

# BGer 1C 631/2021 vom 16. Oktober 2023

Bundesgericht, 2023-10-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_631\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_631_2021)

FR: TF 1C 631/2021 du 16 octobre 2023

IT: TF 1C 631/2021 del 16 ottobre 2023

## Regeste

Planungs- und Baurecht (nachträgliche Baubewilligung; Wiederherstellung) | Raumplanung und öffentliches Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

Die beiden Beschwerden richten sich gegen dasselbe Urteil des Verwaltungsgerichts und werfen teilweise die gleichen Rechtsfragen auf. Es rechtfertigt sich, die Verfahren zu vereinigen und die Sache in einem einzigen Urteil zu behandeln.

### E. 2.1

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Entscheidung in einer öffentlich-rechtlichen Angelegenheit ( Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG ). Der private Beschwerdeführer ist als Baugesuchsteller und Adressat der Wiederherstellungsanordnung zur Beschwerde berechtigt ( Art. 89 Abs. 1 BGG ). Auf seine Beschwerde ist vorbehaltlich einer hinreichenden Begründung (s. E. 2.3 hiernach) einzutreten.

### E. 2.2

Das ARE ist nach Art. 89 Abs. 2 lit. a BGG und Art. 48 Abs. 4 RPV (SR 700.1) im Bereich der Raumplanung ebenfalls zur Beschwerde ans Bundesgericht berechtigt. Das Beschwerderecht der Bundesbehörden ist abstrakter Natur. Es dient dazu, den Vollzug des Bundesrechts in den Kantonen und in der Bundesverwaltung zu überwachen und dessen richtige und einheitliche Anwendung sicherzustellen ( BGE 142 II 324 E. 1.3.1; 135 II 338 E. 1.2.1; je mit Hinweisen). Die Legitimationsvoraussetzungen von Art. 89 Abs. 1 BGG sind nicht anwendbar, weshalb insbesondere eine Beteiligung am vorinstanzlichen Verfahren im Sinne von Art. 89 Abs. 1 lit. a BGG nicht erforderlich ist. Die Bundesbehörden sind aus diesem Grund auch nicht an Einschränkungen des Streitgegenstands im Zuge des kantonalen Rechtsmittelverfahrens gebunden, sondern können im Rahmen ihres Beschwerderechts neue Begehren stellen ( BGE 136 II 359 E. 1.2; Urteil 1C\_567/2021 vom 23. Januar 2023 E. 1.2; je mit Hinweisen). Auf die Beschwerde des ARE ist deshalb auch insofern einzutreten, als sie sich gegen die Bewilligung oder Duldung von baulichen Veränderungen und Nutzungen richtet, die zu überprüfen sich das Verwaltungsgericht wegen des Verschlechterungsverbots nach kantonalem Verfahrensrecht als nicht als befugt erachtete. Zur Wahrung des rechtlichen Gehörs ist es dem privaten Beschwerdeführer im Gegenzug gestattet, neue Tatsachen und Beweismittel vorzubringen, zu denen erst die neuen Begehren des ARE Anlass geben ( Art. 99 Abs. 1 BGG analog; BGE 136 II 359 E. 1.3).

### E. 2.3

In der Begründung der Beschwerde ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt ( Art. 42 Abs. 2 BGG ). Die Verletzung von Grundrechten, einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem und kommunalem Recht, prüft das Bundesgericht nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ). Insofern gelten qualifizierte Begründungsanforderungen. Diese kommen auch zum Tragen, wenn eine offensichtlich unrichtige (willkürliche) Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz geltend gemacht wird ( Art. 97 Abs. 1 BGG ). Soweit sie nicht eingehalten sind, ist auf die Rügen nicht einzutreten (zum Ganzen: BGE 147 II 44 E. 1.2 ; 145 I 26 E. 1.3; je mit Hinweisen).

### **E. 3**

Aus dem angefochtenen Entscheid geht hervor, dass die Mutter des Beschwerdeführers bereits im Lauf des Jahres 2005 schwer erkrankte. Der Beschwerdeführer habe angegeben, dass er deshalb für sie ohne die erforderliche Baubewilligung im als Disponibelraum vorgesehenen Gebäudeteil eine zusätzliche Wohnung eingebaut habe. Das Stöckli habe er seinem Bruder und dessen Frau, die im Betrieb mitgeholfen hätten, überlassen. Die Mutter sei am 3. Februar 2007 verstorben. Sein Bruder und dessen Frau hätten im Jahr 2011 die Liegenschaft Nr. 1296, die rund 250 m östlich seines eigenen Grundstücks liege, erworben und lebten nun dort. Das Stöckli und die Dachwohnung habe er an nicht in der Landwirtschaft tätige Personen vermietet. Das Verwaltungsgericht erwog, angesichts der Distanz von rund 1'400 m zur nächstgelegenen Wohnzone sei eine Angestelltenwohnung nicht notwendig gewesen. Diese Strecke lasse sich selbst zu Fuss in rund 20 Minuten bewältigen. Das sei zur Erreichung des Betriebsortes durch einen Angestellten auch unter Berücksichtigung der gesamten betrieblichen Situation zumutbar. Es habe damit bereits im Zeitpunkt der Planung und des Baus der dritten Wohnung an einer Bewilligungsvoraussetzung gefehlt. Das ARE bringt zudem vor, dass der Regierungsrat als erste Instanz die Wohnnutzung im Disponibelraum bewilligt habe ohne zu prüfen, ob sämtliche Voraussetzungen dafür erfüllt seien. Indessen sei eine Wohnfläche von 325 m<sup>2</sup> für die Betriebsleiterwohnung und das Altenteil regelmässig zu gross und damit bundesrechtswidrig. Weder sei erkennbar noch geltend gemacht worden, dass der vorhandene Wohnraum für eine Betriebsleiterwohnung und eine Wohnung für die abtretende Generation nicht ausreiche. Der private Beschwerdeführer ist dagegen der Auffassung, es müsse angesichts der Auskünfte und des sonstigen Verhaltens der Behörden gestützt auf den Grundsatz von Treu und Glauben eine Baubewilligung erteilt werden. Zudem sei im Zeitpunkt des Baus der Wohnbedarf für Angestellte angesichts der Grösse des Betriebs offensichtlich gewesen. Dass seine damals 58-jährige Mutter innert kurzer Zeit sterben werde, sei für ihn nicht absehbar gewesen. Die dritte Wohnung sei somit im Zeitpunkt ihrer Errichtung zonenkonform gewesen. Eine spätere Umnutzung sei gestützt auf Art. 24a oder 24d RPG bzw. die Eigentumsgarantie zulässig.

### **E. 4.1**

Der in Art. 9 BV verankerte Grundsatz von Treu und Glauben verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges behördliches Verhalten, auf das sie berechtigterweise vertrauen durfte, sofern sie gestützt darauf nachteilige Dispositionen getroffen hat, die sie nicht mehr rückgängig machen kann ( BGE 137 I 69 E. 2.5.1; 131 II 627 E. 6.1; je mit Hinweisen).

#### **E. 4.2**

Der Beschwerdeführer macht geltend, er habe C. \_\_\_\_\_, den zuständigen Mitarbeiter des kantonalen Meliorationsamts, über die Errichtung einer dritten Wohneinheit informiert. Dieser habe ihm damals gesagt, dass die kleine Wohnung für die kranke Mutter problemlos bewilligungsfähig sei. Auf diese Auskunft habe er vertrauen müssen. Im vorinstanzlichen Verfahren habe er die Einvernahme von C. \_\_\_\_\_ beantragt, was das Verwaltungsgericht in Verletzung des rechtlichen Gehörs abgelehnt habe. Die Untätigkeit des Meliorationsamts könne ihm nicht angerechnet werden. Zudem wäre bei einer Bauabnahme die dritte Wohneinheit ohne Weiteres entdeckt worden. Eine solche Bauabnahme habe jedoch nicht stattgefunden. Auch die Einwohner- und die Steuerbehörde seien im Bild gewesen, habe er doch seine Mieter jeweils gemeldet und die Mieteinnahmen versteuert. Er selbst sei während des Baus der dritten Wohnung in einem Ausnahmezustand gewesen, insbesondere da er äusserst viel arbeiten müssen und seine Mutter krank gewesen sei. Auch in Beachtung der zumutbaren Aufmerksamkeit und Sorgfalt sei für ihn nicht erkennbar gewesen, dass er eine Baubewilligung hätte einholen müssen. Indem das Verwaltungsgericht all dies verkannt habe, habe es den Sachverhalt willkürlich festgestellt. Darüber hinaus habe es seinen Anspruch auf ein faires Verfahren ( Art. 29 BV ) sowie auf ein unparteiisches Gericht ( Art. 30 Abs. 1 BV ) verletzt und das kantonale Verfahrensrecht betreffend den Untersuchungsgrundsatz und die behördliche Weiterleitungspflicht bei fehlender Zuständigkeit willkürlich angewendet.

#### **E. 4.3**

Das Dispositiv der Baubewilligung vom 20. April 2006 enthält in Ziff. 1.3 folgenden Passus: "Die Bauausführung hat sich streng an die genehmigten Projektpläne zu halten. Allfällige Änderungen sind dem Bauamt Tuggen vorab anzuzeigen und genehmigen zu lassen. Vorher ausgeführte Änderungen veranlasst die Bauherrschaft auf eigene Gefahr." Gestützt auf diesen Wortlaut musste dem Beschwerdeführer klar sein, dass vor der Einrichtung einer weiteren Wohnung mit Dachfenster und Aussentreppe ein neues Baugesuch erforderlich war. Die geplanten Abweichungen von der Baubewilligung waren denn auch keineswegs geringfügig. Das Verhalten der Behörden, das er schildert, erscheint zwar nachlässig, doch gab ihm offenbar niemand die Auskunft, eine Bewilligung sei nicht einzuholen. Selbst wenn ihm C. \_\_\_\_\_ tatsächlich eine mündliche Einschätzung zur Bewilligungsfähigkeit abgegeben hatte, konnte dies das Ergebnis einer eingehenden behördlichen Prüfung nicht vorwegnehmen und änderte nichts an der Erforderlichkeit eines Baugesuchs. Im Gegenteil ergibt sich aus dem Umstand der Bewilligungsfähigkeit eines Umbaus ohne weiteres, dass dieser einer Bewilligungspflicht unterliegt. Ein solches Gesuch auszuarbeiten war Sache des Beschwerdeführers (vgl. auch Urteil 1C\_145/2019 vom 20. Mai 2020 E. 5.2, nicht publ. in: BGE 147 II 25 ). Soweit der Beschwerdeführer das Verhalten der Behörden nach dem unbewilligten Umbau kritisiert (fehlende Baukontrolle, angebliche Untätigkeit von Einwohner- und Steuerbehörde), ist darüber hinaus darauf hinzuweisen, dass dieses für die von ihm getroffenen Dispositionen nicht ursächlich sein konnte. Der Umbau war bereits beendet und die Untätigkeit der Behörden hatte, soweit ersichtlich, einzig zur Folge, dass der Beschwerdeführer weiterhin von Mieteinnahmen profitieren konnte. Ein Vertrauenstatbestand ist somit zu verneinen.

#### **E. 4.4**

Da es an diesem Ergebnis nichts ändern würde, wenn C. \_\_\_\_\_ die Behauptung des Beschwerdeführers bestätigt hätte, konnte das Verwaltungsgericht auf seine Anhörung

verzichten, ohne in Willkür zu verfallen (vgl. BGE 147 IV 534 E. 2.5.1 mit Hinweisen). Auch die weiteren in diesem Zusammenhang erhobenen Rügen (Verletzung von Art. 29 und Art. 30 Abs. 1 BV sowie willkürliche Sachverhaltsfeststellung und Anwendung kantonales Verfahrensrechts) sind unbegründet, soweit sie überhaupt für den Verfahrensausgang relevant sind.

### **E. 5.1**

Weiter ist zu prüfen, ob die dritte Wohneinheit nach Art. 16a Abs. 1 RPG hätte bewilligt werden können. Gemäss dieser Bestimmung sind in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Bei Bauten für den Wohnbedarf muss der Wohnraum für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich sein, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation ( Art. 34 Abs. 3 RPV ). Diese Regelung knüpft an die frühere bundesgerichtliche Rechtsprechung an, die weiterhin wegleitend ist (Urteil 1A.19/2001 vom 22. August 2001 E. 3a f. mit Hinweisen, in: ZBl 103/2002 S. 582). Danach ist Wohnraum in der Landwirtschaftszone nur zonenkonform, wenn für die (zonenkonforme) Bewirtschaftung des Bodens eine lange Anwesenheit vor Ort erforderlich ist und die nächstgelegene Wohnzone weit entfernt liegt. Zudem dürfen Wohngebäude mit Blick auf den durch die Bodenbewirtschaftung bedingten Wohnbedarf nicht überdimensioniert sein ( BGE 125 III 175 E. 2b; 121 II 307 E. 3b; je mit Hinweisen). Im Interesse, die Zersiedelung des Landes zu verhindern, stellt die Rechtsprechung an die Zonenkonformität von Wohnraum in der Landwirtschaftszone strenge Anforderungen (zum Ganzen: Urteil 1C\_227/2014 vom 11. Mai 2016 E. 3.1 mit Hinweisen).

### **E. 5.2**

Ob Wohnraum im genannten Sinn unentbehrlich ist, beurteilt sich allein nach objektiven Kriterien. Subjektive Vorstellungen und Wünsche sind ebenso wenig massgebend wie die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit. Ausschlaggebend ist eine Gesamtbetrachtung, die sich mehr an qualitativen als an quantitativen Faktoren orientiert. Zu berücksichtigen sind namentlich die Art und Grösse des Betriebs, seine topografische Lage und sein wirtschaftliches Umfeld (insbesondere die Lage in einem Abwanderungsgebiet), aber auch weitere Eigenheiten wie etwa die biologische Produktionsweise ( BGE 121 II 67 E. 3a). Den besonderen Bedürfnissen der Familienbetriebe ist Rechnung zu tragen. Die allfällige Notwendigkeit der ständigen Präsenz ergibt sich aus der Gesamtheit der auf dem Hof anfallenden Arbeiten, nicht aus den einzelnen Verrichtungen. Diese sind im Licht der Erfordernisse einer zweckmässigen und kostengünstigen Betriebsorganisation zu betrachten, wobei die technischen Möglichkeiten zur Automatisierung und Kontrolle nicht allein massgebend sind (zum Ganzen: Urteil 1C\_227/2014 vom 11. Mai 2016 E. 3.2 f. mit Hinweisen).

### **E. 5.3**

Der Beschwerdeführer bringt vor, sein Betrieb habe im Jahr 2006 einen Arbeitsbedarf von 3.186 Standardarbeitskräften (SAK) gehabt, im Jahr 2007 einen solchen von 3.341 SAK. Er habe damals über 37 Milchkühe, 30 Kälber, 30 Aufzuchttrinder, 42 Schafe, 2 Milchziegen, 10 Legehennen, Kaninchen, 55 Hochstammobstbäume und 36.16 ha landwirtschaftliche Nutzfläche verfügt. Der Wohnbedarf für Angestellte im Betriebszentrum sei bei einem dermassen grossen Betrieb offensichtlich. Dies gelte erst recht, wenn die nächste Bauzone über 1'500 m entfernt sei. Wegen kranker Tiere und kalbender Kühe sei ständig mit einem

sehr hohen Betreuungs- und Überwachungsaufwand zu rechnen. Ohne Wohnraum auf dem Hof müsste ein Angestellter die halbe Nacht zu Fuss hin- und zurücklaufen. Das Verwaltungsgericht setze sich mit diesem Sachverhalt nicht auseinander. Es sei zudem willkürlich, wenn es darauf abstelle, dass sein Bruder heute ebenfalls einen Weg von knapp 650 m (bei einer Luftlinie von 250 m) zu bewältigen habe, um zum Hof zu gelangen. Denn es dürfe nicht mit heutigem Wissen ein früherer Sachverhalt beurteilt werden. Wie das Verwaltungsgericht auf einen nur 20-minütigen Fussmarsch für eine Distanz von 1'400 m komme, sei nicht ersichtlich. Das Bundesgericht gehe in seiner Rechtsprechung für einen Kilometer Fussweg von 30 Minuten aus ( BGE 117 Ib 266 E. 2b).

#### **E. 5.4**

Das Anliegen, durch eine Angestelltenwohnung auf dem Hof selbst die Arbeitsabläufe zu vereinfachen und die Überwachung der Tiere zu verbessern, ist nachvollziehbar, jedoch nach dem Ausgeführten nicht ausschlaggebend. Im Urteil 1C\_227/2014 vom 11. Mai 2016 hielt es das Bundesgericht unter diesem Gesichtswinkel für bundesrechtskonform, die Bewilligung für den Bau eines neuen Betriebsleiterwohnhauses direkt neben den Ökonomiegebäuden zu verweigern, da sich das alte in knapp 450 m Entfernung befand. Der damals zu beurteilende Betrieb verfügte über eine Nutzfläche von 36 ha und 73,2 Grossvieheinheiten (vgl. a.a.O., E. 4). Im vorliegenden Fall wohnt der Beschwerdeführer dagegen selbst direkt auf dem Hof, nur die Notwendigkeit von Wohnraum für Angestellte steht in Frage. Diese ist klar zu verneinen. Liegt die Wohnzone in einer Entfernung von 1'400 bzw. 1'500 m, so kann ein Angestellter den Hof per Auto oder Velo innerhalb weniger Minuten erreichen. Der Hinweis des Beschwerdeführers auf BGE 117 Ib 266 ist in dieser Hinsicht verfehlt, ging es doch dort um die Erreichbarkeit eines Bergrestaurants (zu Fuss und mit der Sesselbahn). Es erscheint auch nicht willkürlich, wenn das Verwaltungsgericht in seiner Begründung berücksichtigte, dass es derzeit offenbar kein Hindernis darstellt, dass der Bruder des Beschwerdeführers in einer Distanz von 650 m wohnt. Insgesamt erscheint ohne Weiteres zumutbar, wenn ein Angestellter zwischen der Wohnzone von Tuggen und dem Betrieb des Beschwerdeführers hin- und herpendeln muss. Der Entscheid ist darüber hinaus auch hinreichend begründet. Die Vorinstanz musste sich aufgrund der dargelegten örtlichen Gegebenheiten nicht mit den Ausführungen des Beschwerdeführers zu kalbenden Kühen und kranken Tieren befassen ( Art. 29 Abs. 2 BV ; vgl. BGE 143 III 65 E. 5.2). Deren Betreuung kann durch den auf dem Hof wohnenden Beschwerdeführer und einen Angestellten aus der nahe liegenden Wohnzone gewährleistet werden. Irrelevant ist zudem, ob für den Beschwerdeführer im Zeitpunkt des unbewilligten Umbaus absehbar war, dass seine Mutter innert kurzer Zeit sterben werde (vgl. Art. 97 Abs. 1 BGG , wonach die unrichtige Feststellung des Sachverhalts nur gerügt werden kann, wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann). Da eine Angestelltenwohnung nach dem Ausgeführten nicht erforderlich war, war eine dritte Wohnung unbeschadet des gesundheitlichen Zustands der Mutter mit Art. 16a Abs. 1 RPG unvereinbar.

#### **E. 5.5**

Das ARE bringt mit Blick auf die in Art. 16a Abs. 1 RPG verankerte Voraussetzung der betrieblichen Notwendigkeit zudem vor, dass 325 m<sup>2</sup> für eine Betriebsleiterwohnung und ein Altenteil zu gross seien. Damit wirft es die Frage auf, ob eine Bewilligung des ehemaligen Disponibelraums als Wohnraum für den Betriebsleiter selbst in Betracht kommt. Diese Frage verneint es mit der Begründung, dass für die Betriebsleiterwohnung

(inkl. Büro) 180 m<sup>2</sup> und für den Altenteil 100 m<sup>2</sup> angemessen seien. Das Bundesgericht bezeichnete diese Masse, die das ARE gemäss seinen eigenen Angaben im Jahr 2001 den Kantonen mitgeteilt hatte, im Urteil 1C\_145/2019 vom 20. Mai 2020 als blosse Richtwerte und unterstrich, dass sich der unentbehrliche Wohnbedarf letztlich nach objektiven Kriterien in einer Gesamtbetrachtung des Einzelfalls beurteile. Als ausschlaggebend erwies sich in jenem Fall unter anderem, dass die Beschwerdeführer nicht aufgezeigt hatten, inwiefern sich die Verhältnisse beim betroffenen Landwirtschaftsbetrieb seit der Baubewilligung erheblich verändert hätten, weshalb sie sich auf den damals bewilligten Wohnbedarf behaften lassen mussten (a.a.O., E. 2.3, nicht publ. in: BGE 147 II 25 ). Im vorliegenden Fall verhält es sich gleich. Der Beschwerdeführer behauptet nicht, auf zusätzlichen Wohnraum angewiesen zu sein und dies ist aufgrund des Umstands, dass er die als Altenteil bewilligte Wohnung und den ungenutzten Disponibelraum an Dritte vermietet, auch nicht erkennbar. Die Wohnnutzung im Disponibelraum ist somit auch bei einer Eigennutzung durch den Betriebsleiter nicht mit Art. 16a RPG vereinbar. Dasselbe gilt für das zur Wohnnutzung eingebaute Dachfenster und den Anbau einer Aussentreppe (vgl. dazu ebenfalls Urteil 1C\_145/2019 vom 20. Mai 2020 E. 2.3, nicht publ. in: BGE 147 II 25 ).

#### **E. 6**

Eine Baubewilligung gestützt auf Art. 24a RPG fällt ebenfalls ausser Betracht. Erfordert die Änderung des Zwecks einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzonen keine baulichen Massnahmen im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG , so ist nach der erstgenannten Bestimmung die Bewilligung zu erteilen, wenn dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen (lit. a) und sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist (lit. b). Der betreffende Raum wurde dem Beschwerdeführer als Disponibelraum für seine landwirtschaftliche Betriebsleiterwohnung bewilligt. Die Einrichtung einer Wohnung mit Aussentreppe und Dachfenster erforderte bauliche Massnahmen und die Nutzung als Mietwohnung hatte neue Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt. Die Voraussetzungen von Art. 24a RPG sind deshalb offensichtlich nicht erfüllt.

#### **E. 7**

Nach Art. 24d Abs. 1 RPG können in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden. Dabei müssen die in Art. 24d Abs. 3 RPG genannten Voraussetzungen eingehalten werden. Insbesondere ist verlangt, dass die Baute für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird, für die vorgesehene Nutzung geeignet ist und keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist (lit. a). Weiter müssen die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im wesentlichen unverändert bleiben (lit. b). Im Rahmen von Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG sind Erweiterungen nur zulässig, wenn sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind ( Art. 42a Abs. 1 RPV ). Das Bundesgericht hat in seiner Rechtsprechung offengelassen, ob Art. 24d RPG auf ein Wohnhaus in der Landwirtschaftszone, das bloss teilweise nicht für das landwirtschaftliche Wohnen benötigt wird, überhaupt anwendbar ist. Jedenfalls übersteige der Ausbau eines kalten Dachraums (Estrich) zu Wohnzwecken das Mass der Notwendigkeit, wenn die Wohnbaute im Übrigen zeitgemässen Wohnansprüchen genüge (Urteil 1C\_145/2019 vom 20. Mai 2010 E. 4.2 mit Hinweis, nicht publ. in: BGE 147 II 25 ). Diese Rechtsprechung ist auf den vorliegenden Fall übertragbar, weshalb eine Bewilligung gestützt auf Art. 24d RPG nicht möglich ist.

Hinzu kommt, dass der Beschwerdeführer nicht darlegt, weshalb der bewilligte Disponibelraum nicht mehr für das landwirtschaftliche Wohnen benötigt werden soll. Eine Änderung der Umstände tut er nicht dar.

### **E. 8.1**

Formell rechtswidrige Bauten ausserhalb des Baugebiets, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen grundsätzlich beseitigt werden (vgl. BGE 136 II 359 E. 6 S. 364 f. mit Hinweisen). Die Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten kann jedoch nach den allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts (ganz oder teilweise) ausgeschlossen sein. Dazu gehört namentlich der in Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV festgehaltene Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Ist eine Bauherrschaft nicht gutgläubig, so muss sie in dieser Hinsicht in Kauf nehmen, dass ihre Interessen von der Behörde bei der vorzunehmenden Abwägung nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigt werden (vgl. BGE 132 II 21 E. 6.4 S. 39 f. mit Hinweis; zum Ganzen: Urteil 1C\_145/2019 vom 20. Mai 2020 E. 5.1, nicht publ. in: BGE 147 II 25 ).

### **E. 8.2**

Das Verwaltungsgericht hat dem Beschwerdeführer keine Gutgläubigkeit bei den eigenmächtig vorgenommenen Umbauten zugute gehalten. Diese Beurteilung ist nicht zu beanstanden. Wie aus den vorangehenden Erwägungen hervorgeht, wusste der Beschwerdeführer oder hätte wissen müssen, dass die im Streit liegenden Umbauten in der Landwirtschaftszone bewilligungspflichtig sind (vgl. auch Urteil 1C\_145/2019 vom 20. Mai 2020 E. 5.1 mit Hinweis, nicht publ. in: BGE 147 II 25 ).

### **E. 8.3**

Der Beschwerdeführer verneint die Bundesrechtskonformität der Rückbauanordnung unter anderem mit dem Argument, dass das Baugesuch hätte bewilligt werden müssen, hätte er es rechtzeitig gestellt. Dieses Argument betrifft allerdings die Bewilligungsfähigkeit, die gestützt auf die obigen Erwägungen zu verneinen ist, und nicht die nachgelagerte Frage der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Weiter bringt er vor, es reiche aus, wenn die Wasseranschlüsse plombiert würden, da davon auszugehen sei, dass in naher Zukunft bis zu zwei Angestellte auf dem landwirtschaftlichen Gewerbe gebraucht würden. Auch dieses Vorbringen vermag angesichts des bereits Ausgeführten, wonach eine Angestelltenwohnung unter den gegebenen Umständen zonenwidrig ist, nicht zu überzeugen. Schliesslich bestreitet er auch nicht die vorinstanzliche Feststellung, wonach ihm aus der widerrechtlichen Nutzung der dritten Wohnung Mieterträge zugeflossen sein dürften, die die Kosten für den Rückbau mehr oder weniger erheblich übersteigen. Entgegen seiner Auffassung durfte das Verwaltungsgericht diesen Umstand im Rahmen der Prüfung der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellungsmassnahmen durchaus berücksichtigen. Zwar beschränkte sich der Streitgegenstand im vorinstanzlichen Verfahren auf den Rückbau der Küche im Disponibelraum, wozu aufgrund der Beschwerde des ARE nun zusätzlich derjenige des weiteren Innenausbaus, des Dachfensters und der Aussentreppe hinzukommt. Auch in dieser Hinsicht bringt der Beschwerdeführer jedoch nichts vor, was die Verhältnismässigkeitprüfung entscheidend beeinflussen würde. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Beseitigung rechtswidriger Bauten ausserhalb der Bauzone der Durchsetzung des für die Raumplanung fundamentalen Prinzips der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet dient ( BGE 147 II 309 E. 5.5 mit Hinweisen). Entsprechend erwog das Verwaltungsgericht (mit Blick auf die Beschränkung

des Streitgegenstands in dem vor ihm hängigen Verfahren) denn auch zu Recht, dass auch erheblich strengere Rückbaumassnahmen in Frage kämen.

#### **E. 9**

Aus diesen Erwägungen ist die Beschwerde des privaten Beschwerdeführers abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerde des ARE ist dagegen insoweit gutzuheissen, als der Entscheid des Verwaltungsgerichts in zwei Punkten zu ergänzen ist: Zum einen ist die nachträgliche Baubewilligung zu verweigern, zum andern ist die Wiederherstellung des Zustands, welcher der Baubewilligung vom 20. April 2006 entspricht, anzuordnen. Zur konkreten Regelung der Modalitäten der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist die Sache an das ARE/SZ zurückzuweisen ( Art. 107 Abs. 2 BGG ). Bei diesem Ausgang des Verfahrens obsiegt das ARE im Wesentlichen. Damit wird der Beschwerdegegner kostenpflichtig ( Art. 66 BGG ) und es sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen ( Art. 68 BGG ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.