

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2023 29

## Entscheid vom 27. Juni 2023

---

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident  
lic.iur. Karl Gasser, Richter  
Dr.oec. Andreas Risi, Richter  
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

---

Parteien

**A.**\_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
vertreten durch Rechtsanwalt **B.**\_\_\_\_\_

### gegen

1. **Gemeinderat Oberiberg**, Jessenenstrasse 20, 8843 Oberiberg,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,  
Postfach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,
3. **C.**\_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegnerin,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (nachträgliche Baubewilligung: Balkon-  
geländer)

## **Sachverhalt:**

**A.** Am 21. Dezember 1982 erteilte der Gemeinderat Oberiberg die Baubewilligung für das Terrassenhaus D.\_\_\_\_\_ auf dem heutigen Grundstück KTN 001.\_\_\_\_\_ (2'326 m<sup>2</sup>; heute im Gesamteigentum der Stockwerkeigentümergeinschaft STWEG D.\_\_\_\_\_) in Oberiberg. Am 7. Juni 1988 bewilligte er den Bau des Terrassenhauses C.\_\_\_\_\_ auf dem heutigen Grundstück KTN 002.\_\_\_\_\_ (2'355 m<sup>2</sup>; heute im Gesamteigentum der STWEG C.\_\_\_\_\_). Die beiden Grundstücke bilden die Bauzone CD.\_\_\_\_\_ die für Terrassenhäuser bestimmt ist (vgl. Art. 67 des kommunalen Baureglements [BauR] vom 7.12.1997). A.\_\_\_\_\_ ist Stockwerkeigentümer am Terrassenhaus D.\_\_\_\_\_.

**B.** Mit Beschluss (GRB) Nr. 2017-0124 vom 30. Mai 2017 hat der Gemeinderat Oberiberg der STWEG C.\_\_\_\_\_ (nachstehend: Bauherrschaft) die Baubewilligung für den Ersatz der Betontröge auf den Balkonen des Hauses C.\_\_\_\_\_ durch braune Balkongeländer aus Glas erteilt. Diese Baubewilligung ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Am 2. Oktober 2018 hat der Gemeinderat Oberiberg die Geltungsdauer dieser Baubewilligung bis 22. Juni 2020 verlängert.

An der Bauabnahme vom 6. November 2020 wurde festgestellt, dass die Glasgeländer in hellgrauer statt in hellbrauner Farbe ausgeführt worden waren. Am 26. November 2020 teilte die Baukommission Oberiberg der Bauherrschaft mit, dass sie die bestehenden Geländer entweder zurückbauen und gemäss den bewilligten Plänen erstellen oder für die Projektänderungen bzw. Abweichungen von der Baubewilligung vom 30. Mai 2017 ein nachträgliches Baugesuch einreichen müsse.

**C.** Am 9. Dezember 2020 reichte die Bauherrschaft bei der Gemeinde Oberiberg ein nachträgliches Baugesuch für die erwähnte Projektänderung ein. Gegen dieses im Amtsblatt Nr. 4 vom 29. Januar 2021 (S. 214) publizierte und öffentlich aufgelegte Baugesuch erhob A.\_\_\_\_\_ am 18. Februar 2021 Einsprache. Mit Beschluss Nr. 2021-0183 vom 10. August 2021 bewilligte der Gemeinderat Oberiberg das bereits erstellte hellgraue Glasgeländer anstelle des bewilligten braunen Glasgeländers und wies die Einsprache ab. Der Regierungsrat hiess die dagegen erhobene Beschwerde von A.\_\_\_\_\_ mit Beschluss (RRB) Nr. 160 vom 22. Februar 2022 gut und wies die Sache an den Gemeinderat zur Einholung genügender Planunterlagen (fehlender Katasterplan, fehlende vermasste Grundriss- und Schnittpläne; Unklarheiten betreffend Höhe und Montageart der Geländer; Unklarheit betreffend die Abweichung von der Baubewilligung vom

30.5.2017) und zur Neuurteilung zurück. Dieser RRB ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

**D.** Am 25. Mai 2022 reichte die Bauherrschaft der Gemeinde ergänzende Unterlagen ein. Mit GRB Nr. 2022-0275 vom 8. November 2022 erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung wie folgt:

1. Aus den nachträglich eingereichten Unterlagen ergaben sich keine Anhaltspunkte, dass bei der Bauabnahme weitere Abweichungen von der Baubewilligung hätten bemängelt werden müssen. Das erstellte Balkongeländer erfüllt alle Sicherheitsvorgaben und Empfehlungen gemäss SIA Norm 358. Damit ist die Abweichung von der bewilligten Farbe Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.
2. Die nachgesuchte Baubewilligung für das bereits erstellte hellsschwarze Glasgeländer mit Geländerpfosten aus Chromstahl der Stockwerkeigentümergemeinschaft CD. \_\_\_\_\_ II wird nachträglich erteilt. Das bereits erstellte Bauprojekt erfüllt die massgebenden Bauvorschriften.
3. Die Einsprache von A. \_\_\_\_\_ betreffend Nichtbewilligung und Rückbau des Geländers wird abgewiesen.
4. Auf eine Verzeigung wegen Bauen in Abweichung einer Baubewilligung wird verzichtet, weil die Gemeinde entgegen ihrer Praxis den Planer und Bauleiter nicht mit einem Exemplar der Baubewilligung bedient hat.
- 5.-7. (Kosten; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

**E.** Gegen diesen GRB Nr. 2022-0275 erhob A. \_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 1. Dezember 2022 Beschwerde beim Regierungsrat mit den folgenden Anträgen:

1. Die mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.11.2022 (versand: 15.11.2022) erteilte Baubewilligung (Nr. 2022-0275) sei aufzuheben.
2. Die Baubewilligung sei zu verweigern.
3. Es sei der Rückbau innert einer Frist von 90 Tagen seit Rechtskraft des Entscheides anzuordnen.

Im Unterlassungsfall

- a) sei die Beschwerdegegnerin bei der Staatsanwaltschaft gem. Art. 292 StGB zu verzeigen;
- b) sei ihr für jeden Tag der Nichtbefolgung eine Ordnungsbusse von CHF 120.00 anzudrohen;
- c) habe unmittelbarer Zwang sowie eine Ersatzvornahme auf Kosten der Pflichtigen vorbehalten zu bleiben.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

**F.** Mit RRB Nr. 68/2023 vom 31. Januar 2023 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dessen Kostenvorschuss (Fr. 1500.--) verrechnet.
3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

**G.** Gegen diesen RRB Nr. 68/2023 (Versand am 7.2.2023) erhebt A. \_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 27. Februar 2023 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Entscheid des Regierungsrates vom 31.01.2023 (RRB 68/2023) sei aufzuheben.
2. Die mit Beschluss Nr. 2022-0275 des Gemeinderats Oberiberg vom 08.11.2022 erteilte Baubewilligung (Gesuch Nr. 2021-0203) sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern.
3. Es sei der Rückbau innert einer Frist von 90 Tagen seit Rechtskraft des Entscheides anzuordnen.

Im Unterlassungsfall

- a) sei die Beschwerdegegnerin bei der Staatsanwaltschaft gem. Art. 292 StGB zu verzeigen;
- b) sei ihr für jeden Tag der Nichtbefolgung eine Ordnungsbusse von CHF 120.00 anzudrohen;
- c) habe unmittelbarer Zwang sowie eine Ersatzvornahme auf Kosten der Pflichtigen vorbehalten zu bleiben.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen inkl. MWST zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

**H.** Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 10. März 2023 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers. Die Bauherrschaft (Beschwerdegegnerin) beantragt mit Stellungnahme vom 21. März 2023 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers. Auch der Gemeinderat beantragt mit Schreiben vom 5. April 2023 die Abweisung der Beschwerde.

**I.** Mit Eingabe vom 30. Mai 2023 äussert sich der Beschwerdeführer zu den Vernehmlassungen.

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

**1.1** Der Gemeinderat hat in der mitangefochtenen Baubewilligung vom 8. November 2022 unter anderem ausgeführt, die Montageart des Geländers sei be-

reits im Baubeschrieb vom April 2017 detailliert dargestellt worden. Bei der Bauabnahme seien diesbezüglich keine Abweichungen vom bewilligten Projekt festgestellt worden. Ein Verstoss gegen Sicherheitsvorschriften lasse sich nicht erkennen (Erw. 2). Ebenso sei keine veränderte Höhe des Geländers festgestellt worden. Nur die bei der Bauabnahme festgestellte Abweichung von der bewilligten Farbe sei Gegenstand des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens (Erw. 3). Der Regierungsrat habe in seinem Beschwerdeentscheid weder die Eingliederung ins Quartier- und Landschaftsbild noch die Zuständigkeit des Gemeinderats betreffend die Eingliederung bemängelt, sondern seine Rückweisung zur Neubeurteilung damit begründet, dass aus den Unterlagen die Sicherheit des Geländers nicht ersichtlich sei. Da der Beschwerdeführer die Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung damit begründe, dass er eine Wertminderung seiner Wohnung befürchte, sei bei der Neubeurteilung auch das Erscheinungsbild der hell-schwarzen Farbe nochmals zu prüfen (Erw. 5). Mit dem Ersatz der Betontröge durch Glasgeländer habe nun die Wirkung des Betons auf das Landschaftsbild noch mehr reduziert werden können. Wenn nun noch eine farbliche Angleichung des Geländers an das Nachbarhaus erfolge, so wirke sich dies nicht nachteilig auf das Erscheinungsbild aus (Erw. 6). Die geltend gemachte Wertminderung bei einer nachträglichen Baubewilligung sei nicht nachvollziehbar (Erw. 7). Die nun gewählte Farbe hell-schwarz werde ebenfalls als geeignet erachtet, um das Gebäude in das massgebliche Erscheinungsbild zu integrieren; die diesbezüglichen Erwägungen und Begründung in der aufgehobenen Bewilligung 2021-0183 vom 10. August 2021 gälten auch für die vorliegende Beurteilung (Erw. 9). Zusammenfassend könne festgehalten werden, dass sich aus Sicht des Gemeinderats das aktuelle Erscheinungsbild des MFH CD. \_\_\_\_\_ II mit einem hell-schwarzen Glasgeländer unterbrochen durch silbrige Metallpfosten sehr gut ins massgebliche Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild einfüge. Die Projektänderung sei auch von den kantonalen Stellen geprüft worden. Mit Schreiben vom 9. März 2021 habe das Amt für Raumentwicklung informiert, dass keine kantonale Zuständigkeit vorliege. Dass mit dem Erscheinungsbild nicht jedermanns Geschmack getroffen werden könne, liege in der Natur der Sache (Erw. 10).

**1.2** Der Regierungsrat erwog namentlich, zwischen den Parteien sei nur noch die Frage der Einordnung der Balkongeländer umstritten. Ob deren Höhe als teilweise rechtskräftig bewilligt gelte oder nicht, sei dabei nicht entscheidend. Der Beschwerdeführer mache nicht geltend, dass die 1.1 m hohen Glasgeländer den geltenden Sicherheitsanforderungen nicht entsprächen. Damit erübrigten sich auch weitere Ausführungen zur Höhe der Balkongeländer (Erw. 1.3). Die Frage, ob Glasgeländer am Terrassenhaus C. \_\_\_\_\_ ganz grundsätzlich zulässig

seien, dürfe und müsse nicht mehr geprüft werden. Darüber habe die Vorinstanz bereits in der Baubewilligung vom 30. Mai 2017 rechtskräftig entschieden (Erw. 1.4). Ob sich diese Baubewilligung auf genügende Baugesuchsunterlagen habe stützen können, sei demnach nicht mehr zu prüfen (Erw. 1.5). Von einem Augenschein könne abgesehen werden (Erw. 2). Vom Beizug der kantonalen Denkmalpflege sei mangels deren Zuständigkeit abzusehen (Erw. 3.2). Die Vorinstanz habe zu Recht zum Schluss kommen dürfen, dass sich das Haus CD.\_\_\_\_\_ gut ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild einfüge und die geltenden erhöhten Anforderungen an die Gestaltung erfülle (Erw. 5.7).

**1.3** Der Beschwerdeführer lässt in der Beschwerde unter anderem ausführen, C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ seien als Gesamtüberbauung zu betrachten. In der Veränderung der bereits ausgeführten Balkone erkenne er einen Wertverlust seiner Stockwerkeinheit (S. 4 Rz. 7). Das im Jahr 2017 bewilligte Geländer sei anders als gemäss der mit dem Baugesuch eingereichten Visualisierung mit milchfarbigem statt braunem Glas, mit Pfosten in Chromstahl statt in Braun erstellt worden. Die Pfosten seien zudem anders als gemäss der Visualisierung mit Schwert und Fussplatte vertikal an den Balkonböden befestigt worden statt mittels horizontal aufgeschraubter Konstruktion. Geplant gewesen seien Geländer mit einer Höhe von rund 50 cm; realisiert worden seien sie in einer Höhe von 110 cm (S. 8 f. Rz. 15; vgl. S. 16 f. Rz. 38 ff.).

Der Gemeinderat habe willkürlich gehandelt. Die nachträgliche angefochtene Baubewilligung vom 8. November 2022 befasse sich nur mit der milchigen statt der braunen Bekleidung sowie der Stangenfarbe. Die Materialität der Geländerpfosten und die Konstruktion spielten dagegen keine Rolle. Zudem beschreibe der Gemeinderat die Farbe der Bekleidung als hellschwarz, dabei sei sie milchfarbig (S. 11 Rz. 22 f.). Der Gemeinderat lasse nun, anders als mit der Bewilligung 2017 noch verfolgt worden sei, auch die Vorgaben des Denkmalpflegers aus dem Jahre 1981 im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Baugesuch fallen (S. 11 f. Rz. 24 ff.). Die Willkür zeige sich auch darin, dass der Gemeinderat 2017 ohne Kenntnis der Konstruktion und der Masse die Bewilligung erteilt habe (S. 12 Rz. 27).

Weiter moniert der Beschwerdeführer eine unzureichende und fehlerhafte Überprüfung der nachträglichen Baubewilligung durch den Regierungsrat (S. 13 ff. Ziff. 3 Rz. 28 ff.). Richtig sei, dass es nur noch um die Einordnung gehe; dies betreffe aber neben der Farbwahl auch die Materialität der Geländerpfosten und die Montageart. Da die Überbauung D.\_\_\_\_\_ unverändert sei, dränge sich ein Augenschein auf, der den Kontrast dieser filligranen, sehr grünen Balkonelemente zu den milchglasigen und durch Konstruktion und Materialität überdimension-

niert wirkenden Glasbekleidungen eindrücklich sichtbar werden lasse. Streetview, worauf der Regierungsrat verweise (angefochtener RRB Erw. 2), datiere aus einer Zeit vor dem Abbruch der Pflanzentröge (S. 13 Rz. 29).

Der Regierungsrat habe sich ungenügend mit dem gemeinderätlichen Ermessensentscheid auseinandergesetzt (S. 16 f. Rz. 35 ff.). So bezeichne der Regierungsrat die Farbe der Glasbekleidung des Balkongeländers als hellgrau, der Gemeinderat als hellschwarz. Mit den Chromstahlposten befasse sich der RRB nicht. Es gehe vorliegend um Ermessensmissbrauch (vgl. Replik S. 2 Rz. 2).

Es fehle an der rechtsgenügelichen Einordnung (S. 18 ff. Ziff. 4 Rz. 42 ff.). Die Überbauung CD. \_\_\_\_\_ sei in einem Zeitpunkt realisiert worden, als die Gemeinde noch über keinen Zonenplan verfügt habe. Der kantonale Denkmalpfleger sei beigezogen worden, um das Bauprojekt auf die Einordnung zu überprüfen; der Kurort Oberiberg habe Wert auf ein sehr gutes Erscheinungsbild gelegt. Der Beschwerdeführer habe als Architekt D. \_\_\_\_\_ und 2 erbaut und später auch die E. \_\_\_\_\_ in Rothenthurm. Hier sei umgesetzt worden, was dort im Jahr 2017 bewilligt worden sei (S. 21 Rz. 51). Der Vergleich zeige, dass C. \_\_\_\_\_ hässlich geworden sei, während sich die E. \_\_\_\_\_ gut in die Umgebung einfüge (S. 22 f. Rz. 55 ff.). Die erhöhten Anforderungen an den Ortsbildschutz im Baureglement und die Expertise des Denkmalpflegers seien von der Vorinstanz ganz bewusst vernachlässigt worden. Die kantonale Denkmalpflege sei wiederum beizuziehen (S. 23 f. Rz. 58 f.).

Ein Rückbau sei unerlässlich (S. 24 f. Rz. 60 ff.). Die Beschwerdegegnerin habe sich nur deshalb für die ausgeführte Variante entschieden, weil sich diese als die günstigere Lösung erwiesen habe (S. 25 Rz. 64).

**2.1** Mit der Baubewilligung vom 30. Mai 2017 wurde der Beschwerdegegnerin die Baubewilligung für den Ersatz der Betontröge auf den Balkonen durch braune Balkongeländer aus Glas erteilt. Diese Baubewilligung ist in Rechtskraft erwachsen. Die Entfernung der Betontröge wie die Anbringung eines Balkongeländers aus Glas als solches können folglich nicht mehr angefochten werden. Insoweit kommt dieser Baubewilligung entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers (Beschwerde S. 15 Rz. 32 ff.) eine Bedeutung zu, sind Rügen betreffend die (Un-)Vollständigkeit der damaligen Baugesuchsunterlagen im vorliegenden Verfahren nicht mehr zu hören und ist dem Regierungsrat beizupflichten (angefochtener RRB Erw. 1.5), dass das erste Baubewilligungsgesuch vom Frühjahr 2017 nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist.

Festzuhalten ist gleichwohl, dass das damalige Baugesuch neben der Visualisierung (entgegen der anderslautenden Darstellung des Beschwerdeführers [Be-

schwerde S. 7 Rz. 13]) auch einen Baubeschrieb vom "April 2017" sowie (entgegen dem RRB Nr. 160/2022 vom 22.2.2022 Erw. 1.4) einen Katasterplan (Planauszug vom 20.3.2017, 1:500) enthielt (in: RR-act. II/02/blau Baumappte "CD. \_\_\_\_\_ II Ersatz Balkongeländer"; vgl. Baubewilligung vom 30.5.2017 S. 2 Disp.-Ziff. 2). Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür und wird - soweit ersichtlich - auch vom Beschwerdeführer nicht behauptet, dass diese Unterlagen nachträglich ins damalige Baudossier eingefügt wurden.

**2.2.1** Unbestritten geht es vorliegend nur um die Einordnung des Balkongeländers ins Orts- und Landschaftsbild. Dem Beschwerdeführer ist dabei insofern beizupflichten, dass sich diese Frage nicht ausschliesslich auf die Farbe des Balkongeländers reduzieren lässt, sondern grundsätzlich auch dessen Konstruktionsart und weitere Bauelemente, soweit ihnen eine Aussenwirkung zukommt, zu berücksichtigen sind.

**2.2.2** Im Baubeschrieb vom "April 2017" wurde unter anderem ausgeführt, "die neuen Geländer werden auf die Stirnseite des Terrassenabschlusses in Beton aufgeschraubt". Die Rüge des Beschwerdeführers, die Montage des Geländers (vgl. auch Replik S. 3 Rz. 5) entspreche nicht der Baubewilligung 2017 bzw. dem damaligen Baugesuch, entbehrt somit einer Grundlage. Auf diese Rüge kann daher auch im Rahmen der Beurteilung der Einordnung nicht mehr zurückgekommen werden.

**2.2.3** Nicht Verfahrensgegenstand ist vorliegend der vom Beschwerdeführer geltend gemachte - und nicht weiter substantiierte - Wertverlust seiner Wohnung. Soweit sich Neu- und Umbauten auf Nachbargrundstücken im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben bewegen, kann der dadurch verursachte Wertverlust eines benachbarten Grundstückes keinen Bauabschlag begründen.

**3.** Der Beschwerdeführer beantragt den Beizug der kantonalen Denkmalpflege.

**3.1.1** § 3 Abs. 1 der Verordnung über die Denkmalpflege und Archäologie (Denkmalschutzverordnung, DSV; SRSZ 720.110) vom 10. Dezember 2019 bestimmt die Kantonale Denkmalpflege als kantonale Fachstelle für Denkmalpflege im Sinne von § 15 Abs. 2 des Gesetzes über die Denkmalpflege und Archäologie (Denkmalschutzgesetz, DSG; SRSZ 720.100) vom 6. Februar 2019.

Die Kantonale Denkmalpflege erfüllt alle kantonalen denkmalpflegerischen Aufgaben soweit diese nicht einer anderen Instanz zugewiesen sind (§ 3 Abs. 2 DSG). § 3 Abs. 3 DSV enthält einen nicht abschliessenden ("insbesondere") Katalog von Aufgaben der Kantonalen Denkmalpflege, so unter anderem das "Ver-

fassen von Fachberichten im Baubewilligungs- oder im Planungsverfahren" (lit. d) sowie die Beurteilung des Umgebungsschutzes im Sinne von § 56 PBG und von kommunalen Baureglementen (lit. e). Der Ortsbildschutz wird unter anderem sichergestellt durch kommunale Nutzungspläne (§ 9 Abs. 1 lit. b DSG). Die Gemeinden erlassen in ihren kommunalen Nutzungsplanungen Vorschriften zum Schutz des Ortsbildes gemäss PBG (§ 9 Abs. 2 DSG).

**3.1.2** Die kantonale Fachstelle beurteilt im Baubewilligungsverfahren geplante Restaurierungen oder Veränderungen an Schutzobjekten (§ 6 Abs. 2 Satz 1 DSG). Als Schutzobjekte der Denkmalpflege gelten Objekte, denen ein erheblicher kultureller, geschichtlicher, kunsthistorischer oder städtebaulicher Wert zukommt (§ 3 Abs. 1 DSG). Schutzobjekte der Denkmalpflege können Ortsbilder sowie b) Gebäudegruppen und Einzelbauten unter Einbezug ihrer Ausstattung und der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung sein (§ 3 Abs. 2 lit. a und b DSG).

Im Bereich von Ortsbildern, die im Bundesinventar ISOS mit nationaler Bedeutung eingestuft sind (ISOS-A-Gebiete), sind Neubauten und wesentliche Umbauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von der kantonalen Fachstelle zu beurteilen (§ 9 Abs. 3 Satz 1 DSG).

**3.2** Es ist unbestritten, dass das Dorf Oberiberg im ISOS und auch im Kantonalen Schutzinventar (KSI) nicht verzeichnet ist (vgl. angefochtener RRB Erw. 3.2). Ebenso wenig kann gesagt werden, dass es sich beim Terrassenhaus C.\_\_\_\_\_ (wie auch D.\_\_\_\_\_) um ein Schutzobjekt im Sinne des DSG handelt. Es besteht entsprechend weder ein Anspruch des Beschwerdeführers auf Beizug der Kantonalen Denkmalpflege noch eine entsprechende Pflicht der kommunalen Baubehörde. Aus § 3 Abs 2 lit. d und e DSV lässt sich kein solcher Anspruch oder Pflicht ableiten. Das Amt für Raumentwicklung hat am 9. März 2021 der Gemeinde auch bestätigt, dass keine kantonale Bewilligung erforderlich ist; miteingeschlossen ist in dieser Bestätigung auch die kantonale Denkmalpflege. Gleich wie im regierungsrätlichen Verfahren äussert sich der Beschwerdeführer im Übrigen auch nicht bzw. jedenfalls nicht hinreichend dazu, was aus dem Beizug der Kantonalen Denkmalpflege zur Erhellung des rechtserheblichen Sachverhaltes gewonnen werden könnte.

**3.3.1** Aus der Begutachtung der beiden Projekte CD.\_\_\_\_\_ durch den Kantonalen Denkmalpfleger am 30. Januar 1981 kann der Beschwerdeführer nichts zu seinen Gunsten herleiten.

Die damalige Beurteilung erfolgte zum einen auf dem damals geltenden Baureglement (§ 10) sowie - laut Angabe des Beschwerdeführers - auf dem Verlangen

der Gemeindeversammlung nach einer Überbauung im Rahmen einer Gesamtplanung. Vorliegend kommt indes das Baureglement vom 7. Dezember 1997 zur Anwendung. § 10 des alten Baureglements wie ein allfälliger damaliger Gemeindeversammlungsbeschluss haben daher vorliegend gleichermassen unbeachtlich zu bleiben. Diesbezüglich drängt sich der Hinweis auf, dass der Entscheid für eine von der Visualisierung aus dem Jahr 2017 abweichende farbliche Gestaltung des Balkongeländers auf einem Entscheid der betreffenden Stockwerkeigentümergeinschaft beruht (Baubewilligung vom 8.11.2022 Erw. 3; Baubeschrieb vom 25.2.2022 S. 1), also ebenfalls einer Form eines demokratischen Entscheids.

**3.3.2** Zum ändern lässt sich aus dem Bericht des Denkmalpflegers vom 30. Januar 1981 auch inhaltlich nichts für die vorliegende Beurteilung ableiten. Ein Projekt F., das sich "absolut nicht" an die Forderung der Verwendung geneigter Giebedächer hält, wird in seiner Wirkung als aufdringlich erachtet. Diese Beurteilung erfolgte unter Berücksichtigung unter anderem einer vom Architekten in Betracht gezogenen Anpassung der Balkonbrüstungen und einer entsprechenden Bepflanzung. Demgegenüber wird einem Projekt O. und W. eine optimale Anpassung an bestehendes Baugut attestiert. Dies wurde damit begründet, dass wesentlicher Bestandteil des Aussehens dieses Projektes die Dachflächen bildeten, welche durch aufgesetzte Quergiebel aufgelockert wurden. Als allerdings wünschenswert wurde erachtet, dass die Fassaden bedeutende Holzpartien aufweisen und die Giebelbauten differenzierter gestaltet werden. Das Justizdepartement schloss sich mit Schreiben vom 16. Februar 1981 (in: RR-act. II/02/graue Baumappe KTN 001.\_\_\_\_\_ sowie blaue Baumappe "CD.\_\_\_\_\_ II Ersatz Balkongeländer") dieser Beurteilung an.

Mögliche Balkongeländer, Betontröge und Ähnliches als wesentliche gestalterische und für die Einordnung erhebliche Elemente finden im Bericht des Kantonalen Denkmalpflegers vom 30. Januar 1981 keine Erwähnung.

**3.3.3** In der Baubewilligung vom 7. Juni 1988 (Disp.-Ziff. 16) wird nur als Nebenbestimmung verlangt, dass die Farb- und Fassadengestaltung des Terrassenhauses dem Terrassenhaus der 1. Etappe anzupassen ist.

**3.4** Die Vorinstanzen haben somit ohne weiteres vom Beizug der Kantonalen Denkmalpflege absehen dürfen.

**4.1** Bauten und Anlagen müssen sich gemäss § 56 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 so in die Umgebung eingliedern, dass sie das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht

stören. Dabei handelt es sich gemäss § 52 Abs. 1 PBG um eine Mindestvorschrift.

Bauten und Anlagen sind gemäss Art. 22 Abs. 1 BauR so zu gestalten, dass sie sich hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Umgebung) in das massgebliche Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild einfügen. Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen (Art. 22 Abs. 2 BauR). Art. 23 Abs. 1 BauR stellt an die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild wesentlich beeinflussen sowie an exponierten Hanglagen erhöhte Anforderungen. Für die schützenswerten Einzelbauten sind vorhandene Ortsbildinventare als massgebliche Richtlinien verbindlich zu beachten (Art. 23 Abs. 2 BauR). Gemäss Art. 24 Abs. 1 BauR sind nur Bauten mit Satteldächern zulässig. Die Dachneigung hat sich der ortsüblichen Bauweise anzupassen. Bei angebauten Garagen und Werkstätten an bestehende Häuser sind Pultdächer oder Flachdächer zulässig (Art. 24 Abs. 2 BauR). An die Zone "CD. \_\_\_\_\_" werden in Art. 67 BauR (vgl. vorstehend Ingress lit. A) keine weitergehenden Anforderungen gestellt.

**4.2.1** Nach konstanter Rechtsprechung steht der kommunalen Bewilligungsbehörde in Fragen der Ästhetik und des Ortsbildschutzes ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu (VGE III 2014 11 vom 22.5.2014 Erw. 4.4 mit Hinweisen auf VGE III 2012 186+191 vom 12.3.2013 Erw. 2.2; VGE III 2010 73 vom 18.8.2010 Erw. 2.1, 2.2; VGE III 2007 38 vom 24.5.2007 Erw. 1.2; Urteile BGer 1A.11/2007 + 1P.23/2007 vom 16.5.2007 Erw. 4.5; 1C\_358/2017 vom 5.9.2018 = BGE 145 I 52 Erw. 3.6). Die Überprüfung der mit dem Ortsbildschutz zusammenhängenden unbestimmten Rechtsbegriffe hat zurückhaltend zu erfolgen. Auf der einen Seite hat sich die Überprüfung durch die Beschwerdeinstanz - sachlich - in dem Umfang zurückzuhalten, als es um lokale Anliegen geht, bei deren Wahrnehmung Sachnähe und Ortskenntnis von Bedeutung sein sollen. Die örtliche Behörde verfügt über die besten Ortskenntnisse und ihr obliegt es, im Rahmen ihres Planungsauftrages dem Orts- und Landschaftsschutz Rechnung zu tragen (vgl. EGV-SZ 2005 C. 2.1 Erw. 4.2.3). Auf der anderen Seite hat die Überprüfung durch die Rechtsmittelinstanz so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten. Ein Eingreifen des Regierungsrates ist regelmässig nur dann gerechtfertigt, wenn die beanstandete Haltung der Baubewilligungsbehörde in Bezug auf die Einordnung schwerwiegende Mängel aufweist und sich deshalb nicht vertreten lässt (vgl.

EGV-SZ 1994 Nr. 5 Erw. 4.2). Im erwähnten BGE 145 I 52 (Erw. 3.6 mit Hinweisen) hat das Bundesgericht präzisiert, dass die Zurückhaltung bei der Überprüfung von Ermessensentscheiden zur Wahrung der Gemeindeautonomie nicht so weit gehen darf, dass sich Rechtsmittelbehörden auf eine Willkürprüfung beschränken, weil eine solche Beschränkung mit der Rechtsweggarantie gemäss Art. 29a BV und bei Anwendung von Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 mit Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG nicht vereinbar wäre.

**4.2.2** Zu beachten ist im Weiteren, dass dem Verwaltungsgericht als zweite Beschwerdeinstanz nurmehr eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle (vgl. § 55 Abs. 1 lit. a und b des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974), nicht aber eine Ermessenskontrolle (Angemessenheitskontrolle) zukommt. Bei der Anwendung von positiven wie negativen Ästhetikklauseln des kommunalen Rechts hat sich das Verwaltungsgericht als zweite kantonale Rechtsmittelinstanz auf die Prüfung zu beschränken, ob die von der kommunalen Bewilligungsbehörde vorgenommene und vom Regierungsrat (als erste Beschwerdeinstanz mit umfassender Kognition) geschützte Würdigung des Bauvorhabens vertretbar ist oder nicht. Mit anderen Worten ist es dem Verwaltungsgericht grundsätzlich verwehrt, anstelle einer von den Vorinstanzen (übereinstimmend) vorgenommenen (und im Ergebnis gegebenenfalls vertretbaren) Würdigung der Einordnungsthematik eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und Eingliederung des Bauvorhabens vorzunehmen (vgl. VGE III 2017 68+70 vom 27.9.2017 Erw. 4.2.2; VGE III 2014 11 vom 22.5.2014 Erw. 4.4 mit Hinweise; BGE 145 I 52 Erw. 3.6 mit Hinweisen).

**4.3.1** Der Regierungsrat hat erwogen, dass die Häuser D.\_\_\_\_\_ 1 und 2 unbestritten an einer exponierten Hanglage lägen und von der anderen Talseite (Ortsteil F.\_\_\_\_\_) gut einsehbar seien. Dies ist zutreffend. Die lagemässige Exponiertheit wird indes dadurch relativiert, dass sich die beiden Häuser (mit den praktisch an die Minster grenzenden Tiefgaragengeschossen) in der Talsohle befinden.

**4.3.2** Der Regierungsrat hat weiter dargelegt, dass es sich beim Haus C.\_\_\_\_\_ um ein neunstöckiges Terrassenhaus mit einem sichtbaren Tiefgaragengeschoss handelt. Beim ersten, zweiten, fünften und achten Geschoss sind an den jeweiligen Vorderseiten bzw. Längsseiten die umstrittenen hellgrauen Glasgeländer angebracht. Bei den übrigen Geschossen sind nur sog. Zwischengeländer angebracht, die die Terrassenflächen der jeweiligen Wohnungen voneinander oder gegen aussen abgrenzen. Das dritte, das sechste und das neunte

Geschoss weisen Giebeldächer mit jeweils drei Quergiebeln auf. Aufgrund dieser Dächer sind im vierten und im siebten Geschoss keine Balkongeländer an der Vorderseite angebracht. Von unten und von vorne her gesehen treten die vier Glasgeländer an der Aussenseite des ersten, zweiten, fünften und achten Geschosses in Erscheinung. Die Dachflächen und die Fensterrahmen sind dunkelbraun. Die Fassaden sowie das Tiefgaragengeschoss weisen einen hellen Farbton auf.

Dem Regierungsrat kann beigespflichtet werden, dass die dunkelbraunen Dachflächen und die Giebel stark, wenn nicht dominant, in Erscheinung treten. Demgegenüber wirkt der hellgraue Farbton der Balkongeländer dezent, hebt sich nicht in störender Masse von den weiteren Fassadenelementen und insbesondere der markanten Fassade der oberirdischen Tiefgarage ab und wirkt sich nicht negativ auf das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes aus. Ob die Kolorierung als hellgrau oder hellschwarz eingestuft wird, ist einerseits durch externe Faktoren wie namentlich Jahreszeit, Witterung und Beleuchtung bedingt, andererseits von der subjektiven Wahrnehmung beeinflusst und für die Beurteilung irrelevant. Indes ist klarzustellen, dass die Beschwerdegegnerin mit ihrer Vernehmlassung nachweist (S. 2 Ziff. 3), dass es sich laut Produktebeschreibung der Glasmanufaktur Buttikon farbtechnisch um ein "Hellschwarz" handelt (VSG [Verbund-sicherheitsglas] 9-3 mit 0.38 mm Hellschwarz "F" Folie und 0.76 mm Mattfolie).

Des Weiteren ist dem Regierungsrat (angefochtener Entscheid Erw. 5.4) auch zuzustimmen, dass sich für Beurteilung der vorliegend strittigen Frage dem Bericht des Kantonalen Denkmalpflegers vom 30. Januar 1981 keine entscheiderelevanten Anhaltspunkte entnehmen lassen (vgl. vorstehend Erw. 3.3.1 ff.). Ebenso ist der Regierungsrat zu Recht der Ansicht, dass die hellgraue (oder hellschwarze) Farbe das Haus nicht stärker als Terrassenhaus in Erscheinung treten lässt als der hellbraune Farbton der Visualisierung 2017, wie der Vergleich der Aufnahmen (vgl. Beschwerde S. 9) erkennbar macht. Nicht von der Hand gewiesen werden kann auch, dass der hellgraue (oder hellschwarze) Farbton die vorbestehende Aussenwirkung der ersetzten und auf dem Nachbargebäude nach wie vor bestehenden betongrauen Betontröge ebenso gut übernimmt wie dies bei einer hellbraunen Farbwahl der Fall wäre. Der Kontrast auch zu den nach wie vor bestehenden betonfarbenen Balkonbrüstungen der beiden Häuser wird jedenfalls nicht negativ beeinflusst. Ebensowenig kann im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden eine störende Wirkung erkannt werden. Es kann hierfür auf die zu bestätigende Ausführung des Regierungsrates verwiesen werden (vgl. angefochtener RRB Erw. 5.5 f.). Unbehelflich ist der Vergleich angesichts der unterschiedlichen lokalen Rahmenbedingungen sowie lokalen Bauordnungen mit Gebäuden samt Balkongestaltungen in anderen Ortschaften (Rothenthurm). Seine

Berechtigung hat im Übrigen auch die vom Gemeinderat angeführte Binsenwahrheit, dass die Geschmäcker verschieden sind, was auch für bauästhetische Belange gilt und was sich entsprechend im (grossen) Ermessensspielraum der Baubewilligungsbehörde bei der Beurteilung von Einordnungsfragen, soweit sie in deren Zuständigkeitsbereich fällt, ausdrückt.

Anzufügen ist der Vollständigkeit halber zum einen, dass auch die Höhe der Balkongeländer von insgesamt (inkl. Handlauf) 1.10 m, entsprechend den Minimalanforderungen gemäss der Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu, Geländer und Brüstungen, Fachdokumentation 2.003, Bern 2020, S. 7 mit Hinweis auf Norm SIA 358), der guten Einordnung nicht abträglich ist. Die Art der Montage (vgl. vorstehend Erw. 2.2.2) zum ändern wird von der Beschwerdegegnerin im Baubeschrieb vom 25. Mai 2022 nachvollziehbar damit begründet, dass die Zugänglichkeit jederzeit gewährleistet ist und die bestehende Dachhaut der Flachdächer bei zukünftigen Sanierungen nicht berührt und durchbrochen werden muss.

**4.3.3** Insgesamt ist festzuhalten, dass der Regierungsrat in umfassender Begründung zu Recht gefolgert hat, dass der Gemeinderat seinen Ermessensspielraum bei der Beurteilung der Einordnung des Balkongeländers nicht verlassen hat.

**4.4** Vom verschiedentlich beantragten Augenschein (Beschwerde S. 9, S. 11 Rz. 23, S. 12 Rz. 25, S. 13 f. Ziff. 3.1 Rz. 28 u.w.) kann ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs und des Untersuchungsgrundsatzes abgesehen werden. Die aktenkundigen Fotoaufnahmen erlauben eine hinreichende Beurteilung der Einordnung. Wenn im Internet (webGIS SZ) einsehbare Luftaufnahmen und Street View auch nicht den aktuellen Stand wiedergeben (sollten; vgl. auch Replik S. 4 Rz. 6), ermöglichen sie gleichwohl im Konnex mit dem aktenkundigen Bildmaterial die Beurteilung der Einordnung der Balkongeländer.

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

**5.** Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

Der obsiegende Gemeinderat und die obsiegende Beschwerdegegnerin sind nicht beanwaltet und haben daher praxismässig keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (statt vieler: VGE III 2021 28 vom 18.6.2021 Erw. 9.2; VGE 375/99 vom 1.9.1999 lit. C).

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

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Er hat am 8. März 2023 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe geleistet, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde\* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).  
  
Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde\* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
  - den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R)
  - den Gemeinderat Oberiberg (R)
  - die Beschwerdegegnerin (R)
  - den Regierungsrat (EB)
  - das Sicherheitsdepartement (EB)
  - und das Amt für Raumentwicklung (EB).

Schwyz, 27. Juni 2023

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

### **\*Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 27. Juli 2023