

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2018 74

## Entscheid vom 27. Juli 2018

---

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident  
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin  
Monica Huber-Landolt, Richterin  
lic.iur. Anna Maria Ruesch, Gerichtsschreiberin

---

Parteien

A. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. B. \_\_\_\_\_,  
Rathausweg 4, Postfach 2, 8808 Pfäffikon,

### gegen

1. **Bau- und Umweltbehörde Einsiedeln**, Hauptstrasse 78,  
Postfach 161, 8840 Einsiedeln,
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 (Wiederherstellung; Abbruch)

## Sachverhalt:

**A.** A.\_\_\_\_\_ (7/8) und C.\_\_\_\_\_ (1/7) sind Miteigentümer der ausserhalb der Bauzone gelegenen Parzelle KTN D.\_\_\_\_\_ in Einsiedeln.

**B.** Im Rahmen der Beurteilung des am 9. Januar 2014 von A.\_\_\_\_\_ eingereichten Baugesuchs für den Abbruch des bestehenden Autounterstandes und den Neubau einer Garage auf KTN D.\_\_\_\_\_ stellte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) fest, dass an der nordwestlichen Ecke des auf KTN D.\_\_\_\_\_ erstellten Wohnhauses eine Doppelgarage angebaut und im Norden der Parzelle ein Gartenhaus mit Zugangsweg ohne Baubewilligung erstellt worden war. Es teilte A.\_\_\_\_\_ in der Folge mit, dass mit diesen beiden Bauten das noch zulässige Erweiterungsmass von 18 m<sup>2</sup> deutlich überschritten werde. Eine nachträgliche Ausnahmewilligung für den bereits ausgeführten Garagenbau und für das Gartenhaus könne daher nicht in Aussicht gestellt werden; vor diesem Hintergrund sei auch vom vorliegenden Bauvorhaben abzusehen. Gleichzeitig wurde A.\_\_\_\_\_ das rechtliche Gehör gewährt.

Mit Beschluss Nr. 205 vom 10. November 2014 verweigerte die Baubehörde Einsiedeln - gestützt auf den Gesamtentscheid des ARE vom 29. Oktober 2014 - die Baubewilligung für den geplanten Neubau der Garage sowie die nachträgliche Baubewilligung für das Gartenhaus (inkl. befestigten Zugangsweg) wie folgt:

1. Die nachgesuchte Baubewilligung wird, im Sinne der Erwägungen, nicht erteilt. Insbesondere gilt:
  - 1.1. Das Gartenhaus und der Autounterstand sind im Ausmass von 58 m<sup>2</sup> bis spätestens 30.06.2015 rückzubauen und die Flächen wieder zu begrünen. Mindestens zwei Monate vor Abbruchbeginn ist ein entsprechendes Rückführungsprojekt beim Bezirk Einsiedeln zur Bewilligung einzureichen.
  - 1.2. Der Zugangsweg ist vollständig [erg.: rückzubauen] und zu begrünen.
  - 1.3. Der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 29.10.2014, mit den entsprechenden Bedingungen und Auflagen, ist integrierender Bestandteil dieser Verfügung.
  - (1.4 ...).

Die von A.\_\_\_\_\_ gegen diese Bewilligungsverweigerung erhobene Beschwerde wies der Regierungsrat mit Beschluss (RRB) Nr. 1117/2015 vom 24. November 2015 ab. Diesen Beschluss focht A.\_\_\_\_\_ beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz an, welches mit VGE III 2015 234 vom 21. April 2016 wie folgt entschied:

- 1.1 Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Der angefochtene RRB Nr. 1117/2015 vom 24. November 2015 sowie die Verfügung des ARE vom 29. Oktober 2014 und der Beschluss der Baubehörde Einsiedeln

vom 10. November 2014 werden im Sinne der Erwägungen insoweit aufgehoben, als von den angeordneten Rückbaumassnahmen auch der Autounterstand betroffen ist.

Im Übrigen werden der angefochtene RRB Nr. 1117/2015 vom 24. November 2015 sowie die Verfügung des ARE vom 29. Oktober 2014 und der Beschluss der Baubehörde Einsiedeln vom 10. November 2014 bestätigt.

(1.2 ....).

Dieser Entscheid wurde von A. \_\_\_\_\_ nicht angefochten.

**C.** Mit Baugesuch vom 18. Juli 2016 (eingegangen beim Bezirk am 2.8.2016) ersuchte A. \_\_\_\_\_ - im Sinne eines Rückführungsprojektes - um eine nachträgliche Baubewilligung für den östlichen Teil des Gartenhauses mit einer Fläche von 17.85 m<sup>2</sup>. Das ARE wies A. \_\_\_\_\_ am 16. September 2016 darauf hin, dass gestützt auf den verwaltungsgerichtlichen Entscheid vom 21. April 2016 (III 2015 234) eine nachträgliche Baubewilligung selbst für ein reduziertes Gartenhaus im Umfang von nurmehr 17.85 m<sup>2</sup> nicht in Aussicht gestellt werden könne, und empfahl gleichzeitig eine Modifikation des Rückführungsprojektes. Hierzu äusserte sich A. \_\_\_\_\_ mit Schreiben vom 4. November 2016 und verlangte weiterhin die nachträgliche Baubewilligung für das von ihm am 18. Juli 2016 eingereichte Rückführungsprojekt. Mit Schreiben vom 2. Januar 2017 gewährte das ARE erneut das rechtliche Gehör, wovon A. \_\_\_\_\_ am 22. Februar 2017 Gebrauch machte. Nachdem sich das ARE hierzu mit Schreiben vom 11. April 2017 geäußert hatte, entschied es mit Gesamtentscheid vom 20. Juni 2017 wie folgt über das Baugesuch:

1. Die kantonale Baubewilligung für das Baugesuch B2016-1148 von A. \_\_\_\_\_, Einsiedeln wird im Sinne der Erwägungen verweigert.
2. Zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes sind das ohne Baubewilligung erstellte Gartenhaus sowie der dazugehörige Steinplattenweg innert einem Monat ab Rechtskraft dieser Verfügung im Sinne der Erwägungen zurückzubauen und die frei werdende Fläche wieder zu begrünen.

(...).

- (3.-8. Vollstreckungsandrohung; Eröffnung des Gesamtentseides; Vollzug und Kontrolle der Rückführung; Gebühr; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

Gestützt auf diesen Gesamtentscheid des ARE vom 20. Juni 2017 entschied die Bau- und Umweltbehörde des Bezirks Einsiedeln mit Beschluss Nr. 116 vom 14. August 2017 wie folgt über das Baugesuch vom 18. Juli 2016:

1. Der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 20.06.2017, mit den entsprechenden Bedingungen und Auflagen, ist integrierender Bestandteil dieser Verfügung. Gestützt auf dessen gilt wie folgt:
    - 1.1. Für das vorliegende, nachträgliche Baubewilligungsverfahren wird die Baubewilligung, gestützt auf den kantonalen Gesamtentscheid vom 20.06.2017 sowie im Sinne der Erwägungen verweigert.
    - 1.2. Zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes sind gemäss kantonalem Gesamtentscheid das Gartenhaus sowie der dazugehörige Steinplattenweg, innert einem Monat ab Rechtskraft dieser Verfügung sowie im Sinne der Erwägungen, zurückzubauen und die frei werdende Fläche wieder zu begrünen.
- (1.3.-6. Auflage betr. Rückbau; Vollstreckungsandrohungen; Meldepflichten; Umweltschutz; Gebühren; Rechtsmittel; Zufertigung).

**D.** Dagegen sowie gegen den Gesamtentscheid des ARE vom 20. Juni 2017 erhob A. \_\_\_\_\_ am 7. September 2017 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit dem sinngemässen Antrag, es sei ihm die Bewilligung für das Baugesuch vom 18. Juli 2016 zu erteilen. Der Regierungsrat entschied mit RRB Nr. 226 vom 27. März 2018 wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
  2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dessen Kostenvorschuss (Fr. 1500.--) verrechnet.
  3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
- (4.-6. Rechtsmittelbelehrung/Zustellung).

**E.** Gegen diesen Regierungsratsbeschluss (Versand: 3.4.2018) lässt A. \_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 23. April 2018 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der angefochtene Beschluss sei aufzuheben.
2. Die Angelegenheit sei an die Vorinstanzen I und II zurückzuweisen, damit diese die Bewilligung für den Gartensitzplatz gemäss Baugesuch des Beschwerdeführers vom 18. Juli 2016 erteilen.
3. Dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Kantons Schwyz, evt. des Bezirks Einsiedeln für das Verfahren vor Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz und für das Verfahren vor dem Regierungsrat des Kantons Schwyz.

**F.** Mit Schreiben vom 1. Mai 2018 verzichtet die Baubehörde Einsiedeln auf eine Vernehmlassung. Das ARE sowie das den Regierungsrat instruierende Sicherheitsdepartement beantragen mit Vernehmlassungen vom 1. Mai 2018 bzw.

8. Mai 2018 die Abweisung der Beschwerde - soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann - unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers.

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

**1.1** Der Regierungsrat hat im angefochtenen Beschluss Nr. 226 vom 27. März 2018 ausgeführt, der Autounterstand (40.6 m<sup>2</sup>) sowie das Gartenhaus (36 m<sup>2</sup>) mit Zugangsweg seien Gegenstand des (nachträglichen) Baugesuchs bzw. Baubewilligungsverfahrens vom 2. Januar 2014 gewesen. Das Verwaltungsgericht habe die Entscheide der Vorinstanzen (ARE, Gemeinderat, Regierungsrat) mit VGE III 2015 234 vom 24. April 2016 insoweit korrigiert, als der Autounterstand von 40.6 m<sup>2</sup> nicht abgebrochen werden müsse; im Übrigen habe es die vorinstanzlichen Entscheide bestätigt. Im vorliegend umstrittenen Baugesuch vom 18. Juli 2016 gehe es um ein verkleinertes Gartenhaus mit einer Fläche von 18 m<sup>2</sup> und damit um ein reduziertes Projekt im Vergleich zum Gartenhaus des Baugesuches vom 9. Januar 2014. Hierüber hätten die Vorinstanzen noch nicht entschieden. Die Vorinstanzen seien zu Recht auf das Baugesuch eingetreten. Aus dem Gesamtentscheid des ARE vom 29. Oktober 2014 könne der Beschwerdeführer keinen Anspruch auf eine Baubewilligung für ein verkleinertes Gartenhaus ableiten. Die Ausführungen des VGE III 2015 234 vom 24. April 2016 seien für das vorliegende Verfahren bindend, soweit darin Fragen entschieden worden seien, welche sich erneut stellten. Soweit der Beschwerdeführer die Ausführungen des verwaltungsgerichtlichen Entscheides beanstande, könne auf die Beschwerde nicht eingetreten werden (Erw. 1.2).

Der Beschwerdeführer sei der Ansicht, dass er im Rahmen der Erweiterung des Wohnhauses auf KTN D. \_\_\_\_\_ das maximal zulässige Erweiterungsmass von 100 m<sup>2</sup> im Umfang von 18 m<sup>2</sup> noch nicht ausgeschöpft habe (Erw. 2). Hierzu führte der Regierungsrat im Wesentlichen aus, das Haus des Beschwerdeführers sei vor dem 1. Juli 1972 errichtet worden und gelte als altrechtliche Baute im Sinne von Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 bzw. Art. 41 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 28. Juni 2000. Am 30. Oktober 1992 habe das damalige Amt für Raumplanung sowie am 1. Dezember 1992 der Bezirksrat den teilweisen Abbruch des Wohnhauses und die Errichtung eines Anbaus bewilligt. Die Vorinstanzen hätten dabei festgehalten, dass die bestehende Bruttogeschossfläche von 306 m<sup>2</sup> auf 407 m<sup>2</sup> erhöht werde; gemäss den damals geltenden Bestimmungen habe der schon bestehende Autounterstand mit einer Fläche von 35 m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt werden müssen. Zu einem nicht aktenkundigen Zeitpunkt sei der Autounterstand auf 40.6 m<sup>2</sup> erweitert worden (Erw. 2.3). Am

27. November 2003 habe das Amt für Raumplanung eine erneute Nutzflächenberechnung nach den seit 1. Januar 2000 geltenden Bestimmungen Art. 24c RPG, Art. 41 RPV und Art. 42 RPV vorgenommen. Demgemäss umfasse die bestehende altrechtliche Nutzfläche 498.6 m<sup>2</sup>. Mit dem Bauvorhaben im Jahr 1992 sei diese auf 580.4 m<sup>2</sup> erhöht worden, womit eine Nutzungsreserve von 18 m<sup>2</sup> bestehe. Das ARE habe im Gesamtentscheid vom 29. Oktober 2014 auf diese Nutzflächenberechnung abgestellt. Es habe die nachträgliche Baubewilligung für das Gartenhaus und den bestehenden Autounterstand verweigert und nicht nachträglich teilweise (im Umfang von 18 m<sup>2</sup>) bewilligt. Es habe mit Disp.-Ziff. 1, zweites Lemma, nur zum Ausdruck bringen wollen, dass dem Beschwerdeführer in einem erneuten, separaten Baubewilligungsverfahren ein reduziertes Gartenhaus oder ein reduzierter Autounterstand möglicherweise nachträglich bewilligt werden könne und deswegen nicht beide Gebäude vollständig abgebrochen werden müssten (Erw. 2.4). Die Berechnung des ARE sei vom Verwaltungsgericht mit VGE III 2015 234 vom 29. Oktober 2014 insoweit korrigiert worden, als der Autounterstand im Umfang von 34.9 m<sup>2</sup> ebenfalls an die Erweiterungsfläche angerechnet werden müsse. Die Nutzfläche habe per Ende November 2003 somit 615.3 m<sup>2</sup> (580.4 m<sup>2</sup> + 34.9 m<sup>2</sup>) betragen, womit sie um insgesamt 117 m<sup>2</sup> (615.3 m<sup>2</sup> - 498.6 m<sup>2</sup> [altrechtliche Nutzfläche]) erweitert worden sei. Somit seien weder eine Erweiterung des Autounterstandes von 34.9 m<sup>2</sup> auf 40.6 m<sup>2</sup> noch das Gartenhaus von 36 m<sup>2</sup> bewilligungsfähig. Lediglich der Autounterstand im Umfang von rund 35 m<sup>2</sup> könne bewilligt werden. Der Beschwerdeführer müsse das Gartenhaus, nicht aber den Autounterstand abbrechen. Soweit der Beschwerdeführer die Nutzflächenberechnung beanstande, liege eine abgeurteilte Sache vor (Erw. 2.5). Seit dem Verwaltungsgerichtsentscheid habe sich die tatsächliche und rechtliche Ausgangslage nicht geändert (Erw. 2.6).

**1.2** Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerde nach der Darstellung des Sachverhaltes Ausführungen zur Rechtskraft von Dispositiven und Erwägungen (S. 6 ff. lit. B Ziff. 13 ff.), zu Bewilligungen und Rückbaumassnahmen (S. 9 f. lit. C Ziff. 28 ff.), zu Nutzflächen und deren Anrechenbarkeit (S. 10 ff. lit. D Ziff. 32 ff.) sowie zur Verhältnismässigkeit des Abbruchs des ganzen gedeckten Gartensitzplatzes (S. 14 f. lit. E Ziff. 46 ff.). Namentlich macht er geltend, das Verwaltungsgericht habe mit dem VGE III 2015 234 vom 21. April 2016 die vorinstanzlichen Entscheide im Sinne der Erwägungen nur insoweit aufgehoben, als von den angeordneten Rückbaumassnahmen auch der Autounterstand betroffen sei. Im Übrigen habe das Verwaltungsgericht die angefochtenen Beschlüsse bzw. Verfügungen bestätigt. Die entsprechenden Anordnungen seien in Rechtskraft erwachsen und somit auch die Anordnung des ARE sowie der Baubehörde Einsiedeln, wonach die nachträgliche Bewilligung für das Gartenhaus bis auf eine

zulässige maximale Restfläche von 18 m<sup>2</sup> verweigert werde und dieses bis zu diesem Umfang abzubrechen sei. Die formelle Rechtskraft der Verfügungen des ARE und der Baubehörde vom 29. Oktober 2014 bzw. 10. November 2014 hätten für diese Bindungswirkung (vgl. S. 6 Ziff. 16; S. 9 f. Ziff. 30). Auf Verfügungen können nur unter den vorliegend nicht gegebenen Voraussetzungen für einen Widerruf gemäss § 34 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 zurückgekommen werden (S. 6 f. Ziff. 14 ff.). Bei der verwaltungsgerichtlichen Nutzflächenberechnung handle es sich lediglich um "obiter dicta" (S. 7 Ziff. 22). Bindend sei nur das Dispositiv eines Urteils (S. 8 Ziff. 24). Eine Bindung des ARE ergebe sich auch aus dem Grundsatz von Treu und Glauben, nachdem es stets eine Nutzflächenreserve von 18 m<sup>2</sup> bestätigt habe (S. 10 Ziff. 31). Der Regierungsrat habe zudem die verwaltungsgerichtlichen Ausführungen zur Nutzflächenreserve nicht richtig analysiert. So sei die Pergola (Autounterstand) im Hinblick auf das Erweiterungspotential flächenneutral zu bewerten (S. 10 ff. Ziff. 32 ff.). Basis der Berechnung müsse diejenige des ARE vom 27. November 2003 bilden (S. 13 Ziff. 43). Der Abbruch des ganzen gedeckten Gartensitzplatzes sei auch unverhältnismässig (S. 14 lit. E).

**2.1.1** Gemäss § 27 VRP hat die Behörde vor Erlass einer Verfügung oder eines Entscheides zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Sachverfügung oder einen Sachentscheid erfüllt sind. Ist eine dieser Voraussetzungen nicht gegeben, so trifft die Behörde eine Nichteintretensverfügung oder einen Nichteintretensentscheid. Unter anderem ist von Amtes wegen zu prüfen, ob in der gleichen Sache schon ein Verfahren rechtshängig ist oder ein rechtskräftiger Entscheid ergangen ist (§ 27 Abs.1 lit. g VRP). Eine abgeurteilte Sache (res iudicata) liegt vor, wenn ein Anspruch aus demselben Rechtsgrund und gestützt auf denselben Sachverhalt dem Richter erneut zur Beurteilung unterbreitet wird (BGE 121 III 474 Erw. 4a).

**2.1.2** Anfechtungsgegenstand bzw. Streitgegenstand ist das Dispositiv, nicht jedoch einzelne Elemente der Begründung (Müller, in: Auer/ Müller/ Schindler, Kommentar VwVG, Art. 44 N 5; Hensler, Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde im Kanton Schwyz, S. 58). Die Begründung nimmt grundsätzlich nicht an der Rechtskraft teil. Nur das Dispositiv erwächst in (formelle) Rechtskraft. Ausführungen, die allein in den Erwägungen enthalten sind, haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Allerdings können auch die Erwägungen an der Rechtskraft teilhaben, namentlich dann, wenn das Dispositiv ausdrücklich auf sie verweist (Griffel, in: Kommentar VRG, § 28 N. 7). Die Erwägungen sind auch insoweit für die Rechtsverbindlichkeit des Dispositivs unerlässlich und haben insofern auch ohne ausdrücklichen Hinweis an der Rechtskraftwirkung teil, als sie den Inhalt des

Dispositivs verdeutlichen (Camprubi, in: Auer/ Müller/ Schindler, Kommentar VwVG, Art. 61 N 24; betr. Wirkung der Dispositivformulierung "im Sinne der Erwägungen" siehe Weissenberger, in: Waldmann/ Weissenberger, Praxiskommentar VwVG, Art. 61 N 43; Griffel, a.a.O.; vgl. Bundesgerichtsurteile 1C\_126/2008 vom 17.11.2008 Erw. 3.2; 1P.563/2004 + 1P.611/2003 vom 17.5.2005 Erw. 3.4.2; 1P.348/2003 vom 4.11.2003 Erw. 2.2; ). Die Erwägungen sind zudem als Auslegungshilfe beizuziehen, wenn ein Entscheidungsdispositiv für sich alleine betrachtet nicht eindeutig ist (Bundesgerichtsurteil 1C\_123/2015 vom 3.6.2015 Erw. 2.4; 8C\_162/2017 vom 19.4.2017 [i.S. E. vs. AXA] Erw. 2.2).

**2.2.1** Gemäss dem Gesamtentscheid des ARE sowie dem Beschluss der Baubehörde vom 29. Oktober 2014 bzw. 10. November 2014 war der Beschwerdeführer verpflichtet worden, das Gartenhaus und den Autounterstand im Ausmass von 58 m<sup>2</sup> zurückzubauen.

Bei einem Gartenhaus von 36 m<sup>2</sup> und einem Autounterstand von 40.6 m<sup>2</sup> wäre gemäss dieser Anordnung somit grundsätzlich in Frage gekommen, entweder die eine Baute vollständig und die andere teilweise oder aber beide je teilweise zurückzubauen. Dies ergibt sich auch aus der Erwägung des Gesamtentscheides des ARE (S. 5), wonach es "in geeigneten Planunterlagen zu dokumentieren und den zuständigen Stellen zur Bewilligung zu unterbreiten (Rückführungsprojekt)" ist, "falls kein vollständiger Abbruch der beiden Bauten ins Auge gefasst wird und vom Gartenhaus oder von der Garage noch Gebäudeteile im Umfang der bundesrechtlich zulässigen Restnutzfläche von 18 m<sup>2</sup> fortbestehen" sollten. Des Weiteren wurde unter Hinweis auf die Stellungnahme des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers vom 4. Juli 2014 darauf hingewiesen, dass das Gartenhaus bei Bedarf auch zu einer Pergola, d.h. zu einem allseitig offenen Randgerüst respektive einem mit Drähten bespannten Rahmen zurückgebaut werden könnte, wobei auch hierfür noch entsprechende Planunterlagen einzureichen gewesen wären.

**2.2.2** Die Baubehörde ordnete mit der Verweigerung der Baubewilligung vom 10. November 2014 an, "das Gartenhaus und der Autounterstand sind im Ausmass von 58 m<sup>2</sup> bis spätestens 30.06.2015 rückzubauen und die Flächen sind wieder zu begrünen. (...)" (Disp.-Ziff. 1.1). In den Erwägungen hielt die Baubehörde indessen unter Verweis auf den Gesamtentscheid des ARE vom 29. Oktober 2014 vorbehaltlos folgendes fest (S. 3 Erw. 6.):

(...). Zur Wiederherstellung eines rechtmässigen Zustandes ist das Gartenhaus vollständig und der Autounterstand teilweise, bis auf eine Restfläche von 18 m<sup>2</sup>, zurückzubauen.

Das Dispositiv der Baubewilligungsverweigerung findet seine erforderliche Klarheit erst durch diese Erwägung, die mithin Anteil an der Rechtsverbindlichkeit des Dispositivs findet.

**2.2.3** Gemäss dem Mitbericht der Abteilung Ortsplanung (OP) des ARE vom 15. Januar 2015 (zit. In der Vernehmlassung des ARE vom 23.1.2015 im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren, S. 2 f.) musste "leider die Rückführung des Gartenhauses gefordert werden"; wie das ARE in Aussicht gestellt habe, könne das Gartenhaus jedoch "auf eine eigentliche Pergola reduziert werden".

Der Regierungsrat führte im RRB Nr. 1117/2015 vom 24. November 2015 zum Gartenhaus unter anderem aus (Erw. 5.3 f.), das ARE habe das Gartenhaus auf seine Vereinbarkeit mit Art. 24c RPG geprüft. Die Anwendbarkeit dieser Bestimmung auf das Gartenhaus sei jedoch fraglich, da es sich beim Gartenhaus um ein eigenständiges Bauvorhaben handeln dürfte. Selbst wenn das Gartenhaus im Einklang mit dem ARE als teilweise Änderung der bestehenden Wohnbaute betrachtet werde, komme eine Bewilligung gestützt auf Art. 24c RPG nicht in Betracht. Zum einen verändere das Gartenhaus die äussere Erscheinung der altrechtlichen Wohnbaute deutlich und bringe wesentliche neue Auswirkungen auf die Nutzungsordnung mit sich. Zum andern werde die verbleibende Erweiterungsfläche von 18 m<sup>2</sup> durch das Gartenhaus mit seiner Fläche von 18 m<sup>2</sup> klar überschritten. Die Vorinstanzen hätten daher eine Ausnahmegewilligung für das Gartenhaus gestützt auf Art. 24c RPG zu Recht verweigert.

Der Regierungsrat hat die Beschwerde zwar ohne Verweis auf die Erwägungen abgewiesen. Angesichts der Diskrepanz betreffend den Rückbau zwischen dem Gesamtentscheid des ARE und dem Beschluss der Baubehörde vom 29. Oktober 2014 bzw. 10. November 2014 sind diese Erwägungen für das Verständnis des Dispositivs unentbehrlich; verlangt wurde bei genauer Betrachtung - entgegen der Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements vom 12. Januar 2016 (S. 2 Ziff. 4) im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren III 2015 234 - bereits mit dem Regierungsratsbeschluss im Sinne der Baubewilligungsverweigerung seitens der Baubehörde der vollständige Rückbau des nicht bewilligungsfähigen Gartenhauses.

**2.2.4** Mit VGE III 2015 234 vom 21. April 2016 hat das Verwaltungsgericht die Beschwerde gegen den RRB Nr. 1117/2015 vom 24. November 2015 teilweise gutgeheissen und die vorinstanzlichen Entscheide "im Sinne der Erwägungen" insoweit aufgehoben, als von den angeordneten Rückbaumassnahmen auch der Autounterstand betroffen ist. In den Erwägungen wurden unter anderem folgende in diesem Zusammenhang bedeutende Ausführungen gemacht:

4.2 (...)Die (unbewilligte) Anlage des Gartensitzplatzes von 36 m<sup>2</sup> und die (unbewilligte) Erweiterung der Garage auf 40.16 m<sup>2</sup> wie auch der vom Baugesuch vom 9. Januar 2014 betroffene Neubau der Garage mit einer auf 52.38 m<sup>2</sup> vergrösserten Grundfläche erweist sich folglich als (nachträglich) nicht bewilligungsfähig.

4.3 (...).

4.4.2 Die Vorinstanzen haben zu Recht festgehalten, dass das Gartenhaus (samt Gartensitzplatz) unbesehen der Unzulässigkeit infolge der Überschreitung der zulässigen Flächenerweiterung nicht bewilligungsfähig ist, was sowohl mit Bezug auf die vor wie auch nach dem Jahr 2000 anwendbaren raumplanungsrechtlichen Bestimmungen (Art. 24 aRPG bzw. Art. 24 ff. RPG) gilt. Bauten und Anlagen, die in keiner unmittelbaren funktionellen Beziehung zu einem überwiegend bodenabhängigen Landwirtschafts- oder Gartenbaubetrieb stehen, waren und sind in der Landwirtschaftszone grundsätzlich unzulässig. Ein Gartensitzplatz ist weder erforderlich noch standortgebunden. Namentlich kann die Standortgebundenheit nicht mit der Zugehörigkeit zu einer Baute begründet werden, die ihrerseits zonenfremd ist (vgl. angefochtener Entscheid Erw. 5.5 mit Hinweis auf Urteil des Bundesgerichts 1A.256/2004 vom 31.8.2005 Erw. 5; EGV-SZ 1997 Nr. 54). Zudem steht der Anlage eines Gartensitzplatzes in der Landwirtschaftszone das gesetzgeberische Ziel der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet als gewichtiges öffentliches Interesse entgegen.

Die allfällige Anwendbarkeit von Art. 24c RPG wird vom Regierungsrat zu Recht in Frage gestellt und die Bewilligungsfähigkeit des Gartenhauses/-sitzplatzes unter der Annahme der Anwendbarkeit dieser Bestimmung zu Recht verneint (angefochtener Entscheid Erw. 5.3). Mit der Errichtung eines Sitzplatzes geht eine Veränderung des äusseren Erscheinungsbildes wie auch der Nutzungsmöglichkeit der Liegenschaft einher, welche sich nicht mehr mit Art. 24c Abs. 2 RPG vereinbaren lässt. Das gleiche gilt auch für den als Anlage zu qualifizierenden Plattenweg, welcher das Gartenhaus/-sitzplatz erschliesst.

4.5 Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass der Gartensitzplatz samt Plattenweg nicht (nachträglich) bewilligungsfähig ist, während der Autounterstand im Umfang von rund 35 m<sup>2</sup> bewilligungsfähig ist.

Selbst wenn das Dispositiv betreffend seinen wahren Sinn für sich allein betrachtet allenfalls noch Zweifel offen lassen könnte, werden sie durch diese Erwägungen beiseite geräumt. Bestätigt wird dieses Ergebnis auch durch die gerichtlichen Erwägungen zur Frage allfälliger restitutorischer Massnahmen. Die regierungsrätliche Beurteilung wurde hinsichtlich des Gartenhauses/-sitzplatz sowie des Plattenweges vollumfänglich bestätigt (Erw. 5.2.1). Die Entfernung sei sowohl geeignet wie auch erforderlich, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Gewahrt sei auch die Verhältnismässigkeit im engeren Sinn, bei deren Prüfung auch der im Rahmen des öffentlichen Interesses hoch zu veranschlagende Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet, welcher im Rahmen der RPG-Revision in Art. 1 Abs. 1 Satz 1 RPG (in Kraft seit 1.5.2014) an prominenter Stelle gesetzlich verankert worden sei, Rechnung getragen werden

dürfe. Aus dieser Optik wahre die angeordnete Entfernung in personeller wie in sachlicher Hinsicht das Gebot der Verhältnismässigkeit.

**2.2.5** Wie die Vorinstanzen zu Recht ausführen, hat der Beschwerdeführer diese Entscheidung nicht angefochten und muss sich somit enthalten lassen. Die Begründung, der Entscheidung hätte infolge der Gutheissung beim Bundesgericht nicht angefochten werden können (Beschwerde S. 8 f. Ziff. 25), kann nicht verfangen (zumal das Bundesgericht selber über die Zulässigkeit einer Beschwerde zu befinden hat), nachdem der angefochtene RRB (und der Gesamtscheid des ARE sowie die Baubewilligungsverweigerung der Baubehörde) "im Übrigen", d.h. soweit eben der Rückbau des Gartenhauses samt Plattenweg (sowie der geplante Wiederaufbau der Garage) betroffen waren, entgegen der Antragsstellung des Beschwerdeführers bestätigt worden waren.

Abgesehen davon bietet § 165 des Justizgesetzes (JG; SRSZ 231.110) vom 18. November 2009 für den Fall, dass ein Entscheid unklar ist (was in casu nicht der Fall ist/war) oder Widersprüche enthält, die Möglichkeit der Erläuterung bzw. eines entsprechenden Begehrens. Hiervon hat der Beschwerdeführer (zu Recht) ebenfalls keinen Gebrauch gemacht. Auch die Bestreitung der Verhältnismässigkeit des Abbruchs des ganzen gedeckten Gartensitzplatzes ist daher im vorliegenden Verfahren angesichts des rechtskräftigen VGE III 2015 234 unbeachtlich und nicht mehr zu hören. Diesbezüglich kann daher vollumfänglich auf die entsprechenden Erwägungen des VGE III 2015 234 verwiesen werden (Erw. 5.1 f.).

**2.3** Unter diesen Umständen und bei dieser Auslegung des Dispositivs unter (zulässigem) Einbezug der Erwägungen muss den Nutzflächenberechnungen im VGE III 2015 234 keine eigenständige Bedeutung im Sinne einer Teilhabe an der Rechtskraft beigemessen werden; insofern ist dem Beschwerdeführer beizupflichten.

Indes drängen sich zu den Ausführungen des Beschwerdeführers - namentlich betreffend die Nutzflächenberechnung des ARE vom 27. November 2003 (vgl. Beschwerde S. 11 ff. Ziff. 38 ff. mit Hinweis auf die Nutzflächenberechnung des ARE vom 27.11.2003 [Bf-act. 3]) - folgende Bemerkungen auf:

Vorab ist festzuhalten, dass die Nutzflächenberechnung (aBGF und BNF) ohne die in der Baumappe "Projektergänzung Rückbau Gartenhaus" (Baugesuch-Nr. 2014-0001) aktenkundig gemachten Planunterlagen, auf welche die Ziffern (betreffend bestehende Nutzfläche) bzw. Buchstaben (betreffend neue Nutzfläche) der Nutzflächenberechnung verweisen, nicht ohne weiteres nachvollziehbar ist.

Der Vergleich der Nutzflächenberechnung des ARE ergibt folgendes Bild (Angaben in m<sup>2</sup>, die einzelnen Positionen pro Geschoss aufaddiert):

Geschoss	bestehend (total)	neu (total)	Differenz
UG	37.7	58.2	+ 20.5
EG	150.2	138.1	- 12.1
1. OG	103.6	128.0	+ 24.4
2. OG	103.6	128.0	+ 24.4
<u>3. OG</u>	<u>103.6</u>	<u>128.0</u>	<u>+ 24.4</u>
Total	498.7*	580.3*	81.6*

\*Die Abweichungen gegenüber den Totals gemäss der Berechnung des ARE von 498.6 bzw. 580.4 bzw. 81.8 dürfte rundungsbedingt sein (Rundungen der Flächenberechnungen des ARE auf eine Stelle nach dem Komma).

Es fällt die Flächenreduktion im EG auf. Diese erklärt sich folgendermassen:

Bei der bestehenden Nutzfläche im Erdgeschoss (EG) wurden unter der Ziff. 4a die Pergola (bzw. Autounterstand) mit den Massen 9.70 m x 3.60 m (34.9 m<sup>2</sup>) ausgewiesen und ebenso auch bei der Nutzflächenberechnung angerechnet. Daneben wurden im EG unter der Ziff. 4 der Eingangsbereich von 11.7 m<sup>2</sup> sowie unter der Ziff. 3 die restliche Nutzfläche des EG von 103.6 m<sup>2</sup> berücksichtigt entsprechend für das EG total 150.2 m<sup>2</sup>.

Bei der Berechnung der neuen Nutzfläche des EG wurden unter der lit. D der gegenüber dem alten Zustand geringfügig verkleinerte Eingangsbereich von 10.1 m<sup>2</sup> sowie unter der lit. C die der Ziff. 3 entsprechende restliche Fläche des EG von 128 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Diese Erweiterung um 24.4 m<sup>2</sup> erklärt sich mit der Verlängerung des 8.89 m breiten Gebäudes um 2.75 m. Eine Pergola (bzw. Autounterstand) im Sinne der Ziff. 4a der Berechnung der bestehenden Nutzfläche wurde in den Planunterlagen nicht (mehr) ausgewiesen und entsprechend nicht berücksichtigt.

Gemäss der Berechnung des ARE resultierte somit für das EG neu eine Nutzfläche von 138.1 m<sup>2</sup>, d.h. eine Verringerung gegenüber dem Vorzustand um 12.1 m<sup>2</sup>. In Tat und Wahrheit wurde die Nutzfläche (ohne die Fläche der Pergola/ Autounterstand [Ziff. 4a], Total der Ziffern 3 und 4 von 115.3 m<sup>2</sup> gegenüber dem Total der lit. D und C von 138.1 m<sup>2</sup>) um 22.8 m<sup>2</sup> erweitert. Dies führt im Ergebnis zu einer Erweiterung um insgesamt 116.5 m<sup>2</sup> (plus von 22.8 m<sup>2</sup> gegenüber Verringerung um 12.1 m<sup>2</sup> gemäss vorstehender tabellarischer Übersicht). Wird diese Erweiterung zur bestehenden Nutzfläche von 498.6 m<sup>2</sup> addiert, ergibt sich eine (neue) Nutzfläche von 615.2 m<sup>2</sup>. Die Differenz von 34.9 m<sup>2</sup> (mit Rundungseffekt) gegenüber der vom ARE ermittelten neuen Nutzfläche von 580.4 m<sup>2</sup> muss

zwangsläufig dem vom ARE bei der neuen Nutzfläche nicht mehr angerechneten Pergola/Autounterstand entsprechen. Dies wurde in VGE III 2015 234 (Erw. 4.2) mathematisch anders (und verkürzt) hergeleitet, wo der Fehler der Berechnung des ARE damit begründet wurde, dass die Berechnung der Nutzfläche der neuen Situation offensichtlich in Unkenntnis des Fortbestandes des Autounterstandes vorgenommen worden war.

Unbehelflich ist aufgrund des anderen Kontextes und der anderen Rechtslage im Jahr 1992, als die (Ausnahme-)Bewilligung für den teilweisen Abbruch des Hauses und die Errichtung eines Anbaus zu beurteilen war, das (verkürzte) Zitat aus Erw. 3.5.3 des VGE III 2015 234 (vgl. Beschwerde S. 11 Ziff. 3.4). Soweit der Beschwerdeführer Erw. 3.7 zitiert (Beschwerde S. 12 f. Ziff. 42), weist das Sicherheitsdepartement zutreffend darauf hin (Vernehmlassung S. 2 Ziff. 4), dass sich dieses Zitat nicht auf das Gartenhaus bezieht. Unbegründet ist auch die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs durch den Regierungsrat, weil dieser (wie auch das ARE) auf die Vorbringen zur Nutzflächenberechnung nicht eingegangen sei (Beschwerde S. 13 Ziff. 44). Hierzu bestand angesichts des nicht angefochtenen VGE III 2015 234 und der Auffassung der Vorinstanz, diesbezüglich liege eine abgeurteilte Sache vor, kein Anlass.

**3.1** Der Regierungsrat hat das Vorgehen der Vorinstanzen, das Projekt für den Rückbau des Gartenhauses auf eine Fläche von 17.85 m<sup>2</sup> (und eine Pergola von 18.06 m<sup>2</sup>) als ein noch nicht beurteiltes Bauvorhaben entgegen zu nehmen, als rechtmässig erachtet, was nicht zu beanstanden ist.

**3.2** Art. 24 bis Art. 24e RPG regeln Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen. Art. 24c RPG enthält Bestimmungen zu zonenwidrigen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen. Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 24c Abs. 1 RPG). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c Abs. 2 RPG). Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 5 RPG).

Als altrechtliche Bauten galten in der ursprünglichen Fassung von Art. 24c RPG grundsätzlich solche, die vor dem 1. Juli 1972 errichtet wurden, weil erst mit dem

damaligen Inkrafttreten der bundesgesetzlichen Bestimmungen über den Gewässerschutz erstmals eine Trennung von Bau- und Nichtbaugebieten eingeführt wurde (BGE 129 II 396; in der seit dem 1.11.2012 geltenden Fassung wird unter bestimmten Voraussetzungen auch der Wiederaufbau altrechtlicher, vormals landwirtschaftlich genutzter Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen gestattet; Art. 24c Abs. 3 RPG; vgl. Bundesgerichtsurteil 1C\_555/2013 vom 28.3.2014 Erw. 7.1).

Art. 41 RPV definiert den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG. Diese Bestimmung ist gemäss Art. 41 Abs. 1 RPV anwendbar auf Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen). Er ist nicht anwendbar auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Art. 41 Abs. 2 RPV). Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig (Art. 42 Abs. 1 RPV). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV). Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 RPV). In jedem Fall gilt dabei, dass die anrechenbare Bruttogeschossfläche innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden darf, wobei das Anbringen einer Aussenisolation als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gilt (Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV). Unter den Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG kann eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30% noch 100 m<sup>2</sup> überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet (Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV). Bauliche Veränderungen dürfen keine wesentlich veränderte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen (Art. 42 Abs. 3 lit. c RPV).

**3.3** Der Regierungsrat hat sich im angefochtenen Entscheid (noch einmal) ausführlich zur Nutzflächenberechnung geäussert (Erw. 2.3 ff.; vgl. vorstehende Erw. 1.1) und gefolgert, dass das zulässige Erweiterungsmass von 100 m<sup>2</sup> bereits ohne das Gartenhaus um 17 m<sup>2</sup> überschritten wird. Die vom Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren (erneut) vorgebrachten Rügen betreffend die Nutz-

flächenberechnung erweisen sich, wie vorstehend dargelegt, als unbegründet. Es ist daher irrelevant, ob sich die Rechtskraft des VGE III 2015 234 auch auf die Nutzflächenberechnung erstreckt.

**3.4** Abgesehen davon könnte auch das (verkleinerte) Gartenhaus selbst wenn eine Nutzungsreserve bestünde, nicht bewilligt werden. Wie das ARE in seiner Vernehmlassung vom 1. Mai 2018 (S. 2) zutreffend festhält, lässt sich das Gartenhaus nicht mit Art. 24c RPG vereinbaren, weil damit offenkundig eine Veränderung des Erscheinungsbildes (der bestehenden Hauptbaute samt Umgebung) einhergeht (vgl. Alig/Hoffmann, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 3.195 ff.; Muggli, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen, Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb Bauzone, Zürich 2017, Art.24c Rz. 24 ff.). Hierauf hat das Verwaltungsgericht ebenfalls bereits mit VGE III 2015 234 (Erw. 4.4.2) hingewiesen (vgl. vorstehend Erw. 2.2.4). Diese Beurteilung behält seine Gültigkeit auch bezüglich eines redimensionierten Gartenhauses. Von einer Erweiterung im Sinne von Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV kann auch deshalb nicht gesprochen, weil das Gartenhaus (wesensgemäss) getrennt und abseits vom Hauptgebäude zu stehen kommt (vgl. VGE III 2016 123 vom 31.1.2017 Erw. 3.1, bestätigt durch Bundesgerichtsurteil 1C\_171/2017 vom 3.10.2017 Erw. 3.3 f. [i.S. M. vs. Bau- und Umweltbehörde Einsiedeln]). Es kann insgesamt jedenfalls nicht ernsthaft behauptet werden, das Gartenhaus könne den Anforderungen von Art. 42 RPV gerecht werden (vgl. Muggli, a.a.O.). Anzuführen ist, dass eine (Ausnahme-)Bewilligung auch nicht gestützt auf den allgemeinen Ausnahmetatbestand von Art. 24 RPG erteilt werden könnte. Es fehlt offensichtlich an der Standortgebundenheit einer (Wohn-)Nutzung des Gartenhauses in der Landwirtschaftszone durch den Beschwerdeführer.

**3.5** Über die Rechtmässigkeit der angeordneten Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes (d.h. des vollständigen Abbruchs des Gartenhauses samt Steinplattenweg) wurde - wie vorstehend erwähnt (Erw. 2.2.4) - mit dem VGE III 2015 234 rechtskräftig und somit abschliessend befunden. Dies gilt auch für das vom Beschwerdeführer erneut ins Felde geführten Vertrauensschutz (Beschwerde S. 15 Ziff. 49), der vom Regierungsrat (RRB Nr. 1117/2015), der dem Bf angesichts seiner unbewilligten Bautätigkeit berechtigterweise einen fehlenden guten Glauben anlastete (Erw. 7.4) wie auch vom Verwaltungsgericht (VGE III 2015 234) bei der entsprechenden Beurteilung berücksichtigt wurde. Eine Veränderung der tatsächlichen und/oder rechtlichen Ausgangslage liegt (auch diesbezüglich) nicht vor und wird auch vom Beschwerdeführer nicht (substantiiert) geltend gemacht. Mithin besteht kein Grund, im vorliegenden Verfahren auf jene Beurteilung zurückzukommen.

**3.6** Zu bestätigen ist auch die vom Regierungsrat im angefochtenen Beschluss (Erw. 2.7) vorgenommene zeitliche Terminierung des Abbruchs bzw. Rückbaus des Gartenhauses samt Steinplattenweg. Der Beschwerdeführer hat diese innert einem Monat ab Rechtskraft des vorliegenden Entscheides vorzunehmen. Fällt der Zeitpunkt der Rechtskraft auf das Winterhalbjahr (1.10. bis 30.4.), muss der Rückbau im darauffolgenden Frühling (d.h. im Mai) erfolgen.

**4.** Im Sinne der vorstehenden Erwägungen erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist daher abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP). Parteientschädigungen (§ 74 VRP) sind keine zuzusprechen.

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

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) in der Höhe von Fr. 2'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Er hat einen Kostenvorschuss in derselben Höhe geleistet, womit die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde\* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

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

5. Zustellung an:
  - den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R)
  - die Baubehörde Einsiedeln (R)
  - den Regierungsrat
  - das Sicherheitsdepartement
  - das kantonale Amt für Raumentwicklung
  - und das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern (A).

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: 21. August 2018

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz  
Kammer III

