

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2018 42

Entscheid vom 27. Juli 2018

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Monica Huber-Landolt, Richterin
MLaw Joëlle Sigrist, Gerichtsschreiberin

Parteien

A. _____ AG,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. B. _____,

gegen

1. **Gemeinderat Freienbach,** Unterdorfstrasse 9,
Postfach 140, 8808 Pfäffikon,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C. _____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE,** Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz,** Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Widerruf einer Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Die A._____ AG bezweckt den Erwerb, das Halten, Verwalten und Veräussern von Grundstücken aller Art sowie die Projektierung und Realisierung von Immobilienprojekten. Einziges Mitglied des Verwaltungsrates ist D._____ (geboren 1940, Vater von G._____, geboren 1971); er zeichnet mit Einzelunterschrift.

Die A._____ AG ist Alleineigentümerin des ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücks GB-Nr. 004 Gemeinde Freienbach, _____ von 22'599 m², auf welchem sich ein Ökonomiegebäude befindet. Am 10. September 2014 reichte sie das Baugesuch für einen Anbau an das bestehende Ökonomiegebäude ein, das im Amtsblatt Nr. xy publiziert und öffentlich aufgelegt wurde. Dieser Anbau umfasst einen Lagerkeller und Räumlichkeiten mit Obstpresse und Brennerei im Sockelgeschoss sowie Lagerraum für Material für den Reb- und Obstbau im Obergeschoss (Gesamtentscheid des kantonalen Amtes für Raumentwicklung [ARE] vom 21.10.2014 S. 3). Innert Frist wurden keine Einsprachen erhoben.

Mit Gesamtentscheid vom 21. Oktober 2014 erteilte das ARE die kantonale Baubewilligung für das Baugesuch B2014-1196 (Anbau Ökonomiegebäude) unter Auflagen und Bedingungen. Unter gleichzeitiger Eröffnung dieses Gesamtentscheides erteilte der Gemeinderat Freienbach mit Beschluss (GRB) Nr. 352 vom 6. November 2014 die Baubewilligung unter Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten. Diese Bewilligungen erwuchsen in Rechtskraft. Am 21. April 2016 erteilte die kommunale Abteilung Hochbau die Baufreigabe. Der Baubeginn blieb infolge der Witterung aus.

Ein Gesuch für die Bewilligung (im vereinfachten Verfahren) eines Kanalisationsanschlusses für den bewilligten Anbau zog die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 15. April 2016 zurück (vgl. Beschwerde S. 8).

B. Am 14. Januar 2016 (der Erhalt dieses Schreibens wird von der Beschwerdeführerin bestritten, vgl. Beschwerde S. 8 f.) und erneut am 26. April 2016 forderte das Amt für Landwirtschaft (AFL) die A._____ AG auf, detaillierte Angaben zur Nutzung der gemeldeten Flächen und die Aufzeichnung über die Bewirtschaftung einzureichen.

Mit Verfügung vom 24. Mai 2016 ordnete der Vorsteher des AFL als vorsorgliche Massnahme einen sofortigen Baustopp an und forderte die A._____ AG auf, den Nachweis der Selbstbewirtschaftung zu erbringen. Auf die von der A._____ AG gegen diese Verfügung am 14. Juni 2016 erhobene Verwaltungsbeschwerde trat der Regierungsrat des Kantons Schwyz mit

Beschluss (RRB) Nr. 551/2016 vom 21. Juni 2016 nicht ein, und er überwies sie als Einsprache im Sinne von § 23 Abs. 2 VRP zuständigkeitshalber an das AFL zum Entscheid.

Gegen diesen RRB erhob die A._____ AG am 13. Juli 2016 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz (Verfahren III 2016 143).

Bereits mit Entscheid vom 30. Juni 2016 hatte das AFL die Einsprache der A._____ AG vom 14. Juni 2016 abgewiesen und "die Anordnung der vorsorglichen Massnahme 'Baustopp/Prüfung Widerruf einer Baubewilligung' vom 24. Mai 2016" bestätigt. Gegen diesen Einspracheentscheid liess die A._____ AG am 21. Juli 2016 Beschwerde beim Regierungsrat erheben, welcher diese Beschwerde mit Verfügung vom 22. Juli 2016 angesichts des engen sachlichen Zusammenhangs mit dem Verwaltungsgerichtsverfahren III 2016 143 zum Entscheid ans Verwaltungsgericht überwies (Verfahren III 2016 148).

Mit VGE III 2016 143+148 vom 24. Februar 2017 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerden ab, soweit darauf einzutreten war.

C. Auf Ersuchen der A._____ AG vom 7. November 2016 verlängerte der Gemeinderat die Gültigkeit der Baubewilligung mit GRB Nr. 406 vom 1. Dezember 2016 - unter Vorbehalt eines allfälligen Widerrufs - um ein Jahr bis längstens 5. Dezember 2017.

D. Nach Gewährung des rechtlichen Gehörs verfügte das ARE mit Gesamtentscheid vom 15. Dezember 2016 was folgt:

1. Der kantonale Gesamtentscheid vom 21. Oktober 2014 (...) wird im Sinne der Erwägungen und gestützt auf die Stellungnahme gemäss Kap. II. Bst. A und B, widerrufen.
2. Zuzufolge des Widerrufs der kantonalen Baubewilligung bleibt der Bau- und Nutzungsstopp für den Anbau des Ökonomiegebäudes aufrecht erhalten.
3. Die Gemeinde Freienbach wird ersucht, der A._____ AG den Widerruf der kantonalen Baubewilligung zusammen mit dem Widerruf der kommunalen Baubewilligung zu eröffnen.

(4.-6. Behandlungsgebühr von Fr. 1'000.--; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

Mit GRB Nr. 19 vom 19. Januar 2017 widerrief der Gemeinderat die Baubewilligung Nr. 352 vom 6. November 2015 für den Anbau des Ökonomiegebäudes unter gleichzeitiger Eröffnung des Gesamtentscheids des ARE vom 15. Dezember 2016 und unter Auferlegung von Gebühren von insgesamt Fr. 1'150.--.

E. Mit Eingabe vom 16. Februar 2017 liess die A._____ AG beim Regierungsrat Beschwerde gegen den Gesamtentscheid des ARE vom 15. Dezember 2016 und den GRB vom 19. Januar 2017 erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Die vorliegende Beschwerde sei als Sprungbeschwerde ans Verwaltungsgericht zu überweisen, welches die vorliegende Beschwerde bzw. das dadurch ergehende Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren mit den Verfahren III 2016 143 und III 2016 148 zu vereinen habe.
2. Der Beschluss Nr. 19 vom 19. Januar 2017 des Gemeinderates Freienbach sei ersatzlos aufzuheben.
3. Der kantonale Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 15. Dezember 2016 sei ersatzlos aufzuheben.
4. Es sei festzustellen, dass der Fristenlauf der Baubewilligung Nr. 352 vom 6. November 2014 für den Anbau Ökonomiegebäude seit dem 25. Mai 2016 stillsteht bzw. ruht.
5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Kantons Schwyz.

F. Mit RRB Nr. 63/2018 vom 30. Januar 2018 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt und mit deren Kostenvorschuss (Fr. 1500.--) verrechnet.
 3. Der Gemeinde Freienbach wird eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 500.-- zugesprochen, welche von der Beschwerdeführerin zu tragen ist.
- (4.-6. Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

G. Gegen diesen RRB (Versand am 6.2.2018) lässt die A._____ AG mit Eingabe vom 27. Februar 2018 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 63/2018 des Regierungsrats des Kantons Schwyz vom 30. Januar 2018 sei ersatzlos aufzuheben.
2. Der Beschluss Nr. 19 vom 19. Januar 2017 des Gemeinderates Freienbach sei ersatzlos aufzuheben.
3. Der kantonale Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 15. Dezember 2016 sei ersatzlos aufzuheben.
- 4.1 Der Stillstand des Fristenlaufs der Baubewilligung Nr. 352 vom 6. November 2014 für den Anbau Ökonomiegebäude seit dem 25. Mai 2016 sei festzustellen.

- 4.2 Eventuell sei festzustellen, dass die Baubewilligung Nr. 352 vom 6. November 2014 für den Anbau Ökonomiegebäude weiterhin Bestand hat.
5. Es sei eine öffentliche Verhandlung durchzuführen.
6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Kantons Schwyz, dies auch für das Verfahren vor dem Regierungsrat.

H. Der Gemeinderat teilt mit Schreiben vom 2. März 2018 seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung mit. Das ARE beantragt vernehmlassend am 13. März 2018 die Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführerin. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 21. März 2018 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne.

I. Mit E-Mail vom 9. Mai 2018 unterbreitete der instruierende Richter den Parteien zwei Terminvorschläge für die beantragte öffentliche Verhandlung. Am 15. Mai 2018 erklärt die Beschwerdeführerin telefonisch ihren Verzicht auf die beantragte öffentliche Verhandlung und ersucht um Ansetzung einer Frist für die Einreichung einer Replik. Innert (erstreckter) Frist hält sie mit Replik vom 20. Juni 2018 vollumfänglich an den Rechtsbegehren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 27. Februar 2018 fest.

J. Mit Schreiben vom 5. Juli 2018 leistete das Sicherheitsdepartement dem verwaltungsgerichtlichen Ersuchen vom 2. Juli 2018 betreffend Aktenkomplettierung Folge.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Gemäss dem Gesamtentscheid des ARE vom 21. Oktober 2014 (S. 2; vgl. Beschwerde S. 7 ff. Ziff. 9) bewirtschaftet die Beschwerdeführerin einen Landwirtschaftsbetrieb mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 3.2 ha (davon 0.38 ha Reben; gemäss Beschwerde [S. 7 Ziff. 9] "Landwirtschaftsbetrieb mit anfänglich 3.67 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche"), einem Tierbestand von 12 Zwergziegen (1.02 GVE) und 0.52 ha betriebseigenem Wald. Ab dem 1. Januar 2015 verfügt sie über eine zusätzliche Pachtfläche (zwölfjähriger Pachtvertrag) von 4.91 ha Wiesland zur selbständigen Bewirtschaftung. Auf dieser Pachtparzelle stehen 68 Obstbäume (71 Hochstammbäume gemäss Beschwerde S. 19 unten), die ebenfalls Teil des Pachtverhältnisses sind.

1.2 Dem vorliegend strittigen Anbau an das bestehende Ökonomiegebäude steht gemäss dem Begleitschreiben der Beschwerdeführerin vom 5. September 2014 zum Baugesuch folgender Sachverhalt zugrunde: Mit Baubewilligung vom

24. März 1994 hatte der Gemeinderat die Bewilligung zur Verlegung der einst bestehenden Scheune von der E. _____-Parzelle (Parzellen KTN 001, 002 und 003) auf die Parzelle KTN 004 bewilligt. Die verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Bauten (namentlich das Ökonomiegebäude mit historischer Mostpresse, Destillieranlage und Holz-, Rebbau- sowie Obstbauutensilienlager) verblieben auf der E. _____-Parzelle. Mit der Baufreigabe für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dieser Parzelle musste mit dem Abriss der landwirtschaftlich genutzten Bauten (im November 2014) begonnen werden. Ein Ersatzbau für die nun fehlenden landwirtschaftlich genutzten Räume drängte sich daher auf.

1.3 Das ARE erteilte die kantonale Baubewilligung am 21. Oktober 2014 "unter den Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen gemäss Kap. II, Ziffern 1 ff.". In Kap. II Ziff. 1 wird die Stellungnahme des AFL wiedergegeben, welches die Erteilung der "Bewilligung nach Art. 22 RPG, gestützt auf Art. 16a RPG in Verbindung mit Art. 34 RPV" beantragte. Als Auflage verlangte das AFL, dass die bestehende und die neue Ökonomiebaute auf der Parzelle KTN 004 "ausschliesslich für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden". Dies begründete das AFL unter anderem wie folgt:

Vor Baueingabe wurde aufgrund der geänderten Betriebsverhältnisse ein Betriebsvoranschlag gerechnet. Basierend auf der künftigen Betriebssituation (inkl. zusätzliches Pachtland) kann der Landwirtschaftsbetrieb als erwerbsorientiert geführter Landwirtschaftsbetrieb beurteilt werden (landwirtschaftliches Einkommen > Fr. 20'000.-). Die für die Bewirtschaftung des Landwirtschaftsbetriebes sachlich notwendigen Bauten und Anlagen gelten somit als zonenkonform.

Der Landwirtschaftsbetrieb verfügte bisher über einen Lagerkeller in der Bauzone, in welchem der bei der F. _____ AG gekelterte Wein aus dem eigenen Reberg bisher gelagert wurde. Zudem bestand ein Lagerschopf mit einer alten Mostpresse. Dieser Schopf diente ebenfalls der Lagerung von Material für den Rebbau (Rebstöckel, Netze, usw.). Sowohl der Lagerschopf als auch der Keller in der Bauzone weichen einer Grossüberbauung. Mit dem geplanten Anbau des Lagerkellers und des Lagergebäudes mit Obstpresse und Brennerei im Sockelgeschoss sowie Lagerraum für Material für den Reb- und Obstbau im Obergeschoss, wird an Stelle der wegfallenden Lagerflächen neben dem bestehenden Stallgebäude auf der Parzelle KTN 004 Ersatz geschaffen. Die Dimension der geplanten Anbauten kann auf die künftige Betriebsgrösse ausgerichtet und damit im Grundsatz als zonenkonform beurteilt werden.

Die Beurteilung des Betriebes beruht auf einem Betriebskonzept mit zusätzlichem Pachtland, welches erst ab dem 01.01.2015 angetreten wird. Die Gesuchstellerin hat damit den Nachweis noch nicht erbracht, dass die Bewirtschaftung des Betriebes nach dem künftigen Betriebskonzept erfolgen wird. Deshalb wird die Raumplanungsbewilligung mit der Auflage verbunden, dass das bestehende Ökonomiegebäude (Gebäude Nr. 01) und die bewilligten Lagergebäude auf der Parzelle KTN 004 ausschliesslich für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden dürfen.

1.4 Das AFL begründete den Baustopp vom 24. Mai 2016 damit, dass die "Voraussetzungen (erwerbsorientiert geführter Landwirtschaftsbetrieb) für die Erteilung der Baubewilligung möglicherweise nie erfüllt waren oder zumindest nicht mehr erfüllt sind", nachdem es Hinweise erhalten hatte, dass die Selbstbewirtschaftung der Parzelle KTN 005 (d.h. dem ab 1.1.2015 gepachteten Land) nicht zutreffe (vgl. auch Einspracheentscheid des AFL vom 30.6.2016 S. 3 Erw. 10 ff.).

1.5.1 Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren VGE III 2016 143+148 vom 24. Februar 2017 bestritt die Beschwerdeführerin unter anderem die Verhältnismässigkeit des Baustopps. Sie machte insbesondere geltend (Erw. 4.1.1), es gehe um ein Ökonomiegebäude, welches ausschliesslich für den Wein- und Obstbau und nicht den Futterbau bestimmt sei. Der Futterbau auf der Liegenschaft KTN 005 Feusisberg spiele für den Bedarf des zu erstellenden Ökonomiegebäudes nicht die geringste Rolle. Er sei für den Grundfutterverkauf an Dritte vorgesehen, abgesehen von der Ersatzfläche, welche nach der Überbauung der eingezonten Parzelle KTN 006 Freienbach für die Zwergziegen ersatzweise notwendig werde. Die mit dem Futterbau verbundene Standardarbeitskraft (SAK) mache nur gerade 0.108 SAK (0.022 SAK x 4.91 ha landwirtschaftliche Nutzfläche [LN]) aus. Die Beschwerdeführerin habe schon vor der Zupacht von KTN 005 Feusisberg einen erwerbsorientierten (nebenerwerblichen) Landwirtschaftsbetrieb mit 3.67 ha LN und 0.56542 SAK betrieben, was den Bereich der sogenannten Hobbylandwirtschaft bei weitem überschreite. Die 71 auf KTN 005 Feusisberg befindlichen Hochstammbäume ergäben 0.071 SAK. Der mit Abstand am meisten Einkommen generierende Betriebsteil der Beschwerdeführerin sei der Rebbau (Fr. 22'091.--; 0.38 ha x Fr. 58'134.-- Deckungsbeitrag [DB] pro ha). Die Beschwerdeführerin erhalte keine Direktzahlungen. Die Behauptung des AFL, der Landwirtschaftsbetrieb der Beschwerdeführerin stelle ohne die Futterbaufläche auf KTN 005 Feusisberg einen Hobbybetrieb dar, sei haltlos. Bei 0.56542 SAK könne von einem Hobbybetrieb keine Rede sein. Die 0.108 SAK aus KTN 005 Feusisberg könnten und dürften nicht entscheidend sein. Im Weiteren listete die Beschwerdeführerin (mit Stellungnahme vom 26. Oktober 2016) Arbeiten auf, welche sie bzw. G._____ auf der Parzelle KTN 005 vorgenommen hätten (Pflege der rund 70 Hochstammbäume; Ausgraben und Entsorgen von Neophyten; Unterhaltsarbeiten an der Kulturlandwiese, an Stützmauern und an landwirtschaftlichen Wegen; Ersetzen von Drainageleitungen; kleine Forstarbeiten, Entbuschungen; Befestigung des Trockenlagerplatzes; Mausefallen stellen u.w.).

1.5.2 Das Verwaltungsgericht führte zu diesen Vorbringen was folgt aus:

4.2.2 Gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG sind Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone zonenkonform, wenn sie zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Der erweiterte Gehalt der Zo-

nenkonformität ist in der Verordnung näher umschrieben (Art. 34-38 RPV). Gemäss Art. 34 Abs. 4 RPV darf die Bewilligung nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (lit. a), wenn der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b) und wenn der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (lit. c). Art. 34 Abs. 5 RPV hält fest, dass Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft nicht als zonenkonform gelten.

Bei der Beurteilung, ob es sich um einen Betrieb von zonenwidriger Freizeitlandwirtschaft oder einen zonenkonformen landwirtschaftlichen Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb handelt, ist auf den jeweiligen Einzelfall abzustellen. Indizien für das Vorliegen eines Freizeitlandwirtschaftsbetriebs sind etwa die fehlende Gewinn- und Ertragsorientierung, das Nichterreichen einer gewissen Mindestgrösse oder der marginale Arbeitsbedarf auf dem Betrieb. Auf die Setzung starrer Grenzwerte wurde bewusst verzichtet (Bundesamt für Raumentwicklung, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung, Bern 2005, Ziff. IV 2.3.1 S. 32; Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 16a N 11 mit Hinweisen zur Rechtsprechung). Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung im Sinn von Art. 16a RPG unterscheidet sich von der Freizeitlandwirtschaft insbesondere durch einen dauernden, auf Wirtschaftlichkeit ausgerichteten und organisierten Einsatz von Kapital und Arbeitskraft in einem wirtschaftlich bedeutsamen Umfang (Bundesgerichtsurteil 1A.64/2006 vom 7.11.2006 Erw. 2.3). Nicht allein ausschlaggebend für die Bejahung eines landwirtschaftlichen Betriebs ist der Arbeits- bzw. Zeitaufwand. Der zeitliche Aufwand für Freizeitbeschäftigungen kann durchaus beträchtlich sein, ohne dass bereits eine berufliche Tätigkeit vorliegt. Auch ist nicht allein entscheidend, ob der Beschwerdegegner Direktzahlungen erhält oder die Anforderungen zum Bezug von Direktzahlungen erfüllt (Bundesgerichtsurteil 1C_8/2010 vom 29.9.2010 Erw. 2.3.1 mit Hinweisen). Von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung im Sinne des RPG kann insbesondere dann gesprochen werden, wenn der im Streit liegende Betrieb längerfristig bestehen kann (Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV). Die längerfristige Existenzfähigkeit muss aufgrund gesicherter Fakten und einer vertieften Prüfung der Wirtschaftlichkeit bejaht werden können. Die vage Möglichkeit oder der bloss subjektive Wille zu einer längerfristigen Existenz reichen nicht aus, um die Anforderungen von Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV zu erfüllen. Vielmehr muss sich auch aus den Einkommensverhältnissen ergeben, dass mit der landwirtschaftlichen Nebentätigkeit ein namhafter Beitrag an den Existenzbedarf der Bewirtschafteterfamilie geleistet wird. Ein Beitrag von rund einem Drittel wird vom Bundesamt für Raumentwicklung bei Vorhaben, die keine bedeutenden räumlichen Auswirkungen haben, als sachgerecht bezeichnet (Bundesgerichtsurteil 1C_8/2010 vom 29.9.2010 Erw. 2.3.3).

4.2.3 (...).

Eine Bedingung liegt vor, wenn die Rechtswirksamkeit einer Verfügung von einem künftigen ungewissen Ereignis abhängig gemacht wird. Bei der Suspensivbedingung tritt die Rechtswirksamkeit der Verfügung erst ein, wenn die Bedingung erfüllt ist. Bei der Resolutivbedingung endet die Rechtswirksamkeit der Verfügung mit Eintritt der Bedingung. Eine Auflage ist die mit einer Verfügung verbundene zusätzliche Verpflichtung zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen. Von der Bedingung unterscheidet sie sich dadurch, dass die Rechtswirksamkeit der Verfügung nicht davon abhängt, ob die Auflage erfüllt wird oder nicht. Die Verfügung ist auch gültig, wenn die Auflage nicht erfüllt wird. Die Auflage ist - ebenfalls im Gegensatz zur Bedingung - selbständig erzwingbar (EGV-SZ 2008 B 8.2 Erw. 3.3; VGE III

2013 103 vom 19.2.2014 Erw. 2.4.1; VGE III 2009 89 vom 27.10.2009 Erw. 4.1, je mit Hinweisen).

(...).

Bei der Suspensivbedingung wird die Rechtswirksamkeit der Baubewilligung von der Beseitigung der Rechtsverletzung abhängig gemacht (Stalder/Tschirky, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 2.47). Eine Suspensivbedingung stellt beispielsweise der geforderte Nachweis einer hinreichenden Erschliessung im Zeitpunkt des Baubeginns dar (EGV-SZ 2008 B 8.2 Erw. 3.3).

Die Baubewilligung wird zwar erst mit der Erfüllung der Suspensivwirkung rechtswirksam, die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung richtet sich jedoch nach dem Eintritt der formellen Rechtskraft der Baubewilligung, welcher seinerseits nicht vom Eintritt einer Suspensivbedingung abhängt. Eine Baubewilligung erlischt deshalb, sofern innert der Bewilligungsdauer eine Suspensivbedingung nicht eintritt und deshalb die Baubewilligung nicht rechtswirksam, d.h. nicht vollstreckbar wird (EGV-SZ 2008 B 8.2 Erw. 3.3; vgl. VVGE 1976 und 1977 Nr. 54).

4.3.1 Die Baubewilligung wurde unter der Auflage erteilt, dass die bestehende und die neue Ökonomiebaute "ausschliesslich für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden".

Diese Nebenbestimmung hat bei genauer Betrachtung rechtlich eine doppelte Funktion. Hinsichtlich der bestehenden Baute handelt es sich um eine eigentliche Auflage, die indessen nichts anderes wiedergibt, als was vom RPG für Bauten ausserhalb der Bauzone grundsätzlich vorgegeben wird, nämlich eine landwirtschaftliche Nutzung. Eine Zuwiderhandlung, namentlich eine Zweckänderung ohne entsprechende Bewilligung, wäre grundsätzlich mit einem Nutzungsverbot zu ahnden.

Mit Blick auf die Anbaute als Neubau stellt diese Auflage im Kern hingegen - anders als bezüglich der bestehenden Baute oder der vorerwähnten (Erw. 4.2.3) Beispiele - eine Suspensivbedingung dar. (...). Diese Auflage im Kontext mit der Begründung macht deutlich, dass der Landwirtschaftsbetrieb der Beschwerdeführerin bis anhin als Freizeitlandwirtschaft beurteilt wurde, selbst wenn der Begriff der (bisherigen) Freizeitlandwirtschaft in Abgrenzung zur Nicht-Freizeitlandwirtschaft weder in der Stellungnahme des AFL noch in der kantonalen Bewilligung vom 21. Oktober 2014 verwendet wird, was der Klarheit halber wünschenswert (gewesen) wäre. Ebenso wird mit der Begründung der Auflage die Bedeutung der Zupacht der 4.91 ha Wiesland samt Obstbäumen von KTN 005 Feusisberg klargestellt, welche das AFL veranlasste, von geänderten Betriebsverhältnissen zu sprechen, was es rechtfertigt, den Landwirtschaftsbetrieb basierend auf der künftigen Betriebssituation ab Pachtantritt - und bei entsprechendem noch zu erbringendem Nachweis - als erwerbsorientiert geführt zu beurteilen.

4.3.2 Die Baubewilligung und somit auch diese Auflage/Bedingung wurden von der Beschwerdeführerin nicht angefochten und sind folglich in Rechtskraft erwachsen. Dies bedeutet indes nichts anderes, als dass ein Baubeginn nicht in Frage kommen kann, bevor [recte: solange] der verlangte Nachweis, "dass die Bewirtschaftung des Betriebs nach dem künftigen Betriebskonzept erfolgen wird", noch nicht erbracht ist. Diese Auflage, die auf Art. 34 Abs. 4 f. RPV beruht, stellt entsprechend auch die Rechtsgrundlage (...) für den von der Beschwerdeführerin zu erbringenden Nachweis dar.

4.3.3 Die vorstehend zusammengefasste (Erw. 1.2 ff.) Chronologie des Verfahrensablaufes und namentlich der Kommunikation zwischen Beschwerdeführerin und Behörden (AFL) zeigt, dass die Beschwerdeführerin diesen geforderten Nachweis nicht erbracht hat. (...).

Namentlich ist dem AFL beizupflichten, dass die Beschwerdeführerin mit dem Schreiben vom 28. Juni 2016 anerkennt, dass derzeit eine Drittbewirtschaftung erfolgt und sie (bzw. ihr Geschäftsführer/Verwaltungsrat) frühestens ab 2017 Eigenkapazitäten für eine Bewirtschaftung des Grundstückes KTN 005 Feusisberg haben wird. Die Auflistung verschiedener Arbeiten auf KTN 005 Feusisberg in der Stellungnahme vom 26. Oktober 2016 kann allenfalls Zeugnis vom grossen Engagement der Beschwerdeführerin in der/für die Landwirtschaft ablegen. Der Anteil an der Erwerbstätigkeit des "Betriebsleiters" (Arbeitszeit oder Einkommen) kann durchaus auch im Bereich der Freizeitlandwirtschaft bedeutend sein (Hofer im Kommentar BGG, N.6 zu Art. 7). Dies trifft auf viele Hobbyfreizeitbauern zu. Trockenwiesen, Feuchtgebiete usw. beispielsweise sind ökologisch bedeutsam und werden oft nur dank des Einsatzes von Freizeitlandwirten bewirtschaftet (Hofer, a.a.O., N. 24 zu Art. 9). Der von der Beschwerdeführerin ebenfalls betriebene Weinbau kennt zahlreiche Genossenschaften, die ohne den grossen ([teil]zeitlichen und ökonomischen) Einsatz ihrer Mitglieder kaum überlebensfähig wären, ohne dass diese Mitglieder als erwerbsorientierte bzw. Nichtfreizeit-Weinbauern qualifiziert werden. Aus solchen Engagements lässt sich nicht ohne weiteres auf eine erwerbsorientierte Tätigkeit schliessen. Insbesondere fehlt es vorliegend an einer Dokumentation und überprüfbaren Quantifizierung dieser geltend gemachten Tätigkeiten im Sinne des vom AFL verlangten Betriebskonzepts.

4.3.4 (...).

4.5.1 Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, sie überschreite den Bereich der Hobbylandwirtschaft bei Weitem (...), ist diese Frage Gegenstand der vom AFL initiierten Abklärungen (...) und nicht des vorliegenden Verfahrens. Es besteht kein Anlass, an der Richtigkeit der Darstellung des AFL zu zweifeln, dass aufgrund der von der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit dem Baugesuch eingereichten Geschäftsbüchern 2001 bis 2013 von einem Hobbylandwirtschaftsbetrieb ausgegangen wurde (...). Anders lässt sich auch die - von der Beschwerdeführerin nicht angefochtene - Auflage des AFL zur Baubewilligung nicht erklären.

4.5.2 Die Unterstellung eines Grundstückes unter das BGG (Verfahren III 2016 148 Bf-act. 5 [Verfügung des AFL vom 9.7.2009 betr. Realteilung/Zerstückelung und Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes]) ist von der Qualifikation eines Bewirtschafters als Freizeit- oder (Neben-)Berufslandwirt zu unterscheiden und kann diesbezüglich nichts präjudizieren. Nichts anderes gilt für die Übertragung "des landwirtschaftlichen Betriebes" an die Beschwerdeführerin (Verfahren III 2016 148 Bf-act. 6 f. [Schreiben der Beschwerdeführerin ans AFL vom 11.12.2009; Schreiben des AFL an den Verwaltungsrat der Beschwerdeführerin vom 27.1.2010]). Der Begriff "Betrieb" wird in dieser Korrespondenz nicht in einem rechtlichen Sinne verwendet. Mithin lässt sich auch aus den erwähnten Unterlagen nicht ableiten, dass die Beschwerdeführerin (bis anhin) nicht bloss einen Freizeitlandwirtschaftsbetrieb unterhält.

1.6 Das ARE führte im Gesamtentscheid vom 15. Dezember 2016 in Übernahme der Stellungnahme des AFL insbesondere aus, mit den Schreiben vom 28. Juni 2016 und 25. Juli 2016 lege die Beschwerdeführerin offen, dass sie das

Grundstück KTN 005 seit Pachtantritt nicht selber bewirtschaftete, sondern die gesamte Nutzfläche seit Antritt im Sinne einer Notlösung in Nutzung einer Drittperson überlassen habe. Weiter räume die Beschwerdeführerin ein, dass der gesamte "Finanzfluss" beim Pachtgrundstück einzig in der Bezahlung der Pachtzinsen für die Jahre 2015 und 2016 an den Verpächter bestanden habe; insbesondere seien ihr daraus keine Erträge zugeflossen (S. 5 lit. B.1). Die neu gewonnene Erkenntnis bezüglich der fehlenden Selbstbewirtschaftung habe einen massgeblichen Einfluss auf die Voraussetzungen der im Jahre 2014 erteilten Baubewilligung (S. 5 lit. B.2). Die von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Gründe, weshalb sie KTN 005 in den Jahren 2015 und 2016 nicht bewirtschaften können, seien nicht stichhaltig; diese Gründe habe sie vollumfänglich selbst zu verantworten (S. 7 Ziff. 8). Ob sie das Grundstück KTN 005 inskünftig selber bewirtschaften werde, sei für dieses Verfahren irrelevant. Die Selbstbewirtschaftung hätte ab 1. Januar 2015 erfolgen müssen (S. 8 Ziff. 9). Wenn die Drittperson auf ihre Gebrauchsleihe an KTN 005 zu Gunsten der Pacht der Beschwerdeführerin verzichtet habe, sei der Schluss zu ziehen, dass der Pachtvertrag nur zum Schein abgeschlossen worden sei, damit der Betrieb der Beschwerdeführerin nicht als Hobbylandwirtschaftsbetrieb qualifiziert werde und die Voraussetzungen für die Baubewilligung erfüllt würden. Der offene Missbrauch des Rechts dürfe keinen Rechtsschutz finden.

1.7 Der Regierungsrat stellte im angefochtenen Beschluss unter anderem fest, dass die Vorinstanzen noch vor dem Erlass des VGE III 2016 143+148 vom 24. Februar 2017 die Baubewilligung widerrufen hätten (Erw. 2.4). Die Begründung des ARE sei nicht zu beanstanden. Hätte die Beschwerdeführerin von Anfang an offen gelegt, dass sie die Bewirtschaftung des Grundstücks KTN 005 durch einen Dritten vornehmen lasse, hätten die Vorinstanzen die Baubewilligung zu Recht verweigert. Die Beschwerdeführerin habe die Baubewilligung erhalten, obwohl bzw. weil sie wesentliche Tatsachen verschwiegen habe. Insoweit läge eine Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse vor und sei somit ein Widerrufgrund gegeben. Eine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben sei nicht ersichtlich. Das öffentliche Interesse an der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet bzw. an der Freihaltung der Landwirtschaftszone sei gross und höher zu gewichten als das Vertrauen der Beschwerdeführerin in die Baubewilligung (Erw. 2.5). Ein Widerruf sei für die Beschwerdeführerin auch nicht mit nachteiligen Dispositionen verbunden (Erw. 2.6). Abgesehen davon sei die Baubewilligung im Laufe des vorliegenden Beschwerdeverfahrens wegen Zeitablaufs erloschen (Erw. 3).

2.1 Mit der Replik vom 20. Juni 2018 hat die Beschwerdeführerin eine (amtlich beglaubigte) Generalvollmacht von D._____ (senior) für seinen Sohn G._____ (junior) eingereicht. Die Beschwerdeführerin bzw. deren Rechtsvertreter ist somit rechtsgenügend bevollmächtigt (vgl. Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements vom 21.3.2018 S. 1 Ziff. 1).

2.2 Die Beschwerdeführerin rügt, der Regierungsrat und (alt)Landammann I._____, hätte in den Ausstand treten müssen. G._____ habe als H._____ des Kantons Schwyz geamtet. Dieses Arbeitsverhältnis sei vom I._____ per Ende September 2017 gekündigt worden aufgrund des Vorwurfs wiederholter und teilweise auch schwerer Pflichtverletzungen. Eine unparteiische Beurteilung einer Beschwerdesache sei bei einem solchen Verhältnis offensichtlich nicht mehr möglich. Richtigerweise sei I._____ in der Folge aufgrund von Befangenheit im Zusammenhang mit Beschwerdeverfahren der Beschwerdeführerin einerseits als auch im Zusammenhang mit dem Beschwerdeverfahren von G._____ in den Ausstand getreten, nicht aber im vorliegenden Verfahren. Befangenheit, jedenfalls der Anschein der Befangenheit, könne nicht in Abrede gestellt werden. Hinzu komme, dass G._____ im Strafverfahren gegen I._____ als Auskunftsperson einvernommen worden sei (Beschwerde S. 11 ff. Ziff. 10.1; vgl. Replik S. 4 f.).

2.3.1 Das Planungs- und Baugesetz (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 regelt den Ausstand ebensowenig wie das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974. Aufgrund des Verweises in § 4 VRP sind im Verwaltungs(beschwerde-)Verfahren (wie auch im verwaltungsgewichtlichen Beschwerdeverfahren) die Ausstandsbestimmungen des Justizgesetzes (JG; SRSZ 231.110) vom 18. November 2009 anwendbar. Die Anwendbarkeit dieser Bestimmungen auf die Ausstandspflicht von Mitgliedern des Regierungsrates ergibt sich auch aufgrund des Verweises in § 7 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Regierungsrat (GO-RR; SRSZ 143.112) vom 7. Januar 1987. Über ein Streitiges Ausstandsbegehren entscheidet der Regierungsrat in Abwesenheit des Betroffenen (§ 7 Abs. 2 GO-RR).

Das JG unterscheidet in der bis 31. Januar 2018 gültigen Fassung, deren Anwendbarkeit vorliegend unbestritten ist, zwischen den Ausstandsgründen und den Ablehnungsgründen, die in alt§ 132 JG bzw. alt§ 133 JG geregelt sind. Vorliegend wird nur der Ablehnungsgrund im Sinne von alt§ 132 lit. d JG geltend gemacht. Es bestehen denn auch keinerlei Anhaltspunkte, dass ein anderer Ausstands- oder Ablehnungsgrund betroffen sein könnte. Gemäss dem Auffangtatbestand von alt§ 132 lit. d JG kann eine Person abgelehnt werden, "wenn andere Umstände (als die in lit. a bis c genannten) vorliegen, die sie als befangen

erscheinen lassen". Dieser Auffangtatbestand entspricht dem Ausstandsgrund von Art. 10 Abs. 1 lit. d des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren (Verwaltungsverfahrensgesetz, VwVG; SR 172.021) vom 20. Dezember 1968 (hierzu vgl. Feller, in: Auer/Müller/Schindler, Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, Bern 2008, Art. 10 N 22 ff.).

2.3.2 Nach der Praxis des Bundesgerichts sind politische Behörden (Kantonsregierungen, Gemeindeexekutiven usw.) aufgrund ihres Amtes, anders als ein Gericht, nicht allein zur (neutralen) Rechtsanwendung oder Streitentscheidung berufen. Sie tragen zugleich eine besondere Verantwortung für die Erfüllung bestimmter öffentlicher Aufgaben. Das Bundesgericht hat denn auch wiederholt entschieden, dass Behördenmitglieder nur dann in den Ausstand zu treten haben, wenn sie an der zu behandelnden Sache ein persönliches Interesse haben; nimmt ein Behördenmitglied jedoch öffentliche Interessen wahr, so besteht grundsätzlich keine Ausstandspflicht (Bundesgerichtsurteil 1P.48/2007 vom 11.6.2007 Erw. 4.1 mit Hinweisen auf ZBI 99/1998 S. 289 Erw. 3b und ZBI 103/2002 S. 36 Erw.; BGE 107 Ia 135 Erw. 2b; BGE 125 I 119 Erw. 3b-e). Bei Exekutivbehörden ist mithin zu berücksichtigen, dass ihr Amt mit einer sachbedingten Kumulation verschiedener, auch politischer, Aufgaben einhergeht. Sie tragen eine besondere Verantwortung zur Erfüllung bestimmter öffentlicher Aufgaben. Amtliche Mehrbefassung kann mithin systembedingt sein; gerade systembedingte Unzulänglichkeiten haben zur Schaffung unabhängiger richterlicher Instanzen geführt (BGE 140 I 326 Erw. 5.2; BGE 137 II 431 Erw. 5.2; Bundesgerichtsurteile 1C_914/2013 vom 26.6.2014 Erw. 5.2; 2C_305/2011 vom 22.8.2011 Erw. 2.4; ZBI 2011 S. 478; VGE III 2013 188 vom 19.2.2014 Erw. 2.2.2). Die für den Anschein der Befangenheit sprechenden Umstände müssen jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung der Funktion und der Organisation der betroffenen Verwaltungsbehörde gewichtet werden (BGE 140 I 326 Erw. 5.2; BGE 125 I 119 Erw. 3d und 3f).

2.3.3 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wird gestützt auf den auch im Verfahren geltenden Grundsatz von Treu und Glauben und das Verbot des Rechtsmissbrauchs (Art. 5 Abs. 3 BV) verlangt, dass ein Ausstandsgrund so früh wie möglich, d.h. nach dessen Kenntnis bei erster Gelegenheit, geltend gemacht wird. Es verstösst gegen Treu und Glauben, Einwände dieser Art erst im Rechtsmittelverfahren vorzubringen, wenn der Mangel schon vorher hätte festgestellt und gerügt werden können. Wer den Mangel nicht unverzüglich vorbringt, wenn er davon Kenntnis erhält, sondern sich stillschweigend auf ein Verfahren einlässt, verwirkt den Anspruch auf spätere Anrufung der vermeintlich verletzten Ausstandsbestimmungen (BGE 132 II 485 Erw. 4.3; 139 III 120 Erw. 3.2.1 mit

weiteren Hinweisen; Bundesgerichtsurteil 2C_433/2011 vom 1.6.2012 i.Sa. M. vs. Schulrat Altendorf Erw. 2.3.2). Demnach hat eine Partei ihr bekannte Befangenheitsgründe gegen eine Person bereits dann vorzubringen, wenn deren Mitwirkung am Entscheid für die Partei ohne Weiteres vorweg ersichtlich ist, oder sie ernsthaft damit rechnen muss. Dabei ist bei Kommissionen mit einer beschränkten Anzahl von Mitgliedern grundsätzlich von einem möglichen Mitwirken aller Mitglieder auszugehen (BGE 132 II 485 Erw. 4.4). Zudem wird vermutet, dass ein Anwalt die ordentliche Zusammensetzung von Gerichten bzw. des Spruchkörpers kennt, wenn sie in einer leicht zugänglichen Publikation (z.B. Staatskalender) bekannt gegeben wurde (BGE 139 III 120 Erw. 3.2.1).

2.4.1 Gemäss den von der Beschwerdeführerin eingereichten Belegen (Bf-act. 5 Nrn. 1 und 2) hat G._____ in einem Verfahren am 21. März 2017 selber den Ausstand von I._____ (und eines Amtsvorstehers) verlangt. Ein anderes Verfahren (mit der gleichen Beschwerdeführerin wie vorliegend), in welchem I._____ (freiwillig) in den Ausstand trat, betraf den RRB Nr. 842/2017 vom 7. November 2017.

Im vorliegenden Verfahren erhob die Beschwerdeführerin die Verwaltungsbeschwerde bereits am 16. Februar 2017; der angefochtene Beschluss wurde am 30. Januar 2018 gefasst. Mit dem vorerwähnten Grundsatz von Treu und Glauben ist es nicht zu vereinbaren, wenn die Beschwerdeführerin zwar im G._____ betreffenden Verfahren einen Monat nach Beschwerdeerhebung den Ausstand verlangt, nicht aber im vorliegenden Verfahren, und auch nach Kenntnisnahme des (freiwilligen) Ausstandes von I._____ in einem anderen sie selber betreffenden Verfahren weder (in Ergänzung zu den Beschwerdeanträgen) explizit (u.a. unter Verweis auf das andere Verfahren) den Ausstand verlangt oder sich vergewissert, dass im vorliegenden Verfahren ebenfalls ein freiwilliger Ausstand erfolgt. Die Rüge der Verletzung der Ausstandsregeln erweist sich mithin als treuwidrig bzw. verspätet.

2.4.2 Im Übrigen ist dem Sicherheitsdepartement beizupflichten, dass die Rüge der Befangenheit auch sachlich unbegründet ist, nachdem die fraglichen Ausstände freiwillig erfolgten. Ein Ausstandsgrund kann auch nicht in der Einvernahme von G._____ als Auskunftsperson im Strafverfahren gegen I._____ als beschuldigte Person erkannt werden (Bf-act. 5 Nr. 3 und 4). Dieser (nach den strafverfahrensrechtlichen Vorgaben) formalisierte Vorgang dient der Feststellung des (strafrechtlich) rechtserheblichen Sachverhaltes im Amtsverkehr (mit den Strafbehörden) und ist hierzu notwendig, ohne dass dadurch ein Ausstandsgrund für ein anderes Verfahren gesetzt wird (vgl. Breitenmoser/Spori Fedail, in: Waldmann/Weissenberger, Praxiskommentar VwVG, Art. 10 N 92).

Vergleichbares gilt auch hinsichtlich der als Ausstandsgrund geltend gemachten Kündigung. Der Regierungsrat ist grundsätzlich Anstellungsbehörde (vgl. § 13 des Personal- und Besoldungsgesetzes [Personalgesetz, PG; SRSZ 145.110] vom 29.6.1991; § 4 der Personal- und Besoldungsverordnung [Personalverordnung, PV; SRSZ 145.111] vom 4.12.2007). In dieser Eigenschaft ist er auch für Kündigungen zuständig (vgl. § 19 PG). Kommt es zu einem Klageverfahren über die Verletzung von gesetzlichen oder vertraglichen Pflichten aus dem Arbeitsverhältnis zwischen dem Kanton und den Mitarbeitern, wird der Kanton im Verfahren durch die Anstellungsbehörde vertreten (§ 62 Abs. 1 PG). Aus dieser gesetzlichen Regelung ist zu folgern, dass eine Kündigung grundsätzlich nicht geeignet ist, einen Ausstand zu begründen.

3.1 Bedingungen sind mit der Baubewilligung anfechtbar, Auflagen sind selbständig anfechtbar (Mäder, das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991 Rz. 481 und 486). Weder der Gesamtentscheid des ARE vom 21. Oktober 2014 noch der GRB vom 6. November 2014 wurde von der Beschwerdeführerin angefochten; sie sind daher in Rechtskraft erwachsen. Die Beschwerdeführerin muss sich diese Rechtskraft entgegenhalten lassen und zwar unbesehen der inhaltlichen Qualifikation der Auflage des AFL.

Soweit die Beschwerdeführerin in Abrede stellt, dass es sich bei dieser Auflage um eine Suspensivbedingung handelt (Beschwerde S. 23 Ziff. 10.2.4; Replik S. 6) bzw. überhaupt bestreitet, die Baubewilligung sei unter einer Auflage erteilt worden (Replik S. 9), ist ihr insofern beizupflichten, dass dies präziser hätte zum Ausdruck gebracht werden können (vgl. auch vorstehend Erw. 1.5.2 [zit. Erw. 4.3.1]). Die Baubewilligung wurde indes vom ARE und vom Gemeinderat am 21. Oktober 2014 bzw. 6. November 2014 erteilt auf der Grundlage eines ab dem 1. Januar 2015 geltenden Betriebskonzepts, dessen Umsetzung von der Baubewilligungsnehmerin noch nachzuweisen war. Dieser Nachweis und entsprechend die Auflage ist mithin als (Suspensiv-)Bedingung zu verstehen. In diesem Sinne führte auch das AFL in der Einspracheentscheid vom 30. Juni 2016, womit es den Baustopp bestätigte, unter anderem aus, im Rahmen der Vorprüfung habe man die Beschwerdeführerin informiert, dass aufgrund der Geschäftsbücher für die Jahre 2001 bis 2013 von einem Hobbylandwirtschaftsbetrieb ausgegangen werden müsse. Die von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Bewirtschaftung der zugepachteten Parzelle KTN 005 sei entscheidend für die Verneinung der Hobbylandwirtschaft gewesen. Gleichzeitig sei festgehalten worden, dass der Nachweis der Bewirtschaftung des Pachtlandes noch nicht erbracht worden sei (S. 1 f. Ziff. 2 f.). Es treffe nicht zu, dass die Bewirtschaftung der Parzelle KTN 005 für die Erwerbsorientierung keine Rolle spiele (S. 3 Ziff. 10). Die mangelnde

Zonenkonformität der Hobbylandwirtschaft bewirke das Dahinfallen der Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens (S. 3 Ziff. 11).

Das AFL hat somit den Baustopp, womit implizit die Baufreigabe für unrechtmässig erklärt wurde, in einen Zusammenhang mit seiner (nicht erfüllten) "Auflage" gestellt und damit zum Ausdruck gebracht, dass es sich hierbei um eine Bedingung handelt; das ARE spricht in der Vernehmlassung vom 13. März 2018 (S. 3 oben, unter Bezugnahme auf den Mitbericht des AFL vom 13. März 2017 im Verwaltungsbeschwerdeverfahren) zu Recht von einer "conditio sine qua non" für die Bewilligungsgewährung. Gegen die Qualifikation als Resolutivbedingung (was die Terminologie "Dahinfallen" der Bewilligungsfähigkeit nahelegt) spricht dabei auch, dass es einerseits (initial) zu verhindern gilt, dass in der Landwirtschaftszone Bauten errichtet werden, die sich im Nachhinein als zonenfremd erweisen, was andererseits gleichzeitig restitutorische Massnahmen zur Folge hätte, die es (ebenfalls initial) nicht zuletzt im Interesse der Bauherrschaft zu verhindern gilt. In diesem Zusammenhang kommt auch dem vom Regierungsrat angeführten erheblichen öffentlichen Interesse an der Trennung des Baugebietes vom Nichtbaugebiet eine erhebliche Bedeutung zu, was die Beschwerdeführerin selber – jedenfalls im Grundsatz – nicht bestreitet (vgl. Replik S. 6).

3.2 Für die Qualifikation des Landwirtschaftsbetriebs der Beschwerdeführerin als erwerbsorientiert (was unter dem Vorbehalt des Nachweises stand, dass die Bewirtschaftung des Betriebs nach dem zukünftigen Betriebskonzept erfolgen werde) ausschlaggebend war unbestreitbar die Zupacht von KTN 005 (auf welcher sich 71 Hochstammobstbäume befinden, vgl. Beschwerde S. 15 unten).

Angesichts der Rechtskraft der Baubewilligung samt Auflage ist es unbehelflich, wenn die Beschwerdeführerin dies im vorliegenden Verfahren bestreitet und/oder die Bedeutung des Pachtlandes für die Beurteilung ihres Betriebes als erwerbsorientiert relativieren will (z.B. Beschwerde S. 13 ff. Ziff. 10.2.1; vgl. Replik S. 7; vorstehend Erw. 1.5.2 [zit. Erw. 4.3.2]) und von einem Arbeitsaufwand von 0.56542 Standardarbeitskräften (SAK) ohne die Futterbaufläche von KTN 005 ausgeht (Beschwerde S. 16; vgl. Replik S. 13). Das AFL hat seine Beurteilung eines Hobbylandwirtschaftsbetriebes im Vorfeld der Baubewilligung in Kenntnis dieses Arbeitsaufwandes vorgenommen.

4.1 Der Regierungsrat hat dargelegt (angefochtener Beschluss Erw. 2.1 f.), dass das Ende der Schutzwirkung einer formell rechtskräftigen Baubewilligung nur durch den Widerruf einer materiell rechtswidrigen Baubewilligung herbeigeführt werden könne. Das PBG enthalte hierzu keine Bestimmungen. Daher käme die lex generalis von § 34 VRP zur Anwendung.

Zu ergänzen ist, dass die Schutzwirkung einer Baubewilligung auch infolge Ablaufs der zweijährigen (bzw. allenfalls um ein Jahr verlängerten) Geltungsdauer gemäss § 86 PBG dahinfallen kann (vgl. auch angefochtener Beschluss Erw. 3), sei dies, dass die Baubewilligung innert der Geltungsdauer nicht konsumiert wird, sei es, dass eine Suspensivbedingung innert der Geltungsdauer nicht erfüllt wird (vgl. vorstehend Erw. 1.5.2).

4.2 Gemäss § 34 Abs. 1 VRP können Verfügungen auf Gesuch einer Partei oder von Amtes wegen von der erlassenden Behörde oder der Aufsichtsbehörde ausserhalb eines Revisionsverfahrens abgeändert oder aufgehoben werden, wenn sich die Verhältnisse geändert haben oder erhebliche öffentliche Interessen es erfordern und dabei der Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt wird. Das kantonale Recht setzt somit alternativ entweder eine Änderung der Verhältnisse oder ein erhebliches öffentliches Interesse an einem Widerruf voraus. Kumulativ ist erforderlich, dass durch den Widerruf der Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt wird.

Voraussetzung eines Widerrufs einer Verfügung ist, dass dem Interesse an der richtigen Anwendung des objektiven Rechts der Vorrang vor den Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes zukommt. Ein Widerruf kommt in der Regel nicht in Betracht, wenn die Verfügung in einem Verfahren ergangen ist, in welchem die sich gegenüberstehenden Interessen allseitig zu prüfen und gegeneinander abzuwägen waren, und wenn der Private von einer ihm durch die fragliche Verfügung eingeräumten Befugnis bereits Gebrauch gemacht hat, sofern dies erhebliche Investitionen erfordert und zu einem Zustand geführt hat, der nur unter Vernichtung gutgläubig geschaffener Werte wieder beseitigt werden kann. Diese Regel gilt allerdings nicht absolut. Ein Widerruf kann in solchen Konstellationen trotzdem in Frage kommen, wenn er durch ein besonders gewichtiges öffentliches Interesse geboten ist. Dies kann namentlich der Fall sein, wenn der bewilligte Bau die öffentliche Sicherheit, z.B. den Gewässerschutz, gefährdet. Einzubeziehen sind alle Aspekte des Einzelfalls. Bewirkt der Gesuchsteller selbst den Mangel, wusste er um diesen oder verkannte er ihn grobfahrlässig, so ist kein schutzwürdiges Interesse begründet worden. Dasselbe gilt, wenn der Gesuchsteller den behördlichen Fehlentscheid durch unvollständige oder unrichtige Angaben verursacht hat. Ein Verschulden des Bauherrn ist nicht erforderlich; es genügt, dass der Mangel in seiner Sphäre liegt (Bundesgerichtsurteil 1C_573/2014 vom 29.4.2015 Erw. 2.2 mit Hinweisen; VGE III 2013 208 vom 27.5.2014 mit Hinweisen, u.a. auf Mäder, a.a.O., Rz. 423; Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 59 Rz. 60).

Ist die Verfügung ursprünglich fehlerhaft, so wird die Änderung normalerweise auch ex tunc wirksam. Eine Milderung dieses Grundsatzes kann dann angezeigt sein, wenn die Fehlerhaftigkeit nicht durch den Verfügungsadressaten, sondern durch die Behörden zu verantworten ist. Bei nachträglich eingetretenen Fehlern wirkt die Änderung demgegenüber in der Regel ex nunc, sei es auf den Zeitpunkt der geänderten Verhältnisse, sei es auf den Zeitpunkt der neuen Verfügung (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich 2016 Rz. 1283 ff.).

4.3.1 Für die Korrespondenz zwischen dem zuständigen AFL und der Beschwerdeführerin betreffend die Abklärungen der erwerbsorientierten Selbstbewirtschaftung und der Qualifikation des Landwirtschaftsbetriebes der Beschwerdeführerin kann auf die diesbezügliche Zusammenfassung im VGE III 2016 143+148 vom 24. Februar 2017 (Erw. 1.2 ff.) sowie den angefochtenen Beschluss (Sachverhalt lit. B f.) verwiesen werden. Aus dem bestrittenen Erhalt des Schreibens vom 14. Januar 2016 leitet die Beschwerdeführerin, soweit ersichtlich, zu Recht nichts zu ihren Gunsten her angesichts des späteren Schreibens des AFL vom 26. April 2016 (sowie der weiteren Kontaktnahmen).

4.3.2 In Ergänzung zu den bereits im Verfahren VGE III 2016 143+148 gemachten, ihren Landwirtschaftsbetrieb quantifizierenden Angaben (vgl. vorstehend Erw. 1.5.1) beziffert die Beschwerdeführerin in der vorliegenden Verwaltungsgerichtsbeschwerde (wie bereits mit der Verwaltungsbeschwerde vom 16.2.2017) die Zahl der zu betreuenden Zwergziegen auf 13 bis 18 und die auf den 3.67 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche (ohne KTN 005) zu pflegenden Hochstammbäume auf 36. Aus der Rebfläche seien schon bis anhin (bei vollem Ertrag) rund 4'500 Flaschen (7 dl) RxS und Blauburgunder pro Jahr produziert und verkauft worden. Die Produktion von Süssmost und Schnaps (Träsch, Chrüter, Kirsch etc.) werde bei vorhandener Brennkonzession erst mit dem neuen Ökonomiegebäude aufgenommen, zumal die entsprechenden Anlagen vorhanden und installationsbereit seien (Beschwerde S. 16). Die Berechnungen des landwirtschaftlichen Ertrages habe nicht die Beschwerdeführerin, sondern eine Mitarbeiterin des AFL vorgenommen. Es sei klar gewesen, dass nicht auf eine korrekte Buchhaltung abgestellt werden könne, weshalb mit Richtwerten gerechnet worden sei. Hieran habe sich nichts geändert. Hinzu komme, dass für das Jahr 2017 bei den Reben infolge des Frostschadens ein Totalverlust zu verzeichnen sei. Es erhelle nicht, was die verlangten Geschäftsbücher aufzeigen sollten. Ab 2017 führe die Beschwerdeführerin bzw. G._____ jun. sämtliche Landwirtschaftsarbeiten selber aus, nachdem dies ab 2015 nicht möglich gewesen sei, weil er die Arbeiten auf den Baugrundstücken KTN 001 und KTN 003 unterschätzt habe; zudem

amte er auch nicht mehr als H._____. Im Jahr 2017 habe er auf KTN 005 insgesamt drei Futterschnitte durchgeführt während je vier Tagen, weil das Ausmähen der Bäume sowie weitere Vorbereitungsarbeiten zeitintensiv gewesen seien. Es hätten insgesamt 83 Rundballen resultiert (Beschwerde S. 17 ff.).

4.4.1 Die gesetzlichen Grundlagen und die Rechtsprechung zur Abgrenzung eines erwerbsorientierten landwirtschaftlichen (Haupt- oder Neben-)Betriebs von der Freizeitlandwirtschaft wurden im VGE III 2016 143+148 vom 24. Februar 2017 dargelegt (vgl. vorstehend Erw. 1.5.2). Hierauf kann verwiesen werden. Zu betonen ist unter anderem namentlich, dass für die Bejahung eines landwirtschaftlichen Betriebs der Arbeits- bzw. Zeitaufwand nicht allein ausschlaggebend ist. Der zeitliche Aufwand für Freizeitbeschäftigungen kann durchaus beträchtlich sein, ohne dass bereits eine berufliche Tätigkeit vorliegt (Bundesgerichtsurteile 1A.134/2002 vom 17.7.2003 Erw. 3.3, in: ZBI 106/2005 S. 158 ff.; Urteil 1A.64/2006 vom 7.11.2006 Erw. 3.2). Im Urteil 1C_8/2010 vom 29. September 2010 (betreffend Einzäunung einer Intensivobstbauanlage ausserhalb der Bauzone) hielt das Bundesgericht des Weiteren fest, die Vorinstanz habe zu Unrecht auf geltend gemachte Erweiterungsmöglichkeiten abgestellt und gestützt hierauf die längerfristige Existenzfähigkeit des Betriebs bejaht. Die Existenzfähigkeit sei aufgrund der aktuellen Betriebsstruktur zu prüfen und beabsichtigte Erweiterungen könnten nur insoweit berücksichtigt werden, als sie hinreichend gesichert seien. Die längerfristige Existenzfähigkeit müsse aufgrund gesicherter Fakten und einer vertieften Prüfung der Wirtschaftlichkeit bejaht werden können. Die vage Möglichkeit oder der bloss subjektive Wille zu einer längerfristigen Existenz reichten nicht aus. Konkret betrug der zeitliche Aufwand des hauptberuflichen Lageristen für seinen Hobbylandwirtschaftsbetrieb 1'188 Stunden pro Jahr, wobei er ein jährliches Einkommen von rund Fr. 10'755.-- erzielte (Erw. 2.3). Im Fall des Urteils 1C_516/2016 vom 5. Dezember 2017 war eine SAK von 0.583 unbestritten. Hiervon entfielen 0.366 SAK auf den Rebbaubau (bewilligte Rebfläche von 0.61 ha bei aktuell bewirtschafteten 0.3 ha). Bei einem erwarteten Umsatz von jährlich Fr. 55'000.-- (4'000 Flaschen zu Fr. 13.75) und unter Berücksichtigung, dass alle Flaschen verkauft werden müssten, erachtete das Bundesgericht den Schluss, dass der Beschwerdeführer mit seinem Betrieb einen namhaften Beitrag an den Existenzbedarf seiner Familie erzielen konnte, nicht als gesichert. Nicht entscheidend sei dabei, dass der Betrieb einen hohen Arbeitsaufwand verursache (Erw. 5.8).

4.4.2 Dem Verwaltungsgericht kommt gestützt auf § 55 VRP sowie in Beachtung von Art. 110 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht

(Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 und Art. 6 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK; SR 0.101) vom 4. November 1950 als zweite Beschwerdeinstanz eine beschränkte Kognition zu, nämlich eine Rechtskontrolle inkl. Sachverhaltsüberprüfung, indes keine Ermessenskontrolle (VGE III 2014 44 vom 28.1.2015 Erw. 5.5 mit Hinweisen, u.a. auf VGE III 2012 94 vom 13.2.2013 Erw. 3.3; BGE 131 II 81 Erw. 6.6; Waldmann/Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Aufl., Bern 2008, Art. 33 N 80a, 81). Die verwaltungsunabhängige Beschwerdeinstanz hat mithin in erster Linie Rechtsfragen zu beantworten, nicht aber Fachfragen der Verwaltung zu beurteilen (vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, Bern 1997, Art. 80 N 1). Gemäss ständiger Rechtsprechung auferlegt sich das Gericht zudem (selbst bei voller Kognition) Zurückhaltung bei der Überprüfung der Ermessensausübung, wenn bei der Ermessensausübung ein Fachgremium mitwirkte, bei welchem das Fachwissen ausgeprägter vorhanden ist als beim Verwaltungsgericht (VGE III 2011 202 vom 23.5.2012 Erw. 6.2; VGE II 2011 10 vom 30.3.2011 Erw. 4.2.2; VGE III 2006 1041+1042 vom 22.2.2007 Erw. 6.6.2, je mit weiteren Hinweisen). Auch das Bundesgericht billigt den Rekursinstanzen zu, "nicht ohne Not" von der Auffassung der Vorinstanz abzuweichen, wenn es um die Beurteilung technischer oder wirtschaftlicher Spezialfragen geht, in denen die Verwaltung über ein besonderes Fachwissen verfügt (vgl. Bundesgerichtsurteil 8C_818/2010 vom 2.8.2011 Erw. 3.4 mit Hinweisen).

4.5 Aus ihrem Hinweis auf die Praxis anderer Kantone (Beschwerde S. 14 f.) kann die Beschwerdeführerin nichts zu ihren Gunsten herleiten. Die kantonale Praxis steht im Einklang mit der erwähnten bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vorstehend Erw. 1.5.2 und 4.4.1). Gemäss dem von der Beschwerdeführerin eingereichten Artikel "Nebenerwerb oder Hobbybetrieb" (in: dlz agrarmagazin, November 2011, Bf-act. 14 zur Verwaltungsbeschwerde) stellen sich in Agglomerationsnähe, wo finanzkräftige Hobbytierhalter (bzw. Hobbybauern) viel daran setzen, ihrer Freizeitbeschäftigung "auf dem Land" nachkommen zu können, andere raumplanungsrechtliche Fragen als in peripheren Gebieten, wo Kleinbetriebe aller Art für die Bewirtschaftung von Flächen wichtig und Teil einer gewachsenen, lokalen Agrarstruktur sind. Es ist evident, dass die Agglomerationsnähe von J._____ bzw. Freienbach (dessen Finanzstärke notorisch ist) mittlerweile dessen Charakter als voralpine Landgemeinde in den "Höfen" am Fusse des Etzels verdrängt hat.

4.6.1 In seiner Stellungnahme vom 14. März 2017 wies das AFL unter anderem auf die vorerwähnte (vgl. vorstehend Erw. 1.6 f.) als rechtsmissbräuchlich zu qualifizierende Konstellation mit einem (nicht entschädigten) Drittbewirtschafter von KTN 005 hin (S. 2 Ziff. 7). Diese Drittbewirtschaftung habe die Beschwerdeführerin erst am 28. Juni 2016 offen gelegt (S. 3 oben). Falsch sei die Behauptung, es würden Unterlagen verlangt, was im Baubewilligungsverfahren nicht der Fall gewesen sei, nachdem damals die Geschäftsbücher für die Jahre 2001 bis 2013 offen zu legen gewesen seien. Erst im Nachgang zur Vorlage dieser Geschäftsbücher habe die Beschwerdeführerin im Juli 2014 den vom 2. Juli 2014 datierten Pachtvertrag für das Grundstück KTN 005 mit Pachtbeginn per 1. Januar 2015 vorgelegt. Nur gestützt auf diese Erfahrungswerte sowie die voraussichtlichen Einnahmen aus der Zupacht von KTN 005 habe eine Erwerbsorientierung bejaht werden können (vgl. S. 4 Ziff. 12). Für einen gewerbsmässig orientierten Landwirtschaftsbetrieb sei es eine Selbstverständlichkeit bzw. existentiell, dass geerntetes Raufutter und Obst verkauft werden könnten, auch wenn eigene Gerätschaften zur Zeit nicht verfügbar seien. Angesichts der Fläche von KTN 005 und der deklarierten Obstbäume sei je nach Ernte und Produktart von einem Ertragsverzicht für Mostobst und Raufutter von rund Fr. 8'700.-- bis Fr. 19'000.-- (68 Bäume x 50 kg minimal bzw. 150 kg maximal Obst x Fr. 0.26 entsprechend Fr. 884.-- bis Fr. 2'652.-- plus Raufutter Fr. 7'840.-- [minimal] bzw. 468 dt x Fr. 35.-- entsprechend Fr. 16'380.-- [belüftetes Heu und Emd]) auszugehen (S. 2 f. Ziff. 8). Ein erwerbsorientierter Landwirt würde auf ein solches Entgelt nicht verzichten (S. 45 Ziff. 14). Wer sein Obst an Bäumen verfaulen lasse und die Grasernte unentgeltlich einem anderen Landwirt überlasse, handle nicht ertrags- oder gewinnorientiert (S. 6 Ziff. 21).

Das AFL legte im Weiteren in der Stellungnahme vom 14. März 2017 noch einmal die aufgrund der Geschäftsbücher 2001 bis 2013 vorgenommenen Berechnungen dar (S. 4 f. Ziff. 13):

- Der durchschnittliche Gesamtertrag (Total Ertrag minus Total Aufwendungen) habe Fr. 2'259.53 pro Jahr ergeben.
- Die Zahlen seien nicht ganz aussagekräftig gewesen, weil einerseits die Milchwirtschaft aufgegeben und ein Hagel den Weinertrag 2011 habe einbrechen lassen; erfahrungsgemäss brauche es rund vier Jahre, bis im Weinbau wieder von einem Vollertrag gesprochen werden könne. Die Berechnungen für das Jahr 2015 hätten sich somit auf den vom Hagel um die Hälfte dezimierten Ertrag bezogen und für das Jahr 2018 einen Vollertrag berücksichtigt.
- Beim Deckungsbeitrag für die Reben sei vollständig auf die Selbstdeklaration und die Beteuerungen des Geschäftsführers G. _____ abgestellt worden. Der berücksichtigte Deckungsbeitrag entspreche in keiner Weise den Beträ-

gen, welche agridea (Schweizerische Vereinigung für die Entwicklung der Landwirtschaft und des ländlichen Raums) für Reben im Jahr 2015 als Deckungsbeiträge vorgesehen habe (vgl. S. 6 Ziff. 21); der höchste Deckungsbeitrag für Reben entspreche im Jahr 2015 für Bio Reben in engem Drahtbau der Sorte Gamay ungefähr der Hälfte des von G._____ angegebenen Ertrags, welcher aufgrund des Hagelschlags nie habe verifiziert werden können.

- Selbst unter Berücksichtigung der Selbstdeklaration sehr hoher Deckungsbeiträge habe der vom AFL festgelegte Grenzwert des landwirtschaftlichen Einkommens von Fr. 20'000.--, welches entgegen dem Abstellen der Beschwerdeführerin auf den Ertrag (Verwaltungsbeschwerde S. 15) massgebend sei, nicht erreicht werden können.
- Die Beschwerdeführerin habe mit der Zupacht per 1. Januar 2015 implizit anerkannt, dass die im Rahmen der Vorprüfung im April 2014 vorgenommene Beurteilung des AFL richtig gewesen sei.
- Hätte sich das AFL auf abstrakte Ertragsberechnungen abgestützt, wäre der Betrieb der Beschwerdeführerin in jedem Fall als Hobbybetrieb zu qualifizieren.

Es sei auch nicht nachvollziehbar, dass G._____ nicht vorausgesehen habe, dass neben der Leitung der Geschicke der Beschwerdeführerin und deren Geschäfte mit dem Grossbauprojekt auf KTN 001, 003 und 004 sowie neben seinem Vollamt als H._____ beim Kanton immense Arbeit auf ihn zukomme. Dass ausserdem mit der Drittperson, welche im Zuge des Pachtvertrages für KTN 005 auf die Gebrauchsleihe an diesem Grundstück verzichtet habe, für die Bewirtschaftung eben dieses Grundstückes wieder eine Gebrauchsleihe vereinbart worden und die Ernte des Grundstückes KTN 005 nicht durch die Beschwerdeführerin selber verwertet worden sei, zeuge von wenig professioneller Ertrags- resp. Gewinnerorientierung (S. 5 Ziff. 15). Die Gründe für die fehlende Eigenbewirtschaftung dieses Grundstückes seien nicht stichhaltig; es sei der Beschwerdeführerin bereits nach Abschluss der Vorprüfung im Jahr 2014, spätestens jedoch nach Erhalt der Baubewilligung klar gewesen, dass diese nur erteilt worden sei, weil die Erwerbsorientierung erst mit der Zupacht von KTN 005 habe bejaht werden können (S. 5 Ziff. 17). Ob die Beschwerdeführerin KTN 005 in Zukunft selber zu bewirtschaften beabsichtige, sei für dieses Verfahren irrelevant (S. 5 Ziff. 18). Der Blick auf die zukünftigen Bauabsichten der Beschwerdeführerin (Überbauung K-Park) in den Jahren 2018 bis 2020 lasse dies stark bezweifeln (S. 5 f. Ziff. 18).

4.6.2 Die Beurteilung des AFL überzeugt inhaltlich. Sie entspricht insbesondere der zitierten Rechtsprechung zur Abgrenzung von landwirtschaftlicher (erwerbsorientierter) Bewirtschaftung und Freizeitlandwirtschaft.

Bereits erwähnt wurde, dass die Beschwerdeführerin aus dem Umstand, dass andere Kantone dem Arbeitsaufwand ein erhöhtes Gewicht beimessen, nichts zu ihren Gunsten herleiten kann. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann auch Hobbylandwirtschaft ohne weiteres einen erheblichen Zeitaufwand generieren, ohne dass sich an dieser Qualifikation etwas ändert. Vorliegend fällt denn auch die Diskrepanz zwischen den von der Beschwerdeführerin geltend gemachten 0.56542 SAK (ohne Futterbaufläche) und den Ertragszahlen auf, wobei die diesbezüglichen Angaben wenig klar sind und eine übersichtliche Zusammenstellung sämtlicher aktueller Erträge/Aufwendungen sowie des aktuell effektiv aus der Landwirtschaft erzielten Einkommens fehlt. Ebenso fehlen konkrete Angaben zum Verhältnis von Einkommen aus der Landwirtschaft und übrigen Quellen. Es kann folglich auch nicht gesagt werden und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Beschwerdeführerin aus der Landwirtschaft (mit und ohne die Parzelle KTN 005) einen im Verhältnis zu den übrigen Quellen (Immobilien, vgl. vorstehend Ingress lit. A) namhaften Beitrag (Anteil von [mindestens] rund einem Drittel) erzielt und/oder dass dies für die Eigentümer der Beschwerdeführerin angenommen werden kann.

Mit den Ausführungen des AFL zur Ermittlung des durchschnittlichen Gesamtertrages der Jahre 2001 bis 2013, welche von der Beschwerdeführerin im Vorfeld der Baubewilligung offensichtlich akzeptiert wurde, setzt sich die Beschwerdeführerin nicht näher auseinander. Abgesehen davon müssten diesbezügliche Vorbringen angesichts der betreffend die Auflage (bzw. Bedingung) nichtangefochtenen Baubewilligung als verspätet betrachtet werden, womit es der Beschwerdeführerin auch unbehelflich ist, wenn sie nun rügt, es würden von ihr unmögliche Unterlagen verlangt (vgl. Beschwerde S. 10).

Es kann auch nicht bezweifelt werden, dass das AFL bei seinen Berechnungen von den von der Beschwerdeführerin deklarierten Zahlen (für die Jahre 2001 bis 2013) ausging, welche für die Beschwerdeführerin vorteilhaft sind. Was den vom AFL erwähnten Hagelschaden an den Rebkulturen im Jahr 2011 (mit angenommenen Ertragseinbussen in den Folgejahren) anbelangt, wird von der Beschwerdeführerin auch nicht geltend gemacht, über eine Hagelversicherung zu verfügen, welche den Ertragsausfall kompensiert, wie dies bei erwerbsorientierten Landwirtschaftsbetrieben regelmässig der Fall ist.

Wenn – ebenfalls gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung – die Existenzfähigkeit eines Landwirtschaftsbetriebes aufgrund der aktuellen Betriebs-

struktur zu prüfen ist und beabsichtigte Erweiterungen nur berücksichtigt werden können, wenn sie auch gesichert sind, erweist sich nicht nur die vom AFL mit Blick auf die Baubewilligung für den Anbau angeordnete Auflage (bzw. Bedingung) – mit Gültigkeit per 1. Januar 2015 – als richtig, sondern auch der vorliegend zu beurteilende Widerruf der Baubewilligung als gerechtfertigt und rechtmässig. Zwar scheint die beabsichtigte Erweiterung durch den seit 1. Januar 2015 geltenden Pachtvertrag (in räumlicher/quantitativer Hinsicht) als gesichert. Doch legt das AFL ausführlich, nachvollziehbar und überzeugend dar, dass die Auflage der Selbstbewirtschaftung "nach dem künftigen Betriebskonzept" (vgl. vorstehend Erw. 1.3) bis dato entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerin (so auch Replik S. 9) nicht als erfüllt gelten kann und der entsprechende Nachweis der Beschwerdeführerin bis anhin nicht rechtsgenügend gelungen ist. Bildaufnahmen, die einen Bewirtschafter beim Mähen eines Feldes oder beim Schneiden von Bäumen zeigen, können diesen Nachweis nicht erbringen, da sie gleichermaßen einen erwerbsorientierten wie auch einen Hobbylandwirt zeigen können. Nachdem gemäss der Rechtsprechung ein zeitliches Engagement von um die 1'200 Stunden pro Jahr noch nicht per se die Umqualifikation eines Hobbylandwirtschaftsbetriebes in einen erwerbsorientierten Landwirtschaftsbetrieb zur Folge hat, muss dies erst recht für den von der Beschwerdeführerin geltend gemachten (Zusatz-)Aufwand von dreimal vier Arbeitstagen (vgl. vorstehend Erw. 4.3.2) gelten, wobei dieser Arbeitsaufwand nicht rechtsgenügend dokumentiert wird.

Ebensowenig lässt sich der vom AFL verlangte Nachweis mit dem generellen Nutzungs- und Betretungsverbot (Schreiben vom 26.3.2017 [= RR-act. I/01/6/15]) an die Adresse des Dritten erbringen, der das Grundstück KTN 005 über den 1. Januar 2015 hinaus im Sinne einer Gebrauchsleihe weiterhin (im Interesse der Beschwerdeführerin und an deren Stelle) bewirtschaftet hat. Wenn G. _____ derzeit ohne berufliche Anstellung ist (Replik S. 12), so kann sich dieser Zustand jederzeit ändern. Jedenfalls lässt sich hieraus auch nicht auf eine dauerhaft mögliche Selbstbewirtschaftung schliessen, zumal nicht dementiert wird, dass (auch) in den Jahren 2018 bis 2020 anderweitige zeitintensive Bauprojekte anstehen (vgl. vorstehend Erw. 4.6.1 i.f.). Anzuführen ist, dass die aktenkundigen Fotos (RR-act. I/01/06/8) nicht unbedingt den Eindruck besonders gut gepflegter Produktionsmittel (Presse, Brennhaufen) vermitteln bzw. auf einen Gebrauch derselben in der nahen Vergangenheit schliessen lassen; indessen ist dieser Gesichtspunkt nicht entscheidend.

4.6.3 Dem AFL ist beizupflichten, dass es mit einer – auch beabsichtigten erwerbsorientierten Landwirtschaft – nicht zu vereinbaren ist, wenn der Feldertrag nicht (bestmöglich) verwertet wird. Dies gilt auch für den Obstbau. Der zwischen-

zeitliche Ausfall eigener Produktionsmittel (Brenneranlage) hindert einen Landwirt in der Regel nicht daran, sich um Ersatzlösungen zu bemühen und dadurch den Erwerbsausfall so gering wie möglich zu halten. Die Beschwerdeführerin macht bezüglich den Obst- und Futtermittelanbau auf KTN 005 zwar geltend, das AFL gehe von überhöhten Annahmen aus. Der vom AFL angenommene Ertrag sei angesichts des Alters der Anlage, mangels Pflege sowie wegen der Krähenplage nicht zu erreichen (Replik S. 10 f.). Wie es sich hiermit verhält, ist letztlich von untergeordneter Bedeutung. Immerhin geht die Beschwerdeführerin einerseits selber von einem möglichen Ertrag von 50 kg bis 100 kg pro Baum und einem Kilopreis von Fr. 0.26 aus. Andererseits wirkt sich ein geringerer Ertrag auf KTN 005, als das AFL als Fachbehörde angenommen hat, im Lichte des Kriteriums eines erwerbsorientierten Landwirtschaftsbetriebes eher zu Ungunsten der Beschwerdeführerin aus.

4.6.4 Zusammenfassend ist es somit nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanzen zum Schluss gekommen sind, dass die Beschwerdeführerin im Vorfeld der Baubewilligung wesentliche Tatsachen (namentlich absehbar fehlende Kapazität für die Selbstbewirtschaftung von KTN 005 angesichts der hauptberuflichen und ausserberuflichen Tätigkeiten; Gebrauchsleihe dieses Grundstücks an einen Dritten) verschwiegen und/oder falsch dargestellt hat. Eine Verletzung von Treu und Glauben seitens der Bewilligungsbehörden liegt nicht vor. Eine Verletzung von Treu und Glauben muss sich allenfalls die Beschwerdeführerin vorwerfen lassen, untersagt doch dieser Grundsatz (als Verbot widersprüchlichen Verhaltens und des Rechtsmissbrauchs) sowohl den Behörden wie auch den Privaten, sich in ihren öffentlich-rechtlichen Rechtsbeziehungen widersprüchlich oder rechtsmissbräuchlich zu verhalten, und gebietet er staatlichen Organen wie auch den Privaten ein loyales und vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr (vgl. Bundesgerichtsurteile 1C_402/2008 vom 25.5.2009 Erw. 5.3; 2A.52/2003 vom 23.1.2004 Erw. 5.2, in: ASA 74 S. 737). Das erhebliche öffentliche Interesse an der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände und somit der Freihaltung der Landwirtschaftszone von Bauten zur Freizeitlandwirtschaft wurde bereits erwähnt (vgl. vorstehend Erw. 3.1). Zutreffend ist auch die Feststellung, dass ein Widerruf der Baubewilligung für die Beschwerdeführerin nicht mit nachteiligen Dispositionen verbunden ist, zumal mit der Bauausführung bis anhin noch nicht begonnen wurde.

4.6.5 Zu relativieren ist indes die Auffassung der Vorinstanzen, dass als Widerrufsgrund veränderte Verhältnisse vorlägen, wenn sie argumentieren, dass die Beschwerdeführerin bereits zum Zeitpunkt der Bewilligungserteilung gewusst habe, dass sie das Grundstück KTN 005 nicht selber bewirtschaften werde

(vgl. angefochtener Beschluss Erw. 2.5; vorstehend Erw. 1.4, Erw. 1.6 f. und Erw. 4.5.1). Bei einem Pachtbeginn per 1. Januar 2015 war eine Selbstbewirtschaftung im Zeitpunkt der bereits zuvor erteilten Baubewilligung noch gar nicht möglich; die vom AFL angeordnete Auflage (bzw. Suspensivbedingung) liegt denn auch in dieser Chronologie begründet. Insofern haben sich die Verhältnisse seither nicht verändert, was gleichbedeutend ist mit der Tatsache, dass die Auflage (bzw. Suspensivbedingung) noch nicht erfüllt wurde. Die Baubewilligung beruhte indes auf unvollständigen bzw. unzutreffenden Angaben der Beschwerdeführerin, was einen Widerruf ebenfalls rechtfertigt (vgl. vorstehend Erw. 4.2). Auf die Rechtmässigkeit des Widerrufs hat dies daher keinen Einfluss. Wie erwähnt rechtfertigt überdies (auch) ein erhebliches öffentliches Interesse den Widerruf.

Konsequenzen hat diese Relativierung hingegen für die Wirksamkeit der Baubewilligung. Liegen dem Widerruf (nachträglich) veränderte Verhältnisse zugrunde, kann er erst ab diesem Zeitpunkt (ex nunc) greifen; liegen ihm initial falsche Annahmen zugrunde, ist eine Verfügung/Baubewilligung ursprünglich fehlerhaft und entfaltet der Widerruf seine Wirksamkeit grundsätzlich ex tunc (vgl. vorstehend Erw. 4.2).

4.7 Fraglich ist, wie weit sich überhaupt ein Widerrufsverfahren aufdrängte und gerechtfertigt war.

Die Baubewilligung wurde unter der als Suspensivbedingung zu qualifizierenden Auflage des Nachweises der Bewirtschaftung des Betriebes nach dem künftigen Betriebskonzept erteilt. Aus der Rechtsprechung zur formellen Rechtskraft, Rechtswirksamkeit und Geltungsdauer einer Baubewilligung (vgl. vorstehend Erw. 1.5.2) ergibt sich, dass eine Baubewilligung erlischt, wenn die Suspensivbedingung innert der Geltungsdauer nicht eintritt bzw. erfüllt wird. Die kommunale Baufreigabe erfolgte am 21. April 2016 ohne nähere Prüfung, ob diese vom AFL angeordnete Auflage erfüllt war (vgl. VGE III 2016 143+148 vom 24.2.2017 Erw. 4.3.4), was – wie sich herausstellte – nicht der Fall ist. Der Baustopp war daher die zwingende Konsequenz. Wenn die Bewilligungsbehörde, d.h. das AFL diesen Vorgang zum Anlass nahm, die rund 1 ½ Jahre zuvor erteilte Baubewilligung angesichts konkreter Anhaltspunkte kritisch auf ihre Rechtmässigkeit zu hinterfragen und ein Widerrufsverfahren einzuleiten, besteht kein Anlass, dieses Vorgehen in Frage zu ziehen oder gar als unrechtmässig zu betrachten.

4.8 Unbegründet sind die Rügen der Verletzung von Verfahrensgrundsätzen (Untersuchungsgrundsatz; falsche und unzutreffende Sachverhaltsfeststellung; rechtliches Gehör). Das ARE führt die Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 17. November 2016 im Gesamtentscheid vom 15. Dezember 2016 im Sachverhalt (lit. G) auf und hat sie somit zur Kenntnis genommen (vgl. Beschwerde

S. 11). Dass und/oder inwiefern der Sachverhalt von den Vorinstanzen falsch oder unzutreffend erhoben worden sein sollte, ist nicht ersichtlich. Die Begründungspflicht als Teilgehalt des rechtlichen Gehörs verlangt nicht, dass sich eine Behörde mit jedem vorgebrachten Argument (im Einzelnen) auseinandersetzt. Angesichts der umfassenden Abklärungen und Abklärungsbemühungen der Vorinstanzen (vgl. vorstehend Erw. 4.2.1) kann auch die Rüge der Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes nicht verfangen. Ebenso wurde im Verwaltungs- und verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren sowohl dem Untersuchungsgrundsatz wie auch dem rechtlichen Gehör der Beschwerdeführerin vollumfänglich nachgelebt.

5.1 Die Geltungsdauer der Baubewilligung beträgt zwei Jahre vom Eintritt der Rechtskraft der Bewilligung an gerechnet. Sie kann auf begründetes Gesuch hin um ein weiteres Jahr verlängert werden (§ 86 Abs. 1 PBG). Die zweijährige Frist (bzw. allenfalls verlängerte Frist) für den Baubeginn steht während der Dauer eines Zivilprozesses oder Enteignungsverfahrens still (§ 86 Abs. 2 PBG). Es handelt sich hierbei um eine Verwirkungsfrist, die nur unterbrochen, gehemmt oder erstreckt werden kann, wenn dies das Gesetz vorsieht; ein Ermessensspielraum besteht nicht. Gemäss der ausdrücklichen gesetzlichen Regelung steht die Frist ausser bei einem Enteignungsverfahren nur während der Dauer eines Zivilprozesses still, womit vor allem das privatrechtliche Einspracheverfahren (vgl. § 80 Abs. 3 PBG) gemeint ist. Ein hemmender Zivilprozess muss eng mit der objektiven Realisierbarkeit des bewilligten Bauprojektes zusammenhängen (vgl. EGV-SZ 2005 B 8.5 Erw. 2.1).

5.2.1 Der Regierungsrat hat (im Sinne einer Eventualbegründung ["Davon abgesehen ..."]) erwogen, der Gesamtentscheid des ARE vom 21. Oktober 2014 und der kommunale Baubewilligungsbeschluss vom 6. November 2014 seien im Laufe des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens am 6. Dezember 2017 wegen Zeitablaufs erloschen (Erw. 3).

5.2.2 Die Beschwerdeführerin erachtet die regierungsrätliche Auffassung für falsch. Seit dem verfügten Baustopp sei ihr die Aufnahme der Bauarbeiten nicht möglich gewesen. Damit habe der Fristenlauf während des Widerrufsverfahrens und dem damit verbundenen akzessorischen Baustopp ruhen müssen. Alles andere sei mit dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht vereinbar. Die Frist von zwei Jahren beginne mit der Rechtskraft der Baubewilligung. Sie ruhe ab Bewilligungserteilung während eines möglichen (öffentlich-rechtlichen) Beschwerdeverfahrens. Sie ruhe vor Baubeginn auch während eines Zivilprozesses oder eines Enteignungsverfahrens. Gleiches müsse gelten, wenn eine Behörde im Nachhinein im Rahmen eines von ihr eingeleiteten Widerrufsverfahrens mit vorsorglicher

Massnahme einen Baustopp verhängt. Nichts anderes erhelle, wenn man sich Sinn und Zweck von § 86 Abs. 1 PBG vor Augen halte: im Interesse der Klarheit der Rechtslage soll sich ein Bauherr innert zwei bzw. drei Jahren entscheiden, ob er bauen wolle oder nicht. Die Beschwerdeführerin habe im Sommer 2016 den Bau realisieren wollen und bereits die Baumaschinen auffahren lassen. Die Bauaufnahme sei durch den Baustopp verhindert worden. Die gegenteilige Auffassung bedeute, dass der Beschwerdeführerin nicht wiedergutzumachende Nachteile erwachsen würden. Die Beschwerdeführerin habe ein Feststellungsinteresse betreffend das Ruhen bzw. Nichtlaufen der Frist. Der Regierungsrat habe es in den Händen gehabt, über die Verfahrensdauer des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens zu entscheiden. Wenn die Beschwerdeführerin mit ihrer Rechtsposition durchdringe, könne der Fall eintreten, dass die Baubewilligung nicht widerrufen worden wäre, aber die Geltungsdauer der Baubewilligung abgelaufen wäre. Dies lasse sich mit verfassungsmässigen Grundsätzen (Treu und Glauben; Willkür) nicht vereinbaren (Beschwerde S. 23 ff.).

5.2.3 Das ARE schliesst sich der Ansicht der Beschwerdeführerin insofern an, dass die Geltungsdauer der Baubewilligung zumindest während der Dauer des Widerrufsverfahrens (inkl. Beschwerdeverfahren) ruht. Unbesehen der Geltungsdauer der Baubewilligung habe die Beschwerdeführerin ein neues Baugesuch einzureichen, wenn der Widerruf der Baubewilligung dereinst in Rechtskraft erwachsen werde (Vernehmlassung S. 4 Ziff. 9).

5.3.1 Der Widerruf einer Baubewilligung stellt den *contrarius actus* zur Erteilung einer Baubewilligung dar (vgl. VGE III 2016 143+148 vom 24.2.2017 Erw. 3.3); das gleiche gilt für das Verhältnis von Widerrufsverfahren und Bewilligungsverfahren. Während eines Widerrufsverfahrens muss entsprechend auch die Geltungsdauer der Baubewilligung ruhen. Der Fristenstillstand kann indes nur greifen, wenn sich ein Widerruf als ungerechtfertigt erweist. Erweist sich in der Folge der Widerruf als gerechtfertigt und greift dieser im Sinne der vorstehenden Ausführungen *ex tunc*, führt dies dazu, dass auch § 86 PBG nicht greifen kann, wonach einer Baubewilligung eine bestimmte Geltungsdauer zukommt. Mithin wird bei diesem Ergebnis die Frage des Fristenstillstandes obsolet. Ebensowenig kommt § 86 PBG und einem allfälligen Fristenstillstand noch eine Bedeutung zu, wenn der Widerruf seine Wirkung erst *ex nunc* entfaltet.

5.3.2 Eine mit einer Baubewilligung verknüpfte Suspensivbedingung ist grundsätzlich mit der Baubewilligung anzufechten. Indes kann unter Umständen durch-aus strittig sein, ob und wann (d.h. noch innert der Geltungsdauer der Baubewilligung) sie eingetreten bzw. erfüllt ist. In diesem Fall wäre es unter Vorbehalt eines rechtsmissbräuchlichen Verhaltens eines Baubewilligungsnehmers

stossend, wenn unbesehen der Dauer eines Rechtsmittelverfahrens, in welchem sich herausstellt, dass die Suspensivbedingung noch innert der Geltungsdauer der Baubewilligung eingetreten ist, dem Baubewilligungsnehmer der Ablauf der Geltungsdauer entgegengehalten würde. Mithin muss in dieser Konstellation der Fristenstillstand während des Rechtsmittelverfahrens greifen.

Vorliegend ist dies jedoch in doppelter Hinsicht bedeutungslos. Zum einen ist die die Frage des Fristenstillstandes angesichts des Widerrufs der Baubewilligung hinfällig geworden, und zwar unabhängig davon, ob der Widerruf ex tunc oder ex nunc greift. Zum andern gelingt der Beschwerdeführerin – sofern vom Widerruf der Baubewilligung abstrahiert wird – im Sinne der vorstehenden Erwägungen der Nachweis nicht, dass sie innert der dreijährigen Geltungsdauer der Baubewilligung die Auflage bzw. Suspensivbedingung erfüllt hat.

5.4 Soweit die Beschwerdeführerin der Meinung ist, der Baustopp habe einen Stillstand der Geltungsdauer bewirkt, ist dem Regierungsrat beizupflichten, dass dies nicht der Fall ist (angefochtener Beschluss Erw. 3.2). Die kommunale Bau freigabe erfolgte am 21. April 2016 ohne Beachtung der Auflage (Suspensivbedingung; vgl. VGE III 2016 143+148 vom 24.2.2017 Erw. 4.3.4). Der Baustopp war daher die zwingende Konsequenz. Einen Unterbruch bzw. einen Stillstand der Geltungsdauer der Baubewilligung konnte dieser Baustopp nicht zur Folge haben; andernfalls könnte mittels eines von der Bauherrschaft durch einen widerrechtlichen Baustart veranlassten Baustopps die Frist zur Erfüllung einer Suspensivbedingung und somit auch die Baubewilligung über deren Geltungsdauer hinaus verlängert werden, was nicht Sinn und Zweck des Gesetzes entsprechen kann.

6.1 Die Beschwerde ist im Sinne der vorstehenden Erwägungen unbegründet und daher abzuweisen.

6.2 Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) sind dem Verfahrensausgang entsprechend der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

6.3 Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen (§ 74 VRP). Dies gilt auch für die beanwaltete Gemeinde, welche auf die Erstattung einer Vernehmlassung verzichtet hat, womit ihr kein Aufwand entstanden ist.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden auf insgesamt Fr. 2'500.-- festgelegt. Nachdem die Beschwerdeführerin am 7. März 2018 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe bezahlt hat, ist die Rechnung ausgeglichen.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderates Freienbach (2/R)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement
 - das kantonale Amt für Landwirtschaft
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung
 - und das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern.

Schwyz, 27. Juli 2018

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

***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. August 2018