

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2024 55

Entscheid vom 13. November 2024

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Monica Huber-Landolt, Richterin
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt M.A. HSG B. _____,

gegen

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

Gegenstand

Umwelt-, Heimat- und Naturschutzrecht (Unterschutzstellung)

Sachverhalt:

A. A._____ (nachstehend: der Eigentümer) ist Alleineigentümer des Grundstückes KTN _01 (2'625 m²), C._____, D._____weg _02, Gemeinde Arth. Das Grundstück liegt mit 2'615 m² in der Wohn- und Gewerbezone WG 3 und mit 10 m² in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen; auf dem Grundstück befindet sich das Gebäude Nr. 652 mit einer Grundfläche von 169 m². Das Haus ist im Bauernhausinventar (BHI) unter der Nummer _03 als historischer Blockbau verzeichnet, aber nicht im Kantonalen Schutzinventar (KSI). In unmittelbarer Nähe befinden sich die E._____ von F._____ sowie die KSI-Objekte Kapelle G._____ (KSI-Nr. _04) und das Haus H._____ (I._____; KSI-Nr. _05). Diese drei Baudenkmäler sind von nationaler Bedeutung.

B. Mit Blick auf eine allfällige Überbauung des Grundstücks nahm der Eigentümer im Herbst 2018 Kontakt mit der kantonalen Denkmalpflege betreffend das bestehende Wohnhaus (nachstehend: Haus D._____weg) auf (Bildungsdepartement [BiD]-act. 01 [= Korrespondenz]/01). Im Oktober 2019 fand eine Begehung des Hauses D._____weg durch die kantonale Denkmalpflege im Beisein des Eigentümers statt (BiD-act. 01/02).

Aufgrund des Schutzverdachts beauftragte die kantonale Denkmalpflege im Januar 2020 das Büro J._____ mit einer bauarchäologischen Untersuchung des Hauses D._____weg (Bauarchäologische Einschätzung, Januar/März 2020 BiD-act. 04 [= Bericht und Literatur]/06; nachstehend: Bericht J._____). Die Abklärungen ergaben, dass das Haus D._____weg in den 1530er-Jahren erbaut worden war.

Die kantonale Denkmalpflege informierte den Eigentümer mit E-Mail vom 27. April 2020 unter Zusendung des Berichts J._____, dass die bauarchäologische Einschätzung und die definitiven Auswertungen der Dendroproben den Schutzverdacht bestätigten.

C. Am 7. April 2022 reichte der Eigentümer das Gesuch für den Abbruch des Wohnhauses ein. Gegen das im Amtsblatt Nr. __ vom ____ 2022 (S. ____) publizierte Bauvorhaben erhoben innert Frist der K._____- und L._____, die M._____, die N._____, der O._____ und die P._____ öffentlich-rechtliche Einsprache.

D. Am 19. Mai 2022 informierte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) den Eigentümer unter Bezugnahme auf das E-Mail vom 27. April 2020 und

zwecks Wahrung des rechtlichen Gehörs, dass der Abbruch nicht bewilligt werden könne und eine Unterschutzstellung beantragt werde. Das Amt für Kultur (Fachstelle Archäologie) verlange zusätzliche Unterlagen/Informationen über Art, Umfang, Fläche, Tiefe und genauen Verlauf der geplanten Bodeneingriffe (BiD-act. 01/04). Hierauf sistierte die kommunale Bauverwaltung das Baubewilligungsverfahren am 30. Mai 2022 bis zum rechtskräftigen Abschluss des Unterschutzstellungsverfahrens (BiD-act. 01/05).

Mit Schreiben vom 13. Juni 2022 lud das Amt für Kultur (kantonale Denkmalpflege) den Eigentümer sowie die Gemeinde unter Beilage des Berichts J. _____ zur Stellungnahme ein (BiD-act. 01/06).

E.1 Mit Beschluss (GRB) Nr. 404 vom 25. Juli 2022 fasste der Gemeinderat seine Beurteilung wie folgt zusammen (BiD-act. 01/11):

1. (Kenntnisnahme vom Schreiben des Amtes für Kultur vom 13.6.2022).
2. Dem Amt für Kultur Kanton Schwyz wird beantragt, eine Interessenabwägung zwischen Schutzfähigkeit der Wohnbaute und den Vorgaben an die Siedlungsverdichtung und Siedlungsqualität, wonach als Zielwerte die Siedlungsdichte in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen bis zum Jahre 2040 um etwa 10% gegenüber der heutigen Dichte gemäss Richtplandtext B-4.1 und B-4.2 Richtplanung Kanton Schwyz zu erhöhen sind, vorzunehmen. Zudem ist die beantragte Schutzwürdigkeit des Wohnhauses in Bezug zur uneingeschränkten und weiterhin wirtschaftlichen privaten Nutzung des Objekts in einem Fachbericht detailliert zu begründen (Geeignetheit, Erforderlichkeit und Zumutbarkeit).
3. Nach Vorliegen dieser Sachverhaltsabklärungen wird sich die Gemeinde Arth hinsichtlich Standpunkt der Schutzwürdigkeit des Objekts im Rahmen des Aufnahmeverfahrens gemäss § 5 Abs. 1 des Gesetzes über die Denkmalpflege und Archäologie Kanton Schwyz vom 6. Februar 2019 (DSG, SRSZ 720.100) äussern.
4. (Zufertigung).

E.2 Mit Stellungnahme vom 9. August 2022 bestritt der Eigentümer die Schutzwürdigkeit des Gebäudes. Die bauarchäologische Untersuchung erachtete er als unzutreffend. Er bezeichnete eine umfassende Begutachtung durch eine externe Expertise für notwendig unter Einbezug von architektonischen und ökonomischen Gesichtspunkten. Eine Unterschutzstellung sei auch nicht mit den Zielen der Teilrevision des RPG (Raumplanungsgesetz) von 2014 zu vereinbaren.

F.1 Mit Schreiben je vom 23. August 2022 äusserte sich die kantonale Denkmalpflege zu den Stellungnahmen des Gemeinderates sowie des Eigentümers

(namentlich betreffend Zuständigkeit des Regierungsrates für die Interessenabwägung sowie des Eigentümers für die Beschaffung von Studien betreffend Verkehrswert des Grundstücks mit und ohne Erhalt der Baute) (BiD-act. 01/13 u. 14).

F.2 Mit Schreiben vom 23. März 2023 reichte der Eigentümer der kantonalen Denkmalpflege eine Machbarkeitsstudie des Architekten Q._____ (ehemaliger Denkmalpfleger des Kantons R._____) vom 9. November 2022 (Version 17.2.2023), Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen der S._____ AG vom 17./20. Februar 2023 sowie eine Nachhaltigkeitsbetrachtung vom 17. Februar 2023 ein. Gleichzeitig äusserte er sich noch einmal ausführlich zur beantragten Nichtunterschutzstellung (BiD-act. 19 sowie 19.1 bis 19.5).

F.3 Mit GRB Nr. 526 vom 23. Oktober 2023 nahm der Gemeinderat Stellung zu den Ausführungen des Eigentümers vom 23. März 2023 samt den damit eingereichten Unterlagen. Der Gemeinderat vertrat die Auffassung, dass das Wohnhaus die Kriterien für eine Schutzwürdigkeit im Sinne von § 3 Abs. 2 lit. b DSG nicht erfülle und beantragte die Nichtunterschutzstellung (Disp.-Ziff. 2).

G. Mit Beschluss (RRB) Nr. 162/2024 vom 5. März 2024 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Das Wohnhaus D._____weg _02, F._____, KTN _01, wird ins KSI unter der Nummer _06 aufgenommen und als regional 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 des Hauses D._____weg _02 in F._____ muss die Planung von der kantonalen Denkmalpflege begleitet werden (§ 6 DSG).
3. Das Objekt ist im Grundbuch anzumerken. Die Kosten trägt der Kanton (Amt für Kultur).
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

H. Gegen diesen RRB Nr. 162/2024 (Versand am 12.3.2024; Zustellung am 14.3.2024) lässt der Eigentümer mit Eingabe vom 18. April 2024 (Postaufgabe am gleichen Tag) unter Beachtung des Fristenstillstandes über die Ostertage fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Es sei der Beschluss Nr. 162/2024 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 5. März 2024 aufzuheben und es sei festzustellen, dass das Wohnhaus D._____weg _02, F._____, KTN _01, nicht schutzwürdig im Sinne des kantonalen Denkmalschutzgesetzes ist und entsprechend nicht ins KSI aufgenommen wird.

2. Eventualiter sei Dispositivziffer 1 des Beschlusses Nr. 162/2024 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 5. März 2024 aufzuheben und das Wohnhaus D._____weg _02, F._____, KTN _01 der Schutzzumfang nach § 5 lit. c DSV (Schutzziel III) zu gewähren.
3. Subeventualiter sei Dispositivziffer 1 des Beschlusses Nr. 162/2024 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 5. März 2024 aufzuheben und von der Bewahrung der Raumstrukturen des Wohnhauses D._____weg _02 abzusehen und Anbauten auf und Nutzung der restlichen Grundstücksfläche im Sinne der unveränderten Variante I der Machbarkeitsstudie vom 9. November 2022 zu ermöglichen.
4. Subsubeventualiter sei der Beschluss Nr. 162/2024 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 5. März 2024 aufzuheben und die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten des Beschwerdegegners bzw. der Vorinstanz.

sowie folgenden

prozessualen Anträgen:

1. Es sei dem Beschwerdeführer vollumfängliche Einsicht in sämtliche vorinstanzlichen Akten zu gewähren und ihm Frist zur Beschwerdeergänzung und Stellungnahme anzusetzen.
2. Es sei ein Augenschein vor Ort durchzuführen.

I. Der Gemeinderat Arth teilt mit GRB Nr. 224 vom 13. Mai 2024 seinen Verzicht auf eine Stellungnahme mit. Das Bildungsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 4. Juni 2024 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers.

J. Der Beschwerdeführer lässt mit Eingabe vom 9. September 2024 replizieren. Das Bildungsdepartement dupliziert mit Schreiben vom 25. September 2024. Der Gemeinderat Arth lässt sich nicht mehr vernehmen. Mit Eingabe vom 29. Oktober 2024 lässt der Beschwerdeführer triplizierend Stellung zur Duplik des Bildungsdepartements nehmen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Die Entscheidungsvoraussetzungen (§ 27 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974) sind gegeben (vgl. auch Beschwerde S. 3 f. Rz. 1 ff.) und werden auch nicht bestritten.

1.2.1 Der Regierungsrat nimmt gemäss § 5 Abs. 1 des Gesetzes über die Denkmalpflege und Archäologie (Denkmalschutzgesetz, DSG; SRSZ 720.100) vom 6. Februar 2019 Objekte nach Anhörung des Eigentümers und der Standortgemeinde ins Schutzinventar auf, sofern a) das Objekt besonders schutzwürdig ist sowie einen erheblichen kulturellen, geschichtlichen, kunsthistorischen oder städtebaulichen Wert aufweist, und 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). Für die Entlassung aus dem Schutzinventar gelten sinngemäss die Vorschriften über die Aufnahme. Der Eigentümer oder die Standortgemeinde können beim Regierungsrat die Entlassung eines Objektes aus dem Schutzinventar beantragen (§ 5 Abs. 3 DSG). Die kantonale Fachstelle für Denkmalpflege ist zuständig für die Überprüfung der Schutzwürdigkeit eines Objekts im Einzelfall (§ 3 Abs. 3 lit. f der Verordnung über die Denkmalpflege und Archäologie [Denkmalschutzverordnung, DSV; SRSZ 720.110] vom 10.12.2019).

Akteure im Rahmen des DSG von Gesetzes wegen sind auf der einen Seite der Regierungsrat, der über die Unterschutzstellung bzw. Aufnahme eines Gebäudes ins KSI wie auch über eine Entlassung entscheidet, auf der anderen Seite die Standortgemeinde sowie der Eigentümer, die vor der Aufnahme eines Gebäudes ins KSI anzuhören sind. Im Rahmen ihrer Zuständigkeit als Baubewilligungsbehörde können die Gemeinden und Bezirke auch die Aufnahme wie die Entlassung aus dem Schutzinventar beantragen. Obwohl im Gesetz nicht explizit erwähnt, kann auch ein Eigentümer einen Antrag auf Aufnahme ins KSI stellen (zu diesem wohl eher seltenen Fall vgl. VGE III 2016 210 vom 25.4.2017 E. 2.3.3 f. sowie E. 4.4.2 [betr. Gemeinde Arth]). Des Weiteren kommen im Rahmen des Vollzugs dem Bildungsdepartement, dem Amt für Kultur sowie der kantonalen Denkmalpflege (und betreffend Archäologie dem Staatsarchiv) Zuständigkeiten zu (vgl. § 1 bis 4 DSV). Der Einbezug Dritter ist im Gesetz nicht vorgesehen. Nichts Anderes lässt sich den Materialien (RRB Nr. 708 vom 19.9.2017 [Bericht und Vorlage des Regierungsrats zum DSG an den Kantonsrat] S. 9) entnehmen (vgl. VGE III 2022 21 vom 28.4.2022 E. 3.3.1). Unbesehen der fehlenden Beschwerdelegitimation im eigentlichen Unterschutzstellungsverfahren bleibt es in einem allfälligen (Gestaltungs-)Planungs- oder Baubewilligungsverfahren einsprache- und beschwerdeberechtigten Dritten unbenommen, geltend zu machen, die Unterschutzstellung eines Gebäudes sei zu Unrecht nicht geprüft bzw. die erforderlichen Abklärungen seien nicht vorgenommen worden (VGE III 2022 21

vom 28.4.2022 E. 3.6.1 mit Hinweis auf 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).

1.2.2 Die Rüge, die (verbands-)beschwerdeberechtigten Verbände und Nachbarn hätten ins Unterschutzstellungsverfahren einbezogen werden müssen (Beschwerde S. 5 Rz. 9), geht daher grundsätzlich fehl. Vorliegend wurde der geplante Abbruch des potenziellen Schutzobjekts bzw. das Neubauvorhaben im Amtsblatt publiziert (vgl. vorstehend Ingress lit. C); somit hatten neben den (verbands-)beschwerdeberechtigten Verbänden, welche Einsprache erhoben haben (vgl. vorstehend Ingress lit. C), auch allfällige weitere einspracheberechtigte Dritte die Möglichkeit gehabt, Baueinsprache zu erheben und eine allfällige Schutzwürdigkeit des bestehenden Gebäudes geltend zu machen.

Nachdem Schutzverbände öffentlich-rechtliche Baueinsprache erhoben haben, hätte es sich im konkreten Fall aus verfahrensökonomischen Gründen durchaus gerechtfertigt, diese Schutzverbände auch ins Unterschutzstellungsverfahren einzubeziehen (beizuladen), zumal der Konnex mit dem für die Dauer des Unterschutzstellungsverfahrens sistierten Baubewilligungsverfahren vorliegend nicht zu übersehen ist und allfällige zusätzliche Argumente der Schutzverbände betreffend eine (Nicht-)Unterschutzstellung nicht erst nachträglich im Baubewilligungsverfahren noch einmal zu hören wären. Rechtsverbindliche Konsequenzen für das vorliegende Verfahren im Sinne einer Aufhebung des angefochtenen RRB und/oder einer Rückweisung der Sache an den Regierungsrat lassen sich hieraus jedoch nicht ableiten.

1.3.1 Der Beschwerdeführer macht eine multiple Verletzung des rechtlichen Gehörs (namentlich betreffend Sachverhaltsfeststellungen, Beweiswürdigung) wie auch des Untersuchungsgrundsatzes geltend (Beschwerde S. 5 ff. Rz. 10.; vgl. S. 10f. Ziff. 12.2; S. 12 Ziff. 12.4.1 f.; S. 25 Ziff. 15.3; S. 26 f. Ziff. 15.4 f. u.w.; Replik S. 7 f. Ziff. 6.1, S. 13 Ziff. 7.7; Triplik S. 1). Wenn er weiter rügt, der Regierungsrat äussere sich nicht dazu, weshalb verschiedenen Anträgen nicht gefolgt worden sei, behauptet er inhaltlich auch eine Verletzung der Begründungspflicht.

1.3.2 Die Behörde räumt den Parteien das Recht ein, sich zu den für die Verfügung oder den Entscheid massgebenden Tatsachen zu äussern und an den Beweisabnahmen teilzunehmen (§ 21 Abs. 1 VRP). Sie hat Äusserungen der Parteien zu würdigen (§ 21 Abs. 2 VRP). Den Parteien steht das Recht zur Akteneinsicht zu (§ 22 VRP). Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst als Mitwirkungsrecht weiter all jene Befugnisse, die den Betroffenen einzuräumen sind, damit sie ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen können. Die Betroffenen

haben insbesondere Anspruch auf Äusserung zur Sache vor Fällung des Entscheids, auf Abnahme ihrer erheblichen, rechtzeitig und formrichtig angebotenen Beweise und auf Mitwirkung an der Erhebung von Beweisen oder zumindest auf Stellungnahme zum Beweisergebnis. Das Gericht kann jedoch Beweisanträge ablehnen, wenn es aufgrund bereits abgenommener Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener antizipierter Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 147 IV 534 E. 2.5.1; 144 II 427 E. 3.1.3; je mit Hinweisen).

Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung auch, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung 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 widerlegt. 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 (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18.4.1999; BGE 143 III 65 E. 5.2; BGE 142 II 49 E. 9.2; BGE 141 III 28 E. 3.2.4; BGE 141 V 557 E. 3.2.1; Urteil BGer 1C_318/2019 vom 31.8.2020 i.Sa. H. vs. GR Wollerau E. 4).

1.3.3 Die Rüge(n) der Verletzung des rechtlichen Gehörs kann/können nicht verfassen. Der Regierungsrat hat den als rechtserheblich erachteten Sachverhalt ausführlich dargelegt, die vom Beschwerdeführer erstellten und eingereichten Unterlagen, dessen Vorbringen wie auch die vom Gemeinderat zugunsten des Beschwerdeführers vorgebrachten Argumente rechtsgenügend gewürdigt und bei seiner Entscheidfindung berücksichtigt. Für die (umfassende) Begründung des angefochtenen RRB spricht im Übrigen allein der Umfang der (allerdings übersichtlich strukturierten) Rechtsschriften des Beschwerdeführers. Soweit der Regierungsrat auf das eine oder andere Argument nicht eingegangen ist und/oder nicht weitere Unterlagen und Stellungnahmen beim Beschwerdeführer eingeholt hat, tat er dies in zulässiger und vorliegend nicht zu beanstandender antizipierter Beweiswürdigung.

1.4.1 Ein Anspruch auf Zustellung des "beabsichtigten Entscheids" - unter Einschluss des vorgesehenen Schutzzieles (§ 5 DSV) und/oder der Einstufung (vgl. § 7 DSV: national, regional oder lokal) - vor dessen Erlass zur Stellungnahme (Beschwerde S. 6 unten; Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 23.3.2023 [BiD-act. 01/19] S. 8 Ziff. 5) an einen Beschwerdeführer besteht nicht bzw. sieht weder das DSG noch das VRP vor. Das VRP verlangt zum einen (nach wie vor) grundsätzlich nur einen einfachen Schriftenwechsel (vgl. § 41 VRP), was durch das von der Rechtsprechung entwickelte "ewige Replikrecht" indes mittlerweile überholt ist (vgl. BGE 149 III 237 E. 3.1; BGE 133 I 98 E. 2.1). Zum andern räumt selbst dieses Replikrecht keinen Anspruch auf eine Stellungnahme zu einem Entscheidentwurf (vergleichbar mit dem invalidenversicherungsrechtlichen Vorbescheidverfahren) ein. § 5 DSG (vgl. vorstehend E. 1.2.1) regelt das Verfahren unmissverständlich: aus Abs. 2 ergibt sich einzig, dass die "Anhörung" des Eigentümers und der Standortgemeinde gemäss Abs. 1 auch die Gelegenheit für eine schriftliche Stellungnahme beinhalten muss. Anschliessend ergeht der begründete, anfechtbare Aufnahmeentscheid.

Vorliegend hat das Bildungsdepartement dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 23. August 2022 nach dessen Stellungnahme vom 9. August 2022 (vgl. vorstehend Ingress lit. E.2) "erneut das rechtliche Gehör nach § 5 DSG" gewährt, verbunden mit der Aufforderung, die erforderlichen Studien beizubringen und mit der Ankündigung, dass das Geschäft anschliessend dem Regierungsrat zum Entscheid vorgelegt werde (BiD-act. 01/13). Diese Entscheidfindung erfolgt entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nicht im "Dialog" (Beschwerde S. 6 unten). Dies gilt insbesondere auch für die Einstufung des Schutzobjektes und die Schutzziele.

Dem Regierungsrat kann somit keine Verletzung von Verfahrensrechten des Beschwerdeführers vorgeworfen werden.

1.4.2 Nicht verfangen kann auch der Hinweis des Beschwerdeführers, in der Machbarkeitsstudie werde von einer Ausnützung (AZ) von 0.65 ausgegangen, während gemäss Art. 30 Abs. 2 des kommunalen Baureglements (BauR) vom 8. Dezember 1991 (und seitherigen Änderungen; Stand Gemeindeversammlung 1.12.2023) mit einer Gewerbeausnützung von mindestens 20 % eine AZ von 0.75 möglich sei. Der Regierungsrat habe den Beschwerdeführer nicht hierauf aufmerksam gemacht. Zudem wäre die Variante I nur mit zwei Ausnahmegewilligungen möglich (betr. Unterschreitung Strassenabstand und Parkflächen). Damit sei der Sachverhalt falsch festgestellt worden (Beschwerde S. 7 ff. Ziff. 11.1 ff.).

Mit Q._____ (Architekt ETH, Fachsekretär der Stadtbildkommission T._____ und ehrenamtlicher Mitherausgeber der _____ Architekturzeitschrift U._____, kantonaler Denkmalpfleger R._____ von 2008 bis 2021) sowie der S._____ AG haben ausgewiesene Fachpersonen/-unternehmungen, welche fraglos auch Baureglemente zu lesen und verstehen wissen, die Machbarkeitsstudie ausgearbeitet. Diese wurden denn - zweifelsohne in Kenntnis der differenzierten AZ in der WG3 mit und ohne Gewerbenutzung - auf das "Erreichen der baugesetzlich möglichen Ausnützung durch Wohnnutzung" ausgerichtet (BiD-act. 01/19.1 [Machbarkeits-Studie S. 2]). Es dürfte denn auch notorisch sein, dass eine (maximale) Wohnnutzung einen höheren Ertrag abwirft als eine Nutzung durch Gewerbe(anteile). Des Weiteren geht/ging es bei den Machbarkeitsstudien nicht um die Ausarbeitung baubewilligungsfähiger Bauprojekte. Vielmehr soll damit aufgezeigt werden, "ob und in welchem Umfang eine allfällige Unterschützstellung des Hauses die finanziellen Interessen des Grundeigentümers tangiert" (vgl. BiD-act. 01/13 [Schreiben der Denkmalpflege vom 23.8.2022 an den Beschwerdeführer]).

1.4.3 Der Beschwerdeführer macht replizierend (S. 8 Ziff. 6.1.2) eine Rechtswidrigkeit des Verfahrens geltend, weil dem Beschwerdeführer die Sachverhaltsabklärung betreffend den Wert des Grundstückes bei einer Unterschützstellung, etc. überbunden wurde. Dies ist indes nicht zu beanstanden. Dem Untersuchungsgrundsatz der Behörden (§ 18 VRP) steht die Mitwirkungspflicht der Parteien (§ 19 VRP) gegenüber. Die Beibringung der Grundlagen für die im Rahmen der Interessenabwägung und Verhältnismässigkeit zu berücksichtigenden privaten Interessen der Privatperson zu überbinden, entspricht den allgemeinen Beweisgrundsätzen.

1.4.4 Soweit sich die Geltendmachung unvollständiger und unzutreffender Sachverhaltsfeststellungen auf die bauarchäologische Beurteilung bezieht (Beschwerde S. 8 Ziff. 11.3), betrifft dies im Kern die entsprechende regierungsrätliche Beweiswürdigung und ist dem folglich bei der materiell-rechtlichen Prüfung des angefochtenen RRB Rechnung zu tragen.

1.4.5 Soweit der Beschwerdeführer bemängelt, die in Ziff. 1.12 des angefochtenen RRB wiedergegebene Mitteilung der kantonalen Denkmalpflege sei nicht dokumentiert (Beschwerde S. 8 Ziff. 11.3; vgl. Beschwerde S. 9 f. Ziff. 12.2), ist dem Bildungsdepartement beizupflichten (Vernehmlassung S. 3 ad 11.3), dass es sich hier um keine neue und/oder überraschende Äusserung handelt. Inhaltlich übernimmt - was dem Beschwerdeführer aufgrund der Korrespondenz mit der kanto-

nenalen Denkmalpflege klar sein musste (vgl. vorstehend Ingress lit. B und lit. D) - die kantonale Denkmalpflege die Beurteilung des von ihr veranlassten Berichts J. _____ (vgl. S. 4 dieses Berichts [= BiD-act. 04/06] "Anlass der Untersuchung"), zu welcher sich der Beschwerdeführer (einlässlich) äussern konnte und geäußert hat.

1.4.6 Unbegründet ist die Rüge der Verletzung der Dokumentations- bzw. Aktenführungspflicht (Beschwerde S. 8 Ziff. 11.3; vgl. sinngemäss auch Replik S. 3 ff. Ziff. 5). Die Akten sind übersichtlich gegliedert nach Korrespondenz (01), Pläne (02), Fotos (03) sowie Berichte und Literatur (04).

1.5 Der Beschwerdeführer beantragt einen Augenschein sowie die Parteibefragung und Zeugenbefragungen bzw. schriftliche Auskünfte von Zeugen.

1.5.1 Beweismittel sind neben anderen der Augenschein und die Parteibefragung (§ 24 Abs. 1 lit. d und f VRP). Lässt sich der Sachverhalt auf Grund dieser Beweiserhebungen im Sinne von § 24 Abs. 1 VRP nicht genügend abklären, kann die Behörde auch Zeugen einvernehmen (§ 24 Abs. 2 VRP).

Bei der Beurteilung der Frage, ob solche Beweismittel notwendig sind, kommt der entscheidenden Behörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu (vgl. statt Vieler VGE III 2014 136 vom 30.3.2016 E. 7.2; VGE 1032/05 vom 28.9.2005 E. 1.2; Plüss, in: Kommentar VRG, § 7 Rz. 67 m.H.; Urteil BGer 1A.202/2003 vom 17.2.2004 E. 2).

1.5.2 Vorliegend ist das Äussere und Innere des Hauses D. _____ weg mit - allerdings unbeschrifteten - über 50 Fotos dokumentiert (BiD-act. 03), die gleichwohl einen umfassenden Eindruck in den Zustand des Gebäudes vermitteln können. Eine (beschriftete) Fotodokumentation (mit Datum vom 25.1.2024) wurde auch von der kantonalen Denkmalpflege erstellt. Der Bericht J. _____ enthält unter anderem eine Plandokumentation und ebenfalls diverse Abbildungen, teils auch Detailaufnahmen zur Materialisierung/Bausubstanz und deren Zustand (hierzu vgl. auch BiD-act. DVD_Bericht V. _____, BiD-act. DVD_Raumbuch D. _____ weg _02 von U. J. _____ vom 23.1.2020 sowie das dendrochronologische Gutachten des W. _____ vom 20.2.2020 [BiD-act. DVD_LRD7853]). Ebenso befinden sich beispielsweise Planunterlagen zur geschützten E. _____ bei den Akten (BiD-act. 04/01).

Angesichts dieser vorbildlichen Dokumentation kann ohne Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes und des rechtlichen Gehörs von einem Augenschein abgesehen werden. Anzuführen ist, dass die fragliche DVD samt Bezeichnung der

jeweiligen Berichte im Bericht J. _____ als "Beilage" aufgeführt wird und deren Existenz dem Beschwerdeführer daher fraglos bekannt sein konnte und musste, zumal die kantonale Denkmalpflege dem Beschwerdeführer am 13. Juni 2022 Frist bis 15. Juli 2022 mit Verlängerung bis 14. August 2022 zur Stellungnahme zum Bericht J. _____ gewährte (BiD-act. 01/06 und 01/10) und die Nennung der Abbildungshinweise und Auflistung der Beilagen auf S. 22 der Aufmerksamkeit des Beschwerdeführers kaum entgangen sein konnte. Das Festhalten an der Rüge der diesbezüglichen Verletzung des rechtlichen Gehörs (Replik S. 3 Ziff. 5.1) entbehrt einer Grundlage.

Selbst wenn diesbezüglich auf eine Verletzung des rechtlichen Gehörs im Verwaltungsverfahren erkannt werden müsste, wäre diese Verletzung vor dem Verwaltungsgericht geheilt worden, nachdem dem Beschwerdeführer mit gerichtlichem Schreiben vom 27. Juni 2024 der vom Bildungsdepartement eingereichte Stick mit den vorinstanzlichen Akten zugestellt worden war; der Beschwerdeführer anerkennt replizierend auch (S. 2 Ziff. 2), dass er im vorliegenden Verfahren Einsicht in die ihm zugestellten Akten nehmen konnte; hierzu äusserte er sich auch einlässlich (vgl. Replik S. 4 ff. Ziff. 5.2 ff.) Von einer schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs kann ohnehin keine Rede sein, da die Inhalte der betreffenden Dokumente in den Bericht J. _____ eingeflossen sind. Dass die Annahme, die betreffenden Dokumente hätten (auch) dem Regierungsrat nicht vorgelegen (Beschwerde S. 11 Ziff. 12.2), einer Grundlage entbehrt, ist angesichts der von der Vorinstanz eingereichten Akten nicht eigens zu sagen.

1.5.3 § 24 Abs. 2 VRP stellt klar, dass es sich bei der Zeugenbefragung um ein subsidiäres Beweismittel handelt. Angesichts des wie gesagt gut dokumentierten Sachverhaltes ist nicht ersichtlich, welche zusätzlichen Erkenntnisse, die überdies entscheiderelevant sein müssten, eine Zeugenbefragung noch zu Tage fördern könnte. Soweit eine schriftliche Zeugenbefragung beantragt wird, ist abgesehen davon nicht einzusehen, weshalb allfällige schriftliche Stellungnahmen von Zeugen vom Beschwerdeführer nicht im Rahmen der Schriftenwechsel beigebracht werden konnten. Das Gleiche gilt für die beantragte Parteibefragung. Da der Beschwerdeführer seinen Standpunkt mit Rechtsschriften ausführlich darlegen konnte, können zusätzliche entscheiderelevante Erkenntnisse aufgrund einer Parteibefragung ausgeschlossen werden.

1.5.4 Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs des Beschwerdeführers infolge Nichtabnahme der erwähnten offerierten Beweismittel kann somit ausgeschlossen werden.

2.1 Die in Art. 26 BV gewährleistete Eigentumsgarantie umfasst die Baufreiheit, welche die Nutzung eines Grundstücks durch Überbauung schützt. Die Unterschutzstellung 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 E. 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 E. 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 E. 9.3).

2.2 Das DSG sowie die dazugehörige Verordnung (DSV) 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).

2.3.1 Die Beurteilung, ob die Schutzkriterien erfüllt sind (vgl. vorstehend E. 1.2.1), wurde vom Gesetzgeber dem Regierungsrat übertragen; er wurde auch mit dem Vollzug und dem Erlass der erforderlichen Vollzugsvorschriften beauf-

tragt sowie der Aufsicht über die Gemeinden und Bezirke beim Vollzug des Gesetzes (§ 20 Abs. 1 und 2 DSG; vgl. auch § 59 Abs. 1 Verfassung des Kantons Schwyz [KV; SRSZ 100.100] vom 24.11.2010). Zum einen wurde diese Regelung damit begründet, dass die Unterschutzstellung von Objekten zwar einen (weitreichenden) Eingriff ins Eigentumsrecht darstellt (RRB Nr. 708/2017 vom 19.9.2017 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.

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

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

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

- a) wichtige Zeugen der Schwyzer oder K. _____ 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.

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

2.3.3 Mit VGE III 2021 18 vom 31. Mai 2021 (= EGV-SZ 2021 B 8.5; E. 3.3.5 mit Hinweis auf die Materialien) hat das Verwaltungsgericht ausgeführt, dass nicht gesagt werden kann, dass diese Umschreibungen nicht den Vorgaben des Gesetzes ("kulturell, geschichtlich, kunsthistorisch oder städtebaulich", "erheblicher Wert") gerecht werden. Bei diesen Umschreibungen im (formellen) Gesetz handelt es sich um offen formulierte (unbestimmte) Rechtsbegriffe, welche dem Rechtsanwender bei deren Ausfüllung einen weiten Ermessensspielraum eröffnen. Der Regierungsrat hat - entsprechend seinem Vollzugauftrag - diesen unbestimmten Begriffen in § 6 Abs. 1 DSV einen konkreteren Inhalt gegeben und sie dadurch insbesondere eingengt. Diese Ausfüllung unbestimmter Rechtsbegriffe im Gesetz steht gleichzeitig auch im Zeichen der Rechtssicherheit und rechtsgleichen Behandlung betroffener Eigentümer. Die Rechtssicherheit wurde denn auch unisono als ausdrückliches Ziel des DSG genannt.

2.4 Zum öffentlichen Interesse hat das Verwaltungsgericht im VGE III 2021 18 vom 31. Mai 2021 (= EGV-SZ 2021 B 8.5; E. 4.3.2 ff.) Folgendes erwogen:

4.3.2 (...).

Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmalern liegen nach der Rechtsprechung allgemein im öffentlichen Interesse (Urteile BGer 1C_499/2019 vom 7.7.2020 E. 3.3; 1C_553/2010 vom 23.2.2011 E. 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 E. 11.3; 1C_499/2019 vom 7.7.2020 E. 3.3; 1C_101/2010 vom 11.5.2010 E. 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 E. 3.3 mit Hinweisen; BGE 118 Ia 384 E. 5a S. 389; 120 Ia 270 E. 4a S. 275; 135 I 176 E. 6.2 S. 182; je mit Hinweisen). Wo es um die Frage geht, in welchem Umfang ein Objekt geschützt werden soll, ist zu beachten, dass ein Bauwerk nach den praktizierten Grundsätzen der Denkmalpflege grundsätzlich als Ganzes betrachtet wird, zu dem auch weniger bedeutungsvolle Räume gehören können. Der Schutz einzelner Bauteile ohne Rücksicht auf das Zusammenwirken von Innerem und Äusserem entspricht den heutigen Auffassungen über den Denkmalschutz nicht mehr (BGE 120 Ia 270 E. 4.b; BGE 118 Ia 384 E. 5.3; Urteile BGer 1C_300/2011 vom 3.2.2012 E. 5.1.2; 1P.79/2005 vom 13.9.2005 E. 4.3).

Zu berücksichtigen ist des Weiteren zum einen, dass sich der Denkmalschutz heute nicht nur auf Altertümer und Bauten von überragender Schönheit, kunsthistorischem Wert und geschichtlicher Bedeutung erstreckt, sondern auch auf Objekte aus neuerer Zeit und auf Gebäude, welche für ihre Entstehungszeit charakteristisch sind (Urteil BGer 1C_55/2011 vom 1.4.2011 E. 6.1 mit zahlreichen

Hinweisen, u.a. auf BGE 121 II 8 E. 3b, Urteil BGer 1P.67/1986 vom 2.7.1986, in: ZBI 88/1987 S. 538; W. Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, 2008, S. 183 ff.). Zum andern dürfen Denkmalschutzmassnahmen als häufig schwerwiegende Eigentumseingriffe nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden. Sie müssen breiter abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung befürwortet werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können (Urteil BGer 1C_55/2011 vom 1.4.2011 E. 6.1; BGE 135 I 176 E. 6.2). Die Frage, ob die Schutzwürdigkeit der betroffenen Gebäude oder Anlagen für einen "Allgemeinbetrachter" oder "Durchschnittsbürger" ohne Weiteres erkennbar ist, ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung indessen kein entscheidendes Kriterium für die Bejahung des öffentlichen Interesses an der Unterschutzstellung (Urteil BGer 1C_55/2011 vom 1.4.2011 E. 6.3.2).

4.3.3 Der RRB Nr. 708/2017 definiert "Denkmalpflege und Archäologie als öffentliche Aufgabe" (S. 2 Ziff. 2.1.1). Es kann kaum in Abrede gestellt werden, dass öffentliche Aufgaben schon im Grundsatz von einem öffentlichen Interesse abgedeckt sind und/oder von öffentlichem Interesse sein müssen. Andernfalls verkäme die öffentliche Aufgabe zu einem sinnentleerten Selbstzweck. Gemäss den Ausführungen in diesem RRB (unter Ziff. 2.1.1) verfügt der Kanton Schwyz über eine enorm vielfältige Kulturlandschaft sowie eine reichhaltige Baukultur. Es wird weiter ausgeführt, dass die schützenswerten Einzelobjekte zusammen mit den bedeutenden Ortsbildern einen wesentlichen Teil der kollektiven Identität ausmachen. Diese Zeugen der Vergangenheit seien "für die Gesellschaft wichtige Orientierungspunkte in einer schnelllebigen, globalen und zunehmend virtuell geprägten Welt". Es sei folgerichtig, dass die Pflege der Denkmäler als öffentliche Aufgabe betrachtet werde; Denkmalschutz und Denkmalpflege seien öffentliche und wichtige Aufgaben des Staates.

Dieses derart umschriebene öffentliche Interesse artikuliert sich in der Zweckbestimmung des DSG (§ 1), wonach das Gesetz unter anderem die Erhaltung der Kulturdenkmäler bezweckt, wozu auch der Schutz von Einzelbauten unter Einbezug ihrer Ausstattung und der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung zählt (vgl. § 3 Abs. 2 lit. b DSG). Das allgemeine öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung, wie es sich aus dem Gesetz ergibt, bedarf mithin nicht einer eigenen (einlässlichen) Beurteilung.

Das gewissermassen individualisierte öffentliche Interesse am Schutz eines Einzelobjektes widerspiegelt sich in den ebenfalls im Gesetz bzw. der Verordnung normierten Kriterien (§ 3 Abs. 1 DSG und § 5 Abs. 1 lit. a DSG i.V.m. § 6 Abs. 1 DSV). Sind diese Kriterien bzw. ist eines davon gegeben, ist auch das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung - unter Vorbehalt entgegenstehender öffentlicher oder privater Interessen (§ 5 Abs. 1 lit. b DSG) - grundsätzlich gegeben. Die Grundlagen für die Beurteilung der Kriterien liefern die Fachleute (vgl. § 3 Abs. 3 lit. f DSV).

4.3.4 Die Gewichtigkeit des öffentlichen Interesses und dessen Konsequenzen für die Intensität der Unterschutzstellung sind indes gemäss der erwähnten bundesgerichtlichen Rechtsprechung (erst) bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne zu prüfen. (...).

2.5 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 Baute ist (BGE 126 I 219 E. 2c). Demnach können sehr erhebliche finanzielle Interessen der Verfolgung eines weniger gewichtigen öffentlichen Interesses im Wege stehen. Rein finanziellen Interessen der Grundeigentümer, insbesondere auch solchen an einer höchstmöglichen Ausnützung, kommt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung im Verhältnis zu gewichtigen öffentlichen Interessen an raumplanerischen oder denkmalschützerischen Massnahmen grundsätzlich kein entscheidendes Gewicht. Selbst sehr grosse finanzielle Interessen der Grundeigentümerschaft müssen gewichtigen öffentlichen Interessen des Denkmalschutzes weichen, weil sonst das Gemeinwesen kaum noch Bauten unter Schutz stellen könnte (Urteile BGer 1C_136/2023 vom 27.12.2023 E. 5.5.3; 1C_514/2020 vom 2.5.2021 E. 9.1; 1P.509/1995 vom 30.9.1996 E. 4b; 1P.584/1994 vom 23.6.1995 E. 6b, publ. in: ZBI 1996 S. 366 ff.).

So nahm das Bundesgericht beispielsweise an, bei einem erheblichen Schutzinteresse bezüglich eines ehemaligen Badehotels könnten Mehrkosten einer Sanierung gegenüber einem Neubau von Fr. 200.--/m³ nicht als unverhältnismässig gelten (Urteil BGer 1P.509/1995 vom 30.9.1996 E. 4f). Sodann qualifizierte das Bundesgericht die Unterschutzstellung eines Wohnhauses, die eine moderne Wohnnutzung nicht verunmöglichte und bauliche Eingriffe zur Verbesserung der Isolation erlaubte, nicht als unzumutbar (Urteil BGer 1C_543/2009 vom 15.3.2010 E. 2.6). Die integrale Unterschutzstellung eines helvetischen Doppelwohnhauses wurde als zumutbar qualifiziert, weil damit die weitere Nutzung zu Wohnzwecken nicht verunmöglicht wurde und die erforderliche Sanierung gegenüber einem Ersatzbau keine unzumutbaren Mehrkosten verursachte (Urteil BGer 1C_368/2019 vom 9.6.2020 E. 11.4). Sodann erachtete das Bundesgericht die Unterschutzstellung einer Gründersiedlung, die namentlich bezüglich der Verbesserung der Isolation und des Ersatzes von Leitungen einen grossen Sanierungsbedarf aufwies, als zumutbar, obwohl die Eigentümer einwendeten, die Sanierung sei überaus teuer, ohne qualitativ den Standard eines Neubaus zu erreichen (Urteil BGer 1C_128/2019 vom 25.8.2020 E. 10, insb. E. 10.3 und 10.4;

zum Ganzen Urteil BGer 1C_514/2020 vom 5.5.2021 E. 9.1). In diesem letztgenannten Urteil waren die notwendigen Sanierungskosten für das unter Schutz gestellte einstöckige Einfamilienhaus mit Fr. 790'000.-- bis Fr. 960'000.-- (im Jahr 2019) doppelt so hoch wie die ursprünglichen Kosten (im Jahr 1985).

2.6.1 Einem Entscheid zur Schutzwürdigkeit eines Objekts hat, wie erwähnt (vorstehend E. 2.4 mit zit. E. 4.3.2), 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 E. 2.1.3 m.H.a. VGE III 2014 116 vom 25.11.2014 E. 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, 3. A., § 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). Solche triftigen Gründe liegen etwa vor, wenn ein Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält (Urteil BGer 1C_595/2013 vom 21.2.2014 E. 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 E. 3.2 m.H.). Das Abstellen auf eine nicht schlüssige Expertise bzw. der Verzicht auf die gebotenen zusätzlichen Beweiserhebungen kann gegen das Verbot willkürlicher Beweiswürdigung verstossen (Urteil BGer 1C_288/2012 vom 24.6.2013 E. 2.4.3). Das

Gleiche gilt auch, wenn ein Gericht oder eine Behörde auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen zieht.

2.6.2 Der RRB Nr. 708/2017 (S. 6) nennt als Grundlagen für die Prüfung einer allfälligen Schutzwürdigkeit das BHI, die Kunstdenkmäler-Inventare (KDM) und das Inventar der neueren schweizerischen Architektur (INSA).

3.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB zunächst den Sachverhalt und bisherigen Verfahrensverlauf dargelegt (S. 1 ff. Ziff. 1.1 bis Ziff. 1.13). Unter anderem zitiert er (Ziff. 1.3) insbesondere das Fazit des Berichts J. _____ (S. 19) und fasst die vom Beschwerdeführer eingereichte Machbarkeitsstudie und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zusammen (Ziff. 1.10 bis Ziff. 1.10.4). In Ziff. 1.13 gibt der Regierungsrat folgende zusammenfassende Beurteilung des Bildungsdepartements wieder (Ziff. 1.13):

- die bauzeitliche Substanz ist zu einem sehr grossen Teil erhalten;
- das Gebäude ist in einem guten baulichen Zustand und damit schutzfähig;
- das Haus war bis vor wenigen Jahren bewohnt und kann auch inskünftig zu Wohnzwecken genutzt werden;
- mit der Aufnahme ins KSI kann ein Bauzeug aus dem mittleren 16. Jahrhundert erhalten werden;
- an die Restaurierung können Beiträge beantragt werden.

In den Erwägungen führt der Regierungsrat anschliessend namentlich Folgendes aus:

- Mit dem Bericht J. _____ sowie der Würdigung der kantonalen Fachstelle liege der erforderliche wissenschaftliche Befund vor; die Schutzwürdigkeit würde klar bestätigt (E. 2.2 ff.).
- Das Haus D. _____ weg erfülle als spätmittelalterlicher Blockbau mit einem hohen Anteil an originaler Bausubstanz das Aufnahmekriterium gemäss § 6 Abs. 1 lit. d DSV für die Aufnahme ins KSI (E. 2.4).
- Es gebe keinen Numerus Clausus geschützter und zu schützender Objekte; die Zahl geschützter Objekte könne daher grundsätzlich kein Kriterium für eine Aufnahme ins KSI sein (E. 2.5).
- Der Bestand an hoch- und spätmittelalterlichen Holzhäusern stelle sich insbesondere für den Kanton Schwyz im überregionalen Vergleich als einzigartig heraus; das Haus D. _____ weg reihe sich in diesen Bestand ein und sei aufgrund seines Erhaltungszustandes, den noch vorhandenen bautypologischen Merkmalen und des bauzeitlichen Bestandes von öffentlichem Interesse (E. 2.6).

- Eine angemessene Verdichtung des Grundstücks bzw. eine mögliche Weiterentwicklung sei jedoch auch mit dem Erhalt des historischen Blockbaus möglich (E. 2.7).
- Die Machbarkeitsstudie zeige zwei Lösungsansätze auf, die mit Blick auf den Umgebungsschutz jedoch kritisch zu hinterfragen seien. Durch die Variante I werde die Wirkung des potenziellen Schutzobjektes beeinträchtigt; durch die Variante II die benachbarten Schutzobjekte. Für beide Varianten der Machbarkeitsstudie sei von der Eigentümerschaft die maximale Ausnützung gefordert worden. Grundsätzlich könne festgehalten werden, dass eine maximale Ausnützung des Grundstücks bei beiden Varianten zu unbefriedigenden Lösungen führe und für das Ortsbild wie für das potenzielle Schutzobjekt nicht angemessen sei (E. 2.7; vgl. E. 2.10 f.).
- Die Restaurierung vergleichbarer Objekte zeige, dass Blockbauten sehr wohl wärmedämmend werden könnten; ebenso könnten niedrige Raumhöhen verbessert werden. Zeitgemässes Wohnen sei durchaus möglich (E. 2.8).
- Die Kosten für den Erhalt und Erweiterung blieben gemäss den Berechnungen der S._____ AG durchaus im zumutbaren Rahmen; die Unterschutzstellung sei verhältnismässig. Die rein finanziellen privaten Interessen der Bauherrschaft seien nicht höher zu gewichten als das öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung des Objektes (E. 2.9; vgl. E. 2.12).
- In unmittelbarer Nähe des Hauses D._____weg befänden sich drei Schutzobjekte. Seien Veränderungen in unmittelbarer Nähe eines unter Bundesschutz stehenden Gebäudes geplant, die dessen Wirkung und Eigenart beeinträchtigen könnten, sei die kantonale Denkmalpflege verpflichtet, den Bund zu informieren. Im Zweifelsfall sei ein Gutachten der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) und der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) einzuholen. Dies müsse umso mehr gelten, als die kantonale Denkmalpflege anerkenne, dass Neubauten die Wirkung und Eigenart des Schutzobjektes beeinträchtigen könnten (E. 2.14).
- Mit Blick auf die umfangreich vorhandene originale Bausubstanz sowie die hochwertige konstruktive und statische Bedeutung des Blockbaus sei es angezeigt, den Schutzzumfang nach § 5 lit. b DSV (Schutzziel II: Pflicht zur Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes, Bewahrung der Raumstrukturen) festzulegen (E. 2.16).

3.2 Der Beschwerdeführer macht namentlich geltend:

- beim Haus D. _____weg seien die Anforderungen an ein Schutzobjekt nicht erfüllt: weder sei es schutzwürdig noch schutzfähig (Beschwerde S. 9 f. Ziff. 12);
- die Voraussetzungen für die Aufnahme ins KSI seien nicht erfüllt (Beschwerde S. 13 f. Ziff. 13);
- einer Aufnahme ins KSI stünden gewichtige öffentliche Interessen entgegen (wie z.B. Siedlungsverdichtung; Bekämpfung der Wohnungsknappheit; Kritik an der Machbarkeitsstudie trotz deren Verzichts auf maximale Ausnützung; überbewerteter Umgebungsschutz, der zudem in die kommunale Beurteilungszuständigkeit falle; kein städtebaulicher und ortsprägender Wert des Hauses D. _____weg; Widerspruch einer Unterschutzstellung zum kommunalen Richtplan; Unvereinbarkeit mit einer ökologischen und energieeffizienten Bauweise; nicht realisierbare Brandschutzanforderungen bei einer Unterschutzstellung; finanzielles Interesse der Gemeinde) (Beschwerde S. 14 ff. Ziff. 14);
- einer Aufnahme stünden auch private Interessen gegenüber (fehlende Vorname einer umfassenden Wirtschaftlichkeitsprüfung durch die Vorinstanz; Unzumutbarkeit der Kosten für den Erhalt; unzutreffende Auseinandersetzung mit den beiden Varianten sowie der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung; Werteinbusse - von der Vorinstanz zu tief angenommen) (Beschwerde S. 24 ff. Ziff. 15);
- die umliegenden Gebäude seien durch beide Projektvarianten nicht gefährdet (Beschwerde S. 30 ff. Ziff. 16);
- die Aufnahme ins KSI sei nicht verhältnismässig (Beschwerde S. 32 ff. Ziff. 17);
- die Eigentumsгарantie werde verletzt (Beschwerde S. 37 Ziff. 18).

4.1.1 Das Haus D. _____weg ist im Kurzinventar der Bauernhausforschung der Zentralschweiz unter der Nummer BHI [Bauernhausinventar] _03 mit Aufnahmedatum 27. Januar 1986 vermerkt. Als Baudatum wird das Jahr 1535 genannt; für das Jahr 1975 ist eine Renovation (Giebellünette West) verzeichnet. Beschrieben wird das Gebäude als "Blockbau, eternitverkleidet 1975" mit Pfetten-Rafendach und Spitzziegeln. Im vormaligen Kantonalen Inventar geschützter Bauten und Objekte (KIGBO) war das Gebäude nicht verzeichnet.

4.1.2 Der Bericht J. _____ ("Bauarchäologische Einschätzung") basiert auf Arbeiten von 18 Stunden vor Ort sowie 16 Stunden Auswertung (vgl. Bericht S. 4 FN 6). Er beschreibt Lage und Äusseres im angetroffenen Zustand, führt die früheren Erwähnungen des Gebäudes an, geht dann auf den spätmittelalterli-

chen Kernbau, spätere Interventionen sowie Spuren früherer Bewohner ein und macht anschliessend eine Zusammenfassung samt Würdigung. Abschliessend enthält der Bericht einen Abbildungshinweis sowie eine Plandokumentation und nennt die Beilagen. In der "Zusammenfassung und Würdigung" (S. 19 f.) wird Folgendes ausgeführt:

Wohl anlässlich seiner Hochzeit errichtet G._____, Stammvater der Schwyzer G._____ familie und führende Persönlichkeit seiner Zeit, das Haus vis-à-vis der G._____-Kapelle in F._____. Das Haus wird durch die Fällarbeiten ab Winter 1532 vorbereitet, ab Frühjahr 1534 erfolgt der Bau eines zweigeschossigen Blockgefüges auf gemauertem Sockel, 1535 ist das Haus fertiggestellt. Mit seiner Grundrissdisposition und den typischen Konstruktionsmerkmalen gehört das Haus zur spätmittelalterlichen Wohnbaugruppe in der Innerschweiz, deren Charakteristika an baugeschichtlich untersuchten Häusern festgestellt werden konnten. Der Wohnbautypus hat seinen Anfang im 12. Jahrhundert und wird mit kleinen Änderungen die Jahrhunderte hindurch bis ins 20. Jahrhundert beibehalten. Das Haus D._____weg _02 in F._____ ist ein Vertreter der ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts, der die oben beschriebenen Merkmale vollständig aufweist. Der Bau beeindruckt durch seine stattliche Gestalt und seiner Dimension von bis zu 11x14 m. Es steht in der Reihe der Bauten in Ibach, X._____strasse, Steinen, Y._____weg _, Steinen, Z._____, Steinen, AA._____gasse _ oder in Seewen, AB._____, die allesamt mit herrschaftlichen, auf Repräsentation ausgelegtem Anspruch erbaut worden sein dürften. Der Bau wies in seiner Bauzeit 15 Räume auf. Beeindruckend ist hier vor allem die Raumgrösse, die sich bis in den Dachraum durchzieht, wo im Vorderhaus eine über 18 m² grosse und 195 cm hohe Dachkammer anzutreffen ist. Auffälligerweise waren die Bodenbohlen hier stark belaufen. Darüber hinaus sind die Türöffnungen im Dachraum sehr breit und die Oberflächen zeigen selbst hier noch die repräsentative Ausgestaltung mit eingedrückten Streifen, so dass zu überlegen ist, ob die Dachräume ebenfalls (halb-) öffentlich waren und hier eingelagerte Waren verkauft wurden. Im Allgemeinen sind die Räume sehr gross und freizügig geschnitten, wie es z.B. der aussergewöhnlich breite Mittelgang oder die grossen Stuben zeigen. Neben den erwähnten Kriterien der repräsentativen Gestalt und des grosszügigen Raumangebotes ist schon jetzt, ohne dass alle Oberflächen frei einsehbar waren, die dekorative Ausgestaltung des Hauses zu betonen: aufwendig profilierte Nussbaum-Mantelstüde am Eingang und Bohlen-Balken-Decken in den Stuben, mit Streifen dekorierte Bohlen im Dachraum und ein Kachelofen mit Fayence-Kacheln, wovon ein Exemplar an der Ofentreppe noch Zeugnis sein dürfte (Abb. 17).

Der stolze Bau beeindruckt durch die Qualität des Baumaterials und dessen äusserst sorgfältige Verarbeitung, was Kriterium für den guten Erhaltungszustand sein dürfte [Anmerkung FN 39: "Die bisher beobachteten Hölzer weisen kaum Schäden auf"].

Es ist davon auszugehen, dass vom Gründungsbau der ursprüngliche Bestand bis Oberkante Dachkammern erhalten ist. Bedauerlicherweise wurde nach 1986 die Bohlen-Balken-Decke der Stube(n) als charakteristisches Ausstattungselement entfernt. Ansonsten sind die nachträglichen Interventionen, sowohl jene des

mittleren 17. Jahrhunderts (Einrichten eines Sockelraumes unter der Küche, Erhöhen des Dachraumes) als auch jene des 19./20. Jahrhunderts (Einfügen von Zwischenwänden im Kammergeschoss) zurückhaltend ausgeführt worden und gewährleisten weiterhin die Lektüre des Blockbaus in seiner charakteristischen, regionaltypischen Form.

Zukünftige Baumassnahmen werden weitere Informationen zum Haus liefern, wie zum Beispiel zum zeittypischen Element des in der Querwand liegenden Wandkastens, möglichen Wandmalereien in den Stuben etc., weitere Volksfrömmigkeitszeichen oder zur Fassadengestaltung (Fensteröffnungen, Friese, Reliefs etc.).

4.1.3 Im Rahmen des dendrochronologischen Gutachtens wurden insgesamt zehn Hölzer untersucht zwecks Datierung des Kernbaus und der zeitlichen Erfassung der Umbauten im Dachstuhl und im Sockelgeschoss (Dendrochronologisches Gutachten S. 5; mit planerischem und fotografischem Nachweis der Entnahmestellen S. 10 ff.). Die Analyse ergab für die Proben betreffend den Kernbau ein Fälldatum der verwendeten Fichten in den Jahren 1532 bis 1534 und für die Umbauten ein Fälldatum der verwendeten Tannen und Fichten von 1646 bis 1652 (S. 8). Dass dendrochronologischen Altersbestimmungen gewisse Unsicherheiten immanent sind, kann an deren Aussagekraft im vorliegenden Fall nichts ändern (vgl. Replik S. 4 f. Ziff. 5.2). Es ist im Übrigen auf die diesbezüglich überzeugenden Ausführungen in der Duplik des Bildungsdepartements zu verweisen (S. 2), namentlich dass die dendrochronologische Datierung wissenschaftlich fundiert ausgeführt wurde und die dendrochronologische Datierung auch mit der in der Giebellünnette aufgemalten Jahreszahl (1535) korrespondiert.

4.1.4 Mit dem Bericht J._____, der auch das dendrochronologische Gutachten integriert, liegt der für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit erforderliche Fachbericht vor. Hierzu ist nicht erforderlich, dass dieser von der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege als kantonale Amtsstelle (vgl. § 24 Abs. 1 lit. a VRP) selber erstellt wird. Es steht dieser - wie anderen kantonalen Fachstellen - grundsätzlich frei, zwecks Meinungsbildung Berichte von verwaltungsexternen Fachleuten, deren Stellung insofern auch mit derjenigen einer Hilfsperson verglichen werden kann, einzuholen (vgl. Plüss, a.a.O., § 7 N 62). Soweit allenfalls eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darin erblickt werden könnte, dass der Beschwerdeführer - soweit ersichtlich - nicht über den Beizug des Büros J._____ informiert worden war, wäre diese Verletzung im vorliegenden Verfahren saniert worden. Abgesehen davon ist nicht erkennbar, welche griffigen Argumente gegen den Beizug des mit der Materie in hohem Masse vertrauten Büros J._____ (wie auch des W._____) gesprochen hätten. Im Übrigen legt das E-Mail der kantonalen Denkmalpflege vom 27. April 2020 an den Be-

schwerdeführer (womit diesem der Bericht J. _____ zugestellt wurde) nahe, dass der Bericht J. _____ vollumfänglich der von der kantonalen Denkmalpflege anlässlich der Begehung vom 18. Oktober 2019 gewonnenen Erkenntnisse entspricht. Insofern kann dem Bericht J. _____, dem die kantonale Denkmalpflege entsprechend auch vorbehaltlos gefolgt ist, die Qualität eines Amtsberichts zugesprochen werden. Die diesbezügliche Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs (vgl. auch Replik S. 9 f. Ziff. 6.2.2) erweist sich als unbegründet.

Entscheidend ist indes, dass nichts gegen die Aussagekraft des Berichts J. _____ spricht. Wenn gewisse Formulierungen zurückhaltend erscheinen (z.B. "dürften", "kann davon ausgegangen werden" u.ä.), allenfalls mit gewissen Vorbehalten und Unsicherheiten verbunden sind ("bis dato nicht zweifelsfrei geklärt", "ohne dass die tatsächliche Bedeutung bekannt ist") oder für weitere Informationen auf zukünftige Baumassnahmen/-eingriffe verwiesen wird, spricht dies weniger gegen die Schlüssigkeit und Beweiskraft des Berichts als vielmehr für wissenschaftliche Redlichkeit. Dies kann der Beweiskraft und Schlüssigkeit nicht abträglich sein, solange den Vorbehalten etc. keine Relevanz für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit zukommt. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

4.1.5 Gestützt auf diese fachkundigen Angaben hat der Regierungsrat zu Recht auf eine Schutzwürdigkeit gemäss § 6 Abs. 1 lit. d DSV erkannt.

Das Haus ist als Vertreter eines im Spätmittelalter regional verankerten Wohnbautypus zu betrachten, das sich durch seine stattliche Gestalt und Dimensionierung sowie einer Vielzahl von - für die damalige Zeit - grossen und freizügig geschnittenen Räumen mit dem Anspruch auf herrschaftliche Repräsentation auszeichnet. Besonders hervorgehoben wird im Gutachten auch die dekorative Ausgestaltung des Hauses und dies, obwohl offensichtlich nicht alle Oberflächen frei einsehbar waren. Als beeindruckend werden auch die Qualität des Baumaterials und die äusserst sorgfältige Verarbeitung bezeichnet mit kaum feststellbaren Schäden an den bisher betrachteten Hölzern. Mittels der zahlreichen aktenkundigen Fotoaufnahmen lässt sich dies rechtsgenüchlich verifizieren. Seitherige bauliche Interventionen am Bestand zeichnen sich durch ihre Zurückhaltung aus. Der Bejahung der Schutzwürdigkeit ist die Anmerkung, zukünftige Baumassnahmen würden weitere Informationen zum Haus liefern (so betreffend mögliche Wandmalereien in den Stuben, Volksfrömmigkeitszeichen, Fassadengestaltung etc.), nicht abträglich. Die Schutzwürdigkeit ist unbesehen solcher (weiterer) Ausstattungselemente erstellt.

Zu betonen ist, dass der Bericht J. _____ auch die rechtsgenüchliche Grundlage liefert, dem Haus namentlich einen erheblichen Wert im Sinne von § 3 Abs. 1

DSG zuzuschreiben, dies gilt selbst für den Fall, dass der Bericht J. _____ bloss als "Kurzinventar" zu betrachten wäre (Beschwerde S. 10; vgl. Triplik S. 2), was indes nicht der Fall ist bzw. an der inhaltlichen Aussagekraft, welche unabhängig von dieser Nomenklatur ist, nichts ändern würde. Soweit der geforderte erhebliche Wert eine gewisse Zurückhaltung bei Unterschutzstellungen gebietet, entbindet diese gesetzgeberisch gewollte gebotene Zurückhaltung indessen nicht von einer Unterschutzstellung in denjenigen Fällen, in denen die gesetzlichen Vorgaben unter Wahrung des dem Regierungsrates als zuständige Behörde bei der Beurteilung zustehenden Ermessensspielraumes erfüllt sind. Insbesondere kann aus einer vom Gesetzgeber gewollten zurückhaltenden Rechtsanwendung auch nicht auf eine bestimmte Quotierung geschlossen werden (vgl. VGE III 2021 18 vom 31.5.2021 E. 4.5.8; VGE III 2020 173 vom 30.12.2020 E. 3.4.3), wie dies offensichtlich dem Beschwerdeführer vorschwebt.

Die Schutzwürdigkeit (und -fähigkeit) kann entsprechend grundsätzlich weder von einem gemeinde- noch kantonsbezogenen numerischen Vergleich geschützter Objekte abhängig gemacht werden. So hat auch das Bundesgericht mit Urteil 1C_492/2021 vom 30. Juni 2022 erwogen, da in einer Gemeinde die Anzahl Schutzobjekte nicht beschränkt sei, brauche bei der Bestimmung der Schutzwürdigkeit einer Baute grundsätzlich keine Auswahl getroffen zu werden. Indessen könne einer Baute die Eigenschaft als wichtiger Zeuge einer wirtschaftlichen oder baukünstlerischen Epoche fehlen, wenn andere Bauten diese Epoche besser zu bezeugen vermögen. Es könne sich daher bei mehreren Objekten aus der gleichen Epoche rechtfertigen, nur jene Bauten aufgrund ihres Eigenwerts zu schützen, die sich als Zeugen dieser Epoche unter Beachtung aller Umstände am besten eignen (E. 7.4). Im erwähnten Entscheid (VGE III 2021 18; ebenda) hat das Verwaltungsgericht im Weiteren ausgeführt, zum einen sei nicht zu verkennen, dass die Zentralschweiz mit den Urkantonen und ihrer Bedeutung für die Eidgenossenschaft von einer verhältnismässig grossen Zahl (spät-)mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Bauten geprägt ist mit einem entsprechend hohen Identifikationsgehalt. Der RRB Nr. 708/2017 spricht in diesem Sinne durchaus zu Recht von der Bedeutung der Schutzobjekte für die kollektive Identität (vgl. EKD, Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, Zürich 2007, S. 16 Ziff. 2.3). Dennoch kann zum andern nicht gesagt werden, dass im Kanton Schwyz eine überdurchschnittliche Vielzahl von Bauten unter Schutz gestellt oder gar eine inflationäre Unterschutzstellungstätigkeit um sich gegriffen hätte, was statistische Vergleiche belegen.

Laut dem angefochtenen RRB (E. 2.5) hat der Beschwerdeführer vier Vergleichsobjekte angeführt, die jedoch aus anderen Gemeinden stammen. In der

Gemeinde Arth sei kein vergleichbares spätmittelalterliches Objekt erhalten, was die Einzigartigkeit des Gebäudes D._____weg ausmache.

Mit der Beschwerde (S. 13 Ziff. 12.4) listet der Beschwerdeführer vorliegend verschiedene Gebäude auf, die vergleichbar seien. Gemäss den entsprechenden KSI-Inventarblättern (greifbar über webGIS, Geokategorie "Gesellschaft, Kultur", Unterkategorie "Denkmalpflege" - "kant. Schutzinventar KSI") handelt es sich bei KSI ____ (Haus AC._____) um ein "in seiner Substanz wesentlich erhaltenes typisches Tätschhaus, Rauchhaus", datiert um 1500, als "regional" eingestuft; beim KSI ____ (Haus AD._____) um ein "Typisches Schwyzer Haus mit steilem Giebel. Regularisierte Fenster, gemauerte Herdwand. Markanter Bau im Strassenbild", datiert ins 16. Jh., als "regional" eingestuft. Diese beiden Häuser datieren zwar auch ins 16. Jh.; indessen handelt es sich um nicht (Tätschhaus) bzw. nur teils (Haus AD._____) vergleichbare Gebäudetypen.

Die weiteren fünf genannten Vergleichsobjekte datieren aus dem 17. Jh. und können schon deshalb nicht in Konkurrenz zum ins Jahr 1535 datierten Haus D._____weg treten. Indessen handelt es sich ebenfalls um andere bzw. nur teilweise vergleichbare Haustypen (KSI ____, Haus AE._____: "Seltener Typ des Sichtfleckbaus. Landschaftlich reizvolle Lage", 17. Jh., als lokal eingestuft; KSI ____ Haus G._____: "Typisches Schwyzer Haus mit hohem Giebel, Klebdächern, symmetrischen Lauben", 1619, regional eingestuft; KSI ____, Haus AF._____: "Repräsentatives Schwyzer Giebelhaus mit gemauerter Nordseite, Südseite unverschindelt, mit Klebdächern", 1632, regional eingestuft; KSI ____, Haus AG._____: "Repräsentatives Schwyzer Bauernhaus an landschaftlich exponierter Stelle. Steiler Giebel, Klebdächer, Schindelschirm", um 1670, lokal eingestuft; KSI ____, Haus AH._____: "Typisches Schwyzer Haus mit steilem Giebel, unverschalt, mit Klebdächern", ca. 1680, als regional eingestuft; KSI ____, Haus AI._____: "Sehr grosses, typisches Schwyzer Haus mit steilem Giebel, Klebdächern und Fensterzierrahmen", 1686, lokal eingestuft). Das Argument, angesichts der bereits unter Schutz gestellten Gebäude sei von einer Unterschutzstellung des Hauses D._____weg abzusehen, kann somit unabhängig vom Fehlen eines Numerus clausus geschützter bzw. unter Schutz zu stellender Gebäude nicht verfangen. Gewissermassen umgekehrt können aus der Nichtunterschutzstellung anderer Gebäude - namentlich in anderen Gemeinden (vgl. Triplik S. 2) - keine Rückschlüsse für die vorliegende Beurteilung gezogen werden

4.1.6 In Ergänzung zur vorinstanzlichen Beurteilung lässt sich angesichts des Berichts J._____ auch sagen, dass das Haus D._____weg als Vertreter

der spätmittelalterlichen Wohnbaugruppe wohl auch das Aufnahmekriterium gemäss § 6 Abs. 1 lit. b DSV (prägendes Element der traditionellen Siedlungslandschaft; baukulturelles Erbe) erfüllen dürfte, dem auch ein entsprechender Erinnerungs- oder Identifikationswert im Sinne von § 6 Abs. 1 lit. f DSV zugebilligt werden müsste. Hinzu kommt überdies das Umfeld von drei Schutzobjekten von nationaler Bedeutung (vgl. vorstehend Ingress lit. A). Dies kann u.U. unbesehen der Unterschutzstellung des Hauses D. _____weg im Lichte der Einordnung (§ 56 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987; Art. 7 BauR) Konsequenzen für die (quantitative und qualitative) Überbaubarkeit des Baugrundstückes haben.

4.1.7 Nachdem die Schutzwürdigkeit zu bejahen ist und der Schutz von als schutzwürdig erkannten Bauten und Objekten (Baudenkmälern) grundsätzlich per se im öffentlichen Interesse liegt (vgl. vorstehend E. 2.4), ist somit das öffentliche Interesse als Kriterium für eine Beschränkung der Eigentumsfreiheit des Beschwerdeführers bezüglich des Baugrundstückes vorbehaltlich der Interessenabwägung (vgl. vorstehend E. 2.1 und E. 2.4) gegeben. Ein überzeugender Grund für die Einholung zusätzlicher Fachberichte/Gutachten zum Haus D. _____weg zwecks Beurteilung der Schutzwürdigkeit und -fähigkeit des Hauses ist weder erkennbar noch erforderlich.

4.2.1 Im Lichte der Verhältnismässigkeit ist eine Unterschutzstellung zweifelsfrei geeignet und erforderlich, um der Zielsetzung des DSG (vgl. vorstehend E. 2.2) gerecht zu werden.

4.2.2 Der Erhaltungszustand des spätmittelalterlichen Blockbaus, der laut dem Bericht J. _____ den ursprünglichen Bestand bis Oberkante Dachkammern umfassen dürfte, rechtfertigt angesichts des in der Denkmalpflege geltenden Grundsatzes der gesamtheitlichen Betrachtung eines Bauwerkes auch die Festsetzung des Schutzzieles II. Vernehmlassend führt das Bildungsdepartement hierzu erläuternd aus (S. 7 f. ad Ziff. 17), dass auch das Schutzziel II durchaus Raum für bauliche Möglichkeiten und zeitgemässe Anpassungen im Hausinneren belässt, was auch vorliegend gilt, zumal angesichts der erstellten Veränderungen im Laufe der Zeit. Insbesondere hält das Bildungsdepartement konkret fest, dass der in der Machbarkeitsstudie in Variante I vorgeschlagene bauliche Umgang mit den Raumstrukturen aus denkmalpflegerischer Sicht jedenfalls machbar sei und auch dem Schutzziel II entspreche. Ebenso sei ein Anbau denkbar, wie er in Variante I vorgeschlagen worden sei. Insofern komme dem Schutzziel II Programmcharakter zu, das im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens wieder auf seine

Verhältnismässigkeit hin überprüft werden könne (mit Hinweis aus VGE III 2022 10 vom 23.5.2022 E. 4.6.4). Das Schutzziel II bedeutet mithin nicht, dass die bestehende Raumstruktur des Holzbaus gewissermassen in Stein gemeisselt bleiben muss.

4.2.3 Laut dem Bericht J. _____ ist der Blockbau trotz der nachträglichen - allerdings zurückhaltend erfolgten baulichen Interventionen - "in seiner charakteristischen, regionaltypischen Form" noch lesbar. Das Bildungsdepartement begründet die regionale Bedeutung vernehmlassend (S. 9 drittes Lemma) mit dem hohen Anteil an originaler Bausubstanz, der Mächtigkeit der Baute, der Setzung des Hauses innerhalb des bauhistorischen Ensembles sowie der Einordnung in den europaweit einmaligen Bestand der sogenannt spätmittelalterlichen Wohnbaugruppe Innerschweiz. Die Einstufung als von regionaler Bedeutung findet in diesen Beurteilungen mithin ihre wissenschaftliche Grundlage. Sie erweist sich grundsätzlich auch als rechtmässig.

5. Der Beschwerdeführer macht diverse dem öffentlichen Interesse an einer Unterschutzstellung gegenläufige öffentliche Interessen geltend.

5.1 Dem Beschwerdeführer ist beizupflichten, dass der kantonale Richtplan (Richtplantext vom 20.6.2023 [RRB Nr. 461]) in Beschluss B-4.1 "Siedlungsverdichtung in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen" für den periurbanen Raum, dem die Situierung des Hauses D. _____weg zuzuordnen ist, Zielwerte von +10 % gegenüber der aktuellen Dichte postuliert (vgl. auch Stellungnahmen des Gemeinderates vom 25.7.2022 sowie vom 23.10.2023 = BiD-act. 01/11 bzw. 01/21). Indes haben gemäss Richtplantext-Beschluss B 12.3 die Gemeinden den Kanton nicht nur bei der Erarbeitung und Aktualisierung des Inventars zu unterstützen und dieses in ihre Zonenpläne zu integrieren, sondern die regionalen und lokalen Ortsbilder auch bei ihrer Planung zu berücksichtigen (lit. a und lit. c). Der kommunale Richtplantext vom 13. Dezember 2021 (vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 176 vom 8.3.2022) will einerseits eine "Klärung der öffentlichen Interessen wie Ortsbildschutz, Verdichtung, Belebung des Ortskerns, bauliche Weiterentwicklung usw." und spricht somit allfällige gegenläufige öffentliche Interessen an (Ziff. 3.2); andererseits soll aber unter anderem auch die Erhaltung von kulturhistorischen Objekten und Ortsbildern in den Inventarplan aufgenommen und in geeigneter Form im Zonenplan integriert werden (Ziff. 5.1). Eine Entscheidung zugunsten eines dieser öffentlichen Interessen leistet weder der kantonale noch der kommunale Richtplan (und will dies auch nicht). Grundsätzlich hat dies im konkreten Fall bei der Interessenabwägung zu geschehen.

Vorliegend ist dem Regierungsrat beizupflichten, dass - unbesehen der vom Beschwerdeführer beigebrachten Studien - eine angemessene Verdichtung bzw. Bebauung des Grundstücks, welche auf das Schutzobjekt Rücksicht nimmt, nach wie vor möglich ist (vgl. auch Vernehmlassung BiD S. 6 Ad Ziff. 14.2.6-14.3.6). Dies entspricht auch der vom Regierungsrat hierzu zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung (angefochtener RRB E. 2.7; Urteil BGer 1C_514/2020 vom 5.5.2021 E. 9.5). Dabei richtet das Bundesgericht seinen Blick auch auf die (alternativen) Möglichkeiten innerer Verdichtung an Orten, wo kein ausgeprägter Konflikt mit dem Denkmalschutz besteht (vgl. auch Urteil BGer 1C_679/2021 vom 23.9.2022 E. 5.9). Im BGE 147 II 125 (E. 9.3) hat das Bundesgericht zudem erwogen, dass das Argument der Verdichtung fast immer zu Ungunsten des Denkmalschutzes angefügt werden könnte, was - bei hoher Gewichtung dieses Elements - einer sachgerechten Interessenabwägung widerspräche. Mit dem Bildungsdepartement (vgl. Vernehmlassung S. 5 ad Ziff. 14.2.1-14.2.4) ist nicht einzusehen, weshalb diese bundesgerichtliche Rechtsprechung vorliegend nicht zum Tragen kommen sollte.

5.2 Das zur inneren Verdichtung Gesagte kann ebenso auf das Argument der Wohnungsknappheit, die im engen Konnex mit dem raumplanungsrechtlichen Postulat der inneren Verdichtung steht, übertragen werden. Die Bekämpfung der Wohnungsknappheit dürfte weder an der Unterschützstellung eines einzelnen Gebäudes noch am Schutz von Gebäuden insgesamt und der dadurch allenfalls jeweils reduzierten Überbaumöglichkeiten scheitern, soweit die betreffenden Grundstückflächen dies überhaupt zulassen.

5.3 Aus der Würdigung der vom Beschwerdeführer unterbreiteten Überbauungsvarianten, die beide auf eine maximale Ausnützung abzielten, durch den Regierungsrat mit dem Ergebnis, dass sich weder die eine noch die andere realisieren lässt, kann nicht auf die fehlende Möglichkeit einer massvollen und auf das potenzielle Schutzobjekt Rücksicht nehmenden Überbauung geschlossen werden. Vielmehr hat der Regierungsrat explizit festgehalten, dass eine "massvolle Überbauung durchaus möglich" bleibt (angefochtener RRB E. 2.7 i.f.). Dies belegt die Tatsache, dass das östliche Gebäude (Haus 3) gemäss der Variante I auf keine substanzielle Kritik stiess (RRB ebenda; Vernehmlassung BiD S. 6 ad Ziff. 14.2.9 und 16.2). Es erübrigt sich daher, näher auf diese Überbauungsstudien wie auch auf die Nachhaltigkeitsstudie einzugehen.

Diese letztere geht axiomatisch davon aus, dass "ein kompletter Neubau die beste Option" ist, "um das vorhandene Potential optimal zu nutzen und den höchsten Komfort für die Benutzer zu erreichen" (S. 7 Ziff. 2.1), mithin basiert sie

grundsätzlich ebenfalls auf dem raumplanerischen Postulat verdichteten Verbauens. In methodischer Hinsicht erscheint es zudem problematisch, einen ein halbes Jahrtausend alten Ist-Zustand mit einem "Soll-Zustand" (vgl. Kriterienbeschreibungen der Varianten I und II) zu vergleichen, von dem unbekannt ist, ob er - selbst bei gegebenen Rahmenbedingungen - auch (je) effektiv in einen Ist-Zustand überführt wird. Im Übrigen hat der Regierungsrat (angefochtener RRB E. 2.13) unter Verweis auf das Grundsatzdokument der EKD "Energie und Baudenkmal" S. 1) zu Recht festgehalten, dass Normen für Neubauten auf Baudenkmäler nicht ohne vertiefte Abklärung angewendet werden sollten.

Irrelevant ist für die vorliegende Beurteilung auch, ob in einem Baubewilligungsverfahren angesichts der als national bedeutend geschützten drei Objekte allenfalls ein EKD/ENHK-Gutachten einzuholen ist oder nicht (vgl. Vernehmlassung BiD S. 6 f. ad Ziff. 14.2.9 und 16.2).

5.4 Unbeachtlich zu bleiben hat im vorliegenden Verfahren auch das Argument des Ortsbildschutzes (vgl. § 56 PBG; Art. 7 BauR), unbesehen der Tatsache, dass der Regierungsrat die Frage der Einordnung/Ortsbild bei seinen Analysen der Projektvarianten thematisiert hat. Die einlässliche Auseinandersetzung des Regierungsrates mit den Projektvarianten dürfte dem Umstand geschuldet sein, dass Anlass zum Unterschutzstellungsverfahren die Überbauungsabsichten des Beschwerdeführers gaben und die verbleibende(n) Überbaumungsmöglichkeit(en) beim privaten Interesse des Beschwerdeführers ins Gewicht fallen können. Da eine angemessene Überbauung der Parzelle trotz dem potenziellen Schutzobjekt unbestreitbar möglich bleibt, wird diese Frage abschliessend dereinst bei einem allfälligen Baubewilligungsverfahren zu prüfen sein, gegebenenfalls unter Einholung eines bereits angesprochenen Gutachtens der EKD/ENHK. Es erübrigt sich daher auch auf die Behauptung des Beschwerdeführers einzugehen, die umliegenden (geschützten) Bauten seien durch beide Projektvarianten nicht gefährdet. Immerhin verfügt der Beschwerdeführer aufgrund seiner Vorarbeiten nunmehr über konkrete Anhaltspunkte betreffend die (Nicht-)Bewilligungsfähigkeit eines allfälligen Überbauungsvorhabens.

5.5 Nicht verfangen kann auch die ökologische Argumentationsschiene. Den Anliegen des energieeffizienten Bauens und der Nutzung erneuerbarer Energien vermag die heutige Technologie und Technik auch im Rahmen des/der Erhalts/Restaurierung/Umbaus schützenswerter Gebäude Rechnung zu tragen. Der Regierungsrat hat hierzu konkrete Beispiele genannt (angefochtener RRB

E. 2.8: AJ._____ Ibach [vgl. NZZ Nr. ____ f.1]; AA._____, Steinen; AB._____, Seewen). Ebenso können niedrige Raumhöhen verbessert werden, wie der Regierungsrat bereits zutreffend ausgeführt hat (angefochtener RRB E. 2.8), wobei vorliegend immerhin teils Raumhöhen von 195 cm und mehr dokumentiert sind (vgl. DVD-Raumbuch: Raum 0.1: 215 cm; Raum 0.2: 213 cm; Räume 0.4/0.5: 226 cm; Raum 2.1: 210 cm; Raum 2.6: 202 cm; Raum 3.3: 195 cm; vgl. vorstehend E. 4.1.2). Im vorliegenden Verfahren kann es entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers (Beschwerde S. 21 Ziff. 14.3.2) nicht darum gehen, abstrakt und losgelöst von einem effektiven Bauprojekt zu eruieren, wie diese bautechnischen Fragen konkret zu lösen sind. Entsprechende Lösungsansätze werden in Grundsatzdokumenten der EKD aufgezeigt (z.B. "Energie und Baudenkmal" vom 22.6.2018). Ebenso kann baupolizeilichen Interessen hinreichend Rechnung getragen werden. Der Beschwerdeführer schiesst übers Ziel hinaus, wenn er zahlreiche (Architektur-)Normen auflistet (Beschwerde S. 20 Ziff. 14.3.1), welche er einer rechtsgenügenden Erhaltung des potenziellen Schutzobjektes unter dem Titel gegenläufiger öffentlicher Interessen entgegenhalten will, und/oder auch aktuellen baureglementarischen Vorgaben entsprechende Raumhöhen (2.30 m) für eine 500-jährige Baute postuliert (vgl. Beschwerde S. 36 Ziff. 17.9.3; Replik S. 7 Ziff. 5.3). Die vom Regierungsrat beigebrachten (nicht abschliessenden) Beispiele zeugen ohne Weiteres von erfolgreichen Sanierungen. Insoweit erübrigt sich so oder anders der vom Beschwerdeführer verlangte Nachweis für die technische Machbarkeit von Absenkungen etc. Abgesehen davon - wenn auch nicht entscheidrelevant - lassen sich den Akten des Beschwerdeführers anders als dem erwähnten Raumbuch keine konkreten Angaben zu Raumhöhen entnehmen (zum Beispiel von "AJ._____", vgl. NZZ a.a.O.: "Auch grössere Menschen müssen bei einer Deckenhöhe von 1,95 Metern den Kopf nicht einziehen"). Ebenso besteht auch kein unlösbarer Widerspruch zwischen den Brandschutzanforderungen und einer Unterschutzstellung (vgl. Emch + Berger, Brandschutz in Baudenkmalern), was ebenfalls bereits die bestehenden Unterschutzstellungen faktisch beweisen.

5.6 Unbehelflich ist ebenfalls der Hinweis auf das finanzielle Interesse der Gemeinde (Beschwerde S. 24 Ziff. 14.4), welches überdies von der Gemeinde selbst weder vor dem Verwaltungsgericht noch - soweit ersichtlich - in ihren beiden Stellungnahmen vom 25. Juli 2022 sowie 23. Oktober 2023 angeführt wurde. Wenn sich eine Unterschutzstellung als rechtmässig erweist, ist damit angesichts des hierfür erforderlichen öffentlichen Interesses gleichzeitig erstellt, dass die er-

¹ Titel: "Im Kanton Schwyz wurden in den vergangenen Jahren einige Häuser aus dem Hochmittelalter teilweise illegal abgerissen. Doch es geht auch anders. Familie AK._____n lebt in einem über 700 Jahre alten Haus"

forderlichen privaten Mittel auch einem "bedeutungsvolle(re)n" Objekt (vgl. Beschwerde, ebenda) zufließen.

5.7 Der Unterschutzstellung des Hauses D. _____weg stehen mithin keine überwiegenden öffentlichen Interessen gegenüber.

6.1 Seitens der privaten Interessen steht klarerweise das finanzielle (wirtschaftliche) Interesse des Eigentümers im Vordergrund. Die vom Beschwerdeführer als weitere private Interessen gemachten Vorbringen (vgl. vorstehend E. 3.2, viertes Alinea/Lemma) betreffen dieses finanzielle Interesse bzw. dienen dazu, dieses zu erhellen.

6.2 Vorab ist zum einen noch einmal in Erinnerung zu rufen, dass laut der Rechtsprechung selbst sehr grosse finanzielle Interessen der Grundeigentümer gewichtigen öffentlichen Interessen des Denkmalschutzes weichen müssen, weil sonst das Gemeinwesen kaum noch Bauten unter Schutz stellen könnte (vgl. vorstehend E. 2.5; vgl. auch Urteil BGer 1C_571/2020 vom 2.6.2022 E. 6.6.5; BGE 126 I 219 E. 2c).

Zum andern kann nicht übersehen werden, dass das geltend gemachte private (ökonomische) Interesse in einem engen Konnex mit dem Argument der Verletzung der Eigentumsgarantie steht (zur Eigentumsgarantie vgl. vorstehend E. 2.1).

6.3 Beide Varianten der Machbarkeitsstudien zielen wie gesagt auf eine maximale Ausnützung ab (vgl. BiD-act. 19.1 S. 2 u. S. 13). Mit der Variante II, welche den Abbruch des Hauses D. _____weg voraussetzt, wird ein Marktwert von rund Fr. 5 Mio. ermittelt, mit der Variante I, welcher einen Anbau ans Haus D. _____weg sowie je einen Gebäudekomplex westlich und östlich des Hauses vorsieht, ein solcher von rund Fr. 3.1 Mio (dies unter Berücksichtigung des durch eine Unterschutzstellung bedingten Mehraufwandes, jedoch - soweit ersichtlich - ohne Berücksichtigung des durch die Unterschutzstellung bedingten Kantonsbeitrags von 35 % an die beitragsberechtigten Kosten gemäss § 16a Abs. 2 lit. b DSG). Aus der Unterschutzstellung resultiert somit eine Erlösminde- rung von mutmasslich gegen Fr. 2 Mio. Wird die regierungsrätliche Kritik am westlichen Gebäudekomplex berücksichtigt (vgl. auch Vernehmlassung BiD S. 6 ad Ziff. 14.2.9 und 16.2), muss dieser redimensioniert werden, was eine weitere Erlöseinbusse zur Folge hat. Dieser allfällige Mindererlös trifft einen Eigentümer zweifelsohne schmerzhaft. Indes zeigt die Variante I in Verbund mit der vorinstanzlichen Beurteilung, dass eine sinnvolle und wirtschaftlich tragbare (bzw. er-

lösbringende) Ausnützung des Grundstückes nach wie vor möglich bleibt. Anders als in den vorerwähnten Beispielen aus der Rechtsprechung (vorstehend E. 2.5) hat der Beschwerdeführer trotz der Unterschutzstellung netto betrachtet nicht einen höheren Aufwand als vielmehr einen Mindererlös (geringere Rendite) in Kauf zu nehmen. Insofern erleidet er das gleiche Schicksal wie ein Grundeigentümer, der aus bau- und raumplanungs- oder umweltschutzrechtlichen Gründen (wie z.B. Gewässer-, Wald-, andere Abstände; Lärmschutz; etc.) sein Grundstück nicht maximal ausnützen kann, aber gleichwohl einen (Netto-)Erlös erzielen kann und nicht einen (Netto-)Mehraufwand zu erbringen hat.

Zwar kann dem Bildungsdepartement nicht gefolgt werden, wenn es angesichts der Wohnflächen von 1'446 m² (Variante I) und 1'432 m² (Variante II) auf eine gleiche Nutzungsmöglichkeit zu Wohnzwecken mit und ohne Unterschutzstellung schliesst (Vernehmlassung S. 7 ad Ziff. 15.1-15.7), nachdem es und der Regierungsrat die Variante I - jedenfalls im vollen Umfang - als mit dem Schutzzweck des Gebäudes nicht vereinbar erachtet hat, weil es das potentielle Schutzobjekt in seiner Wirkung beeinträchtigt. Der Vorinstanz (und dem Bildungsdepartement) kann gleichwohl beigeplant werden, dass wie gesagt eine sinnvolle und (wenn auch weniger) rentable Nutzung des Grundstückes selbst mit dem unter Schutz gestellten Gebäude nach wie vor möglich bleibt. Das östliche Gebäude der Variante I kann gemäss deren Beurteilung grundsätzlich im angedachten Umfang realisiert werden; als denkmalpflegerisch durchaus möglich wird auch ein Anbau ans Haus D. _____ weg erachtet, dessen Weiternutzung ohnehin unbestritten ist.

6.4 Es erweist sich somit, dass auch das private Interesse des Beschwerdeführers, das sich zur Hauptsache im finanziellen Aspekt eines denkmalschutzbedingten Mindererlöses erschöpft, das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung nicht aufzuwiegen vermag. Somit ist auch die Verhältnismässigkeit "im engeren Sinne", d.h. die Zumutbarkeit einer Unterschutzstellung, zu bejahen.

6.5 Mit dem DSG besteht die gesetzliche Grundlage für die Unterschutzstellung des Hauses D. _____ weg. Mit dessen wissenschaftlich-denkmalpflegerisch erstellter Schutzwürdigkeit und -fähigkeit ist auch das öffentliche Interesse, das im Gesamtkontext (vgl. vorstehend E. 4.1.1 ff.) als gewichtig zu veranschlagen ist, ausgewiesen. Die Unterschutzstellung erweist sich schliesslich auch als verhältnismässig. Die Voraussetzungen für eine Beschränkung der Eigentumsfreiheit des Beschwerdeführers hinsichtlich des Hauses D. _____ weg sowie damit verbunden der Nutzung seines Grundstückes sind

somit gegeben. Die Unterschützstellung ist weit davon entfernt, den Kerngehalt der Eigentumsgarantie zum Nachteil des Beschwerdeführers zu tangieren.

7. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP). Diese Kosten werden in Beachtung der Gebührenordnung für die Verwaltung und die Rechtspflege im Kanton Schwyz (GebO; SRSZ 173.111) vom 20. Januar 1975, die für die Behandlung und den Entscheid einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde einen Gebührenrahmen von Fr. 100.-- bis Fr. 20'000.-- festlegt (§ 25 Ziff. 29 GebO) und in § 3 Abs. 2 als Bemessungskriterien die Bedeutung der Sache und den Zeitaufwand sowie entsprechend der zurückhaltenden Praxis des Verwaltungsgerichts betreffend die Höhe der Verfahrenskosten auf Fr. 3'000.-- festgelegt.

Parteientschädigungen sind ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend keine zuzusprechen (vgl. § 74 VRP).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 3'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Der Beschwerdeführer hat am 2. Mai 2024 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt. Er hat die Restanz von Fr. 500.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R)
 - den Gemeinderat Arth (R; unter Beilage der Eingabe [Triplik] des Beschwerdeführers vom 29.10.2024)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Bildungsdepartement (EB; unter Beilage der Eingabe [Triplik] des Beschwerdeführers vom 29.10.2024)
 - und das Amt für Kultur (EB).

Schwyz, 13. November 2024

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: 13. Dezember 2024