

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2024 3

Entscheid vom 27. März 2024

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Monica Huber-Landolt, Richterin
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt MLaw B. _____,

gegen

1. **Gemeinderat Unteriberg**, Waagtalstrasse 27,
Postfach 46, 8842 Unteriberg,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **C.** _____,
Beigeladene,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung mit Rückbaurevers)

Sachverhalt:

A. A. _____ (nachstehend: Bauherrschaft) ist Eigentümer des Grundstückes KTN __01, D. _____, E. _____, Gemeinde Unteriberg, im Halte von 19'094 m². Das Grundstück liegt in der Landwirtschaftszone. Darauf befinden sich unter anderem das Wohnhaus D. _____ 3 (Nr. __02) sowie Ökonomiegebäude (Nrn. __03, __04 und __05). An dieses Grundstück grenzt östlich die Parzelle KTN __06 (294'428 m²), die sich im Eigentum des F. _____ befindet, und im Süden die Parzelle KTN __07 (29'339 m²), die der C. _____ gehört.

Mit Eingabe vom 10. März 2020 ersuchte die Bauherrschaft den Gemeinderat Unteriberg um die Erteilung der Baubewilligung für einen Remisenanbau. Damit soll die bestehende Remise mit einer Grundfläche von 18.00 m x 10.54 m entlang der Ostgrenze des Baugrundstückes Richtung Süden um 9.00 m verlängert werden entsprechend einer Vergrösserung um 94.86 m². Die Remise dient gemäss der Begründung des Baugesuchs (Baugesuch Formular Z10 "Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen" S. 2 mit Beilage) als "maschinell befahrbarer Futterlagerraum für Grossballen / Anbaugeräteunterstand für Fahrzeughöhe bis 4 m aktuell maximale Höhe von 3.2 m / Verbesserung Landschaftsbild, da weniger Anbaugeräte im Freien stehen / Somit längere und nachhaltige Lebensdauer der Anbaugeräte".

Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. __ vom _____ 2020 (S. __) publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhob das F. _____ am 27. März 2020 öffentlich-rechtliche Baueinsprache mit dem Antrag auf Verweigerung der Baubewilligung. Diese Einsprache betraf den Grenzabstand, einen fehlenden Eintrag im Grundbuch für ein Näherbaurecht sowie die Befürchtung einer längerfristigen Zweckentfremdung des Remisenanbaus. Ende 2022 schlossen die Bauherrschaft und das F. _____ einen Dienstbarkeitsvertrag betreffend ein Näherbaurecht mit ungleicher Grenzabstandsverteilung ab für eine "Halle mit Anbau" auf dem Baugrundstück sowie ein Überbaurecht für ein Vordach. Hierauf zog das F. _____ die Einsprache am 27. Januar 2023 zurück.

B.1 Mit Gesamtentscheid (Baugesuch-Nr. B2020-0288) vom 6. Februar 2023 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung unter den Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen (Disp.-Ziff. 1). Disp.-Ziff. 3 lautet wie folgt:

Nach Rechtskraft dieser Verfügung lässt das AFL [Amt für Landwirtschaft] auf Kosten des Bewilligungsempfängers folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken:

Fällt die landwirtschaftliche Nutzung des neuen Remisenanbaus weg, ist diese[r] zu beseitigen und der Gebäudestandort zu rekultivieren.

B.2 Mit Beschluss (GRB Nr. 2023-0097) vom 21. März 2023 erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung wie folgt:

Der Gemeinderat beschliesst:

1. (Abschreibung der Einsprache des Klosters)
2. Die baurechtliche Bewilligung für den Anbau der Remise der Liegenschaft (...) wird aufgrund der eingereichten Unterlagen und im Sinne der Erwägungen mit folgenden Auflagen und Bedingungen im ordentlichen Verfahren erteilt:
 1. Rechtsgrundlagen
Folgende Rechtsgrundlagen bilden integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung:
 - (...)
 - Gesamtentscheid Nr. 2020-0288 des kantonalen Amtes für Raumentwicklung vom 6. Februar 2023
 2. (Planunterlagen)
 3. Auflagen der Gemeinde
 - 3.1 Die Auflagen (Nebenbestimmungen) und Bedingungen des kantonalen Gesamtentscheids Nr. B2020-0288 vom 6. Februar 2023 sind unbedingt zu beachten und einzuhalten.
 - 3.2 (...).
 - 4.-10. (Technische Auflagen; Abnahmen und Kontrollen; Nachführung der Vermessung; Gültigkeit der Baubewilligung; Gebühren; Rechtsmittelbelehrung; Mitteilung).

B.3 Der Gemeinderat hatte bereits zuvor mit Schreiben vom 8. Februar 2023 den Gesamtentscheid des ARE der Bauherrschaft zugestellt, verbunden mit dem Hinweis, dass die Baubewilligung der Gemeinde noch hängig sei.

C.1 Gegen den Gesamtentscheid des ARE vom 6. Februar 2023 liess die beanwaltete Bauherrschaft mit Eingabe vom 23. Februar 2023 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen (Verfahren VB 41/2023):

1. Es sei Ziff. 1 des Dispositivs des Gesamtentscheids betreffend das Baugesuch Nr. B2020-0288 des Amtes für Raumentwicklung vom 6. Februar 2023 insoweit aufzuheben, als dass für die Erteilung der Baubewilligung die Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen gemäss Kap. II Ziff. 1 lit. a einzuhalten sind.
2. Es sei Ziff. 3 des Dispositivs des Gesamtentscheids betreffend das Baugesuch Nr. B2020-0288 des Amtes für Raumentwicklung vom 6. Februar 20223 aufzuheben.
3. (Kosten- und Entschädigungsfolgen).

Hierauf wies der Rechts- und Beschwerdedienst des Sicherheitsdepartements den Gemeinderat mit Schreiben vom 24. Februar 2023 an, umgehend über das

Baugesuch zu entscheiden. Gleichzeitig sistierte er das Verfahren bis zum Entscheid des Gemeinderates über das Baugesuch.

Nach Ergehen der Baubewilligung stellte der Rechts- und Beschwerdedienst mit Schreiben vom 24. März 2023 der Bauherrschaft anheim, die Beschwerde zurückzuziehen oder während laufender Rechtsmittelfrist zu ergänzen.

C.2 Mit Verwaltungsbeschwerde vom 11. April 2023 an den Regierungsrat liess die Bauherrschaft folgende Anträge stellen (Verfahren VB 76/2023):

1. Verfahrens Antrag: Es sei das Verfahren Nr. VB 41/2023 mit vorliegendem Verfahren zu vereinigen.
2. Es sei Ziffer 1 des Dispositivs des Gesamtentscheids betreffend das Baugesuch Nr. B2020-0288 des Amtes für Raumentwicklung vom 6. Februar 2023 insoweit aufzuheben, als dass für die Erteilung der Baubewilligung die Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen gemäss Kap. II Ziffer 1 lit. a einzuhalten sind.
3. Es sei Ziffer 3 des Dispositivs des Gesamtentscheids betreffend das Baugesuch Nr. B2020-0288 des Amtes für Raumentwicklung vom 6. Februar 2023 aufzuheben.
4. Es sei Ziffer 3.1 des Beschlusses GRB Nr. 2023-0097 des Gemeinderats Unteriberg vom 21. März 2023 über die Baubewilligung des Baugesuchs Nr. UY08-2020 insoweit aufzuheben, als dass in Ziffer 1 des Dispositivs des Gesamtentscheids des Amtes für Raumentwicklung vom 6. Februar 2023 betreffend das Baugesuch Nr. B2020-0288 erwähnten Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen gemäss Kap. II Ziffer 1 lit. a einzuhalten sind und als dass Ziffer 3 des Dispositivs des Gesamtentscheids des Amtes für Raumentwicklung vom 6. Februar 2023 betreffend das Baugesuch Nr. B2020-0288 des Amtes für Raumentwicklung vom 6. Februar 2023 einzuhalten ist.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt) zu Lasten der Vorinstanzen 1 und 2, eventualiter zu Lasten der Vorinstanz 1, subeventualiter zu Lasten der Vorinstanz 2.

D. Mit Beschluss (RRB) Nr. 928/2023 vom 12. Dezember 2023 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerden I und II werden abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dessen Kostenvorschuss (Fr. 1500.--) verrechnet.
 3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
- (4.-5. Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

E. Gegen diesen Beschluss (Versand am 19.12.2023) lässt die Bauherrschaft mit Eingabe vom 8. Januar 2024 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Be-

schwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Es sei in Gutheissung der Beschwerde der Entscheid Nr. 928/2023 (VB 41/2023 & 76/2023) des Regierungsrats des Kantons Schwyz vollumfänglich aufzuheben und es sei:
 - 1.1. Ziffer 1 des Dispositivs des Gesamtentscheids betreffend das Baugesuch Nr. B2020-0288 des Amtes für Raumentwicklung vom 6. Februar 2023 insoweit aufzuheben, als dass für die Erteilung der Baubewilligung die Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen gemäss Kap. II Ziffer 1 lit. a einzuhalten sind.
 - 1.2. Ziffer 3 des Dispositivs des Gesamtentscheids betreffend das Baugesuch Nr. B2020-0288 des Amtes für Raumentwicklung vom 6. Februar 2023 aufzuheben.
 - 1.3. Ziffer 3.1 des Beschlusses GRB Nr. 2023-0097 des Gemeinderats Unteriberg vom 21. März 2023 über die Baubewilligung des Baugesuchs Nr. UY08-2020 insoweit aufzuheben, als dass in Ziffer 1 des Dispositivs des Gesamtentscheids des Amtes für Raumentwicklung vom 6. Februar 2023 betreffend das Baugesuch Nr. B2020-0288 erwähnten Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen gemäss Kap. II Ziffer 1 lit. a einzuhalten sind und als dass Ziffer 3 des Dispositivs des Gesamtentscheids des Amtes für Raumentwicklung vom 6. Februar 2023 betreffend das Baugesuch Nr. B2020-0288 des Amtes für Raumentwicklung vom 6. Februar 2023 einzuhalten ist.
2. Eventualiter zu Rechtsbegehren Ziff. 1 sei in Gutheissung der Beschwerde der Entscheid Nr. 928/2023 (VB 41/2023 & 76/2023) des Regierungsrats des Kantons Schwyz vollumfänglich aufzuheben und zur Neuurteilung an die Vorinstanz 1 zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt), inkl. Neuverteilung der vorinstanzlichen Verfahrenskosten gemäss Dispositivziffer 2 und Parteientschädigung gemäss Dispositivziffer 3 des Entscheids Nr. 928/2023 (VB 41/2023 & 76/2023) des Regierungsrats des Kantons Schwyz, zu Lasten des Staates.

F. Das Bauamt der Gemeinde Unteriberg verzichtet mit Schreiben vom 15. Januar 2024 sinngemäss auf eine Vernehmlassung. Sie beantragt einzig, es seien ihr keine Verfahrens- und Entschädigungskosten aufzuerlegen, da sie keinen Einfluss auf die Entscheide des ARE habe. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 17. Januar 2024 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers und verweist hauptsächlich auf die Erwägungen des angefochtenen RRB. Das ARE beantragt vernehmlassend unter Bezugnahme auf einen Mitbericht des AFL vom 26. Januar 2024 (sowie unter Bezugnahme auf seine Vernehmlassung vom 11.5.2023 samt Mitbericht des AFL im Verwaltungsbeschwerdeverfahren sowie einen Amtsbericht

des AFL vom 13.6.2023) die Abweisung der Beschwerde aus kantonaler Sicht. Die C. _____ als Beigeladene hat sich nicht vernehmen lassen.

G. Der Beschwerdeführer reichte keine Stellungnahme zu den Vernehmlassungen ein.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB eine Verletzung der Begründungspflicht verneint. Das ARE bzw. das AFL habe im Verwaltungsbeschwerdeverfahren eine kurze, aber ausreichende Begründung geliefert. Daraus sei ersichtlich, von welchen Überlegungen sie sich bei der Anordnung der Rückbauverpflichtung (Revers) habe leiten lassen (E. 3.3).

Die Grösse des Remisenanbaus könne auf die Betriebsgrösse (landwirtschaftliche Nutzfläche von 29.32 ha, Tierbestand von 31.1 Grossvieheinheiten [GVE] Rindvieh und Standardarbeitskraft [SAK] von 1.53) abgestimmt bzw. als betriebsnotwendig eingestuft werden. Gegen die erteilte Baubewilligung wehre sich der Beschwerdeführer nicht (E. 4).

Baugesuchsteller, deren Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen genügten, hätten grundsätzlich Anspruch auf Baubewilligungen ohne Auflagen und Nebenbestimmungen. Gleichwohl sei es unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, Baubewilligungen mit Auflagen und Bedingungen zu verbinden; diese müssten zudem verhältnismässig sein (E. 5.1 f.).

Mit Art. 16b Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 bestehe eine genügende gesetzliche Grundlage für den Beseitigungsrevers. Dieser liege auch im öffentlichen Interesse (E. 6). Zu bejahen sei auch die Verhältnismässigkeit (E. 7.1 ff.).

Es liege keine Ungleichbehandlung vor (E. 7.4).

1.2.1 Der Beschwerdeführer ficht auch vor dem Verwaltungsgericht mit seinen Hauptanträgen Ziff. 1 und Ziff. 1.1 bis Ziff. 1.3 inhaltlich effektiv nur die im Grundbuch anzumerkende Auflage an, dass der bewilligte Remisenanbau zu entfernen und das bebaute Land zu rekultivieren ist, wenn die landwirtschaftliche Nutzung der Remise dereinst nicht mehr gegeben sein sollte (vgl. Beschwerde S. 4 Ziff. 7; S. 5 f. Ziff. 10 f.).

1.2.2 Der Beschwerdeführer will in dieser Auflage eine Verletzung der Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18.4.1999), des Verhältnismässigkeitsgrundsatz-

zes (Art. 36 Abs. 3 BV i.V.m. Art. 5 Abs. 2 BV) und des Gleichbehandlungsgrundsatzes (Art. 8 BV) sowie eine falsche Rechtsanwendung von Art. 16b Abs. 1 und Abs. 2 RPG und "letztlich eine Verletzung des Willkürverbots" (Art. 9 BV) erkennen (Beschwerde S. 3 Ziff. 5).

2.1.1 In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG, vgl. Art. 34 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung [RPV; SR 700.1] vom 28. Juni 2000). Die Bewilligung darf nach Art. 34 Abs. 4 RPV nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (lit. a), ihr am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b) und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (lit. c). Die Zuständigkeit für die Erteilung von landwirtschaftlichen Bauvorhaben liegt beim kantonalen Amt für Landwirtschaft (vgl. § 46 Abs. 2 der Planungs- und Bauverordnung [SRSZ 400.111; PBV] vom 2.12.1997).

Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform verwendet werden und für die eine Nutzung im Sinne der Artikel 24–24e RPG nicht zulässig ist, dürfen nicht mehr benutzt werden. Dieses Verbot entfällt, sobald sie wieder zonenkonform genutzt werden können (Art. 16b Abs. 1 RPG). Wurde die Bewilligung befristet oder mit einer auflösenden Bedingung erteilt, so sind die Bauten und Anlagen bei Wegfall der Bewilligung zu beseitigen, und der frühere Zustand ist wiederherzustellen (Art. 16b Abs. 2 RPG).

2.1.2 Für den Fall, dass Bauten und Anlagen nicht mehr zonenkonform genutzt werden und auch eine zonenfremde (Um-)Nutzung nicht bewilligt werden kann, gilt nach Art. 16b Abs. 1 RPG von Gesetzes wegen, also ohne baupolizeiliche Anordnung, ein Benutzungsverbot. Eine Beseitigung wird nicht verlangt, weil die Baute/Anlage zu einem späteren Zeitpunkt allenfalls wieder zonenkonform benutzt werden könnte. Konkrete Umstände wie die naheliegende Gefahr einer Zweckentfremdung können indessen nahelegen, nicht nur ein ausdrückliches Verbot der Zweckänderung, sondern auch eine Beseitigung im Falle eines Wegfalls der landwirtschaftlichen Nutzung zu verfügen und sogar zur Information im Grundbuch anmerken zu lassen. Das gesetzliche Benutzungsverbot bleibt solange aufrecht, als nicht eine neue zonenkonforme oder auf dem Ausnahmewege eine zonenwidrige Nutzung bewilligt worden ist (Ruch/Muggli, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen, Praxiskommentar RPG, Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich 2017, Art. 16b N 7 f.).

Art. 16b Abs. 2 RPG bildet die Grundlage für einen Beseitigungszwang. Wird die Bewilligung mit einer Befristung verbunden oder unter einer auflösenden Bedingung erteilt, ist laut Ruch/Muggli (a.a.O., Art. 16b N 9) eine Nachnutzung aufgrund einer Ausnahmegewilligung (Art. 24 ff. RPG) ausgeschlossen. Die Bauten und Anlagen sind zu beseitigen und der frühere Zustand, wie er zuvor bestand, ist wiederherzustellen (dieselben, a.a.O., Art. 16b N 11 i.f.).

Mit einer Befristung oder einer Resolutivbedingung können alle Bewilligungen in der Nichtbauzone gestützt auf Art. 16b Abs. 2 RPG versehen werden, sofern besondere Umstände dies gebieten und öffentliche Interessen wie die Rücksichtnahme auf die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet dies im konkreten Fall erfordern. Eine Resolutivbedingung drängt sich beispielsweise auf, wenn die Bauten und Anlagen zu landwirtschaftlichen Zwecken von Beginn an nur für eine bestimmte Zeit gedacht sind oder wenn die längerfristige Existenzfähigkeit eines Landwirtschaftsbetriebes im Sinne von Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV fraglich ist. Ferner können die Kantone aufgrund einer eigenen Rechtsgrundlage Bewilligungen für bestimmte Bauten generell mit einer Resolutivbedingung verbinden. Aufgrund des Verhältnismässigkeitsprinzips folgt normalerweise, dass eine Beseitigung von Bauten und Anlagen nur in Betracht fällt, wenn sie nicht zu einem anderen als dem ursprünglichen Zweck bewilligt werden können (Ruch/Muggli, a.a.O., Art. 16b RPG N 10 f.).

2.1.3 In der bundesrätlichen Botschaft vom 2. Dezember 2005 zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (BBI 2005 S. 7097 ff.) wird Art. 16b Abs. 2 RPG unter "Energiegewinnung aus Biomasse (Art. 16a Abs. 1^{bis} in Verbindung mit Art. 16b Abs. 2)" erläutert. Sei die Bedingung für eine Biogasanlage in der Landwirtschaftszone nicht mehr erfüllt, müssten diese Anlagen zurückgebaut werden. Auch wenn sich dies "bereits aus den allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsrechts" ergebe, "soll dies - um jegliche Missverständnisse auszuschliessen - in einem neuen Absatz 2 von Artikel 16b RPG explizit festgehalten werden" (BBI 2005 S. 7110). Hieraus liesse sich schliessen, dass Art. 16b Abs. 2 RPG nur auf Art. 16a Abs. 1^{bis} RPG Anwendung finden könnte.

In der nationalrätlichen Diskussion (Amtl. Bulletin NR vom 14.3.2006 [Geschäft Nr. 05.084] S. 185 ff.) wollte eine Minderheit Art. 16b Abs. 2 RPG streichen. Den Voten der befürwortenden Räte ist zu entnehmen, dass Art. 16b Abs. 2 RPG "nicht nur für irgendwelche Biogasanlagen, sondern generell für Bauten, die mit Sonderbewilligungen im Landwirtschaftsgebiet errichtet werden", Geltung hat (Votum Hegetschweiler, ZH, S. 195). Dieser Referent führte weiter aus, dass ein neues Bewilligungsgesuch mit Angabe der neuen Tätigkeit eingereicht werden könne, falls eine mit einer Sonderbewilligung errichtete Baute für eine andere

Tätigkeit genutzt werden soll. Art. 16b Abs. 2 RPG gebe "den Behörden den nötigen Spielraum, auch solche Bauten zu bewilligen (...)". Der Minderheitsantrag könne problemlos abgelehnt werden, weil der Landwirt ja die Möglichkeit habe, eine neue Bewilligung zu beantragen. Sinngemäss gleich argumentierten weitere NR (Stump, AG; Cathomas, GR; Menétrey-Savary, VD; Aeschbacher, ZH).

Es ergibt sich aus der parlamentarischen Diskussion also die Schlussfolgerung, dass nach dem gesetzgeberischen Willen zum einen Art. 16b Abs. 2 RPG nicht nur auf Biogasanlagen bezogen werden darf; zum andern hat Art. 16b Abs. 2 RPG mit dem Eintritt der Resolutivbedingung nicht zwingend einen Rückbau mit Wiederherstellung des Grundes zur Folge, sondern kann durchaus auch eine (Ausnahme-)Bewilligung für eine andere zonenkonforme Nutzung in Betracht kommen.

2.2.1 Mit Urteil 1C_587/2018 vom 18. September 2019 (i.Sa. M. vs. GR Reichenburg) erwog das Bundesgericht (E. 3.4), Art. 16b Abs. 2 RPG lasse die Erteilung einer Baubewilligung mit einer auflösenden Bedingung ausdrücklich zu, weshalb insoweit eine gesetzliche Grundlage vorliege. Daran ändere nichts, dass Art. 16b Abs. 2 RPG die Umstände, die eine Resolutivbedingung rechtfertigen könnten, nicht ausdrücklich nenne, weil diese aus den Zielsetzungen des Raumplanungsgesetzes und den entsprechenden öffentlichen Interessen abgeleitet werden könnten. So gehe das Raumplanungsgesetz vom fundamentalen Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet aus und sehe entsprechend vor, dass die Landwirtschaftszone von Überbauungen weitestgehend freigehalten werden solle (Art. 16 Abs. 1 RPG). Mit dieser Zielsetzung wäre es nicht vereinbar, wenn in der Landwirtschaftszone neue Bauten und Anlagen bewilligt würden, die infolge einer baldigen Betriebsaufgabe schon nach kurzer Zeit nicht mehr zonenkonform genutzt werden und damit leer stünden. Um dies zu verhindern, dürften gemäss Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV Bewilligungen für Anlagen in der Landwirtschaftszone nur erteilt werden, wenn der (entsprechende landwirtschaftliche) Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen könne (BGE 133 II 370 E. 5 S. 378 mit Hinweisen). Die Bewilligung für die Errichtung einer Baute in der Landwirtschaftszone sei daher grundsätzlich zu verweigern, wenn der längerfristige Bestand des Landwirtschaftsbetriebs nicht gewährleistet sei. Sei dieser Weiterbestand zweifelhaft oder fraglich, könne die Baubewilligungsbehörde die Bewilligung - als gegenüber dem Bauabschlag mildere Massnahme - mit einem Beseitigungsrevers bzw. der Resolutivbedingung für den Fall des Wegfalls der landwirtschaftlichen Nutzung erteilen. Die damit verbundene Verpflichtung zur Beseitigung der Baute nach dem Wegfall der zonenkonformen Nutzung diene

dem Interesse an der Freihaltung der Nichtbauzonen vor nicht zonenkonformen Bauten (vgl. auch BGE 136 II 359 E. 6; Urteil BGer 1C_533/2015 vom 6.1.2016 E. 4.3). In konkreten Fall bestätigte das Bundesgericht die Auffassung der Vorinstanzen, dass der längerfristige Bestand des Betriebs der dortigen Beschwerdeführer nicht als gesichert betrachtet werden konnte (E. 3.5).

2.2.2 Mit dem Urteil 1C_553/2022 vom 27. Oktober 2022 erwog das Bundesgericht (E. 4.2), in Zweifelsfällen bestehe die Möglichkeit, die Bewilligung für die neue Baute gemäss Art. 16b Abs. 2 RPG mit einem Beseitigungsrevers zu verbinden, d.h. mit einer Resolutivbedingung für den Fall, dass die zonenkonforme landwirtschaftliche Nutzung weg falle, sei es durch Aufgabe der Landwirtschaft, sei es, dass diese nur noch freizeitmässig betrieben werde. Eine solche Resolutivbedingung dränge sich auf, wenn (zusätzlich zum Trennungsgrundsatz) besondere Gründe des Landschafts-, Umwelt- oder Naturschutzes für den Rückbau des Gebäudes nach Wegfall der Nutzung sprächen, was im konkreten Fall zutraf (Lage in einem Landschaftsschutzgebiet).

Hieraus lässt sich ableiten, dass allein der Trennungsgrundsatz einen Beseitigungsrevers nicht zu rechtfertigen vermag.

2.2.3 Im Urteil 1C_750/2013 vom 28. April 2014 (Altbüron) war die Auflage strittig (Ingress lit. A), dass die Baute nur für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt sei und nicht zur gewerblichen Benützung zweckentfremdet werden dürfe; werde sie nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, so sei sie auf Kosten der Eigentümer restlos zu entfernen; die Nebenbestimmungen seien im Grundbuch anzumerken. Das Kantonsgericht Luzern hob auf Beschwerde hin den Beseitigungsrevers auf, weil es ihn als unverhältnismässig erachtete. Zum Benutzungsverbot gemäss Art. 16b Abs. 1 RPG hielt das Bundesgericht fest, dass dieses unter dem Vorbehalt einer Ausnahmegewilligung stehe (E. 3.2). Dem Kantonsgericht Luzern ist beizupflichten, dass ein Beseitigungsrevers vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit standhalten muss, was vorliegend auch unbestritten ist.

2.3.1 Die kantonale Verordnung über die Anmerkung von Sondernutzungsrechten und von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch (SRSZ 213.421; nachstehend: Anmerkungsverordnung) vom 6. Juli 1982 regelt nach der Anmerkung von Sondernutzungsrechten (§ 1), der Anmerkung von unmittelbar gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen (§ 2) und der Anmerkung von mittelbar gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundsatz (§ 3) auch diejenigen von "Einzelfällen" (§ 4). Gemäss dessen lit. c können "auf Anordnung der zuständigen Behörde (...) im Bereich des öffentlichen Baurechts ohne spezielle Vorschrift als Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch angemerkte werden die

mit einer Bewilligung verbundenen Nebenbestimmungen (Befristungen, Bedingungen, Auflagen und Reverse), soweit diese Nebenbestimmungen von zeitlich längerer Dauer sind und die Anmerkung einem Bedürfnis entspricht". Die "Kann-Formulierung" ("können") spricht für einen der (zuständigen) Baubewilligungsbehörde eingeräumten Ermessensspielraum bei der Entscheidung, ob sie eine Nebenbestimmung anmerken lassen will oder nicht (vgl. VGE III 2021 106 vom 30.9.2021 E. 2.4.1). Einer solchen Anmerkung steht nicht entgegen, dass ihr allenfalls nur deklaratorischer Charakter zukommt (vgl. VGE III 2019 122 vom 24.10.2019 E. 4.1.3).

2.3.2 Des Weiteren sieht auch Art. 44 Abs. 2 RPV vor, dass die zuständige kantonale Behörde bei Bewilligungen im Zusammenhang mit Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen sowie Bedingungen und Auflagen im Grundbuch auf dem betroffenen Grundstück anmerken lassen kann. Laut den Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung (Kapitel I des "Neuen Raumplanungsrecht", hrsg. vom Bundesamt für Raumentwicklung, Bern 2001, S. 49) ist es beispielsweise äusserst nützlich, wenn aus dem Grundbuch ersichtlich ist, in welchen Fällen künftige Erweiterungen unzulässig sind. In den Verfügungen, mittels derer die Einrichtung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs (Art. 24b RPG) oder eine Zweckänderung im Sinne von Artikel 24d RPG bewilligt wird, sollte daher ausdrücklich festgehalten werden, dass die umgenutzten Bauten nicht erweitert werden dürfen.

2.4 Aus den dargelegten gesetzlichen Grundlagen sowie der dargelegten Rechtsprechung ist mit Blick auf die Beurteilung des vorliegenden Sachverhaltes folgende Zwischenbilanz zu ziehen:

- Eine Bewilligung für eine Baute (auch eine Remise bzw. Remisenanbau) in der Landwirtschaftszone setzt die Notwendigkeit der Baute, das Fehlen entgegenstehender überwiegender Interessen sowie den längerfristigen Bestand der Baute voraus.
- Bei Wegfall einer zonenkonformen Nutzung(smöglichkeit) gilt von Gesetzes wegen und ohne besondere Anordnung ein Benutzungsverbot und zwar solange, bis allenfalls wieder eine zonenkonforme Nutzung aufgenommen werden kann.
- Konkrete Umstände können einen Beseitigungszwang (mit Eintrag im Grundbuch) rechtfertigen, wofür Art. 16b Abs. 2 RPG (i.V.m. § 4 der kantonalen Anmerkungsverordnung) die gesetzliche Grundlage abgibt. Art. 16b Abs. 2 RPG kann gemäss dem gesetzgeberischen Willen auf alle Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone, nicht nur auf Biogasanlagen, Anwendung finden.

- Die Anwendung von Art. 16b Abs. 2 RPG setzt "besondere Umstände" sowie ein öffentliches Interesse voraus. Das öffentliche Interesse besteht namentlich in der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet. "Besondere Umstände" können beispielsweise in einer von Anfang an beschränkten Nutzungsdauer der Baute/Anlage oder bei einer fraglichen längerfristigen Existenz eines Landwirtschaftsbetriebes (Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV) erkannt werden.
- Art. 16b Abs. 2 RPG steht gemäss dem gesetzgeberischen Willen einer anderen zonenkonformen Nutzung(smöglichkeit) bzw. einer entsprechenden Antragsstellung nicht entgegen, bedeutet also keinen zwingenden Rückbau für den Wegfall der ursprünglichen Nutzung. Hingegen scheint Art. 16b Abs. 2 RPG einer längeren fehlenden zonenkonformen Nutzung(smöglichkeit) einer Baute/Anlage im Sinne des Nutzungsverbotes von Art. 16b Abs. 1 RPG entgegenzustehen.
- Ein Beseitigungsrevers hat vor dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz standzuhalten.
- Die kantonale Anmerkungsverordnung räumt der zuständigen Baubewilligungsbehörde hinsichtlich der Anmerkung von Nebenbestimmungen im Grundbuch, die als Eigentumsbeschränkungen wirken, einen Ermessensspielraum ein. Erforderlich ist, dass die Nebenbestimmung von zeitlich längerer Dauer ist und die Anmerkung einem Bedürfnis entspricht.

3.1 Das ARE hat die kantonale Baubewilligung auf Antrag des AFL gestützt auf Art. 16a RPG i.V.m. Art. 34 RPV erteilt.

Das AFL beurteilte den Remisenanbau als betriebsnotwendiges, zonenkonformes Bauvorhaben. Die Gebäudedimension sei auf die Betriebsgrösse abgestimmt. Dem häuslicherischen Umgang mit dem Boden, insbesondere mit den Fruchtfolgeflächen, sei eine grosse Bedeutung beizumessen. Der Bodenverbrauch durch Bauvorhaben sei möglichst klein zu halten. Neubauten seien wenn möglich an bestehenden Bauten anzugliedern (logische Fortführung des Hofgefüges). Vorplätze und Manövriertflächen seien auf das Minimum zu beschränken. Den genannten Zielen der Raumplanung werde mit dem vorliegenden Projekt Rechnung getragen. Die Bewilligung des Remisenanbaus werde an die Auflage geknüpft, dass die Remise einzig für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden dürfe. Falle die landwirtschaftliche Nutzung weg, sei diese zu beseitigen und der Gebäudestandort wieder zu rekultivieren. Die auflösende Bedingung werde im Sinne von Art. 16b Abs. 2 RPG im Grundbuch angemerkt.

Hieran hält das AFL im Verwaltungsbeschwerdeverfahren VB 76/2023 mit der Stellungnahme vom 4. Mai 2023 z.H. ARE fest. Es führt ergänzend aus, dass sich die Auflage (Revers) direkt aus dem Wortlaut von Art. 16a RPG und Art. 34

RPV ergebe. Die Auflage diene der Klarstellung, dass die Baute entsprechend dem vom Beschwerdeführer aufgezeigten Bedarf zur Bewirtschaftung seines Landwirtschaftsbetriebes langfristig und ausschliesslich dem beantragten Nutzungszweck dienen soll. Dass Art. 16b Abs. 2 RPG die Umstände, welche eine Resolutivbedingung rechtfertigen könnten, nicht ausdrücklich nenne, spiele keine Rolle, weil diese Umstände aus den Zielsetzungen der Raumplanungsgesetzgebung und den entsprechenden öffentlichen Interessen abgeleitet werden könnten. So gehe das RPG vom fundamentalen Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet aus; die Landwirtschaftszone soll weitestgehend von Überbauungen freigehalten werden (S. 2 f. Ziff. 5 ff.). Der bewilligte Remisenanbau sei als einfacher Zweckbau zum Einstellen von landwirtschaftlichen Geräten und Grossballen konzipiert. Im Sinne der erwähnten Zielsetzung der Raumplanung würden solche Zweckbauten gemäss Praxis im Kanton Schwyz und weiteren Kantonen nur mit einer auflösenden Bedingung bewilligt, dass die Baute bei Wegfall der bestimmungsgemässen Nutzung wieder zu entfernen und der Untergrund fachgerecht zu rekultivieren ist (S. 3 Ziff. 8).

In dieser wie auch in einer nächsten Stellungnahme vom 13. Juni 2023 z.H. Rechts- und Beschwerdedienst nimmt das AFL unter anderem zudem auch Bezug auf § 4 der Anmerkungsverordnung, womit auch eine kantonrechtliche Grundlage für den strittigen Revers bestehe (Stellungnahme vom 13.6.2023 S. 4 Ziff. 9).

In seiner Stellungnahme vom 14. November 2023 (im Verwaltungsbeschwerdeverfahren VB 76/2023) z.H. Sicherheitsdepartement (Recht- und Beschwerdedienst) hielt das ARE unter anderem fest, dass bei zukünftigem Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung der Remisenanbau wieder entfernt werden müsse, "ausser eine andere Nutzung würde von den zuständigen Behörden bewilligt werden" (S. 2 f. Ziff. 2 und Ziff. 3 viertes Lemma; vgl. Vernehmlassung des ARE vom 31.1.2024 im vorliegenden Verfahren, S. 3, dritter Absatz).

3.2 Der Regierungsrat hat die Beurteilung des AFL und des ARE gestützt. Mit Art. 16b Abs. 2 RPG bestehe eine genügende gesetzliche Grundlage für die Resolutivbedingung. An der Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet sowie an der geordneten Besiedlung des Landes bestehe ein erhebliches öffentliches Interesse (Art. 75 Abs. 1 BV und Art. 1 RPG). Die Bautätigkeit in der Landwirtschaftszone solle sich auf Bauten und Anlagen beschränken, die tatsächlich langfristig der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen (angefochtener RRB E. 6).

Der Beseitigungsrevers sei unbestrittenermassen geeignet, um die Landwirtschaftszone von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten frei zu halten

(E. 7). Das ARE und das AFL beabsichtigten gemäss ihren Ausführungen bei Remisen bzw. bei solchen multifunktionalen Abstellflächen aufgrund der vielseitigen Verwendungsmöglichkeiten immer einen Rückbaurevers zu verfügen. Es handle sich demnach entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers nicht um einen unbegründeten, generellen Rückbaurevers, sondern um einen auf einen konkreten Gebäudetyp zugeschnittenen Rückbaurevers. Bei solchen multifunktionalen Lagerflächen sei eine vielfältige zonenwidrige Verwendung ohne bauliche Massnahmen bzw. ohne grossen Aufwand möglich, weshalb eine entsprechend stark erhöhte Gefahr für eine Umnutzung zu einem zonenwidrigen Zweck bestehe. Zudem sei eine Prognose über die Möglichkeit einer baldigen zonenfremden Nutzung generell mit so vielen Unsicherheiten und Unbekannten behaftet, dass es sich dabei letztlich um reine Spekulation handle und darauf nicht verlässlich abgestellt werden könne. Die vorinstanzliche Bewilligungspraxis trage damit auch der Rechtsgleichheit und dem Umstand Rechnung, dass keine wirklich zuverlässige Prognose gestellt werden könne. Darüber hinaus sei zu erwähnen, dass der Beschwerdeführer in seiner Beschwerdeschrift selber argumentiere, dass er den Remisenanbau wegen des Rückbaurevers nicht mehr nach Art. 24 ff. RPG zu anderen, zonenwidrigen Zwecken umnutzen könne. Damit sei klar, dass der Beschwerdeführer offensichtlich bereits jetzt über eine spätere Umnutzungsmöglichkeit nachgedacht habe. Halte sich der Beschwerdeführer dagegen nach Treu und Glauben an das, was er in seinem Baugesuch beantragt habe, habe er auch keine Nachteile durch den Rückbaurevers zu befürchten. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers erweise sich die gerügte Nebenbestimmung als erforderlich (E. 7.2.3).

Der Rückbaurevers sei dem Beschwerdeführer auch zumutbar. Die gewichtigen Interessen an der Freihaltung von landwirtschaftlichen Flächen bzw. der Trennung von Bauland und Nicht-Bauland überwiegen die Interessen des Beschwerdeführers, den Remisenanbau zu nicht landwirtschaftlichen Zwecken zu nutzen und daraus allenfalls Erträge zu generieren. Auch der Rückbau und die damit verbundenen Kosten stellten kein überwiegendes Interesse des Beschwerdeführers dar. Die gesamten Kosten für den Anbau der Remise beliefen sich gemäss dem Baugesuch nämlich auf lediglich Fr. 60'000.--. Zudem sei davon auszugehen, dass die für den Remisenanbau verwendeten Balken und Bauteile Wiederverwendung finden könnten, sollte der Beseitigungsrevers schon bald nach der Fertigstellung des Remisenanbaus greifen (E. 7.3).

3.3.1 Unbetritten ist, dass mit Art. 16b Abs. 2 RPG grundsätzlich eine genügende gesetzliche Grundlage besteht, um eine Baubewilligung mit einer Resolutivbe-

dingung bzw. einem Beseitigungsrevers zu verknüpfen (vgl. angefochtener RRB E. 6; Beschwerde S. 7 Ziff. 16).

3.3.2 Übereinstimmung besteht darin, dass bauwillige Personen, deren Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen genügen, grundsätzlich Anspruch auf eine unbefristete, unwiderrufliche, bedingungslose und unbelastete Baubewilligung haben (angefochtener RRB E. 5; Beschwerde S. 13 Ziff. 31).

Erfüllt ein Baugesuch die gesetzlichen Anforderungen nicht, ist grundsätzlich der Bauabschlag zu erteilen. Durch Nebenbestimmungen können (lediglich) untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden (Urteile BGer 1C_398/2016 vom 2.2.2017 E. 2.7 [i.Sa. S. vs. GR Freienbach] mit Hinweisen; 1C_615/2017 vom 12.10.2018 E. 2.5), womit die Baubewilligung gleichwohl erteilt werden kann.

Vorliegend war/ist jedoch unbestritten, dass der Remisenanbau per se den Bewilligungsvoraussetzungen (Betriebsnotwendigkeit und somit zonenkonform; auf Betriebsgrösse abgestimmte Dimensionierung; Beschränkung des Bodenverbrauchs durch Angliederung an bestehende Remise; insgesamt den Zielen der Raumplanung Rechnung tragend) entsprochen hatte. Mit der Nebenbestimmung (Rückbaurevers) sollen hingegen die Konsequenzen für den Fall geregelt werden, dass die Remise dereinst nicht mehr den Zielen der Raumplanung im Sinne der erteilten Bewilligung entsprechen sollte. Es geht also nicht um die Behebung eines Mangels des Baugesuchs, um dieses erst kraft der Nebenbestimmung bewilligungsfähig zu machen, sondern um die Klärung des Schicksals der Baute für eine zukünftige Eventualität.

3.3.3 Den vorinstanzlichen Überlegungen kann grundsätzlich gefolgt werden. Indessen bewegen sie sich überwiegend in Überlegungen und Argumentationen, welche generell auf (Ökonomie-)Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone Anwendung finden können und daher dem Einzelfall nur bedingt bzw. vorliegend nicht gerecht werden (können). Insofern werden unzutreffende Vorstellungen geweckt, wenn der Regierungsrat von einem "konkreten Gebäudetyp" und "multifunktionalen Lagerfläche[n]" spricht. Dieser Konkretisierungsgrad geht nicht über die allgemeine Typologisierung als einer in der Landwirtschaft üblichen polyvalent verwendbaren Ökonomie(an)baute hinaus.

3.4.1 Wie gesagt (vorstehend E. 3.1 u. 3.3.2) erfüllt der Remisenanbau diskussionslos die Voraussetzungen für eine Bewilligung. Ebenso bedarf es keiner Diskussion, dass bei Wegfall der zonenkonformen Nutzung (d.h. keine Nutzung mehr als Futterlagerraum, Anbaugeräteunterstand; vgl. vorstehend Ingress lit. A) von Gesetzes wegen und anordnungslos ein Benutzungsverbot greift, bis wieder

eine zonenkonforme Nutzung aufgenommen werden kann. Dies muss zweifelsohne auch dem Beschwerdeführer als mit den baurechtlichen Eigenheiten/Schwierigkeiten in der Landwirtschaftszone vertraute Person bewusst und klar sein, ebenso einem allfälligen Betriebsnachfolger (bzw. konkret seinem Sohn). Nichts Anderes dürfte im Übrigen für die bereits bestehende Remise gelten, an welche der strittige Remisenanbau angeschlossen werden soll und die - soweit ersichtlich - als Ökonomiebaute nicht an die Wohnbaute angebaut ist, d.h. so oder anders (unabhängig vom Errichtungsjahr) nicht privilegiert ist (vgl. Art. 24c Abs. 3 RPG).

3.4.2 Die Vorinstanzen haben im fundamentalen Grundsatz der Trennung des Nichtbaugebiets vom Baugebiet zu Recht ein hohes öffentliches Interesse für den Rückbaurevers erkannt (vgl. Urteil BGer 1C_587/2018 vom 18.9.2019 [i.Sa. M. vs. GR Reichenburg] E. 3.4).

3.4.3 Allerdings werden neben diesem öffentlichen Interesse (Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet) noch "besondere Umstände" vorausgesetzt. Dies ist auch sachgerecht. Andernfalls dürfte Art. 16b Abs. 2 RPG obsolet sein (oder wäre anders formuliert worden), weil eine jede Bewilligung für eine (Ökonomie-) Baute in der Landwirtschaftszone mit einem (im Grundbuch anzumerkenden) Rückbaurevers verbunden werden müsste. Ein solcher Sinn und Zweck lässt sich der Bestimmung von Art. 16b Abs. 2 RPG (wie auch der geschilderten Gesetzeshistorie) jedoch nicht entnehmen.

Im erwähnten Urteil (1C_587/2018) lagen solche konkreten Umstände vor, weil der längerfristige Bestand des Betriebs (mit rund 1/3 SAK, knapp 9 GVE, einige Pferde und Rothirsche; 59-jähriger nebenberuflicher Landwirt; zwei Töchter, bei welchen keine Hinweise schlüssig auf eine berufliche Perspektive in der Landwirtschaft hindeuteten) absehbar nicht gewährleistet war.

3.4.4 Vorliegend führen die Vorinstanzen keine hinreichend konkretisierten "besonderen Umstände" an, welche einen Rückbaurevers als angezeigt erscheinen lassen können. Bezeichnend hierfür ist die von der Vorinstanz gewählte Terminologie, wenn von "Prognose", "Unsicherheiten und Unbekanntes", "reine Spekulation" und fehlender Verlässlichkeit die Rede ist. Allfällige prognostische Unsicherheiten bzw. fehlende oder nicht hinreichend konkretisierte besondere Umstände können es jedoch nicht rechtfertigen, zwecks rechtsgleicher Behandlung der Baubewilligungsnehmer flächendeckend einen Rückbaurevers anzuordnen.

Insofern ist festzuhalten, dass das ARE und das AFL das Recht verletzen, wenn sie, wie der Regierungsrat dargelegt hat, die Absicht hegen, bei Remisen bzw. multifunktionalen Abstellflächen unbesehen der Beachtung und Würdigung kon-

kreter besonderer Umstände immer einen Rückbaurevers zu verfügen. Wenn sie dies mit der vielfältigen zonenwidrigen Verwendungsmöglichkeit von Remisen (und vergleichbaren Bauten) begründen, stellen sie die Baubewilligungsnehmer gewissermassen unter den Generalverdacht, die Bauten früher oder später widerrechtlich zu nutzen oder nutzen zu wollen. Ein solcher Generalverdacht lässt sich schon im Grundsatz nicht mit einem freiheitlichen Staate vereinbaren, der vom positiven Bild eines sich verantwortungsvoll, korrekt und entsprechend auch regelkonform verhaltenden Menschen ausgehen und auch hierauf aufbauen darf.

3.4.5 Mit der gleichmässigen und generellen Anordnung eines Rückbaurevers kann, abgesehen von der vorerwähnten Verletzung des Rechts, der Grundsatz der Rechtsgleichheit verstanden als Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln (vgl. BGE 143 V 139 E. 6.2.3; BGE 147 I 73 E. 6.1; Urteil BGer 2C_1049/2020 vom 20.12.2021 = StE 2022 B96.22 Nr. 6 [i.Sa. B. vs. StK/VdBSt SZ] E. 8.2), nicht verwirklicht werden. Hingegen kann durchaus eine Ungleichbehandlung gegenüber demjenigen erblickt werden, der im Sinne von Art. 16b Abs. 1 RPG bloss einem Nutzungsverbot unterliegt.

3.4.6 Die Vorinstanzen weisen darauf hin, dass bei zukünftigem Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung des Remisenanbaus von einer Entfernung (trotz Revers) abgesehen werden könne, wenn von den zuständigen Behörden eine andere zonenkonforme Nutzung bewilligt werden könne. Vor dem Hintergrund der fehlenden besonderen Umstände für den Rückbaurevers liesse sich somit im konkreten Fall die Frage nach Sinn und Zweck des Revers stellen. Im Ergebnis wäre keine Differenz zu Art. 16b Abs. 1 RPG mehr erkennbar.

Zu ergänzen ist, dass im Falle einer während längerer Zeit nicht mehr benutzten und vernachlässigten Baute der Anspruch auf einen allfälligen Bestandesschutz entfällt und die Baubehörden gegebenenfalls ohnehin die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verlangen können (vgl. Urteil BGer 1C_320/2011 vom 30.5.2012 E. 5.2).

3.5.1 § 4 lit. c der Anmerkungsverordnung räumt der Behörde einen Ermessensspielraum ein. Diese Kann-Vorschrift beinhaltet ein sogenanntes Entschliessungsermessen (Rechtsfolgeermessen), d.h. einen Spielraum beim Entscheid, ob eine Massnahme zu treffen ist oder nicht (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich 2020, Rz. 398 u. Rz. 403; vgl. Wiederkehr, in: Wiederkehr/Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Bern 2012, § 5 Rz. 1454 u. Rz. 1472). Die Nebenbestimmungen werden allgemein umschrieben (Befristungen, Bedingungen, Auflagen, Reverse). Insofern wird den

Behörden auch ein Auswahlermessen eingeräumt, wobei es ihnen überdies ermöglicht wird, die Nebenbestimmungen fall- und sachgerecht auszugestalten. Das Ermessen ist pflichtgemäss wahrzunehmen (Wiederkehr, a.a.O., § 5 Rz. 1498). Die Verwaltung darf insbesondere nicht schematisch ohne Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalles entscheiden (Wiederkehr, a.a.O., § 5 R. 1499). Es liegt eine Ermessensunterschreitung vor, wenn sich die entscheidende Behörde als gebunden erachtet, obschon ihr vom Rechtssatz Ermessen eingeräumt wird, oder wenn sie zum vornherein auf die Ermessensausübung ganz oder teilweise verzichtet (Wiederkehr, a.a.O., § 5 Rz. 1525 [jeweils mit Hinweisen auf die Rechtsprechung]).

3.5.2 Das ARE und das AFL führen aus, es entspreche der Praxis im Kanton Schwyz, solche Zweckbauten mit einem Rückbaurevers zu verknüpfen. Sollte der Rückbaurevers also gestützt auf § 4 lit. c der Anmerkungsverordnung ergangen sein, liegt somit eine Ermessensunterschreitung vor, wenn mit der Baubewilligung generell eine Rückbauverpflichtung installiert wird. Dem vorliegenden wie auch anderen Einzelfällen wird man mit einer schematisierten Lösung nicht gerecht. § 4 lit. c der Anmerkungsverordnung verlangt eine "zeitlich längere Dauer" der Nebenbestimmung sowie ein Bedürfnis hierfür. Im Trennungsgrundsatz von Bau- und Nichtbaugebiet lässt sich durchaus ein "Bedürfnis" erkennen. Hingegen stellt sich die Frage nach dem Verhältnis der "zeitlich längere[n] Dauer" und der Ausrichtung im Sinne von Art. 16b Abs. 2 RPG auf eine bestimmte (befristete) Zeit und fehlende längerfristige Existenzfähigkeit des Landwirtschaftsbetriebes (bzw. der entsprechenden Baute). Unbesehen davon erweist sich der Rückbaurevers infolge der Ermessensverletzung auch aus der Optik von § 4 lit. c der Anmerkungsverordnung als unzulässig.

3.5.3 Die Stossrichtung von Art. 44 Abs. 2 RPV (vgl. vorstehend E. 2.3.2) ist nicht auf einen Sachverhalt wie den vorliegenden ausgerichtet.

3.6 Angesichts der vorstehenden Erwägungen, welche zur Gutheissung der Beschwerde führen, entfällt somit die Prüfung der Verhältnismässigkeit sowie der Rüge der Ungleichbehandlung.

Allerdings müsste betreffend die Verhältnismässigkeit wohl das Kriterium der Erforderlichkeit verneint werden. Der Beschwerdeführer macht geltend, die direkte Hofnachfolge sei durch seinen Sohn gesichert (Beschwerde S. 9 Ziff. 19). Dieser (geboren ____1996) verfügt über einen Berufsabschluss als Zimmermann (vom _____, Note 5.1), ein Handelsdiplom VSH ([Verband Schweizerischer Handelsschulen] vom _____, Note 5) sowie ein eidgenössisches Fähigkeitszeugnis (EFZ) als Landwirt (vom _____, Note 5.3) (vgl. Beilagen unter Bf-act. 4), was

ihn zur (Weiter-)Führung des Landwirtschaftsbetriebs offensichtlich sehr gut qualifiziert. Von den Vorinstanzen wird - soweit ersichtlich - nichts Anderes behauptet. An der auch für einen längerfristigen Betrieb erforderlichen Betriebsgrösse (vgl. vorstehend E. 1.1) kann nicht ernsthaft gezweifelt werden. Anzuführen ist (wenn auch ohne Beurteilungsrelevanz), dass das F._____ zunächst auch eine - allerdings nur längerfristig drohende - Zweckentfremdung des Remisenanbaus befürchtete. Im Rückzug ihrer Einsprache kann ein Hinweis dafür gesehen werden, dass sie diese Befürchtung bei näherer Überlegung als unbegründet erachtete.

3.7 Die Beschwerde erweist sich somit im Sinne der vorstehenden Erwägungen als begründet und ist gutzuheissen. Der angefochtene RRB ist antragsgemäss insoweit aufzuheben, als der Regierungsrat die Rechtmässigkeit von Disp.-Ziff. 3 des Gesamtentscheides des ARE vom 6. Februar 2023 (wie auch die hierauf Bezug nehmenden Anordnungen des GRB Nr. 2023-0097 vom 21.3.2023) bestätigt hat, wonach das AFL nach Rechtskraft des Gesamtentscheides des ARE vom 6. Februar 2023 auf Kosten des Bewilligungsempfängers im Grundbuch die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen hat, dass der neue Remisenanbau zu beseitigen und der Gebäudestandort zu rekultivieren ist, wenn die landwirtschaftliche Nutzung des neuen Remisenanbaus wegfällt.

4.1 Entsprechend dem Verfahrensausgang sind die Kosten und Parteientschädigungen des regierungsrätlichen Verfahrens neu zu verlegen und die Kosten und Parteientschädigungen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu regeln (§ 72 Abs. 2 und § 74 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974). Die Beigeladene hat sich in den Verfahren nicht vernehmen lassen, womit sie unabhängig vom Verfahrensausgang keine Kosten- und/oder Entschädigungspflicht trifft noch für sie ein Entschädigungsanspruch besteht.

4.2.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 1'500.-- gehen neu zu Lasten des Kantons.

4.2.2 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'000.-- sind dem Kanton aufzuerlegen.

4.3.1 Die Vergütung an die Rechtsanwälte für die Parteivertretung vor den Gerichts-, Untersuchungs- und Anklagebehörden sowie den Verwaltungsbehörden in Rechtsmittelverfahren des Kantons Schwyz wird mit dem Gebührentarif für Rechtsanwälte (GebTRa; SRSZ 280.411) vom 27. Januar

1975 geregelt. Die Vergütung umfasst das Honorar und die Auslagen (vgl. § 1 Abs. 1 GebTRa). Im Rahmen der in diesem Tarif festgesetzten Mindest- und Höchstansätze ist die Vergütung nach der Wichtigkeit der Streitsache, ihrer Schwierigkeit, dem Umfang und der Art der Arbeitsleistung sowie dem notwendigen Zeitaufwand zu bemessen (§ 2 Abs. 1 GebTRa). Wird die Vergütung pauschal zugesprochen, gilt die Mehrwertsteuer als in diesem Betrag enthalten. Bemisst sich das Honorar nach dem zeitlichen Aufwand, ist die Mehrwertsteuer zusätzlich zu entschädigen (§ 2 Abs. 2 GebTRa). Für die Vertretung in Rechtsmittelverfahren vor Verwaltungs-behörden beträgt das Honorar Fr. 200.-- bis Fr. 4'800.-- (§ 15 GebTRa); im Verfahren vor Verwaltungsgericht und vor den selbständigen Rekurskommissionen beträgt das Honorar Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- (§ 14 GebTRa).

4.3.2 Dem beanwalteten Beschwerdeführer wird für das regierungsrätliche Verfahren in Anwendung der vorerwähnten Bemessungsvorgaben und in Ausübung des pflichtgemässen Ermessens zu Lasten des Kantons eine Parteientschädigung von Fr. 1'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zugesprochen.

4.3.3 Für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren wird dem beanwalteten Beschwerdeführer ebenfalls in Anwendung der vorerwähnten Grundsätze und in Ausübung des pflichtgemässen Ermessens zu Lasten des Kantons eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zugesprochen. Im Rahmen dieser ermessensweisen Festsetzung wird auch den Umständen Rechnung getragen, dass die vorliegende Beschwerdeangelegenheit einen eng begrenzten (Neben-)Punkt der ansonsten unbestrittenen Baubewilligung betraf, im Wesentlichen an die Ausführungen der Verwaltungsbeschwerde angeknüpft werden konnte und die Beschwerde teils weitschweifige Ausführungen beinhaltet.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In Gutheissung der Beschwerde wird der angefochtene RRB Nr. 928/2023 vom 12. Dezember 2023 im Sinne der Erwägungen insoweit antragsgemäss aufgehoben, als Disp.-Ziff. 3.1 des GRB Nr. 2023-0097 vom 21. März 2023 i.V.m. Disp.-Ziff. 3 des Gesamtentscheids des ARE vom 6. Februar 2023 ("Nach Rechtskraft dieser Verfügung lässt das AFL auf Kosten des Bewilligungsempfängers folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken: Fällt die landwirtschaftliche Nutzung des neuen Remisenanbaus weg, ist diese zu beseitigen und der Gebäudestandort zu rekultivieren") bestätigt wurde.
- 2.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von Fr. 1'500.-- werden neu dem Kanton auferlegt.
- 2.2 Der Kanton hat dem beanwalteten Beschwerdeführer für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 1'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu bezahlen.
3. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'000.-- werden dem Kanton auferlegt. Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

Der Beschwerdeführer hat am 12. Januar 2024 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, der ihm aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten ist.
4. Der Kanton hat dem beanwalteten Beschwerdeführer für das Verwaltungsgerichtsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu bezahlen.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

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

6. Zustellung an:
- den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R)
 - den Gemeinderat Unteriberg (R)
 - die Beigeladene (R)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
 - das Amt für Raumentwicklung ARE (EB)
 - und das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern (A).

Schwyz, 27. März 2024

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 8. April 2024