

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2019 67

## Entscheid vom 24. Oktober 2019

---

Besetzung

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

---

Parteien

A. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. B. \_\_\_\_\_,

### gegen

1. **Gemeinderat Arth**, Rathausplatz 6, Postfach 263, 6415 Arth,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,  
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,  
Postfach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung Küche; Wiederherstellung)

## **Sachverhalt:**

**A.** A.\_\_\_\_\_ ist Eigentümer der in der Landwirtschaftszone gelegenen Liegenschaft KTN 001. Am 28. September 1978 (bzw. 2.10.1978 gemäss Baugesuchsmappe) erteilte der Gemeinderat Arth (mit Zustimmung des Amtes für Umweltschutz vom 12.9.1978) die Baubewilligung für die Erstellung eines Einfamilienhauses (mit einer Wohnung), welche konsumiert wurde (RR-act. II/01). Mit Baubewilligung vom 26. März 1984 wurde (mit Bewilligung des Justizdepartements vom 21.2.1984) vom Gemeinderat der Dachstockausbau (Erstellung einer Zweitwohnung) im bisherigen Einfamilienhaus auf KTN 001 genehmigt (RR-act. II/01). Von dieser Bewilligung wurde kein Gebrauch gemacht (vgl. Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung [ARE] vom 3.9.2018 S. 3; RR-act. III/01). Mit Verfügung des ARE vom 8. Februar 1990 und vom 7. Oktober 1991 wurde die Bewilligung für die Aufstockung des Wohnhauses verweigert. Die dagegen eingereichte Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat wurde mit Beschluss Nr. 369 vom 18. Februar 1992 abgewiesen. Am 12. September 1994 wurde vom Gemeinderat (sowie vom Meliorationsamt am 20.7.1994) erneut der Umbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken (Zweitwohnung) sowie der Einbau einer Dachlukarne bewilligt. Die Baukontrolle erfolgte am 23. Mai 1995 (RR-act. II/01).

**B.** Im Rahmen der Gebäude- und Registerharmonisierung hat der Gemeinderat Arth im März 2016 festgestellt, dass sich im Zweifamilienhaus auf KTN 001 eine dritte Wohnung befindet, für welche keine Baubewilligung vorliegt. Daraufhin wurde A.\_\_\_\_\_ am 21. Oktober 2016 aufgefordert, für die zusätzliche Wohnung ein ordentliches Baugesuch einzureichen. Nach mehrmals erfolgter Fristerstreckung wies der Gemeinderat A.\_\_\_\_\_ mit Beschluss vom 19. Juni 2017 an, bis 31. Juli 2017 ein ordentliches Baugesuch für die unbewilligte Kleinwohnung im Erdgeschoss des Zweifamilienhauses einzureichen; unter Strafandrohung.

**C.** Am 13. Juli 2017 reichte A.\_\_\_\_\_ das Baugesuch für eine unbewilligte Kleinwohnung bzw. dritte Wohneinheit ein. Mit Schreiben vom 5. September 2017 gewährte das ARE A.\_\_\_\_\_ das rechtliche Gehör, welches am 30. Mai 2018 wahrgenommen wurde. Am 14. Juni 2018 wurde erneut das rechtliche Gehör gewährt, woraufhin am 10. Juli bzw. 13. August 2018 die Bauherrschaft bzw. deren Vertreter Stellung nahm.

**D.** Mit Gesamtentscheid vom 3. September 2018 hat das ARE was folgt verfügt:

1. Die kantonale Baubewilligung für das Baugesuch B2017-0913 von A. \_\_\_\_\_ für den Einbau einer dritten Wohneinheit wird im Sinne der Erwägungen und unter den Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen gemäss Kap. II., Ziffern 1 ff. verweigert.
2. Zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes sind folgende Massnahmen erforderlich:
  - Die Küche im Kellergeschoss ist vollständig zu entfernen. Dabei sind sämtliche Küchengeräte wie Herd, Geschirrspülmaschine, Lavabo, Armaturen usw. sowie der Dampfabzug auszubauen.
  - Die Lüftungsöffnung für den Abzug ist zuzumauern. Die Wasseranschlüsse sind bis auf Putz zu entfernen und zu plombieren. Alternativ sind die Wasseranschlüsse bis unter Putz zurückzuführen und die Öffnungen zuzumauern.
3. Für die Ausführung der Massnahmen gemäss Dispositiv-Ziffer 2 wird dem Gesuchsteller eine Frist von neun Monaten ab Rechtskraft dieser Verfügung eingeräumt.
4. Kommt der Verfügungsempfänger den Aufforderungen gemäss Dispositivziffern 2. und 3. nicht vollständig oder nicht fristgerecht nach,
  - a) wird dieser nach Art. 292 Strafgesetzbuch (SR 311.0, StGB) beim zuständigen Bezirksstaatsanwalt verzeigt. Danach wird mit Busse bestraft, wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafandrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet;
  - b) wird diesem für jeden Tag der Nichterfüllung eine Ordnungsbusse zwischen CHF 100.00 bis CHF 200.00 angedroht; der Gemeinderat hat die Höhe der Busse in seiner Verfügung konkret festzusetzen und nach Massgabe von § 79 Abs. 3 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 6. Juni 1974 (SRSZ 234.110, VRP) monatlich die definitive Bussenfestlegung vorzunehmen;
  - c) erfolgt Ersatzvornahme durch den Gemeinderat auf Kosten des Verfügungsempfängers.
5. Der Gemeinderat Arth wird mit dem Vollzug beauftragt. Der Abschluss der Rückführungsarbeiten ist der Baugesuchszentrale zu melden.
6. Gebühren
7. Strafanzeige
8. Rechtsmittelbelehrung
9. Zustellung

**E.** Der Beschluss der Baukommission der Gemeinde Arth vom 7. September 2018 lautete wie folgt:

1. Das eingereichte Baugesuch von A. \_\_\_\_\_, vertreten durch Dr. iur. B. \_\_\_\_\_, wird gestützt auf den kantonalen Gesamtentscheid vom 3. September 2018, abgelehnt.
2. Der kantonale Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung Schwyz vom 3. September 2018 bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses.

3. Wiederherstellungsfrist
4. Vollstreckungsandrohung
5. Die Fertigstellung der Rückführungsarbeiten ist dem Bausekretariat frühzeitig (vor Ablauf der Frist) zu melden.
- 6.-7. Gebühren / Rechtsmittelbelehrung / Zustellung

**F.** Gegen diesen Beschluss liess A. \_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 1. Oktober 2018 beim Regierungsrat des Kantons Schwyz Verwaltungsbeschwerde erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss des Gemeinderats (recte: der Baukommission) Arth vom 7. September 2018 sei vollumfänglich aufzuheben und es sei die Baubewilligung für die bescheidene Kochgelegenheit im bewilligten Angestelltenzimmer zu erteilen.
2. Eventuell sei auf Abbruchmassnahmen zu verzichten.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Kantons Schwyz.

**G.** Mit Beschluss (RRB) Nr. 166/2019 vom 12. März 2019 wies der Regierungsrat die Beschwerde ab (Disp.-Ziff. 1) und auferlegte die Verfahrenskosten (inkl. Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1'500.-- dem Beschwerdeführer (Disp.-Ziff. 2). Parteientschädigungen wurden keine zugesprochen (Disp.-Ziff. 3).

**H.** Gegen diesen RRB (Versand am 20.3.2019) lässt A. \_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 8. April 2019 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben, mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss des Regierungsrates Nr. 166/2019 vom 12. März 2019 und der Baukommission Arth vom 7. September 2018 seien vollumfänglich aufzuheben und es sei die Baubewilligung für die bescheidene Kochgelegenheit im bewilligten Angestelltenzimmer zu erteilen; eventuell sei festzustellen dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nicht zulässig ist.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Kantons Schwyz.

**I.** Am 11. April 2019 beantragt das ARE die Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unter Kostenfolge zu Lasten des Beschwerdeführers. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 30. April 2019, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers abzuweisen. Am 1. Juli 2019 lässt der Beschwerdeführer die Replik einreichen. Mit Schreiben vom 3. Juli 2019 verzichtet das Sicherheitsdepartement auf eine weitere Stellungnahme.

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

**1.1** Am 28. September 1978 erteilte der Gemeinderat Arth die Baubewilligung für ein Einfamilienhaus auf KTN 001. Gemäss Planunterlagen vom 16. April 1978 waren im Erdgeschoss vier (Schlaf-)Zimmer, ein Wohn-, ein Esszimmer, eine Küche sowie zwei Badezimmer vorgesehen. Im Kellergeschoss waren neben einer Doppelgarage ein Luftschutzraum, ein Wasch-, ein Heizraum, ein Badezimmer (mit Dusche und WC), ein Bastel- bzw. Werkstattraum sowie ein Angestelltenzimmer vorgesehen (RR-act. II/01).

Beim am 26. März 1984 bewilligten Dachstockausbau am bestehenden Wohnhaus auf KTN 001, waren gemäss Planunterlagen vom 21. November 1983 auf der Südseite ein Schleppdach sowie insgesamt fünf Zimmer (inkl. Wohnzimmer), eine Küche mit Essbereich sowie zwei Badezimmer geplant (RR-act. II/01). Von dieser Bewilligung wurde kein Gebrauch gemacht (vgl. Gesamtentscheid des ARE vom 3.9.2018 S. 3; RR-act. III/01).

Mit Baubewilligung vom 12. September 1994 wurde der Aus- bzw. Umbau des Dachgeschosses des bestehenden Hauses auf KTN 001 zu einer (Zweit-)Wohnung mit vier Zimmern (inkl. Wohnzimmer), einer Küche, einem Abstellraum sowie zwei Badezimmern genehmigt. Die Baukontrolle erfolgte am 23. Mai 1995 (RR-act. II/01).

**1.2** Am 13. Juli 2017 reichte der Beschwerdeführer ein Baugesuch für eine bereits erstellte Kleinwohnung bzw. dritte Wohneinheit im bestehenden Haus auf KTN 001 ein. Gemäss Baubeschrieb sowie Planunterlagen wurde zwischen dem bestehenden Angestelltenzimmer und dem bestehenden, angrenzenden Bastelraum eine diese Räume verbindende Türe eingebaut und das "Studio" mit einer Kochgelegenheit ausgerüstet.

**2.** Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB im Wesentlichen festgehalten, der Beschwerdeführer habe im separaten Angestelltenzimmer im Kellergeschoss vermutlich zwischen 1994 und 2016 eine Küchenzeile sowie eine Verbindungstüre zum angrenzenden Bastelraum eingebaut. Anschliessend habe er die Wohnung an eine nicht in der Landwirtschaft tätige Person vermietet (Erw. 1).

Unbestritten sei, dass der Einbau einer Küchenzeile in das bestehende Angestelltenzimmer inkl. neuem Zugang zum angrenzenden Bastelraum baubewilligungspflichtig sei, dass die bereits ausgeführten Bauarbeiten formell baurechtswidrig seien und auch, dass die Vorinstanzen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt hätten (Erw. 2ff.).

Es liege kein landwirtschaftliches Gewerbe vor (der landwirtschaftliche Betrieb weise gemäss der Betriebsstrukturdatenerhebung vom Mai 2017 ein Arbeitsaufkommen von lediglich 0.6744 SAK auf, welches unter der Grenze von 0.75 SAK gemäss § 22 Abs. 2 des Gesetzes über die Landwirtschaft [LG; SRSZ 312.100] vom 26.11.2003 liege). Dem Beschwerdeführer könne somit gestützt auf Art. 16a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 keine Wohnung in der Landwirtschaftszone bewilligt werden. Mittlerweile sei das gesamte Zweifamilienhaus des Beschwerdeführers in der Landwirtschaftszone nicht mehr zonenkonform, weil der Landwirtschaftsbetrieb die Gewerbegrenze von § 22 Abs. 2 LG nicht (mehr) erreiche. Jede Erweiterung des bestehenden Wohnraumes - soweit der Beschwerdeführer diesen für sich selber respektive seine Familienangehörigen geltend mache - sei somit ebenfalls zonenwidrig und könne deshalb gestützt auf Art. 16a RPG nicht bewilligt werden. Soweit der Beschwerdeführer beabsichtige, das separate Angestelltenzimmer an Personen zu vermieten, welche nicht in der Landwirtschaft tätig seien, könne dafür sowieso keine Bewilligung nach Art. 16a RPG erteilt werden, da es sich dabei ebenfalls um eine zonenwidrige (Um-)Nutzung handle (Erw. 3.4). Unbestritten sei des Weiteren, dass das Zweifamilienhaus des Beschwerdeführers in der Landwirtschaftszone rechtmässig errichtet worden und in seinem Bestand geschützt sei (Bestandesgarantie gemäss Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18.4.1999). Bauliche Veränderungen, welche über die blosser Werterhaltung hinausgehen würden, sowie bauliche Erweiterungen und baupolizeilich bedeutsame Zweckänderungen seien von der verfassungsmässigen Besitzstandsgarantie jedoch nicht gedeckt. Dass der Einbau einer kompletten Küchenzeile in das bestehende Angestelltenzimmer über die verfassungsmässige Besitzstandsgarantie hinausgehe, sei offensichtlich. Gegenteiliges mache der Beschwerdeführer zu Recht nicht geltend (Erw. 3.5).

Für die bereits ausgeführten baulichen Veränderungen könne keine nachträgliche Baubewilligung erteilt werden (Erw. 4.2 ff.). Die Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung seien nicht bedeutungslos. Die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen seien verhältnismässig. Auf die Entfernung der Verbindungstüre zum Bastelraum sei verzichtet worden. Zudem sei die Frist von neun Monaten ab Rechtskraft sehr grosszügig bemessen (Erw. 5.2).

Gegen die Vollstreckungsandrohungen wehre sich der Beschwerdeführer nicht. Es seien überdies keine Anhaltspunkte ersichtlich, welche die Vollstreckungsandrohung als unrechtmässig bzw. unverhältnismässig erscheinen lassen würde, weshalb sich weitere Ausführungen hierzu erübrigten (Erw. 6).

**3.** Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers macht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 8. April 2019 (S. 6ff.) geltend, dass sich die Ehefrau des Beschwerdeführers (welcher am 30.3.2018 einen Hirnschlag erlitten habe, wodurch sein Erinnerungsvermögen und seine Beweglichkeit, auch seine Gehfähigkeit beeinträchtigt worden seien) nach dem ablehnenden RRB an die gemeinsame Tochter gewandt habe. Diese habe in den Bauunterlagen des Beschwerdeführers den Werkvertrag für die sanitären Anlagen aus dem Jahr 1979 sowie die Abrechnung der elektrischen Anlagen aus dem Jahr 1980 auffinden können. Aus diesen Unterlagen gehe eindeutig hervor, dass die bescheidene Küche im Kellergeschoss im Angestelltenzimmer bereits mit der Errichtung des Hauses im Jahr 1979/80 gebaut worden sei. Die Küche sei somit in ihrem Bestand geschützt. Spätestens 30 Jahre nach der Errichtung einer widerrechtlichen Baute sei die Rechtssicherheit derart stark zu gewichten, dass eine Rückbauanordnung verwirkt sei. Es sei gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung möglich einen baurechtswidrigen Zustand nach 30 Jahren zu ersitzen. Ein wichtiger Grund, welcher im Sinne des Bundesgerichts gegen die Verwirkungsfrist sprechen würde, sei nicht ersichtlich. Insbesondere stünden der Ersitzung der bescheidenen Küche kein Schutz sogenannter Polizeigüter, keine Beeinträchtigung der Umwelt oder der Schutz des Ortsbildes/Landschaft entgegen. Der Umbau im Jahr 1994 habe keinen Einfluss auf die Verwirkungsfrist der bescheidenen Küche im Kellergeschoss gehabt, weil der Einbau der Wohnung im Dachstock keinen Einfluss auf die Grösse, die Funktion und die Raumeinteilung des Angestelltenzimmers im Keller haben könne. Folglich habe der Beschwerdeführer ein Recht auf die Küche im Kellergeschoss ersessen und die Möglichkeit einen Rückbau anzuordnen sei verwirkt.

**4.1** Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 Abs. 1 RPG sowie § 75 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987). Bauten und Anlagen werden namentlich dann geändert, wenn sie äusserlich umgestaltet, erweitert, erheblich umgebaut oder einer neuen, baupolizeilich bedeutsamen Zweckbestimmung zugeführt werden (§ 75 Abs. 2 PBG). Eine Nutzungsänderung ist auch dann bewilligungspflichtig, wenn sie nicht äusserlich wahrnehmbar ist bzw. keine baulichen Veränderungen mit ihr einhergehen (Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 268). Ist ein baurechtserhebliches Verhalten trotz bestehender Bewilligungspflicht nicht vollumfänglich durch eine formell einwandfreie Bewilligung gedeckt, ist es formell rechtswidrig (vgl. VGE III 2018 232 vom 25.7.2019 Erw. 2.2.1 m.w.H.; Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 614 ff.). Materielle Baurechtswidrigkeit liegt demgegenüber vor,

wenn ein baurechtlich bedeutsames Verhalten gegen materielles Recht verstösst, das auf ein Bauvorhaben anwendbar ist (vgl. VGE III 2018 232 vom 25.7.2019 Erw. 2.2.1 mit Hinweis auf Mäder, a.a.O., Rz. 623 f.).

**4.2** Stellt die Behörde eine formell rechtswidrige Bautätigkeit (bzw. ein formell rechtswidriges baurechtserhebliches Verhalten) fest, hat sie die Pflicht, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Es ist demzufolge Sache der (Bau-)Behörde, das nachträgliche Baubewilligungsverfahren von Amtes wegen einzuleiten und durchzuführen. Ein nachträgliches Baugesuch im Sinne eines förmlichen Antrages ist zur Verfahrenseinleitung nicht notwendig (Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Ziff. 2.6 S. 120 f.; Berner, Luzerner Planungs- und Baurecht, Bern 2012, Rz. 1076 S. 354; Baumann, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 159 N 38; vgl. Waldmann, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 6.8). Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist zu prüfen, ob die formelle Widerrechtlichkeit durch die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung beseitigt werden kann (vgl. VGE III 2018 232 vom 25.7.2019 Erw. 2.2.2 u.a. mit Hinweis auf Beeler, Die widerrechtliche Baute, Zürich 1984, S. 62 f.).

Zum nachträglichen Baubewilligungsverfahren gehört auch die Prüfung einer nachträglichen Ausnahmegewilligung (betreffend Ausnahmen innerhalb der Bauzone vgl. § 73 PBG bzw. für Ausnahmen ausserhalb der Bauzone vgl. Art. 24ff. RPG). Als nachträgliche Ausnahmegründe können grundsätzlich jedoch nur jene Gründe berücksichtigt werden, die auch vor der Erstellung der Baute hätten vorgebracht werden können (vgl. VGE III 2018 232 vom 25.7.2019 Erw. 2.2.2 mit Hinweisen, u.a. auf Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, S. 140 f.).

**4.3** Nicht mehr Bestandteil des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens, wohl aber der Sachverfügung, welche sich von der Vollstreckungsverfügung abgrenzt, sind die Wiederherstellungsmassnahmen (Jaag, in: Griffel, Kommentar VRG, Zürich / Basel / Genf 2014, Vorbemerkungen zu §§ 29-31 N 12 f., § 30 N 80 ff.). Formell rechtswidrige Bauten, die nachträglich nicht bewilligt werden können, müssen grundsätzlich beseitigt werden (BGE 136 II 359 Erw. 6 mit Hinweisen). Diese Rechtsprechung gilt analog auch betreffend die widerrechtliche Nutzung.

**5.1** In den vorinstanzlichen Verfahren war grundsätzlich unbestritten, dass die Küche im Angestelltenzimmer und die Türe zum angrenzenden Bastelraum im Kellergeschoss im Zeitraum zwischen 1994 und 2016 ohne Baubewilligung erstellt wurden.

Hierzu wurde im Gesamtentscheid des ARE vom 3. September 2018 (S. 5f.) insbesondere festgehalten, dass in den Planunterlagen von 1994 im Kellergeschoss bzw. im Angestelltenzimmer noch keine Küche eingetragen und folglich auch nicht bewilligt war. Selbst wenn die Wohneinheit im Keller gleichzeitig mit dem Ausbau des Dachgeschosses errichtet worden sei, bestünde diese erst seit 24 Jahren. Es seien keine Anhaltspunkte vorhanden, die vermuten liessen, dass die Küche im Kellergeschoss schon seit mehr als 30 Jahren bestehe. Ein entsprechender Beweis sei jedenfalls nicht erbracht worden. Deshalb müsse davon ausgegangen werden, dass die Wohnung im Kellergeschoss noch nicht ersessen sei und entsprechende Rückführungsmassnahmen zulässig seien.

Der Beschwerdeführer bestritt diese Ausführungen in der Verwaltungsbeschwerde nicht (vgl. RR-act. I/01, insbesondere S. 6). Erst im vorliegenden Verwaltungsgerichtsverfahren macht der Beschwerdeführer geltend, dass die Küche im Angestelltenzimmer bereits mit der Errichtung des Hauses im Jahr 1979/80 gebaut worden sei und reicht neue Unterlagen bzw. einen Werkvertrag betreffend sanitäre Anlagen vom 13. Juni 1979 sowie eine Abrechnung betreffend elektrische Installationen vom 23. Juli 1980 (Bf-act. VG-Beilage 4 und 5) ein.

Es handelt sich vorliegend somit um neue Vorbringen, deren Zulässigkeit nachfolgend zu prüfen ist.

**5.2** Gemäss § 57 VRP können die Parteien im Verwaltungsgerichtsverfahren neue Tatsachen und Beweismittel geltend machen. Zudem verlangt die Rechtsweggarantie von Art. 29a BV (und Art. 110 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005) eine uneingeschränkte Sachverhalts- und Rechtskontrolle durch mindestens ein Gericht (vgl. auch VGE III 2018 226 vom 24.4.2019 Erw. 3.1.3; Donatsch, in: Griffel, a.a.O., § 52 N 29). Das Vorbringen neuer Tatsachenbehauptungen vor Verwaltungsgericht kann daher nicht rechtsmissbräuchlich sein; es kann allenfalls bei der Kostenaufgabe berücksichtigt werden. Es steht der beschwerdeführenden Partei damit auch offen, gestützt auf neue Tatsachen das (unveränderte) Rechtsbegehren auf neue Rechtsgründe zu stützen, sofern sich daraus keine unzulässige Änderung des Streitgegenstands ergibt. Das ist der Fall, sofern nicht auf einen wesentlich verschiedenen, ausserhalb des Streitgegenstands liegenden Sachverhalt abgestellt und kein wesentlich abweichender Rechtsgrund geltend gemacht wird (vgl. dazu Donatsch, a.a.O., § 52 N 16f.; Waldmann / Bickel, in: Waldmann / Weissenberger, Praxiskommentar zum Verwaltungsverfahrensgesetz, 2. Aufl., Zürich / Basel / Genf 2016, Art. 32 N 17; vgl. auch BGE 136 II 165 Erw. 5; Sutter, in: Auer et al., Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren [VwVG], Zürich / St. Gallen 2008, Art. 32 N 10).

**5.3** Der Beschwerdeführer macht nun vor Verwaltungsgericht unter Einreichung neuer Beweismittel erstmals geltend, dass die Küche im Angestelltenzimmer bereits vor 1994 bzw. in den Jahren 1979/1980 erstellt wurde. Nachdem die fragliche Küche zusammen mit dem Haus im Jahr 1979/1980 erstellt worden sei, wäre die Baubewilligung anhand des damals geltenden Rechts zu erteilen. Es sei entsprechend zu prüfen, ob beim ursprünglichen Baugesuch für das Haus auch die Küche im Angestelltenzimmer hätte errichtet werden dürfen, was zweifellos der Fall sei, zumal die geltenden Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzone erst mit dem RPG, im Jahr 1980, in Kraft getreten und deshalb nicht anzuwenden seien. Sollte wider Erwarten die Baubewilligung nicht erteilt werden, habe der Beschwerdeführer ein Recht auf die Küche im Kellergeschoss ersessen und die Möglichkeit, einen Rückbau anzuordnen sei verwirkt.

Sowohl der vom Beschwerdeführer mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde neu geltend gemachte Sachverhalt als auch die geänderte rechtliche Begründung liegen im Rahmen des vorliegenden Streitgegenstandes, sind somit zulässig und zu berücksichtigen.

**6.** Zu prüfen ist zunächst, welches Recht bzw. ob das am 1. Januar 1980 im Kraft getretene RPG im vorliegenden nachträglichen Baubewilligungsverfahren anzuwenden ist.

**6.1** Der Beschwerdeführer macht geltend, dass aus den neuen Beweismitteln, insbesondere dem Werkvertrag für die sanitären Anlagen zum Wohnhaus vom 13. Juni 1979 und der Abrechnung hinsichtlich elektrischer Installationen vom 23. Juli 1980, eindeutig hervorgehe, dass die Küche im Kellergeschoss bzw. im Angestelltenzimmer zusammen mit dem Einfamilienhaus im Jahr 1979/1980 erbaut wurde und gemäss Bundesgericht für die Beurteilung der Baubewilligung das Recht anzuwenden sei, welches beim Bau oder Umbau der Küche in Kraft war, sofern das neuere Recht nicht günstiger war. Folglich wäre zu prüfen gewesen, ob beim ursprünglichen Baugesuch für das Haus auch die bescheidene Küche im Angestelltenzimmer hätte errichtet werden dürfen. Dies sei gemäss den damals geltenden gesetzlichen Bestimmungen zweifellos der Fall, indem die komplizierten Regelungen bezüglich des Bauens ausserhalb der Bauzonen erst mit dem RPG gekommen seien, welches sodann erst im Jahr 1980 in Kraft getreten sei. Das RPG könne vorliegend nicht angewendet werden, weil die Küche zusammen mit dem Haus errichtet worden sei, welches zweifellos unter das alte Recht falle.

Demgegenüber hält der Regierungsrat vernehmlassend fest, dass aus den vom Beschwerdeführer neu eingereichten Unterlagen nicht eindeutig hervorgehe,

dass die Küche bereits 1979 eingebaut worden sei. Vielmehr sei anzunehmen, dass die Küche erst nach 1994 eingebaut worden sei. Dies ergebe sich aus den Planunterlagen von 1994 zum Dachstockausbau, in welchen im Angestelltenzimmer keine Küchenzeile eingezeichnet sei.

**6.2** Aus dem vom Beschwerdeführer eingereichten Werkvertrag für sanitäre Anlagen vom 13. Juni 1979 (Bf-act. 4) ergibt sich, dass für eine Küche im Kellergeschoss eine Spültischgarnitur offeriert wurde bzw. vorgesehen war. Daraus lässt sich jedoch nicht abschliessend entnehmen, ob bzw. wann eine solche erstellt wurde. Des Weiteren wurde mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 8. April 2019 eine Abrechnung betreffend elektrischer Installationen an einem Einfamilienhaus vom 23. Juli 1980 adressiert an den Beschwerdeführer eingereicht. Daraus ergibt sich, dass bei einer "Einzimmer-Wohnung" u.a. elektrische Anschlüsse für einen Kochherd erstellt wurden. Allerdings lässt sich auch dieser Abrechnung nicht zweifelsohne entnehmen, ob bzw. wann der Kochherd bzw. die Küche tatsächlich eingebaut wurde, zumal sich der Abrechnung keine Kosten für den Kochherd selbst entnehmen lassen. Der Beschwerdeführer macht in der Verwaltungsbeschwerde vom 1. Oktober 2018 selbst geltend, dass die für die umstrittene Küche nötigen Leitungen und Anschlüsse bereits gestützt auf die Raumplanungsbewilligung des Angestelltenzimmers vorgebracht wurden (vgl. S. 7 3. Abs. und S. 11 2. Abs.). Des Weiteren hat der Beschwerdeführer mit Baugesuch vom 13. Juli 2017 (und somit vor seinem Hirnschlag) gegenüber der Gemeinde ausgeführt, dass er (erst) später (nach dem Hausbau im Jahr 1979) die Räumlichkeiten im Keller angepasst habe (vgl. RR-act. II/01). Sodann lässt sich auf den vom Beschwerdeführer mit Stellungnahme vom 1. Juli 2019 eingereichten Fotos (welche von 1989 und 1991 und somit nach dem fraglichen Zeitraum datieren) keine Küche erkennen, indes ist jedoch die Türe zwischen Bastelraum/Werkstatt und Angestelltenzimmer erkennbar. Selbst wenn im konkreten Fall Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass die vorliegend streitige Küche bereits 1979/1980 erstellt wurde, sprechen nicht nur die erwähnten Vorbringen des Beschwerdeführers selbst, sondern weitere gewichtige Punkte gegen diese Annahme. Immerhin wurde im Jahr 1983 ein Baugesuch für den Dachstockausbau bzw. eine "Zweitwohnung" (vgl. Verfügung des Amtes für Umweltschutz vom 9.3.1984 Erw. 3 sowie Verfügung des Justizdepartements des Kantons Schwyz vom 21.2.1984) eingereicht, wobei die Bewilligung nicht konsumiert wurde. Daraufhin wurde im Jahr 1994 ein weiteres Baugesuch für den Ausbau des Dachgeschosses zu einer 4-Zimmer-Wohnung eingereicht, dessen Pläne eine Küche im Angestelltenzimmer im Kellergeschoss nicht ausweisen. Nachdem es im Baubewilligungsverfahren 1994 um eine zusätzliche Wohnung in der Land-

wirtschaftszone sowie um die Frage des Generationenwechsels bzw. eine zusätzliche Wohnung für die abtretende Generation ging (vgl. bereits Verfügung des Justizdepartements des Kantons Schwyz vom 21.2.1984, wonach durch den Dachstockausbau eine zweite landwirtschaftliche Wohnung, der sogenannte Altenteil, geschaffen werde), wäre der Umstand eines bereits zu einer Wohnung ausgebauten Angestelltenzimmers, entgegen den Vorbringen des Beschwerdeführers (vgl. Stellungnahme vom 1.7.2019 S. 2), sehr wohl relevant und somit auszuweisen gewesen.

**6.3** Wie der Beschwerdeführer zutreffend geltend macht ist für ein Bauwerk dasjenige Recht massgebend, das bei seiner Errichtung bzw. Änderung in Kraft war. Dafür spricht, dass es mit dem Gebot der Verhältnismässigkeit und Gleichbehandlung kaum vereinbar wäre, wenn aufgrund eines nachträglich verschärften Rechts eine Baute abgebrochen werden müsste, die zur Zeit, als sie erstellt wurde, zwar nicht bewilligt war, aber materiell den Bauvorschriften entsprach. Eine Ausnahme ist aber vorzusehen für den Fall, dass der Bauherr die Bewilligung nicht einholt, weil er weiss, dass vor der Erteilung der Bewilligung neues strengeres Recht in Kraft stehen wird. Ein solches Verhalten wäre in hohem Masse missbräuchlich und könnte keinen Rechtsschutz verdienen; es zu billigen, würde zu einer rechtsungleichen Behandlung aller Gesuchsteller führen, die den gesetzlich vorgeschriebenen Weg eingehalten haben (BGE 104 Ib 301 Erw. 5c).

Im vorliegenden Fall ist nicht rechtsgenügend erstellt, dass die umstrittene Küche sowie die Türe zwischen Bastelraum und Angestelltenzimmer im Kellergeschoss in Abweichung von der Baubewilligung tatsächlich mit dem ursprünglichen Einfamilienhaus im Jahre 1979/1980 errichtet wurden. Vielmehr ist vorliegend davon auszugehen, dass die unbewilligten Bauten erst nach 1980 erstellt wurden. Daran vermag auch ein Augenschein oder die Aussage der Tochter des Beschwerdeführers nichts zu ändern. Zudem bringt selbst der Beschwerdeführer nicht vor, dass die Küche eindeutig im Jahr 1979 und somit vor Inkrafttreten des RPG am 1. Januar 1980 erstellt wurde, zumal auch das bewilligte Einfamilienhaus erst 1980 fertiggestellt wurde. Demgemäss ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanzen das RPG angewendet haben. Nicht zu berücksichtigen ist dabei der Zeitpunkt der Baubewilligung (vom 28.9.1978) für das bewilligte und rechtmässig erstellte Einfamilienhaus (vgl. Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Zürich 1999, S. 176, wonach die später ohne Baubewilligung vorgenommenen baulichen Veränderungen am Bauwerk von der ursprünglich erteilten Baubewilligung nicht mehr gedeckt sind).

**6.4** Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, dass er ein Recht auf die Küche im Kellergeschoss ersessen habe und die Möglichkeit einen Rückbau anzuordnen verwirkt sei, ist hierzu auf die nachfolgenden Ausführungen (Erw. 8.4) zu verweisen.

**7.1** Der Regierungsrat hält im angefochtenen RRB die Voraussetzungen einer Bewilligung von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone zutreffend fest (vgl. Erw. 3ff.), worauf vorliegend verwiesen werden kann.

**7.2** Der Beschwerdeführer macht mit vorliegender Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 8. April 2019 lediglich noch geltend, dass Art. 16a RPG nicht anwendbar sei, weil das Recht vor Inkrafttreten des RPG anzuwenden sei. Dem kann vorliegend nicht gefolgt werden (vgl. vorstehende Erw. 6.3).

**7.3.1** Es ist unbestritten und steht fest, dass es sich beim landwirtschaftlichen Betrieb auf KTN 001 gemäss Betriebsstrukturdatenerhebung vom Mai 2017 nicht (mehr) um ein Gewerbe im Sinne von Art. 34 Abs. 3 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 28. Juni 2000 bzw. Art. 5 lit. a i.V.m. Art. 7 Abs. 1 Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) vom 4. Oktober 1991 und § 22 Abs. 2 LG handelt, weshalb neue bzw. bisher unbewilligte Bauten (oder Erweiterungen des bisherigen Wohnraums) gestützt auf Art. 16a RPG i.V.m. Art. 34 Abs. 3 RPV nicht bewilligungsfähig und bestehende bewilligte Bauten für den Wohnbedarf grundsätzlich nicht mehr zonenkonform sind.

Der Beschwerdeführer hat im regierungsrätlichen Verfahren vorgebracht, dass es sich bei der Küche im Angestelltenzimmer um eine zulässige bzw. zonenkonforme Baute im Sinne einer Wohnung für die abtretende Generation handle. Zum einen setzt auch eine solche das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes voraus. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass auf der fraglichen Liegenschaft KTN 001 bereits 1994 eine Zweitwohnung für die abtretende Generation, welche bereits damals insbesondere durch den heutigen Beschwerdeführer verkörpert wurde, bewilligt wurde. Der Bedarf an Wohnraum war somit auch für die abtretende Generation ab 1994 bereits gedeckt, selbst wenn das vorliegende Angestelltenzimmer ggf. in einem Zeitraum umgebaut wurde, als ein Bedarf an Wohnraum unter Berücksichtigung des Landwirtschaftsbetriebes noch geltend gemacht werden konnte. Immerhin wurde das Angestelltenzimmer ohne Küche mit der Baubewilligung von 1978 für zeitweise notwendige Angestellte für den Landwirtschaftsbetrieb erstellt. Bereits spätestens ab 1989 wohnte jedoch die Tochter des Beschwerdeführers im Angestelltenzimmer (vgl. Bf-act. VG-Beilage 6 bis 9). Der Beschwerdeführer machte demgemäss im Baugesuch vom 13. Juli 2017 geltend, dass er die Räumlichkeiten an die Bedürfnisse seiner heranwachsenden

(vier) Kinder angepasst habe. Sowohl im Baubewilligungsverfahren zur Zweitwohnung im Jahr 1994 als auch später bzw. bis heute macht der Beschwerdeführer (abgesehen hinsichtlich der abtretenden Generation) nicht geltend, aufgrund des Landwirtschaftsbetriebes auf eine Drittwohnung angewiesen zu sein. Spätestens ab 2015 wurde das erweiterte Angestelltenzimmer einer landwirtschaftsfremden Drittperson vermietet. Es ist somit beim Angestelltenzimmer weder bei Beurteilung nach den heutigen Umständen, noch unter Berücksichtigung eines früheren Zeitpunktes von zonenkonformen baulichen Veränderungen auszugehen.

**7.3.2** Dementsprechend hat der Regierungsrat in Bezug auf die 1978 und 1994 bewilligten beiden Wohnungen auf KTN 001 zu Recht auf die verfassungsrechtliche Bestandesgarantie verwiesen (vgl. angefochtener RRB Erw. 3.5).

Die verfassungsrechtliche Bestandesgarantie (Art. 26 BV) umfasst grundsätzlich die Möglichkeit, rechtmässig errichtete Bauten und Anlagen - im Rahmen der normalen Lebensdauer - in ihrem Bestand zu erhalten und die dafür nötigen Unterhaltsarbeiten vorzunehmen. Darunter fallen sämtliche Arbeiten zur Instandhaltung (Reparaturen) und Modernisierung (Renovationen), soweit Umfang, Erscheinung, Bestimmung und Wert der Anlage unverändert bleiben (Bundesgerichtsurteil 1C\_283/2017 vom 23.8.2017 Erw. 3.1).

Im konkreten Fall ist unbestritten und zutreffend, dass die unbewilligte Küche im Angestelltenzimmer sowie die Verbindungstüre zum benachbarten Bastelraum über notwendige Unterhaltsarbeiten hinausgehen bzw. nicht mehr unter die verfassungsrechtliche Bestandesgarantie fallen. Insbesondere mit dem Einbau der Küche im Angestelltenzimmer wurde eine von der Wohnung im EG unabhängige Wohneinheit erstellt, welche erst deshalb separat genutzt und somit an (nicht zeitweise auf dem Landwirtschaftsbetrieb tätige) Drittpersonen vermietet werden kann und auch wurde (vgl. RR-act. II/01, Liste des Einwohneramtes vom 16.10.2018, wonach im fraglichen Zweifamilienhaus auch C.\_\_\_\_\_ angestellt bei D.\_\_\_\_\_ AG, gemeldet war; vgl. auch Mietvertrag zwischen dem Beschwerdeführer und C.\_\_\_\_\_ per 1.12.2015 für eine 2.5-Zimmerwohnung).

**7.4** Nachdem die strittigen Bauten weder gestützt auf Art. 16a RPG noch Art. 26 BV bewilligt werden können, was unbestritten ist, hat der Regierungsrat im angefochtenen RRB geprüft, ob eine nachträgliche Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.

**7.4.1** Der Regierungsrat hat zutreffend - was vom Beschwerdeführer vorliegend auch nicht bestritten wird - dargelegt, dass Art. 24a bis c, Art. 24e und Art. 37a

RPG für das hier zu beurteilende Baugesuch nicht einschlägig sind (Erw. 4.2). Zu Art. 24c RPG ist insbesondere festzuhalten, dass sich die Bestandesgarantie nach dieser Bestimmung nur auf Bauten erstreckt, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt und aufgrund einer späteren Rechtsänderung zonenwidrig geworden sind, nicht aber auf Bauten, bei denen die Zonenwidrigkeit ohne Rechtsänderung, sondern allein durch tatsächliche Änderungen, wie namentlich die Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes, entstanden ist (BGE 129 II 396 Erw. 4.2.1).

**7.4.2** Im Weiteren hat der Regierungsrat unter Darlegungen der gesetzlichen Grundlagen (unter Einschluss von Rechtsprechung und Lehre), worauf zu verweisen ist (angefochtener Entscheid Erw. 4.2 bis 4.4), geprüft ob eine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 24d RPG erteilt werden kann.

Der Regierungsrat hat richtig dargelegt (vgl. angefochtener Entscheid Erw. 4.3 ff.), dass Art. 24d Abs. 1 RPG lediglich beabsichtigt, ehemals landwirtschaftlich genutzte Wohnbauten einer sinnvollen Weiterverwendung zuführen zu können. Dabei geht es nicht darum, den Besitzstand durch den Einbau weiterer Wohnungen zu mehren. Mit dem Einbau der Küche und der Verbindungstüre lässt sich das Angestelltenzimmer im Kellergeschoss als eigenständige Wohnung nutzen. Im Rahmen von Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG sind lediglich Erweiterungen zwar zulässig, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind. Um eine solche Erweiterung geht es vorliegend aber nicht, denn der Beschwerdeführer hat im bestehenden Wohnhaus bereits mehr als genug zeitgemässen Wohnraum zur Verfügung. Das Argument des Beschwerdeführers, er habe einen Hirnschlag erlitten und sei seither auf einen Rollstuhl bzw. auf die eigene Küche im Angestelltenzimmer angewiesen, kann nicht zu verfangen. Es ist somit nicht zu beanstanden, dass das ARE die nachträgliche Baubewilligung auch gestützt auf Art. 24d RPG verweigert hat (Erw. 4.3ff.).

Eine Ausnahmegewilligung gemäss dem Grundtatbestand von Art. 24 RPG fällt, wie der Regierungsrat ebenfalls zu Recht und soweit ersichtlich unbestritten (weder in der Verwaltungsbeschwerde vom 1.10.2018, noch in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 8.4.2019) festgehalten hat, klarerweise ausser Betracht. Die baulichen Veränderungen bzw. die Umnutzung des Angestelltenzimmers sind mithin nicht bewilligungsfähig. Der Ausbau des Angestelltenzimmers erweist sich formell und materiell als baurechtswidrig (Erw. 4.7).

**7.4.3** Der Beschwerdeführer hat bezüglich Art. 24d RPG i.V.m. Art. 42a RPV lediglich vorgebracht, dass die Küche im Angestelltenzimmer im Kellergeschoss zusammen mit dem Haus im Jahr 1979/1980 erstellt wurde und dadurch in ihrem

Bestand geschützt sei. Dementsprechend seien sämtliche Änderungen an dieser Wohneinheit ohne weiteres bewilligungsfähig.

Dieser Argumentation des Beschwerdeführers kann vorliegend nicht gefolgt werden, zumal der Bestandesschutz nur auf rechtmässig erstellte Bauten anwendbar ist. Derweil lässt sich den Akten entnehmen, dass das Zweifamilienhaus auf KTN 001 über zwei Wohnungen (mind. eine 5.5- bzw. 6-Zimmerwohnung [die Planunterlagen von 1979 und 1994 stimmen diesbezüglich nicht überein] im EG sowie eine 4.5-Zimmerwohnung im DG) sowie ein Bastel- und ein Angestelltenzimmer mit Bad im Kellergeschoss verfügt. Aus den Plänen ergibt sich zudem und ist auch unbestritten, dass die Wohnungen bzw. Zimmer in Grösse und Höhe sowie die Ausstattung (Küche, Badezimmer, Räumlichkeiten) eine zeitgemässe und auch landwirtschaftsfremde Wohnnutzung ohne weiteres ermöglichen. Die Zimmer im Kellergeschoss stehen sodann den Wohnungen im EG und DG weiterhin zusätzlich zur (Wohn-)Nutzung zur Verfügung. Es ist somit nicht ersichtlich, weshalb der Einbau einer Küche im Angestelltenzimmer im Kellergeschoss für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sein soll. Vielmehr wird damit die Wohnnutzung des Zweifamilienhauses durch zwei Parteien (zwei Wohneinheiten) auf eine (ganzjährige, separate bzw. voneinander unabhängige) Wohnnutzung durch drei Parteien (drei Wohneinheiten), welche mit der ursprünglich bewilligten Nutzung als Angestelltenzimmer nicht zu vergleichen ist, erweitert. Wie sich dem angefochtenen RRB zutreffend entnehmen lässt, geht es bei Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG i.V.m. Art. 42a Abs. 1 RPV nicht darum, den Besitzstand durch den Einbau weiterer Wohnungen zu mehren. Hinzu kommt, dass der Massstab hinsichtlich einer unumgänglichen Erweiterung ein objektiver ist. Auf die subjektiven Wünsche kommt es nicht an. Eine Erweiterung ist nur dann unumgänglich, wenn und soweit der aktuelle Zustand eine Vermietung oder einen Verkauf nicht zulassen würde und die Anforderungen an zeitgemässes Wohnen nicht erfüllt werden können (vgl. Muggli, in: Aemisegger et al., Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich / Basel / Genf 2017, Art. 24d N 18). Dass ein Zweifamilienhaus auch mit einem Rollstuhl zugänglich sein muss bzw. dass eine zusätzliche rollstuhlgängige Wohnung geschaffen werden muss, um ein zeitgemässes Wohnen gewährleisten zu können, trifft nicht zu bzw. hierauf besteht kein Anspruch (vgl. e contrario § 57 PBG; Art. 3 des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen [Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG; SR 151.3] vom 13.12.2002).

**7.5** Nach dem Gesagten ergibt sich, dass für die baulichen Veränderungen beim Angestelltenzimmer die Baubewilligung nicht erteilt werden kann.

**8.** Die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bedeutet eine Eigentumsbeschränkung und ist folglich nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV).

**8.1.1** Der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kommt gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungsrechts zu. Werden illegal errichtete, dem RPG widersprechende Bauten nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, so wird der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten, die nachträglich nicht bewilligt werden können, müssen deshalb grundsätzlich beseitigt werden (BGE 136 II 359 Erw. 6 mit Hinweisen). Bei der Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten sind indessen die allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts zu beachten. Zu ihnen gehören namentlich das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) sowie der Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV). Die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann insbesondere unterbleiben, soweit diese unverhältnismässig wäre. Überdies können Gründe des Vertrauensschutzes der Wiederherstellung entgegenstehen, oder sie kann aufgrund des Zeitablaufs verwirkt sein (BGE 136 II 359 Erw. 6-10; Urteil des BGer 1C\_135/2016 vom 1.9.2016 Erw. 3.3). Bei der Prüfung, ob ein Abbruch im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist, ist den kommunalen und kantonalen Behörden ein gewisser Ermessensspielraum zuzugestehen, wenn es um die Beurteilung lokaler Gegebenheiten geht und sich ausgesprochene Ermessensfragen stellen (vgl. Urteil des BGer 1C\_406/2012 vom 5.2.2013 Erw. 3.2).

Selbst ein Bauherr, der sich nicht in gutem Glauben befindet, kann sich gegenüber einem Abbruchbefehl auf den Verhältnismässigkeitsgrundsatz berufen. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (vgl. VGE III 2018 232 vom 25.7.2019 Erw. 2.2.2 u.a. m.H.a. Bundesgerichtsurteil 1A.199/2002 vom 26.9.2002 Erw. 2.1; BGE 123 II 248 Erw. 4a m.H.; VGE 1003/05 vom 28.4.2005 Erw. 1).

**8.1.2** Die bundesgerichtliche Rechtsprechung betreffend Wiederherstellungsmassnahmen bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone ist streng. So hat es die Nutzung zweier als landwirtschaftlicher Wohnraum bewilligter Wohnungen zu nichtlandwirtschaftlichen Wohnzwecken nicht als bewilligungsfähig im Sinne von Art. 24 ff. RPG beurteilt, unter anderem deshalb, weil die Wohnungen seit ihrem Bestehen nie landwirtschaftlich genutzt wurden, angeblich, weil sich die familiäre Situation des Betriebsleiters während der Bauphase veränderte. Das Bundesgericht stützte die Rückbauanordnung unter anderem deshalb, weil die Wohnungen ab Fertigstellung zweckwidrig genutzt wurden und folglich von Anfang an formell und materiell rechtswidrig waren. Es folgte, dass zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ein Abbruchbefehl in Frage komme, insbesondere, weil der Beschwerde führende Betriebsleiter nur mittelfristig eine landwirtschaftliche Nutzung in Aussicht stellen konnte. In diesem und in weiteren Entscheiden betonte das Bundesgericht auch stets die Bedeutung des Grundsatzes der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet als ein grundlegendes bzw. eines der grundlegendsten Prinzip(ien) des Raumplanungsrechts (Urteil des BGer 1C\_135/2016 vom 1.9.2016; vgl. auch BGE 141 II 245 Erw. 2.1 ff. + Erw. 7.5 f.; BGE 132 II 21 Erw. 6.4).

**8.1.3** Dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit hält ein Grundrechtseingriff stand, wenn er zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich ist und das verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln (Verhältnismässigkeit im engeren Sinne; Zumutbarkeit), d.h. den zu seiner Verwirklichung notwendigen Freiheitsbeschränkungen, steht (BGE 136 II 359 Erw. 9; BGE 132 II 21 Erw. 6.4; BGE 128 I 1 Erw. 3e/cc;). Die Gewichtung des öffentlichen Interesses an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands hängt von der Wichtigkeit der verletzten Bauvorschriften und dem Ausmass der Gesetzesverletzung ab. Erheblich (und in der Regel überwiegend) ist das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung bei einer Verletzung des grundlegenden Prinzips der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet (Bernhard Waldmann, FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 6.42 m.w.V. u.a. auf BGE 111 Ib 213 Erw. 6b, wonach es bei derartigen Verletzungen um "die Glaubwürdigkeit von Raumplanung und Rechtsstaat" geht). Ein Wiederherstellungsbefehl erweist sich dann als unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom Gesetz gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch die Wiederherstellung entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (BGE 132 II 21 Erw. 6.4; BGE 123 II 248 Erw. 4a; Urteil des BGer 1C\_405/2012 vom 5.2.2013 Erw. 3.3).

**8.2** Das ARE hat mit Verweigerung der Baubewilligung im Gesamtentscheid vom 3. September 2018 Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen

Zustandes verfügt. Demgemäss sei die Küche im Kellergeschoss vollständig zu entfernen. Hierzu sind sämtliche Küchengeräte wie Herd, Geschirrspülmaschine, Lavabo, Armaturen usw. sowie der Dampfabzug auszubauen. Die Lüftungsöffnung für den Abzug sei zuzumauern. Die Wasseranschlüsse seien bis auf Putz zu entfernen und zu plombieren. Alternativ seien die Wasseranschlüsse bis unter Putz zurückzuführen und die Öffnungen zuzumauern. Für die Ausführung dieser Massnahmen wurde dem Beschwerdeführer eine Frist von neun Monaten ab Rechtskraft der Verfügung eingeräumt. Das ARE hat in den Erwägungen zum Gesamtentscheid zudem ausgeführt, dass die Bauherrschaft stattdessen aus wichtigen Gründen auch die Küche im Erd- oder Dachgeschoss entfernen könnte. Der Rückbau der eingebauten Türe zwischen Bastelraum und Angestelltenzimmer wurde indes nicht verlangt.

**8.3** Der Beschwerdeführer macht sinngemäss geltend, dass auf den Abbruch der Küche bzw. die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verzichtet werden soll. Zum einen sei die Küche nach damals geltendem Recht ohne weiteres bewilligungsfähig gewesen, weshalb dem Beschwerdeführer kein böser Glaube unterstellt werden könne, zum andern sei der Abbruch der Küche weder im öffentlichen Interesse noch verhältnismässig.

**8.4** Nachdem im konkreten Fall nicht erstellt ist, dass die Küche im Angestelltenzimmer im Kellergeschoss bereits 1979/1980 eingebaut wurde und sie auch beim Bau der "Zweitwohnung" im Dachgeschoss von 1994 weder in den Plänen ersichtlich noch im Baugesuch erwähnt wurde, ist die bundesgerichtliche Verwirkungsfrist von 30 Jahren noch nicht abgelaufen. Dies trifft selbst dann zu, wenn die Küche bereits 1989 (als die Tochter des Beschwerdeführers mit Ehemann und Kind dort wohnte) erstellt wurde. Der Beschwerdeführer hat demnach den vorliegenden Zustand mit der Küche im Angestelltenzimmer nicht ersessen. Soweit der Beschwerdeführer andeutet, dass die Behörden den baurechtswidrigen Zustand jahrelang duldeten, weil sie bereits früher darauf hätten aufmerksam werden müssen (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 8.4.2019 S. 7f.), so ist zu berücksichtigen, dass sich auf eine solche "verkürzte" Verwirkungsfrist nur berufen kann, wer in gutem Glauben gehandelt hat. Der Beschwerdeführer wusste jedoch, dass eine weitere Wohneinheit einer Baubewilligung bedarf, zumal er bereits 1983 aber auch 1994 nach einer Baubewilligung für eine Zweitwohnung ersuchte und wie bereits ausgeführt (vgl. vorstehende Erw. 6.3), bereits damals nicht mehr das alte Recht anzuwenden war. Nachdem der Beschwerdeführer nicht zu belegen vermag, dass die Küche im Angestelltenzimmer 1979/1980 erstellt wurde, kann das alte Recht auch nicht zu seinen Gunsten berücksichtigt werden (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 8.4.2019 S. 11). Einzig die

Verbindungstüre zwischen Angestelltenzimmer und Bastelraum lässt sich den Fotos von 1989 entnehmen, wobei auch hier die Behörde vor Ablauf der 30-jährigen Verwirkungsfrist eingeschritten ist. Allerdings kann bei der Verbindungstüre die Frage der Verwirkung offen gelassen werden, weil diesbezüglich auf eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verzichtet wurde. Der Beschwerdeführer macht sodann nicht geltend und ist aus den Akten auch nicht ersichtlich, dass Gründe des Vertrauensschutzes der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands hinsichtlich der Küche im Angestelltenzimmer entgegenstehen könnten (vgl. vorstehende Erw. 4.3f.).

**8.5** Somit ist nachfolgend zu prüfen, ob der Abbruchbefehl im öffentlichen Interesse und verhältnismässig ist.

**8.5.1** Im angefochtenen RRB wird hierzu zutreffend ausgeführt (Erw. 5.1), dass die Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung vorliegend nicht bedeutungslos sind. Die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen seien geeignet und erforderlich, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Mildere Massnahmen würden vorliegend nicht in Betracht kommen, weil die Massnahmen sicherstellen müssten, dass die Angestelltenwohnung nicht als eigenständige Wohneinheit nutzbar sei. Auf die Entfernung der Verbindungstüre zum Bastelraum sei aus Gründen der Verhältnismässigkeit verzichtet worden und die Frist von neun Monaten ab Rechtskraft sei grosszügig bemessen (angefochtener RRB Erw. 5.2). Deshalb seien die Massnahmen auch verhältnismässig. Mit Vernehmlassung vom 30. April 2019 ergänzt der Regierungsrat, dass der Beschwerdeführer nicht geltend mache, dass die Rückbaumassnahmen finanziell unzumutbar seien. Das ARE führt mit Vernehmlassung vom 11. April 2019 zudem aus, dass das RPG den Einbau von zusätzlichen Wohneinheiten, für die kein Bedarf besteht, sowie deren Fremdvermietung gerade nicht fördern wolle. Mit Art. 24d Abs. 1 RPG sollen bisher landwirtschaftlich genutzte Wohnungen einer nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzung zugeführt werden und damit der Verbleib ausserhalb der Bauzonen ermöglicht werden. Namentlich soll der Besitzstand durch den Einbau von weiteren zonenfremden Wohneinheiten nicht vermehrt werden können. Ferner sei es nicht im Sinne der Gesetzgebung, eine Baute zunächst zonenkonform zu erstellen, um anschliessend eine landwirtschaftlich nicht mehr bewilligungsfähige dritte Wohneinheit als zonenfremdes Vorhaben (mittels einer RPG-Ausnahmebewilligung) bewilligen zu können.

**8.5.2** Bereits bei Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes wird die Baubewilligung von (Wohn-) Bauten in der Landwirtschaftszone nur zurückhaltend erteilt (vgl. Art. 22ff. RPG und Art. 34ff. RPV). Wie die Vorinstanzen zutreffend

ausführen, sind die gesetzlichen Regelungen zu Bauten in der Landwirtschaftszone insbesondere dazu da, zum einen den Bedarf abzudecken und zum anderen die Nutzung bereits bestehender Bauten auch nach Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin ermöglichen zu können, somit den Bestand zu schützen, nicht jedoch um weitere Wohneinheiten zu erstellen oder eine optimale Ausnützung zu ermöglichen. Im Lichte der gesetzlichen Bestimmungen und der dargelegten Rechtsprechung, insbesondere in Beachtung der Trennung des Nichtbaugebiets vom Baugebiet als fundamentaler raumplanerischer Grundsatz der schweizerischen Raumplanung (vgl. BGE 141 II 245 Erw. 2.1 ff. + Erw. 7.5 f.; BGE 132 II 21 Erw. 6.4), ist das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes gross. Nur mittels Rückbau kann der in Art. 1 RPG ausdrücklich festgeschriebenen Zielsetzung der Trennung des Baugebietes vom Nichtbaugebiet Nachachtung verschafft werden.

**8.5.3** Die verfügte Rückbaumassnahme ist geeignet, den rechtmässigen Zustand - Wohnhaus mit nur zwei Wohneinheiten - wiederherzustellen.

**8.5.4** Der Massnahme kann auch die Erforderlichkeit nicht abgesprochen werden. Die Küche im Angestelltenzimmer macht dieses erst unabhängig von der Wohnung im EG als eigenständige Wohneinheit nutzbar. Dass die Wohnung auch entsprechend genutzt wurde, zeigt sich aus dem Mietvertrag an eine landwirtschaftsfremde Drittpartei ab 2015. Die Entfernung der Küche ist daher erforderlich. Die Vorinstanzen sind sodann dem Beschwerdeführer insoweit entgegengekommen, als er nicht die Verbindungstüre zwischen Angestelltenzimmer und Bastelraum entfernen muss. Zudem haben sie es dem Beschwerdeführer überlassen, ob er die Küche im Erdgeschoss oder diejenige im Kellergeschoss ausbauen möchte.

**8.5.5** Des Weiteren ist nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht, dass der Rückbau der Küche mit hohen Kosten verbunden wäre. Unter Berücksichtigung dessen sowie infolge des hohen Gewichts des Prinzips der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet, ist es nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz die Anordnung des Rückbaus insgesamt als zumutbar beurteilt hat. Daran ändert auch der gesundheitliche Zustand des Beschwerdeführers nichts, zumal ihm für den Zugang zu warmem und kaltem Wasser auch das Badezimmer des Kellergeschosses zur Verfügung steht.

**8.6** Die von den Vorinstanzen angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen erweisen sich mithin als verhältnismässig und sind entsprechend als rechtmässig zu bestätigen.

Gegen die Vollstreckungsmassnahmen bringt der Beschwerdeführer auch im vorliegenden Verfahren nichts vor und es sind auch keine Anhaltspunkte ersichtlich, weshalb diese unrechtmässig oder unverhältnismässig sein sollten.

Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, sein rechtliches Gehör sei verletzt worden, weil die Vorinstanz die Verhältnismässigkeit nicht rechtsgenügend geprüft bzw. begründet hat, kann dem vorliegend nicht gefolgt werden. Aus dem angefochtenen RRB ergibt sich nicht nur die Prüfung der Verhältnismässigkeit, sondern auch die Begründung, weshalb die Verhältnismässigkeit der Wiederherstellungsmassnahmen bejaht wurde (vgl. vorstehende Erw. 8.5.1). Dem Beschwerdeführer war es somit möglich, den RRB sachgerecht anzufechten.

Die Beschwerde erweist sich folglich insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen.

**9.** Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'000.-- sind dem Verfahrensausgang entsprechend dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen.

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

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Er hat am 30. April 2019 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe bezahlt, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. 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).

4. Zustellung an:
  - den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R, inkl. Schreiben des Sicherheitsdepartements vom 3.7.2019)
  - den Gemeinderat Arth (R, inkl. Schreiben des Sicherheitsdepartements vom 3.7.2019)
  - den Regierungsrat
  - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst
  - das kantonale Amt für Raumentwicklung (inkl. Schreiben des Sicherheitsdepartements vom 3.7.2019)
  - und das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern (A).

Schwyz, 24. Oktober 2019

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: 6. November 2019