrere verputzte Häuser unter dem Satteldach im Gebiet "M.\_\_\_\_\_" und "N.\_\_\_\_\_". Das Gebäude selbst werde jedoch unter den Profanbauten nicht erwähnt. Die umfangreichen historischen Recherchen der Einsprecher seien interessant, fokussierten sich auf die Besitzergeschichte der Familie O.\_\_\_\_\_. Eine gewisse Schutzwürdigkeit könne dem Altbau aufgrund dieser lokalhistorischen Geschich-

te durchaus zugesprochen werden. Das DSG erfordere jedoch einen "erheblichen" kulturellen, kunsthistorischen oder städtebaulichen Wert. Nur mit einer interessanten Baugeschichte lasse sich dieser geforderte Wert für eine Aufnahme ins KSI nicht begründen.

**2.3.4** Erneut nahm das Amt für Kultur (Denkmalpflege) im verwaltungsgerichtlichen Verfahren III 2021 210 mit Mitbericht vom 19. Januar 2022 z.H. der Vernehmlassung des ARE vom 20. Januar 2022 Stellung. Es betonte noch einmal, dass aus Sicht der Denkmalpflege zu wenig historische Bausubstanz vorhanden sei, um eine Aufnahme ins KSI zu rechtfertigen. Hierzu äusserten sich die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 4. April 2022.

**2.3.5** Vom 22. Dezember 2022 datiert der Fachbericht des Amtes für Kultur (Denkmalpflege) z.H. Gesamtentscheid vom 9. Februar 2023, der Gegenstand der Verwaltungsbeschwerde vom 7. März 2023 war.

**2.3.6** Ebenso erstellte das Amt für Kultur (Denkmalpflege) im Verwaltungsbeschwerdeverfahren VB 48/2023 am 5. April 2023 wiederum einen Mitbericht z.H. des ARE. Es hob noch einmal hervor, dass das Haus im Vergleich mit anderen Gebäuden dieses Typs in der Region sehr einfach und schmucklos ausgestattet sei. Wohl sei das Blockgefüge (soweit ersichtlich) noch vorhanden, doch sei das Innere der Wohngeschosse durch jüngere Umbauten komplett überformt und sämtliche historische Ausstattung entfernt worden. Durch die starke Bautätigkeit um die Liegenschaft hat das Gebäude seine ursprüngliche Präsenz verloren und weise somit nur noch einen bescheidenen ortsbaulichen Wert auf. Auch hierzu konnten sich die Beschwerdeführer mit Replik vom 9. Juni 2023 wieder äussern.

**2.4.1** Mit dem Regierungsrat besteht keinerlei Anlass, weder die (methodische) Vorgehensweise noch die Verneinung der Schutzwürdigkeit durch das Amt für Kultur/Denkmalpflege in Frage zu stellen.

Die kantonale Denkmalpflege ist die vom Gesetz vorgesehene zuständige und fachkompetente Behörde. Ihre konkrete Beurteilung ist nachvollziehbar und überzeugend. Ihre Berichte stellen Amtsberichte dar, auf welche abgestellt werden kann. Die Denkmalpflegerin weist auch auf schutzwürdige Aspekte hin, die aber die gegen eine Unterschutzstellung sprechenden Momente keineswegs aufzuwiegen vermögen. Die Denkmalpflegerin hat auch die historischen Abklärungen der Beschwerdeführer in ihre Beurteilung miteinbezogen. Es scheint einleuchtend, dass baugeschichtliche Überlieferungen, die sich in einer bestehenden Baute nicht oder nur noch teilweise widerspiegeln, per se keine Schutzwürdigkeit begründen können. Vergleichbares gilt auch hinsichtlich der (übermal-

ten) Decke (Beschwerde S. 16 f. lit. ee; S. 26 lit. c; S. 29 Ziff. 5). Von der Befragung von dipl. Architekt FH/dipl. Bauleiter Hochbau, P.\_\_\_\_\_ (Beschwerde S. 17 erste Ziff. 4), kann ohne weiteres abgesehen werden. Der Website der Q.\_\_\_\_\_ lassen sich keine Hinweise (vgl. Rubriken "Leistungen", "aktuelle Projekte", "Referenzen", "Über uns") entnehmen, was den Architekten oder die anderen Mitarbeitenden bei der Q.\_\_\_\_\_ für die Beurteilung denkmalschützerischer Fragestellungen auszeichnen könnte, zumal die entsprechende Befähigung über diejenigen der vorerwähnten Fachpersonen für Denkmalfragen hinausgehen müsste. Im Übrigen ist es widersprüchlich, das mit der Baukonzeption betraute Architekturbüro bzw. den Architekten, der im Baubeschrieb (vom 3.7.2020) und auch andernorts mit keinem Wort eine mögliche Schutzwürdigkeit der bestehenden Baute erwähnt, als Zeugen zu berufen, was insoweit die ausschweifenden Ausführungen der Beschwerdeführer zur behaupteten Schutzwürdigkeit als unglaubwürdig erscheinen lässt.

**2.4.2** Wenn der Gesetzgeber als Grundlagen für die Prüfung einer allfälligen Schutzwürdigkeit das BHI und die Kunstdenkmälerinventare nennt (vgl. vorstehend E. 2.2.7), das strittige Gebäude aber weder im BHI noch im Jahr 2010 herausgegebenen Kunstdenkmälerband des Bezirks Höfe aufgeführt wird, so ist bereits dieser Umstand allein als gewichtiges Indiz gegen eine Schutzwürdigkeit bzw. Unterschützstellung zu werten. Diese Indizwirkung wird durch die Tatsache verstärkt, dass in J.\_\_\_\_\_ innerhalb eines Radius von rund 800 m (Richtung Osten) über 20 im BHI inventarisierte Gebäude verzeichnet sind, wovon 13 allerdings abgegangen, aber auch vier im KSI inventarisiert sind (vgl. webGIS-SZ Geokategorie Gesellschaft, Kultur > Denkmalpflege).

Diese fachlichen Grundlagen wurden von kompetenten Fachleuten erarbeitet. So wurde das BHI von und unter der Leitung von Benno Furrer erstellt, der in den 1980-er Jahren in den Kantonen Schwyz und Zug rund 4'200 Bauernhäuser, davon rund 2'900 im Kanton Schwyz, inventarisierte (vgl. Benno Furrer, Bauforschung-Bauernhausforschung, zum Abschluss des Projekts "Schweizerische Bauernhausforschung", in: Tugium [Jahrbuch des Staatsarchivs des Kantons Zug] 34/2018 S. 91 ff.) und somit den umfassendsten Überblick über die Bauernhäuser samt den sich hieraus ergebenden Vergleichsmöglichkeiten hat. Anja Buschow Oechslin (Dr.phil., Studium der Kunstgeschichte, Germanistik und Philosophie), Autorin des Bandes zu den Kunstdenkmälern des Bezirks Höfe, hat in den Jahren 1998 bis 2006 die Kunstdenkmäler des Kantons Schwyz inventarisiert und bereits die beiden Bände zu Einsiedeln mitverfasst. Auch sie hat einen weitreichenden Überblick über den Bestand an allenfalls schutzwürdigen Bauten.

Ebenso kann die Fachkompetenz der amtierenden kantonalen Denkmalpflegerin (lic. phil. [Studium der Kunstgeschichte, Mittelalterarchäologie sowie Geschichte des Mittelalters]/dipl. Arch. HTL, Mitglied Fachgruppe Denkmalpflege Winterthur; Mitglied Denkmalrat Basel, vormals stellvertretende Denkmalpflegerin des Kantons Zug, anschliessend zuständige Denkmalpflegerin für das Zürcher Oberland) nicht in Abrede gestellt werden. Ihr Tätigkeitsbereich betraf zu einem erheblichen Teil ländliche Gebiete. Sie kann zweifelsohne beurteilen, ob die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung gegeben sind und/oder allenfalls für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit noch einlässlichere Abklärungen in die Wege geleitet werden muss(t)en. Anderslautende Vorbringen der Beschwerdeführer (Beschwerde S. 6 Ziff. 1 ff.) entbehren einer Grundlage. Dies gilt namentlich hinsichtlich der geltend gemachten bzw. beantragten unabhängigen Begutachtung (Beschwerde S. 12 f. lit. bb und S. 21 f. lit. hh).

Kann eine kantonale Denkmalpflege als Fachinstanz keine nennenswerten bzw. hinreichenden Anhaltspunkte für eine Unterschutzstellung erkennen, kann folglich auch auf umfassende fachliche Abklärungen, die absehbar nicht zu einer anderen Beurteilung führen können, verzichtet werden. Dieses Vorgehen steht vorliegend im Einklang mit § 3 Abs. 3 lit. f DSV, wonach der kantonalen Denkmalpflege die Überprüfung der Schutzwürdigkeit eines Objekts im Einzelfall obliegt. Mit dieser Aufgabenzuweisung wird implizit gleichzeitig auch die diesbezügliche Fachkompetenz der Denkmalpflege bescheinigt; eine Pflicht der Denkmalpflege zur Einholung von (externen) Fachberichten besteht insoweit grundsätzlich nicht. Diesbezüglich ist zum einen zu ergänzen, dass sich den Ausführungen der Beschwerdeführer nichts entnehmen lässt, was für ein öffentliches Interesse an einer Unterschutzstellung im konkreten Fall sprechen könnte. Zum andern ist anzufügen, dass Denkmalschutzmassnahmen angesichts der damit oft verbundenen schwerwiegenden Eigentumseingriffe nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden dürfen, sondern breiter abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht werden müssen (Urteil BGer 1C\_300/2011 vom 3.2.2012 E. 5.1.1 mit Hinweisen). Dass diese Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung vorliegend gegeben sein könnten, wird von den Beschwerdeführern nicht ansatzweise dargetan.

Unbehelflich ist der Hinweis auf das Urteil VB.2016.00012 (E. 2.3) vom 11. August 2016 betreffend die Schutzwürdigkeit des Kinos Sternen in Zürich-Oerlikon. Das Zürcher Verwaltungsgericht erwog, das Gebäude falle in die vergleichsweise seltene Kategorie der freistehenden Kinogebäude. Diese Kategorie unterscheide sich sowohl in gestalterischer Hinsicht als auch bezüglich ihres soziokulturellen Kontextes von geläufigeren Schutzobjekten. Sie stelle qualifizierte Anforderungen an die denkmalpflegerische Fachkunde der beurteilenden Person. Die Vorin-

stanz (Baurekursgericht) könne deshalb nicht von vornherein auf den Beizug einer Denkmalpflegeexpertin oder eines -experten verzichten. Der Sachverhalt ist offenkundig nicht vergleichbar mit der vorliegenden Sachlage, bei welchem allein das BHI im näheren Umfeld, wie gesagt, über 20 Bauten der gleichen Kategorie, nicht aber das strittige Gebäude, auflistet. Da es sich beim Regierungsrat nicht um eine fachkompetente Behörde handelt, sondern dieser hierfür vielmehr gerade die kantonale Denkmalpflege eingesetzt hat, durfte er auch ohne Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes und des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer von einem Augenschein (vgl. Beschwerde S. 15 f. lit. cc) absehen. Nichts Anderes gilt hinsichtlich des beantragten Augenscheins durch das Verwaltungsgericht (vgl. Beschwerde S. 16 lit. dd).

**2.4.3** Unbegründet ist die Rüge der Beschwerdeführer, sie seien zu Unrecht nicht in die Abklärungen der Denkmalpflege miteinbezogen worden, womit ihr rechtliches Gehör verletzt worden sei. Die beanstandeten Abklärungen (namentlich Besichtigung des Gebäudes am 11.12.2020) wurden aufgrund der von den Beschwerdeführern mit ihrer Einsprache vom 19. Oktober 2020 gestellten Anträge von der Denkmalpflege als Fachinstanz zu Händen des ARE/Baubewilligungsbehörde als Entscheidungsgrundlage vorgenommen. Ein Teilnahmerecht bestand nicht (vgl. vorstehend E. 1.5.3; vgl. auch Urteil BGer 1C\_338/2021 vom 25.1.2022 E. 5.1 = ZBI 2024 S. 150 ff.). Folglich kann auch das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer aufgrund dieser Besichtigung, womit auch dem Untersuchungsgrundsatz Nachachtung verschafft wurde (vgl. VGE III 2021 12 + 18 vom 19.10.2020 E. 2.4.6), nicht verletzt worden sein. Zum in die Stellungnahme des ARE eingeflossenen Abklärungsergebnis wie auch zu den diversen Mitberichten des Amts für Kultur, die als Auskunfts-/Amtsberichte im Sinne von § 24 Abs. 1 lit. a VRP betrachtet werden können, konnten die Beschwerdeführer im weiteren Verfahrensverlauf wiederholt Stellung nehmen. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs sowie des Gleichbehandlungsgebots liegt insofern ebenfalls nicht vor.

**2.4.4** Zutreffend ist, dass - jedenfalls soweit ersichtlich - kein schriftliches Protokoll der Besichtigung des Gebäudes durch die Denkmalpflege erstellt wurde. Eine solche Pflicht traf die Denkmalpflege auch nicht (Urteile BGer 1C\_338/2021 vom 25.1.2022 E. 5.1 = ZBI 2024 S. 150 ff.; 1C\_603/2018 vom 13.1.2020 E. 2.2). Das Ergebnis der Besichtigung floss indes in den Fachbericht der Denkmalpflege ein und wurde auch zeitnah zur Besichtigung vom 11. Dezember 2020 an der Koordinationssitzung vom 7. Januar 2021 präsentiert (vgl. Gesamtentscheid des ARE vom 2.3.2021 S. 2 Ziff. 4). Nachdem die Denkmalpflegerin keine nennenswerten schutzwürdigen Bauteile und/oder Innenausstattungs-elemente feststellen konnten, ist auch der Verzicht auf eine fotografische Dokumentation der Besich-

tigung nachvollziehbar. Ebenso ist es nachvollziehbar, wenn die kantonale Denkmalpflege als Ergebnis der umfassenderen Würdigung des bestehenden Gebäudes (vgl. vorstehend E. 2.3.2) von der zunächst in Betracht gezogenen Auflage einer Dokumentation mit guten Fotos absah.

**2.4.5** Abwegig sind die in Betracht gezogene Bestreitung der Beschwerdeführer, dass an der Besichtigung vom 11. Dezember 2020 überhaupt eine Fachperson der Denkmalpflege anwesend gewesen sei, wie auch die behauptete unbelegte, intransparente und unwissenschaftliche Vorgehensweise des Amts für Kultur (Beschwerde S. 17 ff. lit. ff. u. lit. gg). Den Beschwerdeführern bzw. deren Rechtsvertreterin, deren Wissen sich die Beschwerdeführer anrechnen lassen müssen, ist bestens bekannt, dass R. \_\_\_\_\_ die zuständige Denkmalpflegerin ist (vgl. Mitberichte vom 19.1.2022 und 5.4.2023). Unnötig und ohne Relevanz sind die wissenschaftlichen Belehrungen der Beschwerdeführer (Beschwerde S. 19 ff. Ziff. 11 ff.). Angesichts der Evidenz der fehlenden Schutzwürdigkeit zielen die Rügen der fehlenden Interessenabwägung etc. (Beschwerde S. 23 ff. lit. C) ins Leere. Soweit in diesem Zusammenhang auch eine fehlende städtebauliche Auseinandersetzung gerügt wird (S. 24 lit. a), übersehen die Beschwerdeführer zudem, dass die kantonale Denkmalpflegerin ausdrücklich und zu Recht klargestellt hat, dass durch die starke Bautätigkeit um die Liegenschaft das Gebäude seine ursprüngliche Präsenz verloren hat.

**2.4.6** Soweit mit Blick auf die Frage der Schutzwürdigkeit eine Verletzung der Begründungspflicht (zu den diesbezüglichen Anforderungen vgl. vorstehend E. 1.5.4) gerügt wird, legt allein der Umfang der Beschwerde nahe, dass dem nicht so sein kann. Die Vorinstanzen haben die Vorbringen der Beschwerdeführer in rechtsgenügender Weise gewürdigt und die Baubewilligung bzw. den angefochtenen RRB hinlänglich begründet.

**2.5** Die Beschwerde erweist sich somit hinsichtlich der Frage der Unterschutzstellung des bestehenden Gebäudes als unbegründet.

**3.1.1** Die Ausfahrten auf öffentliche und private Strassen und Wege sind nach Weisung der Aufsichtsbehörde übersichtlich zu erstellen; die den Verkehrsverhältnissen angemessene, ausreichende Sicht darf weder durch Bauten, Mauern, Einfriedungen noch andere Anlagen sowie Pflanzen behindert werden (Art. 20 Abs. 1 Satz 1 BauR). Bauten, die einen Vorplatz bedingen, wie Garagen, Scheunen, Remisen usw., haben in der Regel einen Abstand ab Fahrbahnrand von mindestens 7.50 m zu wahren. An ausgebauten Strassen darf auf Seiten, an denen kein Trottoir vorgesehen ist, der Abstand auf 6 m reduziert werden (Art. 21 Abs. 2 BauR).

**3.1.2** Der Gemeinderat hat mit GRB Nr. 38 vom 9. Februar 2023 dargelegt (E. 4.3), der Autolift liege 6.00 m hinter dem Fahrbahnrand zum G.\_\_\_\_\_. An dieser Lage sei kein Trottoir vorgesehen. Die Vorgabe von Art. 21 Abs. 2 BauR sei erfüllt.

Der Regierungsrat hat zu Recht darauf hingewiesen (angefochtener RRB E. 4.1 f.), dass es sich bei Art. 21 BauR um kommunales Recht handelt, dessen sachgerechte Auslegung und Anwendung in erster Linie der kommunalen Bau- bewilligungsbehörde obliegt; dieser stehe entsprechend ein von den Rechtsmit- telbehörden zu respektierender Ermessensspielraum zu. Der Fahrzeuglift auf der nordwestlichen Seite des Baugrundstücks, über den die Einfahrt in die Tiefgarage erfolge, befinde sich in einem Abstand von 6 m zum Fahrbahnrand. Entlang des (westlich) benachbarten Grundstücks der Beschwerdeführer weise der G.\_\_\_\_\_ ein Trottoir auf, das bei der Strassengabelung im Bereich der Par- zelle KTN 001 ende. Bei der Strassenfläche "direkt vor dem Autolift" bestehe kein Trottoir. Zwar führe der Ein- bzw. Ausfahrtsbereich über das Endstück des be- stehenden Trottoirs, doch müsse bei der Benützung des Autolifts kein durchge- hendes Trottoir überfahren werden, werde dieses doch in Richtung Osten nicht mehr weitergeführt. Die gemeinderätliche Beurteilung sei unter diesen Umstän- den nicht zu beanstanden.

**3.1.3** Die vorinstanzlichen Ausführungen lassen sich verifizieren (vgl. Plan- Nr. 012 Erdgeschoss, 1:100, vom 16.9.2020; webGIS-SZ [Luftbild aktuell]). Ent- gegen den Beschwerdeführern kann daher nicht gesagt werden, die regierungs- rätliche Feststellung sei falsch (Beschwerde S. 30 Ziff. 3). Der Regierungsrat hat auch zutreffend berücksichtigt, dass der Ein- und Ausfahrtsbereich über das Endstück des Trottoirs führe, aber kein durchgehendes Trottoir überfahren wer- den müsse. Ein Wegrücken der Autolifteinfahrt auf 7.5 m ab dem Fahrbahnrand (mit allfälliger leichter Verschiebung des Liftgebäudes nach Osten) würde hieran nichts ändern. Zudem wird auch die Übersicht bei der Ausfahrt auf das rund sie- ben Meter lange Trottoirendstück im nordwestlichen Bereich des Baugrunds- tückes ungehindert sein, nachdem die Bauherrschaft verpflichtet ist, die sich vor dem Trottoir befindenden zwei EW-Verteilkästen zu entfernen (vgl. GRB Nr. 48 vom 9.2.2023 Disp.-Ziff. 4.7). Dem Regierungsrat ist beizupflichten, dass der Gemeinderat den ihm zustehenden Ermessensspielraum nicht überschritten hat.

**3.2.1** Im Nachgang zum RRB Nr. 796/2021 vom 16. November 2021 sowie zum VGE III 2021 210 vom 23. Mai 2022 reichte die Bauherrschaft am 22. Juli 2022 den Nachweis zu den Sichtweiten bei der Ausfahrt aus dem Autolift ein. Das kommunale Ressort Tiefbau und Verkehr unterzog diesen Nachweis am 1. Sep-

tember 2022 einer Prüfung, welcher der Gemeinderat in der Baubewilligung vom 9. Februar 2023 folgte (E. 7.3).

Der Regierungsrat seinerseits unterzog diese Beurteilung einer umfassenden Prüfung und bestätigte sie (E. 6.3 f.). Dabei stellte er - wie bereits der Gemeinderat - auf die massgebende VSS-Norm 640 273a ("Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene") ab. Er hob namentlich hervor, dass die durchschnittliche Distanz zwischen Fahrzeuglenker (Beobachtungspunkt) und vorderem Teil des Fahrzeuges im Durchschnitt 2.35 m beträgt, weshalb sicherheitshalber von mindestens 2.5 m auszugehen sei. Die VSS-Norm 640 273a weise aber auch darauf hin (S. 7 Ziff. 11), dass gewisse Fahrzeuge einen entsprechenden Abstand von bis zu drei Metern aufweisen könnten, weshalb bei neuen Projekten drei Meter als Beobachtungsdistanz berücksichtigt werden sollten. Allerdings seien die Norm-Vorgaben für Verkehrsknoten entwickelt worden, während es sich bei der geplanten Tiefgarage um eine Ausfahrt für zehn Parkplätze handle. Angesichts der von der Bauherrschaft geplanten Ein-/Ausfahrt über einen Autolift könne davon ausgegangen werden, dass keine übergrossen Fahrzeuge die Ein- bzw. Ausfahrt beim Baugrundstück KTN 001 benutzen könnten, weshalb die angewendete Beobachtungsdistanz von 2.5 m ausreichend sei. Bei einer Längsneigung des G. \_\_\_\_\_ in Richtung Westen von zwischen 3 % und 5 % sowie einer Zufahrtsgeschwindigkeit (geltenden Höchstgeschwindigkeit) von 40 km/h müsse die minimale Sichtweite auf den Gehweg 20 m betragen (vgl. VSS-Norm 640 273a S. 8 Ziff. 12.2). Ausgehend von einer Beobachtungsdistanz von 2.5 m ab dem äusseren Trottoirrand bestehe in westlicher Richtung ein Sichtfeld von 20 m auf das Trottoir. 2.5 m hinter dem inneren Trottoirrand stehe dem Fahrzeuglenker in alle Richtungen (Westen, Osten und Norden) ein Sichtfeld von mindestens 45 m auf die Fahrbahn des G. \_\_\_\_\_ zur Verfügung. Damit sei die Einmündung in den G. \_\_\_\_\_ grundsätzlich verkehrssicher. Unter Einhaltung der Auflage zur Entfernung der Elektroverteilkästen in der nordwestlichen Ecke des Baugrundstückes seien die Anforderungen der VSS-Norm 640 273a erfüllt (E. 6.5.1). Die Beschwerdeführer hätten die Hecke entlang der Grenze zum Baugrundstück in an Rechtsmissbrauch grenzender Weise erst nach dem ersten Rechtsgang im Hinblick auf den von der Bauherrschaft zu erbringenden Nachweis hinreichender Sichtweiten bei der Ausfahrt aus dem Autolift angepflanzt. Rechtsmissbrauch verdiene keinen Rechtsschutz. Das kommunale Bauamt habe die Beschwerdeführer bereits mit Schreiben vom 1. September 2022 aufgefordert, für die neu erstellte Hecke ein nachträgliches Baugesuch einzureichen oder nachzuweisen, dass diese die freie Sicht im Ein-/Ausfahrtsbereich der beiden Grundstücke nicht einschränke. Dieser Aufforderung seien die Beschwerdeführer bis heute nicht nachgekommen. Die Baubewilligungsbehörde werde daher in einem separaten

Verfahren prüfen müssen, ob bzw. wie die Entfernung oder der Rückschnitt der Hecke gegenüber den Beschwerdeführern durchgesetzt werden könne (E. 6.5.2).

**3.2.2** Die vorinstanzliche Prüfung der Sichtweiten erweist sich anhand der Planunterlagen (Plan-Nr. 30 Nachweis Sichtweiten, 1:200, vom 4.1.2022) als zutreffend und im Einklang mit den Vorgaben der zu beachtenden VSS-Norm 640 273a. Die Bestreitung eines rechtsmissbräuchlichen Verhaltens der Beschwerdeführer ist unbehelflich. Das einspracheweise geäusserte Argument der Beschwerdeführer, die Hecke diene als Sichtschutz gegenüber dem ungepflegten Baugrundstück (vgl. GRB Nr. 48 vom 9.2.2023 E. 11.8), kann zudem spätestens mit der realisierten Überbauung des Grundstücks nicht mehr verfangen. Abgesehen davon hat der Gemeinderat im GRB Nr. 48 vom 9.2.2023 (E. 11.8) einwandfrei dargelegt, dass die Hecke gerade auch die (bis anhin) rechtsgenügeliche Sicht der Ausfahrten aus der Doppelgarage sowie aus dem östlichen Aussenparkplatz der Liegenschaft der Beschwerdeführer verbaut.

Die Beschwerde erweist sich auch hinsichtlich der Sichtweiten als unbegründet.

**3.3** Mit Disp.-Ziff. 4.6 der Baubewilligung vom 9. Februar 2023 hat der Gemeinderat die Bauherrschaft verpflichtet, den Autolift mit einem Ampelsystem auszustatten, wobei einfahrende Fahrzeuge zu bevorzugen sind, d.h. die Ampel ist im Aussenbereich auf "Grün" zu halten. Mit dem Regierungsrat ist festzuhalten, dass mit dieser Massnahme angesichts eines MFH mit fünf Wohnungen (und zehn Abstellplätzen in der Tiefgarage) eine Gefährdung der Verkehrssicherheit nicht zu erwarten ist. Dies gilt umso mehr, als mit dem ab dem Einfahrtsbereich in den Autolift in östlicher Richtung weiterführenden G. \_\_\_\_\_ (KTN 003) nur acht Grundstücke (KTN 004\_u.w.) erschlossen werden mit einem Bedarf von maximal 47 Parkplätzen (vgl. angefochtener RRB E. 5.2). Das Festhalten der Beschwerdeführer an ihrer gegenteiligen Auffassung kann die Rechtmässigkeit dieser Beurteilung nicht beeinträchtigen.

**3.4** Gemäss Anhang D zum Baureglement (i.V.m. Art. 9 Abs. 3 BauR) gilt für alle Zonen bis 80 Personenwagen (PW) eine Fahrbahnbreite von 4.50 m; ein Trottoir wird nicht vorausgesetzt. Für Wohnzonen bis 300 PW gilt eine Fahrbahnbreite von ebenfalls 4.50 m zuzüglich ein Trottoir von 1.80 m. Die Anzahl PW entspricht der Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze gemäss Art. 19 BauR. Gemäss Art. 19 Abs. 2 lit. a BauR sind bei Wohnbauten 1 ½ Abstell- oder Garagenplatz pro Wohnung bzw. pro 100 m<sup>2</sup> BGF zu erstellen.

Der Gemeinderat legte in der Baubewilligung vom 9. Februar 2023 dar (E. 11.8), dass über den G. \_\_\_\_\_ (Stichstrasse, KTN 003) eine Landfläche von 6'829 m<sup>2</sup> erschlossen werde, was bei einer AZ von 0.45 eine BGF von

3'073.05 m<sup>2</sup> ergebe. Hinzu kämen mögliche Dach- und Attikageschosse (dies erklärt die Differenz zur vom Regierungsrat ermittelten Anzahl, vgl. vorstehend E. 1.2 und E. 3.3, angefochtener RRB E. 5.2), womit maximal 62 Parkplätze erforderlich würden. Die bestehende Ausbaubreite (4.55 m) des G. \_\_\_\_\_ im Baubereich ohne ein Trottoir genüge daher.

Mit dem GRB Nr. 348 vom 3. November 2022 (E. 13) hatte der Gemeinderat die Strassenbreite noch auf Rüge in einer Dritteinsprache hin gemessen an einem Gebiet beginnend ab dem G. \_\_\_\_\_ (Grundstücksgrenze KTN 005 / KTN 006) und einem Parkplatzmaximum von 335 Parkplätzen beurteilt. Dies bedeute, dass die Schwelle von 300 PW überschritten sein könnte. Gestützt auf Verkehrserhebungen im September 2020 mit einem täglichen Durchschnittsverkehr auf dem G. \_\_\_\_\_ von 280 Fahrzeugen hat der Gemeinderat auf aktuell weniger als 300 Fahrzeuge geschlossen. Die Strassenbreite des G. \_\_\_\_\_ (Bereich KTN 005 und KTN 006) erweise sich daher als genügend. Die Trottoirbreite liege zwar knapp unter der Norm, sei aber marginal. Dessen Verbreiterung wäre angesichts der fünf Wohnungen des MFH unzumutbar bzw. unverhältnismässig (E. 1.1).

Angesichts der unterschiedlichen Vergleichsperimeter der Beurteilung der erforderlichen Strassenbreite für unterschiedliche Strassenabschnitte kann kein Widerspruch (so Beschwerde S. 33 lit. I.1) erkannt werden. Vielmehr ist damit erstellt, dass sowohl in östlicher Richtung wie auch in westlicher Richtung eine hinreichende Strassenbreite besteht. Der Regierungsrat hat die gemeinderätliche Beurteilung einer genügenden strassenmässigen Erschliessung zu Recht bestätigt.

**3.5** Art. 22 Abs. 1 Satz 1 BauR verlangt bei Neubauten von MFH mit mindestens vier Wohneinheiten die Anlage gut besonnener Erholungsflächen abseits vom Verkehr. Das Bauprojekt sieht entlang der Westgrenze einen Spielplatz (174.07 m<sup>2</sup>) vor (vgl. Plan-Nr. 12 Erdgeschoss, 1:100, vom 21.9.2020).

Es ist, wie der Regierungsrat bereits ausgeführt hat, nicht nachvollziehbar, dass bzw. weshalb diese Fläche auf der Westseite (4 m und mehr vom Haus entfernt) nicht genügend besonnt sein sollte. Abgesehen davon ist das Erfordernis gut besonnener Erholungsflächen und Kinderspielplätze insofern zu relativieren, als einerseits gerade Kinder im Vorschulalter - welche zu den hauptsächlichen Nutzern von Spielflächen gehören dürften - wie auch ältere Semester die pralle Sonne nach Möglichkeit vermeiden sollten, und andererseits Erholungsflächen und Kinderspielplätze in der Winterzeit aus klimatischen und meteorologischen Gründen in der Regel nicht oder nur selten frequentiert werden (vgl. VGE III 2016 205

vom 25.4.2017 E. 5.4.4 betr. einen schattigen Kinderspielplatz; VGE III 2019 79 vom 21.11.2019 E. 5.5.3).

**4.** Die Beschwerde erweist sich somit insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen.

**5.1** Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

**5.2** Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend haben die Beschwerdeführer - unter solidarischer Haftbarkeit - der beanwalteten Beschwerdegegnerin und der beanwalteten Gemeinde 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 auf je Fr. 1'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

## **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie haben am 16. Oktober 2023 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe bezahlt, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Die Beschwerdeführer haben unter solidarischer Haftbarkeit der beanwalteten Beschwerdegegnerin sowie der beanwalteten Gemeinde eine Parteienentschädigung (inkl. Barauslagen und MwSt) von je Fr. 1'500.-- 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:
  - die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer (2/R)
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R; unter Beilage der Triplik der Beschwerdeführer vom 14.3.2024)
  - den Rechtsvertreter der Gemeinde (2/R; unter Beilage der Triplik der Beschwerdeführer vom 14.3.2024)
  - den Regierungsrat (EB)
  - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Triplik der Beschwerdeführer vom 14.3.2024)
  - das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Triplik der Beschwerdeführer vom 14.3.2024)
  - sowie das Bundesamt für Kultur, 3003 Bern (A-plus, z.K.).

Schwyz, 27. März 2024

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: 17. April 2024