

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 587/2018

Urteil vom 18. September 2019

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

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

Verfahrensbeteiligte
A._____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Kilian Müller,

gegen

Gemeinderat Reichenburg,
Amt für Raumentwicklung des Kantons Schwyz,
Regierungsrat des Kantons Schwyz.

Gegenstand
Baubewilligung; Nebenbestimmungen,

Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz,
Kammer III, vom 21. September 2018 (III 2018 97).

Sachverhalt:

A.
A._____ mit Jahrgang 1959 führt seit 1982 nebenberuflich einen Landwirtschaftsbetrieb mit ca. 4,67 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche, auf dem er rund vier Grosspferde, 14 Shetty-Ponys und 12 Rothirsche hält. Der Pferdestall mit einem Lagerraum für Heu befindet sich auf der Parzelle KTN 806 der Gemeinde Tuggen. Der Unterstand für die Rothirsche und Ponys steht auf der Parzelle KTN 818 der Gemeinde Reichenburg. In dieser Gemeinde bewirtschaftet A._____ zur Deckung des Futterbedarfs seiner Tiere zwei Grundstücke, die über 800 m voneinander entfernt liegen. Im Bereich zwischen diesen Grundstücken liegt die im Jahr 2002 von der Stammparzelle KTN 775 abparzellierte Parzelle KTN 1221 (Bauparzelle), die im Eigentum von A._____ steht und der Landwirtschaftszone zugeordnet wurde. Die Bauparzelle ist mit einer älteren Remise überbaut, die A._____ zum Einstellen landwirtschaftlicher Maschinen und beschränkt zur Lagerung von Trockenfutter verwendet.

B.
Mit Baugesuch vom 8. Dezember 2016 ersuchte A._____ (Bauherr) den Gemeinderat Reichenburg darum, auf der Bauparzelle den Abbruch der bestehenden Remise und den Neubau einer Remise mit einer von bisher 143 m² auf rund 240 m² erweiterten Grundfläche zu bewilligen. Die neue Remise soll der Einlagerung von Heu und Einstreumaterial sowie dem Einstellen von Landmaschinen und Geräten dienen. Gegen das öffentlich aufgelegte Baugesuch gingen keine Einsprachen ein. Mit Gesamtentscheid vom 9. März 2017 erteilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) bzw. das Amt für Landwirtschaft des Kantons Schwyz dem Bauherrn für sein Bauvorhaben die kantonale Bewilligung mit folgenden Auflagen (vgl. Dispositiv-Ziffer 1 in Verbindung mit Kapitel II Ziff. 1 lit. a) :

"Mit der Bewilligung der Remise erfolgt eine Anmerkung im Grundbuch, dass eine Eigentumsübertragung der Parzelle KTN 1221 nur mit Einverständnis der zuständigen kantonalen Raumplanungsbehörde erfolgen darf.

Die geplante Remise darf nur für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden und ist bei Wegfall der

bewilligten Nutzung vollständig rückzubauen."

Der Gemeinderat Reichenburg bewilligte das Baugesuch des Bauherrn mit Beschluss vom 30. März 2017, in dem er den Gesamtentscheid des ARE vom 30. März 2017 zum integrierenden Bestandteil erklärte. Gemäss Ziff. 2.2 der Baubewilligung muss im Grundbuch angemerkt werden, dass die Bauparzelle nur mit dem Einverständnis der zuständigen kantonalen Raumplanungsbehörde übertragen werden darf, die geplante Remise nur für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden darf und sie bei Wegfall der bewilligten Nutzung vollständig rückzubauen ist.

Der Bauherr erhob gegen diese Auflagen der Baubewilligung Beschwerde, die der Regierungsrat des Kantons Schwyz mit Beschluss vom 17. April 2018 insoweit guthiess, als er die Zustimmungspflicht zum Verkauf ersatzlos strich und das Zweckänderungsverbot sowie die Rückbauverpflichtung beim Wegfall der bewilligten Nutzung wie folgt anpasste:

"Die geplante Remise darf nur zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden. Der jeweilige Eigentümer von KTN 1221 wird verpflichtet, die neue Remise bei Wegfall der Bewilligungsvoraussetzungen (zonenkonforme landwirtschaftliche Nutzung) auf eigene Kosten und entschädigungslos zu entfernen oder auf das Ausmass (Grundfläche und Volumen) des bestehenden Weidstalls zurückzubauen. Das Zweckänderungsverbot und der Beseitigungsrevers sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken."

Der Bauherr focht den Regierungsratsbeschluss vom 17. April 2018 mit Beschwerde an, die das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit Entscheid vom 21. September 2018 abwies.

C.

Der Bauherr (Beschwerdeführer) erhebt Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten mit den sinngemässen Anträgen, den Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 21. September 2018 aufzuheben und dahingehend abzuändern, dass die Baubewilligung für den Neubau der Remise ohne die im Regierungsratsbeschlusses vom 17. April 2017 vorgesehenen Auflagen betreffend Zweckänderungsverbot und Rückbauverpflichtung zu erteilen sei.

Das Verwaltungsgericht, der Regierungsrat des Kantons Schwyz und die Gemeinde Reichenburg verzichteten auf eine Vernehmlassung. Das ARE des Kantons Schwyz schliesst auf Abweisung der Beschwerde. Der Beschwerdeführer hält in seiner Replik an seinen Beschwerdeanträgen fest.

Erwägungen:

1.

1.1. Gegen den kantonal letztinstanzlichen Entscheid der Vorinstanz im Bereich des Baurechts steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offen (Art. 82 f. BGG; BGE 133 II 353 E. 2 S. 356). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Baugesuchsteller zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

1.2. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann die Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht und interkantonalem Recht gerügt werden (Art. 95 lit. a, b und e BGG). Zulässig ist auch die Rüge der Verletzung von kantonalen verfassungsmässigen Rechten und kantonalen Bestimmungen über die politische Stimmberechtigung der Bürger und über Volkswahlen- und Abstimmungen (Art. 95 lit. c und d BGG). Abgesehen davon überprüft das Bundesgericht die Anwendung des kantonalen Rechts nicht als solche. Jedoch kann gerügt werden, diese Anwendung widerspreche dem Bundesrecht, namentlich dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV (BGE 142 II 369 E. 2.1 S. 372 mit Hinweisen).

Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft die Verletzung von Grundrechten (vgl. Art. 7-34 BV) jedoch nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG).

1.3. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zu Grunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich, ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 137 II 353 E. 5.1; 137 III 226 E. 4.2; je mit Hinweisen). Für Rügen der offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung gilt das Rügeprinzip gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG, weshalb das Bundesgericht insoweit nur klar und detailliert erhobene Rügen prüft und es auf

rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid nicht eintritt (BGE 139 II 404 E. 10.1 S. 444 f.; 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit weiteren Hinweisen).

2.

2.1. Die Vorinstanz kam in Anlehnung an die bundesgerichtliche Rechtsprechung (Urteil 1C 750/2013 vom 28. April 2014 E. 3.2) zum Ergebnis, die Auflage, dass die geplante Remise nur zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden dürfe, sei dahingehend auszulegen, dass sie eine in Art. 16b Abs. 1 RPG zugelassene spätere Umnutzung gestützt auf eine Bewilligung gemäss Art. 24 - 24d RPG nicht ausschliesse. Das Zweckänderungsverbot bedeute damit nichts anderes, als dass jede spätere Umnutzung einer Baubewilligung bedürfe.

2.2. Der Beschwerdeführer geht mit der Vorinstanz davon aus, dem Zweckänderungsverbot komme als Wiederholung des Gesetzes nur deklaratorische Bedeutung zu. Er leitet daraus ab, die Anmerkung dieses Verbots im Grundbuch sei unverhältnismässig, weil sie gegen das Ziel verstosse, Grundbücher frei von unnützen Einträgen zu halten.

2.3. Sieht eine Baubewilligung eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor, kann diese im Grundbuch angemerkt werden (Art. 962 ZGB). Diese Anmerkung hat lediglich deklaratorische Bedeutung, da die Eigentumsbeschränkung gestützt auf die Baubewilligung auch ohne Grundbucheintrag gilt (Art. 680 ZGB; BGE 144 III 88 E. 5.3 S. 92 f.; 111 Ia 182 E. 4 S. 183). Dennoch kann ein solcher Eintrag sinnvoll sein, weil er einen künftigen Erwerber des betroffenen Grundstücks auf die Eigentumsbeschränkung aufmerksam macht, auch wenn er aus dem Fehlen einer Anmerkung nicht auf den Nichtbestand einer solchen Beschränkung schliessen darf (vgl. Urteile 1C 750/2013 vom 28. April 2014 E. 4.2; 1C 340/2016 vom 16. Januar 2017 E. 3.3). Die Rüge, die Grundbucheintragung des Zweckänderungsverbots sei aufgrund des bloss deklaratorischen Charakters dieses Verbots unnütz und damit unverhältnismässig, erweist sich damit als unbegründet. Die vom Beschwerdeführer aufgeworfene Frage, ob die Anmerkung des Zweckänderungsverbots im Grundbuch nach einer allfälligen nachträglichen Bewilligung einer anderen Nutzung gelöscht werden könne, liegt ausserhalb des Streitgegenstands und ist daher im vorliegenden Verfahren nicht zu beantworten.

3.

3.1. Die Vorinstanz erachtete den vom Regierungsrat abgeänderten Beseitigungsrevers als rechtmässig. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, gestützt auf Art. 16b Abs. 2 RPG könnten Baubewilligungen in der Nichtbauzone mit einer Resolutivbedingung versehen werden, wenn eine erhöhte Gefahr für eine baldige, raumplanerisch unerwünschte Umnutzung des Gebäudes zu nicht zonenkonformen Zwecken bestehe. Die unteren Instanzen hätten aufgrund der betrieblichen Gegebenheiten (relativ kleiner, nebenberuflich geführter Betrieb, Entfernung der zu erstellenden Remise rund 400 m von der Futterproduktionsstätte) zu Recht auf die Gefahr einer Betriebsaufgabe innerhalb mehr oder weniger kurzer Zeit nach dem Neubau der Remise geschlossen. So sei der fragliche Landwirtschaftsbetrieb mit rund 1/3 Standardarbeitskraft (SAK) ein kleinerer Betrieb. Dieser werde seit rund 35 Jahren nebenberuflich vom Beschwerdeführer geführt, der mit knapp 60 Jahren in einem Alter sei, in dem nebenberufliche Engagements, namentlich in der körperlich anstrengenden Landwirtschaft, eher reduziert als ausgebaut würden. Zwar gebe er an, er werde bereits jetzt von seinen beiden Töchtern unterstützt und die Tochter mit Jahrgang 1995 beabsichtige, nach Erreichen des

Mindestalters im Jahr 2023, den Kurs des Berufsbildungszentrums (BBZ) Pfäffikon zum Erwerb der landwirtschaftlichen Grundkenntnisse zu absolvieren. Bezüglich dieser unverbindlichen Absichtserklärung sei die Erfahrungstatsache zu beachten, dass sich die (Berufs-) Pläne Jugendlicher heutzutage nicht mehr gleich linear bewegten wie ehemals. Die längerfristige Weiterführung des Betriebs könne auch nicht daraus abgeleitet werden, dass der Beschwerdeführer in jüngerer Zeit für insgesamt Fr. 8'000.-- landwirtschaftliche Geräte und eine Futterkrippe angeschafft habe, da für die nebenerwerbliche Landwirtschaftstätigkeit überproportionale Investitionen getätigt würden. Der Beseitigungsrevers für den Fall der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs durch den Beschwerdeführer oder einen Rechtsnachfolger dränge sich auf, um dem Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände Nachachtung zu verschaffen. Ohne den Revers bestehe die Gefahr, dass die Remise nach der Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebs keine zonenkonforme Verwendung mehr finde und daher brach zu liegen habe, womit in der Nichtbauzone eine Bauruine drohe.

3.2. Der Beschwerdeführer rügt, der Beseitigungsrevers führe zu einem unzulässigen Eingriff in die

Eigentumsgarantie, weil dafür die gemäss Art. 36 BV erforderliche gesetzliche Grundlage und ein rechtfertigendes öffentliches Interesse fehle. Art. 16b Abs. 2 RPG sehe den Beseitigungszwang nur als Folge des Dahinfallens einer unter Bedingungen erteilten Bewilligung vor. Da die vorliegende Bewilligung weder befristet noch mit einer auflösenden Bedingung erteilt worden sei, komme Art. 16b Abs. 2 RPG nicht zur Anwendung und könne keine gesetzliche Grundlage für den Beseitigungsrevers bilden. Art. 16b Abs. 2 RPG ermächtige - anders als Art. 16a Abs. 1bis RPG, Art. 40 Abs. 5 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) und Art. 42b Abs. 7 RPV - die Baubewilligungsbehörde nicht, Resolutivbedingungen zu verfügen. Solche Bedingungen seien ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage nur zulässig, wenn die Bewilligung ohne die Bedingung nicht erteilt werden könnte und diese gegenüber der Bewilligungsverweigerung das mildere Mittel sei. Dies treffe vorliegend nicht zu, weil die geplante Remise alle Bewilligungsvoraussetzungen erfülle und der Beschwerdeführer daher Anspruch auf eine Baubewilligung ohne Beseitigungsrevers habe.

3.3. In Nebenbestimmungen einer Verfügung vorgesehene Bedingungen oder Auflagen bedürfen nach dem Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung einer gesetzlichen Grundlage. Diese muss nach der Rechtsprechung nicht in allen Fällen ausdrücklich in einem Rechtssatz vorgesehen sein. Vielmehr kann sie sich auch aus dem vom Gesetz verfolgten Zweck und damit aus einem mit der Hauptanordnung in einem engen Sachzusammenhang stehenden öffentlichen Interesse ergeben. Eine Bewilligung darf insbesondere dann ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage mit einer Nebenbestimmung versehen werden, wenn sie im Lichte der gesetzlichen Bestimmungen verweigert werden könnte (BGE 121 II 88 E. 3a S. 89 f. mit Hinweisen; bestätigt im Urteil 1C 476/2016 vom 9. März 2017 E. 2.6).

3.4. Der strittige Beseitigungsrevers verlangt im Wesentlichen, dass die in der Landwirtschaftszone neu erbaute Remise beseitigt oder auf ihre vorherigen Masse zurückgebaut wird, sobald die zonenkonforme Nutzung wegfällt. Der Revers führt damit im Ergebnis zur auflösenden Bedingung, dass die Bewilligung mit der Aufgabe der zonenkonformen Nutzung entfällt (vgl. CHRISTOPH JÄGER, Beseitigungsrevers bei landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden, ZBI 2014 S. 115 ff., 117 und 134). Gemäss Art. 16b Abs. 2 RPG sind Bauten und Anlagen bei Wegfall der Bewilligung zu beseitigen, wenn diese mit einer auflösenden Bedingung erteilt wurde. Diese Regelung lässt die Erteilung einer Baubewilligung mit einer auflösenden Bedingung ausdrücklich zu, weshalb insoweit eine gesetzliche Grundlage vorliegt. Daran ändert nichts, dass Art. 16b Abs. 2 RPG die Umstände, die eine Resolutivbedingung rechtfertigen können, nicht ausdrücklich nennt, weil diese aus den Zielsetzungen des Raumplanungsgesetzes und den entsprechenden öffentlichen Interessen abgeleitet werden können (vgl. E. 3.3 hievor). So geht das Raumplanungsgesetz vom fundamentalen Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet aus und sieht entsprechend vor, dass die Landwirtschaftszone von

Überbauungen weitestgehend freigehalten werden sollte (Art. 16 Abs. 1 RPG). Mit dieser Zielsetzung wäre 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 stehen. Um dies zu verhindern, dürfen 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 kann (BGE 133 II 370 E. 5 S. 378 mit Hinweisen). Die Bewilligung für die Errichtung einer Baute in der Landwirtschaftszone ist daher grundsätzlich zu verweigern, wenn der längerfristige Bestand des Landwirtschaftsbetriebs nicht gewährleistet ist. Ist dieser Weiterbestand zweifelhaft oder fraglich, kann 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 (JÄGER, a.a.O., S. 126 und 131; vgl. auch RUCH/MUGGLI, in: Praxiskommentar RPG, Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, N. 10 zu Art. 16b RPG). Die damit verbundene Verpflichtung

zur Beseitigung der Baute nach dem Wegfall der zonenkonformen Nutzung dient dem Interesse an der Freihaltung der Nichtbauzonen vor nicht zonenkonformen Bauten (JÄGER, a.a.O., S. 127; vgl. auch BGE 136 II 359 E. 6 S. 364; Urteil 1C 533/2015 vom 6. Januar 2016 E. 4.3).

3.5. Vorliegend erachtete die Vorinstanz den längerfristigen Bestand des Betriebs des Beschwerdeführers als nicht gesichert, da sie mit den unteren kantonalen Instanzen annahm, die betrieblichen Gegebenheiten liesse auf die Gefahr der Betriebsaufgabe innerhalb mehr oder weniger kurzer Zeit nach der Errichtung der geplanten Remise schliessen (vgl. E. 3.1 hievor). Der Beschwerdeführer macht zwar geltend, diese Schlussfolgerungen seien willkürlich, weil sie ohne Grundlagen gestützt auf reine Mutmassungen getroffen worden seien. Er legt jedoch nicht hinreichend substantiiert dar, inwiefern die vorinstanzlichen Zweifel am längerfristigen Weiterbestand seines

Betriebs unhaltbar sein sollen, was auch nicht ersichtlich ist. Auch wenn der Beschwerdeführer heute davon ausgeht, er werde körperlich und gesundheitlich in der Lage sein, seinen Betrieb nach seiner Pensionierung in sechs Jahren langfristig weiterzuführen und auszubauen, sind diesbezüglich nach der allgemeinen Lebenserfahrung Zweifel objektiv betrachtet gerechtfertigt. Die Vorinstanz durfte in vertretbarer Weise auch die Weiterführung des Betriebs durch die heute 23-jährige Tochter des Beschwerdeführers als ungewiss erachten, weil diese trotz ihrer Volljährigkeit noch relativ jung ist und daher damit zu rechnen ist, dass sie - je nach ihrer persönlichen und hauptberuflichen Weiterentwicklung - auf die heute in Aussicht gestellte Weiterbildung zur Erlangung der Kenntnisse für die Führung eines Landwirtschaftsbetriebs oder auch auf die Betriebsführung verzichten könnte. Diesbezüglich hätten auch ihre mündlichen Angaben keine Gewissheit verschaffen können, weshalb die Vorinstanz den Untersuchungsgrundsatz nicht verletzte, wenn sie diese Tochter nicht als Auskunftsperson einvernahm. Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, sein kleiner, nebenberuflich geführter Landwirtschaftsbetrieb habe Aussichten, längerfristig von einer familienexternen Person übernommen zu werden.

Unter diesen Umständen durfte die Vorinstanz willkürfrei den längerfristigen Bestand des vorliegenden Landwirtschaftsbetriebs als nicht gesichert ansehen, weshalb bezüglich der geplanten Remise die entsprechende Voraussetzung gemäss Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV nicht gegeben oder zumindest fraglich ist. Damit liegt eine genügende gesetzliche Grundlage dafür vor, die Remise zur Verhinderung des Bauabschlags mit einem Beseitigungsrevers zu bewilligen, da die entsprechende Rückbauverpflichtung beim Wegfall der bewilligten landwirtschaftlichen Nutzung durch das öffentliche Interesse an der Freihaltung der Landwirtschaftszone vor nicht zonenkonformen Bauten gerechtfertigt wird (vgl. E. 3.4 hievor). Dieses Interesse ist im Übrigen aufgrund der geographischen Lage der Remise, die isoliert in der Nähe des Hirschlensees steht, als besonders hoch einzustufen (vgl. JÄGER, a.a.O., S. 130). Daran vermag entgegen der Meinung des Beschwerdeführers die vorbestehende auffällige Remise nichts zu ändern, weil der geplante Ersatzbau eine um rund 70 % erweiterte Grundfläche aufweisen soll und er damit in der Landwirtschaftszone wesentlich störender und auffälliger wirken würde als die bestehende Remise. Die Rüge, der Beseitigungsrevers habe keine hinreichende gesetzliche Grundlage und werde nicht durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt, erweist sich damit als unbegründet.

4.

Die Vorinstanz begründete den Beseitigungsrevers - anders als die unteren kantonalen Instanzen - auch mit dem Risiko, dass entgegen der vorgelegten Berechnungen nicht die ganze Fläche der Remise für landwirtschaftliche Zwecke erforderlich sein könnte und die übrige Fläche zur Lagerung von Gerätschaften des Maschinenunternehmens des Beschwerdeführers verwendet werden könnte. Dieser Eventualerwägung kommt gemäss der vorstehenden Erwägung keine entscheidende Bedeutung zu. Auf die dagegen gerichteten Sachverhaltsrügen des Beschwerdeführers ist daher nicht einzutreten. Damit braucht nicht geprüft zu werden, ob er gemäss seinen Angaben sein Maschinenunternehmen im Jahr 2013 einstellte und er seither mit einem 100%-Pensum als Angestellter arbeitet. Die dazu neu eingereichten Beweismittel sind damit unbeachtlich.

5.

Die Vorinstanz bejahte die Verhältnismässigkeit des Beseitigungsreverses und führte dazu aus, sollte die Remise gemäss der Annahme des Beschwerdeführers über Jahre seinem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, würden die Rückbaukosten erst nach der Amortisation anfallen. Sollte der Beseitigungsrevers schon bald nach dem Bau der Remise greifen, könnten die Balken und Bauteile der in Holzbauweise erstellten Remise Wiederverwendung finden.

Der Beschwerdeführer geht auf diese Erwägung nicht ein, weshalb bezüglich der von der Vorinstanz bejahten Zumutbarkeit der Rückbaukosten eine rechtsgenügend begründete Grundrechtsrüge fehlt (vgl. E. 1.2 hievor).

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).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer, dem Gemeinderat Reichenburg, 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, 18. September 2019

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

Der Präsident: Chaix

Der Gerichtsschreiber: Gelzer