

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2018 97

## Entscheid vom 21. September 2018

---

Besetzung

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

---

Parteien

A. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
vertreten durch Rechtsanwalt MLaw B. \_\_\_\_\_,

**gegen**

1. **Gemeinderat Reichenburg**, Kanzleiweg, Postfach 242,  
8864 Reichenburg,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14, Postfach  
1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9, Post-  
fach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung; Nebenbestimmungen)

## **Sachverhalt:**

**A.** A.\_\_\_\_\_ (Jg. 1959) ist Eigentümer der in der Landwirtschaftszone gelegenen Parzelle KTN C.\_\_\_\_\_ in Reichenburg, die im Jahre 2002 von der Stammparzelle KTN D.\_\_\_\_\_ abparzelliert wurde (Rechtmässigkeit bestätigt mit VGE 838/02 vom 28.6.2002).

**B.** Mit Baugesuch vom 8. Dezember 2016 (eingegangen am 9.12.2016) ersuchte A.\_\_\_\_\_ den Gemeinderat Reichenburg um die Baubewilligung für den Abbruch der auf KTN C.\_\_\_\_\_ gelegenen Remise mit einer Grundfläche von rund 143 m<sup>2</sup> und deren Neubau mit einer Grundfläche von neu rund 240 m<sup>2</sup>. Die neue Remise soll zur Lagerung von Futtermitteln und als Einstellraum für Landmaschinen dienen. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt (Abl. 2016\_\_\_\_\_) publiziert und öffentlich aufgelegt, wogegen innert Frist keine Einsprachen eingegangen sind.

**C.** In der Folge hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) mit Gesamtentscheid vom 9. März 2017 über das Baugesuch (B2016-1632) wie folgt entschieden:

1. Die kantonale Baubewilligung für das Baugesuch B2016-1632 von A.\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, wird im Sinne der Erwägungen und unter den Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen gemäss Kap. II, Ziffern 1 ff. erteilt.  
(2.-6. Stellungnahme der Melioration; Vorbehalte; Gebühr; Rechtsmittel; Zustellung).

**D.** Gestützt auf den Gesamtentscheid des ARE entschied der Gemeinderat Reichenburg mit Beschluss (GRB) Nr. 96 (B 2.1) vom 30. März 2017 über das Baugesuch wie folgt:

1. Baubewilligung
  - 1.1 Das Baugesuch für den Abbruch der bestehenden Remise und den Neubau einer Remise - gemäss eingereichten Baugesuchsunterlagen - auf der Parzelle KTN C.\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ in 8864 Reichenburg wird unter üblichen Bedingungen und Auflagen im ordentlichen Baubewilligungsverfahren bewilligt.

(1.2 ...)

### **2. Kantonale Bewilligung**

- 2.1 Mittels Gesamtentscheid B2016-1632 vom 9. März 2017 hat das Amt für Raumentwicklung das vorliegende Baugesuch unter nachfolgenden Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt.

Dieser Gesamtentscheid bildet mit samt seinen Auflagen und Nebenbestimmungen integrierenden Bestandteil der vorliegenden Baubewilligung und ist zwingend zu beachten und entsprechend

umzusetzen. Bezüglich ausführlichen und genauen Details und Auflagen wird auf diesen beiliegenden Gesamtentscheid B2016-1632 verwiesen.

2.2 Gemäss Amt für Landwirtschaft, in Bezug auf die Raumplanung, kann die Bewilligung nach Art. 22 RPG, gestützt auf Art. 16a RPG in Verbindung mit Art. 34 RPV unter nachfolgenden Auflagen erteilt werden.

- Mit der Bewilligung der Remise muss eine Anmerkung im Grundbuch gemacht werden, dass eine Eigentumsübertragung der Parzelle KTN C.\_\_\_\_\_ nur mit dem Einverständnis der zuständigen kantonalen Raumplanungsbehörde erfolgen darf.
- Die geplante Remise darf nur für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden und ist bei Wegfall der bewilligten Nutzung vollständig rückzubauen.

(2.3 ...).

**E.** Über die gegen diesen GRB sowie gegen den Gesamtentscheid des ARE vom 9. März 2017 von A.\_\_\_\_\_ erhobene Beschwerde entschied der Regierungsrat des Kantons Schwyz mit RRB Nr. 277/2018 vom 17. April 2018 wie folgt:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Die Dispositivziffer 1 des Gesamtentscheids der Vorinstanz 2 [hier: Amt für Raumentwicklung] vom 9. März 2017 sowie die Dispositivziffer 2.2 des Beschlusses Nr. 96 der Vorinstanz 1 [hier: Gemeinderat Reichenburg] vom 30. März 2017 werden insoweit geändert, als die Veräusserungsbeschränkung (Zustimmungspflicht zum Verkauf) ersatzlos gestrichen und das Zweckänderungsverbot sowie der Beseitigungsrevers wie folgt angepasst werden:

*"Die geplante Remise darf nur zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden. Der jeweilige Eigentümer von KTN C.\_\_\_\_\_ wird verpflichtet, die neue Remise bei Wegfall der Bewilligungsvoraussetzungen (zonenkonforme landwirtschaftliche Nutzung) auf eigene Kosten und entschädigungslos zu entfernen oder auf das Ausmass (Grundfläche und Volumen) des bestehenden Weidstalls zurückzubauen. Das Zweckänderungsverbot und der Beseitigungsrevers sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken."*

(2.-6. Verfahrenskosten; Parteientschädigung; Rechtsmittel; Zustellung).

**F.** Gegen diesen Regierungsratsbeschluss (Versand: 24. April 2018) lässt A.\_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 15. Mai 2018 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Dispositiv-Ziffer 1 des Beschlusses Nr. 277/2018 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 17.04.2018 sei aufzuheben, insoweit Dispositivziffer 1 des Gesamtentscheids des Amtes für Raumentwicklung vom 09.03.2017 sowie Dispositivziffer 2.2 des Beschlusses Nr. 96 des Gemeinderates Reichenburg vom 30.03.2017 nicht ersatzlos betreffend der Auflagen gemäss II.1.a) des Gesamtentscheids des Amtes für Raumentwicklung vom 09.03.2017 aufgehoben wurden.

2. Dispositiv-Ziffer 2 des Beschlusses Nr. 277/2018 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 17.04.2018 sei aufzuheben, insoweit dem Beschwerdeführer Verfahrenskosten auferlegt wurden.
3. Dispositiv-Ziffer 3 des Beschlusses Nr. 277/2018 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 17.04.2018 sei aufzuheben, insoweit dem Beschwerdeführer eine reduzierte Parteientschädigung zugesprochen wurde.
4. Die Baubewilligung sei zu erteilen ohne Auflagen betreffend Veräusserungsbeschränkung, Zweckänderungsverbot und Rückbauverpflichtung (Auflagen gemäss II.1.a des Gesamtentscheids des Amtes für Raumentwicklung vom 09.03.2017).
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Staates und der Vorinstanz vor allen Instanzen.

Gleichzeitig beantragt der Beschwerdeführer eine mündliche (öffentliche) Verhandlung (vgl. Beschwerde vom 15.5.2018, S. 4 Ziffer 6).

**G.** Mit Schreiben vom 1. Mai 2018 verzichtet die Baubehörde Reichenburg auf eine Vernehmlassung. Das ARE sowie das den Regierungsrat instruierende Sicherheitsdepartement schliessen mit Vernehmlassungen vom 25. Mai 2018 bzw. 28. Mai 2018 auf Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers.

Mit Schreiben vom 6. August 2018 verzichtet der Beschwerdeführer auf eine öffentliche Verhandlung, woraufhin er mit Replik vom 20. August 2018 weiterhin an seinen Anträgen festhält.

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

**1.1.1** Der Beschwerdeführer bewirtschaftet nebenberuflich einen kleinen Landwirtschaftsbetrieb mit ca. 4.76 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche und einer Betriebsgrösse von 0.33962 SAK (Standardbeitskraft; 2017). Er ist Eigentümer der (Landwirtschafts-)Parzelle KTN C.\_\_\_\_\_, Gemeinde Reichenburg, \_\_\_\_\_ von 1'511 m<sup>2</sup>, auf der sich ein landwirtschaftliches Ökonomiegebäude (143 m<sup>2</sup>) befindet.

Auf dem Betrieb, der sich räumlich über die Gemeinden Tuggen und Reichenburg erstreckt, hält der Beschwerdeführer rund 4 Grosspferde, 14 Shetty-Ponys und 12 Rothirsche (8.7 GVE [Grossvieheinheit] für 2017; 7.95 GVE für 2016). In der Gemeinde Tuggen hat der Beschwerdeführer auf KTN E.\_\_\_\_\_(2'006 m<sup>2</sup>; Eigentümerin F.\_\_\_\_\_) einen Pferdestall mit vier Boxen und einen Lagerraum für Heu und Einstreumaterial.

Ferner befindet sich auf dem Grundstück KTN G.\_\_\_\_\_ (2'062 m<sup>2</sup>) in Reichenburg der Unterstand für die Rothirsche und die Ponys, wobei der Beschwerdeführer vom Bundesamt für Strassen ASTRA auf der direkt angrenzenden Parzelle KTN H.\_\_\_\_\_ einen kleinen Schopf für zwei Rundballen hinzugemietet hat.

Einen grossen Teil des betriebsnotwendigen Futters lagert er indes bis anhin auswärts (u.a. in Benken). Zur Deckung des Futterbedarfs seiner Tiere stehen dem Beschwerdeführer als Produktionsflächen die Grundstücke KTN I.\_\_\_\_\_ (24'363 m<sup>2</sup>; im Eigentum des Beschwerdeführers) sowie KTN J.\_\_\_\_\_ (16'873 m<sup>2</sup>; Eigentümerin: Erbengemeinschaft K.\_\_\_\_\_) in der Gemeinde Reichenburg zur Verfügung, die er selber bewirtschaftet. Das Grundstück KTN J.\_\_\_\_\_ liegt rund 400 m südlich und das Grundstück KTN I.\_\_\_\_\_ rund 400 m nördlich des Baugrundstücks (KTN C.\_\_\_\_\_; 1'511 m<sup>2</sup>).

Gemäss seinen - unbestrittenen - Angaben (Beschwerde S. 4 Ziff. III.A.3; vgl. Schreiben des Beschwerdeführers vom 26.1.2017 ans ARE, S. 2 Ziff. II.a) bewirtschaftet der Beschwerdeführer seinen Landwirtschaftsbetrieb in im Wesentlichen unverändertem Umfang seit 1982.

**1.1.2** Mit Baugesuch vom 8. Dezember 2016 ersuchte der Beschwerdeführer den Gemeinderat um die Baubewilligung für den Abbruch der auf KTN C.\_\_\_\_\_ gelegenen Remise mit einer Grundfläche von rund 143 m<sup>2</sup> und einen Neubau mit einer Grundfläche von neu rund 240 m<sup>2</sup>.

Mit Schreiben ans ARE vom 26. Januar 2017 legte der Beschwerdeführer dar, dass die bestehende Remise dem Einstellen landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte sowie - beschränkt, da nur wenig Fläche übrig bleibe - der Lagerung von Trockenfutter diene; zur Einlagerung von Heu verbleibe kein Platz (S. 3). Der Flächennachweisbedarf für landwirtschaftliche Gerätschaften und Futterlagerung sei erbracht worden. Benötigt werde insgesamt eine Fläche von 251 m<sup>2</sup> (S. 5 f. Ziff. III). Die Befürchtung einer Nutzungsänderung sei unbegründet. Er (der Beschwerdeführer) habe seinen landwirtschaftlichen Betrieb in den letzten Jahren weiter ausgebaut. Die beiden Töchter beteiligten sich auch am Betrieb (S. 7 f. lit. c; vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde S. 5).

**1.2** Das Amt für Landwirtschaft bzw. das ARE bewilligte den vom Beschwerdeführer beantragten Abbruch der alten und den Neubau der vergrösserten Remise auf KTN C.\_\_\_\_\_ gestützt auf Art. 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 i.V.m. Art. 16a RPG sowie i.V.m. Art. 34 der Raumplanungsverordnung [RPV; SR 700.1] vom

28.6. 2000) unter den folgenden Auflagen (vgl. Gesamtentscheid des ARE vom 9. März 2017, Dispositiv-Ziffer 1 i.V.m. Kapitel II Ziffer 1 lit. a):

Mit der Bewilligung der Remise erfolgt eine Anmerkung im Grundbuch, dass eine Eigentumsübertragung der Parzelle KTN C. \_\_\_\_\_ nur mit Einverständnis der zuständigen kantonalen Raumplanungsbehörde erfolgen darf.

Die geplante Remise darf nur für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden und ist bei Wegfall der bewilligten Nutzung vollständig rückzubauen.

Es begründete diese Auflagen damit, dass gemäss Praxis Bewilligungen für zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone nur auf Grundstücken erteilt würden, welche dem Geltungsbereich des BGG unterstehen. Ohne den Schutz des BGG jedoch, dessen Geltungsbereich die Parzelle KTN C. \_\_\_\_\_ infolge Abparzellierung im Jahre 2002 nicht (mehr) unterstellt sei, würde die Einschränkung zur Verfügbarkeit über das Grundstück fehlen, weshalb das Grundstück mit der als landwirtschaftlich begründeten Baute ohne die Zustimmung der zuständigen kantonalen Bodenrechtsbehörde an Dritte veräussert werden könnte. Mithin werde die Bewilligung der Remise mit der Anmerkung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch verbunden, dass vor jeder Eigentumsübertragung der Parzelle KTN C. \_\_\_\_\_ die Zustimmung der zuständigen kantonalen Raumplanungsbehörde eingeholt werden muss. Nach Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung sei die Remise vollständig rückzubauen (vgl. Gesamtentscheid des ARE vom 9.3.2017, Kapitel II Ziffer 1 lit. a "Begründung" Abschnitt 4f.).

**1.3** Die vom Beschwerdeführer gegen diese Auflagen erhobene Verwaltungsbeschwerde hiess der Regierungsrat mit dem vorliegend angefochtenen Beschluss insoweit teilweise gut, als er die Auflage der Veräusserungsbeschränkung (Zustimmungspflicht zum Verkauf) ersatzlos strich und das Zweckänderungsverbot sowie den Rückbau (Beseitigungsrevers) anpasste. Die geplante Remise dürfe nur zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden. Der jeweilige Eigentümer der Parzelle KTN C. \_\_\_\_\_ werde verpflichtet, die neue Remise bei Wegfall der Bewilligungsvoraussetzungen auf eigene Kosten und entschädigungslos zu entfernen oder auf das Ausmass der bestehenden Remise zurückzubauen. Ferner seien das Zweckänderungsverbot sowie der Beseitigungsrevers als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken (vgl. angefochtener Beschluss Disp.-Ziffer 1 Absatz 2).

Betreffend das Zweckänderungsverbot erachtete der Regierungsrat die Befürchtung des ARE und des Landwirtschaftsamtes, dass der Beschwerdeführer seinen Landwirtschaftsbetrieb nach relativ kurzer Zeit wieder aufgeben und die neu erstellte Remise alsdann nicht mehr zonenkonform nutze, "unter den gegebenen

Umständen und aufgrund allgemeiner Erfahrung" als "nicht ganz unbegründet" (Erw. 3.1). Da indes an der Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugelände ein erhebliches öffentliches Interesse bestehe, erachte das Amt für Landwirtschaft das Bauvorhaben respektive die Erweiterung der Remise nur dann für bewilligungsfähig, wenn auch in Zukunft sichergestellt sei, dass die Remise landwirtschaftlich genutzt werde (Erw. 3.2). Dies könne mit dem angeordneten Zweckänderungsverbot erreicht werden, welches sich gestützt auf Art. 16b Abs. 1 und 2 RPG denn auch als gesetzmässig erweise. Es sei schliesslich als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken, damit jeder zukünftige Erwerber des Grundstücks KTN C. \_\_\_\_\_ vom Zweckänderungsverbot Kenntnis erhalte (vgl. RRB Nr. 277 vom 17.4.2018 Erw. 3.3). Ob die diesbezügliche Anordnung gesetzmässig sei, hänge primär davon ab, wie sie zu verstehen sei. Das Zweckänderungsverbot sei in sachbezogener Auslegung so zu verstehen, dass die erstellte Baute lediglich zur bewilligten, das heisst zur landwirtschaftlichen Nutzung verwendet werden dürfe und jede spätere Umnutzung einer erneuten Bewilligung bedürfe. In diesem Sinn komme dem Zweckänderungsverbot bloss deklaratorische Bedeutung zu. Ein Zweckänderungsverbot, das die Bewilligung einer späteren Umnutzung gemäss Art. 24 bis Art. 24 d RPG von vornherein ausschliesse, beinhalte die Anordnung des Landwirtschaftsamtes nicht. Das angeordnete Zweckänderungsverbot halte sich somit an die Schranken des Rechts. Es sei als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken (Art. 44 Abs. 2 RPV). Damit werde sichergestellt, dass auch jeder zukünftige Erwerber des Grundstücks KTN C. \_\_\_\_\_ vom Zweckänderungsverbot Kenntnis habe (Erw. 3.3).

Des Weiteren hielt der Regierungsrat in seiner Entscheidung fest, der Beseitigungsrevers halte in der vom Amt für Landwirtschaft gewählten Form vor dem Recht nicht stand. Zwar bestehe mit Art. 16b Abs. 2 RPG eine gesetzliche Grundlage und sei auch das öffentliche Interesse am Erlass des Beseitigungsrevers zu bejahen. Der vollständige Rückbau der Remise bei Wegfall der zonenkonformen landwirtschaftlichen Nutzung erweise sich jedoch als mit der Bestandesgarantie bzw. mit dem verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsrecht als nicht vereinbar, da die alte bestehende Remise auf KTN C. \_\_\_\_\_ in ihrem Bestand geschützt sei. Der Beseitigungsrevers sei daher auf das Ausmass (bezogen auf die Grundfläche und das Volumen) der bestehenden Remise zu beschränken. Damit werde auch dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit genügend Rechnung getragen (Erw. 3.4 f.).

Für die Auflage, wonach vor einer Eigentumsübertragung der Parzelle KTN C. \_\_\_\_\_ eine Zustimmung der kantonalen Raumplanungsbehörde einzuholen sei, sah der Regierungsrat keinen Grund. Art. 16a RPG und Art. 34 RPV

verlangten nicht, dass das Grundstück bzw. der Betrieb des Bauherrn dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) vom 4. Oktober 1991 unterstellt sein müsse. Ökonomiegebäude könnten gestützt auf Art. 16a Abs. 1 RPG für sämtliche Landwirtschaftsbetriebe erstellt werden, ungeachtet dessen, ob sie haupt- oder nebenberuflich oder gar im Rahmen eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 7 BGBB geführt würden. Mit dem Zweckänderungsverbot und dem Beseitigungsrevers sei hinreichend sichergestellt, dass die neue Remise auf KTN C. \_\_\_\_\_ auf Dauer landwirtschaftlich genutzt werde (Erw. 4.1 ff.).

**1.4** Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerde nach Darstellung des Sachverhalts (vgl. S. 3 Ziff. III lit. A) Ausführungen zur Bewilligungsfähigkeit (vgl. S. 8 ff. lit. B, Ziff. 1) und zur Gesetzmässigkeit sowie zur Verhältnismässigkeit der Auflagenerteilung (vgl. S. 10 f. Ziff. 2).

Namentlich macht er geltend, dass sowohl das Amt für Landwirtschaft wie auch das ARE die geplante Remise zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu Recht als erforderlich und mithin in der Landwirtschaftszone als zonenkonform erachteten. Da die weiteren Voraussetzungen von Art. 22 Abs. 2 RPG zur Erteilung der Baubewilligung erfüllt seien, erweise sich das Bauvorhaben als bewilligungsfähig. Mithin habe er einen Rechtsanspruch auf die Erteilung einer unbefristeten, unwiderruflichen, bedingungslosen und unbelasteten Baubewilligung. Gleichwohl habe man die Baubewilligung zu Unrecht mit Auflagen belastet (vgl. S. 8ff. Ziff. III, B, 1).

Soweit der Regierungsrat die "Veräusserungsbeschränkung" ersatzlos aufgehoben habe, werde darauf vorliegend nicht näher eingegangen. Demgegenüber bringt der Beschwerdeführer vor, die durch die Auflagen "Nutzungsbeschränkung" und "Rückbauverpflichtung" erfolgten Grundrechtseingriffe - insbesondere der Eingriff ins Eigentum sowie in die Wirtschaftsfreiheit - würden einer gesetzlichen Grundlage bedürfen, welche jedoch fehlen würde. Das Benutzungs- sowie Beseitigungsverbot gemäss Art. 16b Abs. 2 RPG stelle entgegen der vorinstanzlichen Auffassung keine genügende gesetzliche Grundlage dar, um die Baubewilligung mit den angeordneten Auflagen zu versehen (vgl. S. 11ff. Ziff. III, B, 2.3 bis 2.7.3). Auch erweise sich die Anmerkung der Nutzungsbeschränkung und der Rückbauverpflichtung im Grundbuch ohnehin als nutzlos und nicht erforderlich, da es sich um eine misslungene Wiederholung des Gesetzes - mithin des Nutzungsverbots gemäss Art. 16b Abs. 2 RPG bzw. Art. 16b Abs. 1 RPG - handle. Es handle sich dabei um eine deklaratorische Nebenbestimmung die weder erforderlich noch geeignet ist. Die Auflage der Anmerkung im Grundbuch führe zu einer unnötigen Rechtsunsicherheit (vgl. S. 16ff. Ziff. III, B, 2.8).

**2.1.1** Gemäss Art. 22 Abs.1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (vgl. § 75 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987). Voraussetzung einer Baubewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG) und das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten (Art. 22 Abs. 3 RPG). Damit wird das Erfordernis der Rechtmässigkeit einer Baute in formeller wie auch in materieller Hinsicht angesprochen (vgl. VGE III 2006 1072 vom 22.2.2007 Erw. 1; VGE 1055/06 vom 30.11.2006 Erw. 3.1).

**2.1.2** 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 Zonenkonformität 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).

**2.1.3** Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen einer Raumplanungsbewilligung des vom Regierungsrat bezeichneten Amtes. Die Bewilligungsbehörde der Gemeinde beurteilt solche Bauvorhaben auf Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften (§ 76 Abs. 2 PBG). Zuständig für landwirtschaftliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist gemäss § 46 Abs. 2 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (VVzPBG; SRSZ 400.111) das Amt für Landwirtschaft und für Bauvorhaben in und an fliessenden Gewässern das Amt für Wasserbau. Für alle übrigen Bauvorhaben ist das Amt für Raumentwicklung zuständig (§ 46 Abs. 3 VVzPBG).

**2.2.1** Die Liegenschaft des Beschwerdeführers (KTN C. \_\_\_\_\_) befindet sich in der Landwirtschaftszone und wird unbestrittenermassen landwirtschaftlich genutzt. Bei der Remise auf KTN C. \_\_\_\_\_ handelt es sich somit um eine landwirtschaftliche Anlage ausserhalb der Bauzone, deren Bewilligung in die Zuständigkeit des Amtes für Landwirtschaft fällt (§ 76 Abs. 2 PBG i.V.m. § 46 Abs. 2 VVzPBG).

**2.2.2** Die derzeit auf KTN C. \_\_\_\_\_ noch bestehende Remise mit einer Grundfläche von 143 m<sup>2</sup> soll abgebrochen und einer neuen Remise mit einer Grundfläche von neu rund 240 m<sup>2</sup> weichen. Die neue Remise soll dem Be-

schwerdeführer der Einlagerung von Heu und Einstreumaterial sowie als Einstellhalle der für die Bewirtschaftung benötigten Landmaschinen und Geräte dienen.

**2.2.3** Die Bewilligungsfähigkeit bzw. Zonenkonformität der neuen Remise auf KTN C.\_\_\_\_\_ ist unbestritten (vgl. Stellungnahme des Amtes für Raumentwicklung vom 25.5.2018 Ziffer III, Absatz 3 sowie die Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements vom 28.5.2018, Ziffer 1). Auf die Baubewilligung als solche ist im vorliegenden Verfahren daher nicht mehr zurückzukommen. Demgegenüber bestreitet der Beschwerdeführer die Rechtmässigkeit der verfügten Auflagen bzw. Bedingungen, was es nachstehend zu prüfen gilt.

**3.1** Baugesuchsteller, deren Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen genügen, haben grundsätzlich Anspruch auf Erteilung einer unbefristeten, unbedingten und unbelasteten Baubewilligung (vgl. EGV-SZ 2008 B 8.2 Erw. 3.3).

**3.2** Bei der Erteilung von Bewilligungen spielen Nebenbestimmungen eine bedeutende Rolle. Sie dienen dazu, die durch eine Verfügung begründeten verwaltungsrechtlichen Pflichten und Rechte entsprechend den konkreten Umständen auszugestalten, um den Besonderheiten des Einzelfalles besser gerecht zu werden. Nebenbestimmungen sind gerechtfertigt, falls die Bewilligung verweigert werden könnte, wenn sie ohne Auflagen oder Bedingungen erlassen werden müsste (vgl. Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, Zürich/St. Galle 2016, Rz. 906f.). Eine Baubewilligung mit Nebenbestimmungen ist mithin ein auf dem Verhältnismässigkeitsprinzip begründetes Entgegenkommen gegenüber einem Bauherrn. Statt einer Bauverweigerung wird ihm unter gewissen Voraussetzungen eine mit Bedingungen oder Auflagen versehene positive Verfügung erlassen (vgl. EGV-SZ 2008 B 8.2 Erw. 3.3 mit Hinweisen).

**3.3** 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 endigt 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).

**3.4** Da Nebenbestimmungen regelmässig Eigentumsbeschränkungen darstellen, sind sie nur auf gesetzlicher Grundlage, im öffentlichen Interesse und unter Wahrung des Verhältnismässigkeitsprinzips zulässig.

**4.** Der Beschwerdeführer bestreitet zunächst die Gesetzmässigkeit des ihm mit der Baubewilligung auferlegten Zweckänderungsverbots sowie Beseitigungsrevers (vgl. Beschwerde vom 15.5.2018, S. 10ff. Ziffer III, lit. B, Ziff. 2.1-2.8).

**4.1.1** Das Prinzip der Gesetzmässigkeit (Art. 5 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18.4.1999) gilt in gleicher Weise für Bedingungen und Auflagen wie für den Hauptinhalt einer Verfügung; auch Nebenbestimmungen müssen sich auf einen Rechtssatz stützen. Fehlt es an einem derartigen Rechtssatz, so muss die Zulässigkeit der Nebenbestimmung aus dem mit dem Gesetz verfolgten Zweck oder aus einem mit der Hauptanordnung in einem engen Sachzusammenhang stehenden öffentlichen Interesse hervorgehen. Unzulässig erscheinen somit alle Nebenbestimmungen, die sachfremd sind oder dem Sinn der gesetzlichen Regelung widersprechen (vgl. EGV-SZ 2008 B 8.2 Erw. 3.3 Absatz 2 mit Hinweisen). Mithin bedürfen Nebenbestimmungen (d.h. Bedingungen, Auflagen, Revers) nicht zwingend einer im Gesetz ausdrücklich wiedergegebenen Grundlage (vgl. hierzu ferner Christian Mäder, das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991 Rz. 449-452); ihre Zulässigkeit kann sich unter Umständen auch unmittelbar aus dem Gesetzeszweck und dem damit zusammenhängenden öffentlichen Interesse ergeben (vgl. Urteil des BGer 1C\_554/2015 vom 2.5.2016 Erw. 3.2 mit Hinweis auf BGE 140 II 233 Erw. 3.1.3; 1C\_750/2013 vom 28.4.2014 Erw. 3.1 mit Hinweisen; BGE 121 II 88 Erw. 3a).

**4.1.2** Der Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet und das damit verbundene Konzentrationsprinzip - wonach Siedlungen in ihrer Ausdehnung zu begrenzen sind und Streubauweisen zu verhindern sind - stellen gemäss Verfassung und bundesgerichtlicher Rechtsprechung fundamentale Anliegen der Raumplanung dar, an deren Durchsetzung regelmässig ein solch erhebliches öffentliches Interesse besteht. Diese Grundsätze konkretisieren das in der Verfassung verankerte Ziel der haushälterischen Bodennutzung (vgl. Art. 75 Abs. 1 BV) und geniessen insofern Verfassungsrang. Zu beachten gilt es dabei, dass die Landwirtschaftszone gemäss Art. 16 RPG eine Nichtbauzone bildet bzw. auch den agrarpolitischen Zielen dient, und daher der Erhalt von grösseren zusammenhängenden, unüberbauten und fruchtbaren Bodenflächen denn auch im Interesse der (produzierenden) Landwirtschaft liegt.

**4.2.1** Beim umstrittenen Zweckänderungsverbot - wonach die geplante Remise nur zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden darf - handelt es sich um eine eigentliche Auflage, die indes nichts anderes wiedergibt, als was vom RPG für Bauten ausserhalb der Bauzone grundsätzlich vorgegeben wird, nämlich - im Sinne der erteilten Baubewilligung - eine landwirtschaftliche Nutzung. Eine Zuwiderhandlung, d.h. eine Zweckänderung ohne entsprechende Bewilligung, wäre grundsätzlich mit einem Nutzungsverbot zu ahnden. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, auf welche auch im angefochtenen Entscheid verwiesen wird (Erw. 3.3; Urteil BGer 1C\_750/2013 vom 28.4.2014 Erw. 3.2), kommt einem solchen Zweckänderungsverbot keine deklaratorische Bedeutung zu. Denn der Beschwerdeführer wird lediglich darauf hingewiesen, im Rahmen der bestehenden Baubewilligung jede Zweckentfremdung zu unterlassen.

**4.2.2** Damit verschafft das Zweckänderungsverbot den raumplanungsrechtlichen Prinzipien der Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet und der geordneten Besiedlung des Landes Nachachtung (Art. 75 Abs. 1 BV; Art. 1 RPG). Im Lichte dieser Grundsätze soll sich die Bautätigkeit in der Landwirtschaftszone vorab auf Bauten und Anlagen beschränken, die tatsächlich der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen und nicht mit dem vorrangigen Ziel erstellt werden, sie später für zonenwidrige Zwecke zu verwenden. Insoweit hält das angeordnete Zweckänderungsverbot den Beschwerdeführer dazu an, nach Treu und Glauben zu handeln (Art. 5 Abs. 3 BV) und von der neu erstellten Remise nur im bewilligten Umfang Gebrauch zu machen. Mit ihrer Anordnung stellt die Bewilligungsbehörde ebenso klar, dass eine Umnutzung zu anderen, namentlich zonenfremden Zwecken gemäss Art. 24-24d RPG, einer erneuten Bewilligung bedürfte (vgl. Urteil BGer 1C\_750/2013 vom 28.4.2014 Erw. 3.2 mit Hinweis u.a. auf Botschaft zu einer Teilrevision des RPG vom 22. Mai 1996, BBl 1996 III 535 f., und Botschaft zu einer Teilrevision des RPG vom 2. Dezember 2005, BBl 2005 7110). Ein Zweckänderungsverbot, das die Bewilligung einer späteren Umnutzung gemäss Art. 24-24d RPG von vornherein ausschliesse, sieht die streitige Anordnung nicht vor.

**4.2.3** Das Zweckänderungsverbot als Nutzungsbeschränkung des Neubaus der Remise mit einer Grundfläche von neu rund 240 m<sup>2</sup> lediglich zur bewilligten landwirtschaftlichen Nutzung nach Art. 16a Abs. 1 RPG bedeutet mithin genau betrachtet nichts anderes, als dass jede spätere Umnutzung einer erneuten Bewilligung bedarf. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer steht diese Auflage somit nicht im Widerspruch zum Prinzip der Gesetzmässigkeit. Es hält sich auch an die Schranken des Zwecks des Raumplanungsrechts und liegt im dargelegten öffentlichen Interesse.

**4.3.1** Beim Erlass des umstrittenen Beseitigungsrevers stützen sich die Vorinstanzen auf Art. 16b Abs. 2 RPG. Demgegenüber rügt der Beschwerdeführer diese ebenfalls als ungenügend und mithin nicht mit dem Prinzip der Gesetzmässigkeit vereinbar.

**4.3.2** Art. 16b Abs. 1 RPG sieht vor, dass Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform verwendet werden und für die eine Nutzung im Sinne der Art. 24-24d RPG nicht zulässig sind, nicht mehr benutzt werden dürfen. Dieses Verbot entfällt, sobald sie wieder zonenkonform genutzt werden können.

Dieses Benützungsverbot wurde anlässlich der RPG-Revision 1998 ins Gesetz eingefügt und regelt das Schicksal jener ursprünglich zonenkonformem Bauten und Anlagen, deren landwirtschaftlicher Verwendungszweck weggefallen ist. Es ist auch ohne Umsetzung im kantonalen Recht direkt im Einzelfall anwendbar und gilt solange, bis die betreffenden Gebäude wieder einer zonenkonformen oder einer anderen, nach Art. 24-24d RPG zulässigen und bewilligten Nutzung zugeführt werden können. Mit dieser Bestimmung soll verhindert werden, dass Bauten und Anlagen nur deshalb erstellt werden, damit sie später zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken umgenutzt werden können (vgl. Christoph Jäger, Beseitigungsrevers bei landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden, in: ZBI 2014, S. 115 ff., S. 122 f, lit. b.aa). Eine Beseitigung der Bauten und Anlagen wird nicht verlangt, obwohl diese Konsequenz mit Rücksicht auf das Prinzip der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet erwartet werden könnte (Ruch/Muggli, in: Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Art. 16 b Rz. 3). Damit soll die Bausubstanz für die Landwirtschaft erhalten bleiben (Waldmann/Hänni, Handkommentar, RPG 2006, Art. 16 b N 4).

In Ergänzung dieses bundesrechtlichen Benützungsverbots fügte der Bundesgesetzgeber in einer RPG-Teilrevision im Jahre 2007 im Zusammenhang mit der Einführung der Vorschriften über die Energiegewinnung aus Biomasse (Art. 16a Abs. 1<sup>bis</sup> RPG) Art. 16b Abs. 2 RPG neu ins Gesetz ein. Demgemäss sind die Bauten und Anlagen bei Wegfall der Bewilligung zu beseitigen, und ist der frühere Zustand wiederherzustellen, wenn die Bewilligung befristet oder mit einer auflösenden Bedingung erteilt wurde. Erteilt die kantonale Bewilligungsbehörde eine befristete oder auflösend bedingte Baubewilligung und tritt der Fristablauf oder die Bedingung ein, so gilt somit von Bundesrechts wegen eine Beseitigungs- bzw. sogar eine vollumfängliche Wiederherstellungspflicht. Die Bestimmung ist von den kantonalen Bewilligungsbehörden direkt und ohne eine kantonalrechtliche Gesetzesgrundlage anwendbar. Sie bietet eine unmittelbar im Einzelfall anwendbare Gesetzesgrundlage für die Anordnung eines Beseitigungsrevers bei landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden (Jäger, a.a.O., S. 123 ff. lit. bb f.; vgl.

Sommerhalder Forestier, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 44 N 5). Nach Ruch/Muggli (a.a.O., Art. 16b Rz. 10) können alle Bewilligungen in der Nichtbauzone gestützt auf Art. 16b Abs. 2 RPG mit einer Befristung oder einer Resolutivbedingung versehen werden, sofern besondere Umstände dies gebieten.

**4.3.3** Mithin stellt Art. 16b Abs. 2 RPG eine genügende gesetzliche Grundlage dar, um die Baubewilligung der Remise mit einem Baubewilligungsrevers zu versehen. Unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen (Erw. 4.1.2 und 4.2.3) ist auch das öffentliche Interesse an einem Beseitigungsrevers zu bejahen.

**5.** Der Beschwerdeführer bestreitet sodann die Verhältnismässigkeit des ihm mit der Baubewilligung auferlegten Zweckänderungsverbots sowie des Beseitigungsrevers (vgl. Beschwerde vom 15.5.2018, S. 10ff. Ziff. III, lit. B, Ziff. 2.1-2.8).

**5.1** Der Eingriff ins Eigentum darf nur so weit gehen, als der verfolgte öffentliche Zweck es erheischt (BGE 97 I 799). Nebenbestimmungen müssen mithin mit dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit vereinbar sein. Sie müssen die Voraussetzungen der Eignung, der Erforderlichkeit und der Verhältnismässigkeit zwischen Eingriffszweck und Eingriffswirkung erfüllen (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 929 i.V.m. 932; Urteil des BGer 1C\_750/2013 vom 28.4.2014 Erw. 3.1, Absatz 3 mit Hinweis). Nur wenn diese Anforderungen erfüllt sind, ist der Eigentumseingriff und sind mithin die vorliegend umstrittenen Anordnungen des Zweckänderungsverbots sowie des Beseitigungsrevers zulässig.

**5.2** Dass das Zweckänderungsverbot und der Beseitigungsrevers für die im öffentlichen Interesse liegende Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet sowie Freihaltung der Landwirtschaftszone von zonenfremden Bauten und Anlagen geeignet ist, darf als erwiesen betrachtet werden (vgl. Jäger, a.a.O., S.128 Ziff. 3.a). Die Auffassung des Beschwerdeführers, diese Auflage sei unklar, ist nicht nachvollziehbar (Beschwerde S. 19 oben). Der Regierungsrat hat klargestellt, dass die Bewilligung einer späteren Umnutzung gemäss Art. 24 bis 24d RPG damit nicht von vornherein ausgeschlossen wird (Erw. 3.3). Damit ist der Regierungsrat der vorstehend zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung gefolgt. Diese nicht zu beachten, bieten die Vorbringen des Beschwerdeführers keinen Anlass. Zu beurteilen ist nachstehend die Erforderlichkeit der Anordnungen.

**5.3.1** Im Lichte der Erforderlichkeit rechtfertigt sich die Belastung des Bauherrn mit einer Bedingung bzw. Auflage im Allgemeinen nur dann, wenn nach den gesamten Umständen eine künftige Rechtsverletzung als wahrscheinlich erscheint.

Auch wenn davon auszugehen ist, dass im Gebiet ausserhalb der Bauzone weniger hohe Anforderungen gelten, um einen Beseitigungsrevers als notwendige Massnahme erscheinen zu lassen, ist die Erforderlichkeit eines Beseitigungsrevers im Einzelfall besonders zu begründen (Jäger, a.a.O., S. 128 f. Ziff. 3.a.aa mit Hinweisen auf die Rechtsprechung).

Betreffend den Beseitigungsrevers auf landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden stellt sich spezifisch die Frage, ob nicht das mildere Mittel des Benützungsverbots, wie es gemäss Art. 16b Abs. 1 RPG bei Wegfall der zonenkonformen Nutzung von Bundesrechts wegen gilt, oder allenfalls ein zusätzlich angeordnetes Zweckänderungsverbot, welches die Umnutzung nach Art. 24-24d RPG unterbindet, ausreichen würde. Bei ausgewiesener Notwendigkeit der Ökonomieflächen für die Landwirtschaft und der Existenzfähigkeit des Standortbetriebes ist die Erforderlichkeit eines Beseitigungsrevers aus Rücksicht auf die Eigentumsrechte besonders zu begründen. Entscheidend dürfte vor allem sein, ob eine erhöhte Gefahr für eine baldige, raumplanerisch unerwünschte Umnutzung des Ökonomiegebäudes zu nicht zonenkonformen Nutzungen besteht oder ob bei Wegfall dieser Nutzung besonders gewichtige Interessen für den Rückbau des Gebäudes sprechen. Dies kann aufgrund der Lage und örtlichen Situation oder auch der Art des Gebäudes der Fall sein. Für die Anordnung eines Beseitigungsrevers können beispielsweise die Situierung in einem landschaftlich sensiblen Gebiet, ein grosses Gebäudevolumen oder die Nähe zum Siedlungsgebiet mit Ausfransung in die Landwirtschaftszone oder die Situation oder die Struktur des betreffenden Landwirtschaftsbetriebes (z.B. absehbare Betriebsaufgabe) oder die Verhinderung von Rechtsumgehungen sprechen (Jäger, a.a.O., S. 129 f. lit. bb).

**5.3.2** Im Verfahren 1C\_750/2013 vom 28. April 2014 war vor dem Bundesgericht zwar nicht (mehr) die Zulässigkeit des Beseitigungsrevers strittig, sondern nur (noch) die Gesetzmässigkeit des Zweckänderungsverbotess samt Eintragung im Grundbuch für den Ersatz eines Ökonomiegebäudes durch eine Zelthalle (26 m x 42 m, Firsthöhe von rund 11 m), die als Bergeraum für Silage, Heu und Stroh sowie als Remise dienen sollte. Die Bewilligungsbehörde bejahte die Verhältnismässigkeit des Zweckänderungsverbotess (namentlich auch die Erforderlichkeit der Anordnung) mit der Grösse und der untypischen Bauart des geplanten Ökonomiegebäudes, was Fragen betreffend die beabsichtigte Verwendung aufwerfe. Das Kantonsgericht Luzern führte aus, der Bauherr sei neben seiner Tätigkeit als Landwirt ebenso Geschäftsführer im Verkaufsbereich eines Unternehmens, das Blachenhallen herstelle. Es sei daher nicht auszuschliessen, dass die Zelthalle

später zur nichtlandwirtschaftlichen, gewerblichen Lagernutzung verwendet werde (Erw. 3.3).

Auch wenn sich diese bundesgerichtliche Rechtsprechung auf die Gesetzmässigkeit bzw. Verhältnismässigkeit des Zweckänderungsverbots bezieht, spricht nichts dagegen sie bzw. die ihr zugrundeliegenden Überlegungen (vgl. vorstehend Erw. 5.3.1) auch auf den Beseitigungsrevers anzuwenden.

**5.4.1** Das Amt für Landwirtschaft (und ihm folgend das ARE im Gesamtentscheid vom 9.3.2017) begründete das Zweckänderungsverbot mit der Bewilligungspraxis für Bewilligungen für zonenkonforme Bauten auf Grundstücken, welche dem BGGB unterstehen (vgl. vorstehend Erw. 1.2).

**5.4.2** Der Regierungsrat hat im angefochtenen Beschluss überzeugend dargelegt, dass Art. 16a RPG und Art. 34 RPV nicht verlangen, dass ein Grundstück bzw. der Betrieb des Bauherrn dem BGGB unterstellt sein müsse (vgl. vorstehend Erw. 1.3). Dies ist vorliegend auch unbestritten.

Den vom Amt für Landwirtschaft geäusserten Befürchtungen einer zweckwidrigen (Um-)Nutzung und dem vom Amt für Landwirtschaft als notwendig erachteten Beseitigungsrevers schloss sich der Regierungsrat an unter Hinweis auf die "gegebenen Umstände und aufgrund allgemeiner Erfahrungen" (vgl. vorstehend Erw. 1.3). Unter den angesprochenen gegebenen Umständen versteht der Regierungsrat die betrieblichen Begebenheiten (relativ kleiner Betrieb, nebenberuflich geführt, Entfernung der neu zu erstellenden Remise rund 400m vom eigentlichen Betrieb bzw. Futterproduktionsstätte; angefochtener Beschluss [Erw. 3.1; vgl. vorstehend Erw. 1.1.1]), die unbestritten sind.

**5.5.1** Der vorinstanzlichen Argumentation kann durchaus gefolgt werden. Beim nebenerwerblichen Betrieb des Beschwerdeführers mit rund 1/3 SAK handelt es sich in der Tat um einen kleineren nebenerwerblichen Landwirtschaftsbetrieb. Zwar bewirtschaftet der Beschwerdeführer seinen Betrieb - gemäss seinen Angaben, an deren Richtigkeit nicht zu zweifeln ist - seit nunmehr bereits rund 35 Jahren. Hieraus liesse sich einerseits auf die Absicht einer längerfristigen Weiterführung des nebenerwerblichen Betriebes schliessen. Andererseits befindet sich der knapp sechzigjährige Beschwerdeführer in einem Alter, in welchem das nebenberufliche Engagement, gerade auch in der körperlich anstrengenden Landwirtschaft, eher reduziert als ausgebaut wird. Wie der Beschwerdeführer selber darlegt, wird er bereits derzeit von seinen beiden Töchtern unterstützt. Zwar bringt er vor, die eine Tochter (geboren \_\_\_\_\_) beabsichtige nach Erreichen des vorgeschriebenen Mindestalters von 28 Jahren (d.h. frühestens im Jahr \_\_\_\_\_) den Weiterbildungskurs des Berufsbildungszentrums BBZ Pfäffikon

zum Erwerb der landwirtschaftlichen Grundkenntnisse zu absolvieren (Beschwerde S. 5). Hierbei handelt es sich jedoch um eine blosser Absichtserklärung ohne Verbindlichkeit. Es entspricht zudem einer Erfahrungstatsache, dass sich die (Berufs-)Pläne Jugendlicher heutzutage nicht mehr gleich linear bewegen wie ehemals. Der sich aus diesen Umständen ergebende Schluss auf die Gefahr einer Betriebsaufgabe innerhalb mehr oder weniger kurzer Zeit nach der Errichtung des geplanten Ökonomiegebäudes ist berechtigt. Hieran können auch die jüngsten Anschaffungen des Beschwerdeführers (Wiesenschlepper, Heckkippanhänger, Schermaschinen, Futterkrippen; vgl. Bf-act. 4) für insgesamt rund Fr. 8'000.-- nichts ändern. Es entspricht durchaus auch einer Erfahrungstatsache, dass in der nebenerwerblichen landwirtschaftlichen Tätigkeit wie auch in der Hobbylandwirtschaft verhältnismässig überproportionale Investitionen (wie auch, was grundsätzlich positiv zu würdigen ist, zeitliches Engagement) getätigt werden. Des Weiteren fällt auf, dass der Beschwerdeführer mit dem Baugesuch noch vorgebracht hatte, seinen landwirtschaftlichen Betrieb in den letzten Jahren ausgebaut zu haben und eine Berechnung des Flächenbedarfs für Ökonomiegebäudefläche einreichte. Mit der Beschwerde erklärt der Beschwerdeführer hingegen, die Grösse seines Betriebes sei, abgesehen von geringfügigen Schwankungen insbesondere aufgrund des Tierbestandes, seit 1982 nahezu konstant geblieben (Beschwerde S. 4 Ziff. III.A.3). Es stellt sich daher auch die grundsätzliche Frage, wie weit tatsächlich ein gegenüber der vorbestehenden Remise um rund 70% erweiterter Neubau erforderlich ist. Auch dies beinhaltet - im Allgemeinen wie im konkreten Fall - das hohe Risiko, dass eine allfällige entgegen anfänglicher Berechnungen nicht benutzte Remisenfläche anderweitig Verwendung findet, was ebenfalls einer unzulässigen Zweckänderung gleichzusetzen wäre.

**5.5.2** Im Lichte der Erforderlichkeit des Zweckänderungsverbots kommt hinzu, dass der Beschwerdeführer im Hauptberuf Geschäftsführer (mit Einzelunterschrift) der L. \_\_\_\_\_ GmbH ist, die je zur Hälfte ihm und seiner Gattin gehört (je 10 Stammanteile zu Fr. 1'000.--). Die am Wohnsitz des Beschwerdeführers domizilierte Gesellschaft bezweckt die Fabrikation und die Bearbeitung von Maschinen, Maschinenteilen und Apparaten. Analog zum zitierten Bundesgerichtsurteil (vorstehend Erw. 5.3.2) ist mithin nicht auszuschliessen, dass das Ökonomiegebäude parallel zur landwirtschaftlichen und/oder nach einer allfälligen Beendigung der nebenerwerblichen Landwirtschaft (durch den Beschwerdeführer wie auch durch einen allfälligen Rechtsnachfolger) zur Lagerung von Gerätschaften seiner Unternehmung zweckentfremdet verwendet wird.

**5.5.3** Die Erforderlichkeit des Zweckänderungsverbots wie auch des Beseitigungsrevers sind somit zu bejahen. Die Anordnung eines Zweckänderungsver-

botes zum einen wie auch ein Beseitigungsrevers für den Fall der Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit (durch den Beschwerdeführer oder einen Rechtsnachfolger) zum andern drängen sich auf, damit dem bedeutenden Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet Nachachtung verschafft werden kann. Ohne Beseitigungsrevers besteht zudem die Gefahr, dass das Gebäude, welches keine zweckmässige Verwendung mehr findet und daher zwangsläufig brach zu liegen hat, auch nicht mehr unterhalten wird und in der Nichtbauzone eine nichtzonenkonforme Bauruine droht; auch dies gilt es zu verhindern.

Anzufügen ist, dass der Regierungsrat die Erforderlichkeit des uneingeschränkten Rückbaus verneint hat und sie nur auf die Ausmasse der bestehenden Remise bejaht hat, die bestandesgeschützt sei (angefochtener Entscheid Erw. 3.4). Es ist zwar fraglich, ob diese Rechtsauffassung zutrifft. Namentlich wäre zu prüfen, ob mit dem Neubau eines Gebäudes, das sich - wie vorliegend - nicht auf das Wiederaufbaurecht stützt, nicht implizit das Wiederaufbaurecht betreffend die vorbestehende Baute untergeht (zur Problematik vgl. M. Gisler, Das Wiederaufbaurecht. Unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse im Kanton Schwyz, Zürich, 2003, S. 103 ff.). Indes ist dieser Frage nicht weiter nach zu gehen. Würde das Wiederaufbaurecht untergehen, müsste dies zu einer Verschlechterung (*reformatio in peius*) zu Ungunsten des Beschwerdeführers führen. Eine solche ist vor Verwaltungsgericht, das an die Parteianträge gebunden ist und weder zu Gunsten noch zu Ungunsten der Parteien über deren Begehren hinausgehen darf (§ 58 VRP), nicht zulässig.

**5.6** Vor dem Regierungsrat hat der Beschwerdeführer nicht geltend gemacht, die mutmasslichen Rückbaukosten nicht tragen zu können (angefochtener Beschluss Erw. 3.5). Vorliegend macht er die Unzumutbarkeit der Rückbauverpflichtung aus finanziellen Gründen geltend (Beschwerde S. 22 f. Ziff. 2.8.5.3). Der Beschwerdeführer widerlegt sich selbst, wenn er gleichzeitig vorbringt, die neue Remise soll über Jahre Bestand haben und seinem landwirtschaftlichen Betrieb zur Verfügung stehen. Unter dieser Prämisse drohen keine Rückbaukosten bzw. dürften solche erst anfallen, wenn die Remise bereits (längst) amortisiert ist. Abgesehen davon macht der Beschwerdeführer keine Angaben weder zu den approximativen Baukosten noch zu allfälligen Abbruchkosten. Im Weiteren ist davon auszugehen, dass die für die in Holzbauweise erstellte Remise verwendeten Balken und Bauteile Wiederverwendung finden könnten, sollte der Beseitigungsrevers schon bald nach dem Bau der Remise greifen. Soweit der Beschwerdeführer (zu Recht) bautechnische Schwierigkeiten betreffend die Rückführung des Neubaus auf die Dimensionen der bestehenden Remise (ohne gänzlichen Abbruch des Neubaus) geltend macht, hat es der Regierungsrat ihm anheimgestellt

für den Fall, dass der Beseitigungsrevers greifen sollte, die neue Remise "zu entfernen oder auf das Ausmass" der bestandesgeschützten Remise zurückzuführen.

Die Zumutbarkeit des Beseitigungsrevers ist somit ebenfalls zu bejahen. Inwiefern das Zweckänderungsverbot nicht zumutbar sein könnte - was auch vom Beschwerdeführer zu Recht nicht geltend gemacht wird - ist nicht ersichtlich.

**5.7** Auflösende Bedingungen, unter denen eine Bewilligung erteilt worden ist, wie auch die Verpflichtung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes werden von der zuständigen kantonalen Behörde bei Bewilligungen im Zusammenhang mit Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen im Grundbuch auf dem betroffenen Grundstück angemerkt (Art. 44 Abs. 1 lit. b und c RPV). Ebenso kann die zuständige kantonale Behörde weitere Eigentumsbeschränkungen, insbesondere Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen, sowie Bedingungen und Auflagen anmerken lassen (Art. 44 Abs. 2 RPV).

Angesichts dieser klaren gesetzlichen Grundlage, welche bereits der Regierungsrat zitiert hat, kann das Argument des Beschwerdeführers, die Anmerkung im Grundbuch sei sinnlos und verstosse gegen das Ziel, das Grundbuch frei von unnützen Einträgen bzw. Anmerkungen zu halten, nicht verfangen (Beschwerde S. 18 Ziff. 2.8.4.1).

**5.8** Die Beschwerdeinstanz im Verwaltungsbeschwerdeverfahren ist nicht an die Anträge der Parteien gebunden. Sie kann die Verfügung oder den Entscheid zugunsten oder zuungunsten einer Partei ändern (§ 49 VRP). Die Rüge einer unzulässigen reformatio in peius im regierungsrätlichen Beschwerdenverfahren (Beschwerde S. 25 Ziff. 4) erweist sich als unbegründet.

**6.** Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist daher abzuweisen.

**7.** Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden dem Verfahrensausgang entsprechend dem Beschwerdeführer auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP). Eine Parteientschädigung ist ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend nicht zuzusprechen (§ 74 Abs. 1 VRP).

**Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Er hat einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, so dass 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 Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde\* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
  - den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R)
  - an den Gemeinderat Reichenburg (R)
  - den Regierungsrat
  - das Sicherheitsdepartement
  - das kantonale Amt für Raumentwicklung
  - und das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern (A).

Schwyz, 21. September 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: 4. Oktober 2018