

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

1C 171/2017

Urteil vom 3. Oktober 2017

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichter Merkli, Präsident,  
Bundesrichter Karlen, Chaix,  
Gerichtsschreiber Gelzer.

Verfahrensbeteiligte  
A. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
vertreten durch Rechtsanwalt Markus Wydler,

gegen

Bau- und Umweltbehörde Einsiedeln,  
Amt für Raumentwicklung des Kantons Schwyz,  
Regierungsrat des Kantons Schwyz.

Gegenstand  
Planungs- und Baurecht (nachträgliche Baubewilligung, Wiederherstellung),

Beschwerde gegen den Entscheid vom 31. Januar 2017 des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz, Kammer III.

Sachverhalt:

A.  
A. \_\_\_\_\_ erwarb am 1. Januar 1983 das mit einem ehemaligen Bauernhaus überbaute Grundstück mit der Katasternummer (KTN) 4016 der Gemeinde Einsiedeln. Das mit einer Scheune überbaute angrenzende Grundstück KTN 4078 (nachstehend: Baugrundstück) stand damals im Eigentum der Ehegatten B. \_\_\_\_\_. Beide Grundstücke liegen in der Landwirtschaftszone.

A. \_\_\_\_\_ vereinbarte mit den Ehegatten B. \_\_\_\_\_, dass er die Sanierung der auf dem Baugrundstück errichteten und damals baufälligen Scheune und ihren Ausbau zur Nutzung zu Wohnzwecken gegen ein Nutzungsrecht finanziere. Entsprechende bauliche Veränderungen der Scheune stellte der Bezirk Einsiedeln am Augenschein vom 19. Oktober 1984 fest. So wurden gemäss dem Augenscheinprotokoll vom 22. Oktober 1984 das Erdgeschoss der Scheune erneuert und darin diverse Leitungen eingeführt. Drei Tage später verfügte der Bezirksrat Einsiedeln die Baueinstellung.

Am 14. November 1984 ersuchten die Ehegatten B. \_\_\_\_\_ das Bauamt Einsiedeln darum, den Wiederaufbau der Scheune zu bewilligen. Mit Verfügung vom 7. Februar 1985 erteilte das Justizdepartement des Kantons Schwyz die entsprechende Baubewilligung unter den Auflagen, dass die Scheune dem Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Liegenschaft KTN 2473 jederzeit zur Verfügung stehen muss, sie nur landwirtschaftlich genutzt werden darf und im Inneren keine sanitären Einrichtungen (Wasseranschlüsse) erstellt werden dürfen. Gestützt darauf bewilligte auch der Bezirksrat Einsiedeln am 13. Juni 1985 den Wiederaufbau der Scheune und hob am gleichen Tag den verhängten Baustopp wieder auf. In der Folge wurde die Scheune gemäss den Feststellungen im Abnahmeprotokoll vom 27. Mai 1986 in Übereinstimmung mit der für den Wiederaufbau erteilten Baubewilligung saniert und nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Danach wurden jedoch in der Scheune entgegen den Auflagen in dieser Baubewilligung eine Dusche, eine Sauna und eine Heizung eingebaut. Diese Installationen wurden A. \_\_\_\_\_ am 14. April 1987 in Rechnung gestellt. Mit Kaufvertrag vom 16. März 1992 erwarb er das Baugrundstück.

B.

Das Büro Planen Bauen Umwelt und Energie des Bezirks Einsiedeln forderte A. \_\_\_\_\_ am 5. Juli 2010, am 5. Mai 2011 und 7. Juni 2013 auf, für die Umnutzung der Scheune auf dem Baugrundstück zu Wohnzwecken ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Auf eine dagegen gerichtete Beschwerde von A. \_\_\_\_\_ trat der Regierungsrat des Kantons Schwyz mit Beschluss vom 20. Mai 2014 nicht ein. Mit Baueingabe vom 2. März 2015 (B2015-0345) ersuchte A. \_\_\_\_\_ die Baubehörde Einsiedeln darum, die Nutzung des Scheune auf dem Baugrundstück zu Wohnzwecken und darin den Einbau einer Heizung, einer Dusche, eines WCs und einer Sauna nachträglich zu bewilligen.

Für diese baulichen Massnahmen verweigert das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) mit Gesamtentscheid vom 19. August 2015 die nachträgliche kantonale Baubewilligung und verlangte unter Strafandrohung im Unterlassungsfall deren Rückbau innerhalb von zwei Monaten ab Rechtskraft dieser Verfügung.

Mit Beschluss vom 15. September 2015 verweigerte auch die Bau- und Umweltbehörde Einsiedeln bezüglich der Scheune auf dem Baugrundstück die nachträgliche Bewilligung für das WC, die Dusche, die Sauna sowie die Heizung und verlangte gemäss dem Gesamtentscheid des ARE vom 19. August 2015 deren Rückbau.

A. \_\_\_\_\_ focht diesen Gesamtentscheid und den Beschluss der Baubehörde Einsiedeln vom 15. September 2015 mit Beschwerde an, die der Regierungsrat des Kantons Schwyz mit Beschluss vom 24. Mai 2016 abwies. Eine dagegen von A. \_\_\_\_\_ erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit Entscheid vom 31. Januar 2017 ab.

C.

A. \_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer) erhob Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten mit den Anträgen, den Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 31. Januar 2017 sowie die Entscheide des Regierungsrats vom 24. Mai 2016 und der Bau- und Umweltbehörde Einsiedeln vom 15. September 2015 sowie des ARE vom 19. August 2015 aufzuheben und dem Beschwerdeführer die Nutzung des Gebäudes auf dem Baugrundstück zu Wohnzwecken und in diesem Gebäude gemäss Baueingabe den Einbau einer Heizung, einer Dusche, eines WCs und einer Sauna zu bewilligen. Eventuell sei diese Bewilligung unter Ausschluss des Geräte- bzw. Saunaraums zu erteilen, wobei für diesen Raum von einer Pflicht zur Wiederherstellung abzusehen sei.

Mit Präsidialverfügung vom 7. April 2017 erkannte das Bundesgericht der Beschwerde auf Antrag des Beschwerdeführers die aufschiebende Wirkung zu.

Das Verwaltungsgericht, das kantonale ARE und der Regierungsrat des Kantons Schwyz beantragen, die Beschwerde abzuweisen. Die Bau- und Umweltbehörde Einsiedeln verzichtet auf eine Vernehmlassung. Das Bundesamt für Raumentwicklung beschränkt sich in seiner Vernehmlassung auf punktuelle Bemerkungen zu Ausführungen in der Beschwerde.

Erwägungen:

1.

1.1. Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Verwaltungsgerichts im Bereich des Baurechts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (BGE 133 II 353 E. 2 S. 356). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Adressat des umstrittenen Bauabschlags und der Rückbauverfügungen zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Eintretensvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

1.2. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann die Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht und kantonalen verfassungsmässigen Rechten geltend gemacht werden (Art. 95 lit. a, b und c BGG).

1.3. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zu Grunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Die Sachverhaltsfeststellung ist offensichtlich unrichtig, wenn sie willkürlich im Sinne von Art. 9 BV ist (BGE 137 II 353 E. 5.1; 137 III 226 E. 4.2; je mit Hinweisen). Eine entsprechende Willkürüge ist substantiiert vorzubringen. Andernfalls können Rügen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der von den Feststellungen im angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (Art. 42 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 133 II 249 E. 1.4.3 S. 254 f.; 137 III 226 E. 4.2 S. 233 f.; je mit Hinweisen).

## 2.

2.1. Gemäss Art. 24c RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Abs. 1). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Abs. 2). Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde (Abs. 3). Die Voraussetzung der teilweisen Änderungen im Sinne von Art. 24c Abs. 2 RPG hat der Bundesrat in der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) konkretisiert. Er hat dabei vorgesehen, dass eine Änderung als teilweise gilt, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 RPV). Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 RPV). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts muss die Wesensgleichheit der Baute

hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung gewahrt werden und es dürfen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden (BGE 127 II 215 E. 3a und b S. 218 f.; Urteil 1C 312/2016 vom 3. April 2017 E. 3.1; je mit Hinweis).

2.2. Im vorinstanzlichen Verfahren machte der Beschwerdeführer geltend, die Bestandesgarantie gemäss Art. 24c RPG sei anwendbar, weil die Scheune mit dem ehemaligen Bauernhof Mitte der 1950er Jahre, d.h. noch vor der Zuweisung zum Nichtbaugebiet, auf einen Käufer übertragen worden sei, der den Bauernhof als Ferien- und Wochenendhaus und die Scheune als Lagerraum für Gartenmöbel, Holz, Ski etc. und auch als geschützte Spielfläche für Kinder benutzt habe. Damit habe eine Wohnnutzung im weiteren Sinne vorgelegen.

2.3. Die Vorinstanz führte aus, für die Darstellung des Beschwerdeführers, dass die Scheune bereits seit den 1950er-Jahre nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werde, fänden sich keine Hinweise in den Akten. Allein durch die fehlende Nutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes werde dieses nicht zu einem nicht mehr landwirtschaftlichen Gebäude. Selbst die allfällige temporäre Nutzung einer ansonsten ungenutzten Scheune zu Lagerzwecken begründe keine Wohnnutzung. Dies gelte auch für die gelegentliche Nutzung als Spielfläche für Kinder, da es - jedenfalls zu jenen Zeiten und abhängig von der Jahreszeit - nicht ungewohnt gewesen sei, dass Kinder auch (noch) landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude gerne zum Spielen benutzt hätten. Dadurch sei keine Wohnnutzung begründet worden.

2.4. Vor Bundesgericht macht der Beschwerdeführer nicht geltend, diese Verneinung einer vorbestehenden Wohnnutzung sei bundesrechtswidrig. Dies ist auch nicht ersichtlich, da die behauptete Nutzung der unbeheizten Scheune als Lagerraum und Spielfläche für Kinder sich wesentlich von der Wohnnutzung unterscheidet, welche durch die Installation einer Heizung und sanitärer Einrichtungen ermöglicht wird (vgl. 2C 153/2014 vom 4. September 2014 E. 3.2). Demnach führten die vorliegend strittigen baulichen Änderungen an der Scheune zu einer Änderung ihrer Identität und nicht bloss zu einer teilweisen Änderung im Sinne von Art. 24c RPG (vgl. E. 2.1 hievor). Die Vorinstanz durfte daher das Vorliegen einer solchen Änderung selbst dann verneinen, wenn gemäss der Darstellung des Beschwerdeführers die Scheune ab den 1950er Jahren als Lagerraum für nicht landwirtschaftliche Gegenstände und Spielfläche für Kinder benutzt wurde. Diese Sachverhaltsdarstellung erweist sich damit als nicht rechtserheblich. Die Rüge des Beschwerdeführers, die Vorinstanz habe sein rechtliches Gehör und den Untersuchungsgrundsatz verletzt, weil sie diesbezüglich in willkürlicher antizipierter Beweiswürdigung auf die verlangte Einvernahme von Zeugen und die Edition weiterer Dokumente verzichtet habe, erweist sich damit als unbegründet.

## 3.

3.1. Im vorinstanzlichen Verfahren machte der Beschwerdeführer weiter geltend, die Scheune habe mangels einer Küche weiterhin den Charakter einer unselbständigen Nebenbaute, welche die Wohnnutzung des ehemaligen Bauernhauses ergänze. Die strittigen Installationen seien daher als teilweise Änderung oder massvolle Erweiterung des früheren Bauernhauses im Sinne von Art. 24c Abs. 2 RPG zu qualifizieren.

3.2. Die Vorinstanz erwog, die vom Beschwerdeführer geltend gemachte Erweiterung des Wohnhauses sei bereits deshalb ausgeschlossen, weil das Wohnhaus und die Scheune eine beträchtliche Distanz aufwiesen und Art. 24c Abs. 3 RPG für eine einheitliche Betrachtung voraussetze, dass ein landwirtschaftliches Ökonomiegebäude mit einer Wohnbaute zusammengebaut sei. Diese treffe vorliegend nicht zu, weil die Scheune eine allein stehende unbewohnte landwirtschaftliche Baute sei (Art. 41 Abs. 2 RPV).

3.3. Der Beschwerdeführer rügt, die vorinstanzliche Annahme, Art. 24c Abs. 2 RPG könne nur auf mit Wohnbauten zusammengebaute Ökonomiegebäude angewandt werden, verletze Bundesrecht. Zur Begründung bringt er sinngemäss vor, zwar sei diese Bestimmung gemäss Art. 41 Abs. 2 RPV auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen nicht anwendbar. Sinn dieser Regelung sei jedoch, die Anwendung von Art. 24c PRG auszuschliessen, wenn Ökonomiegebäude, wie zum Beispiel ein Heuschobler auf einer abgelegenen Wiese, völlig isoliert und alleinstehend seien. Dagegen müsse auch für nicht zusammengebaute Wohn- und Ökonomiegebäude eine einheitliche Betrachtung zugelassen werden, wenn diese Gebäude eine funktionale und räumliche Einheit bildeten. Sonst würden solche Einheiten in Regionen mit verschiedenen traditionellen Bauweisen unterschiedlich behandelt, was mit dem Gleichbehandlungsgebot von Art. 8 BV nicht vereinbar sei. Vorliegend bilde das Wohnhaus und die Scheune eine funktionale und räumliche Einheit, da diese Gebäude nur 15 m voneinander entfernt seien und vormals Bestandteil des gleichen landwirtschaftlichen Gewerbes gebildet hätten.

3.4. Die von Art. 24c Abs. 2 RPG erlaubte teilweise Änderung und massvolle Erweiterung einer von der Bestandesgarantie geschützten Baute gilt gemäss Art. 24c Abs. 3 RPG auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten. Demnach wird ein mit einer Wohnbaute zusammengebautes landwirtschaftliches Ökonomiegebäude im Sinne von Artikel 24c RPG als eine einheitliche (teilweise) bewohnte Baute betrachtet (Bundesamt für Raumentwicklung, Erläuternder Bericht zur Teilrevision der Raumplanungsverordnung; Oktober 2012, S. 7 Ziff. 3). Daraus, dass Art. 24c RPG gemäss Art. 41 Abs. 2 RPV auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen nicht anwendbar ist, kann nicht abgeleitet werden, für eine einheitliche Betrachtung von Hof und Nebengebäude genüge bereits ein enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang, weil Art. 24c Abs. 3 RPG für eine einheitliche Betrachtungsweise ausdrücklich voraussetzt, dass die Ökonomiebauten an das Wohnhaus angebaut sind. Für eine von diesem klaren Wortlaut abweichende Auslegung nennt der Beschwerdeführer keine hinreichenden Grundlagen und solche sind auch nicht ersichtlich. So hat das Bundesgericht den Ausbau eines frei stehenden Stalls zu Wohnzwecken nach Art. 24c Abs. 3

RPG auch dann nicht zugelassen, wenn er in der Nähe eines für Ferienzwecke genutzten Maiensässes stand (Urteil 1C 784/2013 vom 23. Juni 2014 E. 8.5).

Demnach hat die Vorinstanz kein Bundesrecht verletzt, wenn sie die Scheune, die zu einem ehemaligen Bauernhaus eine Distanz von etwa 14 m aufweist, als eigenständiges Gebäude und nicht als Teil dieses Hauses betrachtete und daher insoweit die Anwendung von Art. 24c Abs. 2 RPG ausschloss. Diesbezüglich ist entgegen der Meinung des Beschwerdeführers nicht erheblich, dass das ehemalige Bauernhaus bereits im Zeitpunkt der Zuweisung in die Landwirtschaftszone nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wurde.

#### 4.

4.1. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verwirkt der Anspruch der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Interesse der Rechtssicherheit grundsätzlich 30 Jahre nach dem Bauabschluss (BGE 136 II 359 E. 8 S. 367 mit Hinweisen). Kürzeren Verwirkungsfristen können sich aus Gründen des Vertrauensschutzes ergeben (BGE 136 II 359 E. 7 S. 365; 132 II 21 E. 6.3 S. 39). Ein solcher Schutz kann zum Tragen kommen, wenn die Behörden den baurechtswidrigen Zustand über Jahre hinaus duldeten, obwohl ihnen die Gesetzwidrigkeit bekannt war oder sie diese bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätten kennen müssen (BGE 136 II 359 E. 7.1 mit Hinweisen). Daraus kann jedoch nur ein berechtigtes Vertrauen ableiten, wer in guten Glauben annahm und unter Anwendung zumutbarer Sorgfalt annehmen durfte, die von ihm ausgeübte Nutzung sei rechtmässig bzw. stehe mit der Baubewilligung in Einklang (BGE 136 II 359 E. 7.1 S. 365; Urteil 1C 533/2015 vom 6. Januar 2016 E. 3.1).

4.2. Die Vorinstanz ging davon aus, der Anspruch der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei nicht verwirkt, weil der Bauabschlag noch vor Ablauf von dreissig Jahren seit Bauabschluss erteilt worden sei und dem Beschwerdeführer kein guter Glaube attestiert werden

könne. Angesichts der Sachlage sei anzunehmen, er habe gewusst, dass die von ihm finanzierten baulichen Massnahmen bewilligungspflichtig und widerrechtlich waren. Selbst wenn dem nicht so wäre, müsste er sich gemäss dem Urteil 1C 533/2015 vom 6. Januar 2016 E. 3.4 den bösen Glauben seiner Rechtsvorgänger (d.h. der Verkäufer des Baugrundstücks) anrechnen lassen.

4.3. Der Beschwerdeführer wendet ein, gemäss dem von der Vorinstanz genannten Urteil des Bundesgerichts werde der böse Glaube des Rechtsvorgängers dem Rechtsnachfolger nur soweit angerechnet, als sich dieser sich auf Bewilligungen oder Zusicherungen berufe, die gegenüber dem Rechtsvorgänger erteilt wurden. Der böse Glaube der Verkäufer der Bauparzelle könne dem Beschwerdeführer daher nicht angerechnet werden, weil er sich nicht auf die ihnen erteilte Baubewilligung berufe. Die Vorinstanz habe daher die Verwirkung des staatlichen Anspruchs auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nicht mit dem Hinweis auf die Bösgläubigkeit seiner Rechtsvorgänger verneinen dürfen.

4.4. Gemäss der angerufenen Rechtsprechung des Bundesgerichts erhält der Käufer eines Grundstücks als Rechtsnachfolger des Verkäufers grundsätzlich dessen Rechtsschutzmöglichkeiten. Der Käufer kann sich daher (vorbehältlich nachträglicher Änderungen der Rechts- und Sachlage) gegen die Pflicht, eine widerrechtliche Baute abzubauen, im gleichen Umfang wehren, wie dies der Verkäufer konnte. Der Käufer kann sich somit auf Zusicherungen der Behörde oder andere Vertrauenstatbestände berufen, die dem Verkäufer gegenüber erteilt bzw. geschaffen wurden, der Käufer muss sich aber dessen bösen Glauben anrechnen lassen (Urteil 1C 533/2015 vom 6. Januar 2016 E. 3.4). Demnach hat sich der Käufer als Rechtsnachfolger des Verkäufers dessen bösen Glauben auch dann anrechnen zu lassen, wenn die Behörden diesem gegenüber keine Bewilligungen erteilt oder Vertrauenstatbestände geschaffen haben. Andernfalls könnte ein Grundeigentümer den Fortbestand eines ohne Baubewilligung geschaffenen gesetzwidrigen baulichen Zustands erreichen, indem er seine Baute auf einen Dritten überträgt und dabei das Fehlen einer Baubewilligung verschweigt (vgl. BGE 101 Ib 313 E. 2b S. 316).

Der Beschwerdeführer muss sich daher den bösen Glauben der Verkäufer auch dann anrechnen lassen, wenn er sich nicht auf die ihnen zur Sanierung der Scheune erteilte Baubewilligung beruft, die in den Auflagen die Wohnnutzung und die Installation sanitärer Einrichtungen ausdrücklich ausschloss. Das entsprechende Wissen der Verkäufer wird dem Beschwerdeführer als Käufer aufgrund seines Eintritts in die Rechtsstellung der Verkäufer anrechnet. Diese Anrechnung setzt entgegen der Meinung des Beschwerdeführers nicht voraus, dass ihm als Käufer gegen die Verkäufer zivilrechtliche Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche zustehen.

4.5. Nach dem Gesagten muss sich der Beschwerdeführer das Wissen der Verkäufer, dass die strittigen Installationen in der Scheune bzw. ihre Nutzung zu Wohnzwecken den Auflagen in der ihnen erteilten Baubewilligung widersprechen und damit widerrechtlich waren, anrechnen lassen. Er kann daher insoweit nicht als gutgläubig gelten. Demnach ist die vorinstanzliche Annahme, der Beschwerdeführer habe die Bewilligungspflicht und Widerrechtlichkeit der von ihm finanzierten baulichen Massnahmen gekannt, nicht entscheidend. Auf die dagegen gerichtete Kritik des Beschwerdeführers ist daher nicht einzutreten.

Da der Beschwerdeführer nach dem Gesagten nicht als gutgläubig gelten konnte, war er nicht berechtigt, gestützt auf das Vertrauensprinzip eine Verkürzung der dreissigjährigen Verwirkungsfrist geltend zu machen (vgl. E. 4.1 hievore). Damit ist unerheblich, ob gemäss den Angaben des Beschwerdeführers die Baubehörden durch ihr Verhalten allenfalls einen Vertrauenstatbestand hätten erfüllen können. Die Vorinstanz war daher nicht verpflichtet, die entsprechenden Tatsachenbehauptungen des Beschwerdeführers zu prüfen. Seine Rüge, die Vorinstanz habe diesbezüglich sein rechtliches Gehör verletzt, erweist sich somit als unbegründet.

## 5.

5.1. 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 BV). Das Verhältnismässigkeitsprinzip verlangt, dass eine Massnahme für das Erreichen des im öffentlichen oder privaten Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung als zumutbar erweist (BGE 140 I 2 E. 9.2.2 S. 24 mit Hinweisen). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands 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 E. 6 S. 35 mit Hinweis). 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 E. 6.4 S. 39 f. mit Hinweis). Bei der Beschränkung von Grundrechten prüft das Bundesgericht das Vorliegen eines öffentlichen Interesses und die Verhältnismässigkeit frei (BGE 136 I 197 E. 4.4.1 S. 204 mit Hinweisen).

5.2. Die Vorinstanz bejahte für die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen eine gesetzliche Grundlage und erachtete diese Massnahmen als verhältnismässig, weil die strittigen Installationen den wichtigen Grundsatz der Trennung des Bau- vom Nichtbaugebiets verletzen und daher keine bloss unbedeutende Abweichung vom Erlaubten vorliege. Ins Gewicht falle auch das öffentliche Interesse an einem ordentlichen Vollzug des Bau- und Planungsrechts. Die entgegenstehenden privaten Interessen des Beschwerdeführers seien weniger gewichtig, da die Nutzung seines Wohnhauses auf der angrenzenden Parzelle trotz der Wiederherstellungsmassnahmen möglich bleibe. Dem Verlust der Investitionen von über Fr. 145'000.-- müsse die lange widerrechtliche Nutzung entgegengewogen werden. Da die rückzubauenden Anlagen (Heizung, WC, Dusche, Sauna) mit geringfügigen Mitteln entfernt werden könnten, liessen auch die Rückbaukosten die verlangte Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht als unverhältnismässig erscheinen.

5.3. Der Beschwerdeführer rügt, der verfügte Rückbau sei unverhältnismässig. Die Vorinstanz habe eine willkürliche Interessenabwägung vorgenommen, da sie ihm zu Unrecht Bösgläubigkeit unterstelle und seine privaten Interessen als mindergewichtig qualifiziere, ohne darzulegen, weshalb das öffentliche Interesse an der Einhaltung des Prinzips der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet im vorliegenden Fall die Interessen des Beschwerdeführers überwiegen soll. Die Vorinstanz beziffere den Wert der bisherigen Nutzung der rückzubauenden Installationen nicht und begründe nicht, weshalb dieser Wert mit den Investitionen verrechnet werden könne, wofür eine rechtliche Grundlage fehle. Zudem habe die Baubehörde der Gemeinde Einsiedeln die beanstandeten Installationen in der Scheune bereits seit dem Zugang der Steuerschätzung 2005 und nicht erst mit dem Erhalt der Steuerschätzung 2009 kennen müssen. Dennoch habe diese Behörde bis zu ihrem Eingreifen sehr lange zugewartet und damit gezeigt, dass sie das öffentliche Interesse an der Beseitigung der beanstandeten Installationen als gering bewertet habe.

5.4. Da der Beschwerdeführer gemäss der vorstehenden Erwägung nicht als gutgläubig gelten kann, muss er in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die ihm erwachsenden Nachteile nur in verringertem Masse berücksichtigen (vgl. E. 5.1 hievor). Zudem erlauben die rückzubauenden sanitären Einrichtungen und die Heizung, die Scheune zu nicht landwirtschaftlichen Wohnzwecken zu nutzen, was dem Prinzip der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet widerspricht. Das öffentliche Interesse an der Wahrung dieses grundlegenden Prinzips ist nach der Rechtsprechung sehr gewichtig (BGE 132 II 21 E. 6.4 S. 40; Urteile 1C 179/2013 vom 15. August 2013 E. 5.3; 1C 37/2013 vom 9. Oktober 2013 E. 7.3; je mit Hinweisen). Demnach ist die vorliegende Abweichung vom Gesetz als nicht mehr geringfügig zu qualifizieren. Bezüglich des Interesses des Beschwerdeführers, den Wertverlust seiner Scheune zu verhindern, durfte die Vorinstanz berücksichtigen, dass er seine Investitionskosten bei einer Nutzung von über 25 Jahren teilweise amortisieren konnte und er insoweit von der langjährigen Untätigkeit der Baubehörden profitierte (Urteil 1C 342/2014 vom 23. März 2015 E. 5.4 mit Hinweis; vgl. auch BGE 132 II 21 E. 6.4 S. 41). Dass der Rückbau als solcher besonders hohe Kosten verursache, macht der Beschwerdeführer nicht geltend. Unter diesen Umständen nahm die Vorinstanz bundesrechtskonform an, das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands überwiege gegenüber den entgegenstehenden privaten Interessen des Beschwerdeführers. Die Rüge der Verletzung des Verhältnismässigkeitsprinzips ist somit unbegründet. Damit ist auch eine Verletzung der Eigentumsgarantie zu verneinen.

6.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Gemeinde obsiegt in ihrem amtlichen Wirkungskreis und hat daher keinen

Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 68 Abs. 3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer, der Bau- und Umweltbehörde Einsiedeln, dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Schwyz, dem Regierungsrat des Kantons Schwyz, dem Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Kammer III, und dem Bundesamt für Raumentwicklung schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 3. Oktober 2017

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Merkli

Der Gerichtsschreiber: Gelzer