

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2014 11

Entscheid vom 22. Mai 2014

Besetzung

Dr.iur. Josef Hensler, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis und Monica Huber-Landolt, Richterinnen
lic.iur. Achilles Humbel, Gerichtsschreiber

Parteien

1. A. _____
2. B. _____
3. C. _____
Beschwerdeführer,
alle vertreten durch Rechtsanwältin Dr.iur. H.,

gegen

1. **Gemeinderat Lachen**, Alter Schulhausplatz 1, Postfach 263,
8853 Lachen,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. F. _____
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
3. G. _____

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (nachträgliche Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. A. und B._____ sowie C._____ sind Gesamteigentümer der Liegenschaft KTN H._____, D._____, Lachen. G._____ ist Eigentümerin der benachbarten Liegenschaft KTN I._____, D._____ 06, Lachen. Am 6. April 2010 liessen A. und B._____ sowie C._____ dem Gemeinderat Lachen unter anderem mitteilen, am nie bewilligten Vordach über dem Wohnungseingang zu KTN I._____ sei mittlerweile auch ein Wasserspeier montiert worden. Zudem seien auf der südseitigen Terrasse über dem Erdgeschoss von KTN I._____ teils Balkonverglasungen, teils Sichtschutzwände aus Holz ebenfalls ohne Bewilligung angebracht worden.

Am 17. Dezember 2010 fasste der Gemeinderat Lachen den folgenden Beschluss (GRB Nr. 410):

1. G., D._____ 06, 8853 Lachen, wird als Eigentümerin der Liegenschaft D._____ 06, GB Nr. XY, Lachen, verpflichtet, dem Gemeinderat Lachen innert 30 Tagen seit Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses folgende Bewilligungsgesuche zusammen mit den erforderlichen Projektunterlagen einzureichen:
 - a) Bewilligungsgesuch für den Wasserspeier bei der Wohnungstüre der Liegenschaft D._____ 06, GB Nr. XY, Lachen, und für das Ableiten des Niederschlagswassers in die Ortskanalisation.
 - b) Bewilligungsgesuch für die Verglasung und die Sichtschutzwände aus Holz auf dem südlichen Balkon der Liegenschaft D._____ 06, GB Nr. XY, Lachen. Da sich die Liegenschaft D._____ 06, Lachen, im Kantonalen Inventar geschützter und schützenswerter Bauten (KIGBO) befindet, wird G. empfohlen, diesbezüglich mit dem Amt für Kultur, Kantonale Denkmalpflege, Kollegiumstrasse 30, Postfach 2201, 6431 Schwyz, frühzeitig in Kontakt zu treten.

(...).

Gegen diesen GRB Nr. 410 erhob G._____ mit Schreiben vom 18. Januar 2011 Beschwerde beim Regierungsrat, der mit Beschluss (RRB) Nr. 854/2011 vom 30. August 2011 wie folgt entschied:

1. (...). Auch wird die Beschwerde insoweit gutgeheissen, als dass Ziff. 1a) des Beschlusses Nr. 410 des Gemeinderates Lachen vom 17. Dezember 2010 aufgehoben wird. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

(...).

Gegen diesen RRB Nr. 854/2011 erhoben sowohl G._____ (Verfahren III 2011 155) einerseits als auch A. und B._____ sowie C._____ (Verfahren III 2011 151) andererseits mit Schreiben je vom 26. September 2011 Beschwerde

beim Verwaltungsgericht. Dieses vereinigte die beiden Verfahren und entschied mit VGE III 2011 151 + 155 vom 18. Januar 2012 wie folgt:

1. Die Beschwerde im Verfahren III 2011 151 wird, soweit darauf einzutreten ist, insoweit teilweise gutgeheissen, als (...) die Beschwerdeführerin II (Beschwerdegegnerin im Verfahren III 2011 151) verpflichtet wird, für die Ableitung des Meteorwassers über den Wasserspeier ein nachträgliches Bewilligungsgesuch einzureichen. Im Übrigen wird die Beschwerde im Sinne der Erwägungen abgewiesen.

(...).

Dieser Entscheid wurde nicht ans Bundesgericht weitergezogen.

B. Mit Schreiben vom 22. Juni 2012 (RR-act. II/02/2) reichte G._____ bei der Gemeinde Lachen ein nachträgliches Baubewilligungsgesuch "für den Wasserspeier des Vordachs beim Hauseingang der Liegenschaft D._____ 06 GB Nr. XY, 8853 Lachen und das Ableiten des Niederschlagswassers in die Ortskanalisation" sowie "für die seit mehr als 24 Jahren bestehenden Holzstellwände und (Holz/Glas) auf dem Balkon bzw. Terrasse D._____ 06 Lachen" ein (Baugesuch Nr. 2012-0037). Mit Schreiben vom 20. Juli 2012 reichte sie ergänzende Unterlagen ein (RR-act. II/02/5). Das Baugesuch wurde im Amtsblatt publiziert und öffentlich aufgelegt. Am XY. August 2012 liessen A. und B._____ sowie C._____ öffentlich-rechtliche Baueinsprache erheben mit (u.a.) dem Antrag, das publizierte Bauprojekt sei nicht zu bewilligen, soweit überhaupt auf das Baugesuch einzutreten sei (RR-act. II/02/10). Mit GRB Nr. 138 vom 11. Juni 2013 beschloss der Gemeinderat Lachen was folgt:

1. Die Sichtschutzwände auf der südlichen Terrasse des Hauses D._____ 06, GB Nr. XY, Lachen, werden nicht bewilligt.
2. G., (...), und allfällige Rechtsnachfolger werden verpflichtet, die Sichtschutzwände innert einem Monat ab Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses zu entfernen.
3. Der offene Wasserspeier beim Vordach des Hauses D._____ 06, GB Nr. XY, Lachen, wird nicht bewilligt.
4. G. und allfällige Rechtsnachfolger werden verpflichtet, das Meteorwasser des Vordaches über dem Hauseingang nicht offen, sondern mittels Rohrverbindung in die Ortskanalisation einzuleiten, wofür ihr hiermit die Bewilligung erteilt wird.
5. Kommen G. oder allfällige Rechtsnachfolger den Pflichten gemäss den Ziffern 2 und 4 dieses Beschlusses nicht nach, erfolgt:
 - Ordnungsbusse von CHF 100.00 für jeden Tag der Nichterfüllung,
 - Ersatzvornahme auf Kosten der Pflichtigen,

- Strafanzeige gemäss Art. 292 Strafgesetzbuch, wonach mit Busse bestraft wird, wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet.

(6.-10. Gutheissung Einsprache; Kosten; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

C. Gegen den GRB Nr. 138 vom 11. Juni 2013 liess G. _____ mit Eingabe vom 3. Juli 2013 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Es seien Ziff. 1-8 (Seiten 8 und 9) des Beschlusses des Gemeinderates Lachen gemäss Sitzung vom 11. Juni 2013 betreffend Geschäft Nr. B.1.5., Baugesuche, Baugesuch Nr. 2012-0037, G., D. _____ 06, Lachen, Sichtschutzwände auf der Terrasse und Wasserspeier beim Vordächlein Hauseingang, D. _____ 06, Lachen, aufzuheben.
2. Es sei das nachträgliche Baugesuch Nr. 2012-0037 der Beschwerdeführerin (1. Holz-Glas-Sichtschutzwände auf Terrasse/Balkone; 2. offene Ableitung des Niederschlagswassers vom Vordächlein zum Hauseingang D. _____ 06, Lachen, über den bestehenden Wasserspeier in den Meteorschacht) zu bewilligen;

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz und der Beschwerdegegner.

D. Mit RRB Nr. 1253/2013 vom 17. Dezember 2013 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird insoweit gutgeheissen, als dass der angefochtene Beschluss Nr. 138 vom 11. Juni 2013 in Bezug auf die Balkonverglasungen und -sichtschutzwände aus Holz am südseitigen Balkon der Liegenschaft D. _____ 06 (KTN I. _____) aufgehoben wird. Die Vorinstanz wird angewiesen, diese Balkonwände nachträglich zu bewilligen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1200.-- werden zur Hälfte (Fr. 600.--) der Beschwerdeführerin auferlegt (...). Zu einem Viertel (Fr. 300.--) werden die Verfahrenskosten der Gemeinde Lachen und zu je einem Zwölftel (Fr. 100.--) den Beschwerdegegnern 1-3 auferlegt (...).
3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.

(4./5. Rechtsmittelbelehrung/Zustellung).

E. Gegen den RRB Nr. 1253/2013 vom 17. Dezember 2013 lassen A. und B. _____ sowie C. _____ mit Eingabe vom 06. Januar 2014 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Ziff. 1, 2 und 3 des Beschlusses Nr. 1253/2013 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 17. Dezember 2013 seien aufzuheben.

2. Das im Amtsblatt publizierte Bauprojekt der Beschwerdegegnerin "Sichtschutzwände auf Terrasse, D._____ 06, GB J._____, Koordinaten XXX sei nicht zu bewilligen.
3. Die Beschwerdegegnerin und allfällige Rechtsnachfolger seien zu verpflichten, die Sichtschutzwände innert einem Monat ab Eintritt der Rechtskraft des Verwaltungsgerichtsbeschwerdeentscheides zu entfernen.
 Kommen die Beschwerdegegnerin und allfällige Rechtsnachfolger den Pflichten gemäss Antrag Ziff. 3 Abs. 1 nicht nach, erfolge:
 - Ordnungsbusse von CHF 100.00 für jeden Tag der Nichterfüllung,
 - Ersatzvornahme auf Kosten des Pflichtigen,
 - Strafanzeige gemäss Art. 292 Strafgesetzbuch, wonach mit Busse bestraft wird, wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet.
4. Die Verfahrenskosten des Beschlusses Nr. 1253/2013 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 17. Dezember 2013 seien vollumfänglich der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen.
5. Die Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, die Beschwerdeführer für das vorinstanzliche Beschwerdeverfahren vor Regierungsrat des Kantons Schwyz angemessen zu entschädigen.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin.

F. Mit Vernehmlassung vom 24. Januar 2014 beantragt das Sicherheitsdepartement, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer abzuweisen. Der Gemeinderat Lachen lässt mit Vernehmlassung vom 7. Februar 2014 die Gutheissung der Beschwerde beantragen unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin und des Kantons Schwyz bei solidarischer Haftbarkeit. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Vernehmlassung vom 27. Februar 2014 die Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer.

G. Mit Schreiben vom 17. Februar 2014 ersuchen die Beschwerdeführer das Verwaltungsgericht um eine "Teil-Rechtskraftbescheinigung für den von der Gegenpartei nicht angefochtenen Entscheid betreffend Nichtbewilligung des Wasserspeiers mit Vollstreckungsandrohungen gemäss Beschluss Nr. 138 des Gemeinderates Lachen vom 11.6.2013 Ziff. 3, 4 und 5".

Mit Schreiben vom 19. Februar 2014 teilt der instruierende Richter den Beschwerdeführern mit, dass beim Verwaltungsgericht bis dato keine Beschwerde seitens G._____ eingegangen sei. Weitergehende Bestätigungen erteile das Verwaltungsgericht betreffend vorinstanzliche Entscheide praxisgemäss analog dem Bundesgericht nicht. Zu erwähnen sei, dass die Beschwerdegegner des regierungsrätlichen Beschwerdeverfahrens den

RRB Nr. 1253/2013 vom 17. Dezember 2013 angefochten hätten; die Beschwerdeführer im verwaltungsgerichtlichen Verfahren würden die Aufhebung der Dispositiv-Ziffern 1, 2 und 3 verlangen.

Hierauf präzisieren die Beschwerdeführer ihren Antrag am 21. Februar 2014 wie folgt:

Ziff. 1 Satz 1 und 2, sowie Ziff. 2 und 3 des Beschlusses Nr. 1253/2013 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 17. Dezember 2013 seien aufzuheben.

Gleichzeitig wurde noch einmal um eine Bestätigung der Teilrechtskraft ersucht. Mit Schreiben vom 24. Februar 2014 verwies das Verwaltungsgericht auf sein Schreiben vom 17. Februar 2014 und hielt fest, das Verhältnis des angefochtenen zum nichtangefochtenen Teil des RRB Nr. 1253/2013 vom 17. Dezember 2013 werde allenfalls der materiellen Prüfung unterliegen.

H. Mit Schreiben vom 21. Februar 2014 lässt der Gemeinderat Lachen den mit der Vernehmlassung vom 7. Februar 2014 gestellten Antrag wie folgt ergänzen:

1. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei gutzuheissen, soweit darin die Aufhebung des RRB Nr. 1253/2013 vom 17.12.2013 in Bezug auf die Balkonverglasungen und -sichtschutzwände verlangt wird.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Die Liegenschaft der Beschwerdeführer (KTN H. _____; Haus Nr. 04) wie diejenige der Beschwerdegegnerin (KTN I. _____; Haus Nr. 06), welche beide im Kantonalen Inventar der geschützten und schützenswerten Bauten und Objekte (KIGBO) verzeichnet sind, befinden sich in der Kernzone 1 (K1).

1.2 Gegenstand des nachträglichen Baubewilligungsgesuchs der Beschwerdegegnerin vom 22. Juni/20. Juli 2012 war einerseits der offene Wasserspeier. Der Gemeinderat Lachen verneinte mit dem GRB Nr. 138 vom 11. Juni 2013 dessen Bewilligungsfähigkeit und verpflichtete die Beschwerdegegnerin, das Meteordachwasser des Vordaches über dem Hauseingang mittels Rohrverbindung in die Ortskanalisation einzuleiten.

Andererseits ersuchte die Beschwerdegegnerin um die nachträgliche Baubewilligung für die Sichtschutzwände auf der einseitig an das Wohnhaus angebauten südlichen Terrasse ihres Wohnhauses. Diese Sichtschutzwände aus Holz und Glas mit einer Höhe von 1.78 m und 4.98 m umgeben die Terrasse grösstenteils und grenzen teilweise zugleich direkt an das Nachbargrundstück

der Beschwerdeführer (vgl. GRB Nr. 138 S. 2 lit. C; RR-act. II/2/7 [Planunterlagen]; RR-act. II/5 mit Photos).

Gemäss der Beurteilung des Gemeinderates (S. 3 f. Ziff. 1) haben die Sichtschutzwände eine fassadenähnliche Wirkung und verändern daher den Raum. Da keine geschlossene Bauweise vorliege, welche in der K1 von der Einhaltung der jeweiligen Abstandsvorschriften entbinde, sei grundsätzlich ein Mindestabstand einzuhalten. Qualifiziere man die Sichtschutzwände als Bauten, komme sinngemäss der kantonale Mindestgrenzabstand von 3 m gemäss § 60 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 zur Anwendung; gehe man von einer Anlage aus, gelte sinngemäss ebenfalls der Mindestabstand von 3 m, sofern keine nachbarliche Einwilligung vorliege oder die Abstandsbemessung für die Bauherrschaft nicht günstiger sei. Des Weiteren könnten sich die Sichtschutzwände auch nicht ins Ortsbild einfügen. Daran ändere sich nichts, wenn der kantonale Denkmalpfleger in seiner Stellungnahme vom 21. August 2012 keine direkte Beeinträchtigung der historischen Kernbauten durch die Sichtschutzwände erkenne (S. 4 lit. c). Die Sichtschutzwände seien auch nicht ausnahmsweise bewilligungsfähig (S. 4 lit. d). Gemäss der Gesuchstellerin seien sie im Frühling 1988 angebracht worden, womit der Anspruch auf Entfernung der Sichtschutzwände noch nicht verwirkt sei (S. 5 lit. e).

1.3 Der Regierungsrat bestätigte mit dem vorliegend angefochtenen RRB Nr. 1253/2013 die gemeinderätliche Verweigerung der Baubewilligung für den Wasserspeier (Erw. 8). Hingegen erachtete er die Bewilligungsfähigkeit der Sichtschutzwände für gegeben (Erw. 5).

1.4 Die Beschwerdeführer beantragen die Aufhebung der Dispositiv-Ziff. 1, 2 und 3 des RRB Nr. 1253/2013 (Antrag Ziff. 1). Die Anträge Ziff. 2 und 3 sowie die Begründung zeigen indessen, dass der RRB Nr. 1253/2013 nur insoweit angefochten wird, als die Sichtschutzwände für bewilligungsfähig erachtet wurden. In der Präzisierung der Anträge durch die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 21. Februar 2014 kann daher kein (teilweiser) Beschwerderückzug erkannt werden (so die Beschwerdegegnerin vernehmlassend S. 3 Ziff. 6 f.).

1.5 Die Beschwerdeführer bestreiten die Rechtmässigkeit der regierungsrätlichen Beurteilung der Anwendbarkeit von Abstandsvorschriften wie auch der Einordnung der Sichtschutzwände.

2.1.1 Gemäss Art. 7 Abs. 1 des kommunalen Planungs- und Baureglements (PBR) vom 29. September 1995 werden Grenz- und Gebäudeabstände von Bauten nach kantonalem Recht bestimmt. In den Wohn- und Wohngewerbebezonen beträgt der Grenzabstand mindestens 5 m. Art. 12 und Art. 15 Abs. 3 PBR bleiben vorbehalten. Die geschlossene Bauweise dispensiert von der Einhaltung der jeweiligen Abstandsvorschriften (Art. 12 Abs. 1 PBR). Sie ist in den Kernzonen K1 und KR (Kernrandzone) die Regel und erlaubt auch die Gassenbildung. Im Übrigen ist sie mit Ausnahme der öffentlichen Zonen zugelassen, soweit sie durch Grunddienstbarkeit vorgesehen ist und die Bauweise sich in die Umgebung einfügt (Art. 12 Abs. 2 PBR).

2.1.2 Strittig ist zunächst, ob in der K1 aufgrund des kommunalen PBR die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist (so die Auffassung des Regierungsrates) und somit Abstandsvorschriften einzuhalten sind oder nicht.

2.2 Die Gemeinden können die geschlossene Bauweise in bestimmten Zonen vorschreiben oder sie zulassen (§ 64 Abs. 1 PBG). Wo bereits Strassen und Plätze mit zusammenhängenden Häuserreihen bestehen, muss wieder an die Seitenmauer des Nachbargebäudes angebaut werden (§ 64 Abs. 2 PBG). Absatz 1 räumt somit den Gemeinden die Freiheit ein, die geschlossene Bauweise auch dort zuzulassen (oder gar vorzuschreiben), wo sie bis anhin noch nicht bestanden hat (vgl. VGE 955/02 + 956/02 vom 21.5.2003 Erw. 5.b; VGE 806/96 vom 20.2.1997 Erw. 4.d/aa). Absatz 2 hat demgegenüber für die Gemeinden verbindlichen Charakter, indem dort, wo bereits zusammenhängende Häuserreihen (entlang von Strassen und Plätzen) bestehen, zwingend wieder an die Seitenmauern des Nachbargebäudes angebaut werden muss.

Im erwähnten VGE 955/02 + 956/02 vom 21.5.2003 (Erw. 7.c/aa ff.) führte das Verwaltungsgericht aus, der Begriff der geschlossenen Bauweise werde im kantonalen Planungs- und Baugesetz nicht näher definiert. Insbesondere schränke das PBG die geschlossene Bauweise nicht auf (eine) bestimmte Zone(n) ein. Vielmehr räume der als Kann-Vorschrift formulierte § 64 Abs. 1 PBG den Gemeinden die Kompetenz ein, die geschlossene Bauweise in bestimmten Zonen vorzuschreiben oder sie zuzulassen, womit den Gemeinden gleichzeitig ein beträchtliches Ermessen zukomme. Es entspreche denn auch im Kanton Schwyz der Praxis, die diesbezügliche Autonomie der Gemeinde zu respektieren. Bereits im VGE 806/96 vom 20. Februar 1997 (Erw. 4d/cc) wurde sowohl vom Regierungsrat wie vom Verwaltungsgericht die Praxis des Bezirksrates Einsiedeln geschützt, bereits bei zwei zusammenhängenden Gebäuden auf angrenzenden Grundstücken eine geschlossene Bauweise anzunehmen (vgl. auch den VGE 669/91 vom 26. März 1992).

2.3.1 Der Gemeinderat verneinte im GRB Nr. 138 vom 11. Juni 2013 für den Bereich der beiden Liegenschaften KTN K._____ ohne nähere Begründung eine geschlossene Bauweise (S. 3 unten).

2.3.2 Der Regierungsrat führte aus, es werde nicht bestritten, dass den Sichtschutzwänden eine fassadenähnliche Wirkung zukomme und sie bezüglich Abstandsvorschriften wie Bauten zu behandeln seien (Erw. 5.1; auf Anlagen sind Grenz- und Gebäudeabstände grundsätzlich nicht einzuhalten [vgl. EGV-SZ 2005 B.8.8 Erw. 2.1 betr. Schwimmbadanlage im Freien; EGV-SZ 2004 B.8.6 Erw. 4 betr. Antennenanlagen]; Anlagen mit fassadenähnlicher Wirkung haben indessen die Grenz- und Gebäudeabstände zu wahren [VGE 1002/00 vom 26.5.2000, Erw. 2c betreffend in Hanglage erstellter Swimmingpool, der gegenüber dem unterliegenden Grundstück wie eine Nebenbaute erscheint; VGE III 2011 154 vom 8.2.2012 Erw. 6.5 und VGE III 2012 202 vom 14.5.2013 Erw. 5.1.3 betreffend Lift; VGE 1054/97 vom 8.4.1998 Erw. 2 betreffend Holzbeige; VGE 1034/03 vom 22.10.2003 Erw. 11: an einem bestehenden Strommast installierte Antenne ist weder eine Baute noch weist sie eine fassadenähnliche Wirkung auf, womit ein Grenzabstand zu wahren wäre]; vgl. demgegenüber Art. 8 Abs. 1 PBR ["Für Anlagen gilt der kantonale Grenzabstand sinngemäss, soweit nicht eine abweichende, schriftliche Einwilligung des Nachbarn vorliegt oder abweichende zivilrechtliche Bestimmungen, insbesondere hinsichtlich Einfriedungen, bestehen"]). Die geschlossene Bauweise dispensiere von der Einhaltung der jeweiligen Abstandsvorschriften. Die Bestimmung über die offene und geschlossene Bauweise gemäss Art. 12 PBR betreffe die Gemeinde in ihrem Autonomiebereich (Erw. 5.2). Bei geschlossener Bauweise dürften bzw. müssten Gebäude ein oder mehrseitig zusammengebaut oder auf die Grenze gestellt werden. Wenn nur von einer Seite bis an die Grundstücksgrenze gebaut werde, werde von einem Grenzbau gesprochen. Dem Nachbarn stehe die Möglichkeit offen, jederzeit an den Grenzbau anzubauen und damit eine geschlossene Überbauung herzustellen. Damit die geschlossene Bauweise zulässig sei, müssten nicht bereits effektiv zusammengebaute Häuserreihen ohne Zwischenräume bestehen. Vielmehr dürfe eine geschlossene Bauweise mit Neubauten überhaupt erst geschaffen werden (Erw. 5.3 mit Hinweis auf VGE 955/02 + 956/02 vom 21.5.2003 Erw. 5). Die Formulierung von Art. 12 Abs. 2 PBR bedeute, dass die geschlossene Bauweise in der K1 vorgeschrieben sei. Beim Haus D._____ 06 handle es sich um einen Grenzbau, der um die umstrittenen Balkonwände erweitert werden dürfe, ohne dass Abstandsvorschriften einzuhalten seien (Erw. 5.4).

2.3.3 Vernehmlassend macht der Gemeinderat geltend, vorliegend falle auf, dass der Begriff "Grenzbau" in Art. 12 PBR nicht vorkomme. Sodann handle es sich beim Unterbau der Sichtschutzwände nicht um einen Grenzbau, der einseitig an die Grenze habe angebaut werden können, weil in den Kernzonen die geschlossene Bauweise die Regel sei. Vielmehr beruhe dieser Grenzbau auf einer separaten Ausnahmegewilligung. Selbst wenn man im vorliegenden Fall von einer geschlossenen Bauweise sprechen könnte, würde dies nicht zum Vorherein von der Einhaltung der Abstandsvorschriften dispensieren, sondern sie könnte nur die Gassenbildung erlauben (S. 3 Ziff. 2).

2.3.4 Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, in der K1 sei auch die Gassenbildung erlaubt. Zwischen dem Anbau auf ihrem Grundstück und dem Terrassenbau auf dem Grundstück der Beschwerdegegnerin bestehe ein Zwischenraum von wenigstens 1.20 m. Es liege daher keine geschlossene Bauweise vor. Die Grenzabstandsvorschriften seien einzuhalten (Beschwerde S. 3 f. Ziff. 1 ff.). Falsch sei die regierungsrätliche Auffassung, bei geschlossener Bauweise dürften bzw. müssten die Gebäude ein oder mehrseitig zusammengebaut oder auf die Grenze gestellt werden (S. 3 Ziff. 3). Balkonverglasungen und Sichtstellwände seien zudem analog zu Einfriedungen (Art. 8 Abs. 1 PBR) als Anlagen zu qualifizieren. Die erforderliche schriftliche Zustimmung der Nachbarn zur Abstandsunterschreitung liege nicht vor. Dem damaligen Grenzbau mit Terrasse und schmiedeeisernem Terrassengeländer habe der Rechtsvorgänger der Beschwerdegegnerin schriftlich zugestimmt. Die Sichtstellwände seien jedoch ein neues Bauvorhaben (S. 4 Ziff. 6).

2.3.5 Die Beschwerdegegnerin schliesst sich der regierungsrätlichen Beurteilung an (Vernehmlassung S. 4 Ziff. 8).

2.4.1 Gemäss dem Wortlaut von Art. 12 Abs. 1 PBR ist die geschlossene Bauweise in der K1 "die Regel". Aus dem Wortlaut kann nicht abgeleitet werden, dass die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist. Dies lässt sich auch nicht dem VGE 955/02 + 956/02 vom 21. Mai 2003 entnehmen.

Jenes Verfahren betraf den Bezirk Einsiedeln. Dessen Baureglement vom 10. Juni 2001 sieht in Art. 38 Abs. 1 BauR als "Regel" die offene Bauweise vor". Die geschlossene Bauweise ist in der Dorfkernzone erlaubt, wo zusammenhängende Häuserreihen bestehen (Art. 38 Abs. 2 Satz 1 BauR). Weiter sieht Art. 38 Abs. 2 Satz 3 BauR vor, dass bei der geschlossenen Bauweise an die Seitenmauer des Nachbargebäudes angebaut werden muss.

Das Verwaltungsgericht hielt zu dieser Normierung u.a. fest, die geschlossene Bauweise werde "nicht vorgeschrieben, sondern erlaubt, bzw. kann gemäss der Terminologie von § 64 Abs. 1 PBG zugelassen werden". Von der offenen Bauweise abzuweichen sei folglich dort erlaubt, wo in der Dorfkernzone bereits zusammenhängende Häuserreihen bestünden. Dies könne nur im Sinne einer bereichsmässigen Definition verstanden werden. Mit anderen Worten bestehe die Dorfkernzone im Wesentlichen aus zwei Zonenbereichen, nämlich einem Bereich, in welchem (traditionell) die offene Bauweise stark vorherrschend sei, sowie einem Bereich (oder Bereichen), in welchem die geschlossene Bauweise (traditionell) vorherrschend sei (VGE 955/02 + 956/02 vom 21.5.2003 Erw. 5.e/bb).

2.4.2 Für eine solche Differenzierung besteht vorliegend kein Grund; eine Einschränkung der geschlossenen Bauweise auf einen Bereich, in welchem (bereits) zusammenhängende Häuserreihen bestehen, wird mit Art. 12 PBR nicht vorgenommen. Die geschlossene Bauweise wird vielmehr vorbehaltlos für die gesamte K1 und KR als "Regel" vorgesehen. Im geltenden PBR wurde überdies auf eine weitergehende Differenzierung zwischen Kernzone und Dorfkernzone, wie sie dem früheren Zonenplan aus dem Jahre 1978 noch bekannt war, verzichtet (vgl. VGE 1045/05 vom 15.2.2006 Erw. 4.4.1 ff.). Mithin gibt es gewichtige Argumente, welche für die regierungsrätliche Auslegung von Art. 12 PBR sprechen, wonach ein Grenzbau - wenn auch nicht vorgeschrieben - so doch grundsätzlich zulässig ist, womit auch kein Grenzabstand zu wahren wäre. Letztlich kann diese Frage jedoch offen gelassen werden, wie nachstehend zu zeigen ist.

3.1.1 Gemäss 73 PBG kann die Bewilligungsbehörde Ausnahmen von den im PBG oder in den Bauvorschriften der Gemeinden festgesetzten Bestimmungen bewilligen, wenn und soweit besondere Verhältnisse es rechtfertigen, insbesondere wenn sonst eine unzumutbare Härte einträte (Abs. 1 lit. a), dank der Abweichung wegen der örtlichen Gegebenheiten eine bessere Lösung erzielt werden kann (Abs. 1 lit. b), wenn Art, Zweckbestimmung oder Dauer des Gebäudes eine Abweichung nahelegen (Abs. 1 lit. c) oder dadurch ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes besser geschützt werden kann (Abs. 1 lit. d). Zudem muss eine Ausnahmegewilligung mit den öffentlichen Interessen vereinbar sein und darf keine wesentlichen Interessen von Nachbarn verletzen (Abs. 2).

3.1.2 Die Ausnahmeregelung stellt im öffentlichen Baurecht ein allgemeines Rechtsinstitut dar, das bezweckt, im Einzelfall Härten und offensichtliche Un-

zweckmässigkeiten zu beseitigen (Erich Zimmerlin, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 1985, § 155 N. 6). Derartige Härtefälle können als Folge besonderer Umstände auftreten, mit denen die notwendigerweise generalisierenden und schematisierenden Normen nicht gerechnet haben. Die strikte Anwendung der Norm in diesen Fällen würde zu einem offensichtlich ungewollten Ergebnis führen. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist daher immer, dass solche besonderen Umstände vorliegen. Ob dies im konkreten Fall zutrifft, ist sorgfältig zu prüfen, da eine leichtfertige Erteilung von Ausnahmegewilligungen die verfassungsrechtlichen Gebote der Gesetzmässigkeit der Verwaltung und der rechtsgleichen Behandlung der Bürger verletzen würde (BGE 112 Ib 51 Erw. 5). Der Zweck der Ausnahmegewilligung besteht nicht darin, einem Bauherrn zu einer optimalen Lösung zu verhelfen. Ob die besonderen Voraussetzungen, welche eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen, vorliegen, ist eine Rechtsfrage, welche der freien Überprüfung des Verwaltungsgerichts unterliegt (vgl. Baumann, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 67 N 1-3; Zaugg/ Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3.A., Bd. 1, Bern 2007 Vorbemerkungen zu den Art. 26-31 Rz. 7). Der unbestimmte Rechtsbegriff der besonderen Verhältnisse ist mit der Einschränkung „wenn und soweit“ verknüpft. Es ist somit anhand des konkreten Projektes und allenfalls weiterer Umstände zu prüfen, ob eine Ausnahmesituationsvoraussetzung gegeben ist (VGE III 2007 156 vom 30.10.2007 Erw. 4.4, mit Hinweis auf VGE 1048/97 vom 6.2.1998 Erw. 7 = EGV-SZ 1998 Nr. 8, Erw. 7; VGE III 2008 100 vom 20.11.2008 Erw. 5.4).

Ist das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung zu bejahen, so ist bei der Erteilung derselben weiter abzuklären, durch welche von den gesetzlichen Bestimmungen abweichenden Regelungen der Ausnahmesituation Rechnung zu tragen ist. Bei der Beurteilung dieser Ermessensfrage auferlegen sich Regierungsrat und Verwaltungsgericht praxismässig Zurückhaltung. Das Verwaltungsgericht darf sodann im Gegensatz zum Regierungsrat nur einschreiten, wenn das Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt wurde (VGE 672/95 vom 22.12.1995, VGE 613/90 vom 20.11.1990; EGV-SZ 1990 Nr. 19 und 1993 Nr. 60). Rechtsfehlerhaft ist ein nicht pflichtgemäss ausgeübtes Ermessen, d.h. ein in Missachtung des Gleichbehandlungsgebots, des Willkürverbots und des Verhältnismässigkeitsprinzips zustande gekommenes Ermessen (VGE III 2009 213 vom 15.4.2010 Erw. 5.3.2; VGE III 2008 15 vom 24.4.2008 Erw. 2.3.1, mit weiteren Hinweisen).

3.2.1 In der Kernzone ist im Allgemeinen von "besonderen Verhältnissen" auszugehen. Dies zeigt sich in Art. 12 Abs. 1 PBR, wonach die geschlossene Bau-

weise - welche in der K1 die Regel ist - (grundsätzlich) von der Einhaltung der gesetzlichen Abstandsvorschriften dispensiert, womit eine zonenspezifische Ausnahmesituation gesetzlich geregelt wird. Im konkreten Fall liegt - unbesehen der Frage, ob es sich um eine geschlossene Bauweise (Grenzbau) handelt oder nicht - offenkundig eine besondere Situation vor. Die Aussenbegrenzung des Hauses der Beschwerdegegnerin befindet sich nahezu umfassend auf der Liegenschaftsgrenze. Im westlichen Bereich überschreitet die Hauptbaute die Liegenschaftsgrenze sogar geringfügig (vgl. Katasterplan amtliche Vermessung 1:500 vom 21.3.2012 [RR-act. II/02/5]). Der Abstand zwischen den Gebäuden D._____ 06 und D._____ 04 beträgt zu einem grossen Teil nicht wesentlich mehr als rund 1 m.

3.2.2 In diesen engräumigen Verhältnissen befinden sich in südwestlicher Richtung ab dem ersten Obergeschoss Terrassen, deren Bestand unbestritten ist. Diese Terrassen dienen dem wohnhygienischen Bedürfnis nach Licht und Luft. Die diesbezüglichen Möglichkeiten sind angesichts der Situierung des Gebäudes D._____ 06 sowohl im Nordosten (D._____) als auch im Südosten (Grenzbau) und im Nordwesten (Gebäude D._____ 04) stark eingeschränkt, während die gegen Südwesten gerichteten Terrassen insbesondere auch aufgrund ihrer Ausrichtung (Abendsonne) in besonderem Masse hierfür geeignet sind. Das Anliegen nach möglichst geringer Einsehbarkeit in diese Terrassen seitens der (drei) Nachbarliegenschaften und somit die Wahrung der Privatsphäre ist in dieser vorliegenden konkreten Situation begründet und nachvollziehbar. Unter diesen Umständen liegen besondere Verhältnisse (namentlich im Sinne von § 73 Abs. 1 lit. a und c PBG) vor, welche - falls nicht die generelle Dispensation greift - ein Abweichen von Grenzabstandsvorschriften bzw. einen Grenzbau der Sichtschutzwände rechtfertigen. Ohne (dem Gebäude und der Umgebung sachgerecht angepasste) Sichtschutzwände erwiese sich die Nutzung der Terrasse als zu stark eingeschränkt. Entgegenstehende öffentliche Interessen an der Bejahung der Ausnahmegewilligungsfähigkeit eines solchen Sichtschutzes sind grundsätzlich nicht erkennbar - auch nicht aus ortsbildschützerischen Gründen (vgl. nachstehend Erw. 4.1 ff.). Ebenso wenig würden wohl wesentliche Interessen von Nachbarn tangiert, die durch diesen Sichtschutz beeinträchtigt werden könnten. Vielmehr kann ein Sichtschutz auch im Interesse der Nachbarn, die dadurch ebenfalls gleichzeitig dem freien Blick ihrer Nachbarn entzogen werden, liegen. Im Übrigen müssten allfällige Verletzungen zivilrechtlicher Bestimmungen beim Zivilrichter vorgetragen werden.

3.3 Mit der grundsätzlichen Ausnahmewilligungsfähigkeit von Sichtschutzwänden ist indessen noch nicht gesagt, dass für die bestehenden Sichtschutzwände eine nachträgliche Baubewilligung erteilt werden kann. Dies ist nachstehend zu prüfen.

4.1 Die Beschwerdeführer machen - wie bereits der Gemeinderat - geltend, die konkreten Sichtschutzwände seien nicht mit dem Ortsbildschutz zu vereinbaren.

4.2 Die Kernzone K1 wird in Art. 06 PBR geregelt. Gemäss dessen Abs. 1 ist der alte Dorfteil in seiner städtebaulichen Ausprägung geschützt. Umbau und Renovation sind die Regel; Neubauten sind statthaft, wenn sie das Ortsbild unter Berücksichtigung der historischen Vorgaben wahren. Die Steildachformen sind zu wahren (Art. 06 Abs. 2 PBR). Art. 30 PBR normiert die gestalterischen Anforderungen. Die grundlegenden Regeln der Architektur und die Anforderungen an die Einfügung in die gewachsenen Ortsstrukturen (wie Körnung, Gestaltung und Farbgebung) sind einzuhalten (Art. 30 Abs. 1 PBR, erster Satzteil). Erhöhte Anforderungen gelten für die Kernzonen und für exponierte Standorte (Art. 30 Abs. 2 Satz 1 PBR). Dächer und Dachaufbauten müssen quartierüblich gestaltet werden. Im zweiten Dachgeschoss sind Dacheinschnitte und -aufbauten nicht zugelassen (Art. 30 Abs. 3 PBR). Ortsbaulich störende Zusatzanlagen (wie Antennen und Parabolantennen) können untersagt werden (Art. 30 Abs. 4 PBR).

4.3 Die Beschwerdeführer argumentieren, beim Ortsbildschutz innerhalb der Bauzonen handle es sich um einen Autonomiebereich der Gemeinden. Der Regierungsrat habe einseitig auf die Beurteilung des kantonalen Denkmalpflegers abgestellt. Der Gemeinderat habe zu Recht festgehalten, dass die Sichtschutzwände auch im rückwärtigen Raum als ortsbaulich störende Zusatzanlage zu qualifizieren seien (Beschwerde S. 4 f. Ziff. 7 ff.). Der Gemeinderat vertritt vernehmlassend im Wesentlichen die gleiche Auffassung wie die Beschwerdeführer, während sich die Beschwerdegegnerin der Beurteilung des Regierungsrates anschliesst. Zudem ist die Beschwerdegegnerin der Ansicht, dass auch die Voraussetzungen für die Gewährung einer Ausnahmewilligung erfüllt seien, was sie mit den Grundsätzen des Vertrauensschutzes und der Gleichbehandlung begründet (Vernehmlassung S. 8 f. Ziff. 21 ff.).

4.4 Nach konstanter Rechtsprechung steht der kommunalen Baubewilligungsbehörde in Fragen der Ästhetik und des Ortsbildschutzes ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu (vgl. VGE III 2013 186+191 vom 12.3.2013 Erw. 2.2; VGE III 2010 73 vom 18.8.2010 Erw. 2.1, 2.2; VGE III 2007 38 vom 24.5.2007 Erw. 1.2

mit Hinweisen u.a. auf VGE 1031/00 vom 22.12.2000 Erw. 3b). Die Überprüfung der mit dem Ortsbildschutz zusammenhängenden unbestimmten Rechtsbegriffe hat zurückhaltend zu erfolgen. Auf der einen Seite hat sich die Überprüfung durch die Beschwerdeinstanz - sachlich - in dem Umfang zurückzuhalten, als es um lokale Anliegen geht, bei deren Wahrnehmung Sachnähe und Ortskenntnis von Bedeutung sein sollen. Auf der anderen Seite hat die Überprüfung durch die Rechtsmittelinstanz so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten. Zu beachten ist auch hier wiederum, dass dem Verwaltungsgericht als zweite Beschwerdeinstanz nurmehr eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle (vgl. § 55 Abs. 1 lit. a und b VRP), nicht aber eine Ermessenskontrolle (Angemessenheitskontrolle) zukommt. Bei der Anwendung von positiven Ästhetikklauseln des kommunalen Rechts hat sich das Verwaltungsgericht als zweite kantonale Rechtsmittelinstanz darauf zu beschränken, zu prüfen, ob die von der kommunalen Bewilligungsbehörde vorgenommene und vom Regierungsrat (als erste Beschwerdeinstanz mit umfassender Kognition) geschützte Würdigung des Bauvorhabens vertretbar ist oder nicht. Mit anderen Worten ist es dem Verwaltungsgericht grundsätzlich verwehrt, anstelle einer von den Vorinstanzen (übereinstimmend) vorgenommenen (und im Ergebnis gegebenenfalls vertretbaren) Würdigung der Einordnungsthematik eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und Eingliederung des Bauvorhabens vorzunehmen (vgl. VGE III 2013 110 vom 27.11.2013 Erw. 4.4 mit Hinweisen, u.a. auf VGE 1054/06 vom 30.11.2006 Erw. 3.2, mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung sowie Arnold Marti, Kommentar zum BGE 1P.678/2004 vom 21.6.2005, ZBI 8/2006, S. 437 ff.).

4.5 Am 21. August 2012 nahm der kantonale Denkmalpfleger zu den Sichtschutzwänden wie folgt Stellung (RR-act. II/02/6):

Das Haus D._____ 06 aus dem 18./19. Jahrhundert ist im Kantonalen Inventar der Geschützten und Schützenswerten Bauten und Objekte (KIGBO 17.041) als Denkmal von lokaler Bedeutung eingestuft. Die Terrasse befindet sich im rückwärtigen, jüngeren Anbau. Aufgrund dieses Umstands und der rückseitigen Anordnung des Balkonanbaus ist der historische Kernbau durch die aufgestellten Sichtschutzwände in seiner Erscheinung nicht betroffen.

Dies gilt auch für den Kernbau des benachbarten Hauses D._____ 04 (KIGBO 17.024), dessen rückwärtiger, ebenfalls jüngerer Anbau bis auf wenige Dezimeter an den genannten Terrassenbau heranreicht. Die Frage, ob eine Sichtschutzwand möglich ist, betrifft also nicht die historischen Kernbauten, sondern deren jüngere Anbauten, welche keiner besonderen denkmalpflegerischen Sorge bedürfen, soweit sie die Kernbauten nicht direkt beeinträchtigen. Eine solche Beeinträchtigung der historischen Kernbauten stellt sich durch die Sichtschutzwand nicht ein. Die Sichtschutzwand auf der Terrasse kann daher aus denkmalpflegerischer Sicht bewilligt werden.

4.6 Der kantonale Denkmalpfleger hat seine Beurteilung aus der denkmalpflegerischen Optik vorgenommen. Massstab seiner Prüfung war der Bezug der Sichtschutzwände zu den geschützten historischen Kernbauten. Wären die beiden Häuser D. _____ 04 und 06 nicht im KIGBO verzeichnet, hätte sich sein Bezug erübrigt. Für eine "indirekte" Prüfung, ob die Sichtschutzwände mit dem kommunalen PBR vereinbar sind (Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements S. 3 Ziff. 8), gibt es in der Stellungnahme des kantonalen Denkmalpflegers hingegen keine konkreten Hinweise. Insbesondere fehlt ein konkreter Bezug auf die Bestimmungen des PBR. Selbst wenn der Denkmalpfleger auch eine solche Beurteilung vorgenommen hätte, könnte hieraus keine (zwingende) Verbindlichkeit dieser Beurteilung für die in Ortsbildschutzfragen grundsätzlich autonome zuständige Gemeinde abgeleitet werden. Von einer solchen Verbindlichkeit geht der Regierungsrat indessen offensichtlich aus, wenn er argumentiert, der Gemeinderat habe seinen Ermessensspielraum verlassen, wenn er entgegen den Ausführungen der Denkmalpflege auch den südlichen jüngeren Anbau als besonders schützenswert einstuft (angefochtener Entscheid Erw. 6.3: vgl. auch Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements S. 3 Erw. 8). Dieser Auffassung zu folgen würde bedeuten, dass einerseits das Einordnungsgebot in der Kernzone 1 nur bei besonders schützenswerten Liegenschaften Beachtung finden darf, in diesem Bereich andererseits jedoch auf die Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege abzustellen ist. Im Endeffekt bestünde mithin in der Kernzone K1 keine kommunale Zuständigkeit zur Beurteilung der Einordnung, geschweige denn eine diesbezügliche kommunale Autonomie mehr. Die Vorgaben gemäss Art. 06 und Art. 30 PBR sind indessen unabhängig davon zu beachten, ob ein Gebäude (oder Gebäudeteil) im KIGBO verzeichnet ist (in welchem Fall vorab dem Fachurteil der kantonalen Denkmalpflege ein besonderes Gewicht zukommt) oder nicht (in welchem Fall vorab die Gemeindeautonomie bei Fragen des Ortsbildschutzes zu respektieren ist). Vorliegend kommt hinzu, dass der kantonale Denkmalpfleger in einem Bericht vom 19. April 2010 für die Sichtschutzwände eine bessere Lösung empfahl (vgl. Vernehmlassung des Gemeinderates S. 4 Ziff. 3; Beschwerde S. 6 Ziff. 12; GRB Nr. 410 vom 17.12.2010 S. 5 Erw. 2.d = RR-act. II/02/11/5). Eine Auseinandersetzung mit der damaligen Beurteilung fehlt in der aktuellen Stellungnahme des kantonalen Denkmalpflegers.

4.7 Erhöhte Anforderungen an die Einordnung gelten gemäss Art. 30 Abs. 2 PBR in der Kernzone generell und nicht nur im Bereich der geschützten (Teile von) Gebäude(n). Die Massgabe für die Dachgestaltung ergibt sich aus dem Erfordernis einer quartierüblichen Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten

(Art. 30 Abs. 3 Satz 1 PBR). Es ist dem Gemeinderat daher beizupflichten, wenn er im GRB Nr. 138 vom 11. Juni 2013 festhielt, als Bewilligungsbehörde habe er "nicht nur die KIGBO-Objekte, sondern die gesamte Kernzone im Auge zu behalten, werden doch in dieser Zone erhöhte Anforderungen verlangt". Seine Beurteilung, die "recht auffälligen und nicht sonderlich geordneten Sichtschutzwände auf der südlichen Terrasse der Liegenschaft D. _____ 06" seien "generell keine Zierde", stellten "in der Kernzone keine Verbesserung des Erscheinungsbildes dar" und könnten auch nicht als "Teile der gewachsenen Ortsstruktur" qualifiziert werden (S. 4 Erw. 1.c), lässt sich anhand der aktenkundigen Photos (RR-act. II/02/3 und 5) überprüfen und ist zu bestätigen. Die aktuellen Sichtschutzwände erwecken teils den Eindruck eines Provisoriums. In der Kernzone 1 dürfen bzw. müssen aufgrund der Vorgaben des PBR aus ortsbildschützerischen Gründen auch an den rückwärtigen Raum gewisse Anforderungen gestellt werden. Diesen können die vorhandenen Sichtschutzwände nicht gerecht werden. Sie sind mithin in der bestehenden Situation aus Gründen des Ortsbildschutzes weder bewilligungsfähig noch ausnahmebewilligungsfähig.

4.8.1 Die Beschwerdegegnerin rügt eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes. Unter diesem Titel verweist sie auf Sichtschutzstellwände auf dem Gebäude Marktgasse 11 (Vernehmlassung S. 7 Ziff. 18 und S. 9. Ziff. 24; RR-act. I/01/7).

4.8.2 Der Gemeinderat zeigte bereits mit der Vernehmlassung vom XY. August 2013 im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren auf (S. 4 Ziff. III.1.c), dass die beiden Situationen nicht vergleichbar sind. Namentlich handle es sich dort um höchstens 1.80 m hohe Sichtschutzwände, während sie im vorliegenden Fall bis 4.98 m erreichten. Zudem seien jene Sichtschutzwände "geordneter und damit für das Ortsbild vorteilhafter" als im vorliegenden Fall. Dieser Beurteilung ist grundsätzlich beizupflichten.

4.8.3 Die Tatsache, dass in der Kernzone Sichtschutzwände bewilligt wurden - und wie die aktenkundigen Photos belegen von nicht unbedeutender Dimensionierung -, und die Begründung des Gemeinderates illustrieren indes gleichzeitig, dass Sichtschutzwände - im Sinne der vorstehenden, auf den konkreten Fall bezogenen Ausführungen - mit den ortsbildschützerischen Ansprüchen der Kernzone durchaus vertretbar und somit auch mit dem öffentlichen Interesse am Ortsbildschutz grundsätzlich vereinbar sein können. Ob dies zutreffend ist, hat die Bewilligungsbehörde fallweise aufgrund sachgerechter, willkürfreier und rechtsgleicher Kriterien (z.B. betr.

Höhenbegrenzung; Anordnung; Einfügung ins Orts- bzw. Quartierbild) zu beurteilen. Wie die aktenkundigen Photos und Planaufnahmen verdeutlichen, befindet sich das Haus der Beschwerdegegnerin nicht in einem ortsbildschützerisch sensibleren Umfeld als das Gebäude Marktgasse 11.

4.9.1 An der fehlenden Bewilligungsfähigkeit der konkreten Sichtschutzwände können die Vorbringen der Beschwerdegegnerin nichts ändern. Unbegründet ist vorab ihre Rüge, das "Gutachten" des kantonalen Denkmalpflegers vom 21. August 2012 sei ihr nie zur Kenntnis gebracht worden (Vernehmlassung S. 7 f. Ziff. 19). Der Gemeinderat hat im GRB Nr. 138 dieses "Gutachten" wie auch die Aktennotiz des kantonalen Denkmalpflegers vom 19. April 2010 erwähnt (S. 4 Erw. 1.c). In ihrer Beschwerde an den Regierungsrat vom 3. Juli 2013 (S. 11 Ziff. 32) hat sich die Beschwerdegegnerin hierzu geäußert. Mithin hatte sie spätestens im regierungsrätlichen Verfahren Kenntnis von diesem "Gutachten" und hätte es allenfalls anfordern können. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, die abgesehen davon auch nicht (explizit) geltend gemacht wird, liegt nicht vor.

4.9.2 Soweit sich die Beschwerdegegnerin auf den Vertrauensschutz beruft (Vernehmlassung S. 8 f. Ziff. 21 ff.), hat sich das Verwaltungsgericht hierzu bereits im VGE III 2011 151 + 155 ausführlich geäußert (Erw. 5) mit dem Ergebnis, dass sich ein Verzicht auf ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren - auch im Lichte des Vertrauensschutzes - nicht rechtfertigen lasse (Erw. 5.5). Die Berufung der Beschwerdegegnerin auf alte Zusagen (Vernehmlassung S. 4 f. Ziff. 9) ist mithin unbehelflich.

4.9.3 Entgegen dem regierungsrätlichen Verfahren wird im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren - soweit ersichtlich - von keiner Partei ein Augenschein beantragt. Ein solcher drängt sich auch von Amtes wegen nicht auf. Die diesbezügliche Erwägung des Regierungsrates, wonach der Sachverhalt in den Akten hinreichend auch bildlich und planerisch dokumentiert ist (Erw. 3), hat seine Gültigkeit auch für das Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren.

4.10 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Gemeinderat in vertretbarer Weise im Rahmen seines Autonomiebereiches die nachträgliche Bewilligung für die konkreten hier zu beurteilenden Sichtschutzwände aus Gründen der Einordnung und des Ortsbildschutzes verweigerte bzw. sinngemäss die Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Interesse negierte. Diesbezüglich ist weder von einer Bewilligungs- noch einer Ausnahmbewilligungsfähigkeit auszugehen. Indem der Regierungsrat anders entschied, hat er in unzulässiger Weise in den

Autonomiebereich der Gemeinde eingegriffen (Beschwerde S. 4f.; Vernehmlassung Gemeinderat Ziffer III 1.4; EGV-SZ 2008 B 1.5).

5.1 Nicht mehr Bestandteil des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens wohl aber der Sachverfügung, welche sich von der Vollstreckungsverfügung abgrenzt, sind die Wiederherstellungsmassnahmen (Tobias Jaag, in: Kommentar VRP, Vorbem. zu §§ 29-31 N 15 ff.; § 30 N 80 f.). Ist die formell widerrechtlich erstellte Baute weder ordentlich noch ausnahmsweise bewilligungsfähig, stellt sich die Frage, wie der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist. Solche Wiederherstellungsmassnahmen bedürfen einer gesetzlichen Grundlage (§ 87 Abs. 2 PBG) und sie müssen im öffentlichen Interesse liegen (Ruoss Fierz a.a.O. S. 146ff.). Schliesslich muss die Massnahme verhältnismässig sein (Eignung, Erforderlichkeit, Verhältnismässigkeit im engeren Sinn; vgl. statt vieler VGE III 2013 159 und VGE III 2013 060, beide vom 18.12.2013, je Erw. 3.1).

5.2 Die gesetzliche Grundlage für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes (§ 87 Abs. 2 PBG) ist gegeben. Die Massnahme erweist sich zweifelsohne auch als geeignet und erforderlich. Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne fallen namentlich allfällige Kosten ins Gewicht. Der Abbruch der konkreten Sichtschutzwände dürfte im konkreten Fall ohne erheblichen Aufwand realisierbar sein, womit auch die Zweck-Mittel-Relation zu bejahen ist.

5.3 Bei diesem Verfahrensausgang erhalten gleichzeitig die Dispositiv-Ziffer 2 (Verpflichtung zur Entfernung der Sichtschutzwände innert einem Monat seit Eintritt der Rechtskraft des Beschlusses) sowie Dispositiv-Ziffer 5 (Androhung von Vollstreckungsmassnahmen; vgl. vorstehend Ingress lit. B) auch hinsichtlich der Sichtschutzwände wieder ihre Geltung. Die Ordnungsbusse von Fr. 100.--, welche für jeden Tag der Nichterfüllung, d.h. der Nicht-(wieder-)Herstellung des rechtmässigen Zustandes betreffend die Sichtschutzwände und des offenen Wasserspeiers, anfällt, wurde in ihrer Höhe nicht angefochten und ist somit im Rahmen der Vollstreckung auch nicht mehr anfechtbar bzw. zu überprüfen (vgl. EGV-SZ 2009 B17.1).

6. Zusammenfassend ist die Beschwerde somit gutzuheissen. Der angefochtene RRB Nr. 1253/2013 vom 17. Dezember 2013 wird im Sinne der Erwägungen insoweit aufgehoben, als der Regierungsrat "den angefochtene(n) Beschluss Nr. 138 vom 11. Juni 2013 in Bezug auf die Balkonverglasungen und -sichtschutzwände aus Holz am südseitigen Balkon der Liegenschaft D. _____ 06 (KTN I. _____) aufgehoben", diese baulichen Massnahmen mithin für

bewilligungsfähig erklärt und den Gemeinderat angewiesen hat, "diese Balkonwände nachträglich zu bewilligen".

7.1 Diesem Verfahrensausgang entsprechend sind auch die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens neu zu verlegen. Die Verfahrenskosten von insgesamt Fr. 1'200.-- werden neu vollumfänglich der Beschwerdegegnerin (Beschwerdeführerin im regierungsrätlichen Verfahren) auferlegt. Sie hat zudem den beanwalteten Beschwerdegegnern im regierungsrätlichen Verfahren (= Beschwerdeführer im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren) sowie der beanwalteten Gemeinde eine Parteientschädigung von insgesamt je Fr. 1'800.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.

7.2 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- sind je zur Hälfte (je Fr. 1'250.--) dem Kanton Schwyz und der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

Der Kanton Schwyz und die Beschwerdegegnerin haben den beanwalteten Beschwerdeführern sowie der beanwalteten Gemeinde zudem je eine Parteientschädigung auszurichten.

Diese Parteientschädigung wird im Falle der beanwalteten Beschwerdeführer in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebT; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt 1'800.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt, wovon je Fr. 900.-- zu Lasten des Kantons Schwyz und der Beschwerdegegnerin gehen. Die Parteientschädigung zu Gunsten der beanwalteten Gemeinde wird in Beachtung derselben Kriterien auf insgesamt Fr. 1'500.-- festgelegt, wovon je Fr. 750.-- zu Lasten des Kantons Schwyz und der Beschwerdegegnerin gehen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

- 1.1 Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der angefochtene RRB Nr. 1253/2013 vom 17. Dezember 2013 wird insoweit im Sinne der Erwägungen aufgehoben, als der Regierungsrat den angefochtenen Beschluss Nr. 138 des Gemeinderates Lachen vom 11. Juni 2013 in Bezug auf die Balkonverglasungen und -sichtschutzwände aus Holz am südseitigen Balkon der Liegenschaft D. _____ 06 (KTN I. _____) aufgehoben und den Gemeinderat angewiesen hat, diese bestehenden Balkonwände nachträglich zu bewilligen.
- 1.2 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens (inklusive Kanzleikosten) von insgesamt Fr. 1'200.-- werden neu vollumfänglich der Beschwerdegegnerin auferlegt.
- 1.3 Die Beschwerdegegnerin hat den beanwalteten Beschwerdeführern sowie der beanwalteten Gemeinde für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von jeweils Fr. 1'800.-- (inklusive Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden je zur Hälfte (Fr. 1'250.--) der Beschwerdegegnerin und dem Kanton Schwyz auferlegt. Die Beschwerdeführer haben am 21. Januar 2014 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, der ihnen zurückzuerstatten ist (vgl. Dispositiv-Ziff. 4). Die Beschwerdegegnerin hat ihr Betreffnis von Fr. 1'250.-- innerhalb 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides auf das PC-Konto L. _____ des Verwaltungsgerichts einzubezahlen.
3. Der Kanton Schwyz sowie die Beschwerdegegnerin haben den beanwalteten Beschwerdeführern eine Parteientschädigung von je Fr. 900.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) und der beanwalteten Gemeinde von je Fr. 750.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
4. Die kantonale Finanzverwaltung hat den Beschwerdeführern (Auszahlung an den Rechtsvertreter) folgende Beträge zu bezahlen:

Rückerstattung Kostenvorschuss (Disp.-Ziff. 2)	Fr. 2'500.--
Parteientschädigung	Fr. <u>900.--</u>
Total	Fr. 3'400.--

5. 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).

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).

6. Zustellung an:
- die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer (4/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderates Lachen (2/R)
 - den Regierungsrat
 - und das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (inkl. Dispositiv z.Hd. der Finanzverwaltung unter Hinweis auf Disp.Ziff. 4).

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: 3. Juni 2014