

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2025 180

Entscheid vom 27. Oktober 2025

Besetzung

Dr.iur. Jeremias Fellmann, Vizepräsident
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Karl Gasser, Richter
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

1. **A.**_____,
vertreten durch Beschwerdeführer Ziff. 2,
2. **B.**_____,
Beschwerdeführer,

gegen

1. **Gemeinderat Arth**, Rathausplatz 6, Postfach 263, 6415 Arth,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **C.**_____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. **D.**_____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Abbruchbewilligung; 2. Rechtsgang im
Verfahren III 2024 123)

Sachverhalt:

A. Am 5. September 2023 reichte C. _____ dem Gemeinderat Arth das Baugesuch für den Abbruch der Gewerbegebäude "I. _____" auf den Grundstücken KTN xxx und KTN yyy an der E _____strasse in Goldau ein.

Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. zzz vom www. _____ 2023 (S. vvv) publiziert und öffentlich aufgelegt. Dagegen haben neben anderen A. _____ und B. _____ am 28. September 2023 öffentlich-rechtliche Baueinsprache beim Gemeinderat Arth erhoben. Mit Gesamtentscheid vom 26. Januar 2024 hat das ARE die kantonale Baubewilligung erteilt (Disp.-Ziff. 1). Auf die Einsprache des A. _____ und B. _____ trat es aus kantonaler Sicht nicht ein (Disp.-Ziff. 3). Eine Dritteinsprache wurde aus kantonaler Sicht abgewiesen (Disp.-Ziff. 4). Mit GRB vom 2. April 2024 hat der Gemeinderat die Baubewilligung wie folgt erteilt:

1. Dem Baugesuch von C. _____ (...) für den Abbruch des Gewerbegebäudes an der E _____strasse in Goldau wird entsprochen und die Baubewilligung unter nachfolgenden Auflagen und Bedingungen und im Sinne der Erwägungen erteilt.
- 2.-4. (Eröffnung des Gesamtentscheids; massgebende Planunterlagen; Abweisung der Dritteinsprache, soweit darauf einzutreten war).
5. Auf die Einsprache des A. _____ sowie B. _____ wird mangels Beschwerdelegitimation nicht eingetreten. Der Regierungsrat hat das Nichteintreten mit RRB Nr. 299/2023 vom 19. April 2023 bestätigt.
- 6.-14. (Baufreigabe; Auflagen und Nebenbestimmungen; Kosten und Gebühren; Rechtsmittelbelehrung).

B. Gegen diesen GRB vom 2. April 2024 erhoben der A. _____ und B. _____ mit Eingabe vom 25. April 2024 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Es seien der Beschluss des Gemeinderats Arth vom 2. April 2024 (Auszug Protokoll 62-23-17) und der kantonale Gesamtentscheid vom 26. Januar 2024 betreffend Abbruch Gewerbegebäude, E _____strasse, Goldau, KTN xxx und yyy, gesamthaft aufzuheben und das Baugesuch des Beschwerdegegners sei nicht zu bewilligen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdegegners.

C. Mit RRB Nr. 569/2024 vom 2. Juli 2024 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt (...).

3. Die Beschwerdeführer haben dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 600.-- zu bezahlen.
- 4.-5. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

D. Gegen diesen RRB Nr. 569/2024 (Versand am 9.7.2024) erhoben der A._____ und B._____ mit Eingabe vom 30. Juli 2024 (gleichentags persönlich überbracht) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Es seien in Gutheissung der Beschwerde der Beschluss der Regierung des Kt. Schwyz vom 2. Juli 2024 (RRB 596/2024 [recte: 569/2024] bzw. VB 94/2024) und damit auch der Beschluss des Gemeinderats vom 2. April 2024 (Auszug Protokoll 62-23-178) und der kantonale Gesamtentscheid vom 26. Januar 2024 betreffend Abbruch Gewerbegebäude, E_____.strasse, Goldau, KTN xxx und yyy, gesamthaft aufzuheben und die Einsprache vom 28. September 2023 gutzuheissen, d.h. es sei die Bewilligung für das Baugesuch "Abbruch Gewerbegebäude, E_____.strasse, Goldau, KTN xxx und yyy, Koordinaten ttt und uuu", Amtsblatt Nr. zzz vom www._____ 2023, S. vvv, zu verweigern und [das] Abbruchgesuch des Beschwerdegegners sei nicht zu bewilligen;

eventualiter sei in Gutheissung der Beschwerde der Beschluss der Regierung des Kt. Schwyz vom 2. Juli 2024 (RRB 596/2024 [recte: 569/2024] bzw. VB 94/2024) aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Gemeinde Arth, ev. an die Regierung zurückzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner.

E. Mit Entscheid VGE III 2024 123 vom 28. Oktober 2024 entschied das Verwaltungsgericht wie folgt:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 1'500.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie haben am 7. August 2024 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, womit ihnen Fr. 1'000.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind.
3. Die Beschwerdeführer haben - unter solidarischer Haftbarkeit - dem beanwalteten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu bezahlen.
- 4.-5. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

F. A._____ zog den VGE III 2024 123 vom 28. Oktober 2024 an das Bundesgericht weiter, das mit Urteil BGer 1C_730/2024 vom 1. September 2025 wie folgt entschied:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz vom 28. Oktober 2024 aufgehoben. Die Sache wird im Sinne der Erwägungen zur Fortsetzung des Verfahrens an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2. Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden dem Beschwerdegegner auferlegt.
3. Der Beschwerdegegner hat dem Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-- zu bezahlen.
4. [Mitteilungen].

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Beschwerdeführer vor dem Bundesgericht war allein A._____. B._____ hat sich am bundesgerichtlichen Verfahren nicht beteiligt. Entsprechend wurde B._____ im Rubrum des bundesgerichtlichen Urteils 1C_730/2024 vom 1. September 2025 auch nicht aufgeführt. Im Verhältnis zum B._____ erwuchs der Verwaltungsgerichtsentscheid III 2024 123 vom 28. Oktober 2024 folglich in Rechtskraft, jedenfalls soweit sich aufgrund des bundesgerichtlichen Rückweisungsentscheids keine Änderungen der Kosten- und Entschädigungsfolgen für das kantonale Verfahren ergeben.

2. In der Sache erwog das Bundesgericht, gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vom 1. Juli 1966 stehe Organisationen, die sich dem Naturschutz, dem Heimatschutz, der Denkmalpflege oder verwandten Zielen widmen, grundsätzlich das Beschwerderecht gegen Verfügungen der kantonalen Behörden oder der Bundesbehörden zu. Die Verbandsbeschwerde nach Art. 12 NHG stehe allerdings nur offen, soweit der angefochtene Entscheid die Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) vom 18. April 1999 und Art. 2 NHG betreffe (Urteil BGer 1C_730/2024 vom 1.9.2025 E. 2.1).

2.1 Eine Bundesaufgabe im Sinne der genannten Bestimmungen liege unter anderem auch dann vor, wenn ein Vorhaben eine Bewilligung gemäss Art. 19 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) vom 24. Januar 1991 i.V.m. Art. 32 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) vom 28. Oktober 1998 erfordere (vgl. Urteil BGer 1C_730/2024 vom 1.9.2025 E. 3.3.5).

Der Art. 19 Abs. 2 GSchG sieht vor, dass die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten in den besonders gefährdeten Bereichen einer kantonalen Bewilligung bedürfen, wenn sie die Gewässer gefährden können. Aus Art. 32 Abs. 2 GSchV ergibt sich, dass eine Bewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GSchG in den besonders gefährdeten Gebieten (Art. 29 GSchV) insbesondere erforderlich ist für Anlagen, die Deck-

schichten oder Grundwasserstauer verletzen (Art. 32 Abs. 2 lit. b GSchV), für Freilegungen des Grundwasserspiegels (Art. 32 Abs. 2 lit. e GSchV) oder Bohrungen (Art. 32 Abs. 2 lit. f GSchV; vgl. auch Urteil BGer 1C_730/2024 vom 1.9.2025 E. 3.1).

2.2 Weiter erwog das Bundesgericht, dass aufgrund der vom Amt für Raumentwicklung des Kantons Schwyz (ARE) in den Gesamtentscheid vom 26. Januar 2024 aufgenommenen Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Energie (AUE) nicht eindeutig sei, ob Bauarbeiten oder Tätigkeiten im Sinne von Art. 32 Abs. 2 GSchV vorliegen und es durch den Abbruch der betreffenden Gebäude zu einer Gefährdung der Gewässer kommen könne, diese mithin bereits als Bewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GSchG zu interpretieren wäre. Substanzielle Aussagen dazu, ob aufgrund des Abbruchs der I. _____-Gebäude allenfalls mit einer Beeinträchtigung des Grundwassers zu rechnen sei, fänden sich nicht (vgl. Urteil BGer 1C_730/2024 vom 1.9.2025 E. 3.4.1 und E. 3.4.2). Ob eine Bewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GSchG notwendig sei, könne daher nicht abschliessend beurteilt werden. Zumindest liege die Notwendigkeit einer solchen Bewilligung nahe. Um dies abschliessend beurteilen zu können, müsse jedoch zuerst bekannt sein, wie der Abbruch der sich im Gewässerschutzbereich A_v befindlichen Gebäude konkret erfolge. Gemäss der Gemeinde und dem Beschwerdegegner werde dies anhand des einzureichenden Sanierungs- und Entsorgungskonzepts möglich sein. Das Verwaltungsgericht hätte unter diesen Umständen weitere Untersuchungsmassnahmen treffen oder eine materielle Beurteilung vornehmen müssen (vgl. Urteil BGer 1C_730/2024 vom 1.9.2025 E. 3.4.3).

2.3 Zusammenfassend ergibt sich gemäss dem Bundesgericht, dass von einer Bundesaufgabe auszugehen wäre, wenn für den Abbruch der I. _____-Gebäude eine Bewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GSchG i.V.m. Art. 32 Abs. 2 GSchV erforderlich sei. Auf der Grundlage der vorliegenden Informationen sei das Verwaltungsgericht jedoch (noch) nicht in der Lage, die Notwendigkeit einer solchen Bewilligung zu prüfen. Dazu müsse zunächst geklärt werden, ob mit dem geplanten Abbruch eine Tätigkeit nach Art. 32 Abs. 2 GSchV verbunden sei und möglicherweise das Grundwasser gefährdet werde (vgl. Urteil BGer 1C_730/2024 vom 1.9.2025 E. 3.5). Der VGE III 2024 123 vom 28. Oktober 2024 sei daher aufzuheben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen (vgl. Urteil BGer 1C_730/2024 vom 1.9.2025 E. 7).

3. Einer Instanz, die nach einer kassatorischen Entscheidung erneut mit der Sache befasst ist, steht es grundsätzlich frei, die ihr zur weiteren Behandlung überwiesene Angelegenheit ihrerseits an eine Vorinstanz (Vor- wie Vorvorinstanz

[Sprungrückweisung]) zurückzuweisen. Daher gilt auch hier, dass das Verwaltungsgericht in der Sache selbst (reformatorisch) entscheiden oder mit den erforderlichen Weisungen eine Rückweisung an die Vorinstanz vornehmen kann (vgl. § 43 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974; zum Ganzen VGE III 2022 117 vom 22.7.2022 E. 2.1.1 m.H.).

Eine Rückweisung an die Verwaltung darf zwar nicht einer Verweigerung des gerichtlichen Rechtsschutzes gleichkommen, was etwa dann der Fall ist, wenn wegen besonderer Gegebenheiten nur ein Gerichtsgutachten oder andere gerichtliche Beweismassnahmen geeignet sind, zur Abklärung des Sachverhalts beizutragen. Unzulässig ist die Rückweisung auch, sofern sie nach den Umständen als unverhältnismässig erscheint. Liegen sachliche Gründe vor, ist eine Rückweisung mit dem Untersuchungsgrundsatz, dem Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen und dem Verbot der Rechtsverzögerung in der Regel aber vereinbar (vgl. VGE III 2022 117 vom 22.7.2022 E. 2.1.1 m.H.).

3.1 Die Funktion des Verwaltungsgerichts liegt in erster Linie darin, Rechtskontrolle auszuüben und nicht erstinstanzlich umfassende Sachverhaltsabklärungen vorzunehmen (vgl. VGE III 2019 146 vom 16.8.2019 E. 2.1.2; Herzog, in: Kommentar zum bernischen VRPG, Art. 84 N 6). Eine Rückweisung vom Verwaltungsgericht an eine untere Instanz ist dementsprechend insbesondere dann gerechtfertigt, wenn auf besondere Fachkenntnisse und/oder Sachnähe abzustellen ist, die beim Gericht nicht im gleichen Umfang vorhanden ist und/oder verfügbar gemacht werden kann, wie dies bei der Vorinstanz der Fall ist (vgl. VGE III 2022 117 vom 22.7.2022 E. 2.1.2; III 2019 146 vom 16.8.2019 E. 2.1.2; Herzog, a.a.O., Art. 72 N 8 und Art. 84 N 7 und 10; Griffel, in: Kommentar VRG, § 28 N 38).

3.2 Die Frage, ob mit dem Gesamtentscheid des ARE vom 26. Januar 2024 bereits eine Bewilligung im Sinne von Art. 19 Abs. 2 GSchG i.V.m. Art. 32 Abs. 2 GSchV vorliegt, ist in erster Linie rechtlicher Natur, was an sich gegen eine Rückweisung durch das Verwaltungsgericht sprechen könnte. Wenn allerdings das Bundesgericht nicht beurteilen kann, ob eine Bewilligung im Sinne von Art. 19 Abs. 2 GSchG i.V.m. Art. 32 Abs. 2 GSchV vorliegt, ist kein Grund ersichtlich, wieso dies für das Verwaltungsgericht - bei grundsätzlich derselben Aktenlage - möglich sein soll. Zu beachten ist weiter, dass bei einer fehlenden Bewilligung gemäss dem bundesgerichtlichen Urteil geprüft werden müsste, ob der Abbruch der streitgegenständlichen Gebäude mit einer Tätigkeit einhergeht, die eine Bewilligung im Sinne von Art. 19 Abs. 2 GSchG i.V.m. Art. 32 Abs. 2 GSchV erfordert. Dabei handelt es sich um Fragen mit einem technischen Hintergrund, die nicht das Verwaltungsgericht als erste Instanz zu beurteilen hat. Bei dieser Ausgangslage ist die Sache zur Vornahme der vom Bundesgericht mit dem Urteil 1C_730/2024

vom 1. September 2025 verlangten Beurteilung und allfälligen (Sachverhalts-) Abklärungen an die ersten Instanzen (Gemeinderat Arth und ARE) zurückzuweisen.

3.3 Nach dem Dargelegten sind der RRB Nr. 569/2024 vom 2. Juli 2024 sowie der mitangefochtene Beschluss des Gemeinderats Arth vom 2. April 2024 und der Gesamtentscheid des Amts für Raumentwicklung vom 26. Januar 2024 aufzuheben und die Sache im Sinne der Erwägungen zur neuen Beurteilung an den Gemeinderat Arth und das Amt für Raumentwicklung zurückzuweisen.

3.3.1 Neu zu verlegen sind bei dieser Ausgangslage auch die Kosten- und Entschädigungsfolgen im Verfahren III 2024 123. Die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur erneuten 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 beschwerdeführenden Partei, unabhängig davon, ob die Rückweisung überhaupt beantragt, oder ob das entsprechende Begehren im Haupt- oder Eventualantrag gestellt wird (vgl. VGE I 2024 78 vom 12.11.2024 E. 2.2; VGE III 2019 146 vom 16.8.2019 E. 3.2; VGE I 2019 75 vom 16.3.2020 E. 6.2; je mit Hinweisen).

3.3.2 Nach Massgabe von § 72 Abs. 2 VRP sind die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens III 2024 123 in der Höhe von Fr. 1'500.-- zu je einem Viertel dem Beschwerdeführer Ziff. 2 (B. _____), dem Beschwerdegegner sowie der Gemeinde Arth und dem Kanton Schwyz aufzuerlegen. Die Beschwerdeführer Ziff. 1 und Ziff. 2 hatten am 7. August 2024 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, wobei ihnen gestützt auf den Entscheid VGE III 2024 123 vom 28. Oktober 2024 am 28. November 2024 der Betrag von Fr. 1'000.-- zurückerstattet wurde. In der Gerichtskasse verliert somit ein Betrag von Fr. 1'500.--, wovon dem Beschwerdeführer Ziff. 1 der Betrag von Fr. 750.-- und dem Beschwerdeführer Ziff. 2 der Betrag von Fr. 375.-- zurückzuerstatten ist.

3.3.3 Der Beschwerdeführer Ziff. 1 hat im verwaltungsgerichtlichen Verfahren den Beschwerdeführer Ziff. 2 zur Beschwerdeerhebung ermächtigt, der durch seine einzelzeichnungsberechtigte Präsidentin gehandelt hat. Da der Beschwerdeführer Ziff. 1 im verwaltungsgerichtlichen Verfahren somit nicht anwaltlich vertreten war, besteht praxisgemäss kein Anspruch auf eine Parteientschädigung.

Unter Berücksichtigung von § 74 Abs. 1 und Abs. 2 hat der Beschwerdeführer Ziff. 2 (B. _____) dem beanwalteten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 250.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.

3.3.4 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens VB 94/2024 bzw. des RRB Nr. 569/2024 vom 2. Juli 2024 in der Höhe von Fr. 1'500.-- (inkl. Barauslagen und

MwSt.) gehen neu ebenfalls zu je einem Viertel zulasten des Beschwerdeführers Ziff. 2 (B. _____), des Beschwerdegegners sowie der Gemeinde Arth und des Kanton Schwyz.

Der Beschwerdeführer Ziff. 1 hatte den Beschwerdeführer Ziff. 2 auch im regierungsrätlichen Verfahren zur Beschwerdeerhebung ermächtigt, der durch seine einzelzeichnungsberechtigte Präsidentin gehandelt hat. Da der Beschwerdeführer Ziff. 1 somit auch im regierungsrätlichen Verfahren nicht anwaltlich vertreten war, besteht praxisgemäss kein Anspruch auf eine Parteientschädigung.

Der Beschwerdeführer Ziff. 2 (B. _____) hat dem bewalteten Beschwerdegegner für das regierungsrätliche Verfahren eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 250.-- zu bezahlen.

3.3.5 Für das vorliegende Verfahren III 2025 180 werden keine Kosten erhoben und keine Entschädigungen zugesprochen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In Gutheissung der Beschwerde des Beschwerdeführers Ziff. 1 werden der RRB Nr. 569/2024 vom 2. Juli 2024 aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen zur weiteren Prüfung und Entscheidung an die Gemeinde Arth und das Amt für Raumentwicklung zurückgewiesen.
- 2.1.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens III 2024 123 in der Höhe von Fr. 1'500.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden zu je einem Viertel dem Beschwerdeführer Ziff. 2 (B. _____), dem Beschwerdegegner sowie der Gemeinde Arth und dem Kanton Schwyz auferlegt.

Dem Beschwerdeführer Ziff. 1 (A. _____) ist aus der Gerichtskasse der Betrag von Fr. 750.-- zurückzuerstatten. Dem Beschwerdeführer Ziff. 2 ist aus der Gerichtskasse der Betrag von Fr. 375.-- zurückzuerstatten.

Der Beschwerdegegner und die Gemeinde Arth haben ihre Betreffnisse von je Fr. 375.-- innert 30 Tagen seit Zustellung auf das Postfinancekonto mit IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen. Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.
- 2.1.2 Für das verwaltungsgerichtliche Verfahren III 2024 123 hat der Beschwerdeführer Ziff. 2 (B. _____) dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 250.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
- 2.1.3 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens VB 94/2024 bzw. des RRB Nr. 569/2024 vom 2. Juli 2024 in der Höhe von Fr. 1'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) gehen zu je einem Viertel zulasten des Beschwerdeführers Ziff. 2 (B. _____), des Beschwerdegegners sowie der Gemeinde Arth und des Kanton Schwyz.
- 2.1.4 Der Beschwerdeführer Ziff. 2 (B. _____) hat dem Beschwerdegegner für das regierungsrätliche Verfahren eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 250.-- zu bezahlen.
3. Für das Verfahren III 2025 180 werden keine Kosten erhoben.
4. Gegen diesen Entscheid kann unter den Voraussetzungen von Art. 42 ff. und Art. 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 innert 30 Tagen seit Zustellung

Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht,
1000 Lausanne 14, erhoben werden.

5. Zustellung an:

- den Beschwerdeführer Ziff. 2 (2/R)
- den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners (2/R)
- den Gemeinderat Arth (R)
- den Regierungsrat (EB)
- das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
- und das Amt für Raumentwicklung (EB).

Schwyz, 27. Oktober 2025

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

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: 24. November 2025