

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2019 8

## Entscheid vom 27. Mai 2019

---

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident  
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin  
Monica Huber-Landolt, Richterin  
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

---

Parteien

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

**gegen**

1. **Bau- und Umweltbehörde**, Hauptstrasse 78, Postfach 161, 8840 Einsiedeln,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz, Vorinstanzen,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

## Sachverhalt:

A. A.\_\_\_\_\_ ist Eigentümer der in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücke KTN C.\_\_\_\_\_ (833 m<sup>2</sup>, D.\_\_\_\_\_ [Adresse], E.\_\_\_\_\_ [Ort]) und - nördlich und östlich angrenzend - KTN F.\_\_\_\_\_ (1'689 m<sup>2</sup>). Auf KTN C.\_\_\_\_\_ befindet sich das Ferien- und Wochenendhaus G.\_\_\_\_\_, das am 1. Juli 1972 bereits bestand. Mit Beschluss vom 25. März 2013 bewilligte die Bau- und Umweltbehörde Einsiedeln, gestützt auf den Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 4. März 2013, den Abbruch und Neubau des Ferienhauses G.\_\_\_\_\_. A.\_\_\_\_\_ realisierte das Bauvorhaben. Mit Disp.-Ziff. 2.1 wurde A.\_\_\_\_\_ darauf hingewiesen (in Fettdruck), dass jede Änderung vorgängig dem Büro Bauen des Bezirks Einsiedeln einzureichen ist.

An der Schlusskontrolle vom 3. September 2014 wurden verschiedene Abweichungen von der Baubewilligung festgestellt. Auf Aufforderung des Büros Bauen des Bezirks vom 13. Oktober 2014 reichte A.\_\_\_\_\_ zunächst zweimal (3.12.2014 und 27.1.2015) unvollständige nachträgliche Baugesuche ein. Das dritte Baugesuch vom 12. Februar 2015 wurde im Amtsblatt Nr. \_\_ vom \_\_\_\_\_ (S. \_\_) publiziert und öffentlich aufgelegt. Gegen dieses Baugesuch wurden zwei Einsprachen erhoben.

Weil das publizierte nachträgliche Baugesuch nicht alle Abweichungen von der Baubewilligung vom 25. März 2013 enthielt, wurde A.\_\_\_\_\_ aufgefordert, ein nachträgliches Baugesuch mit sämtlichen, auch den gebäudeinternen, Abweichungen einzureichen. Dieser Aufforderung kam er am 5. Mai 2015 nach. Hierauf wurden die beiden Einsprachen zurückgezogen.

Am 8. September 2015 führte das ARE mit den Parteien einen Augenschein vor Ort durch. Am 8. Oktober 2015 wurde A.\_\_\_\_\_ zudem in Anwesenheit eines Vertreters des Bezirks mündlich angehört (angefochtener RRB Ingress lit. C; am 21.10.2015 gemäss Gesamtentscheid des ARE vom 6.6.2017 S. 4 erstes Lemma). Am 7. Dezember 2015 reichte A.\_\_\_\_\_ auf Verlangen des ARE revidierte Pläne ein (Gesamtentscheid vom 6.6.2017 S. 4 zweites Lemma).

B. Mit Gesamtentscheid vom 6. Juni 2017 verfügte das ARE was folgt:

1. Für das Baugesuch B2015-0307 von A.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, wird im Sinne der Erwägungen der zuständigen Stelle gemäss Kap. II die nachträgliche kantonale Baubewilligung für das WC im Entrée und das vergrösserte Küchenfenster erteilt.
2. Die nachträgliche Bewilligung für alle anderen, nicht im ursprünglichen Projekt bewilligten Massnahmen, wird im Sinne der Erwägungen verweigert.
- (3. Abschreibung der beiden Einsprachen).

4. Zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes sind die unter Kap. II., Ziff. 1.-15. aufgeführten Massnahmen innert vier Monaten ab Rechtskraft dieser Verfügung im Sinne der Erwägungen zu erstellen bzw. zurückzubauen.

Fällt die Rechtskraft dieser Verfügung auf die Winterperiode (1. Oktober bis 30. April), so sind die Umgebungsarbeiten im darauf folgenden Frühling (ab dem 1. Mai) zu beginnen und innert zwei Monaten abzuschliessen.

- (5.-11. Vollstreckungsandrohung; Eröffnung des Gesamtentscheides durch den Bezirk; weitere Anordnungen; Rechtsmittelbelehrung).

Mit Beschluss Nr. 112 vom 26. Juni 2017 verfügte die Bau- und Umweltbehörde des Bezirks Einsiedeln unter Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE vom 6. Juni 2017 was folgt:

1. Die beiden Einsprachen sind vom Bezirk Einsiedeln zufolge Rückzugs als gegenstandslos geworden abgeschrieben worden; hiervon wird Vormerk genommen.
2. Der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 06.06.2017, mit den entsprechenden Bedingungen und Auflagen, ist integrierender Bestandteil dieser Verfügung. Gestützt auf dessen gilt wie folgt:
  - 2.1. Für das vorliegende nachträgliche Baubewilligungsverfahren wird die nachträgliche Baubewilligung, gestützt auf den kantonalen Gesamtentscheid vom 06.06.2017 sowie im Sinne der Erwägungen, für das WC im Entrée und das vergrösserte Küchenfenster erteilt.
  - 2.2. Die nachträgliche Baubewilligung für alle anderen, nicht im ursprünglichen Projekt bewilligten Massnahmen, wird gestützt auf den kantonalen Gesamtentscheid vom 06.06.2017 sowie im Sinne der Erwägungen verweigert.
  - 2.3. Zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes sind gemäss kantonaalem Gesamtentscheid vom 06.06.2017 nachfolgend aufgeführte Massnahmen, innert vier Monaten ab Rechtskraft dieser Verfügung sowie im Sinne der Erwägungen, auszuführen:
    - 2.3.1. Der "Abstellraum" im EG ist mit Beton in der gleichen Wandstärke wie die anstehenden Wände vom Entrée abzutrennen.
    - 2.3.2. Der türhohe verglaste Seitenteil der Türfront zum Abstellraum ist zu entfernen und die entstehende Lücke analog zur übrigen Ostfassade bis zur eigentlichen Tür hin vollständig zuzumauern.
    - 2.3.3. Der Bodenbelag des "Abstellraums" ist vollständig zu entfernen und eine allfällige darunterliegende Bodenheizung zu kappen und mit Silikon oder einem vergleichbaren Material aufzufüllen. Dies ist mit einem Wärmemessgerät überprüfen zu lassen.

Der Abschluss/Nachweis dieser Arbeiten ist dem Bezirk Einsiedeln frühzeitig unter Beigabe von Fotos zur Überprüfung zu melden. Dazu ist durch einen Fachhandwerker eine schriftliche Bestätigung über die ordnungsgemässe Ausserbetriebnahme der Bodenheizung zusammen mit dem Ergebnis der Wärmemessung beim Bezirk Einsiedeln einzureichen.

2.3.4. Die Dusche im UG ist zu entfernen, das heisst, es sind alle Wasseranschlüsse mindestens bündig bis zur Wand respektive zum Boden zu entfernen. Die verbleibenden Rohröffnungen sind unter die Wand- respektive Bodenverkleidung oder dort wo vorhanden, unter den Putz zu verlegen. Dort wo unverhältnismässig, dürfen die Rohröffnungen mit Schutzkappen verschlossen werden, welche zu verplomben sind, damit diese nicht wieder entfernt werden können.

Der Abschluss/Nachweis dieser Arbeiten ist dem Bezirk Einsiedeln frühzeitig unter Beigabe von Fotos zur Überprüfung zu melden. Dazu ist durch einen Fachhandwerker eine schriftliche Bestätigung über den ordnungsgemässen Rückbau beim Bezirk Einsiedeln einzureichen.

2.3.5. Die Holzlattenroste über dem Wohnraumfenster auf der Südseite sowie über die gesamte Westseite des Gebäudes sind nachträglich noch anzubringen und mit der Gebäudehülle fest zu verschrauben.

2.3.6. Gegenüber der Türe zum Technik- und Waschraum ist der um ca. 0.15 m zurückgesetzte Wandteil auszubrechen und der dahinterliegende Hohlraum bis 1/2 der Raumhöhe mit Leccabeton oder einem gleichwertigen Material aufzufüllen. Allfällig vorhandene Anschlüsse über der eingefüllten Betonschicht sind ebenfalls mit Beton aufzufüllen und bündig zur Wand zu schliessen. Der Abschluss dieser Arbeiten ist dem Bezirk Einsiedeln unter Beigabe von Fotos frühzeitig zur Überprüfung zu melden. Erst danach ist der eingebrochene Zugang mit einer mindestens 0.30 m starken Betonwand vollständig zu schliessen.

2.3.7. Der Treppenabsatz im Entrée auf Höhe des Dachbodens ist vollständig zu entfernen.

2.3.8. Im Wohnraum ist die schwarze Abdeckung über der östlichen Wand inklusive Holzrahmen zu entfernen und durch festes Mauerwerk in der Stärke der anstehenden Wand von der Dachunterkante bis hinunter zur bereits bestehenden Wand über die gesamte Länge zu ersetzen.

2.3.9. Die bis zu 2.50 m hohe Stützmauer im Anschluss an den nordseitigen Carport ist abzutragen und durch eine begrünte Böschung zu ersetzen. Am Böschungsfuss sind zwei Steinreihen mit einer Höhe von je 0.5 m, respektive von total 1 m zulässig.

2.3.10. Der 3.50 m breite Granitplattenweg auf der Ostseite des Gebäudes ist auf eine Breite von maximal 2 m zu verschmälern (Platten zum Hang hin entfernen und Oberfläche wieder begrünen).

2.3.11. Die ostseitigen Blocksteinreihen zum Hang hin sind durchgängig auf höchstens eine Reihe zu reduzieren, als Ersatz ist eine begrünte Böschung anzulegen.

2.3.12. Entlang der westlichen Grenze sind mindestens vier der fünf Blocksteinreihen abzutragen und das hinterliegende Gelände ist anzuböschen und zu begrünen.

2.3.13. Auf der Nordseite ist die Stützmauer bis auf durchgehend maximal zwei Reihen abzutragen, das Gelände ist abzutragen und mit einem möglichst

naturnahen Gefälle zum Haus hin anzuböschten, wodurch der Sitzplatz wesentlich verkleinert wird.

2.3.14. Der befestigte Sitzplatz ist auf der West- und Südseite je auf eine maximale Breite von 2.50 m und insgesamt höchstens 40 m<sup>2</sup> zu reduzieren und die Oberfläche zu begrünen.

2.3.15. Der Feuerplatz sowie die Granitplatten (inkl. Zugangsweg zur Feuerstelle) sind zu entfernen und die Fläche wieder vollständig zu begrünen.

2.4. Zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes sind gemäss Dispositivziffer 2.3; sowie gemäss kantonalem Gesamtentscheid vom 06.06.2017 unter Kap. II., Ziff. 1. - 15. aufgeführten Massnahmen, innert vier Monaten ab Rechtskraft dieser Verfügung im Sinne der Erwägungen zu erstellen bzw. zurückzubauen. Fällt die Rechtskraft dieser Verfügung auf die Winterperiode (1. Oktober bis 30. April), so sind die Umgebungsarbeiten im darauf folgenden Frühling (ab dem 1. Mai) zu beginnen und innert zwei Monaten abzuschliessen.

(2.5-2.8 Vollstreckungsandrohung; Meldepflichten; Dokumentation; Ausführungspläne).

(3.-11. Weitere Anordnungen; Verzeigung; Behandlungsgebühren Fr. 14'285.--; Rechtsmittelbelehrung; Zufertigung).

**C.** Gegen diesen Beschluss Nr. 112 vom 26. Juni 2017 liess A. \_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 24. Juli 2017 beim Regierungsrat Beschwerde erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Es seien die Verfügung der Bau- und Umweltbehörde des Bezirks Einsiedeln vom 26. Juni 2017 (BUBE-Verfügung) und der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 6. Juni 2017 (ARE-Gesamtentscheid) aufzuheben und es sei die Bewilligung für die bereits ausgeführte Projektänderung gemäss Eingabe der Bauherrschaft vom 7. Dezember 2015 zu erteilen und damit von weiteren Rückführungsmassnahmen abzusehen.
2. Eventualiter sei die Sache zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung im Sinne der nachstehenden Ausführungen und zur Neuurteilung an die Vorinstanzen 1 und 2 zurückzuweisen.
3. Subeventualiter seien die Auflagen der BUBE-Verfügung bzw. des ARE-Gesamtentscheids wie folgt zu ändern und / oder aufzuheben:
  - 3.1. Es sei die Auflage Ziff. 2.3.1. der BUBE-Verfügung bzw. Ziff. 1 des ARE-Gesamtentscheids dahingehend zu ändern, dass der "Abstellraum" im EG nicht mit Beton, sondern mit einem Mauerwerk in der gleichen Wandstärke wie die anstehenden Wände vom Entrée abzutrennen ist.
  - 3.2. Es sei die Auflage Ziff. 2.3.2. der BUBE-Verfügung bzw. Ziff. 2 des ARE-Gesamtentscheids dahingehend zu ändern, dass der türhohe verglaste Seitenteil der Türfront zum Abstellraum nicht zu entfernen und die entsprechende Lücke zuzumauern, sondern mit einer lichtdichten, fest mit dem Seitenteil verbundenen Platte zu überdecken bzw. zu verschliessen ist.

- 3.3. Es sei die Auflage Ziff. 2.3.3. der BUBE-Verfügung bzw. Ziff. 3 des ARE-Gesamtentscheids dahingehend zu ändern, dass der Bodenbelag des Abstellraums nicht zu entfernen ist.
- 3.4. Es sei die Auflage Ziff. 2.3.4. der BUBE-Verfügung bzw. Ziff. 4 des ARE-Gesamtentscheids dahingehend zu ändern, dass lediglich die Dusche zu entfernen ist, nicht aber a) die Wasseranschlüsse zu entfernen sind und b) die Rohröffnungen unter Verkleidungen / Putz zu verlegen oder zu verplomben sind.
- 3.5. Es sei die Auflage Ziff. 2.3.5. der BUBE-Verfügung bzw. Ziff. 5 des ARE-Gesamtentscheids aufzuheben.
- 3.6. Es sei die Auflage Ziff. 2.3.6. der BUBE-Verfügung bzw. Ziff. 6 des ARE-Gesamtentscheids dahingehend zu ändern, dass einzig der zurückversetzte Wandteil auszubrechen und der Zugang mit einem mindestens 0.30 m starken Mauerwerk (nicht Betonwand) vollständig zu schliessen ist, nicht aber a) der dahinterliegende Hohlraum bis 1/2 der Raumhöhe aufzufüllen und b) allfällige Anschlüsse aufzufüllen und zu schliessen sind.
- 3.7. Es sei die Auflage Ziff. 2.3.8. der BUBE-Verfügung bzw. Ziff. 8 des ARE-Gesamtentscheids dahingehend zu ändern, dass die schwarze Abdeckung über der östlichen Wand inklusive Holzrahmen nicht zu entfernen und durch festes Mauerwerk zu ersetzen ist, sondern mit einer zusätzlichen mit dem Holzrahmen fest verbundenen Platte (aus Holz, Gips, Kunststoff od. dgl.) aufzudoppeln [ist].
- 3.8. Es seien die Auflagen der Ziffern 2.3.9., 2.3.10., 2.3.11., 2.3.12., 2.3.13., 2.3.14. und 2.3.15. der BUBE-Verfügung bzw. der Ziffern 9, 10, 11, 12, 13, 14 und 15 des ARE-Gesamtentscheids aufzuheben und einzig aufzuerlegen, die entsprechenden Stützmauern und Blocksteinreihen zu begrünen.

#### VERFAHRENSANTRÄGE:

1. Es seien sämtliche Akten der vorinstanzlichen Akten beizuziehen.
2. Es sei das Verfahren zu sistieren, bis bei sämtlichen von der kommunalen Behörde noch nicht abgenommenen Bauvorhaben der vom Beschwerdeführer aufgeführten Vergleichsobjekte die Schlusskontrollen durchgeführt sind, womit über die vorliegenden Rückführungsmassnahmen nach gleichem Massstab befunden werden kann.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Staates und der Beschwerdegegner in solidarischer Haftung.

**D.** Mit Beschluss (RRB) Nr. 974/2018 vom 18. Dezember 2018 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und
  - a) Die Auflage gemäss Kap. II., Ziff. 1 des Gesamtentscheides vom 6. Juni 2017 sowie gemäss der Dispositiv-Ziffer 2.3.1 der Baubewilligung vom 26. Juni 2017 wird wie folgt abgeändert:
 

"Der 'Abstellraum' im EG ist mit Beton oder Mauerwerk in der gleichen Wandstärke wie die anstehenden Wände vom Entrée abzutrennen."

- b) Die Auflage gemäss Kap. II., Ziff. 4 des angefochtenen Gesamtentscheides vom 6. Juni 2017 sowie die Dispositiv-Ziffer 2.3.4 der angefochtenen Baubewilligung vom 26. Juni 2017 wird wie folgt abgeändert:

"Die Dusche im UG ist zu entfernen, das heisst, es sind alle Wasseranschlüsse mindestens bündig bis zur Wand respektive zum Boden zu entfernen. Die verbleibenden Rohröffnungen sind unter die Wand-respektive Bodenverkleidung oder dort wo vorhanden, unter den Putz zu verlegen. Dort wo unverhältnismässig, dürfen die Rohröffnungen mit Schutzkappen verschlossen werden, welche zu verplomben sind, damit diese nicht wieder entfernt werden können. Die Rückbaumassnahmen an den Rohröffnungen entfallen, wenn diese bei der Schlusskontrolle für den Waschtrog verwendet werden."

2. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
  3. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 2100.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt (...).
  4. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
- (5.-7. Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

**E.** Gegen diesen RRB Nr. 974/2018 (Versand am 21.12.2018) lässt A. \_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 14. Januar 2019 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Es seien der Beschwerdeentscheid des Regierungsrats des Kantons Schwyz vom 18. Dezember 2018, die Verfügung der Bau- und Umweltbehörde des Bezirks Einsiedeln vom 26. Juni 2017 (BUBE-Verfügung) und der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 6. Juni 2017 (ARE-Gesamtentscheid) vollständig aufzuheben, und es sei die Bewilligung für die bereits ausgeführte Projektänderung gemäss Eingabe der Bauherrschaft vom 7. Dezember 2015 zu erteilen.
2. Eventualiter sei die Sache zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung im Sinne der Beschwerdebegründung und zur Neubeurteilung an die Vorinstanzen 1 und 2 zurückzuweisen.
3. Subeventualiter sei der Beschwerdeentscheid des Regierungsrats des Kantons Schwyz vom 18. Dezember 2018 dahingehend aufzuheben, dass die Auflagen der BUBE-Verfügung bzw. des ARE-Gesamtentscheids wie folgt geändert und / oder aufgehoben werden:
  - 3.1. Es seien die Auflagen Ziff. 2.3.1. der BUBE-Verfügung und Ziff. 1 des ARE-Gesamtentscheids dahingehend zu ändern, dass der „Abstellraum“ im EG nicht mit Beton, sondern mit einem Mauerwerk in der gleichen Wandstärke wie die anstehenden Wände vom Entrée abzutrennen ist (analog Dispositivziffer 1 lit. a) des angefochtenen Beschwerdeentscheids).
  - 3.2. Es seien die Auflagen Ziff. 2.3.2. der BUBE-Verfügung und Ziff. 2 des ARE-Gesamtentscheids dahingehend zu ändern, dass der türhohe verglaste Seitenteil der Türfront zum Abstellraum nicht zu entfernen und die entsprechende Lücke nicht zuzumauern, sondern mit einer lichtdichten, fest

mit dem Seitenteil verbundenen Platte zu überdecken bzw. zu verschliessen ist.

- 3.3. Es seien die Auflagen Ziff. 2.3.3. der BUBE-Verfügung und Ziff. 3 des ARE-Gesamtentscheids dahingehend zu ändern, dass der Bodenbelag des Abstellraums nicht zu entfernen ist.
- 3.4. Es seien die Auflagen Ziff. 2.3.4. der BUBE-Verfügung und Ziff. 4 des ARE-Gesamtentscheids dahingehend zu ändern, dass lediglich die Dusche zu entfernen ist, nicht aber a) die Wasseranschlüsse zu entfernen sind und b) die Rohröffnungen unter Verkleidungen / Putz zu verlegen oder zu verplomben sind (analog Dispositivziffer 1 lit. b) des angefochtenen Entscheids).
- 3.5. Es seien die Auflagen Ziff. 2.3.5. der BUBE-Verfügung und Ziff. 5 des ARE-Gesamtentscheids aufzuheben.
- 3.6. Es seien die Auflagen Ziff. 2.3.6. der BUBE-Verfügung und Ziff. 6 des ARE-Gesamtentscheids dahingehend zu ändern, dass einzig der zurückversetzte Wandteil auszubrechen und der Zugang mit einem mindestens 0.30 m starken Mauerwerk (nicht Betonwand) vollständig zu schliessen ist, nicht aber a) der dahinterliegende Hohlraum bis 1/2 der Raumhöhe aufzufüllen und b) allfällige Anschlüsse aufzufüllen und zu schliessen sind.
- 3.7. Es seien die Auflagen Ziff. 2.3.8. der BUBE-Verfügung und Ziff. 8 des ARE-Gesamtentscheids dahingehend zu ändern, dass die schwarze Abdeckung über der östlichen Wand inklusive Holzrahmen nicht zu entfernen und durch festes Mauerwerk zu ersetzen ist, sondern mit einer zusätzlichen mit dem Holzrahmen fest verbundenen Platte (aus Holz, Gips, Kunststoff od. dgl.) aufzudoppeln [ist].
- 3.8. Es seien die Auflagen der Ziffern 2.3.9., 2.3.10., 2.3.11., 2.3.12., 2.3.13., 2.3.14. und 2.3.15. der BUBE-Verfügung und der Ziffern 9, 10, 11, 12, 13, 14 und 15 des ARE-Gesamtentscheids aufzuheben und einzig aufzuerlegen, die entsprechenden Stützmauern und Blocksteinreihen zu begrünen.

#### VERFAHRENSANTRÄGE:

1. Es seien sämtliche Akten der vorinstanzlichen Akten beizuziehen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Staatskasse.

**F.** Das Sicherheitsdepartement, das ARE und der Bezirksrat Einsiedeln beantragen mit Vernehmlassungen vom 18. Januar 2019 bzw. 29. Januar 2019 bzw. 7. Februar 2019 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers.

Der Beschwerdeführer hält replizierend mit Eingabe vom 17. April 2019 an den mit der Beschwerde vom 14. Januar 2019 gestellten Anträgen fest.

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

**1.1** Gemäss dem am 25. März 2013 bewilligten Ersatzneubau verfügt die Baute über ein Wohngeschoss mit (auf der Westseite) Küche/Essen/Wohnen mit einer Bruttofläche (BF) von 35.24 m<sup>2</sup>, zwei Zimmer (BF von 5.72 m<sup>2</sup> und 4.38 m<sup>2</sup>) sowie (auf der Ostseite) Dusche/WC (BF von 2.35 m<sup>2</sup>), Entrée (BF von 17.17 m<sup>2</sup>) und Abstellraum (BF von 38.06 m<sup>2</sup>). Das Entrée auf der Nordostseite ist von einem Vordach überdeckt; auf der Nordseite befindet sich ein Carport. Im UG befinden sich - beschränkt auf den nördlichen Teil - ein Keller (BF von 15.16 m<sup>2</sup>) und ein Waschraum (BF von 13.32 m<sup>2</sup>) (vgl. Plan 101 Grundrisse Schnitt und Fassaden 1:100, rev. 01.02.2013).

Mit Gesamtentscheid vom 4. März 2013 (S. 3) ermittelte das ARE für die vorbestehende Baute eine anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) 48.0 m<sup>2</sup> und für den bewilligten Neubau eine solche von 62.5 m<sup>2</sup> entsprechend einer Erweiterung um rund 30%. Des Weiteren ermittelte das ARE für die vorbestehende Baute eine Gesamtnutzfläche von 128.0 m<sup>2</sup> und für den Neubau eine solche von 166 m<sup>2</sup> entsprechend ebenfalls einer Erweiterung um rund 30%. Damit sei das bundesrechtlich zulässige Erweiterungsmass eingehalten; das Projekt erfülle auch die bundesrechtlichen Vorgaben bezüglich des Identitätsgebots.

Den Ersatz der gegenüber dem Nachbargrundstück KTN H.\_\_\_\_\_ bestehenden Hangsicherung aus Holzlatten durch Betonschalensteine erachtete das ARE zur Gewährleistung der Hangstabilität als notwendig. Den Ersatzbau und den Ersatz der Böschungssicherung qualifizierte das ARE gestützt auf Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 und Art. 42 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 28. Juni 2000 als teilweise, ausnahmebewilligungsfähige Änderung.

Die auf dem Satteldach vorgesehenen Solar- und Photovoltaikzellen würden gut ins Schrägdach integriert und könnten gestützt auf Art. 18a RPG ebenfalls bewilligt werden.

**1.2** Die Bauschlusskontrolle vom 3. September 2014 ergab diverse Abweichungen gegenüber der Baubewilligung, namentlich bei der Umgebungsgestaltung: Erstellen eines grossen Sitzplatzes (mit Erdaufschüttungen) anstelle des Balkons an der Westfassade, eine andere Platzierung und grössere Ausführung des Carports, Vergrösserung des Zufahrts-/Vorplatzbereiches, zusätzlicher Sitzplatz mit Feuerschale, zusätzliche Bodenbefestigung (Granitplatten, Chaussierung) und Böschungssicherung mit Steingarten am östlichen Parzellenrand, Böschungssicherung mit Steingarten am südlichen Parzellenrand, Erstellen eines direkten (internen) Zugangs zum Abstellraum vom Entrée her im Erdgeschoss (Schreiben der Abteilung Planen Bauen Umwelt Energie des Bezirks an den Be-

schwerdeführer vom 13.10.2014; vgl. Mitbericht des Büros Bauen des Bezirks vom 2.6.2015 ans ARE [RR-act. III/01/B7 bzw. in: Dossier Baugesuch Nr. 2012-185).

**1.3.1** Gemäss dem Ergebnisprotokoll vom 16. September 2015 (S. 2 f.; in: Dossier Baugesuch Nr. 2012-185) zum Augenschein vom 8. September 2015 wurden folgende Abweichungen der realisierten von der bewilligten Baute festgestellt:

Beim Rundgang durchs und ums Haus wird festgestellt:

- Im Wasch-/Technikraum UG wurde eine Dusche anstelle eines Troges eingebaut.
- Auf dem Elektrounterverteiler im Waschraum ist neben dem Wohn- und Essbereich im EG noch ein "Zimmer EG" bezeichnet (FI Nr. 18 "Eingang EG, Zimmer EG, Aussen- und Wegbeleuchtung", siehe Foto Nr. 4 im angehängten Fotoblatt).
- An der Wand zum "Kastenfundament", gegenüber der Türe zum Wasch-/Technikraum, weist die Wand auf einer Breite von ca. 90 cm über die ganze Raumhöhe einen Rücksprung von ca. 5 cm auf (Foto Nr. 6). Beim Abklopfen der betreffenden Wand wurde ein anderes hohleres Geräusch festgestellt, als bei der Fortführung dieser Wand entlang des Treppenaufgangs.
- Der Bauherr versichert, dass der Raum "Kastenfundament" nicht zugänglich ist und es darin keine Raumunterteilung gibt. Es sei auch nicht vorgesehen, diesen zugänglich zu machen.
- Der WC-Raum im EG ist im Bereich Entrée/Treppe und nicht im Bereich Küche/Essen/Wohnen wie im Plan.
- Im Entrée, links vor dem Eingang zum Wohnbereich ist ein Wandschrank eingebaut mit einer 2-teiligen Rückwand aus kunstharzbelegten Spanplatten (sehr einfach zu demontieren) und nicht aus massivem Mauerwerk (Foto Nr. 18). Dieser Wandschrank ist nicht auf dem Plan dargestellt.
- Rechts von der Eingangstüre über der Treppe, ca. 2.40 m befindet sich eine U-förmige Holzabdeckung an der Wand, welche, nach Aussage Bauherrschaft, eine Unschönheit der Gipserarbeit abdecken soll (Foto Nr. 9).
- Im Wohnzimmer an der Ostwand ist im oberen Teil ein grosses Fenster eingebaut, bei welchem das Glas (oder allenfalls eine andere Füllung) mit einem schwarzen Papier oder einer Folie abgedeckt ist. Der Fensterrahmen ist gut sichtbar (Foto Nr. 12). Nach Angabe der Bauherrschaft wollten sie keine so grosse Wand einfach in Weiss, sondern wollten diese Fläche unterbrechen bzw. gestalten.
- Der Abstellraum, welcher nur von aussen zugänglich sein darf, kann durch die Demontage des Wandschranks im Entrée neben dem Wohnzimmerzugang sehr einfach von innen zugänglich gemacht werden.

Weiter ist dieser Abstellraum durch einen raumhohen Einbauschrank und eine Trennwand mit Türe unterteilt in zwei Räume mit einem Durchgang.

Die beiden Räume werden benutzt zum Bügeln, für Sport, als Garderobe, als Malatelier und zur Aufbewahrung von Kleidern (Foto Nr. 14 + 15). Aufgrund der Unterteilung ist der südliche Raum im Verhältnis zur Fläche mit dem dort bewilligten Fenster gut belichtet.

Beim Fenster ist eine Rafflamellenstore eingebaut.

Neben der Eingangstüre wurde ein ca. 50 cm breites, türhohes Glasteil eingebaut, welches auch den nördlichen Raum gut belichtet.

Der Boden ist mit Schutzmatte abgedeckt. Darunter scheint ein Holz- oder Parkettbelag zu sein.

Alle Wände und die ganze Decke im Abstellraum sind verputzt und gestrichen.

Der Bodenheizungsverteiler (im "Durchgang" des Abstellraums) hat 8 Heizkreise für 3 Räume (Entrée, WC und Küche /Essen/Wohnen). Gemäss Aussage des Bauherrn weil es mehr Heizleistung im Wohnraum brauchte wegen der grossen Fenster (Foto Nr. 14). Die Installation der Bodenheizung wurde durch die Firma I.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_ (Ort) ausgeführt.

- An der Westfassade wurden die Holzverblendungen (Holzlattenrost) über die Fenster im Giebelndreieck und der Fensterfront im Erdgeschoss nicht ausgeführt (Foto Nr. 24).
- Auf die Ausführungspläne in der Einsprache (Baurechtliche Anfrage vom 19. März 2015) von K.\_\_\_\_\_ und L.\_\_\_\_\_, auf denen im UG sowie im Dachraum weitere Wohnräume eingezeichnet sind als auf dem bewilligten Grundrissplan, angesprochen, meint der Bauherr, dies war ein Optimierungsvorschlag des Planungsbüros M.\_\_\_\_\_, den er verworfen habe.
- Es wurden augenscheinlich höhere Blocksteinmauern erstellt als bewilligt und das Terrain z.T. auch anders gestaltet. Speziell westlich, vor dem Wohnzimmer, wurde anstelle eines bewilligten Balkons das Terrain recht massiv erhöht für einen Sitzplatz auf gleicher Höhe wie das EG. Zur Nachbarparzelle KTN H.\_\_\_\_\_ wurde anstelle der bewilligten Böschung eine Blocksteinmauer errichtet.
- Auf der südlichen Dachhälfte auf der östlichen Seite ragt ein 2. zusätzliches Kanalisationsentlüftungsrohr aus dem Dach, obwohl darunter keine Kanalisationsleitung sein sollte. Der Bauherr glaubte, das sei für die einmal vorgesehene Photovoltaikanlage. Die vorgesehenen Sonnenkollektor- und Photovoltaikanlage wurden bisher nicht realisiert.
- Der Dachraum über dem Abstellraum war nicht einsehbar.
- Der Umgebungsplan stimmt in diversen Bereichen nicht mit der Situation vor Ort überein.
- Das Haus mit der nicht verblendeten, grossen Fensterfront westseitig und den hohen, hellen Blocksteinmauern in der Umgebung waren bei der Anfahrt von weitem gut sichtbar.
- Nach Aussagen von A.\_\_\_\_\_ hat er die Ausführung des Wiederaufbaus selbst übernommen, zusammen mit einigen Handwerkern.

**1.3.2** Der Aktennotiz zur Anhörung des nunmehr beanwalteten Beschwerdeführers vom 21. Oktober 2015 ist unter anderem zu entnehmen, dass die Bauherrschaft einräumte, zusätzliche Räume auf Reserve für die Zukunft und allenfalls geänderte Bauvorschriften geschaffen zu haben.

**1.4** Mit Gesamtentscheid vom 6. Juni 2017 beurteilte das ARE die einzelnen Abweichungen von den bewilligten Bauplänen wie folgt:

- Die andere Platzierung des WC habe keine Auswirkungen auf die Nutzflächenbilanz und könne als nachträgliche Änderung bewilligt werden.
- Eine Verbindung des Abstellraums zum Eingangsbereich sei nicht vorgesehen gewesen. Nun sei aber ein türbreiter Abschnitt der Wand ausgespart worden und der Abstellraum an dieser Stelle durch einen Wandschrank mit zweiteiliger Rückenwand aus kunstharzbelegten Spanplatten vom Eingangsbereich abgetrennt worden. Dieser sei leicht demontierbar, wodurch auf einfache Art zu einem späteren Zeitpunkt ein bequemer Zugang vom Entrée zum Abstellraum realisiert werden könne.
- Der Fassadenausschnitt des bewilligten Zugangs zum Abstellraum auf der Ostseite des Gebäudes sei gegenüber der Bewilligung um rund 0.5 m verbreitert und im verbreiterten Raum mit einer türhohen, transparenten Glasscheibe ausgeführt worden. Dies führe zu einer grosszügigen, natürlichen Belichtung. Überdies sei der Raum durch einen von Ost nach West verlaufenden Schrank in zwei separate Räume unterteilt worden, welche zudem über einen eingewandeten Gang miteinander verbunden worden seien. Die Innenwände seien verputzt und gestrichen. Im Gang befinde sich ein Bodenheizungsverteiler mit acht Heizkreisen, wobei im Gebäude nur zwei beheizte Räume (Entrée und Wohnraum mit offener Küche) bewilligt worden seien. Unter dem bei der Besichtigung mit Teppich und Matten gedeckten Boden befinde sich ein Holz- oder Laminatbelag. Die beiden Räume seien zum Zeitpunkt der Besichtigung als Garderobe, Malatelier und als Fitnessraum genutzt worden. Hierfür sei auch der zweite südlichere Raum durch ein bewilligtes Fenster in der Südseite gut belichtet.

Da eine Wohnnutzung dieses Abstellraumes ohne weiteres möglich geworden sei, sei er nachträglich der aBGF zuzuzählen.

- Betreffend die Veränderungen der Nutzflächenbilanz sei festzuhalten, dass im Untergeschoss anstatt eines Waschbeckens eine Dusche - die einzige im Gebäude - erstellt worden sei. Diese sowie die zugehörige Erschliessungsfläche müssten ebenfalls der aBGF zugeschlagen werden.

- Die neue Nutzflächenbilanz (auf ganze Zahlen gerundet) ergebe bei einer aBGF von insgesamt 124 m<sup>2</sup> gegenüber dem Ausgangszustand 1972 von 48 m<sup>2</sup> somit eine Erweiterung um 76 m<sup>2</sup> entsprechend 158 %. Das (zulässige) Erweiterungsmass von 14 m<sup>2</sup> werde somit um 62 m<sup>2</sup> überschritten. Ein Grossteil der Reduktion könne im Abstellraum erzielt werden. Der von der Bauherrschaft vorgeschlagene Nutzungsrevers reiche hierfür jedoch nicht aus. Zwecks dauerhafter Sicherstellung seien beim Abstellraum folgende Massnahmen erforderlich:
  - durchgängige Abtrennung vom Entrée mit festem Mauerwerk;
  - Entfernung der türhohen Glasscheibe am Aussenzugang zum Abstellraum und Zumauern der Lücke analog zur übrigen Ostfassade bis zur eigentlichen Türe; die Belichtung des Abstellraumes beschränke sich somit auf das bewilligte Fenster auf der Südseite;
  - auf den Rückbau des Ganges könne aus Verhältnismässigkeitsgründen (hoher Aufwand im Vergleich zum Nutzen) verzichtet werden; stattdessen sei der Bodenbelag aus Laminat oder Parkett vollständig zu entfernen; aus Gründen der Verhältnismässigkeit könne ein darunter allfällig vorhandener Unterlagsboden mit Bodenbeheizung belassen werden; die Beheizungsmöglichkeit sei jedoch dauerhaft zu unterbrechen, wozu die zugehörige Leitung im Heizverteilkasten zu kappen und die Heizleitungen im Boden entweder mit Silikon oder einem vergleichbaren Material bis hoch zum Heizverteilkasten aufzufüllen seien.
- Zur Wiederherstellung des zulässigen Masses bei der aBGF sei auch die Dusche im Untergeschoss zurückzubauen.
- Auf der Westseite seien im Vergleich zum bewilligten Projekt die Schiebetüren (zur Erschliessung des Balkons) verbreitert worden; ausserdem seien die Lattenroste auf beiden Seiten nicht ausgeführt worden.
- Auf der Nordseite sei ein kleines Küchenfenster und ein ebenfalls mit einer Holzlattung gedecktes WC-Fenster bewilligt worden; das WC-Fenster sei mit der Verschiebung des WC in den Eingangsbereich weggefallen; dafür sei das Küchenfenster verbreitert und ebenfalls ohne Holzlattung ausgeführt worden. Die Holzlattenroste fielen infolge des Identitätsgebots durchaus stark ins Gewicht. Das Identitätsgebot gebiete, die Materialisierung des bestehenden Ferienhauses beim Wiederaufbau näherungsweise zu übernehmen. Zudem träten grosse Glasflächen landschaftlich zu dominant in Erscheinung und seien nicht ortstypisch. Das Wiederaufbauprojekt hätte daher ohne die Holzlatten nicht bewilligt werden können. Die Holzlattenroste seien nachträglich

anzubringen, wogegen auf die Verkleinerung der zu gross ausgeführten Schiebetüren verzichtet werden könne.

Da auf das WC-Fenster verzichtet worden sei, ergäben sich keine Einwände gegen eine Verbreiterung des Küchenfensters. Auf eine Abdeckung mit Holzlamellen könne verzichtet werden, weil es sich im Vergleich zur Westfassade um eine kleine Fläche handle, welche äusserlich nur untergeordnet in Erscheinung trete.

- Das Gebäude sei vollständig unterkellert worden. Von der Gesamtgrundfläche von 11.30 m x 10.8 m seien derzeit aber nur 4 m x 10.8 m genutzt. Die wesentlich grössere Restfläche sei einstweilen mit einer 0.35 m dicken Wand vom Keller sowie dem Technik- und Waschaum abgetrennt. Gegenüber der Türe zum Technik- und Waschaum weise die Wand nur eine Stärke von 0.15 m (statt ansonsten 0.35 m) auf und könne somit leicht durchbrochen werden. Die Fläche des Untergeschosses könne daher mit kleinstem Aufwand beinahe verdreifacht werden. Zudem sei die zusätzliche Fläche bereits mit einer Wand in der Mitte in zwei Räume unterteilt.

Die Reservefläche sei bis zur halben Raumhöhe mit Leccabeton oder gleichwertigem Material aufzufüllen; allfällig darüber liegende Elektro-, Heiz- oder Sanitäranschlüsse seien ebenfalls mit Beton aufzufüllen und bündig zur Wand zu schliessen.

- Über dem Abstellraum im Erdgeschoss sei eine Decke eingezogen worden, womit entgegen der Bewilligung ein Dachgeschoss entstanden sei. Diese "Reservefläche" sei im Zeitpunkt der Besichtigung nicht begehbar gewesen. Allerdings sei über der Treppe im Entrée ein Absatz auf der Höhe des Dachgeschosses erkennbar, auf den ohne weiteres ein Treppenaufgang zur Erschliessung des Dachbodens aufgesetzt werden könne.

Des Weiteren ende die östliche Wand im Wohnraum auf der Höhe des Dachbodens. Darüber sei bei der Besichtigung eine über die ganze Länge des Raums und bis zum Dach reichende schwarze Platte oder Folie montiert gewesen. Diese lasse sich leicht entfernen, womit sich im Dachgeschoss eine über die vorbereitete Treppe erschliessbare Galerie realisieren liesse.

Vom Abbruch der Decke über dem Abstellraum werde aus Gründen der Verhältnismässigkeit und um die Statik des Gebäudes nicht zu gefährden abgesehen.

- Im Anschluss an den nordseitigen Carport sei das gesamte Terrain bis auf Höhe der östlichen Fassadenflucht abgetragen worden. Die mit einem Abschluss aus zwei Blocksteinreihen geplante Böschung sei durch eine rund 2.5 m hohe, senkrechte Stützmauer ersetzt worden. Die bewilligte sickerfähi-

ge Rampe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (Hauszugang) sei durch eine befestigte Treppe ersetzt und von 1.3 m auf 1.5 m verbreitert worden. Auch im Bereich des Hauseingangs hinter dem Gebäude (Ostseite) sei der bewilligte, 2 m breite Granitplattenweg auf 3.50 m verbreitert worden. Ausserdem sei im Anschluss daran (Südrichtung) die Grünfläche durch eine Chaussierung ersetzt worden. Dieser gesamte befestigte Bereich auf der Ostseite sei mit einer Blocksteinmauer (eine bis drei Reihen) abgeschlossen worden. Dahinter sei in den grünen Hang ein beinahe 50 m<sup>2</sup> grosser Steingarten errichtet worden.

Die Abgrabung nördlich des Hauses sei für die Einpassung des Objektes (Gebäude) in das natürlich verlaufende Terrain, was im Sinne des bundesrechtlich geforderten Identitätsgebots allein Terrainveränderungen erlaube, nicht erforderlich. Die bis zu 2.50 m hohe Stützmauer sei durch eine begrünte Böschung zu ersetzen; zur Sicherung des Böschungsfusses seien zum Carport hin 1 bis 2 Blocksteinreihen zulässig, wie im bewilligten Projekt (Nordfassade) ausgewiesen.

Auf Höhe des Hauseingangs könne auf die Rückführung der Chaussierung verzichtet werden; der 3.50 m breite Plattenweg sei aber auf die bewilligte Breite von maximal 2.0 m zurückzuführen. Der freigelegte Boden sei zu begrünen; die Blocksteinreihen zum Hang hin seien durchgängig auf maximal eine Blocksteinreihe zu reduzieren. Das Terrain sei stattdessen anzuböschern. Der Steingarten könne belassen werden, da davon auszugehen sei, dass dieser mit der Zeit wieder durchgrünt werde.

- Anstelle des westseitig bewilligten Balkons von rund 18 m<sup>2</sup> sei das Terrain bis auf die Höhe des Erdgeschosses zu einer Geländeterrasse aufgeschüttet und darauf über die gesamte Westseite sowie über die südwestliche Gebäudeecke ein insgesamt rund 74 m<sup>2</sup> grosser, befestigter Sitzplatz erstellt worden. Gegen den Ersatz eines Balkons durch einen Sitzplatz sei grundsätzlich nichts einzuwenden. Indessen sprengten die flächenmässigen Verhältnisse vorliegend den Rahmen des praxismässig Bewilligten (Bewilligung von Sitzplätzen bis rund 15-20 m<sup>2</sup>). Die Sitzplatzfläche sei daher auf der West- und Südseite je auf eine maximale Breite von 2.5 m und insgesamt auf eine verträgliche, maximale Fläche von 40 m<sup>2</sup> zu reduzieren. Die frei werdende Fläche sei wieder vollständig zu begrünen.
- Die Sitzplatzfläche von 40 m<sup>2</sup> reiche auch aus, um darauf einen Grillplatz einzurichten. Ein separater befestigter Feuerplatz mit Granitplattenzugang ausserhalb des geduldeten Sitzplatzes sei objektiv gesehen nicht erforderlich. Er

sei an der heutigen Stelle abzuräumen. Die Stelle des zurückgeführten Feuerplatzes sei wieder vollständig zu begrünen.

- Gegen die auf der Südseite erneuerte bestehende Steinmauer gäbe es keine Einwände. Alle übrigen zusätzlich erstellten Hangsicherungen seien mit dem bundesrechtlich geforderten Identitätsgebot nicht mehr vereinbar und müssten auf das bewilligte oder das ursprüngliche Mass zurückgeführt werden. Es betreffe dies:
  - Im bewilligten Projekt sei eine bis zur westlichen Grundstücksgrenze auslaufende Böschung ohne Hangsicherung vorgesehen gewesen. Tatsächlich ausgeführt worden sei entlang der westlichen Grundstücksgrenze über eine Breite von rund 19 m durchgehend eine 2.5 m hohe Blocksteinmauer als künstliche Hangsicherung. Bis auf die Höhe der südlichen Fassadenflucht des Ferienhauses seien mindestens vier der fünf Blocksteinreihen abzutragen. Auf den letzten 5-6 m sei die Hangsicherung auf höchstens zwei Blockreihen zu reduzieren.
  - Der ehemalige, maximal 0.5 m hohe Blocksteinabschluss (bei der westlichen Grundstücksgrenze) habe sich auch über die Ecke entlang der Nordseite um etwa 6-7 m weitergezogen. Auf dieser Seite sei statt der bewilligten zwei Blocksteinmauern über eine Länge von ebenfalls etwa 6-7 m nun eine über 15 m lange und bis zu 3.5 m hohe Blocksteinmauer errichtet worden. Diese Stützmauer sei auf durchgehend maximal zwei Blocksteinreihen zu reduzieren und das hinterliegende Gelände anzuböschern und zu begrünen.

Unter "Fazit" führte das ARE Folgendes aus:

Auf Vergleiche mit anderen Objekten in der Umgebung ist das ARE bereits in allgemeiner Weise mit Schreiben vom 24. November 2017 eingetreten. Für die Beurteilung der Identität ist der Zustand des zur Diskussion stehenden Objektes am 1. Juli 1972 massgeblich (Art. 42 Abs. 2 RPV). Das ARE hat ferner darauf hingewiesen, dass die Bewilligungspraxis seit der Revision des Raumplanungsgesetzes vom 1. November 2012 verschärft werden musste.

Ausserdem seien einige der angesprochenen Fälle noch pendent. Der Bauherr kann daraus nichts zu seinen Gunsten ableiten.

Die oben aufgeführten Rückführungsmassnahmen sind aufgrund der enormen Abweichungen vom bewilligten Projekt mit dem Verhältnismässigkeitsgebot vereinbar. Sie wiegen zwar schwer, stehen aber im Verhältnis zu den erheblichen Abweichungen vom bewilligten Projekt. Andere Rückführungsmassnahmen zur Sicherstellung eines mit dem RPG vereinbaren Zustandes wären einschneidender.

Der Bauherrschaft wurde mehrmals die Möglichkeit gegeben, einen eigenen Rückführungsvorschlag einzureichen, worauf verzichtet wurde. (...).

**1.5** Der Regierungsrat hat im angefochtenen Entscheid im Wesentlichen erwo-gen, es stelle sich die Frage, ob die Identität und das Erscheinungsbild des alten Wohnhauses durch den Neubau noch gewahrt werde. Da die Baubewilligung vom 25. März 2013 in Rechtskraft erwachsen sei, könne diese Frage jedoch nicht noch einmal überprüft werden (Erw. 4.1). Im Weiteren hat er die einzelnen Abweichungen von der Baubewilligung auf ihre nachträgliche Bewilligungsfähig-keit überprüft und in Bestätigung der vorinstanzlichen Beurteilung verneint (Erw. 5.1 bis 5.9).

Der Regierungsrat hat sich ausführlich zum vom Beschwerdeführer geltend ge-machten Gleichbehandlungsanspruch (bzw. Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht) geäußert. Hierzu hat der Regierungsrat 27 Vergleichsobjekte einer näheren Prüfung unterzogen; den Beizug weiterer Vergleichsobjekte (53 vom Beschwerdeführer genannte Objekte) hingegen hat er als nicht angezeigt erach-tet. Der Regierungsrat kam zum Ergebnis, dass nicht von einer langjährigen ge-setzeswidrigen Bewilligungspraxis gesprochen werden kann (Erw. 7.7). Falls ei-ne vom Recht abweichende Praxis bestünde, wäre das ARE zudem nicht bereit, eine solche weiterzuführen (Erw. 7.8). Hinzu komme, dass das gewichtige öffent-liche Interesse an der grundsätzlichen Freihaltung der Landwirtschaftszone von zonenfremden Bauten und Anlagen einer gesetzeswidrigen Begünstigung des Beschwerdeführers entgegenstünde (Erw. 7.9).

Der Regierungsrat bestätigte auch die angeordneten restitutorischen Massnah-men als rechtmässig und somit auch verhältnismässig (Erw. 9.1.1 ff.). Korrektu-ren wurden nur in zwei Fällen angebracht. Einerseits wurde als mildere Mass-nahme statt einer Abtrennung des Abstellraumes vom Entrée mit Beton eine sol-che mit Mauerwerk erlaubt. Zum andern wurde die Nutzung der im Unterge-schoss für die widerrechtlich gebaute Dusche erstellten Wasseranschlüsse (Rohröffnungen) für den bewilligten Waschtrog (sofern dieser realisiert wird) er-laubt (Erw. 9.1.1 und Erw. 9.4). Gegen die Rückbauanordnungen gemäss Ziff. 2.3.9 bis Ziff. 2.3.15 des Beschlusses der Bau- und Umweltbehörde vom 26. Juni 2017 verwehre sich der Beschwerdeführer nicht; insbesondere bringe er nicht vor, diese seien unverhältnismässig (Erw. 9.6).

**2.1** Mit seiner Beschwerde leitet der Beschwerdeführer im Wesentlichen zum einen die Bewilligungsfähigkeit der widerrechtlich vorgenommenen baulichen Abweichungen von der Baubewilligung aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz (namentlich Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht) ab (Beschwerde S. 6 ff. Ziff. 3 Rz. 15 ff.), der auch die Gleichbehandlung bei der Anwendung des Ver-hältnismässigkeitsprinzips umfasse (Beschwerde S. 7 Rz. 21). Zum andern be-

streitet er die Verhältnismässigkeit der angeordneten restitutorischen Massnahmen (S. 12 ff. Ziff. 4 Rz. 47 ff.).

Der Regierungsrat habe bei der Prüfung des Anspruchs auf Gleichbehandlung im Unrecht das Recht nicht richtig gehandhabt und den Sachverhalt unrichtig oder unvollständig festgestellt (Beschwerde S. 6 Rz. 15). Der Beschwerdeführer habe seinen Anspruch genügend substantiiert (Beschwerde S. 6 f. Rz. 16 ff.). Da der Regierungsrat zur Beurteilung dieses Anspruchs keine weiteren Abklärungen betreffend die vom Beschwerdeführer genannten 53 Vergleichsobjekte angestellt habe, habe er den Untersuchungsgrundsatz nach § 18 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 verletzt. Im Weiteren äussert sich der Beschwerdeführer zu den vom Regierungsrat geprüften Vergleichsobjekten unter Übernahme von dessen Kategorisierung (Beschwerde S. 7 f. Ziff. 3.2 Rz. 22 f.: Vergleichsobjekte "ohne Bewilligung"; S. 8 Ziff. 3.3 Rz. 24 ff.: "landwirtschaftliche Wohnbauten"; S. 8 f. Ziff. 3.4 Rz. 27 f.: "landwirtschaftsfremde Wohnnutzung in bestehenden landwirtschaftlichen Bauten"; S. 9 Ziff. 3.5 Rz. 29 ff.: "Stichtag 1. November 2012"; S. 9 f. Ziff. 3.6 Rz. 33 ff.: "N.\_\_\_\_\_"; S. 10 f. Ziff. 3.7 Rz. 37 ff.: "fragliche Gesetzeskonformität"). Im Weiteren bestreitet der Beschwerdeführer die Aufgabe einer bisherigen Praxis, wenn das ARE den Bezirk in zahlreichen Fällen nur einlade, zu prüfen, ob für unbewilligte Änderungen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden müsse (Beschwerde S. 11 Ziff. 3.8 Rz. 42 f.). Das öffentliche Interesse an der Freihaltung der Landwirtschaftszone im Gebiet "O.\_\_\_\_\_" müsse als gering eingestuft werden (Beschwerde S. 11 f. Rz. 44 ff.).

Bei der Beurteilung der Verhältnismässigkeit der Rückbauanordnungen, sofern die Bewilligung nicht erteilt werde, falle insbesondere das erhebliche private Interesse des Beschwerdeführers ins Gewicht. Es stehe unstreitig fest, dass die gesamten Rückbaumassnahmen rund Fr. 250'000.-- kosteten. Die Rückbauanordnungen liessen sich weder mit dem bösen Glauben noch mit der Unterstellung einer späteren widerrechtlichen Nutzung oder Änderung begründen. Der Beschwerdeführer habe auch Anspruch auf eine Behandlung seitens der staatlichen Organe ohne Willkür und nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (Beschwerde S. 12 f. Ziff. 4.1 Rz. 47 ff.). Anschliessend äussert sich der Beschwerdeführer einzeln zu den verschiedenen Rückbauanordnungen (Beschwerde S. 13 ff. Ziff. 4.2 Rz. 53 ff.).

**2.2** Der Beschwerdeführer macht - soweit ersichtlich - vor Verwaltungsgericht nicht mehr, jedenfalls nicht substantiiert, geltend, dass die unbewilligten baulichen Änderungen nach Massgabe von Art. 24c RPG (i.V.m. Art. 42 RPV) bewilli-

gungsfähig sind. Ansonsten kann hierfür vollumfänglich auf die zutreffenden und hier zu bestätigten Erwägungen im angefochtenen Entscheid (Erw. 3.1 ff.) verwiesen werden.

**2.3** Soweit der Beschwerdeführer unter "Vorbemerkungen" geltend macht, er habe das Wohnhaus G.\_\_\_\_\_ im Jahr 2009 "uneingeschränkt hinsichtlich der Wohnnutzung erworben, seinen Wohnsitz und damit den dauernden Verbleib am Ort begründet, dies bei den Behörden angemeldet (...)", ist anzumerken, dass sich der Wohnsitz des Beschwerdeführers gemäss den gerichtlichen Abklärungen (GERES) an der im vorstehenden Rubrum notierten Adresse befindet, wo er per 26. November 2018 von P.\_\_\_\_\_ zugezogen ist.

**3.1.1** Der Gleichheitssatz in der Rechtsanwendung wird verletzt, wenn dieselbe Behörde - vorab bei der Konkretisierung unbestimmter Rechtsbegriffe oder der Ausübung von Ermessen - gleiche Verhältnisse ohne sachlichen Grund unterschiedlich bzw. unterschiedliche Verhältnisse ohne sachlichen Grund gleich beurteilt. Zulässig ist eine Ungleichbehandlung, soweit die massgeblichen tatsächlichen Verhältnisse, die einer Regelung oder Entscheidung zugrunde liegen, auch aus verfassungsrechtlicher Sicht verschieden sind. Nicht erforderlich ist, dass die Sachverhalte in all ihren tatsächlichen Elementen identisch sind; ihre Ähnlichkeit muss aber bezüglich der für die zu fällende Entscheidung rechtserheblichen Elemente gegeben sein (Wiederkehr, in: Wiederkehr/Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Bd. 1, Bern 2012, Rz. 1652 f., mit zahlreichen Hinweisen auf die Rechtsprechung).

**3.1.2** Nach der Rechtsprechung geht der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung in der Regel der Rücksicht auf eine gleichmässige Rechtsanwendung vor. Der Umstand, dass das Gesetz in anderen Fällen nicht oder nicht richtig angewendet worden ist, gibt grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden (Wiederkehr, a.a.O., Rz. 1691).

Die Gleichbehandlung im Unrecht setzt voraus, dass die zu beurteilenden Fälle in den massgeblichen Sachverhaltselementen übereinstimmen, dass dieselbe Behörde in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht und zudem zu erkennen gibt, auch inskünftig nicht gesetzeskonform entscheiden zu wollen. Schliesslich dürfen keine überwiegenden Gesetzmässigkeitsinteressen oder Interessen Dritter bestehen (vgl. Bundesgerichtsurteil 1C\_142/2012 vom 18.12.2012 Erw. 5.2 [in Sachen V.AG vs. Gemeinderat Arth] mit Verweis auf BGE 136 I 65 Erw. 5.6; vgl. 126 V 390 Erw. 6; 123 II 248 Erw. 3c; Pierre Tschannen, Gleichheit im Unrecht: Gerichtsstrafe im Grundrechtskleid, ZBI 112/2011 S. 57 ff.).

Der Anspruch auf Gleichbehandlung wird mithin erst dann - ausnahmsweise - anerkannt, wenn i) eine ständige gesetzwidrige Praxis einer rechtsanwendenden Behörde vorliegt, und ii) die betreffende Behörde zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht von dieser Praxis abzuweichen gedenkt. Lehnt die Behörde die Aufgabe der in anderen Fällen geübten gesetzwidrigen Praxis ab, ist weiter zu prüfen, ob iii) nicht andere legitime private oder öffentliche Interessen durch die rechtswidrige Praxis verletzt werden, worüber iv) im Rahmen einer Interessenabwägung zu befinden ist (Wiederkehr, a.a.O., Rz. 1692 f.).

**3.2** Der Beschwerdeführer bringt vor, der Regierungsrat sei weder hinreichend auf die ersten von ihm genannten 29 Vergleichsobjekte eingegangen, noch habe er die weiteren 53 einschlägigen Vergleichsobjekte berücksichtigt (Beschwerde S. 5 Rz. 12).

**3.3** Der Regierungsrat hat die vom Beschwerdeführer konkretisierten Vergleichsobjekte kategorisiert, um die grundsätzliche Vergleichbarkeit der Vergleichsobjekte mit dem nicht mehr zonenkonformen Ferien- und Wochenendhaus zu prüfen (vgl. vorstehend Erw. 2.1).

**3.3.1** Eine erste Kategorie betrifft 10 Bauten bzw. Anlagen, die noch ohne Baubewilligung bzw. vor dem 1. Juli 1972 (massgebender Stichtag der raumplanungsrechtlichen Differenzierung nach Bau- und Nichtbaugebiet) errichtet wurden (Erw. 7.1). In zwei Fällen war keine Baubewilligung erforderlich, in einem Fall wurde die Bewilligung verweigert und der Rückbau angeordnet, in sechs Fällen lag offenbar keine Baubewilligung vor.

**3.3.2** Eine zweite Gruppe betrifft vier Gebäude innerhalb der Bauzone (Erw. 7.2).

**3.3.3** Eine dritte Kategorie betrifft zwei landwirtschaftliche Wohnbauten, welche in der Landwirtschaftszone zonenkonform sind (Erw. 7.3).

**3.3.4** Bei einem weiteren Gebäude (landwirtschaftsfremde Wohnnutzung in bestehenden landwirtschaftlichen Bauten) wurde die Bewilligung gestützt auf Art. 24d RPG und nicht wie vorliegend gestützt auf Art. 24c RPG erteilt (Erw. 7.4).

**3.3.5** Eine fünfte Kategorie betrifft Objekte, bei welchen ausserhalb der Bauzone eine Baubewilligung für ein grossflächiges Fenster, einen Sitzplatz, eine Stützmauer, eine Treppe oder Terrainveränderungen erteilt wurden (Erw. 7.5). Bei

acht Objekten war die Baubewilligung indes vor der Einführung von Art. 24c Abs. 4 RPV (per 1.11.2012) erteilt worden.

**3.3.6** In einem der drei verbleibenden Fälle (N.\_\_\_\_\_) verneinte der Regierungsrat die Vergleichbarkeit, weil einerseits das neue Haus keine grossflächigen Fenster aufwies, und andererseits eine neue Stützmauer "wohl gestützt auf die Bestandesgarantie bewilligt" werden durfte (Erw. 7.6).

In einem der beiden weiteren Fälle (Q.\_\_\_\_\_-strasse \_\_, P.\_\_\_\_\_) bejahte der Regierungsrat gestützt auf die Angaben des ARE betreffend eine Blocksteinmauer einen Widerspruch zur Bewilligungspraxis. Im andern Fall (R.\_\_\_\_\_-weg \_\_) war das zulässige Erweiterungsmass noch gewahrt, indessen konnte aufgrund der Unterlagen nicht beurteilt werden, ob die Bewilligung für Terrainaufschüttungen gesetzeskonform war.

Ob in diesen beiden Fällen eine gesetzeswidrige Bewilligung vorlag, wurde vom Regierungsrat jedoch offengelassen, da zwei abweichende Fälle noch keine gesetzeswidrige, langjährige Praxis begründeten (Erw. 7.7).

**3.3.7** Diese Objekte sind dokumentiert. Bei seiner Beurteilung bezieht sich der Regierungsrat auch auf die objektbezogenen Angaben des ARE (Stellungnahme vom 12.10.2018 [RR-act. III/02]).

**3.4.1** Zu den Vergleichsobjekten "ohne Bewilligung" führt der Beschwerdeführer aus, dass entweder die Baukontrolle nicht funktioniere oder bezüglich der Baukontrolle beim Objekt des Beschwerdeführers ein ungleicher Massstab angewendet werde.

Der Zweck der Baukontrolle besteht in der Prüfung, ob das Bauvorhaben plankonform bzw. in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt wurde oder ob, wie vorliegend, von der Baubewilligung abweichende Änderungen erfolgt sind (vgl. Beeler, Die widerrechtliche Baute, S. 50; § 88 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987). Wo eine Baute geändert oder erstellt wird, ohne dass vorgängig korrekterweise ein Baugesuch eingereicht und um die gesetzlich geforderte Bewilligung ersucht wird, findet zwangsläufig auch keine Baukontrolle statt. Mit einem auf einem positiven Menschenbild aufbauenden freiheitlichen Staate, in welchem vom sich verantwortungsvoll, korrekt und auch regelkonform verhaltenden Menschen ausgegangen werden darf, sind auf einem generellen Misstrauen basierende periodische staatliche (bzw. behördliche) Kontrollen, wie sie offensichtlich vom Beschwerdeführer als geboten erachtet werden, grundsätzlich nicht zu vereinbaren. Es kann daher Baubewilligungsbehörden nicht angelastet werden, wenn sie allenfalls erst auf Anzeige hin

Kenntnis von widerrechtlichen Bauten erhalten und erst dann aktiv werden. Insbesondere lässt sich damit kein Anspruch auf Gleichbehandlung begründen. Anzuführen ist, dass dort, wo sich Menschen üblicherweise regelkonform verhalten, auch kein Nährboden für Denunziantentum wachsen kann.

Es ist dem Regierungsrat mithin beizupflichten, dass der Beschwerdeführer aus ohne Bewilligung ausgeführten Objekten nichts zu seinen Gunsten ableiten kann (Erw. 7.1).

**3.4.2** Nach den dargelegten rechtlichen Grundsätzen zur Gleichbehandlung ist nicht zu beanstanden, wenn bauliche Massnahmen an landwirtschaftlichen Bauten als nicht vergleichbar erachtet werden mit baulichen Massnahmen an Ferienwohnungen. Die zonenkonforme zweckbestimmte Nutzung einer landwirtschaftlichen Baute kann daher gegebenenfalls eine massivere Stützmauer erfordern als es für ein Ferienhaus mit einer (ursprünglichen) Nutzfläche (bzw. aBGF) von rund 50 m<sup>2</sup> geboten ist. Bauliche Differenzierungen lassen sich auch aufgrund permanenter (landwirtschaftliche) und temporärer (Ferien; Wochenende) Nutzung rechtfertigen. Die äussere Materialisierung ist unter dem Gesichtspunkt der Einordnung in besonderem Masse abhängig von seiner Situierung (zu den diesbezüglichen Rügen vgl. Beschwerde S. 8 Rz. 24 ff.).

**3.4.3** Betreffend die gestützt auf Art. 24d RPG erteilte Bewilligungen weist der Beschwerdeführer selber auf die unterschiedlichen rechtlichen Voraussetzungen hin (Beschwerde S. 8 Rz. 27).

Betreffend das vom Beschwerdeführer konkret genannte Objekt S. \_\_\_\_\_ in T. \_\_\_\_\_ ergibt sich aus den Akten (RR-act. III/02/Beilage), dass am 21. Juni 2007 eine Ausnahmegewilligung für den Abbruch und Wiederaufbau des Wohnhauses erteilt wurde (ohne Erweiterung der Nutzfläche). Mit Gesamtentscheid des ARE vom 23. November 2010 wurden Projektänderungen bewilligt, aufgrund einer Rohbaukontrolle aber auch die dauerhafte Verschlussung einer Kellerfläche von 8 m<sup>2</sup> mit einer massiven Wand und der Verzicht auf eine fest installierte (Aufzugs-)Treppe angeordnet. Mit Gesamtentscheid vom 13. September 2011 wurden der Anbau einer Garage und eine Sitzplatzüberdeckung bewilligt; festgehalten wurde auch, dass aus den Gesuchsunterlagen ersichtlich sei, dass mit dem Vorhaben keine nennenswerten Terrainveränderungen verbunden seien.

Das ARE hat mit Stellungnahme vom 12. Oktober 2018 bezüglich dieses Falles dargelegt, die Einglasung des gedeckten Sitzplatzes und der treppenartige Anbau seien vom ARE nicht bewilligt worden; der Bezirk werde eingeladen, der Sache nachzugehen.

Aus im Nachhinein (d.h. nach allfälligen Baukontrollen; hierzu vgl. vorstehende Erw. 3.4.1) ohne Bewilligung erstellten Bauten lässt sich mithin nicht per se auf eine Ungleichbehandlung schliessen.

**3.4.4** Per 1. November 2012 wurden die Absätze 3 bis 5 von Art. 24c RPG ins Gesetz eingefügt. Der neue Absatz 5 ("In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten") entspricht dabei Satz 2 von Abs. 2 der vorbestehenden Fassung. Gemäss dem neuen Absatz 4 müssen Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Diese Bestimmung bewirkt eine Präzisierung des Identitätserfordernisses. Sie statuiert drei alternativ und abschliessend zu verstehende Voraussetzungen, die bei teilweisen Änderungen, massvollen Erweiterungen sowie Wiederaufbauten zur Anwendung gelangen (Alig/Hofmann, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 3.211). Zwar wird in den Erläuterungen auf landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten Bezug genommen. Indessen erscheint es mit Blick auf die Gesetzessystematik folgerichtig, dass Art. 24c Abs. 4 RPG ebenso wie die Pflicht zur Interessenabwägung nach Art. 24c Abs. 5 RPG für alle altrechtlichen Bauten und Anlagen nach Art. 24c RPG zur Anwendung gelangt (Alig/Hofmann, a.a.O., Rz. 3.210; vgl. auch BBI 2011 S. 7089 mit Bezug auf Abs. 3, wonach als Wohnbaute auch eine Baute gilt, die mit zeitgemäßem Komfort zu Ferienzwecken genutzt wird; zu Abs. 4 wird zudem festgehalten, "in der Regel" prägten landwirtschaftliche Bauten die Landschaft auf eine für die Region typische Art). Es würde auch keinen Sinn machen, das Erfordernis auf eine Verbesserung der Einpassung in die Landschaft auf Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild bei landwirtschaftlichen Gebäuden zu beschränken; vielmehr muss dies gerade auch von (genuin) zonenfremden Bauten verlangt werden. In diesem Sinne hat auch das Bundesgericht unter anderem erwogen, Art. 24c Abs. 4 RPG präzisiere das Identitätserfordernis dahingehend, dass Änderungen am äusseren Erscheinungsbild ausdrücklich auch dann zulässig sein sollten, wenn sie nötig seien, um die ursprüngliche Wohnnutzung auf einen zeitgemässen Stand zu bringen. Dabei könne es allerdings nicht darum gehen, eine Baute, in der ursprünglich einige Nächte pro Jahr jemand geschlafen habe, auf den Stand einer Ganzjahreswohnnutzung zu bringen (Bundesgerichtsurteil 1C\_312/2016 vom 3.4.2017 Erw. 3.2), worunter offenkundig eher Wohnbauten zu Ferienzwecken als landwirtschaftliche Wohnbauten fallen.

Der Regierungsrat hat mithin zu Recht - wie bereits das ARE (vgl. vorstehend Erw. 1.4 i.f.) - die Vergleichbarkeit aufgrund veränderter Rechtslage verneint.

Dies ist letztlich für die Beurteilung jedoch nicht ausschlaggebend. Die Vergleichbarkeit ist auch aufgrund der unterschiedlichen örtlichen Lage der Objekte (E.\_\_\_\_\_, U.\_\_\_\_\_, V.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_) fraglich. Im Übrigen geht der Beschwerdeführer zu Unrecht von der Anwendung einer verschärften Praxis (nur) in seinem Fall aus (Beschwerde S. 9 Rz. 31).

**3.4.5** Betreffend N.\_\_\_\_\_ hat das ARE am 12. Oktober 2018 darauf hingewiesen, dass das Bauvorhaben (im Zeitpunkt der Fotoaufnahmen des Beschwerdeführers [RR-act. I/05/Beilage 54]) noch nicht abgeschlossen und die Schlussabnahme durch den Bezirk nach seinem Kenntnisstand noch ausstehend war.

**3.4.6** Mit dem Regierungsrat ist festzuhalten, dass die beiden Objekte, deren Gesetzeskonformität als fraglich erachtet wurde, nicht genügen zur Annahme einer rechtswidrigen Praxis. Abgesehen davon lässt sich das eine Objekt in P.\_\_\_\_\_ (Q.\_\_\_\_\_ -strasse \_\_) aufgrund anderer Lage ebenfalls nicht ohne weiteres mit dem Ferienhaus des Beschwerdeführers vergleichen. Zudem lässt sich dem Gesamtentscheid vom 25. August 2016 betreffend die nachträgliche Baubewilligung für eine realisierte Quaderstützmauer entnehmen, dass die Stützmauer auf den bewilligten Zustand zurückzuführen ist (S. 3).

Beim anderen Objekt (R.\_\_\_\_\_ -weg \_\_) ist das ARE mit Gesamtentscheid vom 22. Januar 2016 zur Auffassung gelangt, mit der Terrinaufschüttung inkl. der neuen Blocksteinreihe werde das äussere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt; insgesamt sei das Vorhaben mit dem bundesrechtlich geforderten Identitätsgebot vereinbar (Gesamtentscheid des ARE vom 22.1.2016 S. 2). Es spricht nichts für die Anwendung eines anderen Beurteilungsmassstabes in jenem und im vorliegenden Fall.

**3.4.7** Auch wenn dem Beschwerdeführer allenfalls darin beizupflichten ist, dass die Vergleichsobjekte nicht unbedingt auf eine einheitliche Praxis bei der Erteilung (nachträglicher) Bewilligungen schliessen lassen, so kann selbst bei einer uneinheitlichen Praxis oder beim Fehlen einer klaren Praxis nicht von einer ständigen gesetzwidrigen Praxis ausgegangen werden (Wiederkehr, a.a.O., Rz. 1710), was auch vorliegend Geltung hat. Angesichts der lokalen und topographischen Unterschiede, welche bereits angesprochen wurden, und der den jeweiligen Streusiedlungen spezifischen Eigenheiten im Perimeter der untersuchten Vergleichsobjekte, was bei der Beurteilung von (Ausnahme-)Bewilligungen mitzuberücksichtigen ist, sind die Schwierigkeiten einer in sich stimmigen Bewilligungspraxis unübersehbar, und ist es daher bereits im Grundsatz fraglich, ob

sich ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht - unbesehen der bezeichneten Vergleichsobjekte - rechtsgenügend begründen lässt.

Bei dieser Sachlage - wie auch aus den nachstehenden Gründen - konnten die Vorinstanzen ohne Verletzung des Anspruchs des Beschwerdeführers auf Beweisabnahme und/oder ohne Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes auf die Analyse einer zusätzlichen Vielzahl von Bauten wie auch auf Augenschein(e) verzichten (vgl. Beschwerde S. 6 Rz. 14 f.). Irrelevant sind angesichts der Sichtung und der Analyse zahlreicher Vergleichsobjekte durch den Regierungsrat (und das ARE) die Ausführungen des Beschwerdeführers zur Substantiierungspflicht (Beschwerde S. 6 f. Rz. 16 ff.). Unbegründet ist entsprechend auch die Rüge der ungenügenden Entscheidungsbegründung, was nicht zuletzt die Beschwerde zeigt, welche ohne entsprechend ausführlich begründeten Entscheid in ihrem Umfang nicht (mehr) berechtigt wäre.

**3.5.1** Es spricht nichts dafür, dass die Bewilligungsbehörden, selbst wenn - was wie gezeigt nicht der Fall ist - von einer bis anhin ständigen gesetzwidrigen Praxis auszugehen wäre, nicht von einer solchen Praxis abzuweichen gedenken. Das ARE hat den Bezirk denn auch eingeladen, zu prüfen, ob für unbewilligte Änderungen ein nachträgliches Baugesuch eingereicht werden muss. Aus der Terminologie lässt sich nicht auf eine bloss fakultative Prüfung schliessen (vgl. Beschwerde S. 11 Rz. 42 ff.). Es ist im Lichte des angefochtenen Entscheides auch nicht daran zu zweifeln, dass die Regierung gegebenenfalls aufsichtsrechtlich einschreiten würde.

**3.5.2** Die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet gilt 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; BGE 129 II 396 Erw. 4.2.1 mit Verweis auf das alte Bundesgesetz vom 8.10.1971 über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung [aGSchG], heute Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20] vom 24.1.1991, mit welchem erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet vorgenommen wurde), und dies entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers (Beschwerde S. 11 f. Rz. 45) nicht nur in der Theorie. Im Rahmen der RPG-Revision vom 15. Juni 2012 (in Kraft seit 1.5.2014) wurde dieser Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet in Art. 1 Abs. 1 Satz 1 RPG an prominenter Stelle gesetzlich verankert. Sofern im konkreten Fall nicht bereits dieser Grundsatz allein aufgrund seiner Bedeutung einem Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht entgegensteht, könnte auch eine Interessenabwägung zu keinem anderen Ergebnis führen. Namentlich ist die vom Beschwerdeführer angeführte Überbau-

ungsgeschichte (Beschwerde S. 11 f. Rz. 45) diesbezüglich unbehelflich. Im konkreten Fall des Beschwerdeführers kommt hinzu, dass der Regierungsrat berechtigterweise die - indessen grundsätzlich nicht mehr zu prüfende - Rechtmässigkeit der Bewilligung des ursprünglichen Baugesuchs, d.h. die Identität des äusseren Erscheinungsbildes der bewilligten Neubaute mit derjenigen des alten Ferienhauses, in Frage gestellt hat, wie allein schon der Vergleich der im webGIS (mittels Luftbildaufnahmen) einsehbaren Dimensionierung des alten und des neuen Gebäudes sowie der jeweiligen Umgebungsgestaltungen, aber auch die Planunterlagen zeigen.

**3.6** Der Regierungsrat hat mithin zu Recht keine Grundlage für die Geltendmachung eines Anspruchs des Beschwerdeführers auf eine Gleichbehandlung im Unrecht erkennen können.

**4.1.1** 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 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) vom 18. April 1999).

**4.1.2** Der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kommt gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungsrechts zu. Werden ausserhalb der Bauzone illegal errichtete, dem RPG widersprechende Bauten nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, so wird der erwähnte fundamentale 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). 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 Er-

messensfragen stellen (vgl. Bundesgerichtsurteil 1C\_406/2012 vom 5.2.2013 Erw. 3.2).

**4.1.3** Die bundesgerichtliche Rechtsprechung betreffend Wiederherstellungsmassnahmen bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone ist streng. Beispielsweise hat es einen rund 1.5 m hohen Zaun mit Pfosten in der Höhe von 1.7 m bis 1.8 m in der Landwirtschaftszone als eine gewichtige Abweichung von den Bauvorschriften beurteilt, zumal die privaten Interessen (Schutz der Liegenschaft und Tiere) durch einen Zaun innerhalb der Bauzone gewährleistet werden können (Urteil 1C\_270/2014 vom 4.6.2014). Geschützt hat es auch den von den Vorinstanzen angeordneten Rückbau von sechs nicht bewilligten Pfählen, die im Rahmen der bewilligten Erneuerung eines Bootshafens in den See gerammt worden waren, um daran Boote befestigen zu können (1C\_43/2015 vom 6.11.2015). Im Rahmen bewilligter baulicher Massnahmen zur hobby-mässigen Pferdehaltung hat es neben dem Rückbau des gegenüber dem bewilligten mit der doppelten Fläche realisierten Allwetterplatzes (auf die von der Tierschutzgesetzgebung empfohlene Fläche) und der unbewilligterweise errichteten permanent zugänglichen Ausläufe von den Pferdeboxen auch den Rückbau von Terrainveränderungen geschützt (insoweit sie die Identität der Umgebung beeinträchtigten) (1C\_179/2013 vom 15.8.2013).

Im Sachverhalt, der dem Urteil 1C\_533/2015 vom 6. Januar 2016 zu Grunde lag, hatten die Eigentümer einen Sitzplatz (mit Pergola, Stützmauern, Gartenzaun etc.) errichtet. Das Bundesgericht bestätigte auch in diesem Fall den von den aargauischen Behörden angeordneten Rückbau. Unter anderem führte das Bundesgericht aus, die Beschwerdeführer (Bauherrschaft) hätten auch und gerade als juristische Laien bei der Baubehörde nachfragen müssen, bevor sie auf eigene Faust bauliche Veränderungen vorgenommen hätten. Soweit sie auf Aussagen anderer (Privat-)Personen vertraut hätten, könne dies von vornherein keinen Vertrauensschutz im Sinne von Art. 9 BV begründen, da dieser an das Vertrauen des Bürgers in ein staatliches Verhalten anknüpfe (Erw. 3.5). Am (unter dem Vorbehalt einer allfälligen Umzonung im Rahmen einer anstehenden Teilrevision der Nutzungsplanung) angeordneten Rückbau änderten auch die von den Beschwerdeführern geltend gemachten Wiederherstellungskosten (Fr. 50'000.-- bis Fr. 100'000.--) und der durch den Rückbau des Sitzplatzes verursachte Wertverlust des Grundstückes (Fr. 100'000.-- bis Fr. 200'000.--) nichts. Im Fall "Gontenschwil" (BGE 111 Ib 213) hat der Regierungsrat (AG) die konsumierte Baubewilligung für ein Haus in der Landwirtschaftszone widerrufen. Den Vermögensverlust von Fr. 2 Mio. zuzüglich Abbruch- und Wiederherstellungskosten hat das Bundesgericht als nicht leicht erachtet, indessen würden sie von den öffentlichen,

für den Abbruch- und Wiederherstellungsbefehl sprechenden Interessen bei weitem übertroffen (Erw. 6.b).

**4.2.1** Vor 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 128 I 1 Erw. 3e/cc). 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; Bundesgerichtsurteil 1C\_405/2012 vom 5.2.2013 Erw. 3.3).

**4.2.2** Die Eignung beschlägt die Frage, ob die behördlich angeordnete Wiederherstellungsmassnahme für das Erreichen des im öffentlichen (oder privaten) Interesse liegenden Zieles überhaupt zweckdienlich ist (vgl. Wiederkehr, in: Wiederkehr/Richli, a.a.O., Rz. 1778). Unter dem Aspekt der Erforderlichkeit ist das mildestmögliche Mittel zu ergreifen, d.h. die Massnahme darf in sachlicher, räumlicher, zeitlicher und personeller Hinsicht nicht über das Notwendige hinausgehen (Wiederkehr, a.a.O., Rz. 1793). Schliesslich muss ein vernünftiges (ausgewogenes) Verhältnis zwischen Eingriffszweck und Eingriffswirkung bestehen (Wiederkehr, a.a.O., Rz. 1830) (Verhältnismässigkeit im engeren Sinn).

**4.2.3** Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (einer nicht bewilligten und nicht bewilligungsfähigen Baute) kann unverhältnismässig sein, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht (BGE 132 II 21 Erw. 6). Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen 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 (BGE 132 II 21 Erw. 6.4; vgl. Bundesgerichtsurteil 1C\_171/2017 vom 3.10.2017 Erw. 5.1 i.S. M. vs. Bau- und Umwelt-

behörde Einsiedeln; 1C\_342/2014 vom 23.3.2015 Erw. 5.4 i.S. B. vs. Gemeinderat Lachen).

**4.3.1** Mit § 87 Abs. 2 PBG ist die gesetzliche Grundlage für den angeordneten Rückbau zweifelsfrei gegeben.

**4.3.2** Die angeordneten Massnahmen sind zweifelsohne auch zur Wiederherstellung des rechtmässigen (bzw. bewilligten, vgl. vorstehend Erw. 3.5.2 i.f.) Zustandes geeignet. Zu prüfen sind die Erforderlichkeit und die Verhältnismässigkeit im engeren Sinn (Zweck-Mittel-Relation).

**4.4** Vorab ist festzuhalten und fällt zu Ungunsten des Beschwerdeführers ins Gewicht, dass er sich angesichts der Vielzahl und Erheblichkeit der Abweichungen der realisierten Baute(n) von der Baubewilligung bösen Glauben vorwerfen lassen muss. Seine Ausführungen unter "Vorbemerkungen" (Beschwerde S. 4 f. Rz. 6 ff.) können sein Verhalten nicht rechtfertigen. Insbesondere gilt dies für seine Argumentation, nach dem Erwerb des Ferienhauses im Jahr 2009 und einem Wechsel des Architekturbüros habe er infolge Ausfalls des Bauleiters die Bauführung selbst übernehmen müssen, obschon er nicht vom Fach sei und zu jener Zeit aus geschäftlichen Gründen oft im Ausland abwesend gewesen sei.

Gerade die fehlenden Fachkenntnisse verpflichteten den Beschwerdeführer im Sinne der zitierten Rechtsprechung (Bundesgerichtsurteil 1C\_533/2015 vom 6.1.2016), sich bei der Baubehörde nach der Rechtmässigkeit allfälliger Abweichungen von den bewilligten Plänen zu erkundigen. Dass die Abweichungen im Gebäudeinnern bewusst vorgenommen wurden, steht ausser Zweifel; ob sie im Sinne des Mitberichts des Büros Bauen des Bezirks vom 2. Juni 2015 ans ARE anlässlich der Schlusskontrolle vom 3. September 2014 bewusst versteckt gehalten wurden bzw. nicht zugänglich waren, muss für die vorliegende Beurteilung nicht geklärt werden. Vernehmlassend bemerkt der Bezirksrat auch zutreffend (S. 2 f. Ziff. 1.1 und Ziff. 3), dass der Beschwerdeführer einerseits die Bauleitung aus eigenen Stücken übernahm und andererseits angesichts des engen Austausches mit den Bewilligungsbehörden im Vorfeld sich seines Tuns bewusst sein musste. Negativ zu Lasten des Beschwerdeführers ist auch seine schleppende Mitwirkung im Rahmen des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zu würdigen (vgl. angefochtener Beschluss Ingress lit. B und C). Soweit er für sich den Grundsatz von Treu und Glauben in Anspruch nimmt (z.B. Beschwerde S. 13 Rz. 52), muss er sich entgegenhalten lassen, dass dieser Grundsatz den Behörden wie auch den Privaten untersagt, sich in ihren öffentlichrechtlichen Rechtsbeziehungen widersprüchlich oder rechtsmissbräuchlich zu verhalten, und staat-

lichen Organen wie Privaten ein loyales und vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr gebietet (vgl. Bundesgerichtsurteile 1C\_402/2008 vom 25.5.2009 Erw. 5.3; 2A.52/2003 vom 23.1.2004 Erw. 5.2, in: ASA 74 S. 737).

**4.5.1** Die vom Regierungsrat geänderten Wiederherstellungsmassnahmen betreffend den Abstellraum sowie die Dusche im Untergeschoss werden akzeptiert (Beschwerde S. 13 Rz. 53 und S. 17 Rz. 75).

**4.5.2** Die Entfernung und Zumauerung des Tür-Seitenteils (türhohe Glasscheibe neben dem Aussenzugang zum Abstellraum) erachtet der Beschwerdeführer als unverhältnismässig. Als mildere Massnahme schlägt er die Überdeckung bzw. Verschlussung mit einer lichtdichten, fest mit dem Seitenteil verbundenen Platte vor (Beschwerde S. 13 f. Rz. 54 ff.).

Es ist dem Regierungsrat beizupflichten, dass sich auch eine fest mit dem Seitenteil verbundene lichtdichte Platte verhältnismässig leicht entfernen lässt. Eine andere als die angeordnete Lösung lässt sich daher nicht vertreten. Dies bedeutet nicht, dass dem Beschwerdeführer diesbezüglich böser Glaube unterstellt wird, auch wenn den Vorinstanzen eine gewisse Skepsis nicht zu verargen ist.

**4.5.3** Der Beschwerdeführer erachtet die Entfernung des Bodenbelags im Abstellraum weder für erforderlich noch als zumutbar. Auf einem Bodenbelag könnten Utensilien schonender deponiert werden als auf einem rauhen Betonuntergrund (Beschwerde S. 14 Rz. 57 ff.).

Die Gefahr der Wohnnutzung des Abstellraumes zu Wohnzecken namentlich in der Sommerzeit (vgl. Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements S. 3 f. Ziff. 14) ist bei einem Bodenbelag mit zusätzlich wärmeisolierender Wirkung erheblich höher als bei einem kalten Betonboden. Die Wirkung der vom Beschwerdeführer bereits vor dem Regierungsrat akzeptierten Kappung der zum Abstellraum gehörenden Heizung (angefochtener Beschluss Erw. 9.1.4) würde durch ein Belassen des Bodenbelags somit zumindest teilweise wieder kompensiert, was nicht akzeptiert werden kann. Die Entfernung des Bodenbelags ist gleichermaßen erforderlich wie auch zumutbar.

**4.5.4** Die Verhältnismässigkeit des Ersatzes der schwarzen Abdeckung, welche das Dachgeschoss über dem Abstellraum vom Wohnraum abgrenzt, durch festes Mauerwerk wird vom Beschwerdeführer auch bestritten. Er begründet dies damit, dass der als "Dachgeschoss" bezeichnete Hohlraum auf einer nicht erschlossenen Ebene liegt, allseitig vollständig geschlossen und nicht zugänglich sei. Es werde allerdings akzeptiert, dass die entsprechende Ostwand verstärkt und diese

von der Dachunterkante bis hinunter zur bereits bestehenden Wand über die gesamte Länge zusätzlich fest aufgedoppelt werde. Die Auflage sei entsprechend zu ändern (Beschwerde S. 14 f. Rz. 61 ff.).

Den vergleichbaren Vorschlag hat der Beschwerdeführer bereits im vorinstanzlichen Verfahren gemacht.

Die von den Vorinstanzen angeordnete Massnahme ist im Verbund mit der angeordneten vollständigen Entfernung des Treppenabsatzes im Entrée auf Höhe des Dachbodens zu sehen, deren Rechtmässigkeit - soweit ersichtlich - nicht mehr bestritten wird. Es ist nicht zu beanstanden, wenn der Regierungsrat die vorgeschlagene Lösung als untauglich erachtet, da sie sich ebenfalls verhältnismässig leicht rückgängig machen lässt. Eines Aufganges über eine auf den erwähnten Treppenabsatz aufgebaute Treppe bedarf es nicht. Die Zugänglichkeit der potentiellen Galerie kann einfach und zumal für ein Ferienhaus durchaus passend über eine (mobile) Holztreppe oder -leiter vom Wohnraum her ermöglicht werden. Die dauerhafte Unterbindung einer Nutzung lässt sich nur mit der von den Vorinstanzen angeordneten Zumauerung durchsetzen.

**4.5.5** Betreffend das Untergeschoss erachtet es der Beschwerdeführer einzig als gerechtfertigt, den zurückversetzten Wandteil auszubrechen und den Zugang mit einem mindestens 0.30 m starken Mauerwerk zu schliessen. Damit werde die dauerhafte Verunmöglichung der Nutzbarkeit der Restfläche verhindert. Die Auffüllung des nicht zugänglichen Hohlraumes mit Beton sei unverhältnismässig. Die Auflage verstosse gegen das Übermassverbot. Es werde dem Beschwerdeführer unterstellt, dass er das 0.30 m starke Mauerwerk wieder herausbrechen und die Räume in Anspruch nehmen könnte (Beschwerde S. 15 ff. Rz. 66 ff.).

Im Plan Nr. 737/02 (Grundrisse) der revidierten Baueingabe vom 10. Februar 2015 wurden für das Untergeschoss planerisch offensichtlich nur die Räume "Waschen" (BF 13.32 m<sup>2</sup>) und "Keller" (BF 15.16 m<sup>2</sup>) ausgewiesen. Erst mit dem Plan Nr. 737/01 (EG, UG, Schnitt A-A) vom 5. Mai 2015 wurde neben diesen beiden Räumen auch der südlich anschliessende Raum mit dem Vermerk "nicht zugängliches Kastenfundament" mit Grundmassen von rund 10 m x 6.5 m planerisch ausgewiesen. Mit dem Plan Nr. 737/01 vom 24. November 2015/rev. 20. Januar 2016 schliesslich wurde auch die Trennwand kartiert, welche diesen südlichen Teil des Untergeschosses (in Fortsetzung der Mauer, welche die Räume "Waschen/Technik" und "Keller" trennt) in zwei Räume (einen östlichen und einen westlichen) unterteilt mit einer Verbindungsöffnung in der Mauer; ebenso wurde nun der Rücksprung in der Wand gegenüber dem Eingang in den Tech-

nik-/ Waschraum kartiert, welcher den offensichtlich angedachten Zugang in den östlichen Raum kennzeichnet.

Bei dieser Sachlage ist eine definitive und dauerhafte Verhinderung einer Nutzbarmachung dieser beiden Räume angezeigt. Dies kann nur durch die von den Vorinstanzen angeordnete Massnahme gewährleistet werden. Eine andere bzw. die vom Beschwerdeführer vorgeschlagene Lösung käme allenfalls in Frage, wenn spätere periodische behördliche Kontrollen durchgeführt würden, was indes, wie der Regierungsrat festhält, den Behörden nicht zumutbar ist. Abgesehen davon sieht das Gesetz auch nur die Kontrollen gemäss § 88 PBG vor (vgl. auch vorstehend Erw. 3.4.1). Im Übrigen ist die vorinstanzliche Skepsis durchaus berechtigt. Eine (zusätzliche) Nutzfläche von rund 60 m<sup>2</sup>, die zudem bereits als zwei Räume ausgestaltet ist und womit die bewilligte Fläche rund verdreifacht werden könnte, wird nicht um ihrer selbst erstellt. Selbst bei einem (mindestens) 0.30 m starken Mauerwerk lässt sich ein türbreiter Durchbruch relativ leicht bewerkstelligen. Der vorliegende Sachverhalt lässt sich angesichts dieser potentiellen Nutzfläche daher auch nicht mit dem als hinreichend erachteten (blossen) Zumauern einer Kellerfläche von 8 m<sup>2</sup> vergleichen (vgl. vorstehend Erw. 3.4.3).

Mit der angeordneten nur teilweisen Auffüllung des nicht bewilligten Raumes (bzw. Räume) im Untergeschoss wird auch das Verhältnismässigkeitsgebot gewahrt. Was die angeordnete Auffüllung allfälliger Anschlüsse mit Beton sowie deren bündige Schliessung zur Wand anbelangt, hat der Beschwerdeführer, soweit ersichtlich, keine Einwände. Diese Massnahme ist als Voraussetzung für die dauerhafte Unterbindung einer Nutzung so oder anders ebenfalls erforderlich und auch verhältnismässig.

**4.5.6** Der Beschwerdeführer erachtet auch die angeordnete Anbringung der Holzlattenroste als unverhältnismässig. Er stellt insbesondere in Abrede, dass diese mit Bezug auf das Identitätsgebot stark ins Gewicht fielen. Grossflächige Fenster seien heute für eine zeitgemässe Wohnnutzung praktisch bei jedem Neubau eine Selbstverständlichkeit und gestalterisch besser als ein atypischer, energetisch und hygienisch problematischer Holzlattenrost. Die fehlende Erforderlichkeit des Holzlattenrostes ergebe sich auch aus der Bewilligungspraxis der Behörden, welche zeige, dass der Identitätsbegriff weit ausgelegt werde (Beschwerde S. 17 f. Rz. 76 ff.).

Diese Argumentation ist unbehelflich. Zum einen beinhaltet die Baubewilligung die Anbringung der Holzlattenroste; nach dem ARE als zuständige Behörde hätte das Wiederaufbauprojekt ohne die Holzlamellen nicht bewilligt werden können (vgl. vorstehend Erw. 1.4); sie stellen mithin eine *conditio sine qua non* der Bau-

bewilligung dar. Hiergegen hat der Beschwerdeführer nicht remonstriert. Zum ändern ist es nicht Sache des Beschwerdeführers, die Eingliederung einer Baute ins Landschafts- und Ortsbild zu prüfen (vgl. § 56 PBG), sondern der zuständigen Bewilligungsbehörde. Betreffend die Bedeutung der Materialisierung ist auf die ausführliche Begründung des ARE zu verweisen (vgl. vorstehend Erw. 1.4). Des Weiteren hat der Beschwerdeführer nicht nur die Lattenroste nicht angebracht, sondern auch die Schiebetüren in Abweichung zur Baubewilligung verbreitert. Diesbezüglich haben die Vorinstanzen gewissermassen "beide Augen zugedrückt" und auf eine bewilligungskonforme Restitution verzichtet. Dass Holzlatten durchaus ortstypisch sind, ergibt sich unter anderem auch aus der aktenkundigen Fotodokumentation zu Vergleichsobjekten (vgl. RR-act. III/02/ Beilagen [W.\_\_\_\_\_]). Angesichts der dem Beschwerdeführer bereits unter weiter Auslegung des Identitätsgebots bewilligten Baute kommt den Elementen, mit welchen eine Identität noch kenntlich gemacht werden kann, eine besondere Bedeutung zu. Das Argument des Beschwerdeführers, zeitgemässes Wohnen bedinge grosse Fenster, beschlägt im Übrigen die Frage des Anspruchs auf Gleichbehandlung und hat keine Relevanz mit Blick auf die Wiederherstellung, worauf das Sicherheitsdepartement zutreffend hinweist (Vernehmlassung S. 4 Ziff. 18). Die Anbringung der Holzlattenroste erweist sich gleichermassen als erforderlich und verhältnismässig (im engeren Sinn).

**4.6.1** Der Antrag Ziff. 3.8 der Beschwerde entspricht dem Antrag Ziff. 3.8 der Verwaltungsbeschwerde vom 24. Juli 2017 und lautet auf Aufhebung der Auflagen Ziffern 2.3.9 bis 2.3.15 und Ersatz derselben durch die einzige Auflage, die entsprechenden Stützmauern und Blocksteinreihen zu begrünen.

In der Begründung äusserte sich der Beschwerdeführer zu den einzelnen Bau- bzw. Anlageteilen (S. 18 ff. Rz. 69 ff.; a] Stützmauer Nord; b] Granitplattenweg Ost; c] Blocksteinreihen Ost; d] Blocksteinreihen West; e] Abbruch Stützmauer Nord; f] Gemeinsame Ausführungen; g] Reduktion des Sitzplatzes; h] Aufhebung von Feuerplatz und Granitplatten). Den gleichen Aufbau mit den im Wesentlichen identischen Ausführungen übernimmt der Beschwerdeführer in seine Verwaltungsgerichtsbeschwerde (S. 19 ff. Rz. 85 ff.).

Die jeweiligen Ausführungen beschlagen primär und grossmehrheitlich die Bewilligungsfähigkeit der einzelnen Bauten/Anlagen, insbesondere mit dem Argument des Anspruchs auf Gleichbehandlung (z.B. Verwaltungsbeschwerde Rz. 73, Rz. 79, Rz. 82, Rz. 84, Rz. 94 f.), aber auch der Bestandesgarantie (z.B. Rz. 80). Allerdings argumentiert der Beschwerdeführer jeweils zumindest inhaltlich auch mit der Verhältnismässigkeit, wenn er die jeweils angeordnete Massnahme an-

spricht und konkrete (mildere) Alternativen als akzeptierbar bezeichnet (Verwaltungsbeschwerde Rz. 74 und Rz. 79: Begründung statt Rückbau; Rz. 76: Rückbau des Granitweges auf eine Breite von 2.0 m).

**4.6.2** Gemäss Art. 29 Abs. 2 BV haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Aus dem Grundsatz des rechtlichen Gehörs leitet das Bundesgericht in ständiger Rechtsprechung die Pflicht der Behörden ab, ihre Verfügungen und Entscheide zu begründen (vgl. BGE 129 I 236 Erw. 3.2 mit Hinweisen, u.a. auf BGE 126 I 97 Erw. 2b; VGE III 2010 15 vom 9.6.2010 Erw. 4.2). Die Begründung eines Verwaltungsakts oder Entscheids muss so abgefasst sein, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Das ist nur möglich, wenn sich sowohl der Betroffene als auch die Rechtsmittelinstanz über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (VGE III 2009 41 + 42 vom 28.7.2009 Erw. 3.1 mit Hinweisen auf BGE 129 I 232 Erw. 3.2; 126 I 97 Erw. 2b; Bundesgerichtsurteil 1P.40/2004 vom 26.10.2004 Erw. 2.2 mit weiteren Hinweisen).

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Dessen Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst grundsätzlich zur Aufhebung der angefochtenen Verfügung. Vorbehalten bleiben praxisgemäss Fälle, in denen die Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht besonders schwer wiegt und dadurch geheilt wird, dass die Partei, deren rechtliches Gehör verletzt wurde, sich vor einer Instanz äussern kann, welche sowohl die Tat- als auch die Rechtsfragen uneingeschränkt überprüft (vgl. BGE 127 V 437 Erw. 3d/aa; BGE 126 V 132 Erw. 2b). Führt die Rückweisung allerdings zu einem formalistischen Leerlauf, ist davon selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs abzusehen (vgl. Bundesgerichtsurteil 8C\_762/2011 vom 23.8.2012 Erw. 2.2.2; vgl. BGE 133 I 204 Erw. 2.2; vgl. BGE 132 V 390 Erw. 5.1, je m.H.; VGE I 2013 25 vom 5.6.2013 Erw. 1.5).

**4.6.3** Dem Beschwerdeführer ist insofern beizupflichten, als im angefochtenen Entscheid (Erw. 9.6) unpräzise festgehalten wird, der Beschwerdeführer wehre sich nicht gegen die Rückbauanordnungen gemäss den Ziff. 2.3.9 bis 2.3.15; insbesondere bringe er nicht vor, dass diese unverhältnismässig seien.

Der Regierungsrat hat jedoch zu den fraglichen Rückbauanordnungen auch erwogen (angefochtener Beschluss Erw. 9.6), damit sei sichergestellt, dass die Umgebungsanlagen nach dem Rückbau nicht über die Baubewilligung vom

25. März 2013 hinausgingen. Damit ist er der Begründungspflicht noch nachgekommen. Die erheblichen Abweichungen der realisierten Umgebungsgestaltung von den bewilligten Anlagen sowie des Vorzustandes zum einen, und der Kontext mit den Begründungen für die Verhältnismässigkeit der übrigen Massnahmen, die ihre Geltung analog auch für die Anordnungen betreffend die Umgebungsgestaltungen haben, zum andern rechtfertigen eine geringe(re) Begründungsdichte. Hinzu kommt die erwähnte Konzentrierung des Beschwerdeführers auf den Argumentationsstrang der Gleichbehandlung. Der Gehörsanspruch des Beschwerdeführers wurde mithin nicht, jedenfalls nicht in einer krassen Weise (vgl. Beschwerde S. 18 Rz. 82) verletzt, so dass sich eine Rückweisung aufdrängte.

Nachdem sich das Sicherheitsdepartement zu den betreffenden Rügen des Beschwerdeführers mit der Vernehmlassung äussert (S. 4 f. Ziff. 19), käme eine Rückweisung zudem einem verfahrensökonomischen Leerlauf gleich.

**4.6.4** Das ARE hat mit dem Gesamtentscheid vom 6. Juni 2017 die einzelnen Abweichungen der Aussenanlagen von den bewilligten Bauplänen detailliert beschrieben (vgl. vorstehend Erw. 1.4) und brauchen an dieser Stelle nicht einzeln wiederholt zu werden. Diese Darlegungen lassen sich anhand der Planunterlagen und Fotodokumentation verifizieren.

Das Sicherheitsdepartement hebt vernehmlassend hervor (S. 4 Ziff. 19), dass die bis zu 2.8 m hohe Blocksteinmauer im Westen und Norden des Grundstückes massiv höher als das gewachsene Terrain bzw. die altrechtlichen Stein- und Holzbohlenreihen seien; die Terrainabtragungen und die 2.5 m hohe Stützmauer im Osten des Carports sei nur realisiert worden, um zusätzliche Parkfläche zu schaffen; ein gedeckter Parkplatz genüge jedoch für eine zeitgemässe Wohnnutzung. Ein Sitzplatz mit 20 m<sup>2</sup> sei für eine zeitgemässe Wohnnutzung hinreichend; dem Beschwerdeführer sei ein doppelt so grosser Platz (40 m<sup>2</sup>) zugestanden worden. Da er nicht bereit sei, den 74 m<sup>2</sup> grossen Sitzplatz auf 20 m<sup>2</sup> zu reduzieren, müsse er den nordwestlichen Sitzplatz mit einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> und den dazugehörigen Zugangsweg zurückbauen.

Aus diesen Ausführungen, unter dem Titel der nachträglichen Bewilligungsfähigkeit, ergibt sich gleichzeitig die Erforderlichkeit und Verhältnismässigkeit (im engeren Sinne) der jeweiligen angeordneten Massnahmen. Wie bereits erwähnt, kommt der Beibehaltung der Elemente, aus welchen sich die Identität der Baute, welche erheblich auch über die Gestaltung ihres Umschwunges geprägt wird, ablesen lässt, vorliegend eine besondere Be-

deutung zu (vgl. Erw. 4.5.6). Die angeordneten Rückbaumassnahmen erweisen sich mithin als unentbehrlich.

**4.7.1** Hieran können die Vorbringen des Beschwerdeführers nichts ändern. Diese stimmen weitestgehend mit den Vorbringen der Verwaltungsbeschwerde überein und beschlagen daher erneut in erster Linie die (nachträgliche) Bewilligungsfähigkeit der baulichen Abweichungen von der Baubewilligung. Diese Ausführungen sind mit Blick auf die Verhältnismässigkeitsprüfung der restitutorischen Massnahmen grundsätzlich unbeachtlich.

**4.7.2** Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist in der Landwirtschaftszone eine Strasse, die der Erschliessung von bestandesgeschützten, aber landwirtschaftsfremden Bauten dient, nicht (gemäss Art. 22 RPG) zonenkonform und auch nicht (im Sinne von Art. 24 RPG) standortgebunden. Insbesondere gelten Erschliessungsanlagen und Anbauten, die einzig dazu dienen, den Komfort oder die Möglichkeiten der Benützung eines nicht zonenkonformen Hauptgebäudes zu erhöhen, das mit einem landwirtschaftlichen Betrieb keinen direkten Zusammenhang aufweist, nicht als standortgebunden (Bundesgerichtsurteile 1A.256/2004 vom 31.8.2005 Erw. 4 und 5; 1C\_257/2012 vom 6.9.2012 Erw. 3.1; 1C\_284/2017 vom 1.3.2018 Erw. 4.3). Der Beschwerdeführer kann den Ausbau der Zufahrt und die Erweiterung der Autoabstellflächen daher nicht mit den engen Zufahrtsverhältnissen und der fehlenden Konformität mit VSS-Normen rechtfertigen (Beschwerde S. 19 Rz. 86 f.).

**4.7.3** Es spricht nichts dafür, dass die Hangstabilität und die Sicherheit des Objektes und seiner Bewohner nicht auch mit den bewilligten Anlagen gewährleistet werden kann (vgl. Beschwerde S. 19 f. Rz. 88 f. und S. 21 Rz. 93). Es darf davon ausgegangen werden, dass diese Aspekte von den vom Beschwerdeführer beauftragten Architekten im Sinne von § 54 PBG ("Sicherheit und Gesundheit") bei der Planung *lege artis* berücksichtigt wurden. Das Gegenteil wird vom Beschwerdeführer nicht, jedenfalls nicht substantiiert, belegt. Abgesehen davon ist auch nicht ersichtlich, dass die Hangstabilität mit den vormals (betr. die vorbestehende Baute) weniger weitgehenden Mitteln als sie für das Bauvorhaben des Beschwerdeführers bewilligt wurden, nicht gewährleistet worden wäre. Das Baugrundstück ist auch keiner Gefahrenzone zugewiesen.

**4.7.4** Auf einer Fläche von 40 m<sup>2</sup> lässt sich ohne weiteres ein zeitgemäss ausgestalteter Sitzplatz realisieren (Beschwerde S. 24 Rz. 111). Der angeordnete Rückbau ist verhältnismässig.

**4.7.5** Allfällige technische Probleme (Replik des Beschwerdeführers S. 4 Rz. 15) lassen sich heutzutage lösen und stehen den angeordneten Rückbaumassnahmen nicht entgegen. Soweit der Beschwerdeführer die angeordneten Rückbauten als "nicht durchdacht" bezeichnet (Replik ebenda), wäre es an ihm gelegen, Vorschläge zur Rückführung zu unterbreiten (vgl. Aktennotiz zur Anhörung vom 21.10.2015 S. 2).

**4.7.6** Es ist nicht zu übersehen, dass die angeordneten Rückbaumassnahmen mit erheblichen Kosten für den Beschwerdeführer verbunden sind, selbst wenn die geltend gemachten Fr. 250'000.--, die nicht mit einer Kostenberechnung belegt sind, allenfalls zu hoch gegriffen sein dürften. Indessen ist zum einen zu berücksichtigen, dass sich dieser Betrag auf einer Vielzahl von rückzubauenden Abweichungen vom bewilligten Baugesuch basiert, welche verschiedene und teils voneinander unabhängige Bau- und Anlageteile betreffen. Zum andern hat der Beschwerdeführer angesichts des nicht bestreitbar fehlenden guten Glaubens in Kauf zu nehmen, dass der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes ein erhöhtes Gewicht beizumessen ist (vgl. vorstehend Erw. 4.2.3). Dies gilt namentlich auch in Anbetracht der Tatsache, dass es sich um eine Baute im Nichtbaugebiet handelt (vgl. hierzu vorstehend Erw. 4.1.3).

**4.8** Die von den Vorinstanzen angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen mit den Korrekturen gemäss dem angefochtenen Beschluss erweisen sich mithin als verhältnismässig und sind entsprechend als rechtmässig zu bestätigen. Die Beschwerde erweist sich folglich insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen.

**5.** Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 3'000.-- 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. 3'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Er hat am 18. Januar 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)
  - die Bau- und Umweltbehörde Einsiedeln (R)
  - den Regierungsrat
  - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst
  - das kantonale Amt für Raumentwicklung
  - und das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern (A).

Schwyz, 27. Mai 2019

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

### **\*Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Romansch 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. Juni 2019

