

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2023 60

## Entscheid vom 25. August 2023

---

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident  
Monica Huber-Landolt, Richterin  
Irene Thalman, Richterin  
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

---

Parteien

**A.** \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführerin,  
vertreten durch Rechtsanwältin Dr. B. \_\_\_\_\_,

**gegen**

**Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,  
Postfach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanz,

---

Gegenstand

Umwelt- und Heimatschutzrecht (Unterschutzstellung)

## **Sachverhalt:**

**A.** A.\_\_\_\_\_ (nachstehend: Eigentümerin) ist Alleineigentümerin des Grundstückes KTN \_\_01 (55'984 m<sup>2</sup>, Landwirtschaftszone), Wollerau. Am östlichen Rand schliesst das Grundstück KTN \_\_02, Wollerau, an (347 m<sup>2</sup>; ebenfalls Landwirtschaftszone; im Alleineigentum einer Drittperson). Auf den beiden Grundstücken befinden sich die zusammengebauten Gebäude (Gebäudeteile) C.\_\_\_\_\_-strasse 03 (KTN \_\_01) und C.\_\_\_\_\_-strasse 04 (KTN \_\_02).

Gestützt auf eine Beurteilung von D.\_\_\_\_\_ informierte das Bildungsdepartement die Eigentümerin mit Schreiben vom 2. September 2022 darüber, dass das Gebäude als schutzwürdig im Sinne von § 3 des Gesetzes über die Denkmalpflege und Archäologie (Denkmalschutzgesetz, DSG; SRSZ 720.100) vom 6. Februar 2019 bewertet und neu ins Kantonale Schutzinventar (KSI) als Schutzobjekt unter der Nr. \_\_05 aufgenommen werden soll. Der Eigentümerin (sowie der Gemeinde) wurde Frist zur Stellungnahme eingeräumt. Die Gemeinde teilte mit Schreiben vom 14. September 2022 mit, keine Vorbehalte zu haben. Mit Stellungnahme vom 30. November 2022 liess sich die Eigentümerin durch ihre Rechtsvertreterin zur vorgesehenen Unterschutzstellung vernehmen.

**B.** Mit Beschluss (RRB) Nr. 160/2023 vom 7. März 2023 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Das Haus C.\_\_\_\_\_-strasse 03 in Wollerau, KTN \_\_01, wird ins KSI als Nr. \_\_05 aufgenommen und als lokal eingestuft. Es gilt der Schutzzumfang nach § 5 Bst. b DSV (Schutzziel II: Pflicht zur Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes, Bewahrung der Raumstrukturen).
2. Im Fall einer Restaurierung ist die Planung durch die kantonale Denkmalpflege zu begleiten (§ 6 DSG).
3. Das Objekt ist im Grundbuch anzumerken. Die Kosten trägt der Kanton (Amt für Kultur).
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung, Zustellung).

**C.** Gegen diesen RRB Nr. 160/2023 (Versand am 14.3.2023) erhebt die Eigentümerin mit Eingabe vom 19. April 2023 unter Berücksichtigung des Fristenstillstands über die Ostertage fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Es sei der angefochtene Beschluss aufzuheben und es sei auf die Aufnahme des Gebäudes C.\_\_\_\_\_-strasse 03 in das kantonale Schutzinventar zu verzichten.
2. Eventualiter sei die Sache zur ergänzenden Sachverhaltsermittlung und Neubeurteilung an den Beschwerdegegner zurückzuweisen.

3. Subeventualiter sei der Schutzzumfang der Liegenschaft C.\_\_\_\_\_ -strasse 03 auf die Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes zu beschränken und es seien das Gebäudeinnere wie auch der gesamte nordwestseitige Anbau vom Schutz ausdrücklich auszunehmen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer, zu Lasten des Beschwerdegegners.

Zudem wird in prozessualer Hinsicht folgender Antrag gestellt:

5. Es sei zur Schutzwürdigkeit und zum Schutzzumfang des Gebäudes C.\_\_\_\_\_ -strasse 03 ein Denkmalschutzgutachten eines neutralen, anerkannten Fachmanns einzuholen.

**D.** Mit Vernehmlassung vom 9. Mai 2023 beantragt das Bildungsdepartement (Amt für Kultur) die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin.

**E.** Mit Replik vom 20. Juni 2023 hält die Beschwerdeführerin an den Anträgen gemäss der Beschwerde vom 19. April 2023 fest. Das Bildungsdepartement hält duplizierend am 10. Juli 2023 seinerseits an den vernehmlassend gestellten Anträgen fest. Mit Eingabe vom 16. August 2023 tripliziert die Beschwerdeführerin. Mit Schreiben vom 23. August 2023 erklärt das Bildungsdepartement seinen Verzicht auf eine weitere Stellungnahme.

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

**1.1** Die in Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) vom 18. April 1999 gewährleistete Eigentumsgarantie umfasst die Baufreiheit, welche die Nutzung eines Grundstücks durch Überbauung schützt. Die Unterschützstellung eines privaten Gebäudes stellt daher einen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Beschränkungen dieses Nutzungsrechts müssen als Grundrechtseingriffe die Voraussetzungen von Art. 36 BV erfüllen, d.h. auf einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage beruhen (Abs. 1), durch ein öffentliches Interesse oder durch den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt (Abs. 2) und verhältnismässig sein (Abs. 3). Während schwerwiegende Einschränkungen im formellen Gesetz selbst vorgesehen sein müssen, genügt für leichte Eingriffe eine Grundlage im Verordnungsrecht. Ein schwerer Eingriff liegt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung namentlich vor, wenn die bisherige oder künftig mögliche, bestimmungsgemässe Nutzung eines Grundstücks durch Verbote oder Gebote verunmöglicht oder stark erschwert wird (BGE 145 I 156 Erw. 4.1). Ein schwerer Eingriff in die Eigentumsgarantie wurde bezüglich

einer Unterschutzstellung bejaht, die den Umbau eines Gebäudes wesentlich beschränkte, weil insbesondere Volumen und Fassaden aufrechterhalten werden mussten (Urteil BGer 1C\_212/2014 vom 18.11.2014 Erw. 4.2), ebenso bei einer Unterschutzstellung nicht nur des Äusseren des Gebäudes, sondern auch der inneren Raumaufteilungen und verschiedener Ausstattungselemente, was die Umbaumöglichkeit wesentlich beschränkt (vgl. Urteil BGer 1C\_368/2019 vom 9.6.2020 Erw. 9.3).

**1.2.1** Das seit dem 1. Januar 2020 geltende Denkmalschutzgesetz sowie die dazugehörige Verordnung über die Denkmalpflege und Archäologie (Denkmalschutzverordnung, DSV; SRSZ 720.111) 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 Ortsbilder auch Gebäudegruppen und Einzelbauten unter Einbezug ihrer Ausstattung und der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung sein (§ 3 Abs. 2 lit. a und b DSG).

Der Kanton führt ein Inventar der geschützten Bauten und Objekte gemäss § 3 Abs. 2 lit. b DSG (§ 4 Abs. 1 DSG). In dieses Schutzinventar werden besonders schutzwürdige Gebäudegruppen und Einzelbauten aufgenommen, denen im Sinne von § 3 Abs. 1 DSG ein erheblicher Wert zukommt. Nach Aufnahme ins Inventar handelt es sich um Schutzobjekte. Das Schutzziel wird für jedes Schutzobjekt im Inventar festgehalten (§ 4 Abs. 2 DSG).

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

**1.2.2** 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 KV). Zum einen wurde diese Regelung damit begründet, dass die Unterschutzstellung von Objekten zwar einen (weitreichenden) Eingriff ins Eigentumsrecht darstellt (RRB Nr. 708/2017 vom 19. September 2017 betr. "Gesetz über die Denkmalpflege und Archäologie [Denkmalschutzgesetz, DSG], Bericht und Vorlage an den Kantonsrat" [nachstehend: RRB Nr. 708/2017], S. 14 zu § 17 EntwDSG). Zum andern bedingen Heimat- und Denkmalschutz zweifelsohne besondere Fachkenntnisse. 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.

**1.2.3** Der zweite Abschnitt der DSV regelt das Kantonale Schutzinventar (KSI). Gemäss § 5 DSV werden die folgenden Schutzziele unterschieden:

- a) Schutzziel I: Pflicht zur ungeschmälernten Erhaltung der äusseren und inneren Bauteile, Raumstrukturen und festen Ausstattungen;
- b) Schutzziel II: Pflicht zur Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes, Bewahrung der Raumstrukturen;
- c) Schutzziel III: Pflicht zur Erhaltung des Charakters.

§ 6 DSV formuliert die Aufnahmekriterien ins KSI, welche Anwendung auf Einzelbauten und Gebäudegruppen gemäss § 3 Abs. 2 lit. b DSG finden (§ 6 Abs. 2 DSV). Ein kulturell, geschichtlich, kunsthistorisch oder städtebaulich erheblicher Wert im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 5 Abs. 1 DSG liegt gemäss § 6 Abs. 1 DSV vor, wenn Objekte namentlich Bedeutung haben als:

- a) wichtige Zeugen der Schwyzer oder Schweizer Geschichte;
- b) prägende Elemente der traditionellen Siedlungslandschaft oder des baukulturellen Erbes;
- c) (...);
- d) mittelalterliche und neuzeitliche Blockbauten mit einem hohen Anteil an originaler Bausubstanz;
- e) (...);
- f) Bauten mit hohem Erinnerungs- oder Identifikationswert;
- g) (...).

Die Schutzobjekte werden ihrer Bedeutung entsprechend in die Kategorien "national", "regional" oder "lokal" eingeteilt (§ 7 DSV).

**1.3** Beim Begriff des öffentlichen Interesses handelt es sich um eine wertungsbedürftige Generalklausel, einen unbestimmten Rechtsbegriff, welcher konkretisierungsbedürftig ist und verschiedenste Interessen beinhalten kann, die sich hauptsächlich aus der Verfassung, den Ziel- und Zweckartikeln in Sachgesetzen

und (in seltenen Fällen) aus Verordnungen gewinnen lassen. Im öffentlichen Interesse liegt grundsätzlich alles, was der Staat zum Gemeinwohl vorkehren muss, um eine ihm obliegende Aufgabe zu erfüllen (Wiederkehr, in: Wiederkehr/Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Bern 2012, Rz. 1854 f.). Das öffentliche Interesse hat hinreichend bestimmt, aktuell und konkret zu sein (Wiederkehr, a.a.O., Rz. 1862). Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmalern liegen nach der Rechtsprechung allgemein im öffentlichen Interesse (Urteile BGer 1C\_499/2019 vom 7.7.2020 Erw. 3.3; 1C\_553/2010 vom 23.2.2011 Erw. 2.1). Wie gewichtig dieses öffentliche Interesse ist und in welchem Ausmass es einen denkmalpflegerischen Schutz eines Objekts verlangt, ist gemäss ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne im Einzelfall zu prüfen (Urteile BGer 1C\_368/2019 vom 9.6.2020 Erw. 11.3; 1C\_499/2019 vom 7.7.2020 Erw. 3.3; 1C\_101/2010 vom 11.5.2010 Erw. 3.1). Dabei ist von einer sachlichen, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützten Gesamtbetrachtung auszugehen, die den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerkes mitberücksichtigt (Urteil BGer 1C\_499/2019 vom 7.7.2020 Erw. 3.3 mit Hinweisen; BGE 118 Ia 384 Erw. 5a S. 389; 120 Ia 270 Erw. 4a S. 275; 135 I 176 Erw. 6.2 S. 182; je mit Hinweisen; zum Ganzen vgl. auch EGV-SZ 2021 B 8.5 Erw. 4.3.2 ff.).

**1.4** Nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit müssen Denkmalschutzmassnahmen für das Erreichen des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet, erforderlich und dem Betroffenen zumutbar sein. Ein durch Schutzmassnahmen verursachter Grundrechtseingriff ist namentlich dann unverhältnismässig, wenn eine ebenso geeignete mildere Anordnung für den angestrebten Erfolg ausreicht. Ob eine aus Gründen des Denkmalschutzes erfolgende Nutzungsbeschränkung das dem Eigentümer zumutbare Mass überschreitet, ist einzelfallweise aufgrund der gesamten Umstände zu beurteilen. Dabei sind Rentabilitätsüberlegungen umso geringer zu gewichten, je schutzwürdiger eine Bauteile ist (BGE 126 I 219 Erw. 2c). Gemäss der Rechtsprechung kommt rein finanziellen Interessen eines Eigentümers an der möglichst gewinnbringenden Nutzung seiner Liegenschaft im Verhältnis zu gewichtigen öffentlichen Interessen an raumplanerischen oder denkmalschützerischen Massnahmen grundsätzlich kein entscheidendes Gewicht zu (Urteile BGer 1C\_514/2020 vom 2.5.2021 Erw. 9.1; 1P.509/1995 vom 30.9.1996 Erw. 4b; 1P.584/1994 vom 23.6.1995 Erw. 6b, publ. in: ZBI 1996 S. 366 ff.).

**1.5.1** Einem Entscheid zur Schutzwürdigkeit eines Objekts hat (wie vorstehend Erw. 1.3 angesprochen) ein wissenschaftlicher Befund voranzugehen. In diesem

Zusammenhang gilt es darauf hinzuweisen, dass die Kantone gestützt auf Art. 25 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vom 1. Juli 1966 verpflichtet sind, Fachstellen für den Naturschutz, den Heimatschutz und die Denkmalpflege zu bezeichnen. Gemäss Art. 26 Abs. 1 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1) vom 16. Januar 1991 sorgen die Kantone für einen sachgerechten und wirksamen Vollzug von Verfassungs- und Gesetzesauftrag und sie haben dazu Amtsstellen als Fachstellen für Naturschutz, Heimatschutz und Denkmalpflege zu bezeichnen. Diese Aufgabe erfüllt im Kanton Schwyz in Bezug auf die Denkmalpflege die kantonale Denkmalpflege. Diesen Fachstellen kommt beim Vollzug des Heimatschutzes eine zentrale Bedeutung zu (VGE III 2020 173 vom 30.12.2020 Erw. 2.1.3 m.H.a. VGE III 2014 116 vom 25.11.2014 Erw. 7.1). 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 Erw. 5.2 mit Hinweisen auf BGE 140 II 264 Erw. 2.3; BGE 137 III 226 Erw. 4; 1C\_595/2013 vom 21.2.2014 Erw. 4.1.2; 1C\_626/2017 und 1C\_628/2017 vom 16.8.2018 Erw. 5.4; Saputelli, Umfassende Interessenabwägung beim Denkmalschutz, PBG 2016/3 S. 33). Solche triftigen Gründe liegen etwa vor, wenn ein Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält (Urteil BGer 1C\_595/2013 vom 21.2.2014 Erw. 4.1.1). Gelangt die rechtsanwendende Behörde jedoch zur Auffassung, dass ein Gutachten nicht schlüssig ist, sind nötigenfalls ergänzende Beweise zur Klärung dieser Zweifel zu erheben (Urteil BGer 1C\_17/2010 vom 8.9.2010 Erw. 3.2 m.H.). Das Abstellen auf eine nicht schlüssige Expertise bzw. der Verzicht auf die gebotenen zusätzlichen Beweiserhebungen kann gegen das Verbot willkürlicher Beweismwürdigung verstossen (Urteil BGer 1C\_288/2012 vom 24.6.2013 Erw. 2.4.3). Das Gleiche gilt auch, wenn ein Gericht oder eine Behörde auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen zieht.

**1.5.2** Der RRB Nr. 708/2017 (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.** Mit dem DSG besteht unbestrittenermassen die erforderliche gesetzliche Grundlage (im formellen) Sinn, welche einen Eingriff in die Eigentumsfreiheit rechtfertigen kann.

**3.1.1** Mit der Stellungnahme vom 30. November 2022 machte die Beschwerdeführerin einerseits mangelhafte Grundlagen und eine unvollständige Aktenlage geltend, namentlich bemängelte sie, es fehle ein denkmalpflegerisches Fachgutachten. Andererseits rügte sie eine unzulässige Vermengung der Hausteile und Anbauten, es fände keine Differenzierung zwischen den beiden Hausteilen statt: der südliche Hausteil mit der prominenten, auffälligen Südfassade als Hauptwohnseite sei im kulturhistorischen und ortsbaulichen Kontext klarerweise die deutlich bedeutsamere Haushälfte. Zudem erachtete sie den Schutzzumfang als unklar: das in Aussicht genommene Schutzziel II (Pflicht zur Erhaltung des äusseren Erscheinungsbilds; Bewahrung der Raumstrukturen) definiere den Schutzzumfang nicht in rechtsgenügender Weise. Zusammenfassend führte die Beschwerdeführerin aus (S. 8 Rz. 14):

Der Entwurf des KSI-Inventarblatts basiert erstens auf einer unvollständigen, mangelhaften Aktenlage. Die geplante Unterschutzstellung des Gebäudes C.\_\_\_\_\_strasse 03 lässt sich aufgrund der bisherigen Sachverhaltsermittlung nicht rechtfertigen. Zweitens erfolgen die im Entwurf des KSI-Inventarblatts enthaltene Würdigung der Schutzwürdigkeit und die Definition des Schutzziels ohne jede Rücksicht auf Parzellengrenzen, auf die Eigenheiten der beiden Hausteile (und der Anbauten) sowie auf Verhältnismässigkeitsüberlegungen. Der Schutzzumfang und damit die Schwere und konkreten Auswirkungen der geplanten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung liegen - drittens - vollständig im Dunkeln.

**3.1.2** Der Regierungsrat erwog im angefochtenen Entscheid im Wesentlichen, sowohl die fachliche Überprüfung und Abklärung durch das Büro D.\_\_\_\_\_, Bauforschung und Kunstgeschichte, Zug, als auch die Beurteilung und die Dokumentation der kantonalen Fachstelle erfüllten die Anforderungen an den erforderlichen wissenschaftlichen Befund für eine Unterschutzstellung (S. 6 Erw. 2.1). Das Fachbüro D.\_\_\_\_\_ dürfe aufgrund der langjährigen Tätigkeit in den Bereichen Denkmalpflege, Bauforschung, mehrere Jahre davon in der Denkmälerinventarisierung und der Bau- und Ortsbildpflege, als kompetentes und versiertes Büro bezeichnet werden. Es sei bei der fachlichen Beurteilung der Bauernhäuser (BHI-Objekte) durch den ausgewiesenen Bauernhausforscher, Dr. Benno Furrer, Cham, Verfasser von "Die Bauernhäuser der Kantone Schwyz und Zug, Basel 1994), unterstützt worden. Am 10. März 2022 habe eine (Innen-)Begehung des Hauses C.\_\_\_\_\_strasse 03/04 im Beisein der jeweiligen Vertreter stattgefunden (S. 6 Erw. 2.3). Die fachliche Qualität sei auch bei der kantonalen Denkmalpflege gegeben (S. 6 Erw. 2.4). Beide Berichte - derjenige der kantonalen

Denkmalpflege als Amtsbericht - bejahen die Schutzwürdigkeit (S. 6 Erw. 2.4). Das Haus C. \_\_\_\_\_-strasse 03 (Baujahr 1750) vermöge den Kriterien gemäss § 6 Abs. 1 lit. b DSV aus fachlicher Sicht zweifelsohne zu genügen (Erw. 2.2). Die Unterlagen (Entwurf KSI-Inventarblatt, Nr. \_\_05 / unbeschriftete und undatierte Fotodokumentation / Auszug aus dem Kunstdenkmälerband und BHI-Inventarblatt) seien weder mangelhaft noch unvollständig. Der KDM-Band (Kunstdenkmälerband) zum Bezirk Höfe von Dr. Anja Buschow Oechsli (2010 S. 263) sowie allenfalls Teile des BHI seien nicht mehr in allen Teilen aktuell, trotzdem dienen sie weiterhin als Arbeitsgrundlage, welche zur Beurteilung von Schutzobjekten beigezogen würden (S. 6 f. Erw. 2.4). Eine Differenzierung der beiden Hausteile würde der gesamten vorhandenen Struktur des Hauses nicht gerecht (S. 7 f. Erw. 2.4). Das öffentliche Interesse an der Erhaltung des historischen Gebäudes beschränke sich grundsätzlich auf die original erhaltene Baustruktur. Diesbezüglich sei die Festlegung des Schutzziels II als erforderlich zu qualifizieren. Dieses beinhalte durchaus Möglichkeiten von baulichen Veränderungen und zeitgemässen Anpassungen. Es beziehe sich sowohl auf den nördlichen wie auch auf den südlichen Hausteil, da es sich um ein Bauernhaus handle. Die jüngeren Anbauten seien in der Würdigung erwähnt und unterstützen das Erscheinungsbild des gesamten Ensembles. Die Anbauten seien im Schutzzumfang enthalten (S. 8 Erw. 2.4). Das öffentliche Interesse am Erhalt des Hauses C. \_\_\_\_\_-strasse 03 in Wollerau als baulicher Zeuge der traditionellen Siedlungslandschaft und des baukulturellen Erbes sei hoch. Zudem befinde sich das Gebäude in einem sehr guten Zustand. Die Aufnahme ins KSI sei gerechtfertigt (Erw. 2.5). Die Aktenlage sei vollständig. Das gesamte Gebäude sei unabhängig von den aktuellen Parzellengrenzen schützenswert (Erw. 2.6). Die Gemeinde sei mit der Unterschutzstellung einverstanden (Erw. 2.7). Das Schutzziel II sei richtig und angemessen (Erw. 2.8). Als richtig sei auch die Einstufung als Objekt von lokaler Bedeutung (§ 7 DSV) zu erachten (Erw. 2.9).

**3.2** Die Beschwerdeführerin hält vor dem Verwaltungsgericht an ihrer Rüge betreffend mangelhafte Grundlagen/unvollständige Aktenlage fest und macht in diesem Zusammenhang zudem eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend (Beschwerde S. 3 ff. Rz. 4 ff.). Es sei kein Fachgutachten erstellt und betreffend den Schutzzumfang keine Interessenabwägung vorgenommen worden. Die beiden Berichte (Dr. D. \_\_\_\_\_ und kantonale Denkmalpflege) habe die Beschwerdeführerin nie zu Gesicht bekommen (vgl. Replik S. 2 Rz. 2); vielmehr sei ihr von behördlicher Seite explizit erklärt worden, dass kein Einzelgutachten bzw. kein vollständiges Fachgutachten vorliege. Die Einholung eines Denkmalschutzgutachtens durch einen neutralen, anerkannten Fachmann erweise sich im Sinne

des prozessualen Antrags als unerlässlich. Die Beschwerdeführerin sei mit folgenden dürftigen Akten dokumentiert worden:

- Entwurf des KSI-Inventarblatts, Nr. \_\_05, Wollerau, Haus C.\_\_\_\_\_-strasse 03/04
- unbeschriftete, undatierte Fotodokumentation mit insgesamt 41 Fotos (nach Aussage der kantonalen Denkmalpflege anlässlich einer Begehung der Objekte im März 2022 angefertigt)
- Auszug aus dem Kunstdenkmälerband des Kantons Schwyz, Bezirk Höfe, Neue Ausgabe Band IV, Erscheinungsdatum 2010, S. 263
- BHI-Inventarblatt, Wohnhaus C.\_\_\_\_\_-strasse 04, erstellt von E.\_\_\_\_\_, 1986.

Unklar sei unter anderem, welche wissenschaftlichen Methoden angewendet worden seien, mit welchen anderen Bauernhäusern auf dem Gemeindegebiet die Liegenschaft der Beschwerdeführerin konkret verglichen worden sei, oder welche Elemente vorliegend aus welchen Gründen den Ausschlag für die Unterschutzstellung gegeben hätten. Die Begründungsanforderungen an eine belastende Anordnung (in Punkto Qualität und Dichte) seien umso höher, je grösser der Entscheidungsspielraum der Behörde sei und je stärker eine Anordnung in individuelle Rechte eingreife. Der zweiseitige Entwurf des KSI-Inventarblatts sei äusserst oberflächlich, knapp und schwammig formuliert. Die Fotodokumentation sei unbeschriftet und undatiert. Es sei nicht klar, wer diese Fotos angefertigt habe. Es würden zudem wahllos Fotoaufnahmen der beiden Hausteile miteinander vermengt. Die vernehmlassend vorgelegte geordnete und beschriftete Fotodokumentation sehe sie zum ersten Mal; sie sei offensichtlich nachträglich erstellt worden. Der Vergleich mit den der Beschwerdeführerin übermittelten 41 Fotos lasse unschwer erkennen, dass es sich nicht um die gleichen Fotos handle, sie seien teils neu (Fotos Nrn. 1 bis 8, 12, 15, 19, 21 und 22), die Beschriftungen seien nicht durchwegs korrekt und auch nicht datiert. Diese Gehörsverletzung wiege schwer. Zudem seien die beiden Hausteile getrennt besichtigt worden und die Tochter der Beschwerdeführerin als Stellvertreterin ihrer Mutter habe der Besichtigung des südlichen Teils nicht persönlich beiwohnen dürfen. Vom ebenfalls als schützenswert erachteten nordwestseitigen Anbau des Gebäudes C.\_\_\_\_\_-strasse 03 sei kein einziges Foto dokumentiert (Replik S. 3 ff. Rz. 4.a ff.). Der Auszug aus dem KDM wie auch das BHI-Inventarblatt seien nicht mehr aktuell ("veraltet", vgl. Replik S. 2 f. Rz. 3). Es könne auch keine Rede davon sein, dass die Grundstruktur des bestehenden Hauses C.\_\_\_\_\_-strasse 03 der Skizze von Dr. E.\_\_\_\_\_ im BHI-inventarblatt mit Datum vom 26. Mai 1986 entspreche.

Die Beschwerdeführerin wiederholt ebenso die Rüge der unzulässigen Vermengung der Hausteile und Anbauten (S. 10 ff. Rz. 19 ff.). Es erfolge keinerlei Differenzierung zwischen den beiden Hausteilen (und den jeweiligen Anbauten), und zwar weder in Bezug auf den Grad der Schutzwürdigkeit noch in Bezug auf das Schutzziel bzw. den Schutzzumfang. Die Anbauten stammten nicht aus derselben Bauzeit bzw. Epoche wie die Haupthausteile (1750), sondern seien deutlich später erstellt und in der Folge (ab 1930) abgebrochen, durch einen Ersatzneubau ersetzt und kontinuierlich umgebaut und erweitert worden. Der südliche Hausteil sei klarerweise die deutlich bedeutsamere Haushälfte. Zu berücksichtigen sei auch, dass der nördliche Hausteil sowohl nordwest- als auch nordostseitig von Neubauten umrahmt werde. Auch die Bausubstanz der beiden Hausteile unterscheide sich massgeblich. Der nördliche Hausteil samt nordwestseitigem Anbau sei - anders als der südliche Hausteil - in wesentlichen Teilen umgebaut und modernisiert worden.

Es bleibe auch dabei, dass der Schutzzumfang unklar und unverhältnismässig sei (S. 13 ff. Rz. 25 ff.). Es lasse sich nicht abschätzen, was mit der "Pflicht zur Erhaltung des äusseren Erscheinungsbilds bzw. zur Bewahrung der Raumstrukturen" konkret gemeint sei und welche Bauteile der Liegenschaft C.\_\_\_\_\_strasse 03 konkret davon erfasst seien. Die Tragweite der Eigentumsbeschränkung sei unbekannt. Es verbleibe der Beschwerdeführerin keinerlei Rechtssicherheit im Hinblick auf mögliche Handänderung ihrer Liegenschaft. Nicht haltbar mit Blick auf die Verhältnismässigkeit sei auch die fehlende Differenzierung von Schutzziel bzw. Schutzzumfang zwischen dem südlichen und nördlichen Hausteil. Äusserst stossend sei ferner, dass auch innerhalb des nördlichen Hausteils keinerlei Differenzierung stattfinde, obwohl mehrere Räume bereits massgeblich baulich verändert worden seien.

Überdies sei die in § 5 Abs. 1 lit. b DSG vorgesehene Interessenabwägung vom Regierungsrat nicht vorgenommen worden (S. 15 f. Rz. 30 ff.). Ein "hohes" öffentliches Interesse genüge nicht; es bedürfe vielmehr eines überwiegenden öffentlichen Interesses.

**4.1** Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Vorbehalten bleiben Fälle, in denen die Gehörsverletzung nicht besonders schwer wiegt und dadurch geheilt wird, dass die Partei, deren rechtliches Gehör verletzt wurde, sich vor einer Instanz äussern kann, welche sowohl die Tat- als auch die Rechtsfragen uneingeschränkt überprüft. Unter dieser Voraussetzung ist selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Heilung des

Mangels auszugehen, wenn die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (zum Ganzen: BGE 142 II 218 Erw. 2.8.1 S. 226 f.; 137 I 195 Erw. 2.3.2 S. 197 f.; je mit Hinweisen).

**4.2.1** Der E-Mail-Korrespondenz der Beschwerdeführerin und der Denkmalpflege vom 20. Oktober 2022/25. Oktober 2022 (Bf-act. 4.1 und 4.2; vgl. Vi-act. 08) lässt sich entnehmen, dass es kein "vollständiges Fachgutachten gibt (...) im Zusammenhang mit der Inventarrevision" (E-Mail vom 20.10.2022, 13.49 Uhr). Der Beschwerdeführerin wurde nur versichert, dass das externe Fachbüro Dr. D. \_\_\_\_\_ "einen hohen Wissensstand" bzw. "ein hohes Fachwissen" aufweise (E-Mail vom 20.10.2022, 13.49 Uhr). Mit dem E-Mail vom 25. Oktober 2022 wurde der Beschwerdeführerin bestätigt, dass es neben den ihr bereits zugestellten Unterlagen (Auszug aus dem KDM; Fotos der Begehung vom März 2022; BHI; Inventarblatt) "keine weiteren Unterlagen" gebe. Das Inventarblatt sei das Ergebnis der Inventarisierung; es gebe "kein Einzelgutachten, wie Sie es annehmen".

**4.2.2** Aufgrund dieser E-Mail-Korrespondenz ist auch die Vermutung der Beschwerdeführerin, die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren zu den Akten gereichte Fotodokumentation sei nachträglich zusammengestellt und beschriftet worden, nicht haltlos. Anders lässt sich nämlich nicht erklären, dass diese Dokumentation der Beschwerdeführerin trotz deren Nachfragen nach Akten/Entscheidungsgrundlagen im Verwaltungsverfahren nicht bereits zu einem früheren Zeitpunkt ausgehändigt wurde. Die Berechtigung dieser Vermutung wird auch durch den Umstand gestützt, dass eine beschriftete Fotodokumentation im angefochtenen RRB keine Erwähnung findet, wie auch durch die von der Beschwerdeführerin geltend gemachten und überprüfbaren Differenzen bei den Fotos.

**4.2.3** Klarzustellen ist zudem, dass sich bei den Akten auch keine "Beurteilung und Dokumentation der kantonalen Fachstelle" (angefochtener RRB Erw. 2.1) findet, wobei auch unklar bleibt, was damit gemeint ist, ob damit nur die vorerwähnten aktenkundigen Unterlagen oder auch weitere Dokumente mit zu verstehen sind, und welche Beurteilung damit angesprochen wird. "Berichte einer externen Gutachterin sowie der kantonalen Fachstelle" (angefochtener RRB S. 6 Erw. 2.4) sind schlichtweg nicht bei den Akten und existieren offensichtlich nicht.

**4.2.4** Vergleichsweise kann auf VGE III 2020 173 vom 30. Dezember 2020 betr. ein Gebäude aus dem 19. Jahrhundert verwiesen werden, wo sich die Rechtmässigkeit der Unterschutzstellung anhand eines aktenkundigen Berichts der

Denkmalpflege sowie eines externen Gutachtens, das die diesbezüglichen Anforderungen erfüllt (mit u.a. Darstellung der Bauhistorie, Beschreibung, Würdigung, Fazit, Empfehlung), gerichtlich überprüfen liess.

**4.2.5** Auszüge aus den KDM und dem BHI können als Grundlagen (vgl. vorstehend Erw. 1.5.2) in die Berichte der zuständigen (Fach-)Ämter und Begutachter einfließen, einen Fachbericht aber nicht ersetzen. Das Inventarblatt wiederum ist Ergebnis (bzw. muss dies sein) vorausgehender fachlicher Abklärungen; seine Stimmigkeit lässt sich ohne Vorliegen der entsprechenden fachlichen Abklärungen nicht überprüfen.

**4.3.1** Unbestritten ist, dass ein Amtsbericht einer Behörde, welche aufgrund ihrer Tätigkeit über besondere Sachkenntnisse verfügt, ein Gutachten darstellt (angefochtener RRB S. 6 Erw. 2.4). Amtsberichte von Amtsstellen können mündlich oder schriftlich erstattet werden. Da den Verfahrensbeteiligten in Bezug auf Amtsberichte das rechtliche Gehör zu gewähren ist (vgl. Daum, in: Kommentar zum bernischen VRPG, Art. 23 N 2 sowie Art. 19 N 56), müssen mündliche Amtsberichte zwingend in einem Protokoll festgehalten werden (Plüss, a.a.O., § 7 N 60 f.). Das Gleiche gilt für zur Abklärung des Sachverhalts beigezogene Sachverständige, welche gestützt auf ihre besonderen Fachkenntnisse im Rahmen von Gutachten Bericht über die Sachverhaltsprüfung und -würdigung erstatten. Aufgrund des rechtlichen Gehörs haben die Verfahrensbeteiligten ein Recht darauf, in die Äusserungen von beigezogenen Sachverständigen Einblick zu erhalten und dazu Stellung zu nehmen. Sie müssen auch rechtzeitig Gelegenheit erhalten, Einwendungen zu erheben und Ergänzungsfragen zu stellen (Plüss, a.a.O., § 7 N 66 ff.).

**4.3.2** Wie gesagt finden sich bei den Akten weder schriftliche gutachterliche oder Amtsberichte noch entsprechende Protokollierungen mündlicher Sachverhaltsprüfungen und -würdigungen.

**4.4** Aus dem vorstehend Gesagten ergibt sich ohne Weiteres, dass das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin in einer Weise verletzt wurde, die sich durchaus als schwerwiegend qualifizieren lässt. Diese Qualifikation ist letztlich jedoch nicht entscheidend. Dem Verwaltungsgericht, dem grundsätzlich - unter Vorbehalt der zurückhaltenden Beurteilung in Fragen, welche spezielle Fachkenntnisse erfordern (vgl. VGE III 2016 210 vom 25.4.2017 Erw. 3.2 [betr. Amt für Umweltschutz]; VGE III 2014 137 vom 29.10.2014 Erw. 4.3.1 [betr. Tiefbauamt]; VGE III 2013 113 vom 27.11.2013 Erw. 4.3.3 [betr. Denkmalpflege]) - volle Kognition zukommt (vgl. § 55 Abs. 1 VRP), ist eine Überprüfung der Rechtmässigkeit der Unterschutzstellung mangels Vorliegen der entsprechenden Fachberichte nicht

möglich. Dies bedeutet gleichzeitig, dass es an den Grundlagen zur gerichtlichen Beurteilung des Hauptantrages Ziff. 1 sowie des Subeventualantrages Ziff. 3 gebricht. Ebenso besteht bei diesem Verfahrensausgang kein Anlass, im Sinne des prozessualen Antrags ein externes Denkmalschutzgutachten einzuholen.

Es bleibt nur die Rückweisung an die Vorinstanz, damit sie die aufgezeigten Versäumnisse unter Wahrung der Gehörsansprüche der Beschwerdeführerin (vgl. vorstehend Erw. 4.3.1) nachholt.

**4.5** Die Beschwerde ist somit im Sinne der vorstehenden Erwägungen im Eventualantrag (Antrag Ziff. 2) gutzuheissen und zur ergänzenden rechtskonformen Sachverhaltsermittlung und Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

**5.1** Eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu weiterer Abklärung und neuem Entscheid (mit noch offenem Ausgang) gilt nach ständiger Praxis für die Frage der Auferlegung der Gerichtskosten (wie auch der Zusprechung einer Parteientschädigung) als Obsiegen der Beschwerde führenden Partei, und zwar unabhängig davon, ob die Rückweisung überhaupt beantragt oder ob das entsprechende Begehren im Haupt- oder im Eventualantrag gestellt wurde (vgl. Urteile BGer 8C\_78/2009 vom 31.8.2010 [teilweise publ. in BGE 136 II 393 ff.] Erw. 12.1; 8C\_503/2009 vom 6.11.2009 Erw. 5 mit Verweisen; vgl. VGE III 2011 78 vom 27.10.2011 Erw. 5; VGE III 2011 43 vom 6.7.2011 Erw. 5; VGE III 2011 41 vom 14.4.2011 Erw. 3.2.1; VGE II 2008 50 vom 4.3.2009 Erw. 6 f.).

**5.2** Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- gehen somit dem Verfahrensausgang entsprechend zu Lasten der Vorinstanz.

**5.3** Die Vorinstanz hat der beanwalteten Beschwerdeführerin ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend eine Parteientschädigung zu bezahlen. 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, sowie in Berücksichtigung des Umstandes, dass vor dem Verwaltungsgericht im Wesentlichen an die Vorbringen in der Stellungnahme vom 30. November 2022 angeknüpft wurde, und unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

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

1. In Gutheissung der Beschwerde wird der angefochtene RRB Nr. 160/2023 vom 7. März 2023 aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen zur ergänzenden rechtskonformen Sachverhaltsabklärung und Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- werden der Vorinstanz auferlegt. Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

Die Beschwerdeführerin hat am 24. April 2023 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, der ihr aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten ist.

3. Die Vorinstanz hat der beanwalteten Beschwerdeführerin eine Parteien-schädigung von insgesamt Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu bezahlen.

4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde\* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

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

5. Zustellung an:

- die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin (2/R; unter Beilage der Eingabe des Bildungsdepartements/Amtes für Kultur vom 23.8.2023)
- den Regierungsrat (EB)
- das Bildungsdepartement (EB)
- das Amt für Kultur (EB)
- und den Gemeinderat Wollerau (A; z.K.)

Schwyz, 25. August 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: 11. September 2023